

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum (WEMoG)

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft „Haus im Park“ Friedrich-Einhoff-Ring 3 in 29614 Soltau
– im Folgenden als Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bezeichnet –

und

Firma KM Immobilien GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau Karina Meyer geschäftsansässig
Lönshöhe 4 in 29633 Munster
– im Folgenden als Verwalter bezeichnet –

Präambel

(1) Gegenstand dieses Vertrags ist die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage Friedrich-Einhoff-Ring 3 in 29614 Soltau. Die Wohnanlage besteht aus:

35 Wohnungseigentumseinheiten

1 Teileigentumseinheiten

(2) Die Firma KM Immobilien GmbH ist durch Beschluss für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 zum Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellt worden.

(3) Die Unterzeichnung dieses Verwaltervertrags erfolgt für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den gemäß § 9b Abs. 2 WEG bestimmten Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.

Laufzeit und Beendigung des Verwaltervertrags

§ 1 Vertragslaufzeit

Die Laufzeit dieses Vertrags beginnt mit dem Bestellungszeitpunkt am 01.01.2025. Der Vertrag endet mit dem Ablauf des Bestellungszeitraums am 31.12.2025. Wird der Verwalter vorzeitig von seinem Amt abberufen, endet dieser Vertrag nach Ablauf von 6 Monaten seit dem Zeitpunkt der Abberufung automatisch, ohne dass es einer Kündigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bedarf.

§ 2 Kündigungserklärung

Eine Kündigung dieses Vertrags durch den Verwalter ist entweder gegenüber dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dem nach § 9b Abs. 2 WEG zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter ermächtigten Wohnungseigentümer zu erklären.

§ 3 Wiederbestellung

(1) Im Fall der Wiederbestellung des Verwalters gilt dieser Vertrag auch für den Wiederbestellungszeitraum.

§ 10 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

(1) Der Verwalter ist verpflichtet, bis spätestens 30. Juli eines jeden Kalenderjahres auf Grundlage der von ihm erstellten Jahresgesamtabrechnung sowie der Jahreseinzelaabrechnungen des Vorjahres eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG über eine Anpassung bzw. Nachforderung von Beitragsvorschüssen herbeizuführen.

(2) Ebenfalls bis zum 30. Juli eines jeden Kalenderjahres hat der Verwalter insoweit den Gesamtwirtschaftsplan sowie die auf ihm basierenden Einzelwirtschaftspläne für die laufende Wirtschaftsperiode zu erstellen und bis zum vorgenannten Zeitpunkt eine Beschlussfassung über die Festsetzung der Beiträge herbeizuführen, um auf Grundlage der tatsächlichen Kostenentwicklung eine Anpassung der Hausgeldbeträge zu ermöglichen.

(3) Der Verwalter ist weiter zum 30. Juli eines jeden Kalenderjahres verpflichtet, den Wohnungseigentümern den nach § 28 Abs. 4 WEG zu erstellenden Vermögensbericht zur Verfügung zu stellen. Der Verwalter hat den Vermögensbericht den Wohnungseigentümern zum vorgenannten Zeitpunkt in Textform zu übermitteln.

§ 11 Lasten und Kosten

(1) Der Verwalter ist verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge bei den Wohnungseigentümern anzufordern, diese in Empfang zu nehmen und abzuführen, so es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt.

(2) Der Verwalter hat alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.

§ 12 Vermögensverwaltung/Kontoführung

(1) Der Verwalter ist verpflichtet, das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getrennt von seinem eigenen Privat- und Geschäftsvermögen zu halten. Er ist weiter verpflichtet, das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getrennt von etwaigem Verwaltungsvermögen Dritter, wie etwa anderer Wohnungseigentümergeinschaften zu halten. Dies gilt entsprechend für Gelder eines etwa bereits bestehenden oder noch zu gründenden Mietpools, der ebenfalls von dem Verwalter verwaltet wird. Auch diese sind getrennt vom Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu halten.

(2) Der Verwalter hat ein gemeinschaftliches Girokonto zu führen. Daneben hat er ein weiteres Bankkonto bezüglich der Erhaltungsrücklage zu führen. Sollten die Wohnungseigentümer die Bildung weiterer Rücklagen nach §§ 19 Abs. 1, 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschließen, kann der Verwalter die entsprechend von den Wohnungseigentümern zu leistenden Beiträge ebenfalls der Erhaltungsrücklage zuführen oder aber auch gesonderte Konten eröffnen. Sämtliche gebildeten Rücklagen sind transparent in dem nach § 28 Abs. 4 WEG zu erstellenden Vermögensbericht darzustellen. Die Konten sind stets allein auf den Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und für sie als Kontoinhaberin zu eröffnen und zu führen.

§ 13 Unterlageneinsicht

(1) Der Verwalter ist nach § 18 Abs. 4 WEG als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, den Wohnungseigentümern Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu gewähren. Das Recht zur Einsichtnahme besteht nur während der Bürozeiten des Verwalters und bedarf vorheriger Terminvereinbarung. Die Einsichtnahme hat am Ort der Verwaltung zu erfolgen.

(2) Auf Wunsch des Wohnungseigentümers kann der Verwalter auch Kopien bestimmter Verwaltungsunterlagen gegen Sondervergütung fertigen.

über anhängige Beschlussklagen sind dem Verwalter die nachgewiesenen Portoaufwendungen sowie die Kopierkosten in Höhe von 0,26 EUR pro Kopie zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %), mithin 0,31 EUR brutto zu erstatten.

