



# IGN Neumann GmbH & Co. Grundbesitz KG

Immobilien - und Grundstücksverwaltung Neumann  
Verwaltung von Eigentums- und Mietwohnungen  
Bewertung & Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## VERWALTERVERTRAG

### Vertragspartner und Verwaltungsobjekt:

Zwischen **Wohnungseigentümergeinschaft Musterallee 10**

---

(Wohnungseigentümergeinschaft)

und den durch die Teilungserklärung vom  
den Versammlungsbeschluss 15. Mai 2007  
bestellten

**IGN Neumann GmbH & Co Grundbesitz KG, Libellenweg 1a, 44797 Bochum**

---

(Verwalter)

für das Verwaltungsobjekt: **Musterallee 10 in Bochum**

wird folgender Vertrag abgeschlossen;

### Allgemeine Aufgaben

Die Wohnungseigentümer übertragen der Verwalterin die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des oben bezeichneten Objektes notwendig sind.

Die Verwalterin ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten. Der Umfang der Verwaltertätigkeit richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes sowie nach etwaigen einschlägigen Bestimmungen der Teilungserklärung, soweit nachfolgend wirksam nicht anders vereinbart wird.

### **Die Verwalterin 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 der Verwalterin 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 zeitnah um zu setzen und zu protokollieren. 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 Aufbewahrungsfrist können die übrigen Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden.
- gemeinschaftliche Gelder gesondert von seinem Vermögen zu halten und für sie Verwaltungskonten in der Form offener Fremdkonten zu führen. Die Verwalterin ist berechtigt ein Bewirtschaftungskonto für die laufende



# IGN Neumann GmbH & Co. Grundbesitz KG

**Immobilien - und Grundstücksverwaltung Neumann**  
Verwaltung von Eigentums- und Mietwohnungen  
Bewertung & Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewirtschaftung und ein Rücklagenkonto einzurichten. Die Verwalterin darf das Bewirtschaftungskonto zur Überbrückung eines Liquiditätsengpasses kurzfristig bis zu einem Betrag von € 1.000,00 überziehen.

- die angesammelte Instandhaltungsrücklage getrennt vom laufenden Bewirtschaftungskonto anzulegen, soweit die Eigentümer hierüber einen Beschluss gefasst haben. Über Form und Art der Anlage entscheidet die Wohnungseigentümergeinschaft mittels Beschluss. Die Verwalterin ist berechtigt die Instandhaltungsrücklage zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe auf dem Bewirtschaftungskonto in Anspruch zu nehmen.
- Lasten- und Kostenbeiträge (Umlage) 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 im erforderlichen Umfang abzuschließen und zu kündigen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.
- alle sonst im Rahmen der Verwaltungsaufgaben erforderlichen Verträge abzuschließen.
- die Eigentümergeinschaft 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.

## **Verwaltervergütung**

Für die vorbeschriebene Tätigkeit erhält die Verwalterin eine monatliche Vergütung von;

zuzüglich MwSt. je Wohnungseigentum (inkl. Garagen)

zuzüglich MwSt. je Gewerbeinheit

zuzüglich MwSt. je Garage

zahlbar am Anfang eines jeden Monats, erstmals am 01.01.0000.

Darüber hinaus erhält die Verwalterin einen Aufwendersatz für Porti, berechnet nach tatsächlichem Aufwand und auf gesonderte Rechnung am Ende des jeweiligen Wirtschaftsjahres, in dem sie entstanden sind.

**Bei Übernahme der Liegenschaft in den Bestand der Verwalterin erfolgt eine kostenfreie Überprüfung des Versicherungsschutzes, sowie eine Ortsbegehung zur Beurteilung des baulichen Zustandes und Erstellung einer Übersicht hinsichtlich des Instandhaltungsstatus**

## **Verwaltersonderleistungen**

- Soweit die Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums der Zustimmung der Verwalterin bedarf, ist diese jeweils unverzüglich zu erteilen. Die für die Verwalterzustimmung entstehende Beglaubigungsgebühr hat der veräußernde Wohnungseigentümer im Kaufvertrag entweder selbst zu übernehmen oder dem Käufer aufzuerlegen. Der Wohnungseigentümer steht der Verwalterin gegenüber dafür ein, dass diese aus ihrer Kostenhaftung gegenüber der beglaubigenden Stelle nicht in Anspruch genommen wird. Die Verwalterin hat dafür Sorge zu tragen, dass dem zuständigen Grundbuchamt jeder Zeit in gehöriger Form nachgewiesen ist, wer der Verwalter ist. Die für



