

VERWALTERVERTRAG

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG –

- im nachfolgenden kurz "Wohnungseigentümer" genannt

und die

Firma Immobilien Bernhard Niederprüm e.K. HRA 17072
mit dem Sitz in 42103 Wuppertal, Kipdorf 7, Tel. 0202 - 45 03 24/5/6

- im nachfolgenden kurz "der Verwalter" genannt,

schließen folgenden Verwaltervertrag ab:

§ 1

Gegenstand der Verwaltung

Die unterzeichneten Wohnungseigentümer beauftragen hiermit den Verwalter mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums des Anwesens

§ 2

Dauer der Verwaltung

Der Verwaltervertrag wird für die Zeit vom _____
abgeschlossen. Danach verlängert er sich jeweils um ein Jahr.

Er endet, falls der Verwalter von der Wohnungseigentümergeinschaft vorher aus wichtigem Grund abberufen wird.

Der Verwalter und die Wohnungseigentümergeinschaft sind berechtigt, den Verwaltervertrag mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zu kündigen, erstmals zum 31. 12. _____

§ 3

Obliegenheiten und Vollmachten des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus §§ 20 bis 29 WEG, aus der Gemeinschaftsordnung und aus dem Inhalt dieses Verwaltervertrages.

Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung in technischer, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die Anlagen des Gemeinschaftseigentums und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen, vertraglichen Vereinbarungen und bisherigen bestandskräftig erfassten Eigentümerbeschlüsse zu beachten.

Insbesondere ist der Verwalter beauftragt und berechtigt,

- 1) mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, im Innenverhältnis ist er jedoch - abgesehen von dringlichen Angelegenheiten, Bagatellsachen und Geschäften der laufenden Verwaltung - gehalten, die Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung einzuholen;
- 2) die nach den gesetzlichen Bestimmungen und der Gemeinschaftsordnung von den einzelnen Wohnungseigentümern zu entrichtenden Zahlungen einzuziehen, Säumige zu mahnen und notfalls Zahlungen beizutreiben, d.h. rückständige Zahlungsverpflichtungen gegenüber säumigen Wohnungseigentümern gerichtlich geltend zu machen;
- 3) die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Versicherungen abzuschließen und zu kündigen;
- 4) einen Hausmeister auszuwählen und mit diesem einen Dienstvertrag abzuschließen;
- 5) die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümer nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten zu überwachen und notfalls durchzusetzen;
- 6) soweit einschlägige Verträge über Vermietung, Verpachtung oder sonstige Nutzung als gemeinschaftlichen Eigentums für und gegen die Wohnungseigentümer abzuschließen;
- 7) alle Buchführungsarbeiten für die Eigentümergemeinschaft durchzuführen und jährlich bis zum 30. Juni des Folgejahres abzurechnen.
- 8) Der Verwalter ist berechtigt, sämtliche Instandsetzungsmaßnahmen, der er für notwendig erachtet, durchzuführen. Bei Instandsetzungsmaßnahmen, die zu Kosten von mehr als **€ 1.000,00** pro Einzelmaßnahme führen oder einen anderen, durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft festgelegten Wert übersteigen, ist er verpflichtet, die jeweilige Zustimmung der Eigentümergemeinschaft einzuholen.

Der Verwalter handelt für Rechnung der Wohnungseigentümer und ist - auch gegenüber Gerichten und Behörden sowie gegenüber Privatpersonen - in dem vorstehenden bestimmten Umfang bevollmächtigt, die Eigentümer zu vertreten.

§ 4

Vergütungsanspruch des Verwalters

Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich € 20,00 in Worten (zwanzig Euro) zuzüglich Mehrwertsteuer pro Wohnung und ist monatlich im Voraus jeweils am Monatsersten zur Zahlung fällig. Für Tiefgaragenstellplätze innen und außen werden pro Tiefgaragenstellplatz € 5,00, in Worten (fünf Euro) zuzüglich Mehrwertsteuer fällig.

Bis zum 31.12._____ ist die Verwaltergebühr fest vereinbart.

Die Veränderung der Verwaltergebühr für Wohneinheiten, Garagen und Stellplätze erfolgt entsprechend dem „Verbraucherpreisindex – insgesamt“, der vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird; ausgehend von Basissatz _____. Einer schriftlichen Ankündigung bedarf es nicht.

Darüber hinaus erhält der Verwalter für Telefon, Porti, Drucksachen, Fahrtkosten u.a. einen Aufwendungsersatz von € 50,00 pro Jahr, für das gesamte Objekt.

Der Verwalter ist befugt, seine Vergütung jeweils dem laufenden Konto der Eigentümergemeinschaft zu entnehmen.

