CertiFORM

Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: (nachfolgend: GdW genannt) (postalische Anschrift der Wohnanlage bzw. Grundbuchbezeichnung):	
vertreten durch (falls keine Bestellung durch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorliegt) ☐ den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden ☐ den gem. § 9b WEG durch Beschluss dazu ermächtigten Wohnungseigentümer	

und der

Hausverwaltung: (Firma)	**Hausverwaltung Hempler GmbH** **Otto-Wagner-Str. 26** **82110 Germering** **Tel. 089 81892299, Fax 089 81892255** **mail: office@hausverwaltung-hempler.de**
vertreten durch: (Name)	**Anita Hempler**
Verwaltungsobjekt:	
Die Verwaltungsbestellung erfolgte	☐ mit der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vom _____ . ☐ mit Beschluss der Eigentümerversammlung vom _____ zu TOP _____ . ☐ Die Bestellung gilt vom _____ bis _____ .

Die Verwaltung hat die Annahme der Bestellung in der Eigentümerversammlung vom _____ erklärt, bzw. nimmt diese mit Vertragsschluss an.

Es wird folgender Verwaltungsvertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Das vorliegende Vertragsformular berücksichtigt die mit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) ab 01.12.2020 geltende Gesetzeslage.

Während bis zum 30.11.2020 die Wohnungseigentümergemeinschaft lediglich im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen konnte, die Rechtsfähigkeit also auf ihren Zweck beschränkt war (sog. Teilrechtsfähigkeit), wird ihr nunmehr vom Gesetzgeber die vollumfängliche Rechtsfähigkeit im Rechts- und Geschäftsverkehr zugestanden. "Sie kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden" (§ 9a Abs. 1 S. 1 WEG). Sie kann damit auch Rechtsgeschäfte abschließen, die nicht ihrem eigentlichen Zweck dienen (z. B. eine Reise für den Verwaltungsbeirat buchen).

Gemäß § 9a Abs. 1 S. 3 WEG führt die Gemeinschaft die Bezeichnung "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" oder "Wohnungseigentümergemeinschaft", gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks. Nachdem "Wohnungseigentümergemeinschaft" wie auch "Wohnungseigentumsgesetz" üblicherweise gleichermaßen mit der Abkürzung "WEG" bezeichnet werden, verwendet dieses Formular für die Gemeinschaft die Abkürzung "GdW", für das Wohnungseigentumsgesetz die Abkürzung "WEG".

Auch die vollrechtsfähige GdW ist jedoch selbst nicht handlungsfähig, sondern benötigt dazu ein ausführendes Organ. Das ist die Verwaltung, die die GdW gerichtlich und außergerichtlich vertritt (§ 9 b Abs. 1 S. 1 WEG). Ist keine Verwaltung vorhanden, kann die GdW nur durch sämtliche Eigentümer gemeinschaftlich vertreten werden, was nicht praktikabel erscheint.

Nach außen hin (also gegenüber Dritten) hat die Verwaltung der GdW eine fast uneingeschränkte Vertretungsmacht. Lediglich für Rechtsgeschäfte im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages oder einer Kreditaufnahme bedarf sie einer besonderen Ermächtigung durch Beschluss (§ 9b Abs. 1 S. 1, 2. HS WEG). Die gesetzliche Vertretungsmacht im Außenverhältnis kann durch die Eigentümer auch nicht wirksam eingeschränkt werden (§ 9b Abs. 1 S. 2 WEG).

IBOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 1 (2821)

Hingegen sind die gesetzlichen Befugnisse der Verwaltung im Verhältnis zwischen GdW und Verwaltung, also im Innenverhältnis, wesentlich eingeschränkter ausgestaltet.

Insofern bestimmt § 27 Abs. 1 WEG, dass die Verwaltung gesetzlich (lediglich) berechtigt und verpflichtet ist, Maßnahmen zu treffen,
- die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen,
- zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Gemäß § 27 Abs. 2 WEG können die in § 27 Abs. 1 gesetzlich bestimmten Rechte und Pflichten der Verwaltung durch die Eigentümer erweitert oder eingeschränkt werden. Dies kann jedoch nur aufgrund eines gesonderten Beschlusses erfolgen und nicht über den Verwaltungsvertrag. Um Differenzen zwischen Eigentümer und der Verwaltung über die Rechte der Verwaltung im Innenverhältnis zu vermeiden und eine effektive Tätigkeit der Verwaltung sicherzustellen, ist ein solcher Beschluss dringend zu empfehlen. Im vorliegenden Formular wird daher ein Anspruch der Verwaltung auf einen solchen Beschluss festgelegt.

Gemäß § 9b Abs. 2 WEG wird die GdW gegenüber der Verwaltung durch den Beiratsvorsitzenden vertreten. Ist kein Beirat bestellt, kann ein Miteigentümer zur Vertretung ermächtigt werden.

Nach § 26 Abs. 3 WEG kann die Verwaltung jederzeit aus dem Amt abberufen werden, auch wenn kein wichtiger Grund dafür vorliegt. Diese Regelung berührt natürlich die Kalkulationsgrundlagen der Verwaltung in gravierender Weise, denn gerade in der Zeit nach Übernahme einer GdW fällt ein erheblicher Mehraufwand an, der sich nicht mehr auf eine Laufzeit von mehreren Jahren verteilen lässt. Als Kompensation hierfür hat der Gesetzgeber angeordnet, dass für den Fall der Abberufung ohne wichtigen Grund der Vertrag erst später endet (spätestens sechs Monate nach Abberufung). Die GdW ist also für diesen Zeitraum weiter zur Leistung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

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

§ 1
Vertragsgrundlagen

Die Verwaltung übernimmt die Verwaltung der im Rubrum benannten GdW nach den Maßgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Die Rechte und Pflichten der Verwaltung sowie der GdW ergeben sich aus diesem Gesetz, der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung der GdW, aus sonstigen Vereinbarungen, den bisherigen bestandskräftigen Beschlüssen, aus einschlägigen Gerichtsentscheidungen, dem Inhalt dieses Vertrages sowie ergänzend aus den §§ 675 ff. BGB.

