

# VERWALTERVERTRAG

Zwischen Wohnungseigentümergeinschaft  
Paradiesstraße 42  
52349 Düren

bestehend aus 6 Wohneinheiten

und WIM GmbH  
An Burg Kreuzau 1, 52372 Kreuzau

- nachstehend „Verwalter“ genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

## § 1

### Bestellung

1. Die Bestellung des Verwalters erfolgt gemäß Eigentümerbeschluss vom

## § 2

### Laufzeit und Kündigung

1. Der Verwalter ist mit Wirkung zum 01.07.2025 laut § 1 dieses Verwaltervertrages zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt worden.
2. Die Bestellung erfolgt bis zum
3. Ein Beschluss der Wohnungseigentümersammlung über die Abwahl des Verwalters aus wichtigem Grund ist sofort wirksam. Anderslautende Vereinbarungen oder Bestimmungen, auch solche der Teilungserklärung/Miterbbauberechtigtenordnung, finden keine Anwendung. Der aus wichtigem Grund abgewählte Verwalter hat unverzüglich nach Aufforderung die Verwaltungsunterlagen herauszugeben. Die Anrufung des Richters gemäß § 43 WEG hat keine aufschiebende Wirkung.

## § 3

### Vertragsänderungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschlussfassung in der Eigentümersammlung. Das Protokoll dieser Eigentümersammlung ist dem urschriftlichen Vertrag beizuheften. Ferner bedarf es zur Vertragsänderung der Zustimmung des Verwalters.
2. Der Verwalter hat den Realgläubigern und Dritten die Änderungen anzuzeigen, soweit es notwendig ist.

## § 4

### Obliegenheiten und Vollmacht des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus:
  - a) dem Wohnungseigentumsgesetz
  - b) der Teilungserklärung, soweit die Rechte und Pflichten des Verwalters in diesem Vertrag nicht anders geregelt sind,
  - c) den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer
  - d) ergänzend aus § 675 BGB über entgeltliche Geschäftsbesorgung
  - e) diesem Vertrag.
2. Der Verwalter hat im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist.
3. Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von seinem Vermögen gesondert zu halten.
4. Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten. Dies gilt auch gegenüber dem bisherigen Verwalter.

## § 5

### Besondere Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere:

1. die Wohnlasten (Wohngeld/Hausgeld) nach § 6 anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen;
2. die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, gegebenenfalls mehrere Kostenvoranschläge anzufordern und den Umfang der Maßnahmen mit den Eigentümern abzustimmen, die entsprechenden Aufträge zu vergeben, zu überwachen und in Verbindung mit dem Verwaltungsbeirat abzunehmen. Auftragsvolumen: Verwalter bis zu 1.000,00\_€; Verwalter und Beirat bis zu 2.000,00\_€; darüber Beschluss Eigentümergeinschaft; sofern kein Verwaltungsbeirat gewählt ist, sind sämtliche Maßnahmen ab 1.001,00 € mit den Eigentümern abzustimmen.
3. nach Beschlussfassung der Wohnungseigentümer die zweckmäßigen und notwendigen Versicherungen für die Gemeinschaft abzuschließen;
4. für die Durchführung der Haus- und Wohnordnung zu sorgen;
5. notwendige und/oder zweckmäßige Wartungsverträge im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat abzuschließen; falls dieser nicht gewählt wurde, sind diese im Einvernehmen mit den Eigentümern zu vereinbaren;
6. das Protokoll der Wohnungseigentümergeinschaft innerhalb von 4 Wochen nach dem Versammlungstermin den Wohnungseigentümern zu übersenden;

7. dem Verwaltungsbeirat bzw. den Eigentümern das Recht einzuräumen, auch außerhalb der Jahresabrechnung Einblick in die Abrechnungsunterlagen und Gemeinschaftsakten zu nehmen sowie Auskunft in allen Gemeinschaftssachen zu geben;
8. dem Verwaltungsbeirat bzw. den Eigentümern von den für die Gemeinschaft wichtigen Schriftstücken, Verträgen und Rechnungen Duplikate oder Fotokopien kostenlos auszuhandigen;
9. den Eigentümern am Ende eines jeden Jahres die Anlagegelder für die Instandhaltung nachzuweisen;
10. in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat bzw. den Eigentümern einmal jährlich eine Grundstücksbegehung durchzuführen.

