

Verwaltervertrag

Zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft

– Straße Nr. , PLZ , Ort

vertreten durch die Wohnungseigentümer, diese vertreten durch den Verwaltungsbeirat

im Folgenden – Gemeinschaft –

und

der Firma

, vertreten durch

– Straße Nr. , PLZ , Ort

im Folgenden – Verwalter –

wird folgender Vertrag hinsichtlich der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens geschlossen:

§ 1 Verwalterbestellung, Vertragslaufzeit

- (1) • Der Verwalter wurde durch Beschluss zu TOP auf der Wohnungseigentümerversammlung vom bestellt. Die Niederschrift dieser Versammlung, deren Unterschriften notariell beglaubigt wurden, ist diesem Vertrag als Anlage beigelegt.
- Der Verwalter wurde aufgrund der Bestimmung des § der Teilungserklärung/ des Teilungsvertrags vom bestellt.

Die Bestellung des Verwalters erfolgt für den Zeitraum vom bis zum . Der Verwaltervertrag wird für den Zeitraum der Bestellung geschlossen. Das Vertragsverhältnis endet mit Ablauf des Bestellungszeitraums, bei vorzeitiger Abberufung durch die Gemeinschaft oder infolge Amtsniederlegung des Verwalters.

- (2) Die vorzeitige Abberufung des Verwalters und die außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch die Gemeinschaft sind vor Ablauf des Bestellungszeitraums nur aus wichtigem Grund möglich. Eine Amtsniederlegung durch den Verwalter bedarf ebenfalls eines wichtigen Grundes. Erfolgt die Amtsniederlegung zur Unzeit oder liegt ein wichtiger Grund nicht vor, hat der Verwalter der Gemeinschaft etwaigen durch die unberechtigte Amtsniederlegung entstandenen Schaden zu ersetzen.
- (3) Die Abberufung des Verwalters und die Kündigung dieses Vertrags setzen einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer voraus. Einer schriftlichen Kündigung dieses Vertrags gegenüber dem Verwalter bedarf es darüber hinaus nicht. Die Amtsniederlegung durch den Verwalter wird durch entsprechende Erklärung in einer beschlussfähigen Wohnungseigentümerversammlung wirksam oder durch schriftliche Erklärung gegenüber sämtlichen Wohnungseigentümern. Die Amtsniederlegung wird auch durch Erklärung gegenüber einem bevollmächtigten Vertreter der Wohnungseigentümer wirksam. Als bevollmächtigter Vertreter gilt der Verwaltungsbeiratsvorsitzende, im Falle seiner Verhinderung dessen Stellvertreter.
- (4) Im Fall der Wiederbestellung des Verwalters gilt dieser Vertrag auch für den Wiederbestellungszeitraum, es sei denn, Verwalter und Gemeinschaft vereinbaren Änderungen dieses Vertrags. Die

Vertragsänderungen bedürfen der Genehmigungsbeschlussfassung durch die Wohnungseigentümer sowie der Zustimmungserklärung des Verwalters.

