

Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen der

Wohnungseigentümergeinschaft: <small>(postalische Anschrift der Wohnanlage bzw. Grundbuchbezeichnung):</small>	Mustergemeinschaft Musterstraße 88 89999 Musterstadt
vertreten durch:	Musterbeirat

und dem

Verwalter:	Haus + Grundbesitz Immobilien GmbH Ostpreußenstraße 12, 89331 Burgau Tel.: 0 82 22 / 96 57 9 - 0 Email: info@haus-grundbesitz.com
vertreten durch:	Frau Edith Mascha sowie Herrn Thomas Mascha
Verwaltungsobjekt:	Musterobjekt Musterstraße 99 98888 Musterstadt
die Verwalterbestellung erfolgte	<input type="checkbox"/> durch die Teilungserklärung vom _____ <input checked="" type="checkbox"/> durch Versammlungsbeschluss vom Mustertag ab _____ bis _____

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

Es wird folgender Verwaltervertrag geschlossen.

Vorbemerkung:

Gemäß § 10 Abs. 6 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband Inhaberin derjenigen Rechte und Pflichten, die ihr gesetzlich zustehen oder die 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 daher seit der WEG-Reform zum 01.07.2007 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. Er 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 Verwaltungsaufgaben 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 Eigentümergemeinschaft 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 Wohnungseigentümerschaft sowie gegenüber den Wohnungseigentümern unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung insbesondere nachfolgende Pflichten und Rechte sowie Vollmachten:

1. Einberufung von Eigentümerversammlungen / Leitung der Versammlungen sowie Fertigung der Niederschriften gem. § 24 WEG. Die kalkulierte Pauschalvergütung umfasst die Einberufung / Abhaltung einer Versammlung jährlich (siehe § 3 Ziffer 1).
2. Vorlage der Jahresabrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr und des Wirtschaftsplans für das laufende oder folgende Wirtschaftsjahr zur Beschlussfassung in der ordentlichen Versammlung.
3. 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. schriftlich/elektronisch) bestimmt der Verwalter.
4. Fristgerechter Versand des Versammlungsprotokolls soweit hierzu eine Pflicht besteht oder dies beschlossen ist/wird.

Die Kosten (Kopien/Porto) gehen zu Lasten der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Die Kosten sind in der pauschalen Verwaltergebühr enthalten.

5. Vollzug der Versammlungsbeschlüsse und Überwachung der bestehenden Gemeinschafts- bzw. Hausordnung.
6. 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.
7. 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 Verwaltungsbeirats 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.

8. 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.

9. 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.

10. Zur Erfüllung seiner Aufgaben ist der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen zu folgenden Aufgaben ohne vorherige Beschlussfassung berechtigt:
 - a. Ersatzbeschaffungen von Verbrauchsmaterialien (z.B. Reinigungsmittel / Glühbirnen / Streumittel etc.) im notwendigen Umfang.
 - b. Ersatzbeschaffungen für Geräte (z.B. Rasenmäher/Gemeinschaftswaschmaschinen etc.), wenn im Einzelfall keine höheren Kosten als _____ EUR anfallen.
 - c. Kleinere bzw. laufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie Reparaturen, sofern diese im Einzelfall keine höheren Kosten als _____ EUR und insgesamt im Wirtschaftsjahr keine höheren Kosten als _____ EUR erfordern.

Ist im genehmigten Wirtschaftsplan eine Kostenposition für laufende Instandhaltung ausgewiesen und beziffert, gilt der im Wirtschaftsplan festgelegte Betrag als Höchstgrenze für das betreffende Wirtschaftsjahr.

d. Einschaltung von Sonderfachleuten (Architekten/Ingenieure/Juristen) bei Notwendigkeit und Dringlichkeit, soweit hierfür keine höheren Kosten als _____ EUR im Einzelfall bzw. _____ EUR pro Wirtschaftsjahr anfallen.

11. Durchführung einer geordneten Kontenführung und Verwaltung der eingenommenen Gelder. Die Konten sind als offene Fremdkonten 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 Bewirtschaftskonto unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung

bis zu einem Betrag von _____ EUR für die Dauer von maximal _____ Monaten zu überziehen.

12. Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellung mit Wirkung für bzw. gegen alle Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft. Unverzügliche Unterrichtung aller Wohnungseigentümer über die Rechtshängigkeit von Verfahren nach § 43 WEG. Hierfür genügt es, wenn der Verwalter rundschriftlich unter Angabe des Gerichts, des gerichtlichen Aktenzeichens, der Parteien und der gestellten Anträge informiert und ansonsten auf Akteneinsicht verweist.

Einleitung von Maßnahmen bzw. Führung von Aktivprozessen für alle Wohnungseigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft 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 Anwalts obliegt dem Verwalter. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, Prozesse selbst in Vertretung aller Wohnungseigentümer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen oder als Prozessstandschafter 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.

13. Einsichtnahme in die Grundbücher oder Anforderung von Grundbuchauszügen bzw. Eigentümerlisten auf Kosten der ETG, insbesondere zur Prüfung der Stimmrechtsverhältnisse.

14. Soweit vorstehend die Zustimmung des Verwaltungsbeirats 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 Umfang 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.

