

Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Verwaltungsobjekt:

Wohnungseigentümergeinschaft:

Vertreten durch: _____

und

Hausverwalter: _____

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Die Verwalterbestellung erfolgte:

Durch Versammlungsbeschluss vom _____

Laufzeit von: _____ bis: _____

Der Verwalter hat die Bestellung angenommen bzw. nimmt sie mit Vertragsabschluss an.

Vorbemerkung:

Gemäß § 10 Abs. 6 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband Inhaberin derjenigen Rechte und Pflichten, die ihr gesetzlich zustehen oder rechtsgeschäftlich von ihr erworben wurden. Sie übt u.a. die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt deren gemeinschaftsbezogenen Pflichten wahr. Ihr gehört das Verwaltungsvermögen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist selbst nicht handlungsfähig. Sie benötigt daher z.B. zum Abschluss von Verträgen mit Handwerkern / Lieferanten etc. einen Vertreter. Daneben stehen auch den Wohnungseigentümern als Mitglieder der Bruchteilsgemeinschaft Rechte und Pflichten zu.

Die Erfüllung dieser Aufgaben und Pflichten ist ohne Verwalter kaum vorstellbar. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden.

Dem Verwalter kommt eine Doppelstellung zu. Er handelt einerseits organschaftlich für die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft und vertritt andererseits die Wohnungseigentümer als Bruchteilseigentümer am gemeinschaftlichen Grundstück.

Die Verwaltung des Sondereigentums unterliegt jedoch nach wie vor dem jeweiligen Sondereigentümer selbst. Will er dieses ebenfalls verwalten lassen ist ein gesonderter Vertrag notwendig.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters wie auch der Wohnungseigentümergeinschaft / der Wohnungseigentümer ergeben sich aus dem WEG, aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, aus sonstigen Vereinbarungen bzw. Beschlüssen, aus etwaigen einschlägigen Gerichtsentscheidungen, aus dem Inhalt dieses Vertrages sowie ergänzend aus den §§ 675 BGB ff.

Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft in kaufmännischer, technischer und organisatorischer Hinsicht notwendig ist. Es handelt mit der Sorgfalt eines fachkundigen Verwalters. Dieselben Sorgfaltspflichten treffen den Verwalter, soweit er für bzw. im Namen aller Wohnungseigentümer handelt. Er hat alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

Der Verwalter ist berechtigt in Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen. Grundsätzlich soll er aber die Verwalteraufgaben selbst erfüllen.

Dieser Vertrag unterscheidet zwischen dem Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit (§ 2); die sich aus den zwingenden gesetzlichen Pflichten des Verwalters gem. den §§ 21-28 WEG ergibt und deren Vergütung mit der pauschalen Grundgebühr abgegolten ist, sowie den besonderen Verwalterleistungen gem. § 3 dieses Vertrages, die zusätzlich zu vergüten sind.

§ 1 Laufzeit und Beendigung des Vertrages / Abberufung und Amtsniederlegung

Der Vertrag gilt für die Dauer des vorgenannten Bestellungszeitraums. Im Falle der Wiederbestellung verlängert sich der Vertrag automatisch für den Zeitraum der jeweiligen Wiederbestellung, es sei denn, die Parteien vereinbaren den Abschluss eines neuen Vertrages.

Soweit eine Wiederbestellung erfolgt und lediglich eine Anpassung der Verwaltervergütung beschlossen wird, gilt im Zweifel dieser Vertrag mit den sich aus dem Beschluss ergebenden Änderungen fort.

Die Kündigung des Vertrages nach § 627 BGB wird ausgeschlossen. Im Übrigen ist eine Abberufung des Verwalters / Kündigung des Vertrages durch die Eigentümergeinschaft nur aus wichtigem Grund möglich. Der Verwalter kann sein Amt ebenfalls nur aus wichtigem Grund niederlegen bzw. diesen Vertrag kündigen.

Die Erklärung der Amtsniederlegung bzw. Vertragskündigung durch den Verwalter ist – sofern sie nicht in einer Eigentümerversammlung erfolgt – an den Ersatzzustellungsbevollmächtigten bzw. dessen Vertreter zu übersenden. Ist ein Ersatzzustellungsvertreter nicht bestellt, gilt mangels anderweitiger Beschlussfassung jeder Verwaltungsbeirat als empfangsbevollmächtigt.

