

VERWALTERVERTRAG für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft

– nachstehend Gemeinschaft oder Verband 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 Wohnungseigentumsgesetz (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 Gemeinschaft 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.

© Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 06/2019 | Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Verwendung dieses Vertragsmusters mit unserem Logo kein Hinweis auf eine evtl. Mitgliedschaft des Verwenders in einem unserer Landesverbände ist. Das Muster bedarf der Anpassung an den Einzelfall. Keine Gewähr für Aktualität, Inhalt und Gestaltung. Änderungen von Gesetzgebung und Rechtsprechung sind laufend zu beachten.

1. Bestellung des Verwalters

Die Verwalterbestellung erfolgte

- gemäß Teilungserklärung (§ 8 WEG) / Teilungsvertrag (§ 3 WEG) vom _____
- durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom _____ zu Tagesordnungspunkt _____ für die Zeit vom _____ bis _____

Der Verwalter nimmt die Bestellung hiermit nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen an.

2. Abschluss und Beendigung des Verwaltervertrages

- 2.1. Der Verwaltervertrag wird fest auf die Dauer der Bestellung des Verwalters gem. Ziffer 1. abgeschlossen. Eine Verlängerung bedarf der Beschlussfassung.
- 2.2. Eine vorzeitige außerordentliche, fristlose Kündigung des Verwaltervertrages ist beiderseits nur aus wichtigem Grund möglich.
- 2.3. Die Kündigung durch die Gemeinschaft bedarf eines vorherigen Beschlusses. Die Kündigung durch nur einzelne Eigentümer ist nicht wirksam.

3. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sowie Vergütungsgrundsätze

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Vereinbarungen der Gemeinschaft, den Beschlüssen und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit dieser Vertrag nicht nachfolgend wirksam etwas anderes bestimmt. Ergänzend gelten von Gesetzes wegen die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Der Verwalter ist zu den nachfolgend aufgeführten und sich aus §§ 23-28 WEG ergebenden **Leistungen** berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm die Gemeinschaft erteilt; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu beachten.

Werden dem Verwalter weitere, in diesem Vertrag nicht genannte Aufgaben übertragen, so bedarf dies eines Beschlusses oder einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer und der Zustimmung durch den Verwalter. Werden dem Verwalter von Gesetzes wegen weitere, insb. in der bei Vertragsabschluss aktuellen Fassung des WEG nicht genannte Pflichten auferlegt, hat er Anspruch auf zusätzliche Vergütung. Ist die Vergütung nicht abweichend geregelt, so wird die diesbezügliche Tätigkeit des Verwalters nach Aufwand gem. Ziff. 7.2. vergütet.

Für einzelne Leistungen des Verwalters wird eine Festvergütung (§ 7.1.) vereinbart. Andere Leistungen werden gesondert variabel nur dann vergütet, wenn sie tatsächlich anfallen (§ 7.2.). Ist hinsichtlich der variablen Vergütung keine anderweitige Vereinbarung getroffen, erfolgt diese auf der Grundlage eines Zeithonorars gemäß ... Die variable Vergütung sowie entsprechende Auslagenerstattung wird stets nicht geschuldet, soweit sie wegen einer durch den Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung anfallen. Diese **geteilte Form der Vergütung** hat verschiedene Gründe: Teils fallen die Sonderleistungen nur in Ausnahmefällen an (z. B. mehrere Versammlungen pro Jahr), andere können einen außergewöhnlichen und unkalkulierbaren Umfang einnehmen (z. B. Abwicklung von Versicherungsfällen) oder ein hohes Haftungsrisiko bergen (z. B. Begleitung umfangreicher Bauprojekte), teils sollen die Kosten direkt einem Verursacher belastet werden können (z. B. Mahnkosten, Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren). Der Verwalter hat auf eine kostensparende Tätigkeit zu achten. So soll er darauf achten, dass Mahnungen nur in erforderlicher Anzahl und nur solange ausgebracht werden, als sie noch zielführend erscheinen, dass Versammlungen nur auf Wunsch der Eigentümer außerhalb der Geschäftszeiten anberaumt werden usw. Soweit die Vergütung der sich aus §§ 23 bis 28 WEG in der Fassung zur Zeit des Vertragsabschlusses ergebenden Verwalterpflichten nachfolgend nicht ausdrücklich geregelt ist, erfolgt keine variable Vergütung.

3.1. Datenerfassung bei Übernahme der Verwaltungstätigkeit, Erstanzeigen

Festvergütung	Variable Vergütung
Einrichtung der Konten, Erfassung der Daten, Übernahme in das Dateisystem, Erstinformationen Betroffener zum Datenschutz, Erstbegehung der Anlage und Feststellung zum Instandhaltungsbedarf, Anzeige bei Vertragspartnern	Nachforderung fehlender Unterlagen bei Gemeinschaft oder Vorverwalter oder Dritten, Beschaffung fehlender Unterlagen, außergerichtliche Durchsetzung von Auskunfts-/ Herausgabeansprüchen gegen Vorverwalter
Mitwirkung an Herbeiführung des Verwalternachweises in öffentlich beglaubigter Form	

3.2. Ermöglichen der Willensbildung der Eigentümer, insb. Teilnahme an Beiratssitzungen, Vorbereitung, Einberufung, Durchführung und Protokollierung von Versammlungen

