

Verwaltervertrag

zwischen:

der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Teileigentümer der Wohnanlage
69151 Neckargemünd Peter-Schnellbach-Str. 35 - 47/4
(Wohnanlage Felsenberg)
insgesamt 40 Wohneinheiten

- nachstehend Wohnungseigentümer genannt -
und

der W+W Wirtschafts- und Werbeberatung, Hausverwaltung GmbH, vertreten
durch den Geschäftsführer Herrn Ulrich Gruber

- nachstehend Verwalter genannt -

wird folgendes vereinbart:

I.

Bestellung des Verwalters:

Die W+W Wirtschafts- und Werbeberatung, Hausverwaltung GmbH, ist als Verwalter
der oben näher bezeichneten Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentümerge-
(WEG) lt. Beschlussfassung gemäß Eigentümerversammlung vom 01.07.09 gewählt.
Die Bestellung erfolgt auf die Dauer von 2 Jahren, beginnend am 30.06.2009
beide Vertragsparteien können diesen Vertrag mit dreimonatiger Kündigungs-
frist zum Jahresende kündigen.

Aus wichtigem Grunde ist auch für beide Parteien eine fristlose Kündigung
möglich.

II.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters:

1. Art und Umfang der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus
den §§ 27 und 28 WEG, der Teilungserklärung und aus diesem Vertrag. Der
Verwalter handelt im Namen der Wohnungseigentümer und mit Wirkung gegen
sie.

2. Der Verwalter ist ferner berechtigt und verpflichtet

- a) die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft durchzuführen.
- b) im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und
sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Die für die ordnungsgemäße
Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, mehrere Kostenvoranschläge und
Angebote (ausgenommen Kleinreparaturen bis zum Betrag von € 500 +
der Mwst.) von Fachfirmen einzuholen, den Umfang der Maßnahmen und
die Art der Ausführung der Arbeiten (sog. Leistungsbeschreibung) mit
dem Verwaltungsbeirat abzustimmen. Die Vergabe der Aufträge und die
Ausführung der Arbeiten zu überwachen und zusammen mit dem Ver-
waltungsbeirat bzw. einen im Einzelfall hinzugezogenen Bautechniker
abzunehmen.

Bei Abschluss von Wartungs-, Versicherungsverträgen etc. ist vor
Auftragsserteilung bzw. Vertragsabschluss das Einvernehmen mit dem
Verwaltungsbeirat herzustellen.

- c) in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) sonstige zur Erhaltung des
gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.
Der Verwaltungsbeirat ist unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

- d) Hausmeister und sonstige zur Unterhaltung der Gemeinschaftsanlage notwendiges Personal mit Zustimmung des Verwaltungsbeirates zu verpflichten und das jeweilige Entgelt festzusetzen sowie Entlassungen auszusprechen.
 - e) die von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Beiträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer im eigenen Namen und auf Kosten der Gemeinschaft gerichtlich geltend zu machen.
 - f) die Wohnungseigentümer in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten, sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich zu entscheiden, sofern eine Ermächtigung der Eigentümerversammlung vorliegt.
 - g) über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat zu entscheiden. Dies gilt, solange die Eigentümergemeinschaft keinen anderslautenden Beschluss gefasst hat.
 - h) die von jedem Wohnungseigentümer zu leistenden Vorschüsse nach Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan festzulegen.
 - i) nach Ablauf des Wirtschaftsplanes eine Abrechnung aufzustellen und mit jedem einzelnen Wohnungseigentümer abzurechnen.
 - j) soweit erforderlich, Veräußerungszustimmungen im Sinne von § 12 WEG abzugeben.
 - k) die Höhe der monatlichen Raten zur Deckung der Heizungs- und Wasserversorgung sowie der Betriebskosten entsprechend dem zu erwartenden Verbrauch festzulegen und bei Bedarf jederzeit zu verändern.
 - l) in Abweichung von §§ 366 Abs. 2 und 367 BGB zu bestimmen, wie Teilleistungen auf fällige oder rückständige Zahlungsverpflichtungen des Wohnungseigentümers zu verrechnen sind.
3. Die Art der Abrechnung des Wohngeldes, d.h. des Beitrages der einzelnen Wohnungseigentümer zu den gemeinschaftlich zu tragenden Kosten und Lasten ist vom Verwalter nach den Bestimmungen durchzuführen, die sich aus dem Wohnungseigentümergebietsgesetz untereinander ergeben.
4. Die Prüfung sämtlicher Belege und Kosten obliegt dem Verwaltungsbeirat. Dieser bestimmt aus seiner Mitte 2 Rechnungsprüfer. Zur Prüfung der Ausgaben und Einnahmen sind die Unterlagen so aufzubereiten und bereitzuhalten, dass sie von den Rechnungsprüfern vollumfänglich nachvollzogen werden können.

III.

Vergütung des Verwalters:

Der Verwalter erhält für die sich aus dem Vertrag ergebenden Aufgaben eine monatliche Vergütung von Euro 14,-- Wohnung/Monat zuzügl. Mwst.

Der Verwalter ist berechtigt, die ihm zustehende Vergütung von den gemeinschaftlichen Verwaltungskonten für die WEG I und WEG II zum 1. jeden Monats abzurufen.