§ 2 Reguläre Verwaltungstätigkeit

Im Rahmen seiner regulären Tätigkeit hat der Verwalter gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft sowie gegenüber den Wohnungseigentümern unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung insbesondere nachfolgende Pflichten und Rechte sowie Vollmachten:

- Einberufung von Eigentümerversammlungen / Leitung sowie Fertigung der Niederschriften gem. § 24 WEG. Die kalkulierte Pauschalvergütung umfasst die Einberufung einer Versammlung (§ 3 Ziffer 1).
- Vorlage der Jahresabrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr und des Wirtschaftsplans für das laufende oder folgende Wirtschaftsjahr zur Beschlussfassung in der ordentlichen Versammlung.

- Ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG. Gewährung der Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG. Die Form der Beschluss-Sammlung (z.B. schriftliche/elektronisch) bestimmt der Verwalter.
- Fristgerechter Versand des Versammlungsprotokolls soweit hierzu eine Pflicht besteht oder dies beschlossen ist/wird. Die Kosten (Kopien/Porto) gehen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft.
- Vollzug der Versammlungsbeschlüsse und Überwachung der bestehenden Gemeinschafts- bzw. Hausordnung.
- Geordnete Aufbewahrung aller Verwaltungsunterlagen: Es gelten die handels- bzw. steuerrechtlichen Fristen. Nach Ablauf dieser Fristen ist der Verwalter berechtigt, einen Beschluss über die datensichere Vernichtung bzw. weitere Aufbewahrung gegen Kostenerstattung herbeizuführen.
- Überwachung der ordnungsgemäßen Erfüllung von bestehenden Arbeits- Anstellungs- bzw. Dienstverträgen mit Hausmeister, Reinigungs- oder sonstigen Dienstkräften. Der Verwalter ist berechtigt, Abmahnungen auszusprechen, sofern ein sachlicher Grund hierfür vorliegt (z.B. andauernde Schlechtleistung). Die Kündigung, Änderung oder der Neuabschluss solcher Verträge bedarf grundsätzlich eines vorherigen Eigentümerbeschlusses, es sei denn, es liegt ein schwerwiegender Grund und besondere Dringlichkeit vor. In solchen Fällen ist die vorherige Zustimmung des Verwaltungsbeirates einzuholen. Soweit aufgrund der außerordentlichen Kündigung eines bestehenden Vertrages der sofortige Abschluss eines neuen Vertrages mit einem anderen Arbeitnehmer bzw. einer anderen Dienstkraft notwendig ist, um die ordnungsgemäße Betreuung der Anlage zu gewährleisten, ist der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung dazu berechtigt, wenn durch den neuen Vertrag bei vergleichbarer Leistung keine höheren Kosten als bisher anfallen, der Vertrag mit einer (vorläufigen) Laufzeit von nicht mehr als einem Jahr abgeschlossen wird und der Verwaltungsbeirat dem Abschluss zustimmt. In diesem Fall hat der Verwalter einen Genehmigungsbeschluss über den Abschluss durch die nächste ordentliche Eigentümerversammlung herbeizuführen.
- Herbeiführung von Beschlüssen über den Abschluss aller sonstigen Verträge, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Anlage notwendig sind (Wartungs-, Kontroll- und Prüfungsverträge, Ver- und Entsorgungsverträge, Versicherungsverträge, Verträge zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen bzw. Verkehrssicherungspflichten, sonstige Lieferungs- und Dienstleistungsverträge, Verträge zur Herstellung von Rundfunk- und Fernsehempfangsmöglichkeiten, Gestattungsverträge für Telefon- und Internetanschlüsse etc.). Für die Kündigung, Änderung oder den Neuabschluss solcher Verträge gelten die Bestimmungen unter § 2 Ziffer 7.
- Regelmäßige Begehung des gemeinschaftlichen Eigentums zur Feststellung des Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarfs. Die Begehung findet grundsätzlich einmal jährlich statt, sofern nicht Veranlassung zu einer außerplanmäßigen Begehung besteht.
- Einleitung von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen. Vorbereitung einer Beschlussfassung bei größeren Instandhaltungsnotwendigkeiten.
- Prüfung der Betreiberpflichten im Hinblick auf die technische Gebäudeausstattung sowie Veranlassung entsprechender Beschlussfassung bei Bedarf.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben ist der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen zu den folgenden Aufgaben ohne vorherige Beschlussfassung berechtigt:

