Verwaltervertrag

zwischen

Herrn/Frau ……. – im Folgenden Verwalter genannt –

und

der Wohnungseigentümergemeinschaft der Wohnanlage ……

in …….. – im Folgenden Gemeinschaft genannt –

wird zum Zwecke der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums derselben folgender Vertrag abgeschlossen:

I. Verwalterbestellung und Vertragsinhalt

1. In der Teilungserklärung vom …… wurde der Verwalter ab diesem Datum für die Dauer bis zunächst zum …… bestellt. Die Bestellung verlängert sich automatisch um jeweils ein Jahr, wenn der Vertrag nicht gemäß Abschnitt II dieses Vertrages rechtzeitig gekündigt wird.

2. Dieser Vertrag regelt das Verhältnis zwischen Verwalter und Gemeinschaft sowie die zu erfüllenden Aufgaben des Verwalters. Soweit hierin keine Regelung enthalten ist und auch nicht in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, die für den Verwalter verbindlich ist, so gelten die gesetzlichen Regelungen.

II. Kündigung des Vertrages

Der Verwalter und die Gemeinschaft können diesen Vertrag schriftlich mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende kündigen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann das Vertragsverhältnis fristlos von beiden Seiten gekündigt werden. Die Kündigungserklärung ist wirksam mit Zugang beim anderen Teil. Für den Zugang bei der Gemeinschaft genügt der Zugang bei einem Mitglied der Gemeinschaft.

.

III. Rechte und Pflichten des Verwalters

1. Die Aufgaben des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung vom ……. in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung sowie aus dem Wohnungseigentumsgesetz. Der Verwalter ist verpflichtet, seinen Aufgaben sorgfältig und im Interesse der Gemeinschaft nachzukommen.

   Zu den Rechten und Pflichten gehören insbesondere:

   - Die ordnungsgemäße Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums. Dabei ist der Verwalter berechtigt, kleinere erforderliche Maßnahmen selbstständig zu erledigen. Eine kleinere Maßnahme liegt vor, wenn der Kostenaufwand € …….. nicht übersteigt.

     In dringenden Fällen, in denen eine Entscheidung der Gemeinschaft nicht abgewartet werden kann, ist der Verwalter zur Durchführung von Maßnahmen nach seinem Ermessen auch über den Kostenaufwand von € …….. hinaus berechtigt.

     Zur Durchführung größerer Instandhaltungsmaßnahmen bedarf es eines Beschlusses der Eigentümerversammlung. Diese hat der Verwalter so vorzubereiten, dass die Gemeinschaft in einem Beschluss darüber entscheiden kann.
   - Die Einberufung der Eigentümerversammlungen sowie die Aufbewahrung der Niederschriften über dieselben.
   - Das Führen eines Beschlussbuches.
   - Die Aufstellung eines Wirtschaftsplans rechtzeitig zu Beginn des Kalenderjahres bis spätestens 31. 1. eines Jahres sowie die Fertigung der Jahresabrechnung nach Ablauf des Kalenderjahres und die Vorlegung beider Schriftstücke an die Gemeinschaft zwecks Beschlussfassung.
   - Erforderliche Versicherungsverträge abzuschließen, wobei dem Verwalter auch die Auswahl der Versicherer obliegt.
   - Regeln für die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums aufzustellen, soweit hierfür keine existieren oder von der Gemeinschaft hierüber kein Beschluss gefällt werden kann.
   - Die ordnungsgemäße Sorge für das Gemeinschaftsvermögen – insbesondere für die Instandsetzungsrücklagen. Diese hat der Verwalter getrennt von seinem eigenen Vermögen sorgfältig anzulegen. Auf Verlangen der Gemeinschaft hat der Verwalter Auskunft über die Anlage und den Verbleib der gemeinschaftlichen Gelder zu geben.
   - Bei Beendigung der Verwaltertätigkeit eine Abrechnung zu erteilen. Hierfür genügt in der Regel die Jahresabrechnung, es sei denn, das Vertragsverhältnis hat ein vorzeitiges Ende gefunden. In diesem Fall ist der Verwalter zur Einzelabrechnung verpflichtet. Ebenso hat der alle erforderlichen Unterlagen, die für eine Fortsetzung der Verwaltungstätigkeit notwendig sind, herauszugeben.

