

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 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 dem jeweiligen Eigentümer 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 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

Wohnungseigentümer- gemeinschaft:	
<hr/>	
vertreten durch:	
<hr/>	
Verwalter:	M&M Hausverwaltungen GmbH Martener Str. 521 44379 Dortmund
<hr/>	
Verwaltungsobjekt:	
<hr/>	
Die Verwalterbestellung erfolgte:	<input type="checkbox"/> durch die Teilungserklärung vom
	<input type="checkbox"/> durch Versammlungsbeschluss vom
	<input type="checkbox"/> durch Vertrag vom

Vertragsbedingungen

Der Verwalter wird mit Wirkung vom
für die Dauer von Jahren
also bis zum
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 nichts 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.
- 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 (vergl. Buchst. m).
- f) für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Größere Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen ab einem Betrag von EUR 1.500,- sind hierbei mit den Eigentümern abzustimmen.
- g) gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten und für sie Verwaltungskonten in der Form von Fremdkonten je WEG zu führen.
Der Verwalter kann ein laufendes Bewirtschaftungskonto und ein Rücklagenkonto einrichten. Er darf das Bewirtschaftungskonto bis zur Höhe von EUR 100,- je Wohneinheit 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.

- l) Lasten- und Kostenbeiträge (Hausgeld) sowie sonstige Zahlungen anzufordern und in Empfang zu nehmen.
- k) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
- l) 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.
- m) die Dienste von Hilfskräften (Hausmeister, Putzfrauen, Architekten, Sachverständige, Rechtsanwälte, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerker u. a.) in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit auf Kosten der Eigentümergemeinschaft in Anspruch zu nehmen.
- n) für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (z. B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc.) sowie Versorgungsgüter (z. B. Heizmaterial) auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu beschaffen.
- o) alle sonst im Rahmen der Verwaltungsaufgaben erforderlichen Verträge (z. B. Hausmeister) abzuschließen.
- p) die Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern auch in eigenem Namen gerichtlich geltend zu machen.

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

je Wohnungseigentum	EUR-..... monatlich
je Teileigentum	EUR-..... monatlich
je Garage mit MEA	EUR-..... monatlich

Die vorgenannten Vergütungssätze gelten jeweils zzgl. der aktuellen gesetzl. USt. und sind analog der Fälligkeitsregelung der Wohngeldumlagen der Eigentümergemeinschaft fällig.

Die Verwaltergebühr bleibt über den vereinbarten Vertragszeitraum unverändert.

Die Kosten für die Anfertigung von Kopien (z. B. Teilungserklärungen, Protokolle usw.) und Portokosten sind dem Verwalter gesondert zu ersetzen.

Die Kosten der Kopien betragen pro Seite EUR 0,15 zzgl. MwSt. und Porti.

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.

In der Verwaltergebühr **enthalten** sind zusätzlich folgende Leistungen:

- Sämtliche Übernahmeaktivitäten mit der Vorverwaltung
- Die Lohnbuchhaltung für geringfügig Beschäftigte
- Die Abwicklung von Versicherungsschäden im Sondereigentum
- Die Berücksichtigung der Bauabzugssteuer und die Verwaltung von Bürgschaften und Sicherheitseinbehalten
- Erstellung der Steuerbescheinigungen für haushaltsnahe Dienstleistungen
- Auf Wunsch: Die kostenlose Erstellung von Mietnebenkostenabrechnungen für Vermieter

§ 2 **Umfang der besonderen Verwalterleistungen**

- a) Zustimmungserklärung zur Veräußerung eines Wohnungseigentums (nur sofern gemäß TE erforderlich!):
Hierfür wird ein Kostenersatz von EUR 100,00 zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt.
- b) Anmahnung rückständigen Hausgeldes gegenüber Wohnungseigentümern:
Hierfür wird dem Schuldner ein Kostenersatz in Höhe von jeweils EUR 5,00 zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt.
- c) Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, deren Auftragssumme EUR 50.000,00 übersteigt:
Die Berechnung der Gebühren erfolgt nach den Baunebenkostenansätzen für Verwalterleistungen der II. Berechnungsverordnung mit maximal 3,4 % von der Auftragssumme.
- d) Beistellung von Mikrofonanlagen oder Tageslichtprojektoren für Versammlungen.
Hierfür wird ein Kostenansatz von EUR 100,- (Mikrofonanlage) bzw. EUR 20,- (Projektor) jeweils zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt.
- e) Durchführung sonstiger Sonderaufgaben wie
 - Einberufung und Durchführung außerordentlicher Eigentümerversammlungen;
 - Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger;
 - Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen;
 - Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwalterunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind;
 - sonstige besonderen Verwalterleistungen, die in diesem Verwaltervertrag nicht geregelt sind.

Für diese besonderen Verwalterleistungen gilt eine Vergütung von derzeit EUR/Std. 40,00 zzgl. MwSt. als vereinbart. Außerdem sind dem Verwalter alle notwendigen Auslagen zu erstatten.

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

§ 3 Beendigung des Verwaltervertrages

Der Vertrag kann vorzeitig nur 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 des Geschäftsjahres, hat der Verwalter die Jahresabrechnung für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen und die Rechnungslegung zum Ablauf der Vertragszeit vorzunehmen.

Darüber hinaus räumen sich beide Vertragsparteien ein gegenseitiges Sonderkündigungsrecht jeweils zum Ende eines jeden Wirtschaftsjahres ein. Die Kündigungsfrist beträgt hierfür 3 Monate. Seitens der WEG reicht hierbei ein mehrheitlicher Versammlungsbeschluss, seitens der Verwaltung ein Kündigungsschreiben an den Beirat.

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 Fall der Verweigerung der Entlastung kann der Verwalter auf Kosten der Wohnungseigentümer Kopien aller Abrechnungsunterlagen für sich anfertigen lassen.

§ 4 Haftung - Verjährung

Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt EUR 500.000,- für Vermögensschäden.

Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach zwei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem sie entstanden sind, spätestens jedoch zwei 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 Untervollmacht erteilen.

Der Verwalter wird bevollmächtigt, für die laufende Bewirtschaftung der WEG ein Konto bei der Sparkasse Dortmund zu führen.

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.

.....
Ort/Datum

.....
Ort/Datum

.....
Wohnungseigentümergeinschaft

.....
Verwalter