Bei Vereinbarungen und Beschlüssen bis 30.11.2020 sind die §§ 47, 48 WEG zu beachten.

Die Verwaltung ist verpflichtet, im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was einer ordnungsmäßigen Verwaltung der GdW entspricht sowie in kaufmännischer, rechtlicher und organisatorischer Hinsicht notwendig ist. Sie handelt mit der Sorgfalt einer fachkundigen Verwaltung und hat alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

Falls von Gesetzes wegen oder durch behördliche Auflagen eine wesentliche Erweiterung der Pflichten erfolgt, hat die Verwaltung Anspruch auf Anpassung der Vergütung.

Die Verwaltung ist berechtigt, in Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen. Grundsätzlich soll sie aber die Verwaltungsaufgaben selbst erfüllen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen einer Beschlussfassung der Wohnungseigentümer sowie der Zustimmung der Verwaltung. Es ist in diesem Fall ein Nachtrag zu diesem Vertrag zu fertigen und von den Parteien zu unterzeichnen.

Dieser Vertrag unterscheidet zwischen dem Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit (§ 3), also dem Umfang, der sich aus den zwingenden gesetzlichen Verpflichtungen der Verwaltung nach dem WEG ergibt und die mit der pauschalen Vergütung gem. § 3 abgegolten sind, und besonderen Verwaltungsleistungen. Besondere, über die regulären Verwaltungsleistungen (§ 4) hinausgehende Leistungen sind gesondert zu vergüten.

§ 2
Dauer und Beendigung des Vertrages/Abberufung und Amtsniederlegung der Verwaltung

☐ Der Vertrag beginnt mit der Bestellung der Verwaltung und wird auf die Dauer von _____ Jahren abgeschlossen.

☐ Der Vertrag beginnt mit der Bestellung der Verwaltung und wird auf die Dauer von zwei Jahren abgeschlossen. Danach verlängert er sich um jeweils ein Jahr, wenn er nicht spätestens drei Monate vor Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer gekündigt wird.

Wird die Verwaltung abberufen, ohne dass ein wichtiger Grund vorliegt, endet der Vertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Eine gesonderte Kündigung des Vertrages ist nicht erforderlich. Die Sechsmonatsfrist beginnt mit der Beendigung des Amtes durch die Abberufung.

Die Verwaltung kann - ohne dass ein wichtiger Grund vorliegt - das Amt niederlegen. Die Niederlegung ist gegenüber der nach § 9b Abs. 2 WEG ermächtigten Person zu erklären. Der Vertrag gilt dann zu dem Zeitpunkt als beendet, zu dem die Amtsniederlegung erfolgt. Einer gesonderten Kündigung des Vertrages bedarf es in diesem Fall nicht.

Im Falle der Amtsniederlegung ohne wichtigen Grund hat die Verwaltung die Belange der GdW zu beachten, insbesondere das Interesse an der Bestellung einer neuen Verwaltung zur lückenlosen Fortführung der Verwaltung.

§ 3
Reguläre Verwaltungstätigkeit

Im Rahmen ihrer regulären Tätigkeit ist die Verwaltung gegenüber der GdW gesetzlich berechtigt und verpflichtet, diejenigen Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eigenverantwortlich zu treffen, die
- nur untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen
- zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 2 (2821)

Hierzu zählt auch die gerichtliche Beitreibung von Zahlungsrückständen der Eigentümer.

Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es für solche Maßnahmen nicht, jedoch ist die Verwaltung berechtigt, in Zweifelsfällen eine Weisung durch Beschluss herbeizuführen.

Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung sind Vorgänge der laufenden Verwaltung, die - in der Regel - immer wieder anfallen, wie z. B.

- Vertragsverlängerungen mit Versorgungsunternehmen, Dienstleistungsbetrieben, Arbeits- und Dienstkräften, Lieferanten, Wartungsfirmen etc.; auch, soweit sich die Kosten in einem üblichen Rahmen erhöhen;(inkl. Versicherungen Rahmenvertrag mit der Bayerischen Versicherungskammer)
- Kündigung der o. g. Verträge, wenn dazu Veranlassung besteht und der Bedarf der GdW anderweitig zu vergleichbaren oder besseren Konditionen gedeckt werden kann;(inkl. Hausmeisterverträge)
- Erteilung von Anweisungen an Dienstleistungsunternehmen und Arbeitskräfte, Ausspruch von Abmahnungen bei unzureichender Vertragserfüllung;
- Beschaffung von Verbrauchsmaterialen (Reinigungs- und Streumittel, Glühbirnen etc.) oder Ersatzbeschaffungen (z. B. Rasenmäher usw.);
- Beauftragungen von Wartungen, Erhaltungsmaßnahmen und Reparaturen etc.

In finanzieller Hinsicht darf die Verwaltung die o. g. Maßnahmen dann eigenverantwortlich veranlassen, soweit diese im Einzelfall keine höheren Kosten als 3 % der jeweiligen Kostenposition gemäß Wirtschaftsplan und im gesamten Wirtschaftsjahr nicht mehr als 10 % des Gesamtvolumens des Wirtschaftsplans verursachen.

Zwingend benötigte Verbrauchsmittel (z. B. Heizöl) unterliegen den vorliegenden Beschränkungen nicht.

Die Verwaltung hat einen Anspruch darauf, dass die o. g. Rechte und Pflichten durch Beschluss gem. § 27 Abs. 2 WEG konkretisiert werden.

Dringliche Maßnahmen zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils liegen vor, sofern eine rechtzeitige Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht möglich ist.

Im Übrigen umfasst die Pauschalvergütung für die reguläre Tätigkeit insbesondere folgende Aufgaben:

1. Einberufung von Eigentümerversammlungen; Leitung der Versammlungen, sofern nicht ein anderer Versammlungsleiter bestimmt wird; Fertigung des Versammlungsprotokolls. Die Pauschalvergütung umfasst die Einberufung/Abhaltung einer Versammlung jährlich (siehe § 4 Ziffer 1).

