

Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen der

Wohnungseigentümer- gemeinschaft: (postalische Anschrift der Wohn- anlage bzw. Grundbuchbezeichnung):	
vertreten durch:	

und dem

Verwalter:	
vertreten durch:	
Verwaltungsobjekt:	
die Verwalterbestellung erfolgte	<input type="checkbox"/> durch die Teilungserklärung vom _____ <input type="checkbox"/> durch Versammlungsbeschluss vom _____ 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 Verwalteraufgaben selbst erfüllen.

Dieser Vertrag unterscheidet zwischen dem Umfang der regulären Verwaltertätigkeit (§ 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, Sollte der Vertrag nicht 6 Monate vor Laufzeitende gekündigt werden, 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 Wohnungseigentümergeinschaft.
 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.
Prüfung der Betreiberpflichten im Hinblick auf die technische Gebäudeausstattung sowie Veranlassung entsprechender Beschlussfassung bei Bedarf.
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 1.000,00 EUR anfallen.
 - c. Kleinere bzw. laufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie Reparaturen, sofern diese im Einzelfall keine höheren Kosten als 5.000,000 EUR und insgesamt im Wirtschaftsjahr keine höheren Kosten als 20.000,00 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 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 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 randschriftlich 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 x _____	Einheiten = _____	EUR
Teileigentum	_____	EUR x _____	Einheiten = _____	EUR
Garage/Stellplatz	_____	EUR x _____	Einheiten = _____	EUR
		monatlich insgesamt netto:	_____	EUR
		zuzügl. MwSt. _____ %:	_____	EUR
		monatlich insgesamt brutto:	_____	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 Aufwendungsersatz 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 200,00 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 15,00 EUR (zuzügl. MwSt.).
3. Erledigung aller Formalitäten im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel, inkl. der etwa erforderlichen notariellen Verwalterzustimmung.
Die Aufwandspauschale beträgt 50,00 EUR (zuzügl. MwSt.).
Die Umlage erfolgt ggf. gemäß den Vereinbarungen der WEG.
4. Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als drei Arbeitsstunden erfordern:
Die Aufwandsentschädigung beträgt 2 % der von der Versicherung gezahlten Entschädigungssumme, mindestens aber 200,00 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 5,00 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 50.000,00 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) 8 wird ein Zeithonorar vereinbart von:
25,00 EUR/Std. (zuzügl. MwSt.) für eine Fachkraft,
50,00 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.

§ 4 Sonstiges

Der Verwalter unterliegt bei der Erfüllung seiner o.g. Aufgaben grundsätzlich 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.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, in der ordentlichen Eigentümerversammlung darüber Beschluss zu fassen, ob dem Verwalter für das abgelaufene Wirtschaftsjahr Entlastung erteilt wird.

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 500.000,00 EUR für den Einzelfall bzw. 1.000 000 000,00 EUR / Jahr.

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.

§ 5 Weitere Vereinbarungen

Ort, Datum

Ort, Datum

Wohnungseigentümergeinschaft

Verwalter

Erläuterungen zum Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Vorbemerkung

Zum 01.01.2007 wurde nunmehr in Folge des Beschlusses des BGH vom 02.06.2005 (Az.: V ZB 32/05, NJW 2005, 2061) die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auch gesetzlich (§ 10 Abs. 6 WEG) normiert. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen (§ 10 Abs. 6 Satz 1 WEG).

Die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiges Subjekt ist insbesondere Inhaberin des Verwaltungsvermögens, Vertragspartner für Hausmeister, Handwerker usw.

Das (sachenrechtliche) Sonder- und Gemeinschaftseigentum bleibt jedoch weiterhin den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet. Auch hieraus ergeben sich Rechte und Pflichten.

Dies bedeutet, dass der Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen nunmehr eine "Zwitterstellung" innehat. Er ist zum einen "Quasi"-Organ der teilrechtsfähigen Gemeinschaft und andererseits Vertreter der Wohnungseigentümer in deren Funktion als Miteigentümer am Grundstück.