(4) Für den Fall, dass aufgrund gesetzlicher Änderungen oder besonderer behördlicher Auflagen der Aufgabenkreis des Verwalters nicht unwesentlich erweitert wird, hat dieser Anspruch auf angemessene Anpassung der Grundvergütung.

§ 18 Gesonderte Vergütung

(1) Mit der Grundvergütung nicht abgegolten sind folgende Zusatzleistungen:

1. Weitere Wohnungseigentümersammlungen

Mit dem Verwaltergrundhonorar ist die Einberufung und Durchführung der jährlichen ordentlichen Wohnungseigentümersammlung abgegolten. Für den Fall weiterer erforderlicher Wohnungseigentümersammlungen erhält der Verwalter ein Sonderhonorar. Dieses Sonderhonorar wird nach Aufwand abgerechnet. Der Verwalter hat allerdings keinen Anspruch auf ein Sonderhonorar, wenn er das Erfordernis weiterer Wohnungseigentümersammlungen zu vertreten hat.

2. Klagepauschale

Im Fall erforderlicher gerichtlicher Beitreibung von Hausgeldrückständen – Mahnverfahren oder Klageverfahren – erhält der Verwalter für die Einleitung und/oder Betreuung des Verfahrens, für die Beauftragung und Information des Rechtsanwalts eine Sondervergütung in Höhe von 50,00 EUR netto zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %), mithin in Höhe von 59,50 EUR brutto.

3. Veräußerungszustimmung

Ist nach der Bestimmung des § 12 Abs. 1 WEG die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung einer Sondereigentumseinheit erforderlich, erhält er für jede Zustimmungserklärung eine Vergütung in Höhe von 150,00 EUR netto zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %) mithin in Höhe von 178,50 EUR brutto.

4. Erhaltungsmaßnahmen

Für die Betreuung von Erhaltungsmaßnahmen bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums, die ein Volumen von 5.000,00 EUR überschreiten und Maßnahmen der Baubetreuung und Baubegleitung erfordern, die typischerweise von Architekten oder Ingenieuren erbracht werden, hat der Verwalter Anspruch auf eine Vergütung nach den Bestimmungen der HOAI, wenn mit diesen Maßnahmen nicht ein Sonderfachmann betraut ist. Auch wenn entsprechend ein Sonderfachmann mit der Bauleitung und Baubetreuung beauftragt ist, hat der Verwalter für die erforderliche Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen und sonstiger erforderlicher Beteiligung an der Bauüberwachung Anspruch auf ein Sonderhonorar in Höhe von 54,00 EUR pro Stunde netto zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %) mithin in Höhe von 64,26 EUR brutto.

5. Bauliche Veränderungen

Für die Betreuung mehrheitlich beschlossener baulicher Veränderungen zur Durchführung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die ein Volumen von 5.000,00 EUR überschreiten und Maßnahmen der Baubetreuung und Baubegleitung erfordern, die typischerweise von Architekten oder Ingenieuren erbracht werden, hat der Verwalter Anspruch auf eine Vergütung nach den Bestimmungen der HOAI, wenn mit diesen Maßnahmen nicht ein Sonderfachmann betraut ist. Auch wenn entsprechend ein Sonderfachmann mit der Bauleitung und Baubetreuung beauftragt ist, hat der Verwalter für die erforderliche Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen und sonstiger erforderlicher Beteiligung an der Bauüberwachung Anspruch auf ein Sonderhonorar in Höhe von 54,00 EUR pro Stunde netto zzgl. USt. in jeweils gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %) mithin in Höhe von 64,26 EUR brutto.

Abschnitt V Ende des Verwalteramts

§ 22 Herausgabepflichten

(1) Im Fall der Beendigung des Verwalteramts – unerheblich aus welchem Grund – ist der Verwalter verpflichtet, die Verwaltungsunterlagen unverzüglich dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, seinem Stellvertreter oder einem anderen Mitglied des Verwaltungsbeirats herauszugeben. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats können dem Verwalter als empfangsbevollmächtigte Person auch einen Dritten – insbesondere den Nachfolgeverwalter – benennen. Für den Fall, dass innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Verwaltungsbeirat nicht bestellt sein sollte, sind die Unterlagen an den zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter ermächtigten Wohnungseigentümer herauszugeben.

(2) Die Herausgabepflicht bezieht sich auch auf elektronische Daten, die der Verwalter im Hinblick auf die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft angelegt hat.

(3) Dem Verwalter steht aus keinem Grund ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber diesen Herausgabepflichten zu.

§ 23 Rechnungslegung

Im Fall der Beendigung des Verwalteramts hat der Verwalter bis zum Stichtag seines Ausscheidens Rechnung gemäß §§ 675, 662, 666 BGB zu legen. Diese Pflicht ist nicht von einer vorherigen Beschlussfassung der Wohnungseigentümer abhängig.

Abschnitt VI Schlussbestimmungen

§ 24 Vertragsänderungen/-ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Einverständniserklärung des Verwalters.

§ 25 Salvatorische Klausel

Sollte eine Regelung in diesem Vertrag ganz oder teilweise unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An Stelle der unwirksamen Regelung tritt die gesetzliche Regelung. Entsprechendes gilt, wenn der Beschluss über den Abschluss dieses Vertrags auf Anfechtungsklage teilweise für ungültig erklärt werden sollte.

(Datum, Ort)

(Datum, Ort)

(Unterschrift des/der Zeichnungsberechtigten)

(Verwalter/Verwalterin)