   Fristgerechter Versand des Versammlungsprotokolls, soweit hierzu eine Pflicht besteht oder dies beschlossen wird.

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

   ☒ Die Kosten sind in der pauschalen Verwaltergebühr enthalten.
2. Vorlage der Jahresabrechnung und des Vermögensberichts für das abgelaufene Wirtschaftsjahr sowie des Wirtschaftsplans für das laufende bzw. folgende Jahr zur Beschlussfassung in der ordentlichen Versammlung.
3. Ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG; Gewährung der Einsichtnahme nach § 24 Abs. 7 S. 8 WEG. Die Form der Beschluss-Sammlung (z. B. schriftlich/elektronisch) bestimmt die Verwaltung.
4. Vollzug der Versammlungsbeschlüsse und Überwachung der bestehenden Gemeinschafts- und Hausordnung.
5. Geordnete Aufbewahrung aller Verwaltungsunterlagen. Es gelten die handels- bzw. steuerrechtlichen Fristen. Nach Ablauf dieser Fristen ist die Verwaltung berechtigt, die datensichere Vernichtung bzw. weitere Aufbewahrung gegen Kostenerstattung herbeizuführen. (Vernichtung pro Ordner 3,57 € inkl. 19 % MwSt)
6. Überwachung der ordnungsgemäßen Erfüllung von bestehenden Arbeits-, Anstellungs- bzw. Dienstverträgen.
7. Herbeiführung von Beschlüssen über sonstige Verträge, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der GdW notwendig sind.
8. Regelmäßige Begehung des/der Gebäude(s) und des Grundstücks zur Feststellung des Erhaltungsbedarfs. Diese findet einmal jährlich statt, sofern nicht Bedarf für eine außerplanmäßige Begehung besteht. Vorbereitung der Beschlussfassung bei Erhaltungsnotwendigkeiten, die über das Maß des § 27 Abs. 1 WEG hinausgehen. Pro außerordentliche Begehung pro Stunde 35,70 EUR ((inkl. gesetzl. MwSt.)
9. Prüfung der Betreiberpflichten im Hinblick auf die technische Gebäudeausstattung (Aufzug, Brandmeldeanlagen etc.) sowie Veranlassung der entsprechenden Beschlussfassung bei Bedarf.
10. Durchführung einer geordneten Kontenführung und Verwaltung der eingenommenen Gelder. Die Konten sind als offene Fremdgeldkonten zu führen. Die Verwaltung legt die kontoführende Bank fest.
11. Entgegennahme der Erklärungen und Zustellungen von Wohnungseigentümern und Dritten gegenüber der GdW sowie Benachrichtigung der Eigentümer hierüber in geeigneter Form.
12. Einsichtnahme in die Grundbücher oder Anforderung von Grundbuchauszügen bzw. Eigentümerlisten, insbesondere zur Prüfung der Stimmrechtsverhältnisse. Die Kosten hierfür sind der Verwaltung von der GdW zu erstatten.

Die Verwaltung erhält für ihre reguläre Tätigkeit gemäß dieser Vertragsbestimmung monatlich folgende Vergütungssätze:

Wohnungseigentum	_____	EUR ×	_____	Einheiten =	_____	EUR
Teileigentum	_____	EUR ×	_____	Einheiten =	_____	EUR
Garage/Stellplatz	_____	EUR ×	_____	Einheiten =	_____	EUR
Schwimmbad, Sauna, Flachdach	_____	EUR ×	_____	Einheiten =	_____	EUR
Monatlich gesamt netto:				=	_____	EUR
zzgl. MwSt. (derzeit **19** %)				derzeit =	_____	EUR
Monatlich gesamt brutto:				=	_____	EUR

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 3 (2821)

[X] Die vorgenannte Vergütung je Einheit versteht sich bei Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats durch alle Eigentümer für das Hausgeld, evtl. Nachzahlungen aus den Jahresabrechnungen sowie evtl. beschlossener Sonderumlagen.

Im Falle der Nichterteilung erhöht sich die Verwaltungsvergütung aufgrund des erhöhten Buchungs- und Kontrollaufwandes für die Einheit(en) des jeweiligen Eigentümers um

EUR **5,00** zzgl. MwSt. (wie oben) = Euro **0,95** = derzeit brutto **5,95** EUR

[ ] Die obige Gesamtnettovergütung erhöht sich

ab _____ um _____ EUR auf _____ EUR,

ab _____ um _____ EUR auf _____ EUR,

jeweils zzgl. der dann gültigen MwSt.

Sachbezogene Kosten der Eigentümerversammlungen (wie z. B. Raummiete etc.) sowie Kontoführungsgebühren sind von der GdW zu tragen.

Die Verwaltung ist berechtigt, die vereinbarte Pauschalvergütung dem Konto der GdW zum 3. Werktag eines jeden Monats für den laufenden Monat zu entnehmen.

Die Umlage der Vergütung in der Jahresabrechnung auf die Wohnungseigentümer richtet sich unabhängig von der obigen Kalkulationsmethode nach den Bestimmungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung bzw. nach § 16 Abs. 2 WEG, soweit nicht nach § 16 Abs. 3 WEG ein anderweitiger Beschluss gefasst wurde/wird.

§ 4
Besondere Verwaltungsleistungen und ihre Vergütung

Nicht mit der Pauschalvergütung nach § 3 abgegolten sind insbesondere die nachfolgenden Zusatzleistungen. Diese sind gesondert zu vergüten. Die Verwaltung 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 die Verwaltung zu vertreten hat.

   Hierfür erhält die Verwaltung eine Aufwandspauschale von jeweils **357,00** EUR (inkl. MwSt.).

   Auslagen, Kopie- und Portokosten sind gesondert zu erstatten.

2. Umlaufbeschlüsse

   Die Verwaltung erhält hierfür pro Umlaufbeschluss pauschal **119,00** EUR (inkl. MwSt.).

3. Erledigung aller Formalitäten im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel, inklusive der etwa erforderlichen Zustimmung der Verwaltung **119,00** EUR (inkl. MwSt.).