Festvergütung	Variable Vergütung
3.2.1. Beiratssitzungen	
Teilnahme an bis zu 3 Verwaltungsbeiratssitzungen pro Jahr, insb. zur Vorbereitung der ordentlichen WEV mit Erörterung von Tagungsort, Tagungszeitpunkt und Tagesordnung, während der üblichen Bürozeiten montags bis freitags von _____ bis _____ Uhr	ab der 4. Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen pro Jahr; Der Zuschlag für die Teilnahme an Beiratssitzungen bei/ab Überschreitung üblichen Bürozeiten beträgt _____
3.2.2. Eigentümerversammlungen, Umlaufbeschlüsse und Vereinbarungen	
<p>Vorbereitung der (1x) jährlichen ordentlichen WEV einschließlich evtl. erforderlicher Wiederholungsversammlung durch Anmieten eines Tagungsraumes, Erstellen einer Anwesenheitsliste, ggf. Erarbeiten von Beschlussvorlagen;</p> <p>Einberufung der (1x) jährlichen ordentlichen WEV einschließlich evtl. erforderlicher Wiederholungsversammlung;</p> <p>Leitung und organisatorische Abwicklung der (1x) jährlichen ordentlichen WEV, sofern nicht ein anderer Versammlungsleiter durch Beschluss bestimmt wird; Stellungnahme zu sämtlichen Tagesordnungspunkten in der ordentlichen WEV; Stimmauszählung und Beschlussverkündung;</p> <p>Durchführung sämtlicher Maßnahmen für Beschlussfassungen im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG</p> <p>Erstellung von Niederschriften über Versammlungen in Form eines Ergebnisprotokolls innerhalb von 2 Wochen nach dem Tag der Wohnungseigentümerversammlung sowie Vorlage bei den unterschreibungsberechtigten Personen</p> <p>Vorbereitung und Beratung zu schuldrechtlichen, nicht im Grundbuch einzutragenden Vereinbarungen</p>	<p>Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Eigentümerversammlungen - ausgenommen die für denselben Tag vorsorglich einberufene Wiederholungsversammlung</p> <p>Der Zuschlag für die Teilnahme an Versammlungen bei/ab Überschreitung üblicher Bürozeiten (montags bis freitags von ___ bis ___ Uhr) beträgt _____. Eine Versammlung kann aufgrund § 9 ArbZG nicht an Sonn- und Feiertagen stattfinden.</p> <p>Beratung / Abstimmung mit einem Rechtsanwalt oder Notar zum Abschluss einer Vereinbarung der Eigentümer auf Beschluss</p>
3.2.3. Beschluss-Sammlung	
Führung der gesetzlichen Beschlussammlung (schriftlich oder elektronisch), Eintragungen sind unverzüglich, in der Regel an dem unmittelbar auf den Tag der Beschlussfassung bzw. der Zustellung der gerichtlichen Entscheidung folgenden Arbeitstag vorzunehmen;	Nachholung der Erfassung von Beschlüssen, die vor Beginn des Verwaltungsamtes gefasst wurden und hätten erfasst werden müssen

3.3. Allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten

Festvergütung	Variable Vergütung
3.3.1. Hausordnung	
<p>Entwurf einer Haus- und Nutzungsordnung für im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Einrichtungen und Anlagen bei Bedarf oder aufgrund Beschluss</p> <p>Überwachung der Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Nutzungsordnung und Abmahnung der Störer bei Verstößen; bei der Vor-Ort-Kontrolle kann sich der Verwalter der durch die Gemeinschaft beauftragten Dritten (z. B. Hausmeister oder Bewachungspersonal) auf Kosten der Gemeinschaft bedienen;</p>	<p>nach Beschluss zum Rechtsstreit: Zuarbeit an / Abstimmung mit Rechtsanwalt der Gemeinschaft für Klagen gegen Hausfriedensstörer oder Prozessführung;</p> <p>Wahrnehmung von Terminen zur mündlichen Verhandlung vor Gericht</p>