## § 6

### Abrechnungstechnische Aufgaben des Verwalters

Die Wohnlasten (Wohngeld/Hausgeld) sind der Beitrag jedes Wohnungseigentümers zu den Kosten der gesamten Wohnanlage (Gemeinschaftseigentum). Sie setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Einzelpositionen, verteilt nach dem jeweils durch Gesetz oder durch die Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft vorgeschriebenen Verteilerschlüssel, zusammen:

1. Bewirtschaftungskosten, das sind Betriebskosten der Wohnanlage (des gemeinschaftlichen Eigentums), insbesondere für Be-/Entwässerung, Müllbeseitigung, Versicherungsbeiträge, Straßenreinigung, Strom, Hausmeisterlohn, Pflege der Grünanlage, Kleinreparaturen usw.
2. Beiträge zur Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum. Diese Gelder werden nach Absprache mit den Eigentümern zinsgünstig angelegt. Die Zinsen sind der Rücklage zuzuführen.
3. Verwaltervergütung gemäß § 7.

#### Wirtschaftsplan:

1. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
2. Die Höhe der Wohnlasten wird alljährlich vom Verwalter in Form eines Wirtschaftsplanes bestimmt. Dieser Wirtschaftsplan ist anlässlich der jährlich stattfindenden Eigentümersammlung den Eigentümern zwecks Beschluss vorzulegen. Durch mehrstimmig zu fassenden Beschluss des Wirtschaftsplanes durch die Eigentümergemeinschaft wird dieser genehmigt und verpflichtet die Eigentümer zur Zahlung der daraus resultierenden Hausgeldvorauszahlungen.
3. Die Zahlung der Wohnlasten hat auf ein bei der Sparkasse Düren zu errichtendes Fremdkonto zu erfolgen.
4. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres bis zum 30.06. des darauf folgenden Jahres eine Hausgeldabrechnung mit den Belegen dem Verwaltungsbeirat bzw. den Eigentümern zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Die Rechnungslegung findet am Ort der Gemeinschaft statt.
5. Die Abrechnung über die gezahlten Hausgeldebeträge und die anteiligen Kosten ist den Wohnungseigentümern vom Verwalter im ersten Halbjahr des dem Abrechnungsjahr folgenden Jahres auszuhändigen.

6. Der Verwalter beruft die beschlussfassende Wohnungseigentümersammlung (§§ 23, 24 WEG) bis zum 30.09. des dem Abrechnungszeitraum folgenden Jahres ein.
7. Nachzahlung oder Guthaben, die sich aus der Jahresabrechnung ergeben, sind durch den Verwalter bzw. die Wohnungseigentümer binnen 4 Wochen nach Beschlussfassung über die Abrechnung auszugleichen sofern kein anderer Beschluss anlässlich der Eigentümersammlung gefasst wird.
8. Der Verwalter ist berechtigt und bevollmächtigt, rückständige Wohnlasten außergerichtlich – gegebenenfalls gerichtlich – unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes im eigenen Namen für die Eigentümergemeinschaft geltend zu machen.