4. Abwicklung von Versicherungsschäden:

   Die Aufwandsentschädigung beträgt **10** % der von der Versicherung gezahlten Entschädigungssumme, mindestens aber **297,50** EUR (inkl. MwSt.) pro Schadensfall.

5. Ausweis der Kosten gem. § 35 a Abs. 1, 2 EstG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- bzw. handwerkliche Fachleistungen) in der Jahresabrechnung bzw. durch gesonderte Aufstellung als Anlage zur Jahresabrechnung, soweit hierfür nicht Steuerberatungsleistung auf Kosten der GdW beauftragt werden soll.

   Eine Haftung der Verwaltung für einen bestimmten steuerlichen Vorteil einzelner Eigentümer wird in diesem Zusammenhang dem Grunde und der Höhe nach ausdrücklich ausgeschlossen.

   Die Aufwandspauschale beträgt **17,85** EUR je Einzelaufstellung bzw. Einzelausweis pro Jahr (inkl. MwSt.).

6. Teilnahme an einer Begehung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums (aufgrund entsprechender Beschlussfassung) sowie die außergerichtliche und gerichtliche Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen das Bauträgerunternehmen, sofern ein entsprechender Eigentümerbeschluss auf Vergemeinschaftung dieser Ansprüche vorliegt. Ist ein Rechtsanwalt mit der Rechtsverfolgung beauftragt, hat die Verwaltung Anspruch auf Vergütung ihres Zeitaufwands und ihrer Auslagen für die sachgerechte Unterrichtung des Rechtsanwalts bzw. eventuell beauftragter Sachverständiger sowie für die Teilnahme an
7. notwendigen Besprechungen / Begehungsterminen etc.
   Die Aufwandsentschädigung beträgt pro Begehung 119,00 EUR (inkl. gesetzl. MwSt.)

8. Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen auf Grund gesonderter Beschlussfassung sowie Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren für angrenzende Grundstücke.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 4 (2821)

8. Betreuung von Erhaltungsmaßnahmen bzw. baulichen Veränderungen, die einen Umfang ab 5.950,00 € inkl. MwSt übersteigen.

   Bauherrenbetreuung: 5 % der Auftragssumme netto (zzgl. 19 % MwSt)

   Wenn einem oder mehreren Eigentümer(n) die Durchführung einer Maßnahme gem. § 20 Abs. 2 WEG auf eigene Kosten gestattet wird,

   Aufwandsentschädigung: 5 % der Auftragssumme netto (zzgl. 19 % MwSt)

   Sind Sonderfachleute mit der Betreuung der Maßnahme beauftragt, hat die Verwaltung Anspruch auf die Vergütung ihres Zeit- und Sachaufwands für die Erteilung des Auftrags und der notwendigen Informationen an die Sonderfachleute, für die Organisation und Sicherstellung des ordnungsgemäßen Bauablaufs, die notwendigen Besprechungen mit den Baubeteiligten sowie die Teilnahme an der Abnahme der Bauleistung und Prüfung der Rechnung der Sonderfachleute.

   Maßgebend für die Höhe der Vergütung ist der unten in Ziffer 13 bestimmte Stundensatz
   - für eine technische Fachkraft
   - für Personen der Geschäftsleitung.

9. Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren sowie Vertretung der GdW bzw. Teilnahme für die GdW an Gerichtsterminen. Ist ein Rechtsanwalt mit der Vertretung der GdW beauftragt, hat die Verwaltung Anspruch auf Vergütung des Sach- und Zeitaufwands, die für die Informationserteilung und Übermittlung der notwendigen Unterlagen entsteht.

10. Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten oder bei mehr als einer Sitzung jährlich. (pro Sitzung 83,30 € inkl. 19 % MWSt)

11. Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter die Verwaltung 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.
    Aufwandsentschädigung: pro Jahr 714,00 EUR (inkl. gesetzl. MwSt.)

12. Erhebung, Bearbeitung und Übermittlung von Daten an die zuständige Behörde, die aufgrund künftiger Zensusgesetze von der Verwaltung zu erteilen sind.
    Aufwandsentschädigung: pro Einheit 17,85 EUR (inkl. gesetzl. MwSt).

13. Sonstige besondere Verwaltungsleistungen, die nicht in § 3 geregelt sind und über die gesetzlichen bzw. vereinbarten Pflichten der Verwaltung hinausgehen.

☒ Zu der/den Ziffern(n) **8-12** wird ein Zeithonorar vereinbart von:

83,30 EUR/Std. (inkl. MwSt.) für eine Fachkraft

113,05 EUR/Std. (inkl. MwSt.) für eine technische Fachkraft

148,80 EUR/Std. (inkl. MwSt.) für Personen der Geschäftsführung.

☐ Leistungen nach der/den Ziffer(n) _____ werden gemäß § 8 Abs. 3 der II. Berechnungsverordnung vergütet.

☐ Für Leistungen nach der/den Ziffer(n) _____ erhält die Verwaltung eine Vergütung nach den Bestimmungen der Rechtsanwaltsvergütungsordnung (RVG).

Der Verwaltung sind außerdem alle notwendigen Auslagen zu erstatten, die ihr im Zusammenhang mit der Ausführung von besonderen Verwaltungsleistungen entstehen.

14. Der Verwaltung sind außerdem alle notwendigen Auslagen zu erstatten.

    Für Mahnungen an säumige Eigentümer kann die Verwaltung je Mahnung eine Gebühr von 7,50 EUR erheben, jedoch begrenzt auf maximal 3 Mahnungen je säumigen Eigentümer.
    Spätestens nach der fruchtlosen 3. Mahnung sind von der Verwaltung gerichtliche Beitreibungsmaßnahmen einzuleiten.

    Soweit der Verwaltung gemäß den Vereinbarungen dieses Vertrages Kopierkosten zu erstatten sind, gilt:

    Die Pauschale für die Herstellung und Überlassung von Dokumenten beträgt pro Angelegenheit (jeweils inkl. MwSt.):

für die ersten 50 Seiten (s/w) / je Seite	EUR 0,50
für jede weitere Seite (s/w)	EUR 0,15
für die ersten 50 Seiten (farbig) / je Seite	EUR 1,00
für jede weitere Seite (farbig)	EUR 0,30
für die Überlassung von elektronisch gespeicherten Dateien oder deren Bereitstellung zum Abruf / je Datei	EUR 1,50
für die in einem Arbeitsgang überlassenen, bereitgestellten oder in einem Arbeitsgang auf denselben Datenträger übertragenen Dokumente insgesamt höchstens	EUR 5,00

Entgelte für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen sind in voller Höhe zu erstatten.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 5 (2821)

§ 5 Sonstiges

Die Verwaltung unterliegt bei der Erfüllung ihrer o. g. Aufgaben grundsätzlich **keiner** Weisungsbefugnis durch den Beirat, einzelner Beiratsmitglieder oder einzelner Eigentümer.

Die Verwaltung 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 GdW und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen. Zu diesem Zweck sind die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung notwendigen Daten durch die Verwaltung zulässig. Die Verwaltung trägt dafür Sorge, dass die erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden. Die Verwaltung verpflichtet sich bei Einsatz elektronischer Datenverarbeitung, datenschutzrechtliche Belange der Eigentümer gegenüber Dritten und Miteigentümern – soweit rechtlich gefordert – im Rahmen der DSGVO sowie der jeweiligen Landesverordnungen zu wahren.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, in der ordentlichen Eigentümerversammlung darüber Beschluss zu fassen, ob der Verwaltung für das abgelaufende 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 der Verwaltung verursacht werden, die bei Abschluss des Vertrages in der Vergütung nicht einkalkuliert waren, ist die Verwaltung berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung zu verlangen.

Soweit die Aufgabenstellung der Verwaltung nach Gesetz, Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, Beschlüssen oder Verwaltungsvertrag eine Vertretungsbefugnis erfordert, wird diese hiermit erteilt. Verpflichtungen, die die Verwaltung diesbezüglich eingeht, sind von der GdW zu übernehmen.

Die Verwaltung 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.

Ändert sich die Höhe der gesetzlichen Mehrwertsteuer, werden alle in diesem Vertrag geregelten Beträge entsprechend angepasst.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein, wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung ein.

☐

§ 6 Weitere Vereinbarungen

☐

1. Raummiete für Versammlungen in unserem Büro beträgt 83,30 EUR brutto (inkl. gesetzl. MwSt.)

2. Gerichtsverfahren:
Für die Betreuung von Rechtsstreitigkeiten der Eigentümergemeinschaft (Klagen Dritter oder gegen Dritte) oder innerhalb der Eigentümergemeinschaft (insbesondere Beschlussanfechtungsklagen) und von Zwangsverwaltungen- und Zwangsversteigerungsverfahren gegen Miteigentümer erhält der Verwalter für den hierdurch entstehenden Zeitaufwand (Information der Eigentümer und der beauftragten Rechtsanwälte bzw. des Zwangsverwalters. Führen von Korrespondenz Teilnahme an Gerichtsverhandlungen und Versteigerungstermine) ein Zusatzhonorar von 238,00 EUR (inkl. gesetzl MwSt.) pauschal.
4. Klagepauschale:
Weiterberechnung gegenüber säumiger Eigentümer
Erreicht der Hausgeldrückstand mindestens zwei monatliche Hausgelder und bleibt die zweite Mahnung erfolglos erhält der Verwalter zur Abgeltung seines Zusatzaufwandes für die Einleitung und Betreuung eines Beitreibungsverfahrens (Beauftragung und Information eines Rechtsanwaltes, Zusammenstellung und kopieren der erforderlichen Unterlagen ein Zusatzhonorar pauschal pro Verfahren von 238,00 EUR brutto (inkl. gesetzl MwSt.).
5. Erstellung Lohnabrechnungen:
Beschäftigt die Eigentümergemeinschaft Arbeitnehmer, auch Minijobber, so erhält der Verwalter für die Führung der Lohnkonten eine Vergütung von 11,90 € brutto inkl. gesetzl MwSt.)pro Arbeitnehmer und Monat, soweit hierfür durch die Eigentümergemeinschaft kein Auftrag an einen externen Dienstleister/ Steuerberater vergeben wird. Prüfung der Lohnunterlagen seitens der Rentenversicherung Arbeitsleistung 71,49 € brutto / Stunde.

IBOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 6 (2821)

6. **Beschlusssammlung:**
Gemäß § 24 WEG ist es seit dem 01.07.2007 erforderlich eine Beschlusssammlung zu führen. Sollte diese in den vergangenen Jahren nicht ausgeführt worden sein, muss diese nachgeholt werden. Für das Nachtragen der Beschlusssammlung wird eine Pauschale von 357,00 EUR brutto (inkl. gesetzl MwSt.)berechnet (kann durch Beschluss der Gemeinschaft bis 2019 vernachlässigt werden).

7. **Übernahme Vorverwaltung**

Abholen der Unterlagen, Archivierung und Anfordern fehlender Kontoauszüge für Girokonto und Festgeld, Beschlussprotokolle, Baupläne, wichtige Dokumente mit gesetzlicher Aufbewahrungsfrist, Abrufen Eigentümerlisten, Einsicht Grundbuch, öffentliches Register, Kontrolle Stammdaten werden mit pauschal 238,00 EUR brutto (inkl. gesetzl MwSt.) berechnet.

9. **Archivierung - extern**
Archivierung von Ordnern pauschal 11,90 EUR (inkl. gesetzl MwSt.)

