

Verwaltervertrag

Auftraggeber:



Hausverwalter:



Verwalterobjekt:



Vollmachterklärung

Der Auftraggeber ist Eigentümer des Objekts und erklärt verbindlich zum Abschluss dieses Vertrages bevollmächtigt zu sein.

II.

Bestellung und Abberufung des Verwalters Vertragsdauer

Die Bestellung gilt ab dem 1. Oktober 2020 auf die Dauer von drei Jahren. Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters oder außerordentliche Kündigung des Vertrages ist nur aus wichtigem Grunde möglich. Der Verwalter kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist beenden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

III.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus §§ 20 bis 28 WEG, der Teilungserklärung und diesem Vertrag.

Der Verwalter ist insbesondere

verpflichtet

für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen.

Weiterhin ist er verpflichtet, rechtzeitig die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan zu erstellen und dem Eigentümer vorzulegen.

Er ist verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen.

Er ist verpflichtet, die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen nach Rücksprache mit dem Eigentümer zu veranlassen, diese Arbeiten zu überwachen und die hierfür erstellten Rechnungen auf sachliche und rechnerische Richtigkeit zu prüfen. Die sachliche und rechnerische Richtigkeit muss unverzüglich geprüft und die Zahlung alsbald danach veranlasst werden.

Soweit Maßnahmen nicht umlagefähig sind, sind diese vorher vom Eigentümer genehmigen zu lassen. Der Verwalter sichert zu, dass er keine Firmen oder sonstige Personen beauftragt von denen er durch die Beauftragung direkt oder indirekt einen wirtschaftlichen Vorteil erzielt.

Die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage obliegt dem Eigentümer.

Der Verwalter ist verpflichtet, das Anwesen mit der Sorgfalt eines Eigentümers und nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns zu betreuen und alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, alle Zahlungen und Leistungen fristgerecht unter Ausnutzung von Rabatten und Skonti zugunsten der Gemeinschaft zu bewirken und entgegenzunehmen.

Der Verwalter ist berechtig

mit Wirkung für den Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen, z.B. Eröffnung von Konten im Namen der WEG, Wartungsverträge, sowie Heizung, Strom- und Wasserlieferungsverträge, Versicherungsverträge und Erklärungen abzugeben, die zur Anbringung einer Fernseh- und Rundfunkanlage erforderlich sind.

Ferner ist er berechtigt, soweit erforderlich, einen selbständig tätigen Hausmeisterservice zu beauftragen, oder einen Hausmeister und/oder eine Reinigungskraft anzustellen und zu überwachen.

Der Verwalter ist von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreit.

IV. Vergütung

Der Verwalter erhält für seine vorgeschriebene reguläre Tätigkeit für das Haus mit 4 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit eine Vergütung von monatlich: 21,50 € je Einheit zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Mit der Vergütung ist die jährlich einmal durchzuführende Eigentümerversammlung und die Erstellung der Jahresabrechnung abgegolten.

Die Kosten für die Anfertigung von Kopien (z.B. Protokollausfertigungen usw.) und deren Versand, sowie die Erstellung von Zwischenabrechnungen und Zwischenablesungen werden dem Verwalter gesondert ersetzt.

V.

Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums

Der Verwalter rechnet die Bewirtschaftungskosten für das laufende Rechnungsjahr bei einer Veräußerung des Wohnungs- oder Teileigentums mit dem Käufer ab.

Auf Wunsch der Vertragsparteien erstellt der Verwalter auch eine taggenaue Abrechnung, sofern die Zählerstände zu diesem Stichtag ermittelt wurden.

Andernfalls sind die vom Verkäufer für das laufende Rechnungsjahr bezahlten Vorschüsse so zu behandeln, als ob sie vom Käufer geleistet worden wären. Ein in der Jahresrechnung sich ergebendes Guthaben steht demnach dem Käufer zu, wie ein Fehlbetrag von ihm aufzubringen ist.

VI. Vertragsänderungen

Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Zustimmung der Wohnungs- und Teileigentümer durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Zustimmung des Verwalters.

Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis mit Wirkung über diesen Vertrag hinaus kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde vom Eigentümer verlangen.

Der Verwalter kann Untervollmacht erteilen.

Deggendorf, 22.07.2020

Straubing, 22.07.2020

