

DPG Hausverwaltung
Peter Grah
Christhauser Str. 30
42897 Remscheid

Haus und Grund Dienstleistungen
Tel. 02191/5681032

Verwaltervertrag

Zwischen den Eigentümern

als Wohnungseigentümergeinschaft und

Peter Grah

als Verwalter

I. Grundlagen des Vertrages

1. Für das Anwesen ist Peter Grah als Verwalter bestellt worden. Die Bestellung erfolgte durch Vollversammlung.
2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Wohneigentumsgesetz (WEG) sowie den Bestimmungen der Teilungserklärung und dieses Vertrages.
3. Nach dem Bestellakt gilt die Verwalterbestellung für den folgenden Zeitraum:
ab Bestelldatum 01.03.2018 bis zum 29.02.2020.
4. Auf dieser rechtlichen Grundlage schließen die Beteiligten hiermit einen Verwaltervertrag ab. Die Verwaltung betreffende Vereinbarung in der Teilungserklärung haben im Zweifel Vorrang vor den Vereinbarungen dieses Vertrages.
5. Eine Kündigung des Verwaltervertrages vor Ablauf des Beststellungszeitraumes ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig.

II. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen insbesondere:
 - 1.1. Aufstellen einer Hausordnung und deren Überwachung
 - 1.2. Durchführung des Beschlüsse der Eigentümerversammlung
 - 1.3. Einberufung und Leitung der Eigentümerversammlung
 - 1.4. Aufstellung des Wirtschaftsplanes
 - 1.5. Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Veranlassung der hierfür erforderlichen Maßnahmen
 - 1.6. Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder und sonstigen Vermögensgegenstände der Gemeinschaft

- 1.7. Entgegennahme und Abführung von Geldern im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums
 - 1.8. Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, die an die Eigentümergemeinschaft gerichtet sind.
 - 1.9. Gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Gemeinschaft in allen die laufende Verwaltung betreffenden Angelegenheiten.
2. Gelder der Gemeinschaft hat der Verwalter getrennt von seinem eigenen Vermögen zu verwahren.
 3. Die Einbestellung eines Hausmeisters darf der Verwalter nur vornehmen, wenn ein entsprechender Beschluss der Eigentümerversammlung vorliegt.

III. Wohnlasten

1. Die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden Beträge zu den Wohnlasten werden jeweils im Wirtschaftsplan festgesetzt. Die Beiträge sind monatlich spätestens bis zum dritten Werktag auf ein vom Verwalter anzugebendes Sonderkonto zu entrichten. Bei verspäteter Zahlung sind Verzugszinsen i.H.v. 3 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz zu entrichten. Ferner ist der Verwalter berechtigt, für das erste Mahnschreiben eine Mahngebühr i.H.v. 0 Euro und für jedes weitere Mahnschreiben eine Mahngebühr i.H.v. 0 Euro zzgl. MwSt zu erheben.
2. Die Wohnlasten umfassen insbesondere folgende Kosten:
 - a) die Betriebskosten für Grundstück und Gebäude (z.B. Steuern, Versicherungsbeiträge, Gemeinschaftsanteil der Kosten der Versorgung mit Strom, Wasser, Heizung).
 - b) die Instandsetzungsrücklage
 - c) die Kosten für die laufende Unterhaltung und Pflege des Gemeinschaftseigentums (z.B. Hausmeister, Reinigung innerhalb und außerhalb des Gebäudes einschl. Schneeräumen und Streuen bei Glätte, Gartenpflege)
 - d) die Kosten der Verwaltung
3. Über die Wohnlasten erteilt der Verwalter innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres eine Abrechnung. Wird dieser Abrechnung nicht innerhalb von 1 Monat nach Zugang widersprochen, so gilt sie als anerkannt. Ergeben sich nach dieser Abrechnung Überzahlungen, so sind diese innerhalb eines Monats an den betreffenden Wohnungseigentümer auszubezahlen oder gutzuschreiben.

4. Gegenüber den Beiträgen zu den Wohnlasten wird das Recht der Aufrechnung und der Zurückbehaltung im dafür möglichen gesetzl. Rahmen ausgeschlossen.