§ 2 Allgemeine Vertragsbestimmungen

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich
 - aus diesem Vertrag,
 - dem Wohnungseigentumsgesetz,
 - den ergänzenden Regelungen über die Geschäftsbesorgung gemäß § 675 BGB,
 - der Teilungserklärung bzw. des Teilungsvertrags vom _____ nebst Gemeinschaftsordnung,
 - den zum Zeitpunkt der Bestellung gültigen Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie
 - aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen, die für die Gemeinschaft verbindlich ergangen sind.
- (2) Der Verwalter ist weder an Weisungen des Verwaltungsbeirats noch solche einzelner Wohnungseigentümer gebunden.
- (3) Der Verwalter hat die ihm obliegenden Verpflichtungen höchstpersönlich zu erbringen, wobei er sich der Mitarbeiter seines Verwalterunternehmens bedienen darf. In Teilbereichen kann er Untervollmacht an Sonderfachkräfte erteilen.
- (4) Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB nicht befreit.
- (5) Dem Verwalter obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Geld und Anlagevermögens. Der Verwalter ist verpflichtet, gemeinschaftliche Gelder getrennt von seinem Vermögen zu halten. Er hat das gemeinschaftliche Geldvermögen getrennt vom Geldvermögen sonstiger von ihm verwalteter Gemeinschaften zu halten. Er ist insoweit verpflichtet, für die Gemeinschaft Fremdkonten zu führen.
- (6) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, nach Maßgabe der Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümer sowie der Hausordnung Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Gemeinschaft abzuschließen und zu kündigen sowie einseitige Willenserklärungen, wie z. B. Abmahnungen und Kündigungserklärungen im Namen der Gemeinschaft abzugeben.
- (7) Zur Einleitung von Aktivverfahren namens der Gemeinschaft ist der Verwalter nur aufgrund vorheriger Beschlussfassung ermächtigt. Dies gilt ausnahmsweise dann nicht, wenn die Durchführung einer vorherigen Eigentümerversammlung – etwa wegen drohender Verjährung – nicht abgewartet werden kann. In einem derartigen Fall bedarf es jedoch der vorherigen Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat. Hausgeldverfahren kann der Verwalter ohne entsprechenden Ermächtigungsbeschluss einleiten und führen (vgl. § 3 Abs. 1).
- (8) In dringenden Fällen ist der Verwalter berechtigt, mit Zustimmung des Verwaltungsbeirats das Girokonto der Gemeinschaft bis zu einem Gesamtbetrag von maximal drei monatlichen Hausgeldraten gemäß Wirtschaftsplan und für einen Zeitraum von bis zu maximal drei Monaten im Geschäftsjahr zu überziehen, sofern er dies im Interesse der Gemeinschaft und unter Wahrung des Grundsatzes ordnungsgemäßer Verwaltung für erforderlich hält. Alternativ ist der Verwalter berechtigt, zur Deckung laufender Ausgaben der Gemeinschaft im Geschäftsjahr auf eine ausreichend bemessene Instandhaltungsrücklage in Höhe bis zu maximal 25 % des vorhandenen Rücklagevermögens zuzugreifen. In diesem Fall hat er sicherzustellen, dass der Rücklage die derart entnommenen Beträge spätestens zum Ende des Geschäftsjahres wieder zugeführt sind.
- (9) In Fällen urlaubsbedingter Abwesenheit oder Krankheit hat der Verwalter sicherzustellen, dass ein Bevollmächtigter auch außerhalb der üblichen Bürozeiten in dringenden Fällen jederzeit erreichbar ist.

§ 3 Besondere Rechte und Pflichten des Verwalters

(1) Hausgeldeinzug / Hausgeldrückstände

Der Verwalter ist zum Hausgeldeinzug entsprechend der Maßgaben des jeweiligen Wirtschaftsplans verpflichtet.

Der Verwalter ist berechtigt, rückständige Hausgelder (Beitragsrückstände aus dem Wirtschaftsplan, Abrechnungsspitzen aus genehmigten Jahresabrechnungen, Beiträge zu beschlossenen Sonderumlagen) eigenständig und ohne vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen. Entsprechende Hausgeldverfahren sind namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen.

Der Verwalter ist im Rahmen dieser Ermächtigung berechtigt, einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen. Zu einer Vergütungsvereinbarung in Abweichung von den gesetzlichen Regelungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) ist er nur nach entsprechender Beschlussfassung der Wohnungseigentümer berechtigt.

(2) Instandhaltung und Instandsetzung

Hinsichtlich etwaiger anfänglicher und noch nicht verjährter Baumängelgewährleistungsansprüche hat der Verwalter rechtzeitig die Begehung des gemeinschaftlichen Eigentums zu veranlassen, entsprechende Feststellungen zu treffen und die Wohnungseigentümer zu informieren. Insbesondere hat der Verwalter rechtzeitig auf gebotene und erforderliche Beschlussfassung zur Verfolgung von Mängelgewährleistungsansprüchen hinzuwirken und diese vorzubereiten.