Besondere Leistungen;
Ein festes Entgelt (pauschale Verwaltergebühr gemäß Vertrag) setzt einen festen Leistungsumfang voraus. Die Verwaltung ist bereit und in der Lage zusätzliche Leistungen zu erbringen, um den Eigentümern eine umfassende Information und Werterhaltung für Ihren Grundbesitz zu bieten.Zusätzliche Leistungen,die aufgrund von Gesetzesänderungen basieren rechnen wir mit einem Stundenlohn von 71,40 € brutto (inkl. gesetzl. MwSt.) ab.Außerdem kann es vorkommen, dass durch einzelne Miteigentümer, Dritte oder umfangreiche Instandsetzungen für die Gemeinschaft erheblicher Aufwand ausgelöst wird, der von den Vertragspartnern vorher nicht kalkulierbar ist. Sofern kein tatsächliches Verschulden durch die Verwaltung besteht, werden diese besonderen Leistungen von der Verwaltung zu den z.Zt. gütigen Kostensätzen mit der Eigentümergemeinschaft abgerechnet und mit der Rechnungsstellung fällig. Diese Leistungen sind, soweit möglich und vereinbart von der Gemeinschaft im Rahmen des Schadensersatzes bzw nach Beschluss dem verursachenden Miteigentümer weiter zu belasten.

Ort, Datum	Ort, Datum
Vertreter der GdW	Hausverwaltung

IBOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 7 (2821)

Erläuterungen zum Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Vorbemerkung

In der Vorbemerkung des Vertragsformulars sind die wesentlichen Rechtsänderungen durch das WEMoG bereits dargestellt.

Im Übrigen hat nunmehr der BGH in seiner Entscheidung vom 05.07.2019 (Az.: V ZR 278/17) erfreulicherweise die in der Rechtsprechung lange umstrittene Frage dahingehend geklärt, dass eine in Teilentgelte aufgespaltete Verwaltungsvergütung grundsätzlich zulässig ist. Die bisherige Vergütungskonzeption des Formulars konnte somit beibehalten werden.

Zu § 1, Vertragsgrundlagen

Bei Vereinbarungen und Beschlüssen, die vor dem 01.12.2020 getroffen wurden, wird stets zu prüfen sein, ob bei einem Widerspruch diese oder das neue Recht gelten. Für Vereinbarungen ordnet § 47 WEG an, dass dem jetzigen Gesetz widersprechende Vereinbarungen nur dann vorgehen, wenn sich aus diesen mit hinreichender Deutlichkeit ergibt, dass die Vereinbarung auch gegenüber künftigen Gesetzesänderungen Vorrang genießen soll.

§ 48 regelt den Vorrang im Hinblick auf Vereinbarungen und Beschlüsse für bestimmte Normen des WEG.

Es bestand noch keine Veranlassung, im vorliegenden Formular auf die Zertifizierung des Verwalters einzugehen, da hier lange Übergangsfristen bis zum 01.12.2022 (§ 26 Abs. 3 S. 1 WEG) bzw. bis zum 01.06.2024 (§ 48 Abs. 4 WEG) gelten.

Zu § 2, Laufzeit/Beendigung des Vertrages:

Auch nach Inkrafttreten des WEMoG gilt die sog. Trennungstheorie, wonach Verwaltungsamt und Verwaltungsvertrag zwei unterschiedliche Rechtsverhältnisse sind.

Umstritten ist derzeit noch, ob die Laufzeit des Vertrages über das von § 309 Nr. 9 bestimmte Maß hinausgehen darf. Da die GdW von Gesetzes wegen als Verbraucher i. S. d. § 13 BGB anzusehen ist, sofern nur ein Miteigentümer Verbraucher i. S. d. Norm ist, gelten für Verträge mit der GdW eigentlich die §§ 305 ff. BGB. Insofern könnte nach § 309 Nr. 9 BGB in Formularverträgen u. a. keine Laufzeit mit mehr als zwei Jahren wirksam vereinbart werden. Allerdings hatte der BGH mit der herrschenden Rechtsmeinung im Jahr 2002 entschieden, dass diese Beschränkung nicht für WEG-Verwaltungsverträge gilt (BGH vom 20.06.2002, Az. V ZB 39/01), weil § 26 Abs. 1 S. 2 WEG (alte Fassung) eine vorrangige Sonderregelung zu § 309 Nr. 9 BGB darstelle.

Unter Hinweis auf die Einführung des jederzeitigen Abberufungsrechts durch die GdW halten einige Kommentatoren zum WEMoG diese Rechtsauffassung für nicht mehr haltbar (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, RdNr. 537 zu Kapitel 6).

Setzt sich die letztgenannte Auffassung durch, hätte dies gravierende Folgen für die Verwaltung, denn nach zwei Jahren würde die Befristung insgesamt wegfallen und der Vertrag könnte von der GdW gem. den §§ 675, 621 Abs. 1 Ziffer 3 mit einer zweiwöchigen Frist gekündigt werden. Die Schutzwirkung des § 26 Abs. 3 S. 2 WEG entfiele.

Das vorliegende Vertragsformular muss daher (zunächst) den Verwendern die Entscheidung über die Vertragslaufzeit überlassen.

Die Alternative 1 folgt der bisherigen Rechtsauffassung, wonach im Verwaltungsvertrag wirksam eine Laufzeit von bis zu fünf (drei) Jahren vereinbart werden kann (so auch Hügel/Elzer, Kommentar zum WEG, 3. Aufl. 2020, RdNr. 206 zu § 26, Wicke in Palandt, Kommentar zum BGB, 80. Auflage 2012 RdNr. 17 zu § 26 WEG).

Alternative 2 berücksichtigt die Vorgaben des § 309 Abs. 1 Nr. 9 BGB zur Laufzeit, stillschweigender Verlängerung und zur Kündigungsfrist.

Die früher oftmals übliche Verknüpfung des Vertrages mit der Bestellung (Kopplungsklausel), wäre zwar weiterhin zulässig, aber wegen § 26 Abs. 3 von Nachteil für die Verwaltung. Nachdem diese nunmehr auch ohne wichtigen Grund abberufen werden kann, würde die Bindung des Vertrages an das Verwaltungsamt auch den Verlust der in dieser Vorschrift bestimmten Vergütung bewirken. Altverträge, in denen eine solche Kopplungsklausel vereinbart ist, sind einschränkend dahingehend auszulegen, dass der Verwaltungsvertrag nur dann mit der Abberufung endet, wenn diese aus wichtigem Grund erfolgt.

