

## VERWALTERVERTRAG FÜR WOHNUNGSEIGENTUMSANLAGEN

Wichtige Vorbemerkung:

Die Verwaltung einer **gemeinschaftlichen** Eigentumsanlage 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, obliegen 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**

**Wohnungseigentümergeinschaft :**

**Wohnungseigentümergeinschaft**

**vertreten durch:**

**Verwalter:** Marc Braschoss Immobilien GmbH  
Gildenweg 7, 50354 Hürth (Gleuel)

**Verwaltungsobjekt:**

Die Verwalterbestellung erfolgt durch Versammlungsbeschluß vom

## **Vertragsbedingungen**

Der Verwalter wird mit der Wirkung vom für die Dauer von Jahren, also bis zum bestellt. Er verlängert sich stillschweigend jeweils um 1 Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten schriftlich gekündigt wird.

### **§ 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) Zur Eigentümerversammlung einzuladen. 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 (vergl. Buchst. 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.
- g) gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten und für sie Verwaltungskonten in Form offener Fremdkonten zu führen.
- h) die angesammelte Instandhaltungsrücklage getrennt vom laufenden Bewirtschaftungskonto verzinslich anzulegen. Diese Instandhaltungsrücklage kann vom Verwalter zur Abdeckung kurzfristiger Liquidationsengpässe auf dem Bewirtschaftungskonto in Anspruch genommen werden.
- i) 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 bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen
- m) die Dienste von Hilfskräften ( Hausmeister, Reinigungskräfte , Architekten, Sachverständige, Rechtsanwälte, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerker, u. a. ) in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch zu nehmen.
- n) für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände ( z. B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc. ) sowie Versorgungsgüter ( z. B Heizmaterial ) zu beschaffen.
- o) alle sonst im Rahmen der Verwaltungsaufgaben erforderlichen Verträge ( z. B. Heizungswartung ) 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 im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen.

q) **Hauskonto:**

der Hausverwalter errichtet bei der

Konto-Nr.:

Iban:

ein Verwaltungskonto.

Über das o. g. Verwaltungskonto wird der gesamte laufende Zahlungsverkehr abgewickelt.

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

\_\_\_\_\_ Wohneinheiten x € \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

Die vorgenannten Vergütungssätze gelten inklusiv der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Kosten für eine zusätzliche Ausfertigung von Kopien ( z. B. beim Verlust von Protokollausfertigungen, Teilungserklärungen usw. ) und deren Versand sind dem Verwalter gesondert zu ersetzen. Die Kosten der Kopien betragen pro Seite € 0,25 zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer 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.

**§ 2**

**Umfang der besonderen Verwalterleistungen**

- a) Anmahnung rückständigen Hausgeldes gegenüber Wohnungseigentümern: Hierfür wird ein Kostenersatz in Höhe von € 5,00 zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt
- b) Wohngeldklagen 4 % vom Streitwert, mindestens € 100,00
- c) Wahrnehmung von Gerichtsterminen nach Zeitaufwand
- d) Betreuung und Überwachung von Umbauten und Ausbauten, die einen Gesamtaufwand von € 5.000,00 überschreiten nach gesonderter Vereinbarung
- e) Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen nach Zeitaufwand
- f) Ausführung besonderer behördlicher Auflagen nach Zeitaufwand
- g) Beschaffung von Grundstücksunterlagen bei Behörden etc. Nach Zeitaufwand zuzüglich Erstattung der von Dritten in Rechnung gestellten Gebühren
- h) Außerordentliche Wohnungseigentümerversammlungen, € 100,00 je Versammlung

Für diese besonderen Verwaltungsleistungen gilt eine Vergütung von derzeit € 47,60 /Std. inkl. MwSt 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.

Die vorstehend unter § 2 c bis e, g, und 1 genannten Sonderleistungen müssen sich aus einem Beschluß der Eigentümergemeinschaft ergeben.

### § 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 anfertigen lassen.

### § 4

#### **Haftung und Verjährung**

Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenshaftpflichtversicherung 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 € 500.000,00.

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 Wohnungsgemeinschaft verlangen.
- Der Verwalter kann Untervollmachten erteilen.
- Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschluß und der Zustimmung des Verwalters.
- Aus dem Vertrag wird ausdrücklich die Verpflichtung des Verwalters zur Wahrnehmung der Interessen der Eigentümergemeinschaft bei Gewährleistungsansprüchen für Arbeiten

- jedweder Art, die bis zur endgültigen Baufertigstellung angefallen sind, ausgeschlossen. Dies gilt gleichlautend auch für alle im Rahmen der Gewährleistungsvereinbarungen ausgeführten Reparaturarbeiten.
- 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.

**Probezeit und Geld-zurück-Garantie**

Wir geben Ihnen die Möglichkeit, uns und unsere Leistungen kennen zu lernen. Deshalb arbeiten wir drei Monate auf Probe. Am Ende zählt allein Ihr Urteil: Sind Sie nicht zufrieden, erstatten wir Ihnen das Verwalterhonorar für die Probezeit zurück und Sie können den Vertrag fristlos kündigen.

Hürth, den

\_\_\_\_\_  
Marc Braschoss Immobilien GmbH

Köln, den

\_\_\_\_\_

MUSTER