15. Für die reguläre Tätigkeit des Verwalters gelten monatlich folgende Vergütungssätze:

Wohnungseigentum	_____	EUR × _____	Einheiten = _____	EUR
Teileigentum	_____	EUR × _____	Einheiten = _____	EUR
Garage/Stellplatz	_____	EUR × _____	Einheiten = _____	EUR
monatlich insgesamt netto:				<input type="text"/> EUR
zuzügl. MwSt. _____ %:				<input type="text"/> EUR
monatlich insgesamt brutto:				<input type="text"/> EUR

- Die oben ausgewiesene Vergütung je Einheit versteht sich bei Teilnahme aller Eigentümer am Lastschriftinzugsverfahren für das Wohngeld, Nachzahlungen aus der Jahresrechnung und Sonderumlagen.

Im Falle der Nichtteilnahme erhöht sich die Verwaltergebühr um _____ EUR/Monat (zuzügl. MwSt.) je nicht teilnehmender Einheit auf Grund des erhöhten Buchungs- und Kontrollaufwandes.

- Die obige Gesamtnettovergütung erhöht sich

ab _____ um _____ EUR auf _____ EUR

ab _____ um _____ EUR auf _____ EUR

(jeweils zuzügl. MwSt.)

Sachbezogene Kosten der Eigentümerversammlungen bzw. Kontoführungsgebühren sind von der ETG 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. Diese sind gesondert zu vergüten. Der Verwalter ist berechtigt, den Aufwendersersatz 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.

1. Einberufung, Durchführung und Protokollierung außerordentlicher Eigentümerversammlungen, soweit den Grund hierfür nicht der Verwalter zu vertreten hat.
Hierfür erhält der Verwalter eine Aufwandspauschale von jeweils _____ EUR (zuzügl. MwSt.).
Auslagen, Kopie- und Portokosten sind gesondert zu erstatten.
2. Bestellung von Ersatzschlüsseln für die Schließanlage:
Der Verwalter erhält hierfür eine Pauschale von jeweils _____ EUR (zuzügl. MwSt.).
3. Erledigung aller Formalitäten im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel, inkl. der etwa erforderlichen notariellen Verwalterzustimmung.
Die Aufwandspauschale beträgt _____ EUR (zuzügl. MwSt.).
Die Umlage erfolgt ggf. gemäß den Vereinbarungen der ETG.
4. Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als drei Arbeitsstunden erfordern:
Die Aufwandsentschädigung beträgt _____ % der von der Versicherung gezahlten Entschädigungssumme, mindestens aber _____ EUR (zuzügl. MwSt.) pro Schadensfall.
5. Ausweis der Kosten gem. § 35 a Abs. 1, 2 EStG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- bzw. Handwerkerleistungen) in der Jahresabrechnung bzw. durch gesonderte Aufstellung als Anlage zur Jahresabrechnung, soweit hierfür nicht ein Steuerberater auf Kosten der Eigentümergemeinschaft beauftragt werden soll.
Eine Haftung des Verwalters für einen bestimmten steuerlichen Vorteil des einzelnen Eigentümers wird in diesem Zusammenhang dem Grunde und der Höhe nach ausdrücklich ausgeschlossen.
Die Aufwandspauschale beträgt _____ EUR je Einzelaufstellung bzw. Einzelausweis / Jahr (zzgl. MwSt.).
6. Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger, Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen, auf Grund eines entsprechenden Eigentümerbeschlusses.
7. Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen auf Grund gesonderter Beschlussfassung sowie Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn.
8. Betreuung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, Ausbauten und Umbauten, die größeren Umfang aufweisen oder bautechnische Fachkenntnisse erfordern.
Ein größerer Umfang liegt vor, wenn die Bausumme _____ EUR (inkl. MwSt.) übersteigt.
9. 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 Zustellungsbevollmächtigter der Eigentümer im Rahmen seiner Informationspflicht entstehen, sind ihm zu ersetzen.
10. Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten oder bei mehr als einer Sitzung jährlich.
11. 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.
12. Sonstige besondere – über die Pflichten nach den §§ 21 - 28 WEG hinausgehende – Verwalterleistungen, die in § 3 nicht geregelt sind.

- Zu der/den Ziffer(n) _____ wird ein Zeithonorar vereinbart von:
_____ EUR/Std. (zuzügl. MwSt.) für eine Fachkraft,
_____ EUR/Std. (zuzügl. MwSt.) für einen Techniker,
_____ EUR/Std. (zuzügl. MwSt.) für Personen der Geschäftsleitung.
- Leistungen nach der/den Ziffer(n) _____ werden gemäß § 8 Abs. 3 der II. Berechnungsverordnung vergütet.
- Vergütung für Leistungen gemäß der/den Ziffer(n) _____ bemisst sich in entsprechender Anwendung der HOAI.
- Für Leistungen nach der/den Ziffer(n) _____ erhält der Verwalter eine Vergütung nach den Bestimmungen der Rechtsanwaltsvergütungsverordnung (RVG).

Dem Verwalter sind außerdem alle notwendigen Auslagen zu erstatten.

Für Mahnungen an säumige Eigentümer kann der Verwalter je Mahnung eine Gebühr von 7,50 EUR erheben.

Für angeforderte Kopien von Verwaltungsunterlagen / der Beschluss-Sammlung / Versammlungsprotokolle (soweit gem. § 2 Ziff. 4 gesondert zu vergüten) erhält der Verwalter je Kopie 0,50 EUR (zzgl. MwSt.) inkl. Arbeitsaufwand, zzgl. Porto.