

VERWALTERVERTRAG

für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen
der Wohnungseigentümergeinschaft

Musterstraße 100
12345 Musterstadt

- nachstehend Wohnungseigentümergeinschaft genannt -

und

Wohnimmobilien Jakobs
Schulstraße 11
73669 Lichtenwald

- nachstehend Verwalter genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

I. Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Die Verwalterbestellung erfolgte

durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom zu Tagesordnungspunkt

für die Zeit vom _____ bis _____

2. Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist nur aus wichtigem Grund möglich.
3. Der Verwalter kann das Verwalteramt nur aus wichtigem Grund niederlegen.

I. Abschluss und Beendigung des Verwaltervertrages

1. Der Verwaltervertrag wird fest auf die Dauer der Bestellung des Verwalters gem. Ziffer I 1. abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um die Dauer der Wiederbestellung, sofern kein anderer Vertrag geschlossen wird.
2. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Bestellung des Verwalters von der Wohnungseigentümergeinschaft und von dem Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
3. Die Kündigung des Verwaltervertrages durch den Verwalter oder seine Amtsniederlegung werden durch Zugang der Erklärung beim bestellten Ersatzzustellvertreter im Sinne von § 45 Absatz 2 WEG oder bei einem jeweils amtierenden Verwaltungsbeiratsmitglied wirksam. Fehlt ein solcher, können die Erklärungen auch gegenüber einer beschlussfähigen Eigentümergeinschaft abgegeben werden.
4. Nimmt die Wohnungseigentümergeinschaft die Grundleistungen des Verwalters nicht in Anspruch, obgleich der Vertrag nicht wirksam beendet ist, schuldet sie dennoch die Zahlung des vereinbarten Pauschalentgeltes. Das gilt insbesondere, wenn eine ausgesprochene Vertragskündigung nicht wirksam ist. Der Verwalter wird sich jedoch ersparte Aufwendungen anrechnen lassen müssen. Dabei gehen die Parteien davon aus, dass er für diese Fälle 80 % der Vergütung für Grundleistungen zzgl. Umsatzsteuer erhält. Der Wohnungseigentümergeinschaft bleibt jedoch der Nachweis vorbehalten, dass tatsächlich eine höhere Ersparnis eingetreten ist, dem Verwalter für eine tatsächlich niedrigere Ersparnis.



II. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung/dem Teilungsvertrag* jeweils in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung, weiteren dem Verwalter bekannt gegebenen Vereinbarungen und Beschlüssen und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit dieser Vertrag nicht nachfolgend wirksam etwas anderes bestimmt. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Der Verwalter ist zu den nachfolgend aufgeführten **Grundleistungen** und **Sonderleistungen** berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm die Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss erteilt; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu beachten. Soweit im Einzelfall die Verpflichtung des Verwalters einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraussetzt, ist dies nachfolgend im jeweiligen Einzelfall durch **B (= Beschluss)** gekennzeichnet.

Werden dem Verwalter weitere, in diesem Vertrag nicht genannte Aufgaben übertragen, so bedarf dies eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Zustimmung durch den Verwalter. Ist die Vergütung nicht abweichend im Beschluss geregelt, so wird die diesbezügliche Tätigkeit des Verwalters nach Aufwand gem. Ziff. VII 2. vergütet.

Für die **Grundleistungen** erhält der Verwalter die in **Ziff. VII 1.** genannte Vergütung. Die **Sonderleistungen** werden nach Aufwand gem. **Ziff. VII 2.** vergütet, wenn nicht in **Ziff. III** eine Pauschalvergütung vereinbart wird, neben der die Auslagen und die Mehrwertsteuer gem. **Ziff. VII 2. c) und d)** zu zahlen sind. Die Zusatzvergütung für besondere Leistungen wird nicht geschuldet, soweit die besondere Leistung wegen einer durch den Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung erforderlich wird.



1. Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung

1.1 Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen (WEV)

Grundleistungen

- a) Teilnahme an einer Verwaltungsbeiratssitzung zur Vorbereitung der ordentlichen WEV mit Erörterung von Tagungsort, Tagungszeitpunkt und Tagesordnung;
- b) Vorbereitung der ordentlichen WEV durch Anmieten eines Tagungsraumes auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft, Erstellen einer Anwesenheitsliste, ggf. Erarbeiten von Beschlussvorlagen;
- c) Anlage bzw. (Weiter-)Führung einer Beschlussammlung (schriftlich oder elektronisch), die
 - alle in einer WEV verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
 - alle schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung,
 - alle Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in gemeinschaftsbezogenen Verfahren gem. § 43 WEG mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien, enthält, soweit die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen zu einem Zeitpunkt nach Abschluss des Verwaltervertrages getroffen wurden. Eintragungen sind unverzüglich, in der Regel an dem unmittelbar auf den Tag der Beschlussfassung bzw. der Zustellung der gerichtlichen Entscheidung folgenden Arbeitstag vorzunehmen. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend zu nummerieren und einzutragen und mit dem Datum der Eintragung zu versehen. Das Führen der Beschlussammlung umfasst auch das Anbringen von Aktualisierungsvermerken, das Löschen von Eintragungen bzw. das Anmerken einer etwaigen Bedeutungslosigkeit früherer Eintragungen;
- d) Einberufung der ordentlichen WEV, zu der alle Wohnungseigentümer in Textform mit einfacher Briefpost unter Angabe der Tagesordnung zu laden sind, wobei die Unterschrift mit Hilfe automatischer Einrichtungen (Fotokopie, EDV-Ausdruck) genügt, soweit Teilungsvertrag/Teilungserklärung nicht eine andere Form vorschreiben; die Einladung ist an die letzte, dem Verwalter bekannte Adresse des jeweiligen Wohnungseigentümers zu versenden;
- e) Leitung und organisatorische Abwicklung der ordentlichen WEV (z.B. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Abstimmungsergebnisse sowie deren Bekanntgabe), sofern nicht ein anderer Versammlungsleiter durch Beschluss bestimmt wird;
- f) Stellungnahme zu allen Tagesordnungspunkten in der ordentlichen WEV;
- g) Erstellung einer Niederschrift über die Versammlung in Form eines Ergebnisprotokolls innerhalb von längstens 3 Wochen nach dem Tag der Wohnungseigentümerversammlung sowie Vorlage beim Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats - soweit vorhanden - und bei

einem Wohnungseigentümer zur Unterschrift;