Maßnahmen der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung kann der Verwalter bis zu einem Höchstbetrag im Einzelfall von _____ EUR und einem jährlichen Gesamtvolumen bis maximal _____ EUR in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat auch ohne vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer veranlassen. Vor Auftragsvergabe hat der Verwalter insoweit mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen, soweit dies nicht aus Gründen des zu beauftragenden Gewerks unmöglich ist.

In Fällen objektiv dringenden Instandsetzungsbedarfs, in denen die Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung wegen der erkennbaren Folgerisiken und zu erwartenden Schadensmehrungen nicht abgewartet werden kann, ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeitrag Instandsetzungsmaßnahmen auch ohne vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer einzuleiten. Nach pflichtgemäßem Ermessen und entsprechendem Erfordernis ist der Verwalter insoweit auch zur Beauftragung von Sonderfachleuten berechtigt. Ist der Verwaltungsbeirat nicht zeitnah zu erreichen, kann der Verwalter auch ohne entsprechende Abstimmung tätig werden. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer unverzüglich über die von ihm eingeleiteten Maßnahmen zu unterrichten, so dass Notmaßnahmen einzelner Wohnungseigentümer verhindert werden können.

(3) Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Jahresabrechnung zu erstellen. Diese ist im Rahmen der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung zur Genehmigungsbeschlussfassung zu stellen. Vor Beschlussfassung hat der Verwalter die Jahresabrechnung dem Verwaltungsbeirat zur Prüfung vorzulegen. Die Jahresabrechnung hat nach Form und Inhalt die höchstrichterliche Rechtsprechung zu berücksichtigen. Für den Fall, dass sich der Verwalter eines entsprechenden Abrechnungsprogramms bedient, das (noch) nicht in der Lage ist, entsprechend modifizierte Anforderungen zu erfüllen, entlastet ihn dies nicht in Bezug auf die Gemeinschaft.

Der Verwalter hat die Ansätze des Wirtschaftsplans nach pflichtgemäßem Ermessen zu prognostizieren.

(4) Wohnungseigentümerversammlung

Der Verwalter hat die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung bis spätestens 30. Juni eines jeden Kalenderjahrs einzuberufen. Ist dies aus dringenden betrieblichen oder persönlichen Gründen nicht möglich, hat der Verwalter unverzüglich nach Wegfall des dringenden Grunds zur ordentlichen Eigentümerversammlung zu laden.

Vorbehaltlich abweichender Regelung in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung beträgt die Ladungsfrist drei Wochen.

Im Rahmen der ordentlichen Wohnungseigentümersammlung sind Jahresgesamt- und Jahreseinzelabrechnungen des Vorjahres zur Genehmigungsbeschlussfassung zu stellen. Im Rahmen der ordentlichen Wohnungseigentümersammlung sind daneben auch Jahresgesamt- und Jahreseinzelwirtschaftspläne für die laufende Wirtschaftsperiode zur Genehmigungsbeschlussfassung zu stellen.

Weitere Wohnungseigentümersammlungen wird der Verwalter je nach Erfordernis nach pflichtgemäßem Ermessen und auf Antrag von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer unter Angabe der Gründe einberufen.

Die Niederschrift über die Versammlung hat der Verwalter spätestens zwei Wochen nach Durchführung der Versammlung dem Verwaltungsbeirat bzw. zeichnungsberechtigten Wohnungseigentümer zur Unterzeichnung vorzulegen. Nach erfolgter Unterzeichnung durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden bzw. dessen Vertreter und des weiter zeichnungsberechtigten Wohnungseigentümers hat der Verwalter die Niederschrift unverzüglich den Wohnungseigentümern zu übersenden.

Für den Fall, dass der Verwaltungsbeiratsvorsitzende bzw. sein Stellvertreter und/oder der weiter zeichnungsberechtigte Wohnungseigentümer an einer Unterschriftsleistung gehindert sind, hat der Verwalter nach Ablauf von spätestens drei Wochen die Niederschrift über die Versammlung unverzüglich auch ohne die nach § 24 Abs. 6 S. 2 WEG erforderlichen Unterschriften den Wohnungseigentümern zu übersenden. Die erforderlichen Unterschriften sind nachträglich einzuholen.