IV. Vollmacht

1. Der Verwalter kann von der Gemeinschaft jederzeit eine schriftliche Vollmacht verlangen, die es ihm ermöglicht, seine in Abschnitt V. dieses Vertrages ausgeführte Vertretungsmacht nachzuweisen. Die Vollmacht muss bei Bestehen eines Verwaltungsbeirats von diesem und sonst von jedem Gemeinschaftsmitglied unterschrieben sein.

2. Sobald die Vertretungsmacht, etwa durch Kündigung des Verwaltervertrages, erlischt, hat der Vertreter die Vollmacht unverzüglich an ein Mitglied der Gemeinschaft herauszugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht steht ihm insoweit nicht zu.

V. Vertretung der Gemeinschaft

1. Der Verwalter darf im Namen der Gemeinschaft oder im eigenen Namen für und gegen die Gemeinschaft handeln und Erklärungen abgeben.

   Der Verwalter hat die Aufgabe,

   - die Beschlüsse der Gemeinschaft durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen,
   - die Maßnahmen zu treffen, die für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendig sind, und
   - die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten.

2. Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist der Verwalter berechtigt, im Namen der Gemeinschaft oder im eigenen Namen für und gegen sie,

   - die Kosten, die die allgemeine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verursachen, zu zahlen sowie die in diesem Zusammenhang erfolgenden Leistungen entgegenzunehmen,
   - die Gemeinschaft in gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren zu vertreten, soweit hierbei Angelegenheiten der allgemeinen Verwaltung betroffen sind, wovon auch die eigenständige Geltendmachung von Ansprüchen erfasst ist,
   - Verträge im Rahmen seiner Verwaltertätigkeit abzuschließen, worunter auch die Einstellung eines Hausmeisters sowie dessen Entlassung fällt,
   - Lasten- und Kostenbeiträge (Hausgeld), Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen von der Gemeinschaft anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt,
   - Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an die Gemeinschaft gerichtet sind, und
   - Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind.

VI. Beitrag für Kosten, Lasten und Nutzung

1. Die Eigentümer haben die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten für die Instandhaltung und –setzung, für die sonstigen Verwaltungsleistungen sowie für den gemeinschaftlichen Gebrauch desselben zu tragen (Hausgeld). Ebenso ist zu diesem Zweck eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Der Betrag, den jedes Gemeinschaftsmitglied hierfür zahlen muss, wird im jährlichen Wirtschaftsplan festgestellt und in der Eigentümerversammlung beschlossen. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach dem Verteilungsschlüssel, der in der Gemeinschaftsordnung festgelegt wurde. Liegt kein oder ein ungültiger Verteilungsschlüssel vor, so erfolgt die Verteilung nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WEG).

2. Jedes Gemeinschaftsmitglied hat seinen Beitrag bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus auf das vom Verwalter bekannt zu gebende Konto zu entrichten. Die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts ist diesbezüglich ausgeschlossen.

3. Der Verwalter ist berechtigt, das Konto der Gemeinschaft für die oben genannten Beiträge – soweit es notwendig ist – zu überziehen und für die Gemeinschaft Kredit in Anspruch zu nehmen. Dieser darf die Höhe von zwei monatlichen Beitragszahlungen der Gemeinschaft nicht übersteigen.

4. Die Beiträge werden auf dem Konto nicht verzinst. Der Guthabenzins steht der Gemeinschaft zu. Die Überziehungszinsen sind von ihr zu tragen.

5. Stellt sich bei Jahresabschlusslegung eine Überzahlung von Beiträgen heraus, so werden diese der Gemeinschaft gutgeschrieben. Eine Rückzahlung erfolgt in der Regel nicht.

6. Reicht die monatliche Beitragszahlung nicht aus, so kann der Verwalter über den Wirtschaftsplan hinaus eine Sonderumlage auf die voraussichtlichen Kosten und Lastenzahlungen von den Gemeinschaftsmitgliedern verlangen.

7. Der Verwalter kann die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit sie einen geringen Umfang haben, aus der hierfür gebildeten Rücklage auch ohne Beschluss der Eigentümerversammlung bestreiten.

VII. Vergütung

1. Die Vergütung des Verwalters richtet sich nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches zur entgeltlichen Geschäftsbesorgung, soweit nicht dieser Vertrag, die Gemeinschaftsordnung oder das Wohnungseigentumsgesetz etwas anderes vorschreibt.