- h) Gewährung der Einsichtnahme in Niederschriften;
- i) Gewährung der Einsichtnahme in die unter lit. c) genannte Beschlussammlung;
- j) Abforderung einer jeweils aktuellen Eigentümerliste beim Grundbuchamt auf Kosten der Gemeinschaft in Vorbereitung der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung;

Sonderleistungen

- k) Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Wohnungseigentümerversammlungen mit den Grundleistungen a) bis i), soweit diese nicht aufgrund einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung erforderlich sind, was der Verwalter zu beweisen hat;
 - gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- l) Versendung von Ablichtungen der Niederschrift über die WEV an jeden Wohnungseigentümer; eine Versendung von Protokollabschriften erfolgt nur auf Anforderung des jeweiligen Eigentümers gegen Erstattung von Kopierkosten und Porto, weil die Einsichtnahme in die Beschlussammlung als vorrangig gilt;
 - gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- m) Aufnahme von Prozessvergleichen in die unter lit. c) genannte Beschlussammlung (**B***);
 - nach Aufwand, zzgl. MwSt.
- n) Anlage einer unter lit. c) genannten Beschlussammlung für Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen, die vor dem Abschluss dieses Verwaltervertrages gefasst wurden (**B***);
 - nach Aufwand, zzgl. MwSt.
- o) Fertigung von Ablichtungen der Beschlussammlung;
 - gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- p) Dritten, z.B. Erwerbsinteressenten oder Mietern, Einsicht in Verwaltungsunterlagen bei berechtigtem Interesse zu gewähren.
 - gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt

1.2 Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer



Grundleistungen

- a) Durchführung von Beschlüssen, die Tätigkeiten des Verwalters im Rahmen der sonstigen Grundleistungen erfordern;

Sonderleistungen

- b) Durchführung von Beschlüssen, die Tätigkeiten des Verwalters außerhalb des Rahmens der sonstigen Grundleistungen erfordern (Sonderaufgaben).
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt

1.3 Allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten

Grundleistungen

- a) Mitwirkung, etwa durch Erarbeitung eines Textentwurfs oder durch Beratung bei der Aufstellung und Änderung von Haus- und Nutzungsordnungen für im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Einrichtungen und Anlagen, z. B. Waschküche, Fahrstuhl **(B)***;
- b) Überwachung der Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Nutzungsordnungen und Abmahnung der Störer bei Verstößen; bei der Kontrolle kann er sich der von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragten Dritten (z. B. den Hausmeister oder Bewachungspersonal) bedienen;
- c) Teilnahme an einer weiteren Verwaltungsbeiratssitzung (neben der in 1.1 a) genannten) während der üblichen Bürozeiten;
- d) Information des Verwaltungsbeirates über wichtige Vorgänge (Kopien über Schriftverkehr), i. d. R. in elektronischer Form;
- e) mündliche – i.d.R. in der Wohnungseigentümersammlung – und schriftliche Auskunftserteilung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft einschließlich der Gewährung der Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen sowie gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, die hieran ein berechtigtes Interesse haben; als angemessen gilt dabei – vorbehaltlich eines vom Verwalter zu vertretenden Mehraufwandes – in der Regel ein zeitlicher Umfang von 10 Minuten pro Eigentümer und Monat im Jahresdurchschnitt.

Die Einsichtnahme ist im Falle eines berechtigten Interesses ebenso Dritten zu gewähren, wenn sie durch einen Eigentümer schriftlich hierzu bevollmächtigt wurden. Die Originalvollmacht hat der Verwalter aufzubewahren. Das betrifft insbesondere Rechtsanwälte oder Mitbewohner zur Prüfung der Ansprüche oder Pflichten des bevollmächtigenden Eigentümers, Erwerbsinteressenten bei beabsichtigter Veräußerung des Sondereigentums und Mieter im Hinblick auf die Prüfung von Betriebskostenabrechnungen für das vermietete Sondereigentum.

- f) Führen des erforderlichen Telefon-, Schrift- und elektronischen Geschäftsverkehrs mit den Wohnungseigentümern und Dritten;

Sonderleistungen

- g) Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten;
- nach Zeitaufwand (erhöht um den Faktor 1,5 bei Zeiten nach 18:00 Uhr) zzgl. Fahrtkosten, zzgl. MwSt.
- h) Teilnahme an weiteren Verwaltungsbeiratssitzungen (neben den Grundleistungen gem. 1.1 a) und 1.3 c));
- nach Zeitaufwand zzgl. Fahrtkosten, zzgl. MwSt.
- i) Erstellen und Versenden von Ablichtungen/E-Mails im Rahmen von Auskunft- und Informationspflichten des Verwalters;
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- j) Bearbeitung von allen Eigentumsübergängen, sofern eine Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung notwendig ist (Datenpflege ist Grundleistung);
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- k) Vervielfältigen und Versenden von wesentlichem Schriftverkehr über Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren an die Wohnungseigentümer sowie Teilnahme an Versteigerungs- und Verteilungsterminen.
- nach Aufwand, , zzgl. MwSt.