Gesetzlich geregelt sind die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters vor allem in § 27 WEG und zwar wie folgt:

- § 27 Abs. 1 WEG: Aufgaben und Befugnisse gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft im Innenverhältnis;
- § 27 Abs. 2 WEG: Befugnisse des Verwalters als Vertreter der Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie;
- § 27 Abs. 3 WEG: Befugnisse des Verwalters als Vertreter der Gemeinschaft im Außenverhältnis.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG, wonach dem Verwalter als Organ der teilrechtsfähigen Gemeinschaft über Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss im Außenverhältnis umfassende Vollmachten eingeräumt werden können.

Nach Möglichkeit sollte schon bei der Bestellung über das konkrete Vertragsangebot inklusive aller Vergütungsbestandteile mehrheitlich beschlossen werden (soweit die Bestellung nicht durch den aufteilenden Alleineigentümer vor Entstehung der Eigentümergeinschaft erfolgt).

Zumindest über die Eckpunkte des Vertrages wie die Amtszeit, die pauschale Grundvergütung, Vollmachten, die über die gesetzlichen Ermächtigungen hinausgehen und insbesondere Honorierung der besonderen Verwalterleistungen ist möglichst schon bei der Bestellung ein genehmigender Mehrheitsbeschluss der Eigentümersammlung herbeizuführen.

Wurde der Verwaltungsbeirat ermächtigt, einen Vertrag auszuhandeln und abzuschließen (was vielfach praktiziert wird), ist dringend anzuraten, den Vertrag insgesamt baldmöglichst mehrheitlich „nach“-genehmigen zu lassen, da der Beirat ohne Ermächtigung z. B. nicht ohne weiteres berechtigt ist, Vergütungen für Sonderleistungen wirksam zu vereinbaren.

Das Vertragsformular geht von der Interessenslage des Verwalters an einer möglichst umfassenden Vergütungsregelung für seine Tätigkeit aus. Dies bedingt, dass einige Vertragsklauseln trotz derzeit noch im Fluss befindlicher Rechtslage aufgenommen wurden.

Zu § 1, Laufzeit / Beendigung des Vertrages

Die Bestellung des WEG-Verwalters darf maximal auf fünf Jahre erfolgen. Hiervon macht jedoch § 26 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz WEG eine wichtige Einschränkung. Im Falle einer ersten Bestellung nach der Begründung von Wohneigentum ist ein Beststellungszeitraum von maximal drei Jahren zulässig. Bei einer Verlängerung der Bestellung bzw. Neubestellung des bisherigen Verwalters sollte stets auch über die Verlängerung des Vertrages mitbeschlossen und ggf. ein Nachtrag zum Vertrag gefertigt werden.

Zu § 2, Reguläre Verwaltungstätigkeit

Ziffer 1:

Die Durchführung von Eigentümersammlungen zählt zu den zwingenden Aufgaben des Verwalters (dies gilt auch für außerordentliche Versammlungen). Nach OLG Hamm, ZMR 2002, 204 ist Voraussetzung für die Erhebung eines Sonderhonorars für mehr als eine Versammlung jährlich, dass der Verwalter bei seinem Angebot zur Bestellung klargestellt hat, dass die Grundvergütung nur eine Versammlung jährlich umfasst und hierzu auch ein ausdrücklicher genehmigender Beschluss vorliegt (s. o.). Als angemessen wird ein fester Satz zwischen 150,00 Euro und 500,00 Euro je nach Größe der Wohnanlage gehalten. Für Fortsetzungs- und Wiederholungsversammlungen kann kein Sonderhonorar verlangt werden.

Ziffer 3:

Eine der wesentlichen Kardinalpflichten des Verwalters ist die Führung der Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG. Eine Verletzung dieser Pflicht stellt einen wichtigen Grund zur Abberufung dar. In welcher Form die Beschluss-Sammlung geführt werden muss, ist nicht geregelt, soweit die übrigen Vorgaben eingehalten werden. Für die Einsichtnahme beim Verwalter durch Eigentümer oder bevollmächtigte Dritte kann sicherlich kein Sonderhonorar verlangt werden. Dieser Zeitaufwand sollte in die Pauschalgebühr einkalkuliert werden. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn verlangt wird, Ausdrucke oder Kopien zu fertigen und zu versenden.

Ziffer 4:

Nach § 24 Abs. 6 WEG besteht keine gesetzliche Pflicht, das Versammlungsprotokoll an die Eigentümer zu versenden. Vielfach ergibt sich aber eine solche Verpflichtung aus der Gemeinschaftsordnung oder auch nur aus langjähriger Übung. Soweit Letzteres der Fall ist, besteht in Ziffer 4 die Möglichkeit, die dadurch verursachten Kosten gesondert zu kalkulieren und auszuweisen.