## § 7

### Verwaltergebühr

1. Die Verwaltervergütung beträgt monatlich je Wohneinheit € 25,00. Der Verwaltergebühr ist die jeweils geltende Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. Die Gebühr ist im Voraus zusammen mit dem Hausgeld an den Verwalter zu zahlen.
2. Mahngebühren kann der Verwalter den Verursachern in Höhe von € 5,00 für die 1. Mahnung und € 10,00 für die 2. Mahnung in Rechnung stellen. Die Mahngebühren fließen dem Verwalter zu. Für rückständiges Hausgeld sind Zinsen in Höhe von 3 % über dem Diskontsatz zu berechnen. Der Nachweis höherer oder niedrigerer Zinsen bleibt vorbehalten. Die Zinsen werden der Instandhaltungsrücklage gutgeschrieben.
3. Nicht in der Verwaltergebühr enthalten sind die Kosten, die durch einzelne Wohnungseigentümer verursacht werden, d.h., die nicht im Rahmen der Verwaltungstätigkeit für die Wohnungseigentümergeinschaft entstehen (Vermietung von Wohnungen, einzelne Mietberechnungen, evtl. Maklertätigkeit für einzelne Wohnungseigentümer, Aktenabschriften für einzelne Wohnungseigentümer bei Verkauf usw.).
4. Bei Sanierungsmaßnahmen, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, bei Prozessführung und Einholung von Rechtsgutachten kann der Verwalter sachkundige Personen (Juristen, Architekten, Ingenieure) hinzuziehen. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft. Die Beauftragung ist vorher einvernehmlich mit den Eigentümern abzusprechen. Beschließt die Eigentümersammlung die Durchführung größerer Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen (mit Bruttobaukosten über € 5.000,00) erhält der Verwalter zur Abgeltung des damit verbundenen Regieaufwands ein Zusatzhonorar in Höhe von 1,5 % zzgl. USt = 1,79 % der Bruttobaukosten.
5. Ist eine Eigentümersammlung insgesamt oder hinsichtlich einzelner Tagesordnungspunkte nicht beschlussfähig und wird eine Wiederholungsversammlung erforderlich, so erhält der Verwalter für den hierdurch eintretenden Mehraufwand (erneute Terminierung, Einladung und Durchführung) eine Vergütung von € 200,00 zzgl. USt = € 238,00 brutto.
6. Für die Durchführung von zusätzlichen, also über die jährliche Eigentümersammlung hinausgehende Eigentümersammlungen erhält der Verwalter für den hierdurch eintretenden Mehraufwand eine Vergütung von € 200,00 zzgl. USt = € 238,00 brutto.
7. Für Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienstleistungen gem. §35aEStG erhält der Verwalter pro Abrechnungszeitraum und Wohnung ein Zusatzhonorar von pauschal € 10,00 zzgl. USt = € 11,90 brutto.

§ 8

Veräußerung des Wohnungseigentums

8. Bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums sorgt der veräußernde Eigentümer für den Eintritt seines Rechtsnachfolgers in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft. Zweck dieser Bestimmung ist es, dass alle Wohnungseigentümer gleiche Rechte und Pflichten haben.
9. Eine Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage an den veräußernden Eigentümer findet nicht statt. Der Käufer haftet für rückständige Wohnlasten und sonstige Verpflichtungen des Verkäufers gegenüber der Gemeinschaft.
10. Der Verwalter hat Anspruch auf Auslagenersatz und Vergütung im Zusammenhang mit seinen Tätigkeiten anlässlich von Verkäufen.

Für die komplette Bearbeitung eines Wohnungsverkaufes erhält der Verwalter eine Pauschalgebühr von zurzeit € 100,00 zuzüglich Mehrwertsteuer – ausgenommen beim Erstverkauf einer Wohnung. Für die Gebühr haftet der Käufer.

§ 9

Schlusshinweise

1. Dem Verwalter sind die zur Verwaltung notwendigen Unterlagen sowie sämtliche Protokolle der bis zur Verwaltungsübernahme durchgeführten Eigentümerversammlungen vom bisherigen Verwalter auszuhändigen.
2. Benötigt der Verwalter nach seiner Auffassung noch weitere Unterlagen und sind diese nicht in der entsprechenden Form vorhanden, kann der Verwalter diese Unterlagen neu erstellen lassen. Die anfallenden Kosten sind von der Gemeinschaft zu tragen.

Erheben Dritte bei Verwalterwechsel für die Umschreibung der Akten Gebühren, so z.B. Kreditinstitute für Hypothekenumschreibung, gehen diese zu Lasten der Gemeinschaft.

§ 10

Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein, tritt an ihre Stelle die gesetzliche Regelung. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt.

Kreuzau, den

.....  
(Vanessa Thielen)

Kreuzau, den

.....  
(für die Eigentümer)

Kreuzau, den

.....  
(für die Eigentümer)

.....