1.4 Vorbereitung des Abschlusses von Verträgen und Überwachung ihrer ordnungsmäßigen Durchführung

Grundleistungen

- a) Beratung über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Abschlusses von Verträgen;
- b) Einholung von Angeboten, bei Personal ggf. Insertion, auf Kosten (**B***) der Wohnungseigentümergeinschaft; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als 2.500,00 EUR im Einzelfall und nicht mehr als 6.000,00 EUR im Wirtschaftsjahr anfallen.
- c) Führen von Vertragsverhandlungen;
- d) stichprobenweise Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge, ggf. durch Beauftragte der Wohnungseigentümergeinschaft wie z.B. den Hausmeister;
- e) Bearbeitung von Versicherungsschäden - soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen -, insbesondere deren rechtzeitige Meldung;

Sonderleistungen

- f) Beiziehung von Sonderfachleuten für die Vorbereitung und Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung von Verträgen, soweit hierzu Kenntnisse erforderlich sind, die über die eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen (**B**)*;
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- g) Mitwirkung bei Versicherungsschäden im Sondereigentum, soweit in einer Versicherung für das gemeinschaftliche Eigentum mitversichert; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung eines solchen Versicherungsfalles.
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt

1.5 Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen

Grundleistungen

- a) Geordnete Aufbewahrung sämtlicher Verwaltungsunterlagen, die zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verwaltungsvermögens während des Bestehens der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sind, z.B. Haus- und Grundstücksunterlagen, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Haus- und Nutzungsordnungen, Eigentümerlisten, Niederschriften über Eigentümergeversammlungen, Ausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen und behördlicher Verwaltungsakte, Aufteilungspläne, Bestandspläne, Schließpläne, Sicherungsscheine, Generalschlüssel, Betriebsanleitungen;
- b) geordnete Aufbewahrung sonstiger Verwaltungsunterlagen, insbesondere der Verträge mit Dritten, Abrechnungen, Buchhaltungsunterlagen mit Konten, Buchungsscheine und Bankauszüge, solange sie unmittelbare Auswirkungen haben, und bis zur vollständigen Abwicklung der jeweiligen Verträge;
- c) im Übrigen Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen

in entsprechender Anwendung der steuerlichen Vorschriften, insbesondere gem. § 41 Abs. 1 S. 9 EStG und § 147 AO; nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann der Verwalter Verwaltungsunterlagen nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer vernichten; anderenfalls sind die Unterlagen an den Beirat bzw. Ersatzzustellungsvertreter auszuhändigen;

Sonderleistungen

- d) Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind (**B**)*;
- nach Aufwand
- e) Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen hinaus (**B**)*.
- Pauschalvergütung 25,00 EUR zzgl. MwSt pro Ordner und Kalenderjahr

2. Juristische Verwaltung

2.1 Abschluss, Änderung und Beendigung, insbesondere Kündigung aller zur laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen und zweckmäßigen Verträge im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Abschluss von Verträgen erfolgt grds. nur im Namen und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft und nach entsprechender Beschlussfassung in Kenntnis der Eigentümer von den wesentlichen Vertragsbedingungen. Grundsätzlich sind mindestens drei Angebote, auf Kosten der Gemeinschaft, durch den Verwalter einzuholen und der Gemeinschaft vorzulegen, sofern dies nicht im Einzelfall wegen der Dringlichkeit, der erforderlichen Spezialkenntnisse, einer gewachsenen Geschäftsbeziehung zwischen WEG und Drittem oder der Geringfügigkeit der Angelegenheit untunlich ist.



Soweit in Einzelfällen nachfolgend ausnahmsweise der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung Verträge abschließen darf, setzt dies voraus, dass dies dem mutmaßlichen Interesse der WEG entspricht und nur dann erfolgt, wenn die zur Erfüllung notwendigen Mittel in dem von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplan/Nachtragswirtschaftsplan (Sonderumlage) kalkuliert, die Vertragsbedingungen üblich und angemessen sind und der Beirat – soweit vorhanden – mit Mehrheit der Mitglieder zugestimmt hat.

Grundleistungen

- a) Anstellungsvertrag mit Hausmeistern und sonstigem Dienstpersonal einschließlich der Erstellung objektbezogener Dienstanweisungen, ggf. Vertrag mit einem Hausmeisterserviceunternehmen (**B**)*;
- b) Versicherungsverträge, z.B. Brandversicherung, Leitungswasser- und Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Gewässerschadenhaftpflichtversicherung bei Vorhandensein eines Öltanks (**B**)*; Abschlüsse, Änderungen und Beendigungen von Versicherungsverträgen bedürfen – vorbehaltlich der Fälle von Gefahr in Verzug – der vorherigen Beschlussfassung. Kurzfristige Angebote, die ausschließlich eine Verbesserung der Konditionen ermöglichen, darf der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen mit der Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsbeirates in Anspruch nehmen;
- c) Wartungsverträge, z.B. für Heizungsanlage, Lüftungsanlage, Fahrstuhl, Gemeinschaftsantenne, Kabel, Parabolspiegel, Hebeanlage (**B**)*; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als 6.500 EUR im Einzelfall und nicht mehr als 8.000 EUR im Wirtschaftsjahr anfallen;
- d) Verträge über die Anschaffung von Gebrauchsgegenständen, die der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, z.B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeuge (**B**)*; Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als 3.500 EUR im Einzelfall und nicht mehr als 8.000 EUR im Wirtschaftsjahr anfallen;
- e) Lieferungs- und Entsorgungsverträge, z. B. über Strom, Wasser, Gas, Müll oder Heizöl (**B**)*; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn Anschluss- und Benutzungszwang zu festen Bedingungen besteht oder für die es nur einen Anbieter gibt und soweit hierfür Kosten von nicht mehr als 3.500 EUR im Einzelfall und nicht mehr als 6.000 EUR im Wirtschaftsjahr anfallen;
- f) Werkverträge zur ordnungsmäßigen Erfüllung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, insbesondere mit Bauhandwerkern, Ingenieuren und Architekten (**B**)*; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als 3.500 EUR im Einzelfall und nicht mehr als 6.000 EUR im Wirtschaftsjahr anfallen;
- g) Verträge mit Geldinstituten über die Aufnahme von Darlehen (**B**)*;
- h) Verträge mit Geldinstituten über die Führung von Bankkonten, Verwaltung von Depots und Anlage von Der Verwalter ist auch verpflichtet, eine mögliche Inanspruchnahme von Fördermitteln für konkret in Planung befindliche Vorhaben zu prüfen und die Eigentümer hierüber zu informieren. Er ist jedoch nicht verpflichtet, ständig sämtliche denkbaren Möglichkeiten der Fördermittelinanspruchnahme, z.B. für noch nicht geplante Modernisierungen oder Umbauten zu überwachen.