Ziffer 5:

Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG zählt zu den gesetzlichen Pflichtaufgaben des Verwalters nur die Durchführung, d. h. Überwachung der Hausordnung. Der Entwurf einer solchen kann daher u. U. eine Sondervergütung auslösen, wenn hier größerer Zeitaufwand notwendig sein sollte.

Ziffer 11:

Dem Verwalter ist es grundsätzlich nicht gestattet, eigenmächtig Kredite zu Lasten der WEG aufzunehmen oder das Gemeinschaftskonto zu überziehen.

Ziffer 12:

Der Verwalter ist nunmehr ausdrücklich gem. § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG dazu verpflichtet, alle Eigentümer vom Vorliegen eines Rechtsstreits gem. § 43 zu unterrichten. Die Art der Unterrichtung steht ihm grundsätzlich frei. Er muss aber sicherstellen, dass alle Eigentümer Kenntnis vom Verfahren erhalten. Ein Aushang im Treppenhaus soll nach der Rechtsprechung nicht genügen. Es verbleibt also die Information in einer Eigentümerversammlung oder durch Rundschreiben.

Zu beachten ist jedoch, dass die Unterrichtung unverzüglich zu erfolgen hat, um die prozessuale Beteiligung sicherzustellen. Der Aufwand für die Unterrichtung/ Einsichtnahme ist mit der Pauschalgebühr abgegolten. Sollte beschlossen werden, dass der Verwalter den Eigentümern alle Schriftsätze in Kopien zu übersenden hat, liegt sicherlich Aufwand nach § 3 vor.

Zu § 3, Besondere Verwalterleistungen

Ziffer 3:

Soweit gem. § 12 WEG eine Verwalterzustimmung vereinbart ist, rechtfertigt der Aufwand und die Haftung ein Sonderhonorar (üblich 75,00 bis 125,00 Euro). Die Prüfung der persönlichen und finanziellen Zuverlässigkeit des Erwerbers erfolgt im Interesse der Gesamtgemeinschaft. Liegt keine anderweitige Vereinbarung vor, sind diese Kosten auch von der Gemeinschaft zu tragen.

Ziffer 4:

Soweit die Abwicklung von Versicherungsschäden im üblichen Umfang liegt (z. B. Abwicklung kleinerer Leitungswasserschäden) sollte die Bearbeitung in die Grundgebühr einkalkuliert sein. Vielfach kann aber der Verwalter bei größerem Aufwand mit der Versicherung ein Honorar vereinbaren, die seine Kosten der WEG erstattet, soweit nach dem Verwaltervertrag ein Honorar festgelegt ist.

Ziffer 6:

Soweit anfängliche Baumängel ersichtlich oder zu befürchten sind, hat der Verwalter die Pflicht, die Eigentümer rechtzeitig zu informieren und eine entsprechende Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen herbeizuführen. Für diese Tätigkeit kann keine gesonderte Vergütung verlangt werden. Dies gilt jedoch nicht für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums selbst bzw. weitere Maßnahmen (soweit diese nach einem Beschluss durch den Verwalter durchgeführt werden sollen).

Ziffer 9:

Geregelt ist nur der Fall, dass der Verwalter selbst als Vertreter der WEG das Verfahren führt, der Verwalter also selbst Partei des Verfahrens ist.

Eine Sondervergütung kann auch gerechtfertigt sein, wenn ein Rechtsanwalt beauftragt wurde, aber dennoch ein großer Aufwand für den Verwalter entsteht, z.B. bei umfangreichen Mängelverfahren. In solchen Fällen muss die Sondervergütung aber beschlossen werden.

Vergütung:

Die Vereinbarung von gesetzlichen Vergütungsregelungen (z. B. HOAI, RVG) ist – soweit möglich – der Vereinbarung von Stundensätzen vorzuziehen. Andererseits sollte der Verwalter bedenken, dass die Eigentümergemeinschaft auch die Fachkenntnisse eines Architekten erwarten darf, wenn der Verwalter eine Vergütung nach HOAI (z. B. für eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums) verlangt.