

# VERWALTERVERTRAG

## für Wohnungseigentumsanlagen



Zwischen  
der Wohnungseigentümergeinschaft

.....  
.....  
- nachstehend Wohnungseigentümergeinschaft genannt -

und

.....  
.....  
- nachstehend Verwalter genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

### Wichtige Vorbemerkung:

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentumsanlage steht allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinsam zu. Eine ordnungsmäßige Verwaltung ist jedoch praktisch nicht denkbar ohne ein ausführendes Organ - den **Verwalter**. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung des Verwalters **nicht ausgeschlossen werden**.

Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das gesamte Wohnungs- und Teileigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum und das Verwaltungsvermögen. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. der nicht zu Wohnzwecken genutzten Räume, obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst. Will ein Eigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muss er hierüber einen gesonderten Vertrag abschließen.

Der Verwalter ist stets **Sachwalter fremden Vermögens**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle, an den Grundsätzen ordnungsmäßiger, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung**. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den **Umfang** und die **Güte** der von dem Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistung. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwaltungsunternehmen möglich.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen den **Grundleistungen** des Verwalters, auf die sich die Grundvergütung bezieht, und den **Besonderen Leistungen**, die der Verwalter aufgrund des Vertrages oder aufgrund von Beschlüssen der Wohnungseigentümer erbringt. Die **Besonderen Leistungen** sind zusätzlich zu vergüten. Die detaillierte Beschreibung der Leistungen zeigt das breite Spektrum der täglichen Arbeit des Verwalters auf.

## I. Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Die Verwalterbestellung erfolgte

\* gemäß Teilungserklärung (§ 8 WEG)/Teilungsvertrag (§ 3 WEG) vom .....

\* durch Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom ..... zu Tagesordnungspunkt .....

für die Zeit vom ..... bis .....

\* Nichtzutreffendes streichen.

2. Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist nur aus wichtigem Grund möglich.

3. Der Verwalter kann das Verwalteramt nur aus wichtigem Grund niederlegen.

## II. Abschluss und Beendigung des Verwaltervertrages

1. Der Verwaltervertrag wird fest auf die Dauer der Bestellung des Verwalters gem. Ziffer I 1. abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um die Dauer der Wiederbestellung.

2. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Bestellung des Verwalters von der Wohnungseigentümergeinschaft und von dem Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

3. Die Kündigung des Verwaltervertrages durch den Verwalter oder seine Amtsniederlegung werden durch Zugang der Erklärung beim jeweils amtierenden Verwaltungsbeirat wirksam. Fehlt ein solcher, können die Erklärungen auch gegenüber einer beschlussfähigen Eigentümersammlung abgegeben werden.

4. Kündigt die Wohnungseigentümergeinschaft den Verwaltervertrag vorzeitig, ist sie zum Schadensersatz verpflichtet, wenn ein Gericht die Unwirksamkeit der Kündigung rechtskräftig feststellt. Für die Zeit, in der der Verwalter gehindert war, sein Verwalteramt auszuüben, steht ihm ein pauschalierter Schadensersatz i. H. v. 80% des für diese Zeit vereinbarten Honorars zu, sofern die Wohnungseigentümergeinschaft nicht nachweist, dass ihm kein oder nur ein wesentlich niedrigerer Schaden als in Höhe der Pauschale entstanden ist.

## III. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

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

Der Verwalter ist zu den nachfolgend aufgeführten **Grundleistungen** und **Besonderen Leistungen** berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm die Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss erteilt; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu beachten. Soweit im Einzelfall die Verpflichtung des Verwalters einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraussetzt, ist dies nachfolgend im jeweiligen Einzelfall durch **B (= Beschluss)** gekennzeichnet. Werden dem Verwalter weitere, in diesem Vertrag nicht genannte Aufgaben übertragen, so bedarf dies eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Zustimmung durch den Verwalter. Ist die Vergütung nicht abweichend im Beschluss geregelt, so wird die diesbezügliche Tätigkeit des Verwalters nach Aufwand gem. Ziff. VII 2. vergütet.

Für die **Grundleistungen** erhält der Verwalter die in **Ziff. VII 1.** genannte Vergütung. Die Vergütung für die **Besonderen Leistungen** werden nach Aufwand gem. **Ziff. VII 2.** vergütet, wenn nicht in **Ziff. III** eine Pauschalvergütung vereinbart wird, neben der die Auslagen und die Mehrwertsteuer gem. **Ziff. VII 2. c) und d)** zu zahlen sind.

## 1. Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung

### 1.1 Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümersammlungen (WEV)

#### Grundleistungen

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

#### Besondere Leistungen

- j) Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Wohnungseigentümersammlungen mit den Grundleistungen a) bis i), soweit diese nicht aufgrund einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung erforderlich sind, was der Verwalter zu beweisen hat;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- k) Versendung von Ablichtungen der Niederschrift über die WEV an jeden Wohnungseigentümer.  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- l) Aufnahme von Prozessvergleichen in die unter lit. c) genannte Beschlussammlung (**B\***);  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- m) Anlage einer unter lit. c) genannten Beschlussammlung für Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen, die vor dem 01.07.2007 oder vor dem Abschluss dieses Verwaltervertrages gefasst wurden (**B\***);  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- n) Fertigung von Ablichtungen der Beschlussammlung.  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

(B)\* = Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich

## 1.2 Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer

### Grundleistungen

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

### Besondere Leistungen

- b) Durchführung von Beschlüssen, die Tätigkeiten des Verwalters außerhalb des Rahmens der sonstigen Grundleistungen erfordern (Sonderaufgaben).  
Nach Aufwand Ja / Nein  
Alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

## 1.3 Allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten

### Grundleistungen

- a) Mitwirkung, etwa durch Erarbeitung eines Textentwurfs oder durch Beratung bei der Aufstellung und Änderung von Haus- und Nutzungsordnungen für im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Einrichtungen und Anlagen, z. B. Waschküche, Fahrstuhl **(B)\***;
- b) Überwachung der Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Nutzungsordnungen durch von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragte Dritte (z. B. den Hausmeister oder Bewachungspersonal) und Abmahnung bei Verstößen;
- c) Teilnahme an einer weiteren Verwaltungsbeiratssitzung (neben der in 1.1 a) genannten) während der üblichen Bürozeiten;
- d) Information des Verwaltungsbeirates über wichtige Vorgänge (Kopien über Schriftverkehr);
- e) mündliche – idR in der Wohnungseigentümersammlung - und schriftliche Auskunftserteilung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft einschließlich der Gewährung der Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen sowie gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, die hieran ein berechtigtes Interesse haben;
- f) Führen des erforderlichen Telefon-, Schrift- und elektronischen Geschäftsverkehrs mit den Wohnungseigentümern und Dritten;

### Besondere Leistungen

- g) Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- h) Teilnahme an weiteren Verwaltungsbeiratssitzungen (neben den Grundleistungen gem. 1.1 a) und 1.3 c));  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- i) Erstellen und Versenden von Ablichtungen/E-Mails im Rahmen von Auskunfts- und Informationspflichten des Verwalters;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- j) Bearbeitung von allen Eigentumsübergängen, sofern eine Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung notwendig ist (Datenpflege ist Grundleistung);  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- k) Vervielfältigen und Versenden von wesentlichem Schriftverkehr über Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren an die Wohnungseigentümer sowie Teilnahme an Versteigerungs- und Verteilungsterminen.  
Nach Aufwand Ja / Nein  
Alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

**(B)\*** = Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich

## 1.4 Vorbereitung des Abschlusses von Verträgen und Überwachung ihrer ordnungsmäßigen Durchführung

### Grundleistungen

- a) Beratung über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Abschlusses von Verträgen;
- b) Einholung von Angeboten, bei Personal ggf. Insertion, auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft;
- c) Führen von Vertragsverhandlungen;
- d) stichprobenweise Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge, ggf. durch Beauftragte der Wohnungseigentümergeinschaft wie z. B. den Hausmeister;
- e) Bearbeitung von Versicherungsschäden - soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen -, insbesondere deren rechtzeitige Meldung;

### Besondere Leistungen

- f) Beiziehung von Sonderfachleuten für die Vorbereitung und Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung von Verträgen, soweit hierzu Kenntnisse erforderlich sind, die über die eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen (**B**)\*;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- g) Mitwirkung bei Versicherungsschäden im Sondereigentum, soweit in einer Versicherung für das gemeinschaftliche Eigentum mitversichert; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung eines solchen Versicherungsfalles.  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

Zu e) und g): Der Verwalter ist berechtigt, mit dem Versicherer eine Vergütung für die Bearbeitung – soweit über die Mitwirkungspflichten nach dem Versicherungsvertrag hinausgehend – zu vereinbaren und als Zusatzvergütung zu vereinnahmen und zu behalten; eine Vergütung nach lit. g) ist dann nicht zu zahlen

## 1.5 Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen

### Grundleistungen

- a) Geordnete Aufbewahrung sämtlicher Verwaltungsunterlagen, die zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verwaltungsvermögens während des Bestehens der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sind, z. B. Haus- und Grundstücksunterlagen, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Haus- und Nutzungsordnungen, Eigentümerlisten, Niederschriften über Eigentümerversammlungen, Ausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen und behördlicher Verwaltungsakte, Aufteilungspläne, Bestandspläne, Schließpläne, Sicherungsscheine, Generalschlüssel, Betriebsanleitungen;
- b) geordnete Aufbewahrung sonstiger Verwaltungsunterlagen, insbesondere der Verträge mit Dritten, Abrechnungen, Buchhaltungsunterlagen mit Konten, Buchungsbelege und Bankauszüge, solange sie unmittelbare Auswirkungen haben, und bis zur vollständigen Abwicklung der jeweiligen Verträge;
- c) im Übrigen Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen in entsprechender Anwendung der steuerlichen Vorschriften, insbesondere gem. § 41 Abs. 1 S. 9 EStG und § 147 AO; nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann der Verwalter Verwaltungsunterlagen nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer vernichten;

### Besondere Leistungen

- d) Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind (**B**)\*;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- e) Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen hinaus (**B**)\*.  
Nach Aufwand Ja / Nein  
Alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

(B)\* = Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich

## 2. Juristische Verwaltung

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

Die Einzelmaßnahmen dürfen nur im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung und unter der Voraussetzung erfolgen, dass die zur Erfüllung notwendigen Mittel in dem von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplan/Nachtragswirtschaftsplan (Sonderumlage) kalkuliert sind; fehlt diese Deckung ganz oder teilweise, bedarf es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

#### Grundleistungen

- a) Anstellungsvertrag mit Hausmeistern und sonstigem Dienstpersonal einschließlich der Erstellung objektbezogener Dienstanweisungen, ggf. Vertrag mit einem Hausmeisterserviceunternehmen;
- b) Versicherungsverträge, z. B. Brandversicherung, Leitungswasser- und Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Gewässerschadenhaftpflichtversicherung bei Vorhandensein eines Öltanks (**B**)\*;
- c) Wartungsverträge, z. B. für Heizungsanlage, Lüftungsanlage, Fahrstuhl, Gemeinschaftsantenne, Kabel, Parabolspiegel, Hebeanlage;
- d) Verträge über die Anschaffung von Gebrauchsgegenständen, die der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, z. B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeuge;
- e) Lieferungs- und Entsorgungsverträge, z. B. über Strom, Wasser, Gas, Müll oder Heizöl;
- f) Werkverträge zur ordnungsmäßigen Erfüllung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, insbesondere mit Bauhandwerkern, Ingenieuren und Architekten (**B**\*, soweit die Bruttovertragssumme der Gesamtmaßnahme 7 % der im Wirtschaftsplan kalkulierten Gesamtausgaben übersteigt);
- g) Verträge mit Geldinstituten über die Aufnahme von Darlehen bis zur Höhe von einem Sechstel der im Wirtschaftsplan kalkulierten Gesamtausgaben;
- h) Verträge mit Geldinstituten über die Führung von Bankkonten, Verwaltung von Depots und Anlage von Geldern;
- i) Verträge über die zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung erforderlichen Einrichtungen und Abrechnungen, z. B. mit einem Wärmedienstunternehmen über Anschaffung, Austausch, Eichung, Miete von Messeinrichtungen, deren Ablesung und die Erstellung einer Heizkostenabrechnung oder entsprechende Verträge zur verbrauchsabhängigen Verteilung von Wasserkosten, Müllgebühren (**B**\* über die Entscheidung Kauf oder Miete/Leasing);
- j) sonstige zur ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlichen oder zweckmäßigen Verträge (**B**)\*;
- k) Beendigung, insbesondere Kündigung der in lit. a) bis j) genannten Verträge;

#### Besondere Leistungen

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

(**B**)\* = Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich

## 2.2 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer

### Grundleistungen

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

### Besondere Leistungen

- d) Erteilung von Informationen an die Wohnungseigentümer über wesentliche Vorgänge, insbesondere über den Inhalt von zugestellten, gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Klagen oder Anträgen in Wohnungseigentumssachen oder in Schiedsverfahren;
- nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- e) Beauftragung und Information eines Rechtsanwaltes zur Durchführung der Maßnahmen gem. lit. c).
- Nach Aufwand Ja / Nein  
Alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

## 2.3 Gerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft

### Grundleistungen

- a) Beratung der Eigentümer über Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren;
- b) Information der Wohnungseigentümer über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits nach § 43 WEG, d.h. über die Parteien und den Gegenstand des Verfahrens bzw. einen etwaigen Verhandlungstermin, innerhalb von längstens einer Woche, nachdem der Verwalter hiervon Kenntnis hat;
- c) Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft oder der Wohnungseigentümer, soweit alle Wohnungseigentümer oder ein von der Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigter Prozess- oder Verfahrensstandschafter in Aktivprozessen bzw. -verfahren Kläger oder Beklagte bzw. Antragsteller oder Antragsgegner sind, ausnahmsweise bei Beschlussanfechtungen mit der Vertretung der Wohnungseigentümer, die Beklagte sind;
- d) Entnahme von Kosten für Verfahren nach § 43 WEG einschließlich ihrer Vorschüsse von dem Konto der Eigentümergeinschaft (**B\***).

### Besondere Leistungen

- e) Information des beauftragten Rechtsanwalts, insbesondere bei Klagen auf Zahlung rückständiger Beiträge an die Wohnungseigentümergeinschaft;
- nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- f) Vereinbarungen mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits
- über die sich aus der Wohnungseigentümergeinschaft und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, § 43 Nr. 1 WEG,
  - über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer, § 43 Nr. 4 WEG oder
  - aufgrund von Klagen Dritter, die sich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Verwaltung beziehen, § 43 Nr. 5 WEG oder
  - bei Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern, § 43 Nr. 2 WEG
- dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens jedoch nach einem Streitwert, der auf 50 Prozent des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festgesetzt wird (§ 49 a Abs. 1 S. 1 GKG), bemessen (**B\***).
- g) Leistungen gem. lit. e) in anderen gerichtlichen Verfahren, z. B. in selbständigen Beweisverfahren wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, im Klageverfahren wegen Nacherfüllung und anderer Mangelanprüche oder in Schiedsverfahren;
- nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

(B\*) = Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich

- h) Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft in mündlichen Verhandlungen, soweit kein Rechtsanwalt beauftragt ist;  
nach Aufwand Ja / Nein  
nach RVG (in entsprechender Anwendung) Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- i) Teilnahme an Verfahren in Wohnungseigentums-sachen, an denen der Verwalter kraft Gesetzes beteiligt ist;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- j) Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z. B. zur Grundstücksgestaltung oder in Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn.  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

### 3. Finanz- und Vermögensverwaltung

#### 3.1 Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung

##### Grundleistungen

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

##### Besondere Leistungen

- d) Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer der Wohnungseigentümergeinschaft;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- e) Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters inne hatte.  
Nach Aufwand Ja / Nein  
Alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

#### 3.2 Rechnungswesen

##### Grundleistungen

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

##### Besondere Leistungen

- f) Erstellen von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes, gemeinschaftliches Eigentum;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- g) Tätigkeiten gem. lit. a) bis e) in bezug auf Rechnungen und Zahlungen, die das gemeinschaftliche Eigentum und die einen Zeitraum betreffen, in denen ein Dritter das Verwalteramt inne hatte;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- h) Tätigkeiten gem. lit. a) bis e) in bezug auf Rechnungen und Zahlungen, z. B. für Gebäude oder Gebäudeteile (etwa Tiefgarage), die nur von einer Gruppe von Wohnungseigentümern genutzt werden und die insoweit allein zur Kostentragung verpflichtet sind;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- i) Empfang und Weiterleitung von Zins- und Tilgungsleistungen sowie von Erbbauzinsen für das Wohnungseigentum (Wohnungserbaurecht) sowie bei Kreditaufnahme der Wohnungseigentümergeinschaft.  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR



### 3.3 Wirtschaftsplan und Einziehung von Beiträgen

#### Grundleistungen

- a) Aufstellung eines Wirtschaftsplans, bestehend aus Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplan je Wohnungs- und Teileigentum für jedes Wirtschaftsjahr vor dessen Beginn, für den Fall der Fortgeltung des bis zum Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres geltenden Wirtschaftsplanes bis spätestens 6 Monate nach Beginn des betreffenden Wirtschaftsjahres;
- b) Berechnung, Abruf und Einziehung der Beiträge auf der Grundlage des von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplanes. Die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet sich, - soweit noch nicht anderweitig geregelt- einen Beschluss herbeizuführen, der die Wohnungseigentümer verpflichtet, am Lastschriftverfahren teilzunehmen;
- c) buchungsmäßige Verarbeitung von Veränderungen der Beitragszahlungspflicht aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne;

#### Besondere Leistungen

- d) Anmahnen rückständiger Beiträge (Vorauszahlungen, Sonderumlagen, Abrechnungsfehlbeträge) nach Verzugseintritt sowie der hierdurch anfallenden Mahngebühr;  
Gebühr je Mahnung 15,00 EUR/ \_\_\_\_\_ EUR
- e) Berechnung, Anforderung und Einziehung von Beiträgen außerhalb des Wirtschaftsplanes (Sonderumlagen);  
nach Aufwand Ja / Nein  
umsatzbezogen \_\_\_\_\_ % der Sonderumlage
- f) zusätzliche Tätigkeiten aufgrund Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren der Wohnungseigentümer;  
Pauschalvergütung je Buchung 3,00 EUR/ \_\_\_\_\_ EUR

### 3.4 Jahresabrechnung und Rechnungslegung

#### Grundleistungen

- a) Erstellung der Jahresabrechnung, bestehend aus einer Gesamtabrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und einer Aufteilung des Abrechnungsergebnisses auf jedes Wohnungs- und Teileigentum (Einzelabrechnung), und zwar - soweit die Anlage zentral beheizt und/oder mit Warmwasser versorgt wird - unter Einbeziehung der Heizkostenabrechnung, die von einer mit der Ablesung und Abrechnung auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragenden Wärmedienstfirma zu erstellen ist -, bis spätestens 9 Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres; mit der Jahresabrechnung wird ein Vermögensstatus unter Angabe der Entwicklung der Konten sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft vorgelegt;
- b) Anforderung und Einziehung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sowie Auszahlung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Guthaben;
- c) Verbuchung der Ergebnisse der beschlossenen Abrechnung;
- d) Teilnahme an der Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat;
- e) Gewährung der Einsichtnahme in die der Jahresabrechnung zugrundeliegenden Unterlagen, Rechnungen und Belege;

#### Besondere Leistungen

- f) Überprüfung von Jahresabrechnungen (**B**)\* und Erstellung von Jahresabrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt inne hatte;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- g) Teilnahme an einer weiteren Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, z. B. durch einen Sachverständigen oder einen Wirtschaftsprüfer;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- h) Rechnungslegung während des Geschäftsjahres außerhalb der Jahresabrechnung;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- i) Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis sowie Umsatzsteuererklärungen;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- j) Abrechnung mit besonderer Darstellung des Anteils jedes Wohnungseigentümers an den steuerbegünstigten Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen sowie handwerkliche Leistungen im Sinne des § 35 a Abs. 1, 2 EStG oder Erstellung einer Bescheinigung hierüber für jeden Wohnungseigentümer.  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

(B)\* = Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich

### 3.5 Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

#### Grundleistungen

- a) Die Verwaltung eingenommener Gelder durch Eröffnung und Führung eines Girokontos für Beiträge und eines Anlagekontos für die Instandhaltungsrückstellung bei einem oder mehreren Geldinstituten, die der Verwalter bestimmt; beide Konten sind als offene Fremdkonten zu führen, deren Inhaber die Wohnungseigentümergeinschaft ist; diese Konten sind getrennt vom Vermögen des Verwalters und vom Vermögen Dritter zu führen;
- b) Überweisung der anteilig enthaltenen Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung spätestens zum Ende des Wirtschaftsjahres; der Verwalter ist aber berechtigt, die Mittel der Instandhaltungsrückstellung bei Liquiditätsengpässen der Wohnungseigentümergeinschaft zur Tilgung von Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, die nicht auf Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen beruhen, zu verwenden;

**Das Fremdkonto für die Beiträge lautet wie folgt:**

**Konto-Inhaber:**

**Wohnungseigentümergeinschaft**

.....  
.....

**vertreten durch den Verwalter:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Konto-Nr.:** \_\_\_\_\_

**Bankleitzahl:** \_\_\_\_\_

**Kreditinstitut:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### Besondere Leistungen

- c) Eröffnung und Führung weiterer Konten und Depots (B)\*.  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

### 4. Technische Verwaltung

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

#### Grundleistungen

- a) Überwachung des baulichen und technischen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft, über die - mit Ausnahme von dringenden Fällen - ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen ist;
- b) Beratung der Wohnungseigentümergeinschaft über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Klärung der Zuständigkeit (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum) und der Beratung über Rückgriffmöglichkeiten (z. B. Versicherung, Bauträger, Handwerker);
- c) Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten;

(B)\* = Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich

#### Besondere Leistungen

- m) Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von \_\_\_\_\_ EUR überschreitet und/oder deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns erfordert, welche unterbleibt;  
Vergütung nach § 8 II. BV:  
- bis 127.882,97 EUR (brutto) 3,4% der  
Schlussrechnungssumme  
- über 127.882,97 EUR (brutto) 3,1% der  
Schlussrechnungssumme  
alternativ:  
aus der Schlussrechnungssumme \_\_\_\_\_%
- n) Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum, mit Schätzung der zu erwartenden Kosten (B)\*.  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

- d) Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, in der Regel in schriftlicher Form;
- e) Überwachung der Arbeiten, insbesondere der Ausführungszeiten;
- f) Abnahme der Arbeiten;
- g) Rüge festgestellter Mängel;
- h) technische Rechnungsprüfung;
- i) Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) nur für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von \_\_\_\_\_ EUR nicht überschreitet und/oder deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns nicht erfordert;
- j) Veranlassung von sofortigen Maßnahmen in dringenden Fällen, z. B. Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden;
- k) Meldung von Schäden am Gemeinschaftseigentum an die Versicherung;
- l) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind;

#### 4.2 Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

##### Grundleistungen

- a) Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen;

##### Besondere Leistungen

- b) sämtliche über lit. a) hinausgehenden Leistungen.  
Vergütung nach § 8 II. BV:  
- bis 127.882,97 EUR (brutto) 3,4% der Schlussrechnungssumme  
- über 127.882,97 EUR (brutto) 3,1% der Schlussrechnungssumme  
Alternativ:  
aus der Schlussrechnungssumme \_\_\_\_\_%.

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

##### Grundleistungen

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

##### Besondere Leistungen

- c) Teilnahme an der Abnahme, ggf. unter Beiziehung eines Sachverständigen zum Zwecke der Feststellung der für die erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- d) Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer auf Nacherfüllung und anderen Mängelansprüchen;  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR
- e) Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten.  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

#### 4.4 Sonstige technische Verwaltungsleistungen

##### Grundleistungen

- a) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des gemeinschaftlichen Eigentums für den gemeinschaftlichen Gebrauch;
- b) Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV), wie z. B. für Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungs- und Co<sup>2</sup>-Anlagen, Garagentorantriebe, Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider;

##### Besondere Leistungen

- c) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für einzelne Wohnungseigentümer und Veranlassung der Zustellung gegen Nachnahme.  
nach Aufwand Ja / Nein  
alternativ: Pauschalvergütung \_\_\_\_\_ EUR

### IV. Pflichten der Wohnungseigentümer

#### 1. Übergabe und Einlagern der Unterlagen

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

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

#### 2. Schadensmeldung

Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind von den Wohnungseigentümern dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

#### 3. Zutritt zum Wohnungseigentum

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

#### 4. Hausordnung

Jeder Wohnungseigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung zu sorgen, und zwar auch in bezug auf Personen, denen er den Gebrauch ganz oder teilweise überläßt, insbesondere in bezug auf Mieter. Die Hausordnung sowie den Gebrauch betreffende Regeln der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft sollen deshalb als Bestandteil in den Mietvertrag aufgenommen werden.

#### 5. Wertverbesserungen

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

#### 6. Weiterveräußerung und Änderungen

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

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

## 7. Personenmehrheit

Mehrere Personen, die Eigentümer eines Wohnungseigentums sind (Erbengemeinschaften, BGB-Gesellschaften), sind verpflichtet, dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums stehen, für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Bis zur Benennung gelten die Mitglieder einer solchen Personenmehrheit als wechselseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen bevollmächtigt.

## V. Vollmacht des Verwalters

1. Der Verwalter kann von der Wohnungseigentümergeinschaft die Ausstellung einer notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt; der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats wird ermächtigt, die Vollmachtsurkunde namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterschreiben.

Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde der Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des neuen Verwalters oder – soweit noch nicht bestellt - zu Händen des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

2. Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Erfüllung der in Ziffer III. aufgeführten Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen.

Insbesondere wird er bevollmächtigt:

- a) im Namen aller Wohnungseigentümer und/oder im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
- b) Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft oder gemeinschaftsbezogene Ansprüche, wie z.B. den Anspruch auf Minderung oder kleinen Schadensersatz, gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen; das Recht zur Vertretung beinhaltet auch das Recht zur Einlegung von Rechtsmitteln; zum Abschluss von Vergleichen bedarf es eines bestandskräftigen Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft;
- c) im Namen aller Wohnungseigentümer und/oder im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
- d) im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einen gegen diese gerichteten Rechtsstreit
  - über die sich aus der Wohnungseigentümergeinschaft der und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, § 43 Nr. 1 WEG,
  - aufgrund von Klagen Dritter, die sich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen, § 43 Nr. 5 WEG

im Erkenntnis- oder Vollstreckungsverfahren zu führen.

Darüber hinaus ist der Verwalter bevollmächtigt,

- Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern, § 43 Nr. 2 WEG und
- Klagen von Dritten, die sich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft richten und/oder Wohnungseigentümer und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum oder seine Verwaltung beziehen, § 43 Nr. 5 WEG

im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der Wohnungseigentümer im Erkenntnis- oder Vollstreckungsverfahren zu führen;

- e) Untervollmacht zu erteilen und im Zusammenhang mit der gerichtlichen Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft stets einen Rechtsanwalt zu beauftragen;

f) einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beschlussfassenden Mehrheit bei Beschlussanfechtungen oder Klagen einzelner Eigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu beauftragen; dies gilt auch für den Fall der Anfechtung von Beschlüssen über die Jahresabrechnung, die Entlastung des Verwalters und Beschlüssen, von denen der Verwalter unmittelbar oder mittelbar betroffen ist; Darüber hinaus ist der Verwalter bevollmächtigt, mit einem Rechtsanwalt wegen eines gegen die Wohnungseigentümergeinschaft und/oder Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreits

- über die sich aus der Wohnungseigentümergeinschaft und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, § 43 Nr. 1 WEG,

und/oder

- aufgrund von Klagen Dritter, die sich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft und/oder die Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum oder seine Verwaltung beziehen, § 43 Nr. 5 WEG oder
- bei Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Wohnungseigentümern, § 43 Nr. 2 WEG

eine Vergütung zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert richten, höchstens jedoch in Höhe von 50% des Interesses der Parteien und Beigeladenen an der Entscheidung, § 49 a Abs. 1 S. 1 GKG, richten

- g) für die Wohnungseigentümergeinschaft die erforderlichen Maßnahmen der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung zu treffen;
- h) im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft in dringenden Fällen, sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- i) im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
- j) im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- k) im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder Bankkonten zu eröffnen, Konten zu führen und aufzulösen sowie Darlehen aufzunehmen;
- l) Personal einzustellen (z. B. Hausmeister, Reinigungskräfte) und zu kündigen;
- m) im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft die Erklärungen abzugeben, die zur Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprecheinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind;
- n) sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft vorzunehmen und/oder Ansprüche im Namen aller Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

## VI. Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters von Wohnungseigentum zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
2. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung. Die von der Kenntnis der Wohnungseigentümer unabhängige Haftung des Verwalters endet aber fünf Jahre nach Entstehen des Anspruchs.
3. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.

4. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt \_\_\_\_\_ EUR. Soweit der Verwalter eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, wird die Haftung insoweit nicht ausgeschlossen, als der Versicherer eintrittspflichtig ist.
5. Von der Verkürzung der Verjährungsfrist (Ziff. 2) und der Beschränkung der Haftung (Ziff. 4) nicht erfasst sind Ansprüche aus vom Verwalter zu vertretenden Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit. Unbeschränkt haftet der Verwalter auch für die Erfüllung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (sog. Kardinalpflichten); hierzu zählen zum Beispiel die Pflichten zur Vorlage des Wirtschaftsplanes und der Abrechnung.
6. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, in der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung über die Entlastung des Verwalters zu beschließen und Entlastung zu erteilen, es sei denn, dass dadurch bestehende oder mögliche Ansprüche gegen den Verwalter, die zu benennen sind, ausgeschlossen würden.

## VII. Vergütung

### 1. Vergütung für Grundleistungen

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

..... EUR je Wohnung

..... EUR je gewerblich oder freiberuflich genutzter Einheit

..... EUR je Garage/Abstellplatz

..... EUR je sonstigem Teileigentum

zuzüglich der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden Mehrwertsteuer.

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Grundleistungen stehenden Auslagen wie Porti, Telefon etc. werden nicht zusätzlich vergütet; ausgenommen hiervon sind die im Zusammenhang mit der Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen stehenden Auslagen, die in entsprechender Anwendung der nachfolgenden Ziff. 2. c) zu erstatten sind.

Die Vergütung für die Grundleistungen ist monatlich im Voraus fällig.

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

aa)

Verändert sich das Tarifgehalt der Angestellten der Wohnungswirtschaft der Ortsklasse 1 Gruppe 3, 7 Berufsjahre um mehr als 3 % gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. dem Zeitpunkt der letzten Anpassung nach dieser Bestimmung, so verändert sich der auf die Lohnkosten entfallende Teil der Vergütung im gleichen Verhältnis. Der Lohnkostenanteil der vereinbarten Vergütung wird mit 75 % vereinbart, so dass die darüber hinausgehende Vergütung des Verwalters unverändert bleibt. Die Veränderung umfaßt sowohl Erhöhungen als auch Ermäßigungen. Die Veränderung tritt zum gleichen Zeitpunkt in Kraft wie die Veränderung des Tarifs.

Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine genehmigungsfreie Spannungsklausel. Sollte diese Klausel genehmigungspflichtig sein und nicht genehmigt werden, so werden die Parteien eine genehmigungsfreie Anpassungsklausel vereinbaren.

bb)

Verändern sich durch nachträgliche Auflagen oder durch die Anwendung neuer Rechtsvorschriften (Gesetze oder Verordnungen) die Aufgaben des Verwalters, so hat der Verwalter einen Anspruch auf eine angemessene Vergütung.

## 2. Vergütung für Besondere Leistungen

Die Besonderen Leistungen werden wie folgt vergütet:

- a) Die Besonderen Leistungen des Verwalters werden nach Aufwand - soweit vereinbart - abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz
- |   |       |      |
|---|-------|------|
| für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen | ..... | EUR; |
| für Sachbearbeiter                            | ..... | EUR; |
| für Schreibkräfte                             | ..... | EUR; |
| für Auszubildende                             | ..... | EUR. |
- b) Vergütungsschuldner, Fälligkeit  
Die Vergütung für Besondere Leistungen erhält der Verwalter von der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.
- c) Auslagenersatz  
Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Besonderen Leistungen zustehenden Auslagen wie Fahrtkosten, Porti, Telefon, Telefax werden gegen Nachweis erstattet. Bis 50 Kopien werden pro Vorgang 0,50 EUR je Stück, darüber hinaus 0,30 EUR je Stück berechnet.
- d) Mehrwertsteuer  
Die Mehrwertsteuer ist in der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden Höhe hinzuzurechnen.
- e) Der Verwalter ist berechtigt, die monatliche Vergütung für Grundleistungen und für Besondere Leistungen nach Rechnungsstellung vom Konto der WEG abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.

## VIII. Datenschutz

1. Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.
2. Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von Daten durch den Verwalter zulässig.
3. Die Wohnungseigentümer erteilen hierzu ausdrücklich ihre Zustimmung.
4. Die Bestimmungen des BDSG und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder werden dabei beachtet.

## IX. Schiedsvertrag

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

## X. Schlussbestimmungen

1. Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbbaurecht und ein Teilerbbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt und Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.
2. Der Verwalter ist berechtigt, für einzelne Wohnungseigentümer Leistungen (z. B. Betriebskostenabrechnung mit Mietern) gegen Entgelt zu erbringen.
3. Für Erklärungen des Verwalters, die diesen Vertrag betreffen, ist der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats bzw. bis zu dessen Wahl der gesamte Verwaltungsbeirat empfangsbevollmächtigt. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so bevollmächtigen sich diese gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Verwalters; diese Vollmacht kann bei Vorliegen sachlicher Gründe widerrufen werden.



4. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss und der Zustimmung des Verwalters.
5. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Verwaltervertrag hinsichtlich einzelner Bestimmungen für ungültig erklärt werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

## XI. Vorrang von Teilungsvertrag/Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

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

## XII. Sonstige Vereinbarungen

---



---



---

.....,                      .....

Ort                              Datum

.....  
Verwalter

.....  
Wohnungseigentümergeinschaft

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