Geldern (**B**)*; vorerst sind die vorhandenen Konten der Gemeinschaft weiter zu führen;

- i) Verträge über die zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung erforderlichen Einrichtungen und Abrechnungen, z.B. mit einem Wärmedienstunternehmen über Anschaffung, Austausch, Eichung, Miete von Messeinrichtungen, deren Ablesung und die Erstellung einer Heizkostenabrechnung oder entsprechende Verträge zur verbrauchsabhängigen Verteilung von Wasserkosten, Müllgebühren (**B**)*;
- j) sonstige zur ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlichen oder zweckmäßigen Verträge (**B**)*;
- k) Beendigung, insbesondere Kündigung der in lit. a) bis j) genannten Verträge (**B**)*; im Falle der Erforderlichkeit des Ausspruchs einer fristlosen Kündigung eines Vertrages aus wichtigem Grund ist eine Kündigung durch den Verwalter nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat zulässig, wenn die Durchführung einer beschlussfähigen Eigentümerversammlung nicht mehr rechtzeitig möglich oder unverhältnismäßig wäre;

Sonderleistungen

- l) Mietverträge über Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, z.B. Kfz-Stellplätze oder Hausmeisterwohnung, ggf. auch über eine im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehende Wohnung und deren Weitervermietung an den Hausmeister (**B**)*; - nach Aufwand
- m) Verträge gem. a) bis j), soweit der Verwalter diese wegen seiner fachlichen Qualifikation, die über die Kenntnisse eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen, bearbeitet und deshalb die Beauftragung eines Sonderfachmanns eingespart wird (**B**)*; - nach Aufwand
- n) Vereinbarungen mit dem Veräußerer von Wohnungseigentum (Bauträger), insbesondere im Zusammenhang mit Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum (**B**)*; - nach Aufwand
- o) weitere, in lit. b) nicht genannte Versicherungsverträge, z.B. Glasbruchversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung, Verwaltungsbeiratshaftpflichtversicherung (**B**)*; - nach Aufwand
- p) Beendigung, insbesondere Kündigung der in lit. l) bis o) genannten Verträge (**B**)*. - nach Aufwand



2.2 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

- a) Abgabe von Willenserklärungen und Vornahme von Rechtshandlungen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, insbesondere
 - die Abgabe von Erklärungen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Fernseh- und Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers oder der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sind;
 - die Abgabe sachdienlicher Erklärungen gegenüber dem jeweiligen Versicherer bei Eintritt eines Versicherungsfalles;
- b) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- c) Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;

Sonderleistungen

- d) Erteilung von Informationen an die Wohnungseigentümer über wesentliche Vorgänge, insbesondere über den Inhalt von zugestellten, gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Klagen oder Anträgen in Wohnungseigentumssachen oder in Schiedsgerichtsverfahren; die Information per E-Mail/ Portal ist kostenfrei;
 - gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- e) Beauftragung und Information eines Rechtsanwaltes zur Durchführung der Maßnahmen gem. lit. c).
 - gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt

2.3 Gerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft

Grundleistungen

- a) Beratung der Eigentümer über Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren;
- b) Information der Wohnungseigentümer über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits nach § 43 WEG, d.h. über die Parteien und den Gegenstand des Verfahrens bzw. einen etwaigen Verhandlungstermin, innerhalb von längstens einer Woche, nachdem der Verwalter hiervon Kenntnis hat; die Benachrichtigung soll in Textform (z.B. per E-Mail/ Portal), kann aber auch mündlich oder fernmündlich erfolgen, wenn dies nach den Umständen des Einzelfalls angemessen erscheint;
- c) Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft oder der Wohnungseigentümer, soweit alle Wohnungseigentümer oder ein von der Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigter Prozess- oder Verfahrensstandschafter in Aktivprozessen bzw. -verfahren Kläger oder Beklagte bzw. Antragsteller oder Antragsgegner sind; bei Beschlussanfechtungen mit der Vertretung der Wohnungseigentümer, die Beklagte sind, sofern keine konkrete Interessenkollision beim Verwalter besteht;
ausnahmsweise bedarf es im Interesse der Vermeidung unzähliger Eigentümerversammlungen und im Hinblick auf das in den Verwalter gesetzte Vertrauen für die Erhebung einer Zahlungsklage gegen einen säumigen Wohnungseigentümer unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes auf Kosten der Gemeinschaft **keines vorherigen gesonderten Beschlusses** der Wohnungseigentümer, wenn entsprechend Be-

schluss Nr. lt. Beschlussammlung ein Zahlungsrückstand in Höhe von mehr als 3 Hausgeldraten eingetreten ist;

- d) Entnahme von Kosten für Verfahren nach § 43 WEG einschließlich ihrer Vorschüsse von dem Konto der Eigentümergemeinschaft (B)*.