- Ersatzbeschaffungen von Verbrauchsmaterialien (z.B. Reinigungsmittel / Glühbirnen / Streumittel etc.) im notwendigen Umfang.
- Ersatzbeschaffungen für Geräte / Gemeinschaftsmaschinen etc.), wenn im Einzelfall keine Kosten von mehr als 1.000,00 EUR anfallen.

- Kleinere bzw. laufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie Reparaturen, sofern diese im Einzelfall keine höheren Kosten als 1.000,00 EUR erfordern und insgesamt im Wirtschaftsjahr keine höheren Kosten als 3.000,00 EUR anfallen. Ist im genehmigten Wirtschaftsplan eine Kostenposition für laufende Instandhaltung ausgewiesen und beziffert, gilt der im Wirtschaftsplan festgelegte Betrag als Höchstgrenze für das betreffende Wirtschaftsjahr.
- Einschaltung von Sonderfachleuten (Architekten/Ingenieure/Juristen) bei Notwendigkeit und Dringlichkeit, sowie hierfür keine höheren Kosten als 500,00 EUR im Einzelfall bzw. 1.000,00 EUR pro Wirtschaftsjahr anfallen.
- Durchführung einer geordneten Kontenführung und Verwaltung der eingenommenen Gelder. Die Konten sind als offene Fremdgeldkonten zu führen. Die kontoführende Bank legt der Verwalter fest. Die Instandhaltungsrücklage ist gesondert als Tages- bzw. Festgeld anzulegen, soweit wirksam nichts anderes beschlossen wird.
- Der Verwalter wird nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG ermächtigt, in dringenden Fällen das laufende Bewirtschaftungskonto unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung bis zu einem Betrag von 2.000,00 EUR für die Dauer von maximal 6 Monaten zu überziehen.
- Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellung mit Wirkung für bzw. gegen alle Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft. Unverzügliche Unterrichtung aller Wohnungseigentümer über die Rechtshändigkeit von Verfahren nach § 43 WEG. Hierfür genügt es, wenn der Verwalter randschriftlich unter Angabe des Gerichts, des gerichtlichen Aktenzeichens, der Parteien und der gestellten Anträge informiert und ansonsten Akteneinsicht verweist.
- Einleitung von Maßnahmen bzw. Führung von Aktivprozessen für alle Wohnungseigentümer bzw. die Eigentümergeinschaft gem. § 27 Abs. 2 Nr. 2 und § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG, soweit dies zur Wahrung einer Frist bzw. zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich ist.
- Mit Ausnahme von Inkassoverfahren bedarf die Einleitung von Aktivprozessen darüber hinaus vorheriger Beschlussfassung. Zur Einleitung von Hausgeldinkassoprozessen (wegen rückständigem Wohngeld/Abrechnungsnachzahlungen/Sonderumlagen) ist der Verwalter jederzeit bevollmächtigt.
- Soweit der Verwalter nach dieser Bestimmung zur Einleitung von gerichtlichen Maßnahmen bzw. zur Prozessführung bevollmächtigt ist, ist er berechtigt, ohne vorherige Beschlussfassung einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Die Auswahl des Anwaltes obliegt dem Verwalter. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, Prozesse in Vertretung aller Wohnungseigentümer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen oder als Prozessstandschaftler zu handeln. Insbesondere kann der Verwalter mit dem Rechtsanwalt eine Vergütung gem. § 27 Abs. 2 Nr. 4 bzw. § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG vereinbaren.
- Einsichtnahme in die Grundbücher oder Anforderung von Grundbuchauszügen bzw. Eigentümerlisten auf Kosten der ETG, insbesondere zur Prüfung der Stimmrechtsverhältnisse.

