

V e r w a l t e r v e r t r a g

zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft
- (nachfolgend EG genannt) -

und

3 S – GmbH Gesellschaft für
Vermögensplanung und Verwaltung
AG Charlottenburg HRB 5267
Ahornstraße 29 in 12163 Berlin
– nachstehend Verwalter genannt -

1.

Durch Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom wurde der Verwalter
zum Wohnungseigentumsverwalter des Anwesens

für die Zeit vom bis

bestellt.

Der Verwaltervertrag gilt für die Zeit vom bis und kann während
der Laufzeit nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung durch die EG bedarf
eines vorherigen Mehrheitsbeschlusses.

2. Rechte und Pflichten des Verwalters

- a) Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft vom, den bisherigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft, gerichtlichen Entscheidungen, an denen die Wohnungseigentümergeinschaft beteiligt war, und aus dem Inhalt dieses Vertrages.
- b) Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlich ist. Er hat bei der Verwaltung mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmannes zu handeln.
- c) Er handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümergeinschaft und ist Dritten gegenüber bevollmächtigt, die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten außergerichtlich zu vertreten.
Darüber hinaus ist der Verwalter zur gerichtlichen Vertretung der Gemeinschaft berechtigt, soweit die Gemeinschaft verklagt wird.

- d) Zur Einleitung gerichtlicher Verfahren für die Gemeinschaft ist der Verwalter grundsätzlich nur nach vorausgegangenem Mehrheitsbeschluss der EG berechtigt, in Eilfällen jedoch auch nur mit Zustimmung des Verwaltungsbeirats.
Ohne gesonderten Beschluss und ohne Zustimmung des Verwaltungsbeirats ist der Verwalter jederzeit berechtigt, Wohnlastenrückstände gegenüber Wohnungseigentümern erforderlichenfalls auch gerichtlich geltend zu machen. Hierzu kann er im Auftrag der Gemeinschaft nach eigenem Ermessen auch einen Rechtsanwalt beauftragen.
- d) Grundsätzlich ist der Verwalter verpflichtet, die Aufgaben selbst zu erfüllen. Er kann das Verwalteramt nicht einseitig auf einen anderen Verwalter übertragen. Er ist jedoch berechtigt, für einzelne Aufgabenbereiche Untervollmacht zu erteilen.

3. Besondere Verwalterpflichten

- a) Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der EG von seinem und vom Vermögen Dritter getrennt zu halten und auf Konten anzulegen, die auf die EG lauten.
Die Instandhaltungsrücklage ist möglichst zinsbringend auf einem Sparbuch oder als kurzfristiges Festgeld anzulegen
- b) Der Verwalter hat alle für das Gemeinschaftseigentum erforderlichen Versicherungen (Sach- und Haftpflichtversicherungen) abzuschließen und für ununterbrochenen Versicherungsschutz zu sorgen.
Er ist berechtigt und verpflichtet, Versicherungsverträge zu kündigen und neue entsprechende Verträge bei einem anderen Versicherer abzuschließen, wenn dieser das zu versichernde Risiko zu günstigeren Bedingungen anbietet.
- c) Der Verwalter ist des weiteren berechtigt und verpflichtet, mit Wirkung für und gegen die Eigentümergeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen sonstige Verträge abzuschließen oder zu kündigen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Dies gilt auch und insbesondere für die Anstellung eines Hausmeisters bzw. die Beauftragung einer Hausmeisterfirma einschließlich der Übertragung der Verkehrssicherungspflichten (u.a. Reinigungs-, Räumungs- und Streupflicht).
Beim Abschluss von Verträgen (außer bei Versicherungsverträgen) ist vorzusehen, daß diese mindestens zweimal pro Kalenderjahr gekündigt werden können.
- d) Im Fall größerer Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen oder sonstiger größerer Reparaturen am Gemeinschaftseigentum ist der Verwalter verpflichtet, mindestens drei Angebote einzuholen.
Soweit zeitlich möglich, ist über die Auftragsvergabe durch Beschluss der Eigentümergeinschaft zu entscheiden. In Eilfällen, in denen eine vorherige Beschlussfassung nicht möglich ist, ist die Auftragsvergabe vom Verwalter mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen. Hält der Verwalter die Einschaltung eines Architekten oder sonstigen technischen Sonderfachmannes für notwendig oder tunlich, hat dessen Beauftragung im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat zu erfolgen.
- e) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage im Interesse eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind.
- f) Nach einer Eigentümerversammlung hat der Verwalter das ausführliche Protokoll, zumindest aber ein Beschlussprotokoll allen Eigentümern zuzusenden.

4. Vergütung des Verwalters

- a) Der Verwalter erhält monatlich je Wohnungs-/Teileigentum (Garage/Stellplatz/.....) eine Vergütung in Höhe von DM zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer (derzeit 16 %), somit DM

Die Verwaltervergütung ist von den Wohnungseigentümern als Bestandteil des Wohngeldbetrages auf das EG-Gemeinschaftskonto zu überweisen. Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütungsbeträge monatlich vom Gemeinschaftskonto abzuheben.

Mit der Verwaltervergütung sind alle üblichen Kosten im Rahmen der laufenden ordnungsgemäßen Geschäftsbesorgung abgegolten (insbesondere also Sachaufwendungen, Kosten des Büobetriebs und Fahrtkosten).

Ebenfalls mitabgegolten ist mit der Vergütung die Teilnahme an maximal zwei Eigentümerversammlungen und zwei Sitzungen des Verwaltungsbeirats.

Für notwendigerweise einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende weitere Eigentümerversammlungen pro Geschäftsjahr erhält der Verwalter eine zusätzliche Pauschalentschädigung in Höhe von DM zuzüglich Mehrwertsteuer (derzeit 16 %), somit DM.

Für die auf Wunsch des Verwaltungsbeirats durchgeführte Teilnahme an der 3. und jeder weiteren Verwaltungsbeiratssitzung erhält der Verwalter eine Pauschalentschädigung in Höhe von jeweils DM zuzüglich Mehrwertsteuer (derzeit 16 %), somit DM.

- b) Der Mehraufwand des Verwalters anlässlich der Neuübernahme der Verwaltung ist mit der Pauschalvergütung abgegolten.
- c) Wird im Zusammenhang mit größeren Bau- und/oder Sanierungsmaßnahmen absehbar, dass dem Verwalter erheblicher zusätzlicher Zeitaufwand entsteht, kann er hierfür eine Sondervergütung verlangen. In diesem Fall ist über die Höhe der Zusatzvergütung durch Eigentümerbeschluss zu entscheiden (vgl. Ziff. 3 d).

5. Veräußerung des Wohnungs-/Teileigentums

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, bei Veräußerung seines Wohnungs-/Teileigentums den oder die Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

6. Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung

Der Verwalter ist verpflichtet, eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von wenigstens DM abzuschließen und während der Dauer seiner Verwaltungstätigkeit für die EG aufrechtzuerhalten.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Ort, Datum)

.....
(Verwalter)

.....
(Der Verwaltungsbeirat im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft gem. in der Eigentümerversammlung vom erteilter Vollmacht