

WEG - Verwaltervertrag

Zwischen

WEG

Adresse

- nachfolgend "Auftraggeber" genannt -

und der

Firma

R. Diekmeier

Haus- und WEG-Verwaltungen

Breite Straße 26

32657 Lemgo

Telefon 05261-778660

Fax: 05261-770754

Mobil: 0160-99620024 oder 0151-15286632

E-Mail: info@hausverwaltungen-lippe.de

- nachstehend "Objektverwalter" genannt -

wird folgender WEG Verwaltervertrag geschlossen:

Anschrift des Objektes:

zu verwaltende Wohneinheiten:

§ 1 Bestellung des Verwalters und Abschluss des Vertrages

1. Die Bestellung des Verwalters erfolgte gemäß Beschluss in der Eigentümerversammlung (§ 26 Abs.1 WEG) vom XX.XX.20XX.

§ 2 Laufzeit und Kündigung

1. Die Bestellung laut § 1 dieses Vertrages erfolgt für den Zeitraum von drei Jahren, die Laufzeit des Vertrages beginnend ab dem XX.XX.20XX.
2. Der Verwaltervertrag wird für die Dauer der Bestellung geschlossen. Wird der Verwalter gemäß § 26 Abs. 2 WEG neu bestellt, so verlängert sich der Vertrag für die Dauer der erneuten Bestellung.
3. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Vertragsdauer von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung des Verwalters kann schriftlich gegenüber dem Beiratsvorsitzenden oder in der Eigentümerversammlung erklärt werden. Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung über die vorzeitige Abberufung des Verwalters und die Kündigung dieses Vertrags aus wichtigem Grund ist sofort wirksam. Der Verwalter bleibt das Recht zur Beschlussanfechtung gem. § 43 WEG jedoch vorbehalten. Der vorzeitig abberufene Verwalter hat unverzüglich nach Aufforderung die Verwaltungsunterlagen herauszugeben.

§ 3 Aufgaben und Befugnisse

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung bzw. der Teilungsvereinbarung in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung, ergänzend aus diesem Vertrag mit Leistungskatalog (**Anlage 1**), dem Wohnungseigentumsgesetz und sonstigen gesetzlichen Vorgaben sowie den bei Vertragsabschluss gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sowie aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen, welche für sie und die Gemeinschaft verbindlich ergangen sind.
2. Der Verwalter handelt grundsätzlich namens und im Auftrag und für Rechnung der teilrechtsfähigen Gemeinschaft, sie vertritt einzelne Eigentümer nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften (z.B. § 27 Abs. 2 WEG). Der Verwalter unterliegt nicht der Weisung einzelner Eigentümer oder des Verwaltungsbeirates.
3. Der Verwalter hat das Gemeinschaftseigentum einschließlich des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens zu verwalten. Er ist verpflichtet, Gelder der Gemeinschaft von ihrem Vermögen und vom Vermögen Dritter (z.B. vom Vermögen anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften) getrennt zu halten. Er hat hierfür Bankkonten auf den Namen der Gemeinschaft oder ein Treuhandkonto für die Gemeinschaft anzulegen, es sei denn, die Eigentümer bestimmen durch Beschluss eine hiervon abweichende Anlage. Der Verwalter ist berechtigt, 25 % der Rücklage, jedoch nicht mehr als 25 % des Gesamtvolumens des Wirtschaftsplans, für laufende Ausgaben, die nicht der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, ohne gesonderten Beschluss der Gemeinschaft zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen zu verwenden. Die Entnahmen sind spätestens bis zum Ablauf des betreffenden Wirtschaftsjahres der Rücklage wieder zuzuführen. Sie sind ferner nur zulässig, wenn anschließend ein Sockelbetrag von jedenfalls 5.000 EUR in Rücklage verbleibt.
4. Der Verwalter ist nach Maßgabe der Beschlüsse der Gemeinschaftsordnung einschließlich der gültigen Hausordnung bzw. des Gesetzes berechtigt.
 - Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Gemeinschaft abzuschließen und zu kündigen
 - einseitige Willenserklärungen, wie z.B. Abmahnungen und Kündigungserklärungen im Namen der Gemeinschaft abzugeben;
 - Ansprüche der Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen.

