

# Verwaltervertrag Wohnungseigentumsanlagen

(Lücken ausfüllen, Nichtzutreffendes durchstreichen!)

## Wichtige Vorbemerkung

Die Verwaltung eines **gemeinschaftlichen** Eigentums einer Eigentumswohnanlage steht allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu. Eine ordnungsgemäße Verwaltung ist jedoch praktisch nicht denkbar ohne ein besonderes Organ – den **Verwalter**. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung des Verwalters **nicht ausgeschlossen** werden.

Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das Gesamteigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum, die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. der gewerblich genutzten Räume obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst. Will ein Wohnungseigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muss er hierfür einen gesonderten Vertrag (Sondereigentumsverwaltervertrag) abschließen.

Der Verwalter ist stets **Sachverwalter für fremdes Vermögen**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter. Dieses Vertrauensverhältnis setzt erfahrungsgemäß neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen, auch spezielle Kenntnisse der Verwaltungstechnik, der wirtschaftlichen Geschäftsführung und einschlägiger privatrechtlicher Vorschriften voraus.

Die Verwaltergebühr ist ein Entgelt für eine **qualifizierte Dienstleistung**. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den **Umfang** und die **Güte** der vom Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistungen. Ein **Vergleich** von Verwaltergebühren bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleiches der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwaltungsfirmen möglich.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen dem Umfang der **regulären Verwaltungstätigkeit**, auf die sich die Grundvergütung des Verwalters bezieht, und den **besonderen Verwaltungsleistungen**, die der Verwalter teils regelmäßig, teils aufgrund besonderer Eigentümerbeschlüsse erbringen soll. die besonderen Leistungen werden gesondert berechnet

## Vertragspartner und Verwaltungsobjekt

Wohnungseigentümergeinschaft:	<b>WEG Sulzaer Straße 9 in 14199 Berlin - Schmargendorf</b>
vertreten durch:	<b>xxx</b>
die Vertretungsbefugnis beruht auf:	<b>Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft</b>
Verwalter:	<b>KC Immobilien - Verwaltung, Inh.: Burt Corell Bayerische Straße 7, 10707 Berlin Telefon: 030 / 88 71 85 - 38 (nur für Eigentümer)</b>
Verwaltungsobjekt:	<b>WEG Sulzaer Straße 9, 14199 Berlin - Schmargendorf</b>
Die Verwalterbestellung erfolgte:	<b>Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft</b>

## Vertragsbedingungen

Der Verwalter wird

mit Wirkung vom **01. Januar 2009 (Fertigstellung / Gemeinschaftsabnahme)**

für die Dauer von **zwei Jahren**

also bis zum **31. Dezember 2010**

bestellt.

## § 1

### Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit

Der Umfang der Verwaltungstätigkeit richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes sowie nach etwaigen einschlägigen Bestimmungen der Teilungserklärung, soweit nachfolgend wirksam nicht anderes vereinbart wird.

#### Der Verwalter ist berechtigt, verpflichtet und bevollmächtigt

- a) jährlich einmal eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen ggf. der in der Teilungserklärung vorgesehenen Frist, an die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt genannte Anschrift.
- b) der ordentlichen Eigentümerversammlung den Wirtschaftsplan für das laufende Jahr und die Abrechnung für das vergangene Jahr zur Beschlussfassung vorzulegen.
- c) die Beschlüsse der Versammlung zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Protokollabschrift zu übersenden. Die Gewährung des Rechts auf Einsichtnahme bleibt davon unberührt.
- d) Beschlussprotokolle sorgfältig aufzubewahren. Hinsichtlich der Aufbewahrung der übrigen Unterlagen gelten die Aufbewahrungspflichten des Handels- und Steuerrechts. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen können die übrigen Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden.
- e) für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen (vergleiche Buchstabe m)
- f) für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen.

Darüber hinausgehende größere Instandhaltungsmaßnahmen, für die mehr als 3.000 € aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

- g) gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten und für sie Verwaltungskonten in der Form offener Fremdkonten zu führen.

der Verwalter kann ein laufendes Bewirtschaftskonto und ein Rücklagenkonto einrichten. Er darf das Bewirtschaftungskonto bis zu einer Höhe von 3.000 € überziehen.

- h) die angesammelte Instandhaltungsrücklage getrennt vom laufenden Bewirtschaftungskonto verzinslich anzulegen. Diese Instandhaltungsrücklage kann vom Verwalter zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe auf dem Bewirtschaftungskonto in Anspruch genommen werden.

Die Anlage von Geldern bedarf **keines** Eigentümerbeschlusses.

- i) Lasten- und Kostenbeiträge (Hausgeld) sowie sonstige Zahlungen anzufordern und in empfang zu nehmen.
- j) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
- k) objektbezogene sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang abzuschließen und zu kündigen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.
- l) die Dienste von Hilfskräften (Hausmeister, Putzfrauen, Architekten, Sachverständige, Rechtsanwälte, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerker u.a.) in erforderlichen Umfang zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch zu nehmen.
- m) für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc.) sowie Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial) zu beschaffen.
- n) alle sonst im Rahmen der Verwalteraufgaben erforderlichen Verträge (z.B. Heizungswartung) abzuschließen.
- o) die Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern auch im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen.