Als Kompensation dafür, dass die Verwaltung jederzeit auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden kann, gewährt der Gesetzgeber diesem über § 26 Abs. 3 S. 2 WEG einen fortlaufenden Vergütungsanspruch gegen die GdW von bis zu sechs Monaten.

Der Tag der Abberufung i. S. d. Vorschrift ist der letzte Tag der Bestellung. Es kommt also nicht darauf an, wann der Beschluss gefasst wurde. Die Eigentümer verfügen daher nicht über die Möglichkeit, den Vergütungsanspruch nach § 26 Abs. 3 S. 2 WEG dadurch zu unterlaufen, indem sie z. B. die Abberufung am 30.06. zum 31.12. beschließen.

Zu § 3, Reguläre Verwaltungstätigkeit

An den grundsätzlichen Pflichten, die die Verwaltung im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung einer Eigentümergemeinschaft zu erfüllen hat, hat sich durch das WEMoG nichts Entscheidendes geändert. Nach wie vor hat die Verwaltung jährlich einen Wirtschaftsplan aufzustellen, eine Jahresabrechnung zu fertigen und mindestens einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung einzuberufen etc.

Ohne dass dies im Gesetzestext seinen Niederschlag gefunden hätte, zählt zu den eigenständigen Kompetenzen der Verwaltung auch das gerichtliche Hausgeldinkasso bei Zahlungsverzug. Hierzu benötigt sie künftig keine gesonderte Ermächtigung mehr. Die Aufnahme in den Vertragstext erfolgt daher lediglich deklaratorisch und klarstellend für die Wohnungseigentümer.

Mit dem Recht zum Hausgeldinkasso geht auch die Pflicht der Verwaltung auf Durchführung einher, da ansonsten Haftungsansprüche drohen. Die Berechtigung erstreckt sich nicht nur auf das Erkenntnis- sondern auch auf das Vollstreckungsverfahren. Lediglich die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens dürfte davon nicht umfasst sein, weil diese keine Maßnahme untergeordneter Bedeutung darstellt.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Erläuterungen zum Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 8 (2821)

Bei Beschlussklagen (Anfechtungs- bzw. Beschlussersetzungsklagen etc.) oder anderen gerichtlichen Inanspruchnahmen der GdW (z. B. Schadensersatzforderungen) wird gemäß bisheriger Rechtslage weiter von der Berechtigung der Verwaltung auszugehen sein, ohne gesonderten Beschluss der Eigentümer einen Rechtsanwalt mit der Rechtsverteidigung der GdW zu beauftragen, zumindest sofern sich das Anwaltshonorar nach dem RVG und nicht nach einer besonderen Honorarvereinbarung bemisst.

Im Übrigen versucht das Vertragsformular die unbestimmten Rechtsbegriffe "untergeordnete Bedeutung" und nicht "erhebliche Verpflichtungen" so zu konkretisieren, dass den Eigentümern sowie der Verwaltung (zunächst) ein konkreter Rahmen vorliegt.

Unbedingt empfehlenswert ist die Beschlussfassung der Eigentümer zu den Rechten und Pflichten der Verwaltung nach § 27 Abs. 2 WEG, nachdem ein vorformuliertes Vertragsformular selbstverständlich nicht die Belange der jeweiligen Gemeinschaft berücksichtigen kann. Ein Beschlussmuster findet sich im Anschluss an diese Erläuterungen.

Ein solcher Beschluss sollte möglichst zeitnah nach der Bestellung der Verwaltung als Dauerbeschluss gefasst werden, der zugleich auch für künftige Verwaltungen gilt. Selbstverständlich können die Regelungen durch einen Zweitbeschluss später wieder abgeändert werden.

Werden die Rechte und Pflichten der Verwaltung in einer Art eingeschränkt oder erweitert, die den Aufwand maßgeblich erhöht oder die Tätigkeit erschwert, kann die Verwaltung versuchen mit diesem Beschluss gleichzeitig eine Anpassung ihrer Vergütung zu erreichen oder in letzter Konsequenz das Amt niederlegen.

Zu § 4, Besondere Verwaltungsleistungen

Ziffer 3:
Soweit gem. § 12 WEG eine Verwaltungszustimmung vereinbart ist, rechtfertigt der Aufwand und die Haftung ein Sonderhonorar (üblich 75,00 bis 125,00 EUR). Die Prüfung der persönlichen und finanziellen Zuverlässigkeit von Erwerbern 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 die Verwaltung bei größerem Aufwand mit der Versicherung ein Honorar vereinbaren, die ihre Kosten der GdW erstattet, soweit nach dem Verwaltungsvertrag ein Honorar festgelegt ist.

Ziffer 6:
Vormals war in § 3 Ziffer 6 eine Vereinbarung zur Sondervergütung der Verwaltung für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums enthalten. Aufgrund der jüngeren Entwicklung in der Rechtsprechung dürfte in den wenigsten Fällen eine wirksame Abnahme durch die Verwaltung vorgenommen werden können (siehe u. a. BGH vom 12.09.2013, Az.: VII ZR 308/12). Das Recht auf und die Pflicht zur Abnahme gem. § 640 BGB (auch des Gemeinschaftseigentums!) steht alleine den jeweiligen Erwerbern zu. In einer beachtenswerten Entscheidung hat das AG München (Urteil vom 04.09.2015, Az.: 481 C 8691/15) befunden, dass auch ein **Beschluss** zur "Vergemeinschaftung der Abnahme" deshalb auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären ist. Diese Auffassung wurde vom LG München mit Berufungsurteil vom 07.04.2016 (Az.: 36 S 17586/15) bestätigt.

Ziffer 8:
Nach einer Entscheidung des AG Frankfurt/Main vom 10.12.2015 (Az.: 33 C 457/15) steht der Verwaltung trotz einer Klausel im Verwaltungsvertrag, wonach sie bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, die eine Fachkraft erfordern, ein Sonderhonorar nach den Baunebenkostenansätzen der II. BV erhält, dieses jedenfalls dann nicht zu, wenn diese Maßnahme von einer externen Bauleitung betreut wird. Dies erscheint nachvollziehbar, denn ansonsten würde der Verwaltung eine Leistung vergütet, die sie gar nicht erbracht hat. Trotzdem kann auch die von einer externen Sonderfachkraft betreute Maßnahme einen erheblichen Zeitaufwand bei der Verwaltung verursachen. Entsprechend wurde die Ziffer 8 in § 3 präziser gefasst.