3.3.2. Informationen und Auskünfte	
Information des Verwaltungsbeirates über wichtige Vorgänge	Vervielfältigen und Versenden von wesentlichem Schriftverkehr über Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren an die Wohnungseigentümer sowie Teilnahme an Versteigerungs- und Verteilungsterminen.
Information der Eigentümer über anhängige Gerichtsverfahren gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG	
3.3.3. Allgemeiner Schriftverkehr	
Führen des erforderlichen außergerichtlichen Telefon-, Schrift- und elektronischen Geschäftsverkehrs mit den Wohnungseigentümern und Dritten (z. B. Terminankündigungen), soweit nicht gesondert vereinbart (z. B. Mahnschreiben)	Auf Sonderregelungen zu Korrespondenz mit Anwälten, Gerichten, Notaren (3.2.2., 3.3.1., 3.3.2., 3.5., 3.6., 3.7.); Auskunftseinholung und Erteilung (3.3.4., 3.3.6.), Angebotseinholung (3.4.1.) aufwendigen Verträgen (3.4.2.), Mahnungen (3.8.5.) oder Einberufung zusätzlicher Versammlungen (3.2.2.) wird verwiesen.
3.3.4. Bearbeitung von Eigentumsübergängen	
Datenerfassung	Bearbeitung von Eigentumsübergängen, sofern eine Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung notwendig ist (Prüfung der Eignung des Erwerbsinteressenten, Prüfung der erforderlichen Übernahme von Pflichten aus Vereinbarungen, Einholung von Auskünften aus öffentlichen Verzeichnissen, Wahrnehmung eines Notartermines zur Unterschriftsbeglaubigung)
3.3.5. Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen	
<p>geordnete Aufbewahrung sämtlicher Verwaltungsunterlagen, die zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verwaltungsvermögens während des Bestehens der Gemeinschaft erforderlich sind;</p> <p><input type="checkbox"/> Die Aufbewahrung erfolgt in Papierform.</p> <p>Nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann der Verwalter Verwaltungsunterlagen nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer vernichten; anderenfalls sind die Unterlagen an den Beirat bzw. Ersatzzustellungsvertreter auszuhandigen. Sind diese Personen nicht bestellt und erklärt sich auch kein Eigentümer bereit, die Unterlagen – aufgrund Beschlussfassung der Eigentümer – zu verwahren, können die Parteien die weitere Aufbewahrung vereinbaren oder die Gemeinschaft mietet einen Lagerraum an.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Unterlagen werden in digitaler Form an den Verwalter übergeben.</p> <p>Soweit Originale für die Verwaltung erforderlich sind (wie z. B. Vollmachten, Versammlungsprotokolle mit Originalunterschriften, Verträge, die der Schriftform bedürfen usw.) sind diese für die Vertragslaufzeit zu übergeben und durch den Verwalter sicher aufzubewahren.</p>	<p>aufgrund Beschlusses der Wohnungseigentümer erfolgende Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind; auf Ziff. 3.1. und 4.1. wird verwiesen;</p> <p>aufgrund Beschlussfassung erfolgende Digitalisierung der Verwaltungsunterlagen;</p> <p><input type="checkbox"/> nach Aufwand <input type="checkbox"/> alternativ: Pauschalvergütung _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro brutto; nach erfolgter Digitalisierung sind die Papierunterlagen _____</p>
3.3.6. Einsicht in Verwaltungsunterlagen und Auskunftserteilung außerhalb der Versammlung	
<p>Gewährung der Einsichtnahme für Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen (insb. Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnung, Rechnungen und Belege; Niederschriften und Beschlusssammlungen der Gemeinschaft) und Auskunftserteilung außerhalb der Versammlung; Die Einsichtnahme ist im Falle eines berechtigten Interesses auch Dritten zu gewähren, wenn sie durch einen Eigentümer schriftlich hierzu bevollmächtigt wurden. Die Originalvollmacht hat der Verwalter aufzubewahren.</p> <p>Mit der Festvergütung abgegolten ist die Tätigkeit des Verwalters bis zu einem zeitlichen Umfang von _____ pro Jahr (für sämtliche Auskunfts- und Einsichtsverlangen von Eigentümern und Dritten insgesamt)</p>	Gewährung der Einsichtnahme und Erteilung von Auskünften über den zeitlichen Umfang hinaus (linke Spalte);

Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen der Gemeinschaft oder einzelner Eigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum	
---	--

3.4. Vorbereitung des Abschlusses und Eingehung von Verträgen sowie Überwachung ihrer ordnungsmäßigen Durchführung

Festvergütung	Variable Vergütung
3.4.1. Vertragsvorbereitung	
<p>Beratung über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Abschlusses von Verträgen</p> <p>Überwachung des baulichen und technischen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische (i.d.R. <input type="checkbox"/> ein / <input type="checkbox"/> zwei* Mal pro Jahr) und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten auf Kosten der Gemeinschaft, über die - mit Ausnahme von dringenden Fällen - ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen ist;</p>	<p>aufgrund Beschlussfassung erfolgende Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum mit Schätzung der zu erwartenden Kosten;</p>
<p>Beratung der Gemeinschaft über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Klärung der Zuständigkeit (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum) und der Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten (z. B. Versicherung, Bauträger, Handwerker);</p> <p>Einholung von Angeboten bis zu einem zeitlichen Aufwand von _____ Stunden pro _____</p> <p>Führen von einfach gelagerten Vertragsverhandlungen, in denen keine Rechtsberatung erforderlich ist. Die Prüfung bzw. Verhandlung von gewerblichen Mietverträgen, Kreditverträgen, Fördermittelverträgen, Bauverträgen mit einer Summe von mehr als _____ Euro bedarf in der Regel der Prüfung oder Begleitung durch einen Rechtsberater, den die Gemeinschaft auf eigene Kosten mandatiert. Der Verwalter hat bei Bedarf unverzüglich anzuzeigen, ob eine Verhandlung der Rechtsberatung bedarf;</p>	<p>Einholung von Angeboten ab einem zeitlichen Aufwand von mehr als _____ Stunden pro _____</p>
3.4.2. Vertragsabschlüsse	
<p>Abschluss (Unterzeichnung) von Verträgen mit Dritten aufgrund Weisung der Gemeinschaft oder bei Gefahr in Verzug zur Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums und Verbandsvermögens, insbes. von Versicherungs-, Wartungs-, Kauf-, Lieferungs- und Entsorgungsverträgen, Werkverträgen zur ordnungsmäßigen Erfüllung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, von Verträgen über die zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung erforderlichen Einrichtungen und Abrechnungen, Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV)</p> <p>Veranlassung von sofortigen Maßnahmen in dringenden Fällen, z. B. Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden;</p>	<p>aufgrund Beschlussfassung: Verhandlung, Durchführung und Abwicklung von Verträgen, soweit der Verwalter diese wegen seiner fachlichen Qualifikation, die über die Kenntnisse eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen, bearbeitet und deshalb die erforderliche Beauftragung eines Sonderfachmanns eingespart wird (z. B. Bauplanungsleistungen, Erstellung einer Heizkostenabrechnung)</p> <p>Veranlassung und Abwicklung von beschlossenen oder aufgrund von Gefahr in Verzug erforderlichen Instandhaltungs-, Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. baulichen Veränderungen, soweit die Schlussrechnungssumme(n) einen Betrag von _____ Euro* <u>und</u> der zeitliche Aufwand _____ Stunden* <u>übersteigt und</u> soweit für die Tätigkeit kein Sonderfachmann hinzugezogen wurde, wobei der Verwalter stets nur als Vertreter des Bauherrn fungiert und keine ingenieurtechnischen Leistungen im Sinne der HOAI (insb. Anl. 10 Leistungsphase 8) erbringt;</p>

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

Der Abschluss von Verträgen erfolgt grds. nur im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft und nach entsprechender Beschlussfassung in Kenntnis der Eigentümer von den wesentlichen Vertragsbedingungen. In der Regel sind drei Angebote durch den Verwalter einzuholen und der Gemeinschaft vorzulegen, sofern dies nicht im Einzelfall wegen der Dringlichkeit, der erforderlichen Spezialkenntnisse, einer gewachsenen Geschäftsbeziehung zwischen Gemeinschaft und Drittem, der Geringfügigkeit der Angelegenheit oder in Ermangelung hinreichender ortsnaher Anbieter untunlich ist.

