



VERWALTERVERTRAG

Die

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Musterstrasse
51143 Köln
WEG

und

Immobilien Wiesner
vertreten durch
Dipl. Ing. Patrick Wiesner
Friedrich-Ebert-Platz 22
51143 Köln

als Verwalter

vereinbaren

§ 1 Bestelldauer, Vertragsdauer

Die Firma Immobilien Wiesner, wurde in der Eigentümerversammlung vom _____ unter TOP 1 zum Verwalter bestellt. Dieser Vertrag gilt für die Dauer vom _____ bis _____. Nach Ablauf wird dieser neu verhandelt. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vertrag außerordentlich gekündigt werden.

§ 2 Verwalternachweis

Über die Verwaltereigenschaft (§ 26 Abs. 4 WEG), die Befugnisse bzw. Vollmachten des Verwalters wird im Auftrag der WEG eine besondere Urkunde ausgestellt, die zum Nachweis im Rechtsverkehr dient.

§ 3 Aufgaben und Befugnisse

Die Aufgaben des Verwalters und seine Befugnisse richten sich nach dem Gesetz (§§ 24, 26 und 27 WEG), der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) der Eigentümergemeinschaft und den rechtsgültigen Beschlüssen der Eigentümerversammlung.

Der Verwalter versucht grundsätzlich, die Jahresabrechnung innerhalb 6 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres fertig zu stellen und dem Verwaltungsbeirat zur Prüfung vorzulegen, sofern nicht ein wichtiger Grund dem entgegensteht.

§ 4 Vollmachten

Der Verwalter ist berechtigt und bevollmächtigt, jeweils namens und in Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft in Rücksprache mit den Beiräten

- Hausmeister und Hausreinigungskräfte einzustellen, mit ihnen namens der WEG Dienstverträge abzuschließen, diese inhaltlich zu ändern und auch zu kündigen.
- Versicherungsverträge abzuschließen, inhaltlich zu ändern und auch zu kündigen.
- Energielieferungsverträge abzuschließen, inhaltlich zu ändern und auch zu kündigen.
- im Falle der gerichtlichen Geltendmachung von Lasten- und Kostenbeiträgen gem. § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG und in anderen Rechtsangelegenheiten, die WEG aktiv wie passiv zu vertreten sowie für die WEG einen Rechtsanwalt einzuschalten.
- bei diffizilen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zur Schadensursachensuche und Unterstützung einer technisch und wirtschaftlich günstigen Arbeitsausführung mit einem geschätzten Aufwand von mehr als € 2.000,00 Sonderfachleute wie z.B. Architekten, Bauingenieure oder Sachverständige hinzuzuziehen.

§ 5 Vergütung

5.1 Grundhonorar

Der Verwalter erhält für die in § 3 dieses Vertrages definierten Aufgaben ein Honorar in Höhe von monatlich _____€/ Wohnung und monatlich 2,50 €/ TG-Stellplatz bzw. Garage jeweils zzgl. MwSt. in gesetzlicher Höhe. Dieses wird, ggf. in Abweichung von dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel, auf die Wohnungen, Teileigentumseinheiten und die TG-Stellplätze bzw. Garagen zu jeweils gleichen Teilen verteilt. Die Verwaltungsgebühr ist als Entgelt für die laufende Verwaltungstätigkeit monatlich im Voraus zum 1. eines jeden Monats fällig. Sie kann jährlich nach Beschluss der Gemeinschaft erhöht werden.