Der Verwalter ist im Rahmen der laufenden Verwaltung berechtigt, ohne vorherige Beschlussfassung vorgenannte Verträge abzuschließen und zu kündigen, sofern ihre Dauer nicht mehr als 5 Jahre beträgt und der Vertrag im Einzelfall Kosten von nicht mehr als 3.000,00 EUR p.a. verursacht.

Der Verwalter darf Aufträge zur Durchführung von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung welche im Einzelfall nicht mehr als 2.500,00 EURO betragen ohne vorherige Beschlussfassung beauftragen. Die vorgenannten Kostenbeschränkungen gelten nicht für die Abwicklung von Versicherungsschäden, sofern die Versicherung die Übernahme der Kosten vorab zugesagt hat. Das Recht des Verwalters gemäß § 27 Abs. 1

Nr. 2 WEG, in dringenden Fällen ohne Beschlussfassung die für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, bleibt hiervon unberührt.

5. Der Verwalter ist berechtigt, Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer, soweit diese mit ihren Zahlungen in Verzug sind, im Namen der Gemeinschaft gerichtlich mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen und im Wege der Zwangsvollstreckung beizutreiben. Dieses Recht schließt die Durchführung von Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren ein. Der Verwalter ist auch berechtigt, zur Sicherung der Ansprüche der Gemeinschaft die Eintragung von Zwangshypotheken zu veranlassen und deren Löschung zu bewilligen. Entsprechendes gilt für Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen ehemalige aus der Gemeinschaft ausgeschiedene Eigentümer.
6. Der Verwalter ist auch berechtigt, Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder einzelne Eigentümer außergerichtlich und gerichtlich mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen und Ansprüche Dritter oder einzelner Eigentümer gegen die Gemeinschaft mit anwaltlicher Hilfe abzuwehren, sofern die Gemeinschaft dies durch Beschluss im Einzelfall bewilligt. Eine vorherige Beschlussfassung ist nicht notwendig, wenn aus Gründen der Fristwahrung ein sofortiges Handeln notwendig ist. Der Verwalter ist berechtigt, zur Beitreibung titulierter Ansprüche der Gemeinschaft Zwangsvollstreckungsmaßnahmen mit anwaltlicher Hilfe einzuleiten. Ziff. 5 Satz 2 gilt entsprechend.
7. Die Verwaltung ist berechtigt, mit einem Rechtsanwalt eine Vergütungsvereinbarung für die Beratung der Gemeinschaft oder die außergerichtliche Wahrnehmung ihrer Interessen in Abstimmung mit dem Beirat zu schließen. Die Vereinbarung kann ein Honorar nach Zeitaufwand, ein am voraussichtlichen Zeitaufwand orientiertes Pauschalhonorar oder die Absprache eines Gegenstandswerts als Grundlage für die Abrechnung nach dem RVG zum Gegenstand haben. Die zu vereinbarende Vergütung darf im Einzelfall den Höchstbetrag von 500,00 EUR und jährlich insgesamt den Höchstbetrag von 1.000,00 EUR zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer nicht übersteigen. Dies gilt auch für eine Vereinbarung auf Stundenbasis. Vereinbarungen, welche die vorgenannten Höchstbeträge übersteigen, bedürfen der Zustimmung der Gemeinschaft durch Beschluss.
8. Der Verwalter darf für einzelne Aufgaben Untervollmacht erteilen. Er darf die Verwaltung im Ganzen nicht auf Dritte übertragen.
9. In steuerlichen Angelegenheiten einschließlich der Lohnbuchhaltung für Angestellte der Gemeinschaft darf der Verwalter einen Steuerberater auf Kosten der Gemeinschaft hinzuziehen.
10. Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Unterlagen in ihren Besitz zu übernehmen.
11. Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit ist die Gemeinschaft verpflichtet, dem Verwalter auch Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden.

§ 4 Verwaltungsentgelt

Laufende Grundleistungen

Für die laufenden Grundleistungen (s. Leistungskatalog) beträgt das Verwaltungsentgelt bei Zahlung der Hausgelder durch Teilnahme am Lastschriftverfahren

EUR/Monat

je Wohnung

nach Vereinbarung € zzgl. MwSt.

Den o.g. Verwaltergebühren und allen anderen in diesem Vertrag/Leistungskatalog benannten Gebühren und Kosten ist die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.

