

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

Zwischen der WEG

und

Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung, vertr. durch Herrn Nicolai Schwarzer,
Kurfürstendamm 137, in 10711 Berlin

wird folgende Vereinbarung getroffen:

§ 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

- (1) Gemäß Beschluss auf der Eigentümerversammlung vom _____ wird die Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung, vertr. durch Herrn Nicolai Schwarzer, Kurfürstendamm 137, in 10711 Berlin zum Verwalter des Anwesens _____ bestellt.
- (2) Die Verwaltungstätigkeit beginnt am _____ und gilt für die Dauer von _____ Jahren, bis zum _____.
- (3) Über eine wiederholte Bestellung oder Neubestellung (jeweils auf längstens 5 Jahre) ist bis zum _____ durch die Wohnungseigentümer zu beschließen; eventuelle Änderungen gegenüber diesem Vertragstext müssen den Vertragspartnern 4 Wochen vor diesem Termin bzw. vor der diesbezüglichen Wohnungseigentümerversammlung bekannt gemacht werden. Über einzelne Änderungswünsche selbst entscheiden die Eigentümer durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Beschlossene Änderungen bedürfen in jedem Fall zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Verwalters.
- (4) Eine vorzeitige und außerordentliche Kündigung des Vertrags durch die Wohnungseigentümer ist nur aus wichtigem Grund, ohne Einhaltung der Kündigungsfrist zum nächsten Monatsende, mit einfacher Beschlussmehrheit möglich.
- (5) Der Verwalter kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Ablauf des Vertrages kündigen. Aus wichtigem Grund kann der Verwalter, ohne Einhaltung der Kündigungsfrist, zum nächsten Monatsende kündigen. Die Kündigung ist in schriftlicher Form an den Verwaltungsbeirat zu senden.

§ 2 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen des Verwalters

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den unabdingbaren / zwingenden §§ 27 und 28), aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer und aus dem Inhalt dieses Vertrages.
- (2) Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in technischer / Bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die Anlage (d. h. das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten. Er kann / muss im Falle anstehender größerer / schwierigerer technischer und / oder rechtlicher Maßnahmen / Entscheidungen der Gemeinschaft rechtzeitig empfehlen, durch einfachen Mehrheitsbeschluss Sonderfachleute einschalten; im begründeten Eilfall kann er dies Selbst in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat (ohne vorausgehende Beschlussfassung) veranlassen.

- (3) Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen / -firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten (der laufenden Verwaltung) außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch der Passivseite zu vertreten. Bei anhängigen Prozessen gegen "die Gemeinschaft"(- Passivprozesse -) einschließlich Verfahren nach § 43 WEG, insbesondere Beschlussanfechtungsverfahren - besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung. Zur Anstrengung von Aktiv-Prozessen, auch mit etwaiger Anwaltsbeauftragung, bedarf es jedoch - mit Ausnahme von § 3 Abs. 2 - der Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat (bei mehrköpfigem Beirat mehrheitlicher Zustimmung), sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub bis zu einer ordentlichen jährlichen oder auch außerordentlichen Eigentümerversammlung und einer entsprechenden, im Regelfall herbeizuführenden Mehrheitsbeschlussfassung duldet.
- (4) Der Verwalter ist berechtigt, in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat, in Einzelaufgabenbereichen Untervollmacht zu erteilen; grundsätzlich ist er jedoch verpflichtet, die Verwalteraufgaben selbst zu erfüllen.
- (5) Der Verwalter hat im Krankheits- oder Urlaubsfalle eigenverantwortlich für entsprechende Vertretung zu sorgen und Vertreter (als seine Erfüllungsgehilfen) in seinen Aufgabenbereich einzuweisen.

§ 3 Einzelaufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat **insbesondere** folgende Aufgaben zu erfüllen bzw. ist verpflichtet:

- (1) Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner nach pflichtgemäßen Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat notwendige Verträge (z. B. Versicherungs-, Wartungs-, Hausmeister-, Reinigungs-, Lieferungs- und Eilreparaturverträge usw.) abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen; Gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen.
- (2) Zur Beitreibung rückständiger Wohngeldzahlungen zugunsten der Gemeinschaft in fremdem oder auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich tätig zu werden. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist der Verwalter in diesen Fällen auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten.
- (3) Die nach der Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmte Instandhaltungsrückstellung auf einem separaten Bank-Konto kurzfristig abrufbar, jedoch möglichst zinsbringend (zumindest Festgeldanlage mit jeweils monatlicher Verlängerung) anzulegen, soweit kein spezieller Mehrheitsbeschluss für eine anderweitige Anlageform vorliegt (vgl. auch § 5 Abs. 4).
- (4) Jede Ausgabe für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über 1.000,- € im Einzelfall vorher mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen. Aufträge für Reparaturen und Instandsetzungen in Höhe von 1.001,- Euro bis 3.000,- Euro werden grundsätzlich in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat vergeben. Bei anfallenden Reparaturen und Instandsetzungen in Höhe von 3.001,- Euro bis 5.000,- Euro werden mehrere Kostenvorschläge eingeholt und die Auftragsvergabe in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat vergeben.

Im Falle notwendiger größerer Reparaturen am Gemeinschaftseigentum (über 5000,- Euro) hat der Verwalter entsprechende Angebote (im Regelfall mindestens 3 vergleichbare) einzuholen und diese Arbeiten zur Beschlussfassung zu stellen. Eine Auftragsvergabe ist mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, sofern eine entsprechende Beschlussfassung zeitlich nicht möglich ist. Weiterhin hat der Verwalter grundsätzlich die Reparaturarbeiten selbst zu überwachen und auch abzunehmen, Rechnungsprüfung und -Ausgleich vorzunehmen und sich um etwaige Mängelgewährleistung fristgerecht zu kümmern (vgl. jedoch § 2 Abs. 2 - Einschaltung eines technischen Sonderfachmanns - und evtl. Baubetreuungs-Sonderhonorierung gemäß § 4 Abs. 5 bei größeren, technisch schwierigen Sanierungsmaßnahmen).

- (5) Die in der Teilungserklärung vorgesehenen und über Mehrheitsbeschluss erwünschten Versicherungen abzuschließen bzw. aufrechtzuerhalten; vgl. auch Abs. 1. Ein Wechsel der Versicherung ist nur mit Beschlussfassung möglich.

- (6) Die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümern nach Gesetz und Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten zu überwachen; gerichtliches Vorgehen des Verwalters insoweit gegen Störer bedarf jedoch grundsätzlich genehmigender Eigentümer-Beschlussfassung.
- (7) Auf Wunsch des Verwaltungsbeirats an dessen Sitzungen teilzunehmen.
- (8) Der Verwalter macht mindestens einmal im Monat eine Begehung durch das Objekt.
- (9) Erforderliche Kontrollen der Hausmeistertätigkeit und eines etwaigen Reinigungs- und Gartenpflagedienstes durchzuführen, sowie notwendige Sicherheitskontrollen gefahrgeneigter Flächen, Bau- und Einrichtungsteile (Bestandteile) des Gemeinschaftseigentums von Fall zu Fall (bei erkennbarem Bedarf) vorzunehmen.
- (10) Eine mindestens 4-wöchige Einladungsfrist zu Eigentümerversammlungen einzuhalten (sofern die Teilungserklärung insoweit keine abweichende Vereinbarung enthält und nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt).
- (11) Versammlungstermine, Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Versammlung mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.
- (12) Zumindest ein Beschlussprotokoll abschriftlich allen Eigentümern innerhalb von 4 Wochen nach einer Eigentümerversammlung zuzusenden.
- (13) Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen und alle anderen im Eigentum der Gemeinschaft stehenden Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren. Die evtl. Vernichtung alter Rechnungen, Konten- und Buchhaltungsunterlagen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (10 Jahre) im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung.

§ 4 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung

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

- (2) Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich

- Nach Absprache -

Diesen Betrag darf der Verwalter monatlich vom Eigentümer-Girokonto abheben. Mit dieser Vergütung sind auch alle üblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebs im Rahmen der laufenden ordnungsgemäßen Geschäftsbesorgung abgegolten.

- (3) Durch die Vergütung nach vorgenanntem Absatz 2 wird die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Wohnungseigentümer (einschließlich einer etwaigen Fortsetzungs- und / oder Wiederholungsversammlung), zu deren Einberufung der Verwalter in jedem Geschäftsjahr verpflichtet ist, abgegolten.
Für jede weitere notwendigerweise einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung von der Gemeinschaft in Höhe von pauschal 100,-- € zzgl. MwSt.
- (4) Der anlässlich eines Verwalterwechsels naturgemäß erforderliche, anfängliche Mehraufwand des Verwalters ist mit der Pauschalvergütung nach vorstehendem Abs. 2 abgegolten.
- (5) Nicht mit der Vergütung nach Abs. 2 abgegolten sind:
 - Honorare für größere, technisch schwierige Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen;
 - Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern;

Vorstehende Sondervergütungen sind hiermit vereinbart.