Sonderleistungen

- e) Information des beauftragten Rechtsanwalts, insbesondere bei Klagen auf Zahlung rückständiger Beiträge an die Wohnungseigentümergeinschaft;
 - gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- f) Streitwertvereinbarungen mit einem Rechtsanwalt in den Fällen des § 27 Absatz 2 Nr. 4 bzw. Absatz 3 Nr. 6 WEG oder (B)* darüber hinausgehende Honorarvereinbarungen abzuschließen;
 - gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- g) Leistungen gem. lit. e) in anderen gerichtlichen Verfahren, z.B. in selbständigen Beweisverfahren wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, im Klageverfahren wegen Nacherfüllung und anderer Mängelansprüche oder in Schiedsgerichtsverfahren;
 - gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- h) Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft in mündlichen Verhandlungen, soweit kein Rechtsanwalt beauftragt ist;
 - gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt



- i) Teilnahme an Verfahren in Wohnungseigentumssachen, an denen der Verwalter kraft Gesetzes beteiligt ist;
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- j) Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z.B. zur Grundstücksgestaltung oder in Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn.
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt

Generell ist ein Beschluss erforderlich für die Abgabe von Verzichtserklärungen, Anerkenntnissen, Antrags- oder Klagerücknahmen, Rechtsmitteln und Vergleichsabschlüssen. Vergleiche dürfen nur unter Vorbehalt der unanfechtbaren Genehmigung durch den Vertretenen geschlossen werden.

3. Finanz- und Vermögensverwaltung

3.1 Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung

Grundleistungen

- a) Datenerfassung und Datenpflege;
- b) Führung der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer sowie der Einhaltung des Wirtschaftsplans, wobei die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung insoweit anzuwenden sind, als dies zur Erfüllung der Abrechnungs- und Rechnungspflicht erforderlich ist;
- c) geordnete Aufbewahrung der Belege, auch in elektronischer Form möglich;

Sonderleistungen

- d) Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer der Wohnungseigentümergeinschaft;
- alternativ: Pauschalvergütung 40,00 EUR
zzgl. MwSt pro Monat und Arbeitnehmer
- e) Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte.
- nach Aufwand

3.2 Rechnungswesen

Grundleistungen

- a) kaufmännische Rechnungsprüfung;
- b) Bewirken der Zahlungen, soweit möglich durch Überweisung und unter Nutzung etwa gewährter Skonti;
- c) Abrechnung einer etwa vorhandenen Hausmeisterkasse sowie der Erlöse aus Waschmünzverkäufen;
- d) Entgegennahme und Abrechnung der Benutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen;
- e) Einziehung und Abrechnung der Mieten aus der Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums;

Sonderleistungen

- f) Erstellen von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes, gemeinschaftliches Eigentum;
- nach Aufwand
- g) Tätigkeiten gem. lit. a) bis e) in Bezug auf Rechnungen und Zahlungen, die das gemeinschaftliche Eigentum und die einen Zeitraum betreffen, in denen ein Dritter das Verwalteramt innehatte;
- nach Aufwand

3.3 Wirtschaftsplan und Einziehung von Beiträgen

Grundleistungen

- a) Aufstellung eines Wirtschaftsplans, bestehend aus Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplan je Wohnungs- und Teileigentum für jedes Wirtschaftsjahr vor dessen Beginn, für den Fall der Fortgeltung

des bis zum Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres geltenden Wirtschaftsplanes bis spätestens 6 Monate nach Beginn des betreffenden Wirtschaftsjahres;

- b) Berechnung, Abruf und Einziehung der Beiträge auf der Grundlage des von den Wohnungseigentümern



beschlossenen Wirtschaftsplanes. Die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet sich, - soweit noch nicht anderweitig geregelt- einen **Beschluss** herbeizuführen, der die Wohnungseigentümer verpflichtet, am **Lastschriftverfahren** teilzunehmen;

- c) buchungsmäßige Verarbeitung von Veränderungen der Beitragszahlungspflicht aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne;

Sonderleistungen

- d) Anmahnen rückständiger Beiträge (Vorauszahlungen, Sonderumlagen, Abrechnungsfehlbeträge) nach Verzugseintritt sowie der hierdurch anfallenden Mahngebühr;
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- e) Berechnung, Anforderung und Einziehung von Beiträgen außerhalb des Wirtschaftsplanes (Sonderumlagen), soweit die Erforderlichkeit der Erhebung der Sonderumlage nicht auf einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung beruht;
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- f) zusätzliche Tätigkeiten aufgrund Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren der Wohnungseigentümer.
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt

3.4 Jahresabrechnung und Rechnungslegung

Grundleistungen

- a) Erstellung der Jahresabrechnung, bestehend aus einer Gesamtabrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und einer Aufteilung des Abrechnungsergebnisses auf jedes Wohnungs- und Teileigentum (Einzelabrechnung), und zwar - soweit die Anlage zentral beheizt und/oder mit Warmwasser versorgt wird - unter Einbeziehung der Heizkostenabrechnung, die von einer mit der Ablesung und Abrechnung auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragenden Wärmediensfirma zu erstellen ist -, bis spätestens 12 Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres; mit der Jahresabrechnung wird ein Vermögensstatus unter Angabe der Entwicklung der Konten sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft vorgelegt;
- b) Anforderung und Einziehung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sowie Auszahlung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Guthaben;
- c) Verbuchung der Ergebnisse der beschlossenen Abrechnung;
- d) Teilnahme an der Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat;
- e) Gewährung der Einsichtnahme in die der Jahresabrechnung zugrundeliegenden Unterlagen, Rechnungen und Belege;

Sonderleistungen

- f) Überprüfung von Jahresabrechnungen (**B**)* und Erstellung von Jahresabrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt innehatte;
- nach Aufwand
- g) Teilnahme an einer weiteren Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, z. B. durch einen Sachverständigen oder einen Wirtschaftsprüfer, soweit die Erforderlichkeit der Erhebung der Sonderumlage nicht auf einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung beruht;
- nach Aufwand
- h) Rechnungslegung während des Geschäftsjahres außerhalb der Jahresabrechnung, soweit die Erforderlichkeit der Erhebung der Sonderumlage nicht auf einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung beruht;
- nach Aufwand
- i) Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis sowie Umsatzsteuererklärungen;
- nach Aufwand
- j) Abrechnung mit besonderer Darstellung des Anteils jedes Wohnungseigentümers an den steuerbegünstigten Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen sowie handwerkliche Leistungen im Sinne des § 35 a Abs. 1, 2 EStG oder Erstellung einer Bescheinigung hierüber für jeden Wohnungseigentümer.
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt

3.5 Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

Grundleistungen

- a) Die Verwaltung eingenommener Gelder durch Eröffnung und Führung eines Girokontos für Beiträge und eines Anlagekontos für die Instandhaltungsrückstellung bei einem oder mehreren Geldinstituten; beide Konten sind als offene Fremdkonten zu führen, deren Inhaber die Wohnungseigentümergeinschaft ist;

diese Konten sind getrennt vom Vermögen des Verwalters und vom Vermögen Dritter zu führen; bis zu einer anderslautenden Beschlussfassung sind die vorhandenen Konten weiter zu führen;

- b) Monatliche Überweisung der anteilig enthaltenen Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung. Der Verwalter ist aber berechtigt, die **Mittel der Instandhaltungs-**



rückstellung bei Liquiditätsengpässen der Wohnungseigentümergeinschaft zur Tilgung von Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, die nicht auf Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen beruhen, zu verwenden **(B)***; **einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nur dann nicht, wenn Gefahr in Verzug** für wichtige Interessen der Eigentümergeinschaft besteht, die Wiederauffüllung innerhalb von spätestens 4 Wochen unzweifelhaft bevorsteht und die Rückstellung noch in einem wesentlichen Bestand zur Abdeckung dringender Instandsetzungserfordernisse erhalten bleibt.

Das Fremdkonto für die Beiträge lautet wie folgt:

Konto-Inhaber:

Wohnungseigentümergeinschaft

WEG Musterstraße 100

12345 Musterstadt

vertreten durch den Verwalter:

Wohnimmobilien Jakobs, Patrick Jakobs

IBAN:

BIC:

Kreditinstitut:

Gläubiger-Id. der WEG:

Sonderleistungen

- c) Eröffnung und Führung weiterer Konten und Depots **(B)***.
- nach Aufwand

Der Verwalter soll das SEPA-Basislastschriftverfahren nutzen. Dabei werden die bereits vorhandenen Mandatsreferenzen fortgeführt. Soweit die Vergabe neuer Mandatsreferenzen erforderlich wird, hat der Verwalter diese entsprechend dem derzeitigen Grundmuster für Mandatsreferenzen selbst zu vergeben.

4. Technische Verwaltung

4.1 Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen

Die Auslösung von Kosten durch Beauftragung von Dritten bedarf der **vorherigen Beschlussfassung**. Diese ist unter Berücksichtigung der Stellung des Verwalters als kompetenter Sachverwalter fremden Vermögens sowie der Finanzlage der Gemeinschaft **entbehrlich, wenn die Kosten für die Gemeinschaft im Einzelfall 2.500,00 EUR und insgesamt pro Jahr 6.000,00 EUR nicht übersteigen**. In jedem Fall hat der Verwalter den Verwaltungsbeirat – soweit ein solcher bestellt ist – möglichst vor Kostenauslösung, bei Gefahr in Verzug ggf. unverzüglich danach zu informieren.

Grundleistungen

- a) Überwachung des baulichen und technischen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische (i.d.R. einmal pro Jahr) und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft, über die - mit Ausnahme von dringenden Fällen - ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen ist;
- b) Beratung der Wohnungseigentümergeinschaft über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Klärung der Zuständigkeit (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum) und der Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten (z. B. Versicherung, Bauträger, Handwerker);
- c) Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten;
- d) Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, in der Regel in Textform;
- e) Überwachung der Arbeiten als Vertreter des Bauherren, insbesondere der Ausführungszeiten; eine Bauüberwachung insb. i.S.d. Leistungsphase 8 HOAI findet nicht statt;
- f) Abnahme der Arbeiten;
- g) Rüge festgestellter Mängel;
- h) technische Rechnungsprüfung;
- i) Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) nur für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von 8.000,00 EUR nicht überschreitet und/oder deren Durchführung



die Zuziehung eines Sonderfachmanns nicht erfordert;

- j) Veranlassung von sofortigen Maßnahmen in dringenden Fällen, z. B. Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden;
- k) Meldung von Schäden am Gemeinschaftseigentum an die Versicherung;
- l) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind;

Sonderleistungen

- m) Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von 8.000,00 EUR insgesamt überschreitet und/oder deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns erfordert, welche unterbleibt;
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt
- n) Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum, mit Schätzung der zu erwartenden Kosten **(B)***.
- nach Aufwand

4.2 Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

Grundleistungen

- a) Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen;

Sonderleistungen

- b) sämtliche über lit. a) hinausgehenden Leistungen.
Vergütung nach § 8 II. BV:
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt

4.3 Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer (Bauträger)

Grundleistungen

- a) Beratung zum Inhalt zweckmäßiger Beschlussfassungen;
- b) Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten;

Sonderleistungen

- c) Teilnahme an der Abnahme, ggf. unter Beiziehung eines Sachverständigen zum Zwecke der Feststellung der für die erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen;
- nach Aufwand
- d) Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer im gemeinschaftlichen Interesse auf Nacherfüllung und anderen Mängelansprüchen;
- nach Aufwand
- e) Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten **(B)***.
- gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, zzgl. MwSt

4.4 Sonstige technische Verwaltungsleistungen

Grundleistungen

- a) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des gemeinschaftlichen Eigentums für den gemeinschaftlichen Gebrauch;
- b) Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV), wie z.B. für Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungs- und CO₂-Anlagen, Garagentorantriebe, Brand-

schutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider; **(B)***;



Sonderleistungen

- c) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für einzelne Wohnungseigentümer und Veranlassung der Zustellung gegen Nachnahme.
- Pauschalvergütung 25,00 EUR zzgl. MwSt pro Bestellung

IV. Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft

Soweit die nachfolgenden Regelungen Einzelleistungen ein bestimmtes Handeln einzelner Wohnungs- bzw. Teileigentümer voraussetzt, hat der Verwalter **Anspruch auf entsprechende Beschlussfassung** zur diesbezüglichen Verpflichtung der Eigentümer.