Soweit in Einzelfällen nachfolgend ausnahmsweise der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung Verträge abschließen darf, setzt das stets voraus, dass dies dem mutmaßlichen Interesse der Gemeinschaft entspricht und nur dann erfolgt, wenn die zur Erfüllung notwendigen Mittel in dem von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplan/Nachtragswirtschaftsplan (Sonderumlage) kalkuliert, die Vertragsbedingungen üblich und angemessen sind und der Beirat – soweit vorhanden – mit Mehrheit der Mitglieder zugestimmt hat.

- Abschluss von Wartungsverträgen;
Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es gemäß Beschluss Nr. _____ nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro im Einzelfall und nicht mehr als _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro im Wirtschaftsjahr anfallen;
- Abschluss von Verträgen über die Anschaffung von Gebrauchsgegenständen, die der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, z.B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeuge;
Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es gemäß Beschluss Nr. _____ nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro im Einzelfall und nicht mehr als _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro im Wirtschaftsjahr anfallen;
- Abschluss von Lieferungs- und Entsorgungsverträgen, z. B. über Strom, Wasser, Gas, Müll oder Heizöl;
Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es gemäß Beschluss Nr. _____ nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro im Einzelfall und nicht mehr als _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro im Wirtschaftsjahr anfallen;
- Abschluss von Werkverträgen zur ordnungsmäßigen Erfüllung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, insbesondere mit Bauhandwerkern, Ingenieuren und Architekten;
Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es gemäß Beschluss Nr. _____ nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro im Einzelfall und nicht mehr als _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro im Wirtschaftsjahr anfallen;
- Abschluss von Mietverträgen für die Durchführung der Eigentümerversammlungen
Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es gemäß Beschluss Nr. _____ nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro im Einzelfall und nicht mehr als _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro im Wirtschaftsjahr anfallen;

Die Beendigung, insbesondere Kündigung, der Verträge mit Dritten bedarf der vorherigen Beschlussfassung. Im Falle der Erforderlichkeit des Ausspruchs einer fristlosen Kündigung eines Vertrages aus wichtigem Grund ist gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG eine Kündigung durch den Verwalter zulässig, wenn die Durchführung einer beschlussfähigen Eigentümerversammlung nicht mehr rechtzeitig möglich oder unverhältnismäßig wäre; falls ein Verwaltungsbeirat vorhanden ist, sollte zunächst dessen Zustimmung eingeholt werden;

Der Verwalter ist auch verpflichtet, eine mögliche Inanspruchnahme von Fördermitteln für konkret in Planung befindliche Vorhaben zu prüfen und die Eigentümer hierüber zu informieren. Er ist jedoch nicht verpflichtet, ständig sämtliche denkbaren Möglichkeiten der Fördermittelinanspruchnahme, z. B. für noch nicht geplante Modernisierungen oder Umbauten zu überwachen.

Festvergütung	Variable Vergütung
3.4.3. Vertragsdurchführung	
<p>Bearbeitung von Versicherungsschäden - soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und einen zeitlichen Umfang erforderlicher Mitwirkung von max. 10 Stunden pro Fall und Jahr umfassen, insbesondere deren rechtzeitige Meldung;</p> <p>stichprobenweise Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge, ggf. durch Beauftragte der Gemeinschaft wie, z. B. den Hausmeister</p> <p>Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind;</p> <p>Überwachung von Werkverträgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überwachung von Bauleistungen als Vertreter des Bauherren, insbesondere der Ausführungszeiten; eine Bauüberwachung insb. i.S.d. Leistungsphase 8 HOAI findet nicht statt; • Abnahme der Arbeiten; • Rüge festgestellter Mängel; • technische Rechnungsprüfung; <p>Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind</p>	<p>Mitwirkung bei Versicherungsschäden im Sondereigentum, soweit dies in einer Versicherung für das gemeinschaftliche Eigentum mitversichert ist; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung eines solchen Versicherungsfalles ab einem zeitlichen Aufwand von mehr als 2 Stunden pro Versicherungsfall*</p> <p>Bearbeitung von Versicherungsschäden – soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und einen zeitlichen Umfang erforderlicher Mitwirkung von max. 10 Stunden pro Fall und Jahr überschreiten</p>
<p>Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des gemeinschaftlichen Eigentums für den gemeinschaftlichen Gebrauch;</p>	
3.4.4. Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer (Bauträger)	
<p>Beratung zum Inhalt zweckmäßiger Beschlussfassungen;</p> <p>Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten;</p>	<p>aufgrund Beschlussfassung erfolgende Teilnahme an der Abnahme, ggf. unter Beiziehung eines Sachverständigen zum Zwecke der Feststellung der für die erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen</p>