Information der Hausverwaltung über die Regelungen des § 35a Einkommensteuergesetz und den Beschluss über die damit verbundenen Mehrkosten bei der Jahresabrechnung. In § 35a EstG werden die steuerbegünstigten, haushaltsnahen Dienstleistungen geregelt. Die Voraussetzungen hierfür sind:

1. Es sind nur Arbeitsstunden anrechenbar (inkl. der jeweils gültigen Mwst.).
2. Die Bezahlung muss von Konto zu Konto erfolgen (Barzahlungen werden nicht anerkannt).
3. Für die Inanspruchnahme des Steuervorteils eines jeden Wohnungseigentümers gelten Höchstgrenzen. Es wirken sich nur Ausgaben für Lohnaufwendungen (inkl. Fahrzeiten) bis max. € 3.000,00 jährlich aus. Die Steuerlast mindert sich dann um 20% von max. € 3.000,00, also höchstens € 600,00.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass die getroffenen Regelungen auch für Miteigentümer einer Eigentumswohnungsanlage zutreffen.

Für die WEG-Verwaltung bedeutet dies, dass sie die anzurechnenden Beträge ermittelt und dann eine Bescheinigung nach § 35 a EstG ausstellen kann.

Dies bedeutet einen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand, der mit der normalen Verwaltergebühr nicht abgedeckt ist.

Der entstandene Mehraufwand für alle erforderlichen Maßnahmen bei der Erstellung der Jahresabrechnung, ab dem Jahre 2009, der für die steuerliche Geltendmachung unter Bezugnahme auf das Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums (BfF) vom 03. 11. 2006 von Nöten ist, wird zusätzlich zu der Grundvergütung mit einer Mehraufwandspauschale ab dem Jahre 2009 in Höhe von € 20,00 zzgl. Mwst. je Wohnung vergütet.

Der Verwalter ist befugt, seine Vergütung jeweils dem laufenden Konto der Eigentümergemeinschaft zu entnehmen.

Durch die Verwaltervergütung wird die Teilnahme an einer Wohnungseigentümerversammlung jährlich abgegolten; für jede weitere Wohnungseigentümerversammlung erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung von € 6,50, in Worten (sechs 50/100) zuzüglich Mehrwertsteuer pro Wohneinheit. Eine eventuelle Miete für den Versammlungsraum tragen die Wohnungseigentümer gemeinsam.

Verlangen die Wohnungseigentümer eine zusätzliche Rechnungslegung im Sinne des § 28 Abs. 4 WEG, so ist der Verwalter berechtigt, die für die Rechnungslegung entstandenen Kosten zusätzlich zu verlangen.

In der Vergütung sind Löhne, Sozialaufwand und Nebenkosten für Hausmeister, Heizer, Gärtner oder anderes Personal, welches in der Hausanlage beschäftigt wird, nicht enthalten.

§ 5

Hausgeldkonto und Instandsetzungsrücklagenkonto

Das Hausgeldkonto und das Instandsetzungsrücklagenkonto sind außerhalb des Vermögens des Verwalters und auch getrennt vom Vermögen anderer Eigentümergemeinschaften zu führen. Hierbei ist kenntlich zu machen, dass es sich um fremde Gelder handelt. Die Wohnungseigentümer erteilen hiermit Vollmacht zur Eröffnung dieser Konten.

Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder des Instandhaltungsrücklagenkontos von seinem Vermögen getrennt zu halten.

§ 6

Einsichtnahme durch Wohnungseigentümer

Fordert ein Wohnungseigentümer außerhalb der jährlichen Abrechnung Einsicht in Unterlagen, so können diese Unterlagen im Büro des Verwalters zu einem mit dem Verwalter abgestimmten Zeitpunkt eingesehen werden.

§ 7

Verpflichtungen der Wohnungseigentümer

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von 2 Jahren - nach vorheriger Anmeldung - den Zustand der Wohnungen auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu prüfen. Aus wichtigem Grund ist die Nachprüfung auch sonst zulässig.

§ 8 Schlussbestimmungen

Der Verwalter kann seine Aufgaben ganz oder teilweise durch einen Dritten ausführen lassen und ihm Untervollmacht erteilen. Seine Verantwortung wird jedoch dadurch nicht gemindert.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Verwalter befreit.

Zum Nachweis seiner Vertretungsvollmacht kann der Verwalter jederzeit Aushändigung einer Vollmachtsurkunde durch die Wohnungseigentümer verlangen. Auf Anforderung des Verwalters sind die Unterschriften oder diese Vollmacht notariell zu beglaubigen. Die hierdurch entstehenden Kosten tragen die Wohnungseigentümer.

Ort, Datum

WEG – Teutonenstr. 19, 42107 Wuppertal
Vertreten durch:

Vorsitzender
Des Verwaltungsbeirats

Verwalter

Mitglied des Verwaltungsbeirats

Mitglied des Verwaltungsbeirats