

Verwaltervertrag

Zwischen der

(im Folgenden: Verwalter)

und

der Wohnungseigentümergeinschaft

vertreten durch _____,
die gem. § 27 Abs. 3 WEG durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung
vom _____ zu TOP ____ zum Abschluss des Verwaltervertrages ermächtigt
worden sind,

(im Folgenden: Wohnungseigentümergeinschaft)

wird vereinbart, dass der Verwalter die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigen-
tums der Wohnungseigentümer, bestehend aus _____ Eigentumsrechten, _____
Teileigentumsrechten, folgende Maßnahmen übernimmt:

§ 1

Beginn/Dauer/Kündigung des Verwaltervertrages

- Der Vertrag beginnt am _____ und gilt für den Zeitraum der
jeweiligen Bestellung bzw. Wiederbestellung als Verwalter.
 Der Vertrag beginnt am _____ und endet am
_____.
- Während des Beststellungszeitraumes kann der Vertrag nur bei Vorliegen eines
wichtigen Grundes gekündigt werden.

§ 2 Aufgaben des Verwalters

1. Die Aufgaben des Verwalters ergeben sich im Einzelnen aus den vereinbarten und beschlossenen Bestimmungen der Wohnungseigentümer, diesem Vertrag und seinen Anlagen und den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).
2. Die Verwaltung des Sondereigentums fällt nicht in die Zuständigkeit des Verwalters.
3. Der Verwalter hat - soweit durch Beschluss oder Vereinbarung ermächtigt - mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen seiner nach pflichtgemäßem Ermessen ordnungsmäßig zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben notwendige Verträge (zum Beispiel Wartungs-, Hausmeister-, Reinigungs-, Lieferungs- und Eilreparaturverträge, Verträge mit Dritten für z. B. Lohnabrechnungen etc.) abzuschließen und zu ändern und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen; gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen.
4. Folgende Leistungen sind mit der kalkulierten pauschalen Grundvergütung gem. § 5 des Vertrages abgegolten.

Grundleistungen zur kaufmännischen Verwaltung:

- a. Einberufung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr
- b. Formulierung von Tagesordnungspunkten und Beschlussvorschlägen für die Eigentümerversammlung
- c. Leitung und Protokollierung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Wirtschaftsjahr
- d. Führung der Beschluss-Sammlung gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 24 Abs. 7 und 8 WEG
- e. Bereitstellung von Kopien der Versammlungsniederschriften für die Eigentümer
- f. Durchführung und Überwachung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer
- g. Durchführung der Hausordnung
- h. Erstellung des Gesamtwirtschaftsplans inkl. der Einzelwirtschaftspläne
- i. Erstellung der Gesamtjahresabrechnung inkl. der Einzeljahresabrechnungen
- j. Berechnung und Vorschlag der Beschlussfassung über etwa notwendige Sonderumlagen
- k. Kontenführung für die Wohnungseigentümergeinschaft
- l. Abschluss von Verträgen zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- m. Pflege und Weiterführung der Verwaltungsunterlagen
- n. Information über Belange des gemeinschaftlichen Eigentums, sofern es sich nicht um Unterrichtung nach § 27 (1) Nr. 7. (Unterrichtung über die Anhängigkeit eines Gerichtsverfahrens; s. Sonder- und Zusatzleistung)

- o. Durchführung der Rechnungs- und Belegprüfung mit dem Verwaltungsbeirat
- p. kaufmännische Mitwirkung bei der Vergabe von laufenden regelmäßigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- q. kaufmännische Prüfung von Lieferanten-, Dienstleistungs- und Werkunternehmerrechnungen, Hauswart- und etwaigen Waschmünzkassen
- r. kaufmännische Prüfung von Einsparungsmöglichkeiten durch Inanspruchnahme von Rahmenverträgen

Grundleistungen zur technischen Verwaltung:

- a. Durchführung regelmäßiger Objektbegehungen zur Feststellung des Zustandes mindestens einmal jährlich; der Verwaltungsbeirat hat das Recht, daran teilzunehmen
- b. Überwachung der Schnee- und Glatteisbeseitigung sowie Säuberung des Außenbereichs durch die hiermit Beauftragten
- c. Einholung von Angeboten zur laufenden regelmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- d. kaufmännische Überwachung der beschlossenen Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten

§ 3

Instandhaltung/Instandsetzung

Im Rahmen der Rechte und Pflichten des Verwalters, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wird ergänzend zum WEG Folgendes vereinbart:

Sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht im Wirtschaftsplan kalkuliert oder nicht beschlossen, darf der Verwalter nur sonstige Maßnahmen durchführen, die in dringenden Fällen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind (§ 27 Abs. 1 Nr. 3).



§ 4 Vergütung des Verwalters

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt _____ Euro inkl. zurzeit 19 % ges. MwSt. p. a..

Das sind - lediglich zur Information –

je Wohnungseigentumsrechts monatlich	_____ Euro
je Teileigentumsrecht monatlich	_____ Euro
je Garage monatlich	_____ Euro
je Stellplatz monatlich	_____ Euro

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von zurzeit 19 % MwSt.

Mit dieser Verwaltervergütung sind alle Grundleistungen gemäß § 2 des Verwaltervertrages abgegolten. Bei einer Erhöhung des gesetzlichen MwSt.-Satzes erhöhen sich alle Beträge aus dem Verwaltervertrag entsprechend.

2. Die Vergütung ist fest vereinbart für den Zeitraum von _____ bis _____.

Staffelvereinbarung

Die Vergütung erhöht sich zum __. __. ____ um __ Prozent auf _____ Euro.

Die Vergütung erhöht sich zum __. __. ____ um __ Prozent auf _____ Euro.

Die Vergütung erhöht sich zum __. __. ____ um __ Prozent auf _____ Euro.

Bei einer Änderung der Tariflöhne der Wohnungswirtschaft ist der Verwalter berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung nach Absatz 1 vorzuschlagen und durch Beschlussfassung genehmigen lassen.

3. Für Leistungen, die über die Aufgaben nach § 2 dieses Vertrages hinausgehen, erhält der Verwalter eine zusätzliche Vergütung gem. Anlage 1 (Sonder- und Zusatzleistung).

§ 5 Wohnungseigentümersversammlung

1. Zur Versammlung sind alle Wohnungs-/Teileigentümer oder deren gesetzlicher Vertreter einzuladen. Die Einladung erfolgt an die zuletzt bekannt gegebene Adresse.
2. Die Bestimmung des Versammlungsortes obliegt dem Verwalter, wobei dieser in der Nähe der Wohnungseigentumsanlage liegen soll. Der Versammlungstermin soll innerhalb der ersten 6 Monate des Geschäftsjahres/Kalenderjahres anberaumt werden.
3. Die bei der Durchführung der Wohnungseigentümersversammlungen aufzuwendenden Kosten für die Saalmiete sowie sonstige Bereitstellungskosten oder auch Kosten des Verzehrs gehen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft.
4. Über die Wohnungseigentümersammlung ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist allen Eigentümern in Kopie zu übersenden.

§ 6 Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Immobilienkaufmanns von Wohnungseigentum zu erfüllen, insbesondere alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
2. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft und der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis verjähren die Ansprüche bereits fünf Jahre nach Entstehen des Anspruchs.
3. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflicht- und eine Vertrauensschadenversicherung abzuschließen und zu unterhalten.
4. Die Haftung für ein Fehlverhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt _____ Euro. Soweit der Verwalter eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, wird die Haftung insoweit nicht ausgeschlossen, als der Versicherer eintrittspflichtig ist.
5. Von der Erleichterung der Verjährung (Absatz 2) und der Beschränkung der Haftung (Absatz 4) nicht erfasst sind Ansprüche aus vom Verwalter zu vertretenden Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit. Unbeschränkt haftet der Verwalter ferner für die Erfüllung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (sog. Kardinalpflichten); hierzu zählen zum Beispiel die Pflichten zur Vorlage des Wirtschaftsplanes und der Abrechnung.

§ 7

Aufbewahrung von Unterlagen

1. Für die Aufbewahrung der im Besitz des Verwalters befindlichen Unterlagen gelten von den Wohnungseigentümern beschlossenen Fristen. Wenn die Wohnungseigentümer keinen Beschluss dazu gefasst haben, gelten jedoch mindestens die kaufmännischen Aufbewahrungspflichten (§ 257 HGB) mit der sechs bzw. zehnjährigen Frist entsprechend.
2. Die Wohnungseigentümergeinschaft stellt einen geeigneten Raum im Objekt zur Verfügung, in dem der Verwalter die nicht benötigten Unterlagen archivieren kann oder fasst alternativ einen Beschluss zur kostenpflichtigen Einlagerung oder Vernichtung. Eine eventuelle Vernichtung von Unterlagen erfolgt ausschließlich nach ausdrücklicher Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer.

§ 8

Wirksamkeit des Vertrages

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das Gleiche gilt, wenn und soweit sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien wirtschaftlich gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder der späteren Aufnahme der Bestimmung diesen Punkt bedacht hätten.

§ 9

Widerrufsbelehrung/Widerrufsrecht

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um ihr Widerrufsrecht auszuüben, muss die Wohnungseigentümergeinschaft dem Verwalter (genaue Bezeichnung, Anschrift, Telefax-Nr. und E-Mail-Adresse) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Der entsprechende Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft ist beizufügen.

Macht die Wohnungseigentümergeinschaft von dieser Möglichkeit Gebrauch, so wird dem Ersatzzustellungsvertreter der Wohnungseigentümergeinschaft unverzüglich (z. B. per E-Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermittelt. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.



Folgen des Widerrufs

Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft diesen Vertrag widerruft, hat die Verwaltung alle Zahlungen, die sie von der Wohnungseigentümergeinschaft erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Verwalter eingegangen ist. Für diese Rückzahlung wird dasselbe Zahlungsmittel verwendet, das die Wohnungseigentümergeinschaft bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit der WEG wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden der Wohnungseigentümergeinschaft wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so hat die Wohnungseigentümergeinschaft dem Verwalter einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die WEG uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichtet, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

_____, den _____, den _____

Verwalter

Wohnungseigentümergeinschaft

Anlage 1 zum Verwaltungsvertrag vom:

Zwischen der

und der Wohnungseigentümergeinschaft

Sonder- und Zusatzleistungen

Nicht mit der unter § 4 genannten Vergütung abgegolten und entsprechend **sondervergütungspflichtig** sind folgende, im Zusammenhang mit ordnungsgemäßer Verwaltung stehende Sonder- und Zusatzleistungen des Verwalters, die mit der **Zahlungspflicht** der **Wohnungseigentümergeinschaft** und Fälligkeit nach entsprechender Rechnungslegung des Verwalters an die Wohnungseigentümergeinschaft erhoben werden.

Zur Verteilung der Kosten im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer gemäß dem Verursachungsprinzip, ist der Verwalter gehalten, einen Beschlusspunkt auf die Tagesordnung zu setzen, damit gemäß § 21 Abs. 7 WEG über die Umlage bzw. Verteilung der durch die Wohnungseigentümergeinschaft verauslagten Sonder- und Zusatzleistungen auf die verursachenden Eigentümer beschlossen werden kann.