3.5. Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft

Festvergütung	Variable Vergütung
<p>Abgabe von Willenserklärungen und Vornahme von Rechtshandlungen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;</p> <p>Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft oder an die Gemeinschaft gerichtet sind;</p> <p>Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind; Mandatierung eines Anwaltes</p>	<p>Abstimmung mit einem Rechtsanwalt zur Durchführung der Maßnahmen die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;</p>

3.6. Gerichtliche und behördliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft

Festvergütung	Variable Vergütung
<p>Beratung der Eigentümer über Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher oder behördlicher Verfahren;</p> <p>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; die Benachrichtigung soll in Textform (z. B. per E-Mail), kann aber auch mündlich oder fernmündlich erfolgen, wenn dies nach den Umständen des Einzelfalls angemessen erscheint;</p> <p>Mandatierung eines Rechtsanwalts mit der Vertretung der Gemeinschaft oder der Wohnungseigentümer, soweit alle Wohnungseigentümer oder ein von der Gemeinschaft ermächtigter Prozessstandschafter in Aktivprozessen Kläger sind und Abschluss einer Honorarvereinbarung (§ 27 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1, 2, 6 WEG)</p> <p>bei Beschlussanfechtungen: Mandatierung eines Rechtsanwalts mit der Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer, sofern keine konkrete Interessenkollision beim Verwalter besteht;</p> <p>Übermittlung von Anzeigen oder Meldungen an Ämter, z. B. über durchgeführte technische Prüfungen; Antragstellung bei Behörden, soweit keine Rechtsberatung erforderlich ist</p> <p>Entnahme von Kosten für behördlichen Verfahren oder Rechtsstreitigkeiten nach § 43 WEG, bei denen die Gemeinschaft oder sämtliche Eigentümer auf derselben Parteilinie prozessbeteiligt sind, einschließlich ihrer Vorschüsse von dem Konto der Eigentümergeinschaft</p>	<p>Korrespondenz (Kopieren und Überlassen von notwendigen Unterlagen, Erteilung von Auskünften) mit einem Rechtsanwalt zur Durchführung der Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;</p> <p>Vertretung in selbständigen Beweisverfahren wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, im Klageverfahren wegen Nacherfüllung und anderer Mangelansprüche oder in Schiedsgerichtsverfahren;</p> <p>Vertretung der Gemeinschaft in mündlichen Verhandlungen, soweit kein Rechtsanwalt beauftragt ist oder aufgrund Anordnung des persönlichen Erscheinens (§ 141 ZPO)</p> <p><input type="checkbox"/> nach Zeitaufwand oder <input type="checkbox"/> nach Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (in entsprechender Anwendung) oder</p> <p>über eine Anzeige oder einfache Antragstellung hinausgehende Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren bzw. Korrespondenz mit einem mandatierten Rechtsanwalt; bei Bauanträgen: _____</p>
<p>Generell ist eine Weisung (Beschluss) erforderlich für die Abgabe von Verzichtserklärungen, Anerkenntnissen, Antrags- oder Klagerücknahmen, Rechtsmitteln und Vergleichsabschlüssen. Vergleiche dürfen nur unter Vorbehalt der unanfechtbaren Genehmigung durch den Vertretenen geschlossen werden.</p>	

3.7. Insolvenz-, Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahren

Festvergütung	Variable Vergütung
<p>Fristwahrende Anmeldung einer Forderung der Gemeinschaft in einem laufenden Insolvenz-, Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahren betreffend ein Sondereigentum</p> <p>Falls eine Rechtsberatung oder -vertretung durch einen Rechtsanwalt erforderlich ist, hat der Verwalter darauf unverzüglich hinzuweisen.</p>	<p>Teilnahme an Prüfungs-, Versteigerungs- oder Erlösverteilungsterminen</p> <p>Zuarbeit zu einem von der Gemeinschaft mandatierten Rechtsanwalt zwecks Geltendmachung von Ansprüchen der Gemeinschaft im Insolvenz-, Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahren</p>

3.8. Finanz- und Vermögensverwaltung

Festvergütung	Variable Vergütung
3.8.1. Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung	
<p>Datenerfassung und Datenpflege;</p> <p>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;</p> <p>geordnete Aufbewahrung der Belege innerhalb der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen, auf Ziff. 3.5.5. wird verwiesen;</p>	<p>Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer der Gemeinschaft;</p> <p>Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte</p>
3.8.2. Rechnungswesen	
<p>kaufmännische Rechnungsprüfung;</p> <p>Bewirken der Zahlungen, soweit möglich durch Überweisung und unter Nutzung etwa gewährter Skonti;</p> <p>Abrechnung einer etwa vorhandenen Hausmeisterkasse sowie der Erlöse aus Waschmünzverkäufen; Entgegennahme und Abrechnung der Benutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen;</p> <p>Einziehung und Abrechnung der Mieten aus der Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums</p>	<p>Erstellen von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes gemeinschaftliches Eigentum;</p> <p>Nachholung bzw. Erfüllung von Pflichten Dritter (insb. Vorverwalter) bzgl. Rechnungswesen</p>
3.8.3. Wirtschaftsplan	
<p>Aufstellung eines Wirtschaftsplans, bestehend aus Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplan je Wohnungs- und Teileigentum für jedes Wirtschaftsjahr vor dessen Beginn</p> <p>Berechnung, ggf. erstmaliger Abruf und Einziehung der Beiträge (ausgenommen Mahnung) auf der Grundlage des von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplanes. Die Gemeinschaft verpflichtet sich, - soweit noch nicht anderweitig geregelt- einen Beschluss herbeizuführen, der die Wohnungseigentümer verpflichtet, am Lastschriftverfahren teilzunehmen;</p> <p>buchungsmäßige Verarbeitung von Veränderungen der Beitragszahlungspflicht aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne;</p>	<p>Auf Ziff. 3.8.5. wird verwiesen.</p>