(5) Beschluss-Sammlung

Der Verwalter hat verkündete Beschlüsse bis spätestens eine Woche nach Verkündung in die Beschluss-Sammlung einzutragen. Entsprechendes gilt für gerichtliche Entscheidungen in Verfahren gemäß § 43 WEG.

Den Wohnungseigentümern und von ihnen ermächtigten Dritten ist nach Vorankündigung und entsprechender Terminvereinbarung Einsicht in die Beschluss-Sammlung am Sitz der Verwaltung zu gewähren. Soweit nicht dringende Gründe entgegenstehen ist die Einsicht innerhalb von drei Arbeitstagen nach dem Einsichtsbegehren während der üblichen Büro- bzw. Geschäftszeiten des Verwalters zu ermöglichen.

Auf Verlangen des Einsichtsberechtigten sind diesem Ausdrucke aus der Beschluss-Sammlung bzw. Kopien aus ihr zu fertigen. Der Aufwendersatz des Verwalters richtet sich nach § 5 dieses Vertrags.

(6) Hausordnung

Der Verwalter hat die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen. Bei Verstößen gegen die Hausordnung hat er den betreffenden Wohnungseigentümer bzw. Mieter oder sonstigen Nutzer der jeweiligen Sondereigentumseinheit auf sein Fehlverhalten hinzuweisen und zur Unterlassung störenden Verhaltens aufzufordern. Darüber hinausgehende Maßnahmen der außergerichtlichen oder gerichtlichen Störungsbeseitigung bzw. Wiederherstellung des vorherigen Zustands bedürfen der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer. Dies gilt nicht, soweit Eil- oder Notmaßnahmen zu ergreifen sind.

(7) Verkehrssicherung

Der Verwalter hat etwaige im Auftrag der Gemeinschaft tätige Hausmeister-, Reinigungs- und Gartenpflegekräfte sowie Schneeräum- und Streudienste nach pflichtgemäßem Ermessen eigenverantwortlich zu kontrollieren. Der Verwalter hat Sicherheitskontrollen gefahrgeneigter Flächen, Bepflanzungen, Anlagen sowie an Bau- und Einrichtungsteilen des Gemeinschaftseigentums in Erfüllung bestehender Verkehrssicherungspflichten durchzuführen. Sollten neue gesetzliche Sicherheitsanforderungen und behördlichen Auflagen in Bezug auf gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen ergehen, hat der Verwalter die Wohnungseigentümer entsprechend zu informieren und erforderliche Beschlussfassungen rechtzeitig herbeizuführen.

(8) Verwaltungsunterlagen

Sämtliche Verwaltungsunterlagen hat der Verwalter geordnet in seinen Geschäftsräumen zu verwahren. Die Entscheidung über eine Vernichtung von Verwaltungsunterlagen obliegt ausschließlich der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer unter Berücksichtigung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung.

(9) Zustellungsvertretung/Anfechtungsklage

Wird an den Verwalter als Zustellungsvertreter der übrigen beklagten Wohnungseigentümer eine Anfechtungsklage zugestellt, so ist er im Rahmen der ihm gesetzlich zugewiesenen Befugnisse gem. § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG berechtigt, für die übrigen beklagten Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt mit deren Vertretung zu beauftragen. Nach Möglichkeit hat der Verwalter hierbei einen Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht zu beauftragen.

Kosten der notwendigen Rechtsverfolgung der übrigen beklagten Wohnungseigentümer, insbesondere Rechtsanwaltsgebührevorschüsse, kann der Verwalter einstweilen dem gemeinschaftlichen Girokonto entnehmen. Er hat die übrigen beklagten Wohnungseigentümer jedoch unverzüglich aufzufordern, den auf sie jeweils entfallenden Anteil wiederum unverzüglich dem gemeinschaftlichen Girokonto rückanzuweisen.

(10) Ersatzzustellungsvertreter

Für den Fall, dass in der Gemeinschaft ein Ersatzzustellungsvertreter und dessen Stellvertreter noch nicht bestellt sein sollte, hat der Verwalter im Rahmen der ersten von ihm durchzuführenden ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung die Bestellung des Ersatzzustellungsverreters sowie dessen Stellvertreter als Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung zu stellen.