Für die vorbeschriebene reguläre Tätigkeit erhält der Verwalter eine Vergütung von derzeit:

je Wohnungseigentum:	22,50 €	zuzüglich ges. USt., = derzeit	26,78 €	einschließlich USt. monatlich
je Teileigentum:	22,50 €	zuzüglich ges. USt., = derzeit	26,78 €	einschließlich USt. monatlich
je Stellplatz		zuzüglich ges. USt., = derzeit		einschließlich USt. monatlich

Verändert sich das Tarifgehalt der Angestellten der Wohnungswirtschaft der Gruppe 3 (7 Berufsjahre) um mehr als 5% gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. dem Zeitpunkt der letzten Anpassung nach dieser Bestimmung, so verändern sich 70% der Vergütung des Verwalters im gleichen Verhältnis, während 30% dieser Vergütung unverändert bleiben. die Veränderung umfasst sowohl Erhöhungen als auch Ermäßigungen. Die Veränderung tritt zum gleichen Zeitpunkt in Kraft wie die Veränderung des Tarifes.

Sollte diese Wertsicherungsklausel genehmigungspflichtig werden und die Genehmigung nicht erteilt werden, so werden die Parteien eine genehmigungsfrei Anpassungsklausel vereinbaren.

Die Kosten für die Anfertigung von Kopien (z.B.) Protokollausfertigungen, Teilungserklärungen usw.) und deren Versand sind dem Verwalter gesondert zu ersetzen. Die Kosten der Kopien betragen pro Seite 0,50 € zuzüglich ges. USt., = derzeit 0,58 € einschließlich USt. und Porti. soweit der Verwalter durch die Erfüllung seiner Verwaltungsaufgaben Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer begründet, sind diese von der Gemeinschaft zu übernehmen.

## § 2

### Umfang der besonderen Verwaltungsleistungen

Der Umfang der Verwaltertätigkeit richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes sowie nach etwaigen

- a) Zustimmungserklärung zur Veräußerung eines Wohneigentums:  
Hierfür wird ein Kostenersatz in Höhe einer Jahresverwaltergebühr – bezogen auf das veräußerte Wohnungseigentum – im Rechnung gestellt. Dies gilt nicht für die Erstveräußerung.
- b) Anmahnung rückständigen Hausgeldes gegenüber Wohnungseigentümern:  
Hierfür wird ein Kostenersatz in Höhe von jeweils 5 € zuzüglich ges. USt., = derzeit 5,80 € einschließlich USt. in Rechnung gestellt.
- c) Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die einen Fachmann erfordern oder deren Auftragssumme 5.000 € übersteigt:  
Die Berechnung der Gebühren erfolgt nach den Baunebenkostensätzen für Verwalterleistungen der II. Berechnungsverordnung.
- d) Planung und Durchführung von Umbauten, Ausbauten etc.:  
Hierbei gelten die einschlägigen Gebührenordnungen, z.B. HOAI, in entsprechender Anwendung.
- e) Durchführung sonstiger Sonderaufgaben wie
  - Einberufung außerordentlicher Eigentümersammlungen
  - Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger in Zusammenarbeit mit Sachverständigen.
  - Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen
  - Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen
  - Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn
  - Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltertätigkeiten aus diesem Zeitraum.
  - Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwalterunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung und bei Übernahme nicht vorhanden sind
  - Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren
  - Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten, ansonsten bei mehr als zwei Sitzungen jährlich
  - Sonstige besondere Verwaltungsleistungen, die in diesem Vertrag nicht geregelt sind.

Für diese besonderen Verwaltungsleistungen gilt eine Vergütung von derzeit 76,70 € / Std. zuzüglich ges. USt., = derzeit 91,27 € / Std. einschließlich USt. als vereinbart. Außerdem sind dem Verwalter alle notwendigen Auslagen zu erstatten.

Der Verwalter ist berechtigt, im erforderlichen Umfang Hilfskräfte (z.B. Sachverständige, Rechtsanwälte) auf Kosten der Eigentümergemeinschaft hinzuzuziehen.

## § 3

### Beendigung des Verwaltervertrages

Der Vertrag kann vorzeitig aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Endet der Verwaltervertrag zum Ablauf eines Geschäftsjahres, ist der Verwalter zur Erstellung einer Jahresabrechnung innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsbeendigung verpflichtet.

Endet der Verwaltervertrag während eines Geschäftsjahres, hat der Verwalter die Jahresabrechnung für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen und die Rechnungslegung zum Ablauf der Vertragszeit vorzunehmen.

Mit Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Verwalter die Verwaltungsunterlagen an seinen Nachfolger oder an den von den Eigentümern Ermächtigten zu übergeben. Die Abrechnungsunterlagen sind nach Erstellung der Jahresabrechnung auszuhändigen. Im Falle der Verweigerung der Entlastung kann der Verwalter auf Kosten der Wohnungseigentümer Kopien aller Abrechnungsunterlagen für sich fertigen lassen.

## § 4

### Haftung - Verjährung

Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; diese beträgt 50.000 €.

Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem sie entstanden sind; spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung des Vertrages.

## § 5 sonstige Vereinbarungen

Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen.

Der Verwalter kann Untervollmachten erteilen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschluss und der Zustimmung des Verwalters.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Es gilt dann anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksam als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

---

Ort/Datum

---

Ort/Datum

---

Wohnungseigentümergeinschaft

---

KC Immobilien – Verwaltung, Inh.: Burt Corell