

# ❖ VERWALTERVERTRAG für Wohnungseigentumsanlagen

---

Wohnungseigentümergeinschaft

---

Verwalter

Firma Immotreff Radschinsky  
Walter-Oertel-Straße 24  
09112 Chemnitz

Verwaltungsbeirat:

---



## **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 Eigentümergeinschaft 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 Verwaltung teils aufgrund besonderer Eigentümerbeschlüsse erbringen soll. Die besonderen Leistungen werden gesondert berechnet.

## **Vertragsbedingungen**

Der Verwalter wurde durch Versammlungsbeschluss in der Wohnungseigentümerversammlung

vom \_\_\_\_\_

zum WEG-Verwalter ab \_\_\_\_\_

für die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren

bestellt. Der Vertrag kann von beiden Seiten mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit gekündigt werden. Erfolgt keine Kündigung, verlängert sich der Vertrag um jeweils ein weiteres Jahr, gemäß § 26 WEG längstens für die Laufzeit von 5 Jahren. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und dem Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.

### **§ 1 UMFANG DER REGULÄREN VERWALTERTÄTIGKEIT**

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 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 Verwaltung vernichtet werden.
- e) für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen
- f) für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.
- g) Darüber hinausgehend größere Instandhaltungsmaßnahmen, für die mehr als \_\_\_\_\_ € aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, der in schriftlichen Umlaufverfahren zu fassen ist.
- h) gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten und für sie Verwaltungskonten in der Form offener Fremdkonten zu führen.
- i) 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.

## VERWALTERVERTRAG – WOHNUNGSEIGENTUM

### Verwaltungsobjekt

---

- j) 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 Umfange 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, Rechtsanwälten, Handwerker u.a. ) in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltertätigkeit in Anspruch zu nehmen. Dies bedarf der Abstimmung des Verwalterbeirats.
- 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 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 vorgeschriebene reguläre Tätigkeit erhält der Verwalter eine Vergütung von derzeit:

je Wohneigentum	_____ €	zzgl. MWSt. = derzeit	_____ € monatlich
je Teileigentum	_____ €	zzgl. MWSt. = derzeit	_____ € monatlich
je Garage	_____ €	zzgl. MWSt. = derzeit	_____ € monatlich

### **§ 2 UMFANG DER BESONDEREN VERWALTERLEISTUNGEN**

- a) Anmahnung rückständigen Hausgeldes gegenüber Wohnungseigentümern: Hierfür wird ein Mahngebühr in Höhe von jeweils € 8,00 dem säumigen Eigentümer in Rechnung gestellt.
- b) Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- c) Durchführung sonstiger Sonderaufgaben wie
  - Einberufung außerordentlicher Eigentümerversammlungen
  - Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger
  - Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich 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 erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind
  - Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren
  - Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten

Der Verwalter ist berechtigt, im erforderlichen Umfange Hilfskräfte auf Kosten der Eigentümergemeinschaft hinzuzuziehen.

Verwaltungsobjekt

---

Für die genannten Sonderaufgaben, werden dem Eigentümer keine zusätzlichen Verwalterkosten in Rechnung gestellt. Es fallen lediglich Kosten für das Online Banking (15,34 € jährlich) sowie Portokosten (entsprechend geführtem Schriftverkehr) an.

### **§ 3 BEENDIGUNG DES VERWALTERVERTRAGES**

Der Vertrag kann vorzeitig aus wichtigem Grunde gekündigt werden.

Mit Beendigung der Vertragsverhältnisse hat der Verwalter die Verwaltungsunterlagen an seinen Nachfolger zu übergeben. 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 100.000,00 €.

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 Wohnungseigentümergeinschaft verlangen.

Der Verwalter kann Untervollmachten erteilen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

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 den wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

---

Ort und Datum

---

Ort und Datum

---

Wohnungseigentümergeinschaft

---

Verwalter