

Verwaltungsvertrag für Eigentumswohnungen

Die Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstücks

-nachfolgend als „Wohnungseigentümergeinschaft“ genannt-

und die NDG Hausverwaltung GmbH
Segeberger Chaussee 87
22850 Norderstedt
-nachfolgend als „Verwalter“ genannt-

vereinbaren folgenden Vertrag:

1. Bestellung

Die Wohnungseigentümergeinschaft überträgt dem Verwaltung des oben genannten Grundstücks.

2. Vertragsdauer

Das Verwaltungsverhältnis beginnt am _____

Es endet mit dem Ablauf des Kalenderjahres, zu dem die Wohnungseigentümergeinschaft oder der Verwalter es unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Jahresende nach Beschluss der Versammlung kündigt.

3. Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter nimmt im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft und mit Wirkung für und gegenüber Dritten – Privatpersonen, Behörden sowie einzelnen Wohnungseigentümern der Gemeinschaft – und gegenüber sich selbst unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB die Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vor, die zur laufenden Verwaltung notwendig sind.

Zu den Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen für die Wohnungseigentümergeinschaft gehört unter anderem:

1. Willenserklärungen entgegenzunehmen und abzugeben, soweit sie an die Wohnungseigentümergeinschaft oder an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind bzw. Ihre Wirkung die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft berührt;



2. Verträge abzuschließen und aufzulösen, die der Verwaltung des Grundstücks dienen, wie Einkauf von Heizmaterial, Aufträge an Handwerker für Reparaturen, Versicherungen gegen Haftpflicht- und Sachschäden, Einstellung eines Hauswirts und Vermietung von Grundstücks- und Gebäudeteilen, die der gemeinschaftlichen Nutzung der Wohnungseigentümer unterliegen;
3. Zahlungen von Leistungen anzunehmen und zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, u.a. auch von einzelnen Wohnungseigentümern die Beträge einzuziehen, die diese an die Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des Verwalters nach der Miteigentumsordnung oder aufgrund besonderer Beschlüsse zu zahlen haben;
4. Rechtsstreitigkeiten gerichtlich und außergerichtlich für die Wohnungseigentümergeinschaft durchzuführen, um Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft abzuwehren oder für sie geltend zu machen, auch im eigenen Namen für Rechnungen der Gemeinschaft;
5. Verpflichtungen, deren Wert _____ € oder deren Dauer 1 Jahr übersteigt und die weder von der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt oder im Wirtschaftsplan berücksichtigt noch zur Beseitigung eines Notstandes erforderlich sind, kann der Verwalter jedoch für die Wohnungseigentümergeinschaft nur mit Zustimmung des Verwalterbeirates eingehen.

4. Pflichten des Verwalters

Der Verwalter erledigt alle anfallenden Verwaltungsarbeiten. Zu diesen Arbeiten gehören u.a.:

1. die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft auszuführen,
2. den laufenden Betrieb und Bestand der Wohnungseigentumsanlage zu erhalten,
3. die Zahlungsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft einzuziehen und die Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfüllen,
4. eine Jahresabrechnung und einen Wirtschaftsplan für dieses Kalenderjahr aufzustellen,
5. eine Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft einzuberufen, wenn der Verwalter es für notwendig hält oder die Wohnungseigentümer den Verwalter hierzu schriftlich auffordern,
6. ein Protokoll nach jeder Wohnungseigentümerversammlung jedem Wohnungseigentümer zuzuschicken,



7. die Zustimmung zum Verkauf oder zur Vermietung einer Eigentumswohnung erst nach sorgfältiger Prüfung zu erteilen, sofern die Eigentumswohnungen nur mit Zustimmung des Verwalters verkauft oder vermietet werden dürfen,
8. die wichtigen Verwaltungsangelegenheiten dem Verwaltungsbeirat bekannt zu geben und mit ihm abzustimmen, wie etwa Aufstellung der Tagesordnung für Versammlungen, Vergabe von Reparaturen im größeren Umfang, Änderungen der Wohnungseigentumsanlage usw.
9. jedem Wohnungseigentümer Auskunft über die Verwaltung und Einblick in die Verwaltungsunterlagen zu geben, wenn ein Wohnungseigentümer den Verwalter zu diesem Zweck in den üblichen Geschäftszeiten aufsucht.
10. die Lohn-/Gehaltsabrechnung für die Angestellten der Gemeinschaft erstellt auf Kosten derselben ein Steuerberater. Der Verwalter ist verpflichtet, die Aufgaben des Steuerberaters zu überprüfen und dem Steuerberater alle für die Lohn-/Gehaltsabrechnung erforderlichen Daten und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

6. Pflichten der Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümergeinschaft übergibt dem Verwalter zu Beginn der Verwaltung eine Teilungserklärung oder eine Abschrift davon, die bisher gefassten Beschlüsse, vereinbarte Verträge und andere notwendige Verwaltungsunterlagen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft stellt dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde zum Nachweis seiner Befugnisse aus.

Die Wohnungseigentümer weisen den Verwalter während der Verwaltung auf auftretende Mängel hin.

Die Wohnungseigentümergeinschaft zahlt dem Verwalter

- _____ € /Monat x Eigentumswohnung für die allgemeine Verwaltung,
- _____ € /Monat für die Durchführung einer Versammlung, sofern der Verwalter mehr als eine Versammlung pro Jahr durchführt, jeweils zzgl. der gesetzlichen MwSt.

nach Vereinbarung / vorherigem Beschluss einen dann festzulegenden Betrag für die Beaufsichtigung von Baumaßnahmen, für Instandsetzungen oder Modernisierungen in größerem Umfang oder bei schwieriger Durchführung jeweils zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Die Vergütung für die allgemeine Verwaltung ist im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats fällig.

Die Wohnungseigentümergeinschaft erstattet dem Verwalter die Miete für die Räume zur Durchführung der Versammlungen.

Der Veräußerer einer Eigentumswohnung zahlt dem Verwalter eine Zustimmungsgebühr in Höhe von 100,00 € zzgl. Mehrwertsteuer. Darüber hinaus ist er verpflichtet, weitere durch die Veräußerung entstehende Kosten (Notar für die Zustimmung etc.) zu übernehmen. Es besteht die Möglichkeit über eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag für die Wohnung, diese Kosten an den Erwerber weiterzugeben.

7. Abwicklung bei Beendigung des Verwaltungsvertrages

Bei Beendigung des Verwaltungsverhältnisses gibt der Verwalter die notwendigen Verwaltungsunterlagen (§ 5 Abs. 1 dieses Vertrages) sowie die Vollmachtsurkunde, die ihm die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt hat, an die Wohnungseigentümergeinschaft oder eine von ihr bestimmten Personen heraus. Außerdem legt er ihr eine abschließende Abrechnung vor.

Hamburg, den

Norderstedt, den

Unterschriften der Wohnungseigentümer
oder Mitglieder des Verwaltungsbeirates:

Unterschrift des Verwalters: