

**-Muster-**

## Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

### 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 Abs. 2 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. gewerblich genutzten Räume, obliegt den jeweiligen Eigentümern selbst. Will ein Wohnungseigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muss er hierfür einen gesonderten Verwaltervertrag 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 Verwaltertätigkeit**, 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

Wohnungseigentümer-Gemeinschaft	Verband der WOHNUNGSEIGENTÜMER Straße PLZ ORT
vertreten durch die Vertretungsbefugnis beruht auf	Den Verwaltungsbeirat Beschluss der WEG vom ..... (TOP .....)
Verwalter	V O L P I N A Haus- und Grundbesitz Verwaltungs GmbH Diezmannstraße 12 in 04207 Leipzig Tel.: 0341 / 21 596 40, Fax: 0341 / 21 596 49 E-Mail: volpina@schroeder-ag.de
Verwaltungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus, .....WE, ..... TE , ..... Stellplätze
Die Verwalterbestellung erfolgte	durch Versammlungsbeschluss vom ..... (TOP .....)

# Vertragsbedingungen

Der **Verwalter** wird

ab TT.MM.JAHR

**bestellt** für die Dauer von 5 Jahren

bis TT.MM.JAHR

Der Verwalter-Vertrag wird bis zum **TT.MM.JAHR** abgeschlossen.

Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht mit Dreimonatsfrist gekündigt wird und VOLPINA als Verwalterin bestellt bleibt.

Soweit das Gesetz dem einzelnen Eigentümer oder einer Gruppe von Eigentümern eigenständige Rechte gegen den Verwalter einräumt, gelten die nachfolgenden vertraglichen Regelungen sinngemäß auch für diese.

## § 1

### Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit und Vergütung

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 genannten Anschrift. Die Einladung enthält die Tagesordnungspunkte samt Beschlussvorschlägen sowie – soweit vorhanden – Hintergrundmaterial als Basis für die zu treffenden Entscheidungen.
- b) der ordentlichen Eigentümerversammlung den Wirtschaftsplan für das laufende und die Abrechnung für das vergangene Jahr zur Beschlussfassung vorzulegen. (Raum-/Saalmiete zu Lasten der WEG)
- c) die Beschlüsse der Versammlung zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Protokollabschrift zu übersenden. Die Gewährung des Rechts auf Einsichtnahme bleibt davon unberührt.
- d) alle Beschlüsse, die ab Inkrafttreten der WEG NOVELLE ab dem 01.07.2007 gefasst werden, in einer Beschlusssammlung chronologisch zu erfassen. Die Eintragungen in die Beschlusssammlung sind spätestens binnen 2 Wochen nach dem eintragungspflichtigen Ereignis vorzunehmen.
- e) 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, wenn die Gemeinschaft hierfür keine Lagerflächen kostenlos zur Verfügung stellt.
- f) eine Hausordnung zu erstellen, beschließen zu lassen und für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen (vergl. Buchst. m).
- g) für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen. Die Dringlichkeit ist vorab mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, soweit erreichbar.

Darüber hinausgehende größere Instandhaltungsmaßnahmen, das gilt nicht für Notfälle bzw. für Fälle von besonderer Dringlichkeit und Eilbedürftigkeit, für die mehr als € 3.000,00 zzgl. 19 % USt. € 570,00 **Gesamt € 3.570,00** je Einzelfall aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. (Werte je Objektgröße/Festlegung)

- h) gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten und Verwaltungskonten in der Form offener Fremdkonten zu führen. (Kontoführungsgebühr zu Lasten der WEG)

Der Verwalter ist in dringenden Fällen berechtigt, das Bewirtschaftungskonto bis zur 3-fachen Höhe der monatlichen Wohngeldvorauszahlungen lt. WP für eine Zeit von max. 3 Monaten des lfd. Wirtschaftsjahres zu überziehen.

- i) die angesammelte Instandhaltungsrücklage getrennt vom laufenden Bewirtschaftungskonto verzinslich anzulegen. Die Anlage von Geldern bedarf **keines** Eigentümerbeschlusses.
- j) Lasten und Kostenbeiträge (Hausgeld) und Sonderumlagen sowie sonstige Zahlungen anzufordern und in Empfang zu nehmen. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, der Hausverwaltung Lastschrift-Einzugsermächtigung zu erteilen und am Lastschrift-Einzugsverfahren teilzunehmen.
- k) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
- l) bestehende Medienverträge (insbesondere Lieferung von Gas, Öl, Wärme, Strom, Wasser, Kabel- bzw. Satellitenanschluss) sowie Versicherungsverträge der Sach- und Haftpflichtversicherung einschließlich einer verbundenen Gebäudeversicherung und Wartungsverträge (insbesondere Heizungs- und Aufzugswartungsverträge, Wartungsverträge für Brandmelde-, Rauchwarn- und CO<sub>2</sub>-Warnanlagen, Lüftungsanlagen, Feuerlöschanlagen einschließlich Feuerlöschern, Duplexparker, Schiebeparksysteme, Hebeanlagen, sowie sonstige Elektroanlagen) zu beenden und durch neue Verträge im Wege des Vertragsschlusses mit anderen Vertragspartnern zu ersetzen, wenn sich hierdurch per saldo ein finanzieller Vorteil für die Gemeinschaft ergibt.
- m) bestehende Dienstleistungsverträge (insbesondere Hausmeister- Reinigungs- und Bewachungsverträge, Verträge mit Messdienstunternehmen) zu beenden und durch neue Verträge im Wege des Vertragsschlusses mit anderen Vertragspartnern zu ersetzen, wenn sich hierdurch per saldo ein finanzieller Vorteil für die Gemeinschaft ergibt.
- n) einen Ersatzvertrag neu ab zu schließen, ohne dass sich ein finanzieller Vorteil per saldo ergibt, der Vertragspartner seinerseits gekündigt hat. Der neue Vertrag muss im Wesentlichen die gleiche Leistung beinhalten. Das Entgelt darf nicht mehr als 10% vom vorherigen Entgelt abweichen. Die Kündigung und der Neuabschluss stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder seines Stellvertreters.

Ein finanzieller Vorteil per saldo im Sinne von § 1 l, m und n ist gegeben, wenn die Leistungen des Vertragspartners gleich bleiben oder im Falle der teilweisen Änderung Nachteile an einer Stelle durch gleichwertige Vorteile an anderer Stelle kompensiert werden, wobei sich die Leistungen in der Summe nur marginal ändern und im Gegenzug der Preis sinkt.

- o) Verträge mit Anwälten einzugehen, soweit die Beauftragung erfolgt, weil der Verband der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer in der Summe (bei Anfechtungsklagen mit Ausnahme des oder der Kläger) von einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten verklagt werden. Bei dem Vertragsabschluss darf der Verwalter Verträge nach den gesetzlichen Gebühren des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) auch unter Berücksichtigung eines vereinbarten, erhöhten Streitwertes nach § 27 Abs. Nr. 4, Abs. 3 Nr. 6 WEG abschließen. Diese Verträge darf der Verwalter auch eingehen, um in Verzug befindliche Wohneigentümer mit rückständigen und/oder zukünftigen Hausgeldzahlungen (einschließlich Sonderumlagen/ Abrechnungen) mit dem Verband als Klägerin gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Das gilt auch für die nachfolgende Zwangsvollstreckung. Die Vollmacht umfasst die Erteilung der Anwaltsvollmachten und den Abschluss des Vertrages mit dem betreffenden Anwalt oder Sozietät. Soweit die Wohnungseigentümer beschließen, aktiv Rechtsstreitigkeiten einzugehen ist damit automatisch die Befugnis für den Verwalter verbunden, für den Rechtsstreit einen Anwalt unter den vorstehenden Vorgaben vertraglich zu verpflichten.
- p) die Eigentümer bzw. Gemeinschaft der Eigentümer im Außenverhältnis und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, soweit ein Bezug zur Verwaltung der Wohnanlage besteht sowie Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern auch im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen.  
Der Verwalter ist auch berechtigt, Passivprozesse zu führen, dies gilt auch in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren, insbesondere bei Beschlussanfechtungen.  
Im Zusammenhang mit der außergerichtlichen Vertretung der WEG einschließlich der Prüfung möglicher Ansprüche der WEG gegen Dritte ist der Verwalter mit Zustimmung des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden berechtigt, damit einen Rechtsanwalt zu Lasten der WEG zu beauftragen. Die Vollmacht ist auf ein Honorar von € 1.000,00 brutto pro Fall begrenzt.

Für gerichtliche Verfahren darf der Verwalter mit Wirkung für die Wohnungseigentümer bzw. der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Vereinbarungen nach § 27 Abs. 2 Ziff. 4. und Abs. 3 Ziff. 6. WEG schließen.

Bei Passivprozessen, insbesondere bei wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren (Beschlussanfechtungen u. a.), hat der Verwalter unverzüglich den Beirat in Kenntnis zu setzen. Gleiches gilt bei der außergerichtlichen bzw. gerichtlichen Geltendmachung von Streitwerten über € 10.000,00

Sollte der Beirat einstimmig dem Verwalter eine Weisung erteilen, die vom Vorschlag des Verwalters abweicht und dieser diese Entscheidung nicht mittragen will, so kann der Verwalter eine außerordentliche Eigentümerversammlung zum Zwecke einer entsprechenden Beschlussfassung einberufen. Die zusätzlichen Kosten der Einberufung und evtl. Nachteile aufgrund der späten Entscheidung gehen zu Lasten der WEG.

Der Verwalter ist verpflichtet, alle Wohnungseigentümer davon zu unterrichten, wenn ein Rechtsstreit nach § 43 WEG anhängig ist.

Für die vorbeschriebene reguläre Tätigkeit erhält der Verwalter eine Vergütung inkl. Zusatzgebühr/ Haftungsschädigung für die Erweiterung der JA nach § 35a EStG. von derzeit:

#### Verwaltervergütung für den Zeitraum Jahr - Jahr

je Wohnung (.....x)	€..... zzgl. USt €.....
je Teileigentum (.....x)	€..... zzgl. USt €.....
je Stellplatz (.....x)	€..... zzgl. USt. €.....

#### Verwaltervergütung für den Zeitraum Jahr - Jahr

je Wohnung (.....x)	€..... zzgl. USt €.....
je Teileigentum (.....x)	€..... zzgl. USt €.....
je Stellplatz (.....x)	€..... zzgl. USt. €.....

Die vorgenannten Vergütungssätze gelten bei Teilnahme am Lastschriftverfahren, andernfalls erhöht sich die Gebühr je Wohnungs-/Teileigentümer und Monat um € 5,00 zzgl. 19 % USt. € 0,95 **Gesamt € 5,95.**

Die Kosten für die Anfertigung von Kopien (z.B. Rundschreiben, Protokollausfertigungen gemäß § 1c, Hausordnung, zusätzliche Kopien von Abrechnungen, Versicherungs-Policen, Rechnungen, Kostenaufstellungen, Teilungserklärungen, usw.) und deren Versand an Beirat und /oder Eigentümer sind dem Verwalter gesondert zu ersetzen. Die Kosten der Kopien betragen pro Seite **€ 0,30** zzgl. 19 % USt. € 0,06. **Gesamt € 0,36** und Porti (nach Verbrauch) zzgl. 19 % USt.

Soweit der Verwalter durch die Erfüllung seiner Verwaltungsaufgaben (Buchst. f, g, l - p, etc.) Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer begründet, sind diese von der Gemeinschaft zu übernehmen.

Das o.g. Verwalterentgelt ist jeweils zum 10. d. lfd. Monats zu zahlen, der Verwalter ist berechtigt dieses sowie seine Auslagen vom Konto der WEG an sich auszuzahlen.

## § 2

### Umfang der besonderen Verwalterleistungen und Vergütungen

- a) Anmahnung rückständigen Hausgeldes gegenüber Wohnungseigentümern:  
Hierfür wird ein Kostenersatz ab der 1. Mahnung in Höhe von jeweils € 5,00 zzgl. 19 % USt. € 0,95 **Gesamt € 5,95** und Porti in Rechnung gestellt unter Hinweis auf § 1.j und der jeweiligen Beschlüsse.
- b) Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die einen zusätzlichen Fachmann erfordern oder deren Auftragssumme € 3.000,00 zzgl. 19 % USt. € 570,00 **Gesamt € 3.570,00** im Einzelfall übersteigen.
- c) Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, die einen zusätzlichen Fachmann erfordern oder deren Auftragssumme € 3.000,00 zzgl. 19 % USt. € 570,00 **Gesamt € 3.570,00** im Einzelfall übersteigen.
- d) Planung und Durchführung von Umbauten, Ausbauten etc.
- e) Durchführung sonstiger Sonderaufgaben wie:
  - Einberufung/Abhaltung weiterer Eigentümerversammlungen, soweit diese **nicht** auf Grund schuldhaften Verhaltens des Verwalters erforderlich werden.
  - Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger unter Mitwirkung eines Sachverständigen z.B. bei Erstbezug oder Verwaltungsübernahme.
  - Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das Gemeinschaftseigentum beziehen.

- Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn.
- Eigenhändige Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren (vgl. § 1 p) ggf. auch durch Erfüllungsgehilfen, werden nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) berechnet.
- Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten, ansonsten bei mehr als zwei Sitzungen jährlich.
- Sonstige besondere Verwalterleistungen, die in diesem Vertrag nicht geregelt sind.