3.8.4. Jahresabrechnung und Rechnungslegung	
<p>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 Gemeinschaft zu beauftragenden Wärmedienstfirma zu erstellen ist -, bis spätestens 9 Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres;</p> <p>Anforderung und Einziehung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sowie Auszahlung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Guthaben;</p> <p>Verbuchung der Ergebnisse der beschlossenen Abrechnung;</p> <p>Teilnahme an der einmal jährlichen Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat;</p>	<p>aufgrund Beschlussfassung erfolgende Überprüfung von Jahresabrechnungen und Erstellung von Jahresabrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt innehatte;</p> <p>Teilnahme an einer weiteren Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, z. B. durch einen Sachverständigen oder Wirtschaftsprüfer</p> <p>Rechnungslegung soweit zusätzlich zur Jahresabrechnung und soweit die Rechnungslegung nicht wegen Beendigung des Verwalteramtes erforderlich wird</p> <p>Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis sowie Umsatzsteuererklärungen;</p> <p>sonstige steuerliche Tätigkeiten: _____</p> <p>besondere 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;</p> <p><input type="checkbox"/> nach Zeitaufwand</p> <p><input type="checkbox"/> alternativ: Pauschalvergütung pro _____</p> <p>_____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro brutto</p>
3.8.5. Einziehung von Hausgeldforderungen (Vorauszahlungen, Sonderumlagen, Abrechnungsfehlbeträge)	
<p>Fälligstellen von Beitragsforderungen einschließlich einer etwaigen Vorfälligstellung gemäß Beschluss _____</p>	<p>Annahmen rückständiger Beiträge nach Verzugs-eintritt sowie der hierdurch anfallenden Mahngebühr:</p> <p><input type="checkbox"/> Gebühr je erforderlichem Mahnschreiben (pro Wirtschaftsjahr und Schuldnerpartei max. 5)</p> <p>_____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro brutto</p> <p>zusätzliche Tätigkeiten aufgrund Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren der Wohnungseigentümer;</p> <p><input type="checkbox"/> Gebühr je erforderlicher Buchung</p> <p>_____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro brutto</p> <p>Die gesonderte Vergütung trotz § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG ist dem Umstand geschuldet, dass damit eine Kostenumlage auf den Verursacher ermöglicht und die Vereinbarung einer anderenfalls höher zu kalkulierenden Pauschalvergütung vermieden wird.</p>

3.8.6. Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder	
<p>Die Verwaltung eingenommener Gelder durch Eröffnung und Führung eines Girokontos für Beiträge und eines Anlagekontos für die Instandhaltungsrückstellung bei einem oder mehreren Geldinstituten; beide Konten sind als offene Fremdkonten zu führen, deren Inhaber die Gemeinschaft ist; diese Konten sind getrennt vom Vermögen des Verwalters und vom Vermögen Dritter zu führen; bis zu einer anderslautenden Beschlussfassung sind die vorhandenen Konten weiter zu führen;</p> <p>monatliche Überweisung der anteilig enthaltenen Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung;</p>	<p>aufgrund Beschlussfassung erfolgende Eröffnung und Führung weiterer Konten und Depots, Darlehensaufnahmen oder Fördermittelbeantragungen</p>

Das Fremdkonto für die Beiträge lautet wie folgt:

Konto-Inhaber:

Wohnungseigentümergeinschaft

vertreten durch den Verwalter:

IBAN: _____ BIC: _____

Kreditinstitut: _____

Gläubiger-Id. der Gemeinschaft: _____

Der Verwalter soll das SEPA-Basislastschriftverfahren nutzen. Dabei werden die bereits vorhandenen Mandatsreferenzen fortgeführt. Soweit die Vergabe neuer Mandatsreferenzen erforderlich wird, hat der Verwalter diese entsprechend dem derzeitigen Grundmuster für Mandatsreferenzen selbst zu vergeben.

4. Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft

4.1. 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; aktuelle Grundbuchnachweise zur Eigentumsstellung);
- Beschlussprotokolle sämtlicher Wohnungseigentümersammlungen;
- sämtliche gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren einschließlich Vergleichen;
- die Beschlussammlung;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Maßangaben;
- sämtliche Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft 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 Gemeinschaft eingelagert.

Stellen die Eigentümer dem Verwalter die erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung, haftet er nicht für ein darauf beruhendes Fehlverhalten. Er ist zudem berechtigt, nach Information des Beirates und entsprechender Ankündigung die Unterlagen auf Kosten der Gemeinschaft zu beschaffen. Dafür bedarf er gemäß Beschluss Nr. _____ nur dann der vorherigen Beschlussfassung, wenn dies Kosten von mehr als _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro im Einzelfall bzw. _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro im Wirtschaftsjahr insgesamt auslöst. Des Weiteren ist erforderlich, dass dies dem mutmaßlichen Interesse der Gemeinschaft entspricht und nur dann erfolgt, wenn die zur Erfüllung notwendigen Mittel in dem von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplan/Nachtragswirtschaftsplan (Sonderumlage) kalkuliert, die Vertragsbedingungen üblich und angemessen sind und der Beirat – soweit vorhanden – mit Mehrheit der Mitglieder zugestimmt hat.

4.2. Entscheidung bei Zweifelsfragen

Der Verwalter hat Anspruch auf Beschlussfassung zu Zweifelsfragen bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, die auch der Beirat nicht abschließend beurteilen kann, z.B. zur Frage der Gewährung von Einsicht in die Beschlussammlung und weitere Unterlagen durch Dritte (wie Erwerbsinteressenten, Mieter) insbesondere bei Unsicherheit über die Verpflichtung zur Offenlegung von Daten und Unterlagen im Hinblick auf den Vertraulichkeitsgrundsatz, Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum, Zustimmung des Verwalters zu Anträgen auf Bewilligung von Nutzungsänderungen etc.

