

## **Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen (WEG)**

**zwischen**

**Vertragspartner**

**Wohnungseigentümergeinschaft**

**vertreten durch**

**Verwaltungsobjekt**

**und dem**

**Verwalter :**

**Denny Hundeshagen, Klosterplatz 15, 02826 Görlitz**

### **PRÄAMBEL**

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohneigentumsanlage steht allen Miteigentümern gemeinsam zu. Eine ordnungsgemäße Verwaltung, insbesondere bei größeren Wohnanlagen, ist jedoch praktisch nicht denkbar ohne ein besonderes Organ - den Verwalter. Nach den Grundsätzen des Wohneigentumsgesetzes kann deshalb die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden. Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das Gesamteigentum, sondern lediglich auf das gemeinschaftliche Eigentum. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. gewerblich genutzten Räume, obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst. Will ein Miteigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, so ist hierfür ein gesonderter, sogenannter Sondereigentumsverwaltungsvertrag abzuschließen. Die Tätigkeit eines WEG-Verwalters ist analog der eines Treuhänders, d. h. Verwalter fremden Vermögens. Eine solide und langfristige Vertragsbeziehung basiert grundsätzlich auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümergeinschaft und Verwalter. Dieses Vertrauensverhältnis setzt erfahrungsgemäß neben der persönlichen und finanziellen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen, des weiteren spezielle Kenntnisse der Verwaltungstechnik, einer wirtschaftlichen Geschäftsführung, der Buchführung sowie einschlägiger privatrechtlicher als auch öffentlich-rechtlicher Vorschriften voraus.

Die Verwaltergebühr ist ein Entgelt für eine qualifizierte Dienstleistung. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der vom Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistungen. Ein Vergleich von Verwaltergebühren bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines expliziten Vergleiches von Leistungen und Leistungsfähigkeit der Verwaltungsfirmen möglich. In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen dem Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit, auf die sich die Grundvergütung des Verwalters bezieht und den besonderen Verwaltungsleistungen, die der Verwalter, teils regelmäßig, teils aufgrund besonderer Eigentümerbeschlüsse erbringen soll. Die besonderen Leistungen werden gesondert vergeben.

Wird folgender Vertrag geschlossen:

### **§ 1 Vertragsgegenstand und Laufzeit des Vertrages**

Die Verwaltungstätigkeit umfaßt die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft in der

Der Vertragsgegenstand umfaßt XX Einheiten

Der Verwalter wird mit Wirkung vom XX.XX.XXXX bis zum 31.12.YYYY bestellt.

## § 2 Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit

Der Umfang der Verwaltungstätigkeit richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes sowie nach etwaigen einschlägigen Bestimmungen der Teilungserklärung, soweit nachfolgend wirksam nichts anderes vereinbart wird.

### Der Verwalter ist berechtigt, verpflichtet und bevollmächtigt

- jährlich einmal eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen, ggf. der in der Teilungserklärung vorgesehenen Frist, an die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt genannte Anschrift.
- der ordentlichen Eigentümerversammlung den Wirtschaftsplan für das laufende Jahr und die Abrechnung für das vergangene Jahr zur Beschlußfassung vorzulegen.
- die Beschlüsse der Versammlung zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Protokollabschrift zu übersenden. Die Gewährung des Rechts auf Einsichtnahme bleibt davon unberührt.
- Die Beschlußprotokolle sorgfältig aufzubewahren. Hinsichtlich der Aufbewahrung der übrigen Unterlagen gelten die Aufbewahrungspflichten des Handels- und Steuerrechts. Nach Ablauf der Aufbewahrungspflichten können die übrigen Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden.
- für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen
- für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Einhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen. Darüber hinausgehende größere Instandhaltungsmaßnahmen, für die mehr als EUR 2.500,00 aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.
- gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten und für sie Verwaltungskonten in der Form offener Fremdkonten zu führen. Der Verwalter kann ein laufendes Bewirtschaftungskonto und ein Rücklagenkonto einrichten. Er darf das Bewirtschaftungskonto bis zur Höhe von EUR 500,00 überziehen.
- die angesammelte Instandhaltungsrücklage getrennt vom laufenden Bewirtschaftungskonto verzinslich anzulegen. Diese Instandhaltungsrücklage kann vom Verwalter zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe auf dem Bewirtschaftungskonto in Anspruch genommen werden.
- Lasten- und Kostenbeträge (Hausgeld) sowie sonstige Zahlungen anzufordern und in Empfang zu nehmen.
- alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
- objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang abzuschließen und zu kündigen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.
- die Dienste von Hilfskräften (Hausmeister, Putzfrauen, Architekten, Sachverständige, Rechtsanwälte, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerker, u.a.) in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch zu nehmen.
- für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc.) sowie Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial) zu beschaffen.

- alle sonst im Rahmen der Verwaltungsaufgaben erforderlichen Verträge (z.B. Heizungswartung) abzuschließen.
- die Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern auch in eigenem Namen gerichtlich geltend zu machen.

### § 3 Verwaltungsvergütung

- je Wohnungseigentum / Teileigentum EUR XX,XX zzgl. der gesetzlichen MwSt
- Die Kosten für die Anfertigung von Kopien (z.B. zusätzliche Protokollausfertigungen, Teilungserklärungen usw.) und deren Versand sind dem Verwalter gesondert zu ersetzen. Die Kosten der Kopien betragen pro Seite EUR 0,50 zzgl. der gesetzlichen MwSt. - derzeit EUR 0,58 und Porti.
- Soweit der Verwalter durch die Erfüllung seiner Verwaltungsaufgaben Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer begründet, sind diese von der Gemeinschaft zu übernehmen.