Für diese besonderen Verwalterleistungen wird eine Vergütung vereinbart von **derzeit** (Stand 01/2013), der sich jeweils anpasst bei Inkrafttreten einer neuen Preisliste

Geschäftsführer/ Generalbevollmächtigter	€ 60,00 / Std. zzgl. 19 % USt. € 11,40	<b>Gesamt € 71,40</b>
techn. Objektbetreuer	€ 48,90 / Std. zzgl. 19 % USt. € 9,29	<b>Gesamt € 58,19</b>
kfm. Objektbetreuer	€ 39,80 / Std. zzgl. 19 % USt. € 7,56	<b>Gesamt € 47,36</b>
Sekretariat	€ 32,90 / Std. zzgl. 19 % USt. € 6,25	<b>Gesamt € 39,15</b>
Auszubildende/ Hilfskräfte	€ 16,90 / Std. zzgl. 19 % USt. € 3,21	<b>Gesamt € 20,11</b>

**Zuschläge:**

Samstags u. Nachtarbeit ab 22. <sup>00</sup> Uhr	25%
Sonntags	50%
An allen gesetzlichen Feiertagen sowie 24. und 31.12.	125%

Außerdem sind dem Verwalter alle notwendigen Auslagen, wie z.B. Kopien (€0,30 pro Stk. zzgl. 19 % USt. €0,06 **Gesamt €0,36** / Porti nach Verbrauch und nach den jew. gültigen Postgebühren/Tel. zu erstatten.

**§ 3**

**Beendigung des Verwaltervertrages**

Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters und außerordentliche Kündigung des Vertrages durch die Wohnungseigentümer bzw. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist vor Ablauf der vereinbarten Bestelungs- und Vertragszeit nur aus wichtigem Grund und grundsätzlich mit einfacher Beschlussmehrheit der WEG möglich.

Die Niederlegung des Verwalteramtes durch den Verwalter erfolgt in einer ETV gegenüber der WEG oder außerhalb einer Eigentümerversammlung gegenüber dem amtierenden Verwaltungsbeirat und gilt zugleich als fristlose Kündigung des Verwaltervertrages.

Endet der Verwaltervertrag zum Ende des Wirtschaftsjahres oder bereits schon während des laufenden Wirtschaftsjahres, ist es Sache des neuen Verwalters, für dieses Jahr die Abrechnung zu erstellen. Der Verwalter verpflichtet sich, die Unterlagen geordnet zu übergeben.

**§ 4**

**Haftung - Verjährung**

Der Verwalter hat eine angemessene **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** abgeschlossen, die Haftung für ein Verhalten des Verwalters - der Höhe nach soweit gesetzlich zulässig -

auf die Versicherungssumme von **€ 275.000,00** pro Schadensfall,  
max. € 550.000,00 p. a. begrenzt.

Darüber hinaus besteht eine **Betriebshaftpflichtversicherung** für Personen-/Sachschaden;

hier ist die Versicherungssumme von **€ 2.500.000,00** pro Schadensfall  
max. € 5.000.000,00 p. a. begrenzt.

Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach einem Jahr. Die Abkürzung gilt nicht für die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit wegen einer zumindest fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters, dessen gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen des Verwalters. Ferner gilt die Abkürzung nicht für sonstige Schäden, die auf einer zumindest grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters, dessen gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen. Hinsichtlich des Verjährungsbeginns verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

## § 5

### Sonstige Vereinbarungen

- Der Verwalter ist beauftragt und bevollmächtigt, für die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen einzelne Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft wegen Forderungen der Gemeinschaft Zwangssicherungshypotheken eintragen zu lassen sowie die Löschung dieser Zwangssicherungshypotheken zu bewilligen
- Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen. Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende ist von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ermächtigt, für diese die Vollmacht zu zeichnen.
- Der Verwalter kann Untervollmachten für einzelne Verwaltungsangelegenheiten an Sonderkräfte 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 wirksame als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.
- Alle Umsatzsteuerbeträge betreffen den zum Zeitpunkt des Vertrages abgeschlossenen gültigen gesetzlichen Umsatzsteuersatz. Änderungen dieser Sätze berechtigen die Verwaltung die Gebührenberechnung entsprechend auf den zum Zeitpunkt der Leistungserbringung gültigen Umsatzsteuersatz anzupassen.

-----  
Ort und Datum

-----  
Ort und Datum

-----  
Verband der Wohnungseigentümer  
vertreten durch .....

-----  
VOLPINA GmbH