(11) Information der Wohnungseigentümer über Rechtsstreitigkeiten

Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer unverzüglich über sämtliche ihm bekannten wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren, die die Gemeinschaft oder Wohnungseigentümer betreffen, zu unterrichten.

(12) Eigentümerwechsel

Der Verwalter ist nicht verpflichtet, Eigentümern bei einem Eigentumswechsel abgrenzende Teil- oder Zwischenabrechnungen zu erstellen. Zahlungsschuldner ist der jeweils zum Fälligkeitszeitpunkt einer Beitragsverpflichtung im Grundbuch noch oder schon eingetragene Eigentümer. Abweichendes gilt, soweit die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung eine Gesamtschuld von altem und neuem Eigentümer vorsieht.

(13) Sondereigentumsverwaltung

Der Verwalter ist grundsätzlich berechtigt, auf Grundlage gesonderter Geschäftsbesorgungsverträge gemäß § 675 BGB die Verwaltung des Sondereigentums der Wohnungseigentümer zu übernehmen. Der Verwalter hat hierbei die Gemeinschaftsinteressen angemessen zu berücksichtigen und darf seine gemeinschaftlichen Verwaltungsaufgaben der Gemeinschaft gegenüber nicht vernachlässigen.

Unabhängig hiervon kann der Verwalter – ebenfalls auf Grundlage gesonderter Geschäftsbesorgungsverträge gemäß § 675 BGB – auch Einzeltätigkeiten namens und Auftrags einzelner Sondereigentümer im Hinblick auf die Verwaltung ihrer Sondereigentumseinheiten erbringen. Auch insoweit sind die Gemeinschaftsbelange angemessen zu berücksichtigen.

§ 4 Grundvergütung des Verwalters

- (1) Der Verwalter erhält eine monatliche Grundvergütung nach den folgenden Maßgaben jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer:

EUR je Wohnungseigentum

EUR je Teileigentum

EUR je Garage / Stellplatz

- (2) Die in Absatz 1 geregelte Vergütung setzt voraus, dass die monatlichen Hausgeldzahlungen von den einzelnen Wohnungseigentümern im Lastschriftverfahren geleistet werden. Für Einheiten, deren Eigentümer nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, erhöht sich die Verwaltervergütung monatlich um EUR für diese Einheiten. Entsprechendes gilt, wenn eine Lastschrift von einem Eigentümer oder dessen Bankinstitut zurückgegeben wird und die Zahlung sodann im Wege der Einzelüberweisung erfolgt.

- (3) Die Verwaltervergütung ist monatlich im Voraus zum fünften Werktag eines Monats fällig. Die Zahlung der Verwaltervergütung erfolgt mit den monatlichen Hausgeldbeiträgen der Wohnungseigentümer auf das gemeinschaftliche Girokonto. Der Verwalter ist berechtigt, dem Gemeinschaftskonto zum jeweiligen monatlichen Fälligkeitstermin die Verwaltervergütung zu entnehmen.
- (4) Mit der in Absatz 1 geregelten Grundvergütung sind sämtliche Sachaufwendungen des Verwalters sowie seines Bürobetriebs hinsichtlich der üblichen Verwalterleistungen abgegolten. Entgelte für besondere Verwalterleistungen richten sich nach § 5 dieses Vertrags.
- (5) Für den Fall, dass nach Abschluss dieses Vertrages aufgrund Gesetzgebung, Rechtsprechung sowie aufgrund Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer zusätzliche Pflichten des Verwalters entstehen, die mit einem nicht unerheblichen Mehraufwand verbunden sind, ist der Verwalter berechtigt, eine angemessene Erhöhung seiner Vergütung zu verlangen.