# IGN Neumann GmbH & Co. Grundbesitz KG

**Immobilien - und Grundstücksverwaltung Neumann**  
Verwaltung von Eigentums- und Mietwohnungen  
Bewertung & Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

den Nachweis entstehenden Beglaubigungsgebühren sind aus der Gemeinschaftskasse zu entrichten. Für die Zustimmungserklärung zur Veräußerung eines Wohnungseigentums erhält die Verwalterin eine Jahresverwaltergebühr bezogen auf das zu veräußernde Wohnungseigentum zzgl. MwSt.

## Durchführung sonstiger Sonderaufgaben wie

- Einberufung außerordentlicher Eigentümerversammlungen
- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen
- Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung von behördlichen Auflagen
- Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn
- Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters inne hatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltertätigkeiten aus diesem Zeitraum
- Erstellung bzw. Wiederherstellung fehlender Verwalterunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig sind und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorlagen
- Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren
- Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten

Für die aufgeführten Sonderaufgaben erhält die Verwalterin eine Vergütung von derzeit € je aufgewandter Zeitsunde zzgl. MwSt.

Darüber hinaus sind der Verwalterin alle notwendigen, mit o.g. Sonderaufgaben verbundenen Aufwendungen zu erstatten. Die Abrechnung dieser Kosten erfolgt über eine gesonderte Rechnung.

## Vertragsdauer, Kündigung/Beendigung des Vertrages

Dieser Vertrag wird mit Wirkung vom **01.01.0000** bis zum **31.12.0000** abgeschlossen und kann vorzeitig aus wichtigem Grunde gekündigt werden.

Endet der Verwaltervertrag zum Ablauf eines Geschäftsjahres, ist die Verwalterin zur Erstellung einer Jahresabrechnung innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsbeendigung verpflichtet.

Endet der Verwaltervertrag während des Geschäftsjahres, hat die Verwalterin die Jahresabrechnung für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen und die Rechnungslegung zum Ablauf der Vertragszeit vorzunehmen.

Mit Beendigung des Vertragsverhältnisses hat die Verwalterin die Verwaltungsunterlagen an seinen Nachfolger oder an den von den Eigentümern Ermächtigten zu übergeben. Die Abrechnungsunterlagen sind nach Erstellung der Jahresabrechnung auszuhändigen. Im Falle der Verweigerung der Entlastung kann die Verwalterin auf Kosten der Wohnungseigentümer Kopien aller Abrechnungsunterlagen für sich anfertigen lassen.

## **Vollmacht**

Zum Nachweis ihrer Vertretungsmacht kann die Verwalterin jederzeit eine Vollmachtsurkunde von den Wohnungseigentümern verlangen.



# IGN Neumann GmbH & Co. Grundbesitz KG

**Immobilien - und Grundstücksverwaltung Neumann**  
Verwaltung von Eigentums- und Mietwohnungen  
Bewertung & Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Aufrechnung

Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, gegen die Wohngeldforderungen oder die Forderung nach der Verwaltergebühr aufzurechnen, es sei denn, dass die Gegenforderung von der WEG anerkannt oder rechtskräftig festgestellt ist.

## Haftung - Verjährung

Die Verwalterin hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten. Die Haftung für ein Verhalten der Verwalterin, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; Diese beträgt **250.000,00 €**.

Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem sie entstanden sind, spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung des Vertrages.

## Prozessstandschaft der Verwalterin

Sofern Wohnungseigentümer ihre Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes und der Umlagebeträge nicht fristgerecht oder nicht in vollem Umfang genügen, ist die Verwalterin berechtigt, für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft im eigenen Namen die ausstehenden Beträge gerichtlich geltend zu machen, es wird ihr hiermit ausdrücklich Prozessführungsbefugnis erteilt. Die Verwalterin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## Vertragsänderungen und -ergänzungen

Änderungen dieses Vertrages werden nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sind.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt.

Für den betroffenen Teil ist eine neue Regelung vorzunehmen, die der ursprünglichen wirtschaftlich und inhaltlich am nächsten kommt.

Ort, Datum, **Bochum 01.01.0000**

.....  
-Eigentümer-

.....  
-Verwalterin-