

Hausverwaltungsvertrag

für Wohneigentum

Hauseigentümer (Auftraggeber)	Wohnungseigentümergeinschaft Musterstraße 99, 04229 Leipzig
Hausverwalter (Auftragnehmer)	HERMES Immobilien- und Hausverwaltungs GmbH Schenkendorfstraße 24 04275 Leipzig
Verwaltungsobjekt	Musterstraße 99 in 04229 Leipzig

Vertragsbedingungen

§ 1 Gegenstand der Verwaltung

Die unterzeichneten Wohnungseigentümer übertragen hiermit dem Verwalter nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen die Verwaltung

der Wohnungseigentumsanlage:

Musterstraße 99 in 04229 Leipzig

§ 2 Dauer der Verwaltung

Der Verwaltervertrag beginnt am 01.12.2015 und endet nach Ablauf von drei Jahren zum 30.11.2018. Der Verwaltervertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit gekündigt wird. Die wiederholte Verwalterbestellung bedarf des erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer.

Der Verwaltungsvertrag endet in jedem Fall - ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf - mit der Abberufung des Verwalters bzw. bei nicht erfolgter Wiederbestellung durch die Wohnungseigentümer.

Die Rechte der Gemeinschaft dem Verwalter gegenüber können nicht von einzelnen Eigentümern ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Einzelanweisung durch einen Eigentümer.

§ 3 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus den §§ 20 - 28 WEG, den Vereinbarungen im Gemeinschaftsvertrag / in der Teilungserklärung und aus dem Inhalt dieses Vertrages.
2. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist.
3. Insbesondere hat der Verwalter folgende Rechte und Pflichten:
 - a) Den termingemäßen Eingang der Hausgelder einschließlich der beschlossenen Umlagen zu überwachen.
 - b) Säumige zu mahnen und notfalls Zahlungen gerichtlich geltend zu machen.
 - c) Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge über Vermietung, Verpachtung oder sonstige Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums für und gegen die Wohnungseigentümer abzuschließen.
 - d) Die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Versicherungen abzuschließen.
 - e) Willenserklärungen entgegenzunehmen, soweit sie alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft betreffen.

- f) Einen Hausmeister auszuwählen und mit ihm namens der Wohnungseigentümer einen Hausmeistervertrag abzuschließen und die Hausmeistertätigkeit zu überwachen.

4. Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft. Er ist berechtigt, die Wohnungseigentümer im Rahmen der ihm obliegenden Tätigkeit gerichtlich zu vertreten und darf im Rahmen dieser Vertreterbefugnis einen Anwalt seines Vertrauens mit der Prozessführung beauftragen. Der Umfang der Prozessvollmacht bestimmt sich auch im Innenverhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter nach § 81 ZPO. Die Vollmacht ist ganz oder teilweise übertragbar.

5. Der Verwalter ist berechtigt, die Besorgung einzelner Bewirtschaftungsangelegenheiten zu übertragen. Für ein etwaiges Verschulden bei der Auswahl des Dritten haftet der Verwalter nur, sofern ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu Last fällt. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann jedoch durch Mehrheitsbeschluss verlangen, dass die Übertragung von Aufgaben an Dritte vom Verwalter widerrufen wird. Auch im Falle eines Widerrufs trägt die Wohnungseigentümergeinschaft die durch den Auftrag entstandenen Kosten.

6. Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde verlangen, die von allen Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist.

§ 4 Zahlung des Hausgeldes

1. Das im Wirtschaftsplan berechnete monatliche Hausgeld muss bis zum dritten Werktag eines Monats unter Angabe eines entsprechenden Ordnungskriteriums auf das von dem Verwalter angegebene Verwaltungskonto eingezahlt sein, aus dem die gemeinsamen Verpflichtungen bestritten werden.

2. Wird eine Mahnung erforderlich, so kann der Verwalter hierfür eine Mahngebühr von 10,00 € je Mahnung erheben. Mit den gleichen Kosten kann belastet werden, wer durch Überweisung auf ein falsches Konto Umbuchungen verursacht.

3. Eine Aufrechnung des Hausgeldes mit eventuellen Forderungen des Eigentümers gegen den Verwalter ist nicht zulässig.

§ 5 Hausgeldkonto und Instandhaltungsrücklagen

Das Hausgeldkonto und das Instandhaltungskonto sind außerhalb des Vermögens des Verwalters zu führen. Dabei ist kenntlich zu machen, dass es sich um fremde Gelder handelt. Die Wohnungseigentümer erteilen hiermit Vollmacht zur Eröffnung dieser Konten.

§ 6 Vergütung des Verwalters

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich

je Wohnungseigentum:

00,00 € zzgl. gesetzl. MwSt.

bis nach Ablauf der ersten drei Verwaltungsjahre und ist danach neu zu verhandeln.

2. Der Verwalter ist befugt, seine Vergütung jeweils anteilig je Monat dem laufenden Konto der Eigentümergemeinschaft zu entnehmen.
3. Beide Vertragspartner sind berechtigt, eine Neufestsetzung der Vergütung nach billigem Ermessen zu verlangen, wenn sich die beim Vertragsabschluss maßgebenden Verhältnisse wesentlich geändert haben. Als wesentliche Änderung ist insbesondere anzusehen, wenn sich die Verwaltungskosten gemäß § 26 der II. BV ändern.
4. Durch die Verwaltervergütung wird die Teilnahme an einer Versammlung der Wohnungseigentümer jährlich in Leipzig abgegolten; für jede weitere Wohnungseigentümerversammlung erhält der Verwalter eine zusätzliche Vergütung von 150,00 € zuzüglich gesetzlicher MwSt.
5. In der vereinbarten Verwaltergebühr sind nicht enthalten Vergütungen für Leistungen, die über eine normale Verwaltungstätigkeit hinausgehen und die nicht durch Dritte (z.B. Architekten, Statiker, Rechtsanwälte o. ä.) erbracht werden:
 - a) Bearbeitung von Angelegenheiten, die jedem Sonder- bzw. Teileigentümer selbst obliegen
 - b) Bearbeitung von Wohnungsverkäufen, Beleihungen, Belastungslöschungen, Gemeinschaftsangelegenheiten usw.

- c) Kosten für die Vermietung oder Verpachtung des Gemeinschafts-, Teil- und Sondereigentums

§ 7 Überwachung des baulichen Zustandes

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

§ 8 Einberufung der Versammlung der Wohnungseigentümer

1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen. In dieser Versammlung, die möglichst im ersten Halbjahr abgehalten wird, soll dem Verwalter Entlastung für das vergangene Wirtschaftsjahr erteilt werden. Gleichzeitig wird der zukünftige Wirtschaftsplan vorgelegt.
2. Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter im Übrigen auch dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
3. In den Versammlungen führt der Verwalter den Vorsitz.
4. Beschlüsse können rechtswirksam nur über Punkte der Tagesordnung gefasst werden. Erweiterungen der Tagesordnung sollen möglichst frühzeitig und schriftlich dem Verwalter mitgeteilt werden.

§ 9 Veräußerung eines Wohnungseigentums

Bei einer Veräußerung eines Wohnungseigentums hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 10 Teilweise Nichtigkeit

Ist ein Teil dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, so wird dadurch die Restgültigkeit des Vertrages nicht berührt. Der nichtige Teil ist durch diejenige zulässige Regelung durch die Eigentümerversammlung zu ersetzen, die dem Zweck des nichtigen Teils am nächsten kommt.

Leipzig, _____

Verwalter

Eigentümer

Eigentümer

Eigentümer