4.3. Datenverarbeitung

Der Verwalter hat seine Vergütung entsprechend des Aufwandes kalkuliert, der aufgrund elektronischer Datenverarbeitung erforderlich ist. Er hat Anspruch auf Speicherung von Daten und deren Verarbeitung und Weitergabe im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und soweit dies für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Anlage angemessen und erforderlich erscheint gemäß Punkt 12. dieses Vertrages.

5. Vollmacht des Verwalters

- 5.1. Der Verwalter kann von der Gemeinschaft 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 Gemeinschaft zu unterschreiben.

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

- 5.2. Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Erfüllung der in diesem Vertrag aufgeführten Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen.
- 5.3. Der Verwalter darf Mitarbeiter, die in seinen Organisationsablauf integriert sind (Mitarbeiter / Angestellte) mit Teilbereichen der Verwaltungstätigkeit betrauen.

6. Haftung des Verwalters

- 6.1. 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.
- 6.2. Schadensersatzansprüche des Verwalters gegen die Gemeinschaft und der Gemeinschaft gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung. **Die von der Kenntnis unabhängige Haftung endet aber fünf Jahre nach Entstehen des Anspruchs.**
- 6.3. Der Verwalter hat die gesetzlichen Verwalterpflichten im Sinne des § 34c GewO zu erfüllen und eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.
- 6.4. 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 _____ Euro. Soweit der Verwalter eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, wird die Haftung insoweit nicht ausgeschlossen, als der Versicherer eintrittspflichtig ist.
- 6.5. Von der Verkürzung der Verjährungsfrist (Ziff. 2) und der Beschränkung der Haftung (Ziff. 4) nicht erfasst sind Ansprüche aus vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln oder 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 z. B. die Pflichten zur Vorlage des Wirtschaftsplanes und der Abrechnung.
- 6.6. Der Verwalter hat einen Anspruch auf Beschlussfassung über seine Entlastung für das jeweils abgelaufene Verwaltungsjahr in der ordentlichen Wohnungseigentümersammlung, es sei denn, dass dadurch bestehende oder mögliche Ansprüche gegen den Verwalter, die zu benennen sind, ausgeschlossen würden.

7. Vergütung

7.1. Festvergütung

a) Die monatliche Festvergütung beträgt _____ Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = _____ **Euro** brutto monatlich.

Die Vergütung für die Grundleistungen ist monatlich im Voraus zum _____ fällig.

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

Die Vergütung erhöht **sich jährlich um** _____ Euro.

7.2. Variable Vergütung

Die variable Vergütung steht dabei immer unter dem Vorbehalt, dass die Tätigkeit nicht durch einen Umstand erforderlich geworden ist, den der Verwalter zu vertreten hat. Der Verwalter hat sich insoweit ggf. zu entlasten. Die aufwandsabhängige Vergütung und die Auslagenerstattung sind stets nur in dem Umfang geschuldet, der dem objektiv zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen Aufwand entspricht.

Soweit nicht anders vereinbart, bemisst sich die variable Vergütung als zeitabhängige Vergütung auf der Grundlage folgender qualifikationsabhängiger Stundensätze:

für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) =

_____ **Euro brutto**

für Ingenieure _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) =

_____ **Euro brutto**

für Sachbearbeiter _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) =

_____ **Euro brutto**

für Techniker _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) =

_____ **Euro brutto**

für Sekretariat/Schreibkräfte _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) =

_____ **Euro brutto**

für Auszubildende _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) =

_____ **Euro brutto**

Dabei kann jede vollendete Viertelstunde entsprechend anteilig abgerechnet werden. Es ist ein Zeitnachweis in Form einer Tabelle zu führen. Diese ist monatlich dem (soweit vorhanden) Verwaltungsbeirat zur Abzeichnung vorzulegen. Die Prüfung und Gegenzeichnung durch den Beirat hat binnen 14 Tagen zu erfolgen. Ist kein Beirat vorhanden, hat der Verwalter eine Rechnung zu erstellen und zu hinterlegen und diese in der nächsten Eigentümerversammlung zu erläutern.

7.3. Aufwendungs- und Auslagenersatz

7.3.1. Erforderliche Versand- und Kopierkosten werden dem Verwalter auf Rechnungslegung erstattet.

Für die Fertigung von Schwarz-Weiß-Fotokopien darf der Verwalter für die jeweils ersten 50 Seiten je Stück 0,50 Euro und für jede weitere Kopie 0,15 Euro, für Farbkopien für die jeweils ersten 50 Seiten je Stück 1,00 Euro und für jede weitere Kopie 0,30 Euro berechnen. Der Zeitaufwand für die Fertigung der Kopien ist damit auch abgegolten. Farbkopien sind jedoch nur bei entsprechendem Bedarf abrechnungsfähig.