Soweit vorstehend die Zustimmung des Verwaltungsbeirates zu Maßnahmen bzw. Ausgaben des Verwalters vorausgesetzt wird, genügt im Zweifelsfall die Zustimmung der Mehrheit der Beiratsmitglieder gegenüber dem Verwalter. Der Verwalter ist jederzeit berechtigt, einen Beschluss über den Umgang seiner Vollmachten gem. § 27 Abs. 3 Nr. 7 zu verlangen. Soweit die beschlossene Vollmacht über die Vereinbarungen dieses Vertrages hinausgeht, geht die Vollmacht nach Maßgabe des Beschlusses diesem Vertrag vor. Gegenüber Dritten handelt der Verwalter grundsätzlich nicht in eigenem Namen, sondern in Vollmacht und für Rechnung der Eigentümergeinschaft.

Für die reguläre Tätigkeit des Verwalters gelten monatlich folgende Vergütungssätze:

Wohnungseigentum	€	x	15 Einheiten	=	€
Garage/Stellplatz	€	x	16 Einheiten	=	€

Monatlich gesamt netto	€
MwSt.	€
Monatlich gesamt brutto	€

Sachbezogene Kosten der Eigentümerversammlungen bzw. Kontoführungsgebühren sind von der Eigentümergeinschaft zu tragen. Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütung zum 3. Werktag eines jeden Monats für den laufenden Monat vom Gemeinschaftskonto zu entnehmen.

Die Umlage der Vergütung richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung bzw. nach § 16 Abs. 2 WEG, soweit gem. § 16 Abs. 3 WEG nichts anderes beschlossen wird.

§ 3 Besondere Verwalterleistungen und ihre Honorierung

Nicht mit der Pauschalvergütung nach § 2 abgegolten sind insbesondere die nachfolgenden Zusatzleistungen zu vergüten. Der Verwalter ist berechtigt, den Aufwendungssatz nach Anfall und entsprechender Rechnungsstellung mit Nachweis eventueller Auslagen dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Soweit der Kostenanfall durch einzelne Eigentümer verursacht wird, erfolgt die Umlage dieser Kosten in der Einzeljahresabrechnung.

- Einführung, Durchführung und Protokollierung außerordentlicher Eigentümerversammlungen, soweit den Grund hierfür nicht der Verwalter zu vertreten hat. 200,00 EUR netto
- Bestellung von Ersatzschlüsseln für die Schließanlage. 20,00 EUR netto
- Erledigung aller Formalitäten im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel, incl. der etwa erforderlichen notariellen Verwalterzustimmung. 100,00 EUR netto
- Die Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als drei Arbeitsstunden erfordern. 50,00 EUR netto, bzw. 2 % der Entschädigungssumme
- Ausweis der Kosten gem. § 35 a Abs. 1, 2 EstG/haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- bzw. Handwerkerleistungen) je Jahresabrechnung. 15,00 EUR netto

Die nachfolgenden sonstigen besonderen – über die Pflichten nach den §§ 21 – 28 WEG hinausgehende – Verwalterleistungen, die in § 3 nicht geregelt sind, werden über das folgende Zeithonorar abgerechnet:

- Teilnahme an einer Begehung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums (aufgrund entsprechender Beschlussfassung) sowie die außergerichtliche und gerichtliche Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Bauträger sofern ein entsprechender Eigentümerbeschluss auf Vergemeinschaftung dieser

Ansprüche vorliegt. Ist ein Rechtsanwalt mit der Rechtsverfolgung beauftragt, hat der Verwalter Anspruch auf Vergütung seines Zeitaufwands und seiner Auslagen für die sachgerechte Unterrichtung des Rechtsanwalts bzw. eventuell beauftragter Sachverständiger sowie für die Teilnahme an notwendigen Besprechungen / Begehungsterminen etc.

- Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen auf Grund gesonderter Beschlussfassung sowie Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn.
- Betreuung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie Aus- und Umbauten am Gemeinschaftseigentum, die einen größeren Umfang aufweisen. Dies ist der Fall, wenn die beschlossene Bausumme 7.500,00 EUR brutto übersteigt. Dies wird mit einem Honorar von 5.00% der Bruttobausumme vergütet.
- Sind Sonderfachleute mit der Betreuung der Maßnahme beauftragt, hat der Verwalter Anspruch auf Vergütung seines Zeit- und Sachaufwands für die Auftragserteilung sowie deren Unterrichtung, für die seitens der Gemeinschaft zu erbringender Organisation zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Bauablaufs, für die notwendigen Besprechungen mit den Sonderfachleuten und ggf. den Auftragnehmern sowie für die Teilnahme an der Abnahme der Bauleistung und Prüfung der Rechnungen der Sonderfachleute.
- Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren sowie Vertretung der Eigentümer und Teilnahme des Verwalters an Gerichtsverhandlungen. Kopie- und Portokosten, die dem Verwalter als Vertreter bzw. als Zustellbevollmächtigter der Eigentümer im Rahmen seiner Informationspflicht entstehen, sind ihm zu ersetzen.
- Teilnahme an Verwaltungsbeiratsitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten oder bei mehr als einer Sitzung jährlich.
- Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum sowie Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind.
- Für Leistungen gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren erhält der Verwalter eine Vergütung nach den Bestimmungen der Rechtsanwaltsvergütungsverordnung (RVG).
- Für Mahnungen an säumige Eigentümer erhebt der Verwalter je Mahnung eine Gebühr von 15,00 EUR.

Zeithonorar

- 40,00 EUR/Std. (zuzüglich MwSt.) für eine Fachkraft
- 60,00 EUR/Std. (zuzügliche MwSt.) für einen Techniker
- 80,00 EUR/Std. (zuzüglich MwSt.) für Personen der Geschäftsleitung

§ 4 Sonstiges

Der Verwalter unterliegt bei der Erfüllung seiner o.g. Aufgaben grundsätzliche keiner Weisungsbefugnis durch den Beirat, einzelner Beiratsmitglieder oder einzelner Eigentümer.

Der Verwalter verpflichtet sich bei Einsatz elektronischer Datenverarbeitung, datenschutzrechtliche Belange der Eigentümer gegenüber Dritten und Miteigentümern –soweit rechtlich gefordert - im Rahmen des BDSG sowie der jeweiligen Landesverordnungen zu wahren.

Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages durch Änderungen der Rechtsprechung der gesetzlichen Vorgaben (insbesondere auch im steuerrechtlichen Bereich) oder durch sonstige Änderungen (z.B. Beschlussfassungen) erhebliche Mehraufwendungen des Verwalters verursacht werden, die bei Abschluss des Vertrages in der Vergütung nicht einkalkuliert waren, ist der Verwalter berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung zu verlangen.

Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen. Der Verwaltungsbeirat ist beauftragt, ggf. eine solche Vollmacht zu unterzeichnen.

Der Verwalter hat eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Deckungssumme beträgt 100.000,00 EUR für den Einzelfall bzw. 100.000,00 EUR/Jahr. Zudem besteht eine Betriebshaftpflichtversicherung in Höhe von € 2 Millionen. Der Verwalter verpflichtet sich, diese Versicherung in der genannten Höhe während der Laufzeit dieses Verwaltervertrages ständig aufrecht zu erhalten.

Die Haftung des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen wird der Höhe nach auf die o.g. Deckungssumme begrenzt. Dies gilt nicht, wenn der Schaden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung bzw. Verletzung einer Kardinalpflicht verursacht wurde oder ein Schaden an Leben, Körper oder Gesundheit entstanden ist.

Soweit die Aufgabenstellung des Verwalters nach Gesetz, Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, Beschlüssen oder Verwaltervertrag eine Vertretungsbefugnis erfordert, wird diese hiermit erteilt. Verpflichtungen, die der Verwalter diesbezüglich einget, sind von der WEG zu übernehmen.

Der Verwalter ist berechtigt, Tätigkeiten für einzelne Eigentümer gegen gesonderte Vergütung zu übernehmen (z.B. Sondereigentumsverwaltung / Maklertätigkeit etc.).

Widersprechen Bestimmungen dieses Vertrages den Vereinbarungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, gehen Letztere vor.

Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages in sonstiger Weise als ungültig erweisen, wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ungültigen / unwirksamen Klausel bzw. des ungültigen / unwirksamen Klauselteils tritt die gesetzliche Bestimmung.

Ort / Datum

Ort / Datum

Unterschrift Wohnungseigentümergeinschaft

Unterschrift Verwalter