IV. Eigentümerversammlung

1. Der Verwalter hat die ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen, zu leiten und für die Protokollierung der Beschlüsse zu sorgen. Das gleiche gilt für außerordentliche Versammlungen, die nach den Bestimmungen des WEG oder der Teilungserklärung einzuberufen sind.
2. Der Verwalter hat der ordentlichen Eigentümerversammlung den Wirtschaftsplan zur Beschlussfassung vorzulegen und Abrechnung über das vergangene Wirtschaftsjahr zu erteilen. Kommt über den Wirtschaftsplan kein wirksamer Beschluss zustande, so ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, nach dem von ihm aufgestellten Wirtschaftsplan zu verfahren, bis ein wirksamer Beschluss der Eigentümerversammlung oder des Gerichts über einen anderen Wirtschaftsplan vorliegt.
3. Die Protokolle der Eigentümerversammlung hat der Verwalter aufzubewahren. Jeder Eigentümer erhält eine Kopie.

V. Auskunftspflicht

1. Der Verwalter hat den Mitgliedern eines Verwaltungsbeirats oder von der Eigentümerversammlung hierfür gewählten Beauftragen jederzeit Auskunft über seine Wirtschaftsführung zu erteilen und Einblick in die Gemeinschaft betreffenden Unterlagen zu gewähren. Das Verlangen ist mindestens eine Woche vorher anzukündigen.

VI. Veräußerungszustimmung

1. Soweit die Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, ist diese jeweils unverzüglich zu erteilen.
2. Die für die Verwalterzustimmung entstehende Beglaubigungsgebühr hat der veräußernde Wohnungseigentümer im Kaufvertrag selbst zu übernehmen oder dem Käufer aufzuerlegen. Der Wohnungseigentümer steht dem Verwalter gegenüber dafür ein, dass dieser aus seiner Kostenhaftung gegenüber der beglaubigten Stelle nicht in Anspruch genommen wird.
3. Der Verwalter hat dafür Sorge zu tragen, dass jederzeit in gehöriger Form nachgewiesen ist, wer der Verwalter ist. Die für den Nachweis entstehenden Beglaubigungsgebühren sind aus der Gemeinschaftskasse zu entrichten.

VII. Vergütung

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich z.Zt. für ein Wohnungseigentum inkl. Teileigentum (Garage) Euro inklusive MwSt.

2. Für die Zuarbeitung zu gerichtlichen Verfahren steht dem Verwalter eine Sondervergütung zu, die jedoch die vergleichbare Vergütung nach der Gebührenordnung der Rechtsanwälte nicht übersteigen darf (derzeitiger Stundensatz: 50 Euro zzgl. MwSt.).

VIII. Rechtsnachfolger

1. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, im Falle einer Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums dem Erwerber zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

IX. Vollmacht

1. Der Wohnungseigentümer erteilt hiermit dem Verwalter die Vollmacht zur Wahrnehmung aller ihm in diesem Vertrag übertragenen Befugnisse.
2. Der Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Vollmacht insgesamt oder teilweise auch in anderer Form zu wiederholen, falls dies erforderlich ist.
3. Ansprüche der Gemeinschaft gegen säumige Wohnungseigentümer oder Dritte darf der Verwalter auch im eigenen Namen für Rechnung des Wohnungseigentümers geltend machen (Prozeßstandschaft). Bei Beendigung seiner Tätigkeit hat der Verwalter alle Rechte (Ansprüche, dingliche Sicherung etc.) die ihm seiner Eigenschaft als Verwalter zustehen, auf den neuen Verwalter zu übertragen.
4. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 184 BGB befreit. Er darf Untervollmachten erteilen. Die Vollmacht soll durch Tod des Vollmachtgebers erlöschen.
5. Sämtliche im Zusammenhang mit dieser Vollmacht entstehenden Kosten und Gebühren sind aus der Gemeinschaftskasse zu zahlen.

Remscheid, den

Wohnungseigentümer

Verwalter