7.3.2. Erforderliche Aufwendungen des Verwalters zur Erfüllung der Verwalterpflichten werden auf Nachweis erstattet:

- Notargebühren für die Zustimmung zu Veräußerungen oder Unterschriftsbeglaubigungen,
- Fahrtkosten für die Teilnahme an einer Beirats- oder Eigentümerversammlung, falls die Sitzung außerhalb von _____ stattfindet
- Auslagen für Auskünfte von Ämtern und aus öffentlichen Verzeichnissen,

7.4. Vergütungs- und Auslagenschuldner, Fälligkeit

Die Vergütung erhält der Verwalter von der Gemeinschaft. Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Auch die Auslagen / Aufwendungen des Verwalters schuldet die Gemeinschaft. Ist aufgrund Vereinbarung oder Beschlusses aber Kostenschuldner des Verbandes ein einzelner Sondereigentümer (z. B. Mahnkosten bei Hausgeldverzug, Gebühren für Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren, Kopier- und Versandkosten für Belege), darf der Verwalter auch sogleich im Wege des Durchgriffs Erstattung vom Schuldner der Gemeinschaft verlangen, was die Gemeinschaft aber erst nach endgültiger Erfüllung des Zahlungsanspruches durch den Schuldner befreit.

7.5. Vergütungsentnahme vom Gemeinschaftskonto

Der Verwalter ist berechtigt, die monatliche Festvergütung vom Konto der Gemeinschaft abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.

Für variable Vergütungen und Auslagen/Aufwendungen gilt dies nur, wenn die Entnahme vom Beirat vorläufig freigegeben worden ist. Der Beirat hat dabei aber nur die Befugnis, die vorläufige Entnahme zu genehmigen. Über die endgültige Vergütungspflicht entscheidet die nächste Eigentümerversammlung. Besteht kein Beirat oder verweigert er die vorläufige Entnahme, darf die Entnahme vom Gemeinschaftskonto erst nach Beschlussfassung über die Jahresabrechnung, die diese Kostenpositionen ausweist und billigt, erfolgen. Ist dem Verwalter die Tätigkeit wegen des Aufwandes bzw. der Höhe der Vergütung nur gegen Vorschuss zumutbar, hat er Anspruch auf entsprechende gesonderte Beschlussfassung.

7.6. Gesetzliche Umsatzsteuer

Die in diesem Vertrag angegebenen Preise beziehen sich auf Endpreise und enthalten bereits die derzeit gültige gesetzliche Umsatzsteuer i. H. v. 19%. Falls der Umsatzsteuersatz durch den Gesetzgeber geändert wird, sind die Endpreise entsprechend anzupassen.

8. Datenschutz

- 8.1. 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 Gemeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.
- 8.2. Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung notwendigen Daten durch den Verwalter zulässig.
- 8.3. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), der Datenschutz-Grundverordnung und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder werden dabei beachtet. Der Verwalter trägt dafür Sorge, dass die erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden.

9. 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.

10. Interessenkollisionen

- 10.1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Gemeinschaft sowie die Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich zu vertreten, soweit hierbei keine Interessenkollisionen entstehen.
- 10.2. Der Verwalter ist berechtigt, auch Verträge über die Verwaltung von Sondereigentum in der Gemeinschaft _____ abzuschließen und zu erfüllen. Falls es jedoch zu Fällen von Interessenkollisionen kommt, hat er die Interessen der Gemeinschaft zu vertreten. Der Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums ist unter diesem Vorbehalt abzuschließen.
- 10.3. Der Verwalter ist weiter berechtigt, in anderen Gemeinschaften das gemeinschaftliche Eigentum, Sondereigentum oder Alleineigentum in benachbarten Grundstücken zu verwalten. Sollte insoweit z. B. aufgrund eines Nachbarschaftskonfliktes ein Interessenwiderstreit entstehen und nicht beide Gemeinschaften bzw. Eigentümer den Verwalter trotz des Interessenkonfliktes ausdrücklich zur Streitbeilegung beauftragen, darf er keine der Gemeinschaften bzw. Nachbarn vertreten. In diesem Fall hat er der benachbarten den Zustellvertreter bekannt zu geben und Zustellungen an diesen zu fordern. Er hat Versammlungen in Abstimmungen mit dem Beirat einzuberufen, um den Eigentümern eine Willensbildung zu ermöglichen.

11. Schlussbestimmungen

- 11.1. 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.
- 11.2. Für Erklärungen des Verwalters, die diesen Vertrag betreffen, ist der Ersatzstellvertreter, hilfsweise 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.
- 11.3. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss und der Zustimmung des Verwalters.
- 11.4. 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.

12. 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.

13. Sonstige Vereinbarungen

Bitte beachten Sie die als Anlage beigefügte Widerrufsbelehrung und das [Muster-Widerrufsformular für Verbraucher!](#)

Datum	Ort	Datum	Ort
Unterschrift Verwalter		Name Wohnungseigentümergeinschaft	
		1) Vertreten durch _____	

		Name/Unterschrift	
		die durch Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom _____ zu Tagesordnungspunkt _____ zum Abschluss des Verwaltervertrages ermächtigt sind.	
		2) Die Annahme des Vertragsangebots des Verwalters erfolgte durch Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom _____ zu Tagesordnungspunkt _____. Die Niederschrift ist auszugsweise als Anlage beigefügt.	

Anlagen

Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular für Verbraucher

Verwaltervollmacht

Vereinbarungen zur Auftragsdatenverarbeitung

WIDERRUFSBELEHRUNG UND MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR FÜR VERBRAUCHER

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie (die Gemeinschaft) haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Name/Firmenname

Straße

PLZ, Ort

Telefonnummer

Fax

E-Mail

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden; dies ist jedoch nicht vorgeschrieben.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen für diese Rückzahlung Entgelte berechnet.

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann können Sie dieses Formular ausfüllen und zurücksenden.

Name/Firmenname

Anschrift

PLZ, Ort

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) _____
Vor- und Nachname des/der Verbraucher(s)

den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*) / die Erbringung der folgenden

Dienstleistung (*) _____

bestellt am (*) /erhalten am (*) _____

Unterschrift des/der Verbraucher(s) Gemeinschaft
(nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum