

# Verwaltervertrag

## für Wohnungseigentumsanlagen

Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit:

Der Verwalter ist berechtigt, verpflichtet und bevollmächtigt

- ✓ jährlich einmal eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen, ggf. der in der Teilungserklärung vorgesehenen Frist, an die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt genannte Anschrift.
- ✓ der ordentlichen Eigentümerversammlung den Wirtschaftsplan für das laufende Jahr und die Abrechnung für das vergangene Jahr zur Beschlußfassung vorzulegen.
- ✓ die Beschlüsse der Versammlung zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Protokollabschrift zu übersenden. Die Gewährung des Rechts auf Einsichtnahme bleibt davon unberührt.
- ✓ Beschlußprotokolle sorgfältig aufzubewahren. Hinsichtlich der Aufbewahrung der übrigen Unterlagen gelten die Aufbewahrungspflichten des Handels- und Steuerrechts. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen können die übrigen Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden.
- ✓ für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen (vergl. Buchst. m).
- ✓ für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen. Darüber hinausgehende größere Instandhaltungsmaßnahmen, für die mehr als 500,00 € aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.
- ✓ gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten und für sie Verwaltungskonten in der Form offener Fremdkonten zu führen. Der Verwalter kann ein laufendes Bewirtschaftungskonto und ein Rücklagenkonto einrichten. Er darf das Bewirtschaftungskonto bis zur Höhe von ...€ - überziehen.
- ✓ die angesammelte Instandhaltungsrücklage getrennt vom laufenden Bewirtschaftungskonto verzinslich anzulegen. Diese Instandhaltungsrücklage kann vom Verwalter zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe auf dem Bewirtschaftungskonto in Anspruch genommen werden. Die Anlage von Geldern bedarf eines Eigentümerbeschlusses.
- ✓ Lasten- und Kostenbeiträge (Hausgeld) sowie sonstige Zahlungen anzufordern und in Empfang zu nehmen.

- ✓ alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
- ✓ objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen erforderlichen Umfangs abzuschließen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.
- ✓ für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc) sowie Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial) zu beschaffen.
- ✓ alle sonst im Rahmen der Verwaltungsaufgaben erforderlichen Verträge (z.B. Heizungswartung) abzuschließen.
- ✓ die Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern auch in eigenem Namen gerichtlich geltend zu machen.
- ✓ die Dienste von Hilfskräften (Hausmeister, Putzfrau, Architekten, Sachverständige, Rechtsanwälte, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerker, u.a.) in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch zu nehmen.
- ✓ Anmahnung rückständigen Hausgeldes gegenüber Wohnungseigentümern: Hierfür wird ein Kostenersatz nach Aufwand in Rechnung gestellt.