§ 5 Verwalterzusatzvergütung

- (1) Mit der in § 4 geregelten Grundvergütung des Verwalters sind die folgenden im Einzelfall notwendig werdenden Zusatzleistungen nicht abgegolten:

Außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung

Die Durchführung der jährlichen ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung ist mit der in § 4 geregelten Verwaltergrundvergütung abgegolten. Für jede zusätzliche Wohnungseigentümerversammlung, die auf Verlangen mehr als eines Viertels der Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs. 2 WEG oder aus Gründen ordnungsmäßiger Verwaltung objektiv erforderlich wird, erhält der Verwalter eine Zusatzvergütung in Höhe von _____ EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer sowie Schreib-, Kopier- und Portoauslagen. Wurde die Einberufung einer außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich, hat der Verwalter weder Anspruch auf eine Zusatzvergütung noch auf Ersatz seiner hiermit verbundenen Aufwendungen.

Saalmieten zur Durchführung von ordentlichen und außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlungen sind dem Verwalter in der tatsächlich angefallenen Höhe zu ersetzen, soweit er diese Kosten aus eigenen Mitteln verauslagt hat. Dies gilt nicht, wenn die Durchführung einer außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung wegen einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich wurde.

Mahnungen

Leisten Wohnungseigentümer zum Fälligkeitstermin die Hausgeldbeiträge nicht und geraten hierdurch in Verzug, hat der Verwalter im Falle schriftlicher Mahnung der jeweiligen Wohnungseigentümer Anspruch auf eine Sondervergütung in Höhe von _____ EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer je Mahnung. Voraussetzung ist, dass der Zahlungsrückstand einen Betrag von 75,00 EUR übersteigt. Sind Eigentümer gleichzeitig mit den Hausgeldbeiträgen für ihr Wohnungs- bzw. Teileigentum und ihre Garage bzw. ihren Garagenstellplatz in Verzug, ist die Mahngebühr nur einmal anzusetzen. Entsprechendes gilt für gleichzeitigen Hausgeldrückstand mehrerer im Eigentum eines Wohnungseigentümers stehende Sonder- bzw. Teileigentumseinheiten.

Eigentümerwechsel

Ist im Fall eines Eigentümerwechsels die Zustimmung des Verwalters gemäß § 12 WEG erforderlich, erhält er eine Pauschalvergütung in Höhe von _____ EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Gerichtsverfahren

Im Fall von Hausgeldverfahren, Beschlussanfechtungsverfahren, in denen der Verwalter als Zustellungsvertreter der übrigen beklagten Wohnungseigentümer fungiert sowie in sämtlichen weiteren gerichtlichen Verfahren im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowohl bei Aktiv- wie

Passivverfahren erhält der Verwalter für das Zuarbeiten des beauftragten Rechtsanwalts, der Unterlagenzusammenstellung, der Anfertigung von Kopien, der Erledigung des erforderlichen Schriftverkehrs, der Wahrnehmung von Besprechungen und Gerichtsterminen eine Sondervergütung nach Zeitaufwand, mindestens aber pauschal in Höhe von _____ EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer sowie Ersatz von Kopier- und Portoauslagen.

Haus- bzw. Wohngeldverfahren

Führt der Verwalter eigenständig, also ohne Hinzuziehung eines Rechtsanwalts, Haus- bzw. Wohngeldverfahren für die Gemeinschaft, richtet sich das entsprechende Zusatzhonorar nach den Bestimmungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG).

Instandhaltung und Instandsetzung

Erbringt der Verwalter im konkreten Einzelfall im Rahmen größerer, technisch notwendiger und aufwändiger Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen oder auch beschlossener Modernisierungen eigenständige Leistungen, die dem Berufsbild der Architekten und Ingenieure entsprechen, hat er ab einem Auftragsvolumen von _____ EUR im Einzelfall Anspruch auf ein Sonderhonorar. Dies gilt dann nicht, wenn die Gemeinschaft bereits für die Erfüllung dieser Leistungen anderweitig Sonderfachleute beauftragt hat.

- Die Höhe des Sonderhonorars berechnet sich nach den Honorarsätzen der HOAI
- Die Höhe des Sonderhonorars beträgt _____ % des jeweiligen Auftragsvolumens.
- Die Höhe des Sonderhonorars richtet sich nach dem tatsächlichen Zeitaufwand.