#### §4.1 Umfang der besonderen Verwalteraufgaben

1. Zustimmungserklärung zur Veräußerung eines Wohnungseigentums: Hierfür wird ein Kostenersatz in Höhe einer Jahresverwaltergebühr - bezogen auf das veräußerte Wohnungseigentum - in Rechnung gestellt.
2. Anmahnung rückständigen Hausgeldes gegenüber Wohnungseigentümern. Hierfür wird ein Kostenersatz in Höhe von jeweils EUR 5,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt. = derzeit EUR 5,80 einschl. MwSt. in Rechnung gestellt.
3. Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die einen Fachmann erfordern oder deren Auftragssumme EUR 2.500,00 übersteigt. Die Berechnung der Gebühren erfolgt nach den Baunebenkostensätzen für Verwalterleistungen der Berechnungsverordnung.
4. Planung und Durchführung von Umbauten, Ausbauten, etc.: Hierbei gelten die einschlägigen Gebührenverordnungen, z.B. HOAI, in entsprechender Anwendung.
5. Einberufung einer zusätzlichen und/oder außerordentlichen Eigentümerversammlung. Hierfür wird ein Kostenersatz in Höhe von jeweils EUR 100,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt. = derzeit EUR 116,00 einschl. MwSt. in Rechnung gestellt.
6. Für die kaufmännische Aufbereitung von Klageverfahren gegen säumige Eigentümer (Hausgeldklageverfahren) und die Vorbereitung und Nachbereitung der Rechtsstreitigkeit wird ein pauschaler Kostenersatzanspruch in Höhe von 250,00 EUR/ Einzelfall zzgl der gesetzlichen MwSt. vereinbart.

#### §4.2 Sonstige beispielhafte besondere Verwalterleistungen:

1. Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger
2. Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen
3. Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen

4. Erbringung der mit einem Eigentümerwechsel verbundenen zusätzlichen Verwaltertätigkeiten
5. Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn
6. Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters inne hatte, sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltertätigkeiten aus diesem Zeitraum.
7. Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind
8. Bearbeitung/Regulierung aufwendiger (Versicherungs-)Schadensfälle, soweit diese den üblichen Verwalteraufwand wesentlich übersteigen bzw. besondere Fachkenntnisse erfordern
9. Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren
10. Für diese besonderen Verwalterleistungen gilt, wenn vertraglich nichts anderes geregelt ist, eine Vergütung von EUR 40,00/Std. zzgl. der gesetzlichen MwSt. = derzeit EUR 47,60 EUR/Std. als vereinbart. Außerdem sind dem Verwalter alle notwendigen Auslagen zu erstatten.
11. Der Verwalter ist berechtigt, im erforderlichen Umfange Hilfskräfte (z.B. Sachverständige, Rechtsanwälte) auf Kosten der Eigentümergemeinschaft hinzuzuziehen.

## § 5 Beendigung des Verwaltervertrages

1. Der Vertrag kann vorzeitig aus wichtigem Grund gekündigt werden.
2. Endet der Verwaltervertrag zum Ablauf eines Geschäftsjahres, ist der Verwalter zur Erstellung einer Jahresabrechnung innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsbeendigung verpflichtet.
3. Endet der Verwaltervertrag während des Geschäftsjahres, hat der Verwalter die Jahresabrechnung für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen und die Rechnungslegung zum Ablauf der Vertragszeit vorzunehmen.
4. Mit Beendigung des Verwaltungsverhältnisses hat der Verwalter die Verwaltungsunterlagen an seinen Nachfolger oder an den von den Eigentümern Ermächtigten zu übergeben.
5. Die Abrechnungsunterlagen sind nach Erstellung der Jahresabrechnung auszuhändigen. Im Falle der Verweigerung der Entlastung kann der Verwalter auf Kosten der Wohnungseigentümer Kopien aller Abrechnungsunterlagen für sich anfertigen lassen.

## § 6 Haftung – Verjährung

Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf EUR 100.000,00 begrenzt.

Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach drei Jahren von diesem Zeitpunkt an, in dem sie entstanden sind, spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung des Vertrages.

## § 7 Sonstige Vereinbarungen

- Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachturkunde von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen. Der Verwalter kann Untervollmachten erteilen. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Er kann Untervollmachten für einzelne Vertragsbestandteile erteilen.
- Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschluß und der Zustimmung des Verwalters.
- Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Es gilt dann anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.
- Verfügt der Verwalter nicht über finanzielle Mittel zur ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft, obwohl ein Wirtschaftsplan bzw. Sonderumlagen beschlossen wurden, ist der Verwalter zur Kündigung des Vertrages zum Ende des nächsten Monats berechtigt, an dem die Mittellosigkeit der WEG erstmalig festgestellt wurde. Dem Verwalter steht in diesem Fall von der Eigentümergeinschaft ein Schadenersatz von drei monatlichen Verwaltervergütungen zu.
- Soweit der Verwalter durch die Erfüllung seiner Verwaltungsaufgaben Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer begründet, sind diese von der Gemeinschaft zu übernehmen.

## § 8 Pflichten der Wohnungseigentümer

- Der Verwaltung rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, in geordneter Form auszuhändigen oder alle Vollmachten zu erteilen, die zur Beschaffung der Unterlagen notwendig sind.
- Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind vom Miteigentümer der Verwaltung unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- Den Zutritt zum Sondereigentum nach vorheriger Terminanmeldung durch die Verwaltung oder Dritte für Ables-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Sonder-/Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.
- Für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung der Gemeinschaft, insbesondere bei Vermietung, zu sorgen. Die Hausordnung der Eigentümergeinschaft ist als Bestandteil in den Mietvertrag aufzunehmen
- Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

.....  
Ort und Datum

.....  
Ort und Datum

.....  
Wohnungseigentümergeinschaft

.....  
WEG-Verwalter