Es handelt sich insbesondere um folgende Sonder- und Zusatzleistungen des Verwalters:

1. Die ordentliche, jährlich abzuhaltende Eigentümerversammlung ist in der Vergütung oder Gebühr des Verwalters enthalten. Für jede weitere Versammlung ist an den Verwalter eine zusätzliche Vergütung zu zahlen. Sie beträgt _____ Euro pauschal für die Vorbereitung (Koordinierung der Termine, Einladungen, Porto, evtl. Protokolle etc.) und _____ Euro pro Person und angefangene Stunde für die Teilnahme an der Versammlung (im Normalfall der Versammlungsleiter und Protokollführer).
Ist eine weitere Versammlung erforderlich aus Gründen, die der Verwalter zu vertreten hat, entfallen diese Gebühren.
Aufwendungsersatz für Saalmiete und sonstige Kosten (auch Getränke) zur ordnungsgemäßen Durchführung von Eigentümerversammlungen sind von der Wohnungseigentümergeinschaft zu übernehmen bzw. dem Verwalter zu erstatten.
2. Nimmt ein Wohnungseigentümer am Lastschriftverfahren des Verwalters nicht teil, so erhöht sich die Verwaltervergütung um monatlich je _____ Euro.
3. Im Falle der Vervielfältigung und Versendung von Schriften nach § 43 WEG sind dem Verwalter die Personal-, Kopier- und Portokosten nach GKG (Gerichtskostengesetz) zu erstatten.

4. Für jede erforderliche Mahnung fälliger Beträge ist von der Wohnungseigentümergeinschaft ein Auslagen- und Aufwendersatz (allgemein als Mahngebühren bezeichnet) in Höhe von _____ Euro zugunsten des Verwalters zu entrichten.
5. Für die Abwicklung von Versicherungsschäden erhält der Verwalter eine Zusatzvergütung in Höhe von 6,19 % der Schadenssumme.
6. Der Verwalter hat Anspruch auf Sonderentgelt für die Zuarbeit, Unterlagenzusammenstellung, Führung von Schriftverkehr, Anfertigung von Kopien, Wahrnehmung von Besprechungen und/oder gerichtlichen Terminen bei der über einen Rechtsbeistand abgewickelten gerichtlichen Beitreibung rückständiger Beitragsforderungen sowie sonstiger gerichtlicher Verfahren nach § 43 WEG nach Zeitaufwand, mindestens _____ Euro je Stunde zuzüglich Schreib-, Kopier- und Portoauslagen, höchsten jedoch insgesamt _____ Euro.
7. Im Falle der gerichtlichen Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft oder der Wohnungseigentümer durch den Verwalter wird dem Verwalter ein Zusatzhonorar gezahlt. Für Berechnung dieses Zusatzhonorars soll der Verwalter die Sätze dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz entnehmen.
8. Sofern die Veräußerung oder Übertragung des Wohn- oder Teileigentum von der Zustimmung des Verwalters abhängig ist, sind dem Verwalter dafür entstehende Auslagen von der Wohnungseigentümergeinschaft zu erstatten. Für die Zustimmung des Verwalters zu Übertragungsverträgen beträgt der Auslagenersatz pauschal _____ Euro inkl. 19% MwSt.. Kosten für das Einholen von Auskünften auf ausdrückliche Weisung der Wohnungseigentümergeinschaft über den Erwerber sind von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen.
9. Soweit vom Verwalter auf Beschluss der WEG zusätzliche Leistungen erbracht werden, die über diesen Vertrag hinausgehen, hat er Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt. Dabei soll der Aufwand unter Berücksichtigung des derzeitigen Stundenlohns in Höhe von _____ Euro inkl. 19 % ges. MwSt. zu Grunde gelegt werden.
10. Sonderleistung des Verwalters sind Baubetreuungsmaßnahmen für im konkreten Einzelfall größere, technisch notwendige und aufwändige Sanierungsmaßnahmen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums
 1. gem. § 21 (5) Nr. 2 WEG im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung,
 2. gem. § 22 (1) WEG oder
 3. gem. § 22 (2) WEG für Modernisierungsmaßnahmenund insoweit vom Verwalter zu erbringender Leistungen aus dem üblichen Berufsbild von Architekten und Ingenieuren. Voraussetzung für die Erbringung der Sonderleistung in den genannten Fällen sowie deren Vergütung durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist ein Angebot der Verwaltung an die Wohnungseigentümergeinschaft und dessen konkrete Bestätigung im Rahmen einer Beschlussfassung.
11. Hat der Verwalter Instandsetzungs- oder Sanierungsarbeiten auf Beschluss im Wesentlichen mit eigenen Mitarbeitern betreut, hat der Verwalter Anspruch auf zusätzliche Vergütung.
Beauftragt der Verwalter auf Beschluss einen Sonderfachmann, z. B. einen