2. Die Vergütung beträgt jährlich pro Wohneinheit € …….. Die Umsatzsteuer für diese Vergütung ist zusätzlich zu zahlen. $^{1}/_{12}$ der Jahresvergütung ist bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats fällig und mit den Beiträgen für Kosten und Lasten nach Abschnitt V dieses Vertrages auf dasselbe Konto zu entrichten.

3. In der Vergütung sind die Kosten der Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung enthalten – mit Ausnahme der Kosten für die eventuelle Anmietung eines Raumes. Enthalten sind auch die Kosten für die Fertigung und Verteilung der Niederschrift über die Eigentümerversammlung an die Gemeinschaft. Soweit im Jahr weitere Eigentümerversammlungen durchgeführt werden, so erhält der Verwalter hierfür zusätzlich $^{1}/_{12}$ seiner Jahresvergütung.

4. Nicht in der Vergütung enthalten sind Kosten für besondere Leistung wie technische und rechtliche Gutachten sowie Maßnahmen der Rechtsverfolgung. Die Kosten für technische Sonderleistungen wie die Erstellung von Gutachten, Ingenieurleistungen, die Ausschreibung, Überwachung und Abnahme von Bauleistungen sind gesondert zu vergüten. Die Kosten für ein Rechtsgutachten oder die Rechtsverfolgung für die Gemeinschaft sind gesondert nach der RVG zu vergüten.

VIII. Haftung des Verwalters

1. Die Haftung des Verwalters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

2. Etwaige Ansprüche der Gemeinschaft gegen den Verwalter aus positiver Vertragsverletzung enden spätestens 2 Jahre nach Beendigung des Vertragsverhältnisses zwischen Gemeinschaft und Verwalter.

IX. Wohnungseigentümerversammlung

1. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer zu der Versammlung schriftlich zu laden. Hierbei ist eine Frist von mindestens 2 Wochen einzuhalten. In dringenden Fällen genügen 3 Tage.

2. Den Vorsitz über die Versammlung führt der Verwalter.

3. Zu Beginn der Versammlung hat der Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung der Versammlung und die Beschlussfähigkeit festzustellen. Dem Verwalter obliegt die Geschäftsordnung. Er lässt über Tagesordnungspunkte zur Geschäftsordnung abstimmen.

4. Der Verwalter erstellt als Vorsitzender der Wohnungseigentümerversammlung das Protokoll derselben und ist verpflichtet, jedem Wohnungseigentümer eine Abschrift davon zukommen zu lassen.

X. Mehrere abwesende Wohnungseigentümer

1. Soweit mehrere Personen Eigentümer einer Wohnung sind, so haben sie einen von sich zum Bevollmächtigten zu bestellen und dies dem Verwalter anzuzeigen. Ehegatten und Angehörige gelten als gegenseitig bevollmächtigt.

2. Mehrere Wohnungseigentümer sind Gesamtschuldner oder Gesamtgläubiger hinsichtlich der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag. Sie bevollmächtigen sich in Angelegenheiten des Wohnungseigentums gegenseitig, Erklärungen verbindlich für und gegen jeden abzugeben oder entgegenzunehmen.

3. Soweit sich ein Wohnungseigentümer mehr als ein viertel Jahr im Ausland aufhält oder seinen Wohnsitz dorthin verlegt, hat er einen Bevollmächtigten mit Wohnsitz im Inland zu bestellen und dies dem Verwalter anzuzeigen. Das gilt auch dann, wenn für eine Maßnahme die Zustimmung aller Gemeinschaftsmitglieder erforderlich ist und ein Wohnungseigentümer an der Abstimmung nicht teilnehmen kann.

XI. Vertragsabänderung und Unwirksamkeit

1. Änderungen dieses Vertrages sind nur dann wirksam, wenn ihnen ein Mehrheitsbeschluss zugrunde liegt und der Verwalter ihnen zustimmt. Für eine übereinstimmende Vertragsänderung genügt die Beifügung der entsprechenden Niederschrift der Eigentümerversammlung mit der Unterschrift des Verwalters zu diesem Vertrag.

2. Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden, bleibt der übrige Vertrag wirksam. Die unwirksamen Teile sind durch Regelungen zu ersetzen, die dem Willen der Vertragsparteien am nächsten kommen.

....., den	..... , den .....
.....	.....
(Der Verwalter)	(Die Wohnungseigentümer)

Dieser Beitrag ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberschutzgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Alle Angaben in diesem Beitrag wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.