1. Übergabe und Einlagern der Unterlagen

Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung mit Aufteilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigung;
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn-/Heizflächen; aktuelle Grundbuchnachweise zur Eigentumsstellung);
- Beschlussprotokolle aller Wohnungseigentümerversammlungen;
- alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren einschließlich Vergleichen;
- die Beschlusssammlung;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Maßangaben;
- alle Verträge, die mit Dritten im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind;
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung mit den vom Beirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form; ältere Abrechnungen, Belege und Unterlagen werden bei bzw. zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft eingelagert.

Stellen die Eigentümer dem Verwalter die erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung, haftet er nicht für ein darauf beruhendes Fehlverhalten. Er ist zudem berechtigt, nach Information des Beirates und entsprechender Ankündigung die Unterlagen auf Kosten der Gemeinschaft zu beschaffen. Dafür bedarf er **nur dann der vorherigen Beschlussfassung**, wenn dies Kosten von mehr als 1.000,00 EUR im Einzelfall bzw. 2.000,00 EUR im Wirtschaftsjahr insgesamt auslöst.

2. Entscheidung bei Zweifelsfragen

Der Verwalter hat Anspruch auf Beschlussfassung zu Zweifelsfragen bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, die auch der Beirat nicht abschließend beurteilen kann, z.B. zur Frage der Gewährung von Einsicht in die Beschlusssammlung und weitere Unterlagen durch Dritte (wie Erwerbsinteressenten, Mieter) insbesondere bei Unsicherheit über die Verpflichtung zur Offenlegung von Daten und Unterlagen im Hinblick auf den Vertraulichkeitsgrundsatz, Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum, Zustimmung des Verwalters zu Anträgen auf Bewilligung von Nutzungsänderungen etc.

3. Schadensmeldung

Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind dem Verwalter unverzüglich, möglichst in Textform, anzuzeigen.

4. Zutritt zum Wohnungseigentum

Der Zutritt zum Wohnungseigentum nach vorheriger Terminanmeldung ist durch den Wohnungseigentümer oder Dritte für Ables-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.



5. Wertverbesserungen

Um eine Unterversicherung des Gebäudes zu vermeiden, sind Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gemäß Baubeschreibung hinausgehen, dem Verwalter unter Angabe der Werte unverzüglich schriftlich mitzuteilen, sofern nicht eine gesonderte Regelung besteht.

6. Weiterveräußerung und Änderungen

Bei Weiterveräußerung sind dem Verwalter die Stammdaten des Erwerbers/der Erwerber (Vor- und Nachnamen, Anschrift und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch) unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Adressänderungen und/oder Änderung des für die Einziehung von Beiträgen vom Wohnungseigentümer bestimmten Bankkontos sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

7. Datenverarbeitung

Der Verwalter hat seine Vergütung entsprechend des Aufwandes kalkuliert, der aufgrund elektronischer Datenverarbeitung erforderlich ist. Er hat Anspruch auf Speicherung von Daten und deren Verarbeitung und Weitergabe im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und soweit dies für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Anlage angemessen und erforderlich erscheint gemäß Punkt VIII. dieses Vertrages.

V. Vollmacht des Verwalters

1. Der Verwalter kann von der Wohnungseigentümergeinschaft die Ausstellung einer notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt; der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats wird ermächtigt, die Vollmachtsurkunde namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterschreiben. Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde der Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des neuen Verwalters oder – soweit noch nicht bestellt - zu Händen des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.
2. Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Erfüllung der in Ziffer III. aufgeführten Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen.
3. Der Verwalter wird vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB befreit. Er darf daher als Vertreter der WEG auch Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder mit sich als Vertreter eines anderen abschließen.

VI. Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters von Wohnungseigentum zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
2. Schadensersatzansprüche des Verwalters und der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung. **Die von der Kenntnis unabhängige Haftung endet aber fünf Jahre nach Entstehen des Anspruchs.**
3. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.
4. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt 100.000,00 EUR. Soweit der Verwalter eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, wird die Haftung insoweit nicht ausgeschlossen, als der Versicherer eintrittspflichtig ist.
5. Von der Verkürzung der Verjährungsfrist (Ziff. 2) und der Beschränkung der Haftung (Ziff. 4) nicht erfasst sind Ansprüche aus vom Verwalter zu vertretenden Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit. Unbeschränkt haftet der Verwalter auch für die Erfüllung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (sog. Kardinalpflichten); hierzu zählen z.B. die Pflichten zur Vorlage des Wirtschaftsplanes und der Abrechnung.
6. Der Verwalter hat einen Anspruch auf Beschlussfassung über seine Entlastung für das jeweils abgelaufene Verwaltungsjahr in der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung, es sei denn, dass dadurch bestehende oder mögliche Ansprüche gegen den Verwalter, die zu benennen sind, ausgeschlossen würden.



VII. Vergütung

1. Vergütung für Grundleistungen

- a) Der Verwalter erhält für die aus diesem Vertrag von ihm zu erbringenden Grundleistungen eine monatliche Vergütung von zur Zeit

XXX EUR je Wohnung

XXX EUR je gewerblich oder freiberuflich genutzter Einheit

XXX EUR je Garage/Abstellplatz

XXX EUR je sonstigem Teileigentum

zuzüglich der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden Mehrwertsteuer.

Werden mehrere Wohneinheiten zu einer Wohneinheit zusammengelegt, gilt das Honorar gemäß Grundbuchstand als geschuldet.

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Grundleistungen stehenden Schreibaufwendungen, Porti, Telefonkosten werden – vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung – nicht zusätzlich vergütet; ausgenommen hiervon sind die im Zusammenhang mit der Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümersammlungen stehenden Aufwendungen, die in entsprechender Anwendung der nachfolgenden Ziff. 2. c) zu erstatten sind.

