

# Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

Zwischen

der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft

.....

bestehend aus ... Eigentumswohnungen und ... Garagen

- im folgenden Wohnungseigentümergeinschaft genannt -

und

René Köhler Immobilien  
August-Bebel-Straße 12 in 08228 Rodewisch

- im folgenden Verwalter genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

## § 1 Bestellung und Beauftragung

Die Bestellung erfolgt gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom ..... nach § 26 Abs. 1 WEG / Teilungserklärung / Vollmacht Bauträger.

Der Verwalter nimmt die Bestellung an. Für die Tätigkeit des Verwalters gelten folgende Vereinbarungen:

## § 2 Vertragsdauer und Kündigung

1. Die Tätigkeit beginnt am ..... Die Verwalterbestellung erfolgte auf .... Jahre.  
Für vorstehenden Vertrag gilt die gleiche Laufzeit wie die Verwalterbestellung.
2. Die Abberufung des Verwalters ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grunde ist nach Mitteilung an den Verwalter zugleich eine fristlose Kündigung dieses Vertrages. Paragraph 626 BGB gilt entsprechend. Die Kündigung durch den Verwalter erfolgt gegenüber dem Verwaltungsbeirat, sofern ein solcher vorhanden ist.
3. Die Anrufung des Richters nach Paragraph 43 WEG hat in keinem Falle aufschiebende Wirkung.

## § 3 Vertragsänderung

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft sie mit der jeweils erforderlichen Stimmenmehrheit beschließt und der Verwalter schriftlich zustimmt.

2. Die Niederschrift des Änderungsbeschlusses sowie die schriftliche Zustimmung des Verwalters ist diesem Vertrag beizufügen.

#### **§ 4 Allgemeine Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich in erster Linie aus dem WEG, insbesondere den Paragraphen 27 und 28 und aus der Gemeinschaftsordnung, jedoch diese nur, wenn dieser Vertrag keine anderen Bestimmungen enthält. Ergänzend gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag ( Paragraph 675 BGB ) und die allgemeinen Vertragsvorschriften des Gesetzes.
2. Soweit der Verwalter zur Erledigung seiner Aufgaben nach Paragraph 27 Abs. 1-4 WEG rechtsverbindliche Erklärungen namens der Wohnungseigentümergeinschaft Dritten gegenüber abgeben muß, gilt er in gleicher Weise mit der Verwalterbestellung als hierzu bevollmächtigt und zwar in gleichem Umfange wie nach Paragraph 27 Abs. 2 WEG.
3. Der Verwalter ist berechtigt, einzelne Aufgaben Gehilfen oder sonstigen Personen zu übertragen und hierfür Untervollmachten zu erteilen. Die Übertragung der gesamten Verwalterstellung auf eine dritte Person ist ausgeschlossen. Soweit dem Abschluß einzelner Geschäfte oder der Abgabe von Erklärungen Paragraph 181 BGB entgegensteht (Rechtsgeschäfte zwischen Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft außerhalb dieses Vertrages), bedarf es eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft, wenn eine solche Befreiung nicht schon im Beststellungsbeschluss enthalten ist.
4. Zur außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten ist der Verwalter gemäß dem Beststellungsbeschluss ( Paragraph 1 ) oder nach jeweils besonderem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt.

#### **§ 5 Besondere Aufgaben des Verwalters**

1. Neben der Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ) hat der Verwalter dafür zu sorgen, daß die einzelnen Wohnungseigentümer ihre gesetzlichen Pflichten nach Paragraph 14 WEG und aus der Gemeinschaftsordnung erfüllen. Er ist berechtigt und verpflichtet, im Säumnisfalle zu mahnen und sonstige Maßnahmen zu treffen, insbesondere dann, wenn durch unsachgemäßen Umgang mit dem Sondereigentum das Gemeinschaftseigentum gefährdet oder beeinträchtigt wird. Hierüber ist die Wohnungseigentümergeinschaft unverzüglich zu unterrichten.
2. Der Verwalter übernimmt es, die Versammlungen der Wohnungseigentümer mindestens 1 mal jährlich jeweils vorzubereiten, die Einladungen unter Angabe der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens 2 Wochen vor Versammlungstermin zu versenden oder zu überbringen - wobei der Absendetag maßgebend ist - und die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse zu sammeln und den in der Versammlung nicht anwesenden Wohnungseigentümern zur Kenntnis zu bringen. In besonders dringenden Fällen kann die Frist der Einberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer auf 3 Tage verkürzt werden. Die Ladung ist wirksam, wenn sie an die letzte dem Verwalter bekannte Adresse des Eigentümers gerichtet ist. Den Vorsitz der Versammlung der Wohnungseigentümer führt - sofern die Wohnungseigentümergeinschaft nicht anders bestimmt - der Verwalter. Die Geschäftsordnung bei der Versammlung obliegt dem Verwalter, der über Anträge zur Geschäftsordnung abstimmen läßt. Zu Beginn der WEG- Versammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen. Der Verwalter kann bei Bedarf eine außerordentliche Versammlung einberufen. Sofern mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer dies schriftlich unter Angabe der Gründe verlangen, ist er hierzu verpflichtet.
3. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, bevollmächtigt und verpflichtet:
  - jeweils rechtzeitig die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan zu erstellen und der Eigentümergeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen
  - die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen und in regelmäßigen Abständen die Anlage zu begehren

- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen
  - bei seiner Vorsorge um die Instandsetzung oder Instandhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen planbare, notwendig werdende Maßnahmen soweit vorzubereiten, dass sie von der Wohnungseigentümerversammlung sachgemäß und rechtzeitig beschlossen werden können und der Verwalter ermächtigt werden kann, die erforderlichen Verträge mit Handwerkern oder Lieferanten im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft abzuschließen
  - diese Arbeiten zu beauftragen, zu überwachen, und die hierfür erstellten Rechnungen auf sachliche und rechnerische Richtigkeit zu überprüfen und deren alsbaldige Zahlung zu veranlassen
  - die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten und über deren Verwendung Rechnung zu legen
  - für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage ist ein gesondertes Konto – lautend auf den Namen der WEG – einzurichten, die Rücklage ist nach Eingang der Hausgeldzahlungen auf dieses Konto zu überweisen
  - Ausfertigungen richterlicher Entscheidungen nach § 43 WEG sowie behördliche Anordnungen, Aufteilungs- und Baupläne, Sicherungsscheine und alle sonstigen Verwaltungsunterlagen sind vom Verwalter ordnungsgemäß aufzubewahren.
  - Beim Verwalter eingehende rechtsgeschäftliche Erklärungen oder Zustellungen, die für die Wohnungseigentümergeinschaft bestimmt sind, sind den Wohnungseigentümern unverzüglich mitzuteilen oder weiterzuleiten.
4. Der Verwalter ist berechtigt im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:
- Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern und in Empfang zu nehmen
  - Alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen
  - Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, sofern sie an alle Wohnungseigentümer dieser Gemeinschaft gerichtet sind
  - Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles erforderlich sind
  - Die Wohnungseigentümergeinschaft außergerichtlich und gerichtlich in Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten, einschließlich der gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Gemeinschaft gegenüber Dritten sowie auch gegenüber von säumigen Eigentümern.
  - Der Verwalter ist berechtigt Passivprozesse zu führen; dies gilt auch in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren, insbesondere bei Beschlussanfechtungen.
  - Im Zusammenhang mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Vertretung der Wohnungseigentümer ist der Verwalter berechtigt einen Rechtsanwalt zu beauftragen.
  - soweit erforderlich einen Hausmeister und eine Reinigungskraft anzustellen und diese zu überwachen; der Abschluss und die Kündigung dieser Verträge obliegt ebenfalls dem Verwalter
  - mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und zu kündigen sowie Rechtsgeschäfte vorzunehmen
5. Der Verwalter ist verpflichtet alle gemeinschaftlichen Gelder und sonstigen Vermögensgegenstände, die der Verwaltung unterliegen, vom sonstigen Vermögen des Verwalters und Dritter stets getrennt zu halten und zwar auf dem Hausgeldkonto der Gemeinschaft :  
Kontoinhaber: Eigentümergeinschaft .....
- DKB Deutsche Kreditbank    BLZ: 120 300 00    Konto:**
6. Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer notariellen Vollmachtsurkunde verlangen, aus welcher der Umfang seiner Vertretervollmacht ersichtlich ist. Erlischt die Vertretungsvollmacht, so ist die Vollmacht den Wohnungseigentümern unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.
7. Der Verwalter ist darüber hinaus berechtigt, mit Wirkung für und gegen die Eigentümergeinschaft im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben, Verträge abzuschließen und zu kündigen, z. B. Versicherungs- und Wartungsverträge, sowie Heizungs-, Strom- und Wasserlieferungsverträge, und Erklärungen abzugeben, die zur Anbringung einer Fernseh- und Rundfunksatellitenempfangsanlage erforderlich sind.
8. Der Verwalter kann Untervollmacht erteilen.

9. Der Verwalter ist verpflichtet, die Wohnanlage mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmannes zu betreuen und alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, alle Zahlungen und Leistungen fristgerecht unter Ausnutzung von Rabatten und Skonti zugunsten der Gemeinschaft zu bewirken und entgegenzunehmen.

## **§ 6 Verwaltungsbeirat**

1. Zusätzlich zu den im WEG festgelegten Mitwirkungsrechten des Verwaltungsbeirates wird der Verwalter dem Beirat rechtzeitig vor der Wohnungseigentümerversammlung die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan zur Prüfung vorlegen und mit ihm besprechen und an jährlich einer Beiratssitzung teilnehmen.
2. Darüber hinaus hat der Beirat das Recht, während der üblichen Geschäftszeit auch außerhalb der Jahresabrechnung Einblick in alle Geschäftsunterlagen der Gemeinschaft zu nehmen, sowie Auskünfte in allen die Gemeinschaft betreffenden Angelegenheiten zu verlangen. Die Einsichtnahme hat in den Geschäftsräumen des Verwalters zu erfolgen. Eine Entfernung von Unterlagen aus den Geschäftsräumen durch den Beirat kann nicht verlangt werden.
3. Soweit der Beirat zum Zwecke der Prüfung oder Information der Miteigentümer die Ablichtung von Unterlagen verlangt, sind ihm diese vom Verwalter auszuhändigen. Hierdurch anfallende Kosten trägt die Gemeinschaft.

## **§ 7 Hausgeld**

1. Das Hausgeld ist der Beitrag der Wohnungseigentümer zu den Kosten und Lasten für das Grundstück und die auf ihm errichteten Gebäude.
2. Die Höhe des Hausgeldes bestimmt sich nach den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft. Es ist jeweils im Voraus pünktlich zum 1. eines jeden Monats kostenfrei auf das Konto der Gemeinschaft zu zahlen. Dabei ist jeder Eigentümer verpflichtet, am Lastschriftverfahren teilzunehmen. Im Falle der Ablehnung hat er € 5,00 je Buchungsmonat pro Hausgeldkonto als Aufwandserstattung an den Verwalter zu zahlen.
3. Umlagen und Nachzahlungen sind ebenfalls pünktlich und kostenfrei auf das Gemeinschaftskonto zu leisten.

## **§ 8 Versammlung der Wohnungseigentümer**

1. Den Vorsitz in der Versammlung der Wohnungseigentümer führt der Verwalter, ausgenommen bei Abberufung des Verwalters.
2. Steht ein Wohnungseigentum einer Mehrheit von Eigentümern zu, so haben diese Eigentümer soweit die Teilungserklärung keine andere Regelung enthält, zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter bekanntzugeben. Der Benannte ist auch zustellungsbevollmächtigt. Dies gilt nicht für Ehegatten; diese gelten als gegenseitig bevollmächtigt.
3. Der Verwalter hat über die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft Ergebnisprotokolle zu fertigen und diese ordnungsgemäß aufzubewahren.

## **§ 9 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung**

1. Soweit im WEG und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des § 675 BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

2. Der Verwalter erhält für die von ihm aus diesem Vertrag zu erbringenden Grundleistungen eine monatliche Vergütung von zur Zeit:
- |   |   |                              |
|---|---|------------------------------|
| - je Eigentumswohnung:                          | € |                              |
| - je Garage / Abstellplatz:                     | € |                              |
| - je gewerblich/freiberuflich genutzte Einheit: | € |                              |
| - je sonst. Teileigentum (Hobbyraum, etc.):     | € | jeweils zzgl. der ges. MwSt. |
3. Der Verwalter ist berechtigt, die monatliche Vergütung zum Fälligkeitszeitpunkt vom Gemeinschaftskonto abzubuchen.
4. Für die alljährlich gesetzlich vorgeschriebene Eigentümerversammlung erhält der Verwalter keine gesonderte Vergütung. Für jede weitere Eigentümerversammlung des laufenden Jahres erhält der Verwalter eine Vergütung von € 350,--zuzüglich MwSt. in gesetzlicher Höhe.
5. In der Verwaltervergütung sind alle technischen Leistungen, die den üblichen laufenden Bauunterhalt betreffen, enthalten. Bei Renovierungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten, sowie für alle Tätigkeiten im Rahmen der Mängelbeseitigung/Gewährleistungsverfolgung, hat der Verwalter Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung.
6. Leistungen des Verwalters, die über den Rahmen der üblichen laufenden Verwaltungstätigkeiten hinausgehen, sind gesondert zu vergüten (z. B. Erstellung der Verwaltungsabrechnung außerhalb der Laufzeit des Verwaltervertrages; Tätigkeiten, verursacht durch behördliche/gerichtliche Verfahren; Korrespondenz mit Rechtsanwalt, Gerichte, Architekten u. a.; Fertigung von Kopien, Reisekosten etc.). Der Verwalter kann für folgende Tätigkeiten zusätzlich Vergütung verlangen:
- Kosten einer Mahnung eines Wohnungseigentümers zur Erfüllung seiner Pflichten einschließlich Zahlung der Wohnlasten und der Verwaltergebühr und zwar ohne Nachweis jeweils € 5,- für die erste Mahnung und € 10,- für jede weitere Mahnung (jeweils zzgl. der ges. MwSt.), bei Nachweis von höheren Kosten sind diese zu erstatten. Schuldner dieser Kosten ist der Verursacher.
  - Sondertätigkeit für einzelne Wohnungseigentümer, wie Vermietung der Wohnung mit allen damit verbundenen Bemühungen, Maklertätigkeit im Rahmen eines beabsichtigten Verkaufs oder einer Neuvermietung einer Wohnung usw..
  - Kosten für pflichtgemäß beigezogene und beauftragte sachkundige Personen zur Bewertung und Beurteilung von etwa notwendig werdenden Instandsetzungsarbeiten ( Architekten, Ingenieure ), Einholung von Rechtsauskünften oder Rechtsgutachten ( Rechtsanwälte oder sonstige rechtsberatende Juristen) oder steuerliche Beratungen oder Auskünfte ( Steuerberater ) usw.. Die Kosten einer Prozeßführung werden ebenfalls vom Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft gesondert in Rechnung gestellt. Sowohl die Beauftragung von dritten fachkundigen Personen als auch die Übernahme eigener sachkundiger Tätigkeit ist vorher mit dem Verwaltungsbeirat oder, falls ein solcher nicht besteht, mit der Wohnungseigentümergeinschaft. abzusprechen.
  - Kosten für vom Wohnungseigentümer gewünschte Kopien von Verwaltungsunterlagen: € ..... zzgl. Porto und MwSt. je Kopie.
  - Im Falle eines Rechtsstreits im Wohnungseigentumsverfahren ist dem Verwalter zu Lasten der Eigentümergeinschaft der Zeitaufwand zur Zustellung der Schriftsätze entsprechend gesetzlicher Auflagen an alle Eigentümer angemessen zu vergüten. Im Falle eines Rechtsstreites von Wohnungseigentümern untereinander ist ihm darüber hinaus auch der Zeitaufwand für die Teilnahme an gerichtlichen Terminen zu vergüten, soweit das Gericht sein Erscheinen verlangt.
  - Soweit Leistungen des Verwalters nach Aufwand abgerechnet werden, beträgt der Stundensatz für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen € .....; für Sachbearbeiter €.....; für Schreibkräfte € .....; für Auszubildende € .....; jeweils zzgl. der gesetzlichen MwSt..
  - Steht ein Teileigentum mehreren Personen zu, so haften für die Verwaltervergütung alle Teilhaber als Gesamtschuldner.

## § 10 Veräußerung / Überlassung eines Wohnungseigentums

Bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

Beim Eigentumswechsel erhält der Verwalter je Einheit für die anfallenden Zusatzleistungen einen Aufwendungsersatz von € ....., - zuzüglich MwSt. in gesetzlicher Höhe vom Veräußerer/Überlasser.

### **§ 11 Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht**

Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbbaurecht und ein Teilerbbaurecht an dem Wohnungseigentum, soweit sich aus dem Inhalt oder Zweck einzelner Bestimmungen nicht etwas anderes ergibt.

### **§ 12 Allgemeine Bestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschlussfassung und der Zustimmung des Verwalters. Das Protokoll dieser Eigentümerversammlung ist dem urschriftlichen Vertrag bei zuheften.
2. Sämtliche gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach Ablauf von 3 Jahren nach ihrer Entstehung zum Jahresende.

### **§ 13 Sonstige Vereinbarungen**

Der Verwalter kann der Wohnungseigentümergeinschaft eine Änderung der vorstehenden Vergütungsvereinbarungen vorschlagen. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird eine Erhöhung der Vergütung beschließen, wenn die vorstehend vereinbarte Vergütung nicht mehr angemessen ist. Die neue Gebührenvereinbarung wird wirksam zu dem Zeitpunkt, der in dem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft bestimmt ist, sofern der Verwalter damit einverstanden ist. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

### **§ 14 Begriffsbestimmungen**

Soweit in diesem Vertrag von Wohnungseigentum / Wohnungseigentümer / Wohnungseigentümergeinschaft die Rede ist, gilt für Teileigentum / Teileigentümer / Teileigentümergeinschaft das Entsprechende.

Rodewisch, den .....

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Verwalters

\_\_\_\_\_  
Für die Eigentümergeinschaft /  
Verwaltungsbeirat