5.2 Honorare für Sonderaufwand

- 5.2.1 Im Falle von Miteigentümern, die sich hinsichtlich ihrer Zahlungen an die Gemeinschaft in Verzug befinden, erhält der Verwalter als Kostenersatz
- für eine begründete Zahlungserinnerung: 3,00 EUR, zzgl. MwSt.
 - für eine begründete Mahnung: 25,00 EUR, zzgl. MwSt.
- 5.2.2 Sobald gegen einen sich in Verzug befindenden Miteigentümer, die Hausgeldforderung der Gemeinschaft gerichtlich geltend gemacht werden muss und deshalb ein Rechtsanwalt mit der weiteren Bearbeitung eingeschaltet wird, erhält der Verwalter bei einer geltend zu machenden Hauptforderung von
- 10,00 € bis 200,00 € keine Sondervergütung
 - 200,01 € bis 500,00 € € 35,00 zzgl. MwSt.
 - 500,01 € bis unbegrenzt € 75,00 zzgl. MwSt.
- 5.2.3 Für die vom Verwalter unverschuldete Einberufung weiterer Eigentümersammlungen (z.B. Zweitversammlung nach § 25 Abs. 4 WEG, außerordentliche Eigentümersammlung) erhält der Verwalter ein Sonderhonorar in Höhe von € 150,00 pauschal zzgl. MwSt. je Versammlung.
- 5.2.4 Soweit einzelne Eigentümer für die regelmäßige Begleichung ihrer Hausgeldschuld gemäß Wirtschaftsplan nicht am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, kann der Verwalter für jeden der nichtteilnehmenden Wohnungseigentümer je Wohnung monatlich (bzw. pro fälliger Wohngeldzahlung) € 2,00 zzgl. MwSt. beanspruchen. Bei einer Überweisung oder Dauerüberweisung durch den Eigentümer mit der genauen Sollzahlung des Hausgeldes bis zum 3'ten des jeweiligen Monats fallen keine Gebühren an.
- 5.2.5 Für die Datenaufbereitung bzw. Datenpflege nach Vertragsabschluss erhält der Verwalter eine einmalige Gebühr von 15 € zzgl. MwSt. pro Wohneinheit.
- 5.2.6 Bei Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen am Objekt, die der Verwalter in Auftrag der WEG betreut, kann er nach Auftragsvergabe (Gesamtkosten) mit der WEG abrechnen:
- ab 5.000 € Auftragvergabe – 5 % der Gesamtkosten zzgl. MwSt.
 - ab 25.000 € Auftragvergabe – 4 % der Gesamtkosten zzgl. MwSt.
 - ab 50.000 € Auftragvergabe – 3 % der Gesamtkosten zzgl. MwSt.
- 5.2.7 Bearbeitung von Eigentumswechsel (z.B. Information des Erwerbers, Ändern der Stammdaten, Auskünfte/Einsicht in die Unterlagen usw.) und – falls erforderlich – Verwalterzustimmung gem. § 12 WEG vor dem Notar. Mehraufwand gehen zu Lasten des Verkäufers und wird mit pauschal 100,00 Euro zzgl. MwSt. abgerechnet.
- 5.2.8 Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung. Bearbeiten und Information der Eigentümer, Überwachung, gegebenenfalls Teilnahme an den Versteigerungs-/Verteilungsterminen zur Interessenwahrung der Eigentümergemeinschaft werden mit einem Stundenlohn von 49,00 Euro zzgl. MwSt. abgerechnet.

5.2.8 Für zusätzliche Arbeiten und Leistungen, die nicht in diesem Leistungskatalog aufgeführt sind oder die durch nachträgliche gesetzliche Änderungen entstehen, werden nach Aufwand abgerechnet:

Je Stunde	39,00 EUR zzgl. MwSt.
Porto/Auslagen	gemäß Postgebühr
Fahrkosten je Kilometer	0,50 EUR zzgl. MwSt.

§ 6 Besondere Tätigkeiten

Soweit dem Verwalter auf Grund besonderer gesetzlicher Bestimmungen und im Einvernehmen mit der WEG weitere, über die in § 3 dieses Vertrages und der nachfolgenden Anlage zu diesem Vertrag hinausgehende Tätigkeiten abverlangt werden, kann der Verwalter hierfür eine dem Aufwand angemessene Vergütung in Absprache mit dem Beirat und ggf. nach Beschluss der WEG beanspruchen.

§ 7 Marketing

Der Verwalter ist berechtigt, den Namen des Objektes in seinen Prospekten, die für Werbezwecke genutzt werden, zu verwenden.

§ 8 Teilweise Unwirksamkeit / Vertragsänderungen

Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.

Änderungen und/oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung des Verwalters.

Köln, den

Köln, den

.....
Verwaltungsbeirat

.....
Verwaltungsbeirat

Köln, den

Köln, den

.....
Verwaltungsbeirat

.....
Immobilien Wiesner