Ziffer 9:
Geregelt ist nur der Fall, dass die Verwaltung selbst als Vertretung der GdW das Verfahren führt, die Verwaltung also selbst Partei des Verfahrens ist.
Eine Sondervergütung kann auch gerechtfertigt sein, wenn ein Rechtsanwalt beauftragt wurde, aber dennoch ein großer Aufwand für die Verwaltung 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 die Verwaltung bedenken, dass die GdW auch die Fachkenntnisse von Architekten erwarten darf, wenn die Verwaltung eine Vergütung nach HOAI (z. B. für eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums) verlangt.

Ziffer 14:
Nach einer Entscheidung des LG Frankfurt/Main vom 27.09.2017 (Az.: 2-13 S 49/16) entspricht die Vereinbarung einer (der Verwaltung zustehenden) Mahngebühr von 20,00 EUR/Mahnung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßiger Verwaltung. Zweifelhaft sei zudem, ob nicht auch Mahnungen in den Bereich der Kostenanforderungen fallen, zu denen die Verwaltung ohnehin verpflichtet ist und wofür sie kein Sonderhonorar beanspruchen könne. Beanstandet wurde aber insbesondere, dass in der zur Beurteilung durch das LG Frankfurt/M. stehenden Vertragsklausel die Anzahl der Mahnungen nicht begrenzt war. Die Verwaltung könne daher durch beliebig viele Mahnungen zusätzliche Gebühren begründen. Durch die Neufassung der diesbezüglichen Vertragsbestimmungen im vorliegenden Formular wurde dieser Rechtsprechung Rechnung getragen. Ohnehin erscheint mehr als eine Mahnung wenig sinnvoll, denn schon die erste Mahnung (soweit überhaupt erforderlich) begründet die Verzugswirkungen gem. § 286 BGB. Wird auf die erste Mahnung nicht gezahlt, sollte der Rückstand gerichtlich geltend gemacht werden.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Erläuterungen zum Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 9 (2821)

Zu § 5, Sonstiges

Die in den Vorauflagen noch enthaltene Vertragsregelung zur Vermögensschadenshaftpflicht kann nunmehr durch die gesetzliche Verpflichtung aufgrund des "Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter" ersatzlos entfallen.

Widerrufsbelehrung

Wird dem Vertrag eine Widerrufsbelehrung beigefügt, sind Adresse und Kontaktdaten in das Musterwiderrufsformular einzutragen. Fehlt dieser Eintrag, gilt die Widerrufsbelehrung als fehlerhaft!

Musterbeschlussanträge zu § 27 Abs. 2 WEG

Die nachfolgenden Beschlussfassungen sollen nur als Beispielsfälle und Formulierungshilfen für einen Beschluss gem. § 27 Abs. 2 WEG dienen. In der Regel wird eher eine Erweiterung der gesetzlichen Kompetenzen sachgerechter für eine effektive Verwaltung sein als Einschränkungen.

Die Erfordernisse haben sich nach den Gegebenheiten der konkreten Gemeinschaft zu richten.

Bei Ermächtigung zu eigenverantwortlichen Entscheidungen der Verwaltung über bestimmte Beträge (siehe z. B. Ziffer 1) wird ein solcher Beschluss nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn der jeweilige Beschluss nicht nur die finanzielle Grenze pro Einzelmaßnahme bestimmt, sondern den Maximalbetrag je Wirtschaftsjahr.

Verschiedene Regelungen können und sollten in einem Beschluss zusammengefasst werden.

Gemäß § 27 Abs. 2 WEG ist die jeweilige Verwaltung künftig ohne Beschluss der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, folgende Maßnahmen zu treffen:

1. Erhaltungsmaßnahmen aller Art bis zu einem Betrag von **5.950,00** EUR (inkl. MwSt.) je Maßnahme, insgesamt nur bis zu einem Gesamtbetrag von **11.900,00** EUR (inkl. MwSt.) pro Wirtschaftsjahr in Auftrag zu geben.

2. das laufende Konto der GdW bis zu einem Betrag von maximal **5.000,00** EUR längstens über einen Zeitraum von 3 Monaten zu überziehen, um ggf. auch dringliche Maßnahmen zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums in Auftrag zu geben.

3. zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen die Erhaltungsrücklage ohne Beschluss der Eigentümer zur in Höhe von maximal **5.000,00** EUR in Anspruch zu nehmen, um den finanziellen Bedarf abzudecken.

4. jegliche Liefer-, Ver- und Entsorgungsverträge, Wartungs- und Versicherungsverträge sowie Verträge zur Berechnung der Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten eigenverantwortlich abzuschließen und zu kündigen.

5. bei einer notwendigen Beauftragung eines Rechtsanwalts eine Honorarvereinbarung mit maximal einer Vergütung von **200,00** EUR je Stunde zzgl. Auslagen und MwSt. abzuschließen.

6. bei Schäden an der Gebäudesubstanz bzw. an der Gebäudetechnik falls erforderlich Sonderfachleute zur Klärung der Schadensursache bzw. des Schadensausmaßes sowie der notwendigen Behebungsmaßnahmen beizuziehen, soweit das Honorar nicht mehr als **5.950,00** EUR inkl. MwSt. beträgt. Die Gesamtkosten pro Wirtschaftsjahr dürfen dabei einen Betrag von **11.900,00** EUR nicht übersteigen.

7. Im Falle von Verstößen gegen die Haus- bzw. Gemeinschaftsordnung eigenverantwortlich nach einer erfolglosen Abmahnung des Störers einen Rechtsanwalt mit der weiteren außergerichtlichen und gerichtlichen Rechtsverfolgung zu beauftragen.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Erläuterungen zum Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 10 (2821)