Das o.g. Verwaltungsentgelt ist zum 1. eines jeden Monats im Voraus an den Verwalter zu zahlen. Der Verwalter ist berechtigt, die monatliche Verwaltervergütung dem Bewirtschaftungskonto der Gemeinschaft zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu entnehmen.

Die Umlage der Verwaltervergütung auf die Eigentümer richtet sich nach der Gemeinschaftsordnung bzw. den Beschlüssen der Gemeinschaft.

Mehrleistungen im Einzelfall

Das o.g. Entgelt deckt den Aufwand der laufenden Grundleistungen gemäß Leistungskatalog einschließlich der Durchführung der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung ab. Mit dem vorgenannten Entgelt nicht abgegolten sind die nachgenannten Mehraufwendungen, welche im Einzelfall notwendig werden. Insoweit wird folgende Vergütung vereinbart:

	Nach Aufwand	Pauschal EUR je Vorgang
Außerordentliche Versammlung Jede weitere Eigentümerversammlung, welche auf Verlangen der Eigentümer gemäß § 24 Abs. 2 WEG oder aus Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung einberufen und nachweislich nicht aus Gründen erforderlich wird, die von der Verwalterin zu vertreten sind.		200,00 EUR
Verwalterzustimmung gemäß § 12 WEG Erteilung der Verwalterzustimmung gemäß § 12, falls erforderlich zuzüglich der Kosten für notarielle Beglaubigung der Unterschrift		50,00 EUR
Neue Abrechnung Änderung der von der Verwaltung vorgelegten Jahresabrechnung auf Wunsch der Eigentümer durch Beschluss oder aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung, wobei die Notwendigkeit der Änderung nachweislich nicht von der Verwaltung zu vertreten ist.	Nach Stundensatz	
Neuer Umlageschlüssel Ermittlung der Grundlagen für einen neuen Umlageschlüssel, welchen die Gemeinschaft durch Beschluss oder Vereinbarung einführt.	nach Stundensatz	
Mahnungen wegen Zahlungsverzugs Mahnungen nach Eintritt des Zahlungsverzugs, soweit der Rückstand mindestens einen Monatsbetrag entspricht und 100 EUR übersteigt	-	-
Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens Erteilung einer Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens einschließlich Schilderung des zugrundeliegenden Sachverhalts.	-	-
Sonderumlagen Sonderumlagen - Ermittlung der Gesamt- und Einzelumlage, Nachricht an die Eigentümer, Einzug, Einzelbuchung, Vermögensverwaltung und Abrechnung mit den Eigentümern.	nach Stundensatz	
Beitreibung von Hausgeldern Bearbeiten von Verfahren zur gerichtlichen Beitreibung eines Hausgeldrückstands aus Verzug, dessen Höhe mindestens 2 Monatsraten gemäß gültigem Wirtschaftsplan erreicht, einschließlich Korrespondenz mit dem anwaltlichen Bevollmächtigten im Klageverfahren im Rahmen der Zwangsvollstreckung.	nach Stundensatz	

Die Vergütung für Mehrleistungen wird mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütung dem Bewirtschaftungskonto der Gemeinschaft zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu entnehmen.

Besondere Leistungen

Der Verwalter erbringt über die Grundleistungen hinaus die im Leistungsverzeichnis vereinbarten "**Besonderen Leistungen**", für welche das dort genannte Entgelt vereinbart wird. Soweit besondere Leistungen nach Aufwand abzurechnen sind, schuldet die Gemeinschaft die oben genannte Aufwandsvergütung. Auch diese Vergütung wird mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütung dem Bewirtschaftungskonto der Gemeinschaft zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu entnehmen.

Mehrwertsteuer

Den o.g. Verwaltergebühren und allen anderen in diesem Vertrag/Leistungskatalog benannten Gebühren und Kosten ist die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.

Änderung des Verwaltungsentgelts

Eine Änderung des Verwaltungsentgelts ist von dem Verwalter zu beantragen und wird rechtsgültig bei Annahme des Antrags in der Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss (ein rückwirkender Beschluss per 1. Januar ist im Rahmen des Wirtschaftsplans möglich.)