Ausweisung haushaltsnaher Dienstleistungen

Für die Ausweisung von Aufwendungen i.S.v. § 35 a EStG sowie des jeweils auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Anteils im Rahmen der Jahresgesamt- und Jahreseinzela abrechnung bzw. gesonderter Bescheinigung erhält der Verwalter ein pauschales jährliches Entgelt pro Abrechnungseinheit – mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen – in Höhe von _____ EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Unterrichtung der Wohnungseigentümer über Rechtsstreitigkeiten

Dem Verwalter sind seine Aufwendungen für von Eigentümerseite gewünschte oder zur gesetzlichen Unterrichtung über außergerichtliche oder gerichtliche Streitigkeiten, in erster Linie erforderliche Anfertigungen von Kopien sowie darüber hinausgehende Schreib- und Portoauslagen, zu ersetzen.

Übersendung von Versammlungsniederschriften / Auszüge aus der Beschluss-Sammlung

Dem Verwalter sind seine Aufwendungen für die Versendung der Versammlungsniederschriften an die Wohnungseigentümer in Form erforderlicher Anfertigung von Kopien sowie darüber hinausgehender Portoauslagen zu ersetzen. Entsprechendes gilt für gewünschte Ausdrucke/Kopien aus der Beschluss-Sammlung.

Weitergehende nicht absehbare Sonderleistungen

Weitergehende zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht absehbare Sonderleistungen für die Gemeinschaft wie etwa ein entstehender Arbeitsaufwand bei Verhandlungen mit Behörden, der Wiedererlangung bzw. Neuerstellung verloren gegangener Verwaltungsunterlagen, bei nicht vom Verwalter schuldhaft verursachter Umstellung/Änderung des Kostenverteilungsschlüssels sind nach tatsächlichem Zeitaufwand gegen Tätigkeitsnachweis zu vergüten.

- (2) Soweit vorstehend ein Entgelt nach Aufwand anfällt, gilt folgende Vergütung jeweils zusätzlich der gesetzlichen Umsatzsteuer als vereinbart:

Personal (Stundensatz)

Geschäftsführer	EUR
Sachbearbeiter	EUR
Auszubildende	EUR
Hilfskräfte	EUR
Umschläge	
DIN A4	EUR
DIN A5	EUR
DIN lang	EUR
Portoauslagen	gemäß den jeweils gültigen Postgebühren
Kopierkosten/Ausdrucke	analog § 2 Abs. 2 RVG i. V. m. Nr. 7000 VV
für die ersten 50 Kopien/Ausdrucke eines Vorgangs je	0,50 EUR
ab der 51. Kopie/Ausdruck desselben Vorgangs je	0,15 EUR
Fahrtkosten je Kilometer	EUR
Auslagenersatz	Nachweis durch Belege

- (3) Die Sondervergütung wird mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

§ 6 Zahlungsverpflichteter

- (1) Sämtliche Zahlungspflichten gegenüber dem Verwalter aus diesem Vertrag treffen die Gemeinschaft. Dies gilt auch für Vergütungs- bzw. Sondervergütungsansprüche, die durch einzelne Wohnungseigentümer verursacht werden wie etwa eine erhöhte Vergütung, soweit Wohnungseigentümer nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, Sondervergütungen infolge Mahnungen, Zustimmungserteilung bei einem Eigentümerwechsel oder erwünschter Kopien und Ausdrucke.
- (2) Nach der Bestimmung des § 21 Abs. 7 WEG besteht die Möglichkeit derartige Kosten nach dem Verursacherprinzip im Innenverhältnis der Gemeinschaft den jeweiligen Wohnungseigentümern aufzuerlegen. Der Verwalter wird im Rahmen der ersten von ihm durchzuführenden ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung einen entsprechenden Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung stellen.

§ 7 Verwalterhaftung

- (1) Die Haftung des Verwalters folgt den gesetzlichen Regelungen.
- (2) Der Verwalter versichert, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von _____ EUR im Einzelfall und einer Jahresgesamtsumme von _____ EUR abgeschlossen zu haben. Er verpflichtet sich, diese Versicherung während des Bestellungszeitraums aufrecht zu erhalten.
- (3) Die Verjährung von Schadensersatzansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen.
- (4) Für den Fall, dass der Verwalter mit dem Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen (§ 35 a EStG) beauftragt ist, haftet er nicht für die Gewährung eines entsprechenden Steuervorteils.