Die Vergütung für die Grundleistungen ist monatlich im Voraus fällig.

- b) Die Vergütung für die Grundleistungen ist wie folgt anzupassen:

Die Vergütung erhöht **sich jährlich um 3 %** des hier vereinbarten Ausgangswertes.

Soweit die mit der Grundvergütung abzugeltenden Tätigkeiten jedoch einen außergewöhnlich großen Umfang einnehmen, der eine weitere Tätigkeit auf der Basis der Grundvergütung als unzumutbar erscheinen lässt, ohne dass dies durch den Verwalter zu vertreten ist, z.B. durch exzessive Nutzung von Einsichtnahmerechten in Gemeinschaftsunterlagen durch einzelne Eigentümer, aufwendige Ermittlungsarbeit zur Erstellung von Jahresabrechnungen aufgrund unvollständig dem Verwalter übergebener Unterlagen o.Ä., darf der Verwalter um die Vereinbarung eines angemessenen Zusatzhonorars ersuchen. Entsprechendes gilt, wenn der Aufgabenkreis des Verwalters z.B. durch Erweiterung des gemeinschaftlichen Eigentums oder Einführung neuer gesetzlicher Pflichten erweitert wird. Kommt eine angemessene Änderungsvereinbarung nicht zustande, darf der Verwalter den Vertrag vorzeitig fristlos kündigen und sein Amt niederlegen.

2. Vergütung für Sonderleistungen

Die Sonderleistungen werden, soweit ihr Anfall nicht auf einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung beruht gemäß der Anlage zum Verwaltervertrag, welche Vertragsbestandteil ist, über die gesondert zu den Grundleistungen zu erstattenden Sonderleistungen berechnet.

Dabei kann jede vollendete Viertelstunde entsprechend anteilig abgerechnet werden. Es ist ein Zeitnachweis in Form einer Tabelle zu führen. Der Verwalter hat eine Rechnung zu erstellen und zu hinterlegen und diese in der nächsten Eigentümersammlung zu erläutern.

- b) Vergütungsschuldner, Fälligkeit

Die Vergütung für Sonderleistungen erhält der Verwalter von der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Schuldner für nicht durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu tragenden Leistungen, gem. der vorgenannten Anlage zum Verwaltervertrag, ist die Wohnungseigentümergeinschaft.

- c) Mehrwertsteuer

Die Mehrwertsteuer ist in der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden Höhe hinzuzurechnen.

3. Vergütungsentnahme vom Gemeinschaftskonto



Der Verwalter ist berechtigt, die monatliche Vergütung für Grundleistungen und für Sonderleistungen nach Rechnungsstellung vom Konto der WEG abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.

VIII. Datenschutz

1. Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.
2. Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung notwendigen Daten durch den Verwalter zulässig.
3. Der Verwalter hat Anspruch auf entsprechende Beschlussfassung zur Erteilung der Zustimmung der Wohnungseigentümer.
4. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder werden dabei beachtet. Der Verwalter trägt dafür Sorge, dass die nach § 11 BDSG erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden.

IX. Schiedsvertrag

Für den Fall, dass die Wohnungseigentümer in einem Schiedsvertrag die Zuständigkeit des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentumssachen vereinbart haben oder vereinbaren, verpflichtet sich der Verwalter, diesem Schiedsvertrag beizutreten.

X. Interessenkollisionen

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Wohnungseigentümergeinschaft sowie die Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich zu vertreten, soweit hierbei keine Interessenkollisionen entstehen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, auch Verträge über die Verwaltung von Sondereigentum in der WEG abzuschließen und zu erfüllen. Falls es jedoch zu Fällen von Interessenkollisionen kommt, hat er die Interessen der WEG zu vertreten. Der Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums ist unter diesem Vorbehalt abzuschließen.
3. Der Verwalter ist weiter berechtigt, in anderen WEG das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten, auch in benachbarten Grundstücken. Sollte insoweit z. B. aufgrund eines Nachbarschaftskonfliktes ein Interessenwiderstreit entstehen und nicht beide Gemeinschaften den Verwalter trotz des Interessenkonfliktes ausdrücklich zur Streitbeilegung beauftragen, darf er keine der Gemeinschaften vertreten. In diesem Fall hat er der benachbarten WEG den Zustellvertreter bekannt zu geben und Zustellungen an diesen zu fordern. Er hat Versammlungen in Abstimmungen mit dem Beirat einzuberufen, um den Eigentümern eine Willensbildung zu ermöglichen.



XI. Schlussbestimmungen

1. Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbbaurecht und ein Teilerbbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt und Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.
2. Für Erklärungen des Verwalters, die diesen Vertrag betreffen, ist der Ersatzzustellvertreter, hilfsweise der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats bzw. bis zu dessen Wahl der gesamte Verwaltungsbeirat empfangsbevollmächtigt. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so bevollmächtigen sich diese gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Verwalters; diese Vollmacht kann bei Vorliegen sachlicher Gründe widerrufen werden.
3. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss und der Zustimmung des Verwalters.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Verwaltervertrag hinsichtlich einzelner Bestimmungen für ungültig erklärt werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

XII. Vorrang von Teilungsvertrag/Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Eine nur durch Vereinbarung abänderbare Regelung des Teilungsvertrages/der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung hat Vorrang vor hiervon abweichenden oder modifizierenden Regelungen dieses Vertrages.

XIII. Sonstige Vereinbarungen

.....,
Ort Datum

.....
Verwalter

.....
Wohnungseigentümergeinschaft

- 1.) vertreten durch
.....
die durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom zu Tagesordnungspunkt zum Abschluss des Verwaltervertrages ermächtigt sind.
- 2.) Die Annahme des Vertragsangebots des Verwalters erfolgte durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom zu Tagesordnungspunkt Die Niederschrift ist auszugsweise als Anlage beigefügt.