Bei einer Änderung der derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnisse ist die Verwaltervergütung auf Antrag des Verwalters und durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung entsprechend zu ändern.

Mit der genannten Vergütung ist auch die Abhaltung der jährlichen ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung und bis zu vier Sitzungen des Verwaltungsbeirats abgegolten. Ferner sind mit der Verwaltervergütung alle materiellen Aufwendungen wie Telefon, Papier, Fotokopien etc. abgegolten. Weitere außerordentliche Wohnungseigentümerversammlungen sind dem Verwalter nach Zeitaufwand mit Euro 40,-- Stundensatz zzgl. Mwst. gesondert zu vergüten.

Bei größeren Sanierungen wäre ein entsprechender Bautechniker/Architekt zur Ausschreibung/Leitung der Sanierung nach entsprechender Beschlussfassung durch die Eigentümer zu bestellen.

IV.

Sonstige Bestimmungen:

Die Wohnanlage Felsenberg (Peter-Schnellbach-Str. 35-47/1) ist in die Wohnungseigentümer-Gemeinschaften

- WEG I - Peter-Schnellbach-Str. 35-39/1 mit 18 Wohneinheiten
 - WEG II - Peter-Schnellbach-Str. 41-47/4 mit 22 Wohneinheiten
- untergliedert, für die jeweils gesonderte Konten für das Hausgeld etc. und die Rücklagen zu führen sind. Dies gilt auch für die Aufstellung des Wirtschaftsplans für jedes Kalenderjahr und die Erstellung der Abrechnung nach Ablauf eines Kalenderjahres.

Das Wohngeld, d.h. der Betrag der einzelnen Wohnungseigentümer zu den gemeinschaftlich zu tragenden Kosten und Lasten ist in monatlichen Raten im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter oder an eine von ihm bestimmte Stelle zu zahlen. Kürzungen ohne Genehmigung durch den Verwalter sind unzulässig.

- a) Der Verwalter ist berechtigt, gegenüber säumigen Wohnungseigentümern, für jede außergerichtliche Mahnung als Auslagenersatz einen Betrag von € 6,-- zu berechnen.
- b) Der Verwalter ist nicht verpflichtet, für Kosten der Wohnungseigentümer in Vorlage zu treten. Tritt er dennoch in Vorlage, ist er berechtigt, bankübliche Zinsen zu berechnen.
- c) Bei der Veräußerung des Wohnungseigentums hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.
- d) Die Übertragung des Wohnungseigentums und die Übertragung der Eigentumsrechte auf andere sind umgehend, spätestens jedoch innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss der betreffenden Urkunde, dem Verwalter schriftlich anzuzeigen.
- e) Für alle Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag haften die Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch.
- f) Die für das Wohnungseigentum getroffenen Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für das Teileigentum, soweit sich aus dem Inhalt oder Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.
- g) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Die Vertragspartner werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch wirksame Bestimmungen ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen nahe kommen.

V.

Zur Erfüllung der dem Verwalter obliegenden Aufgaben erteilt der Wohnungseigentümer nachstehende Vollmacht.

1. Der Verwalter ist bis zum Erlöschen dieser Vollmacht unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie die unter II Nr. 3 dieses Vertrages genannten Aufgaben, (Art der Abrechnung des Wohngeldes) Befugnisse und Beschlüsse der Wohnungseigentümer zu erledigen und abzuwickeln. Durch den Tod des Vollmachtgebers erlischt die Vollmacht nicht.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen (§ 25 Abs. 2 WEG) zu, erteilen sie sich hierdurch gegenseitig Vollmacht zur Vertretung in allen Angelegenheiten, welche die Verwaltung des Wohnungseigentums betreffen oder irgendwie damit im Zusammenhang stehen. Der Bevollmächtigte ist von den Bestimmungen des § 181 BGB befreit. Durch den Tod des Vollmachtgebers erlischt die Vollmacht nicht.
3. Das Stimmrecht eines oder mehrerer WE (das nur einheitlich ausgeübt werden kann) kann für bestimmte Angelegenheiten durch Vollmacht überlassen werden (Vertretung in der Eigentümerversammlung).

Sollte die eine oder andere Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so verlieren die anderen Bestimmungen ihre Rechtskraft nicht.

Im Übrigen wird auf die einschlägigen Bestimmungen der § 20 - 29 des WEG hingewiesen.


Gerichtsstand und Erfüllungsort aus diesem Vertrag ist Heidelberg.

Der Vertrag wird 5-fach ausgehändigt, je 1 Ausfertigung erhalten der Verwalter und die Verwaltungsbeiräte (4).
Sämtliche WE erhalten eine Ablichtung des Vertrages.

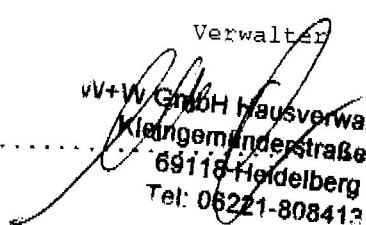
Neckargemünd, den

Heidelberg, den 20.06.2008

Unterschrift der Wohnungseigentümer,
vertreten durch den Verw.-Beirat


.....
W. Hermann
.....
L. Risch
.....
H. Kell
.....

Verwalter


vV+W GmbH Hausverwaltungen
Kleingemünderstraße 20
69118 Heidelberg
Tel: 06221-808413