

VERWALTUNGSVERTRAG

Zwischen

den Eigentümern der Wohnanlage

„.....“

- im folgenden Eigentümer -

und der

Gebäudegesellschaft Limbach-Oberfrohna mbH

Albert-Einstein-Straße 25

09212 Limbach-Oberfrohna

vertreten durch den Geschäftsführer

- im folgendem Verwalter -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Vertrag und Kündigung

- 1.1. Der Vertrag beginnt am _____ und wird für eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen.
- 1.2. Eigentümer und Verwalter haben jederzeit das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund vorzeitig zu kündigen. Der wichtige Grund ist schriftlich zu begründen. Die Kündigung durch den Verwalter kann schriftlich gegenüber dem Beiratsvorsitzenden erklärt werden.
- 1.3. Wird nicht schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist von einem der beiden Vertragspartner der Vertrag aufgekündigt, verlängert sich der Vertrag automatisch um jeweils ein weiteres Kalenderjahr. Das gilt nicht, wenn eine erneute Bestellung des Verwalters nach Ablauf der fünf Jahre ausdrücklich nicht erfolgt ist.

§ 2 Aufgaben und Rechte

- 2.1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, ergänzend aus diesem Vertrag mit Leistungskatalog, dem WEG und dem BGB. Der Verwalter hat das Gemeinschaftseigentum zu verwalten.

- 2.2. Mindestens eine Eigentümerversammlung wird bis zum Ende des II. Quartals nach Abschluss des Wirtschaftsjahres durchgeführt, sofern rechtzeitig alle Abrechnungsdaten und Unterlagen zur Verfügung stehen.
- 2.3. Die Rechte des Eigentümers können gegenüber dem Verwalter nur von der Gemeinschaft ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Weisung durch einzelne Eigentümer.
- 2.4. Der Verwalter ist berechtigt, Wartungs-, Versicherungs-, Dienstleistungs- und sonstige Leistungsverträge im Namen des Eigentümers abzuschließen und zu kündigen.
- 2.5. Der Verwalter ist berechtigt, den Eigentümer im Außenverhältnis und gegenüber einzelnen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche des Eigentümers gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern gerichtlich geltend zu machen. Eine erforderliche Vollmacht wird erteilt.
- 2.6. Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Der Eigentümer ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Unterlagen in seinen Besitz zu übernehmen.

§ 3 Verwaltungsentgelt

- 3.1. Für die Grundleistungen gemäß Leistungskatalog ist dem Verwalter monatlich im Voraus, spätestens am 01. des lfd. Monats ein Entgelt von zzt _____ € inkl. Umsatzsteuer je Wohnung einschließlich einem Tiefgaragenstellplatz zu zahlen. Eine entsprechende Einzugsermächtigung sollte dem Verwalter erteilt werden.
- 3.2. Nicht enthalten in der unter 3.1. genannten Verwaltervergütung sind Kontoführungsgebühren, Kosten der Vorbereitung und Durchführung von Gerichtsverfahren, Aufwendungen im Rahmen der Vorbereitung, Durchführung und Betreuung von Baumaßnahmen, Gebühren, Abgaben, Aufwendungen für die Durchführung von Eigentümerversammlungen (wie Saalmiete, Versorgungsaufwendungen).
- 3.3. Nicht in der Vergütung enthalten sind die allgemeinen Bewirtschaftungskosten einschließlich der Entgelte für Leistungen Dritter.

§ 4 Allgemeine Vertragsbestimmungen

- 4.1. Der Leistungskatalog ist Bestandteil dieses Vertrages.
- 4.2. Dieser Vertrag mit beiliegendem Leistungskatalog wird als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB geschlossen.
- 4.3. Die Durchführung weiterer Sonderaufgaben sind nur mit Rücksprache dem Eigentümer (Eigentümergeinschaft) oder dem Verwaltungsbeirat möglich und sind dem Verwalter gesondert zu vergüten.
- 4.4. Die Verwaltung erfolgt zzt. unter Nutzung des EDV-Programms wowi c/s. Die Kontenführung erfolgt zzt. bei der AarealBank AG BauBoden Leipzig. Versicherungsangelegenheiten werden zzt. über die BauSecura Versicherungsmakler GmbH geregelt.
- 4.5. Gegenseitige Ansprüche verjähren zwei Jahre nach ihrem Entstehen, es sei denn, sie begründen sich auf ein Verschulden durch grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- 4.6. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung durch Beschluss der Eigentümerversammlung und des Verwalters.
- 4.7. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen werden durch solche ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommen.

Eigentümer

Bevollmächtigt gemäß Beschluss
der Versammlung vom _____

Datum:

Verwalter

Datum:

Anlage: Leistungskatalog als Vertragsbestandteil