Architekten, mit der Betreuung der Instandsetzungs- oder Sanierungsarbeiten, so entfällt diese Vergütung. In diesem Fall trägt die Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten des Sonderfachmannes.

12. Wird die Verwaltung mit Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten durch die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt, deren Auftragssumme _____ Euro übersteigen, wird die Leistung der Verwaltung (Begleitung und Abwicklung der Maßnahme, Auftragsvergabe an die ausführenden Unternehmen, Beauftragung von Experten/Architekten/Sonderfachleuten, Mitwirkung bei der Abnahme der Maßnahme etc.)
- gemäß Paragraph 8 Absatz 3 der II. Berechnungsverordnung
 - _____ % von Auftragssumme vergütet.
13. Auf Beschluss der Wohnungseigentümer Erstellung der Bescheinigungen für die haushaltsnahen Dienstleistungen für _____ Euro pro Wohnungs- oder Teileigentumsrecht.
14. Soll auf Wunsch der Eigentümer die Jahresabrechnung (Hausgeldabrechnung) bei einem Wechsel des Eigentümers eine Trennung der Jahresabrechnung für die Wohnung erfolgen, so hat der Verwalter Anspruch auf eine Sondervergütung in Höhe von _____ Euro inkl. 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer.
15. Aufstellung einer Hausordnung auf Beschluss der Eigentümer zum Zeitaufwand gem. Ziffer 9.
16. Der Verwalter hat Anspruch auf Sonderentgelt für die Erstellung/Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen und/oder einer ordnungsgemäßen Buchhaltung oder einer Abrechnung des Wirtschaftsplanes, falls bei Amtsübernahme nicht vorhanden und erforderlich.
Erforderlich sind insbesondere die Teilungserklärung, die Eigentumsordnung (auch Gemeinschaftsordnung genannt), die Beschluss-Sammlung, Niederschriften über sämtliche Wohnungseigentümersammlungen, Baupläne, Bauzeichnungen sowie andere Verträge, die mit Dritten hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen worden sind.
Die Abrechnung erfolgt
- nach Zeitaufwand zum Stundenlohn gem. Ziffer 9., mindestens _____ Euro
 - pauschal zum Preis von _____ Euro jeweils zuzüglich Schreib-, Kopier- und Portoauslagen



Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages durch Änderung der Rechtsprechung oder gesetzlicher Vorgaben (insbesondere auch im steuerrechtlichen Bereich) oder durch sonstige Änderungen (z. B. Beschlussfassungen) Mehraufwendungen des Verwalters verursacht werden, die bei Abschluss des Vertrages in der Vergütung nicht einkalkuliert werden konnten und nicht in den Grundleistungen nach § 2 des Vertrages aufgeführt sind, ist der Verwalter berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung nach § 5 der Vertrages zu verlangen oder eine Sonderleistung abzurechnen. Dabei ist eine angemessene Vergütung unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Zeitaufwandes und dem unter Ziffer 10 genannten Stundensatzes zu ermitteln.

Die vorgenannten Sonder- und Zusatzleistungen verstehen sich inkl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 19 %) Bei einer Erhöhung des gesetzlichen MwSt.-Satzes erhöhen sich alle Beträge aus dem Verwaltervertrag und der Anlage 1 und ggf. durch Beschlüsse genehmigte Sonderleistungen und -vergütungen entsprechend.

_____, den _____, den _____

Verwalter

Wohnungseigentümergeinschaft