§ 8 Pflichten der Gemeinschaft

- (1) Die Gemeinschaft ist verpflichtet, dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn seiner Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen in geordneter Form auszuhändigen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere:

- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung;
 - aktuelle Eigentümerliste mit Adressen, Wohnungs-Nr. und Wohnflächen;
 - alle Versammlungsniederschriften der Eigentümerversammlungen;
 - die Beschluss-Sammlung
 - alle gerichtlichen Entscheidungen, die die Gemeinschaft betreffen;
 - vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschl. Maßangaben;
 - alle zzt. bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen wurden;
 - der gültige Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung;
 - vom Beirat geprüfte Belege in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form.
- (2) Die Gemeinschaft ist verpflichtet, Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- (3) Die Gemeinschaft hat für den Fall, dass mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums (Erbengemeinschaften, Eheleute usw.) sind, darauf hinzuwirken, dass diese ohne weitere Aufforderung der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt im Fall von Miteigentümern, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich zusammenhängend mehr als drei Monate im Jahr im Ausland aufhalten.
- (4) Die Gemeinschaft ist verpflichtet, dem Verwalter auf Verlangen eine Vollmachtsurkunde zu erteilen, aus welcher sich die gesetzlichen und vertraglichen Befugnisse zur Vertretung der Gemeinschaft ergeben. Der Verwalter wird von dieser Vollmacht nur nach Maßgabe dieses Vertrags, der Beschlüsse der Gemeinschaft, der Gemeinschaftsordnung und des Gesetzes Gebrauch machen.

§ 9 Pflichten bei Beendigung des Verwalteramts

- (1) Mit Beendigung der Verwaltungstätigkeit hat der Verwalter alle die Gemeinschaft betreffenden und in seinem Besitz befindlichen Unterlagen unverzüglich und in geordneter Form der Gemeinschaft zu übergeben. Die Übergabe hat hierbei gegen entsprechenden Legitimationsnachweis entweder an einen neu bestellten Verwalter zu erfolgen oder auf Weisung der Gemeinschaft gegenüber einer dritten Person. Wird der Verwalter nach Amtsbeendigung nicht zur Unterlagenherausgabe aufgefordert, hat er die Verwaltungsunterlagen für vier Wochen unentgeltlich zu verwahren. Nach Ablauf dieser Frist erfolgt eine weitere Verwahrung gegen angemessene Entschädigung zulasten der Gemeinschaft.
- (2) Nach Amtsbeendigung hat der Verwalter die Verwaltungsvollmacht unverzüglich herauszugeben.
- (3) Dem Verwalter steht an den Verwaltungsunterlagen und der Verwaltungsvollmacht kein Zurückbehaltungsrecht zu. Er hat jedoch im Fall eines berechtigten Interesses ein Einsichtsrecht in die Verwalterunterlagen.
- (4) Bei Amtsbeendigung, egal aus welchem Grund, ist der Verwalter zur unverzüglichen Rechnungslegung verpflichtet.
- (5) Nach Amtsbeendigung ist der Verwalter weder berechtigt noch verpflichtet, Verfügungen über gemeinschaftliche Konten vorzunehmen. Er hat sämtlichen kontoführenden Kreditinstituten unverzüglich den Wegfall seiner Verfügungsberechtigung mitzuteilen.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung durch Beschluss und der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Wird der Beirat durch Beschluss bevollmächtigt, der Änderung des Vertrags zuzustimmen, so hat dies schriftlich zu erfolgen. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein/werden bzw. der Beschluss der Wohnungseigentümer über den Vertragsabschluss teilweise für ungültig erklärt werden, bleibt der übrige Vertragsinhalt wirksam. Anstelle der unwirksamen bzw. für ungültig erklärten Vertragsklauseln tritt die gesetzliche Regelung.

Anlage: Versammlungsniederschrift vom

Ort, Datum

Verwalter

Ort, Datum

Vorsitzender des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)