§ 5 Pflichten der Gemeinschaft

Übergabe der Unterlagen

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- Teilungserklärung in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungs-Nr., Wohnflächen)
- alle Beschlussprotokolle der Eigentümerversammlungen
- Beschluss-Sammlung
- alle gerichtlichen Entscheidungen, welche die Gemeinschaft betreffen;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschl. Maßangaben;
- alle z.Zt. bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen wurden;
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung;
- vom Beirat geprüfte Belege in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis (Status) über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form.

Namen- und Adressenänderung

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Personenmehrheit

Die Gemeinschaft hat für den Fall, dass mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums (Erbengemeinschaften, Eheleute usw. sind, darauf hinzuwirken, dass diese ohne weitere Aufforderung der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für Sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt im Fall von Miteigentümern, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich zusammenhängend mehr als 3 Monate im Ausland aufhalten.

Zustellungsbevollmächtigung

Dem Verwalter sind Aufwendungen und Vergütungen, auch für beauftragte Verfahrensbevollmächtigte, die ihm als Beteiligter oder Zustellungsbevollmächtigter bei der Verwaltung entstehen, unverzüglich nach Entstehung zu erstatten.

Vollmachtsurkunde

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, dem Verwalter auf Verlangen eine Vollmachtsurkunde zu erteilen, aus welcher sich die gesetzlichen und vertraglichen Befugnisse zur Vertretung der Gemeinschaft ergeben. Der Verwalter wird von dieser Vollmacht nur nach Maßgabe dieses Vertrags, der Beschlüsse der Gemeinschaft, der Gemeinschaftsordnung und des Gesetzes Gebrauch machen.

§ 6 Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Dieser Vertrag mit beiliegendem Leistungskatalog wird als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB geschlossen. Änderungen und Ergänzungen diesen Vertrag bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung durch Beschluss und der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Wird der Beirat durch Beschluss bevollmächtigt, der Änderung des Vertrags zuzustimmen, so hat dieses schriftlich zu erfolgen. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
2. Soweit sich die vorstehenden Bestimmungen auf Wohnungseigentümer beziehen, gelten sie für Teileigentümer entsprechend.
3. Sollte eine Vertragsklausel unwirksam sein, so bleibt die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen hiervon unberührt.
4. Der Leistungskatalog ist Bestandteil dieses Vertrags und diesem als Anlage 1 beigelegt.
5. Der Verwalter schließt eine Versicherung gegen „Haftpflichtgefahren für Vermögensschäden“ ab.

Anlage:
Leistungskatalog als Vertragsbestandteil - Anlage 1
Für die Wohnungseigentümergeinschaft:

Ort, Datum

Wohnungseigentümer

Ort, Datum

Wohnungseigentümer

Verwalter:

Ort, Datum

Diekmeier Haus- und WEG-Verwaltungen
Roswitha Diekmeier

Leistungskatalog

Als Anlage (1) zum Verwaltervertrag vom 01.XX.20XX

Zwischen

WEG

Adresse

nachfolgend "Auftraggeber" genannt

und der

Firma

R. Diekmeier, Haus- und WEG-Verwaltungen

Breite Straße 26

32657 Lemgo

nachstehend "Objektverwalter" genannt

Der Leistungskatalog spezifiziert die

- Grundleistungen der Verwaltung (Teil A)
- Besondere Leistungen der Verwaltung (Teil B)

A) Grundleistungen

Zu den Grundleistungen der Verwaltung gehören insbesondere die in §§ 24, 27 Abs. 1,2,3 und 5, § 28 Abs. 1 und 3 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben. Die Grundleistungen sichern der Gemeinschaft eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange.

1 Wirtschaftsplan

Der Verwalter erstellt einen Wirtschaftsplan je Wirtschaftsjahr einschl. Ausweis der Verteilung je Kosten / Einnahmeart in Form von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen gem. § 28 WEG je Sonder-/Teileigentum. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr, sofern für die Gemeinschaft nichts Anderes geregelt ist. Die Höhe der Hausgelder wird alljährlich von dem Verwalter in Form eines Wirtschaftsplans vorgeschlagen. Dieser Wirtschaftsplan ist dem Verwaltungsbeirat, sofern gewählt, zur Begutachtung vorzulegen und sodann der Eigentümerversammlung zur Genehmigung durch Beschluss.

2 Jahresabrechnung

- Jahresabrechnung
Der Verwalter erstellt eine jährliche Abrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungszeitraum als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sonder-/Teileigentum und eventuellen Sondernutzungsrechten auf Basis der in der Gemeinschaftsordnung oder sonstigen, durch Vereinbarung/Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bestimmten Verteilerschlüssel.
- Zinsen
Die Jahresabrechnung weist neben den Zinseinnahmen die von dem Kreditinstitut an den Fiskus abgeführte Kapitalertragsteuer aus sowie die hiervon auf die Einheiten entfallenden Anteile.
- Haushaltsnahe Dienstleistungen
Die Jahresabrechnung weist die Ausgaben der Gemeinschaft für haushaltsnahe Dienstleistungen gem. § 35a EStG aus sowie die hiervon auf die Einheiten entfallenden Anteile.
- Instandhaltungsrücklage
Die Jahresabrechnung weist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage aus.
- Status
Der Status enthält die Angaben über Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern und Dritten sowie über die Kontenstände der Gemeinschaft zu Beginn und zum Ende des Abrechnungsjahres.
- Einsicht in Unterlagen der Abrechnung
Sämtliche Unterlagen und Belege stehen allen Miteigentümern zur Einsichtnahme während der Bürozeiten - nach vorheriger Terminvereinbarung - im Büro der Verwaltung zur Verfügung. Diese Regelung ersetzt das Auslegen der Belege in der Eigentümerversammlung. Die Anfertigung von Kopien für einzelne Eigentümer kann der Verwalter von der Zahlung der hierdurch entstehenden Kosten gemäß § 4 des Verwaltervertrags abhängig machen.

3 Eigentümerversammlung und Niederschrift

- Eigentümerversammlung
Die Durchführung der ordentlichen Eigentümerversammlung erfolgt einmal jährlich, wenn alle Abrechnungsdaten und -unterlagen zur Verfügung stehen.
- Vorsitz und Niederschrift
Sofern die Versammlung nichts anderes beschließt, führt der Verwalter den Vorsitz in der Eigentümerversammlung und sorgt für eine ordnungsmäßige Niederschrift der Beschlüsse.
- Beschluss-Sammlung
Der Verwalter führt die Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG

4 Hausordnung

Der Verwalter sorgt für die Durchführung der beschlossenen Haus-/Nutzungsordnungen. Schriftlich gemeldete Verstöße gegen die Haus-/Nutzungsordnungen mahnt die Verwalterin bei dem für die Störung verantwortlichen Eigentümer mündlich oder schriftlich unter Angabe des Namens des Beschwerdeführers ab. Die nächste Eigentümerversammlung wird unterrichtet, wenn die Abmahnung ohne Erfolg blieb. Ein gerichtliches Vorgehen bedarf jedoch grundsätzlich einer Genehmigung der Eigentümerversammlung durch Beschluss.

5 Überwachen der Verträge der Gemeinschaft

Der Verwalter betreut und überwacht die Leistungen der Vertragspartner der Gemeinschaft und schließt insbesondere nach Maßgabe der Beschlüsse, der Gemeinschaftsordnung und der Gesetze die notwendigen Versicherungen für die Gemeinschaft ab und überprüft die Versicherungssumme, um die Unterdeckungen auszuschließen.

6 Geldverwaltung

Der Verwalter legt die gemeinschaftlichen Gelder auf Giro- und Anlagekonten bei einer deutschen Bank oder Sparkasse nach ihrer Wahl getrennt von ihrem eigenen Vermögen und die anderen Gemeinschaften an. Er führt die Konten unter dem Namen der Gemeinschaft ab und überprüft die Versicherungssumme, um Unterdeckungen auszuschließen.

7 Rechnungskontrolle und -anweisung

Der Verwalter führt die rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturenrechnungen, Hauswart- und Bargeldkassen durch.

8 Buchführung

Der Verwalter richtet eine übersichtliche, kaufmännisch ordnungsgemäß geführte Buchhaltung im Vertragszeitraum, getrennt, von derjenigen für andere Gemeinschaften ein. Diese beinhaltet insbesondere:

- das Führen und Abrechnen von
- Hausgeldkonten je Sonder-/Teileigentum;
- Einnahmekonten für Erträge;
- Ausgabekonten je Kostenart (ohne Ausweis der Mehrwertsteuer);
- Rücklagekonten einschließlich Anlage der Mittel;
- Konten für Mitarbeiter der Gemeinschaft (ohne Steuerberatungsleistung);
- Verrechnungskonten für Versicherungsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum bis zur Erstattung der verauslagten Beträge;
- das Buchen der Bankbewegungen für die Hausgeldzahlungen und Abrechnungsergebnisse;
- das Überwachen der pünktlichen Hausgeldzahlungen
- die Veranlassung der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, das Melden der Gesamtheizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Serviceunternehmen, das Buchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum in die Einzel-/Jahresabrechnung.

9 Technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum

- Anwesenheit vor Ort
Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen, nimmt der Verwalter eine technische Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch jährliche Begehung der Wohnanlage neben Zwischenprüfungen und Ortsterminen vor.
- Sonderfachleute
Soweit notwendig, zieht sie Sonderfachleute auf Kosten der Gemeinschaft bei (z.B. Meldungen von Mängeln in einzelnen Wohnungen zur Abklärung, inwieweit das Gemeinschaftseigentum hierfür kausal verantwortlich ist.).

10 Abwicklung von Schadensfällen

- Empfehlung
Der Verwalter trifft Empfehlungen bei der Auswahl technischer Lösungen und wirkt bei den Preisverhandlungen und der Vergabe von Aufträgen für das Gemeinschaftseigentum mit.
- Klärung
Er klärt Zuständigkeiten bei Schäden am Sonder-/Gemeinschaftseigentum.
- Schadensminderung
Er gibt Empfehlungen an die Wohnungseigentümer zur Schadensminderung und -beseitigung.

11 Instandhaltung und Instandsetzung

- Instandhaltung und Instandsetzung in dringenden Fällen
Der Verwalter leitet die im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen ein, holt ggf. mehrere Kostenvoranschläge ein und stimmt den Umfang der Maßnahmen mit dem Beirat ab. Er vergibt in dringenden Fällen gemäß § 27 Abs. 1 Ziffer 3 WEG Aufträge im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft, überwacht die Arbeiten und nimmt diese ab. Bei versicherten Schäden am Gemeinschaftseigentum übernimmt er die Schadenmeldung an die Versicherung.
- Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund Beschlussfassung
Bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, welche nicht unter die vorgenannte Regelung fallen, vergibt der Verwalter die Aufträge entsprechend den von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüssen. Der Verwalter kann im Rahmen der Beschlussdurchführung sachkundige Personen (Architekten bzw. Ingenieure) hinzuziehen, soweit dies für die Bewertung und Überwachung größerer Instandsetzungsarbeiten erforderlich ist. Entstehende Kosten gehen zulasten der Gemeinschaft.

12 Allgemeine Leistungen

Der Verwalter führt den Telefon- und Schriftverkehr mit den Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten, für gemeinschaftliche Belange, soweit dieser im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurde.

B) Besondere Leistungen

1 Zusatzleistungen

Der Verwalter erbringt, über die o.g. Grundleistungen hinaus, die nachgenannten zusätzlichen Leistungen. Für diese Zusatzleistungen wird folgendes Entgelt vereinbart.

Übersenden der Versammlungsniederschriften Der Verwalter stellt jedem Wohnungseigentümer eine Kopie der o.g. Niederschrift ohne besonderen Nachweis an die letzte, schriftlich gemeldete Adresse zu.	-
Information des Beirats Von wichtigem Schriftverkehr erhält der Verwaltungsbeirat Kopien, damit er immer über die aktuellen Belange der Gemeinschaft informiert ist und seine Stellungnahme dazu abgeben kann (Beiratsskopen)	-
Beiratssitzung Teilnahme an Beiratssitzungen, bei welchen es sich um die dritten oder weiteren Sitzungen im Jahr handelt und die auf Wunsch der Eigentümer oder des Beirats unter Hinzuziehung der Verwaltung oder aus Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung einberufen werden, wobei der Anlass der Einberufung nicht von der Verwaltung zu vertreten ist.	nach Stundensatz
Erstellung/Wiederherstellung von Verwaltungsunterlagen Erstellung/Wiederherstellung notwendiger Unterlagen einschließlich Buchhaltung, Wirtschaftsplänen, Abrechnungen, welche zum Zeitpunkt der Übernahme der Verwaltung aus Gründen, die von der Verwaltung nicht zu vertreten sind, fehlen.	nach Stundensatz
Instandhaltung und Instandsetzung Mitwirkung bei aufwändigen Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen über den in der Grundleistung (Ziffer 11) vereinbarten Umfang hinausgehend (z.B. Überwachung von Handwerkerarbeiten anstelle eines Architekten), soweit von dem Verwalter angeboten und von der Gemeinschaft durch Beschluss genehmigt.	Abrechnung nach HOAI
Gehaltsabrechnungen Lohn- und Lohnnebenkostenabrechnung für haupt-/nebenberufliche Mitarbeiter der Gemeinschaft ohne Einschaltung eines Steuerberaters unter dem Vorbehalt der Entscheidung zur Übernahme im Einzelfall.	nach Stundensatz
Beitreibung von Hausgeldforderungen Beitreibung von Hausgeldforderungen durch gerichtliches Mahn- und/oder Klageverfahren ohne Einschaltung eines Rechtsanwalts, unter dem Vorbehalt der Entscheidung zur Übernahme im Einzelfall.	Abrechnung nach RVG
Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen Ausstellung von gesonderten Bescheinigungen über Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35 EStG außerhalb der Jahresabrechnung auf Wunsch von Wohnungseigentümern.	nach Stundensatz

Soweit vorstehend ein Entgelt nach Aufwand anfällt, schuldet die Gemeinschaft die vereinbarte Vergütung gem. § 4 des Verwaltervertrags. Das vorstehende Entgelt ist gemäß § 4 des Verwaltervertrags zuzüglich MwSt. in gesetzlicher Höhe zu zahlen.

Anlage:
Leistungskatalog als Vertragsbestandteil - Anlage 1
Für die Wohnungseigentümergeinschaft:

Ort, Datum

Wohnungseigentümer

Ort, Datum

Wohnungseigentümer

Verwalter:

Ort, Datum

Diekmeier Haus- und WEG-Verwaltungen
Roswitha Diekmeier

Verwaltervollmacht

Zwischen

WEG

Adresse

- nachfolgend "Vollmachtgeber" genannt -

und der

Firma

R. Diekmeier

Haus- und WEG-Verwaltungen

Breite Straße 26

32657 Lemgo

Telefon 05261-778660

Fax: 05261-770754

Mobil: 0160-99620024 oder 0151-15286632

E-Mail: info@hausverwaltungen-lippe.de

- nachstehend "Objektverwalter" genannt -

Der Objektverwalter ist gem. § 27 Abs.2 und 3 WEG i. V. m. dem Verwaltervertrag bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft und die Wohnungseigentümer ab dem 01.XX.20XX in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten wie folgt zu vertreten:

A Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft

1. alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen.
2. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an die Gemeinschaft gerichtet sind;
3. Verträge wie z.B. Dienst-, Werks-, Versicherungs- und Lieferverträge abzuschließen und aufzulösen;
4. einseitige Willenserklärungen, wie z.B. Kündigungen und Mahnungen, abzugeben;
5. Untervollmacht für einzelne Verwaltungsangelegenheiten an Sonderkräfte zu erteilen

6. gegenüber Dritten außergerichtlich und gerichtlich Ansprüche der Gemeinschaft mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen oder Ansprüche Dritte gegen die Gemeinschaft mit anwaltlicher Hilfe abzuwehren;
7. Vergleiche abzuschließen und Rechtsmittel einzulegen; die Vollmacht gilt auch für Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzverfahren;
8. Hausgeldforderungen gemäß Wirtschaftsplan, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich ggf. mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen. Dies gilt auch für Ansprüche, welche sich gegen ehemalige aus der Gemeinschaft ausgeschiedene Eigentümer richten.

B Der Verwalter ist ferner berechtigt, im Namen der Wohnungseigentümer

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer gerichtet sind;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 1, 4 oder 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen.
3. im Namen der Wohnungseigentümer Vereinbarungen mit einem Rechtsanwalt zur Höhe des Streitwerts gem. §§ 27 Abs.2 Nr. 4, 43 Nr. 1, 4 und 5 WEG i. V. m. § 49a Abs. 1 S. 1 GBK zu treffen.

Für die Wohnungseigentümergeinschaft:

Ort, Datum

Wohnungseigentümer

Ort, Datum

Wohnungseigentümer

Verwalter:

Ort, Datum

Diekmeier Haus- und WEG-Verwaltungen
Roswitha Diekmeier