



## Verwaltungsvertrag für Eigentumswohnungen

Die Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstücks

### **WEG Musterstraße 1 in Hamburg**

*(....Wohneinheiten, ..... Aussenstellplätze  
sowie ..... Tiefgaragestellplätze)*

-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 Verwalter die Verwaltung des oben genannten Grundstücks.

### **2. Vertragsdauer**

Das Verwaltungsverhältnis beginnt am 01.01.20..... und endet am 31.12.20..... Beiden Vertragsparteien wird ohne Angaben von Gründen ein außerordentliches Kündigungsrecht, mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten, zum 31.12.20..... eingeräumt.

### **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 Hauswarts
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

Maßnahmen, deren Wert pro Maßnahme € 5.000.- übersteigt kann der Verwalter nur mit Zustimmung (Beschluss) der Gemeinschaft eingehen. Verpflichtungen oder Aufträge bis € 5.000.- kann der Verwalter alleine entscheiden und erteilen

#### **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 laufenden Wohngeldzahlungsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft einzuziehen, die Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft getrennt von seinem und dem Vermögen Dritter anzulegen sowie die Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfüllen,
4. die Einnahmen und Ausgaben richtig und vollständig zu verbuchen sowie eine Jahresabrechnung zu erstellen und diese der Gemeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen und jährlich einen Wirtschaftsplan (Gesamt und Einzelwirtschaftsplan) zu erstellen der sich mittels Beschluss der Gemeinschaft auch unverändert ins Folgejahr übertragen lässt.
5. eine Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft mindestens einmal im Jahr und im übrigen dann einzuberufen, wenn der Verwalter es für notwendig hält oder die Wohnungseigentümer gemäß Gesetzgebung den Verwalter hierzu schriftlich auffordern,
6. das Protokoll einer Wohnungseigentümergeinschaftsversammlung innerhalb von 3 Wochen nach dem Versammlungstermin zu erstellen und die Beschlussammlung fristgemäß zu erstellen.



7. Die Zustimmung zum Verkauf einer Eigentumswohnung gemäß der gesetzlichen Bestimmungen zu erteilen, soweit diese gemäß Teilungserklärung der Gemeinschaft erforderlich ist.
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. die Verwaltungsunterlagen einschließlich der Buchungsbelege geordnet abzulegen sorgfältig entsprechend der handelsrechtlichen Vorschriften aufzubewahren und jedem Wohnungseigentümer Auskunft über die Verwaltung und Einblick in die Verwaltungsunterlagen zu geben, wenn ein Wohnungseigentümer den Verwalter zu diesem Zweck nach Terminabsprache 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.

## **5. 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 v.d. den Beirat stellt dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde zum Nachweis seiner Befugnisse aus.

Die Wohnungseigentümer weisen den Verwalter während der Verwaltung auf auftretende Mängel im Gemeinschaftseigentum – soweit bekannt- hin.

Die Wohnungseigentümergeinschaft zahlt dem Verwalter

..... € / Monat x Eigentumswohnung / Einheit gemäß Teilungserklärung für die allgemeine Verwaltung,

..... € / Monat x Tiefgaragenstellplatz / Einheit gemäß Teilungserklärung für die allgemeine Verwaltung,

.....€ für die Durchführung einer Versammlung, sofern der Verwalter mehr als eine Versammlung pro Jahr durchführt,

- jeweils zzgl. der gesetzlichen MwSt.

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.



### **Zustimmungsgebühr**

Der Veräußerer einer Eigentumswohnung zahlt dem Verwalter eine Zustimmungsg Gebühr in Höhe von € 100,- zzgl. Mehrwertsteuer sofern dies in der Teilungserklärung gefordert wird. 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.

### **Sonstige Kosten/Aufwand:**

Der Verwalter ist berechtigt dem betroffenen Miteigentümer zusätzlich 5.- Euro pauschal pro Mahnung im Falle von Wohngeldrückständen in Rechnung zu stellen.

Für die zusätzliche Anfertigung von Kopien zahlt die Gemeinschaft/ein Eigentümer der Verwaltung je Kopie 30 Cent/Kopie zzgl. ges. MwSt.

Für den Mehraufwand der Begleitung und Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder im Falle der Teilnahme an Anwalts- oder Gerichtsterminen ist die Verwaltung berechtigt, den Mehraufwand mit 60.- € pro Stunde netto zusätzlich abzurechnen.

Instandhaltungs- / Instandsetzungs- und Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Im Falle von Sanierungs- oder Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum, deren Umfang im Einzelfall 10.000,- € brutto oder mehr Kostenaufwand verursachen, ist der Verwalter unabhängig von der Tätigkeit eines Ingenieurs/Architekten berechtigt, der Gemeinschaft 3 % (zzgl. Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %) der Bruttobausumme als Auslagenerstattung für Mehraufwand in Rechnung zu stellen.

### **6. 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.

Norderstedt, den \_\_\_\_\_

Norderstedt, den \_\_\_\_\_

Unterschriften der Wohnungseigentümer  
oder Mitglieder des Verwaltungsbeirates:

Unterschrift des Verwalters:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# Vollmacht

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des Grundstücks

## **WEG Musterstraße 1 in Hamburg**

hat die **NDG Hausverwaltung GmbH, Segeberger Chaussee 87  
22850 Norderstedt**

ermächtigt, als Verwalter im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft und mit Wirkung für und gegen sie 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 vorzunehmen, die (zur Ausführung der Miteigentumsordnung und der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sowie) zur laufenden Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendig sind.

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

1. Willenserklärungen entgegenzunehmen und abzugeben, soweit sie in die Wohnungseigentümergeinschaft oder an allen Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind bzw. ihre Wirkung die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage berührt;
2. Verträge abzuschließen und aufzulösen, die der Verwaltung des Grundstücks dienen, wie Einkauf von Heizmaterialien, Aufträge an Handwerker für Reparaturen, Versicherungen gegen Haftpflicht- und Sachschäden, Einstellung eines Hauswarts und Vermietung von Grundstücks- und Gebäudeteilen, die Beträge einzuziehen, die diese an die Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des Verwalters nach der Miteigentumsordnung oder aufgrund besonderer Beschlüsse zu zahlen haben;
3. Zahlungen und Leistungen anzunehmen und zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, u.a. auch von einzelnen Wohnungseigentümern die Beiträge 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 in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinschaft
5. Maßnahmen, deren Wert pro Maßnahme € 5.000.- übersteigt kann der Verwalter nur mit Zustimmung (Beschluss) der Gemeinschaft eingehen. Verpflichtungen oder Aufträge bis € 5.000.- kann der Verwalter alleine entscheiden und erteilen

Norderstedt , den \_\_\_\_\_

Unterschriften d. Wohnungseigentümer  
oder Mitglieder d. Verwaltungsbeirates

\_\_\_\_\_