- (6) Der Verwalter ist berechtigt, der Eigentümerversammlung eine Erhöhung der Verwaltergebühr vorzuschlagen, wenn die wirtschaftliche Gesamtentwicklung dazu berechtigt und nötig ist. Eine Erhöhung der Verwaltergebühr in bestehendem Vertrag bedarf jedoch in jedem Falle der mehrheitlichen Zustimmung der Eigentümerversammlung.
- (7) Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so haften auch für die Verwaltervergütung alle Teilhaber als Gesamtschuldner. Für Honorarausfälle haften die restlichen Eigentümer dem Verwalter ebenfalls gesamtverbindlich.

§ 5 Kontenführung

- (1) Der Verwalter hat die Pflicht, die Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen und dem Dritter, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, getrennt (und damit pfand- und konkursicher) zu halten.
- (2) Das Bankinstitut, bei dem das gemeinschaftliche Geschäfts-Giro- bzw. Instandhaltungsrückstellungskonto geführt wird, bestimmt der Verwalter im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat.
- (3) Gegen Wohngeldansprüche ist die Aufrechnung mit anderen Ansprüchen oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten mit Ausnahme anerkannter, rechtskräftig festgestellter oder Notgeschäftsführungs-Gegenforderungen nicht zulässig.
- (4) Mit den Wohngeldvorauszahlungen geleistete Beiträge für eine Instandhaltungsrückstellung werden - spätestens zum Geschäftsjahresende - auf einem gesonderten Konto mit möglichst günstiger Verzinsung angelegt, wobei die Art der Geldanlage im Einzelnen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen oder über Beschluss der Eigentümerversammlung festzulegen ist; vgl. auch § 3 Abs. 3.
- (5) Das eingezahlte Wohngeld ist einmal jährlich insgesamt und auch den jeweiligen Eigentümern einzeln abzurechnen. Bei der Abrechnung werden steuerrelevante Daten gesondert ausgewiesen. Die Jahresabrechnung (einschließlich der Einzelabrechnungen und der Heizkostenabrechnungen) und der vom Verwalter in Vorschlag gebrachte Wirtschaftsplan für das neue Rechnungsjahr (Wirtschaftsjahr) müssen den Eigentümern mindestens zwei Wochen vor der Versammlung schriftlich zugegangen sein, in der über Abrechnung und Wirtschaftsplan abgestimmt werden soll.

Ein beschlussgenehmigter Wirtschaftsplan gilt i. ü. auch über ein Wirtschaftsjahr hinaus, d. h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist.

- (6) Die Jahresabrechnung für das abzurechnende Wirtschaftsjahr ist dem Verwaltungsbeirat spätestens bis zum 31. März des darauf folgenden Jahres vorzulegen. Die Jahresabrechnung ist den Eigentümern dann bis spätestens zum 30. April vorzulegen. Die ordentliche Eigentümerversammlung ist jedes Jahr spätestens bis zum 30. Mai durchzuführen.
- (7) Eine Abhebung oder Überweisung vom Instandhaltungsrücklagenkonto wird nur mit Zustimmung und Unterschrift des Verwaltungsbeirates getätigt.

§ 6 Veräußerung eines Wohnungseigentums

Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 7 Teilweise Unwirksamkeit / Vertragsänderungen

Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen. Abänderungen und / oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung des Verwalters.

§ 8 Beendigung der Verwaltungstätigkeit

Unverzüglich nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit - gleich aus welchem Grunde - hat der Verwalter alle die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden und in deren Eigentum stehenden Verwaltungsunterlagen an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, seinen Stellvertreter oder einen vom Verwaltungsbeirat benannten Dritten (insbesondere an einen neu bestellten Verwalter) in geordneter Form gegen Empfangsbestätigung bei Abholung auszuhändigen. Im Falle einer vorzeitigen Amtsbeendigung durch Abberufung aus wichtigem Grund besteht überdies Rechnungslegungspflicht. Nach Amtsende ist der Verwalter nicht mehr berechtigt und verpflichtet, Verfügungen über gemeinschaftliche Konten vorzunehmen.

§ 9 Sonstige Bestimmungen

- (1) Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenversicherung mit einer Deckungssumme von 102.258,38 € pro Versicherungsfall abgeschlossen hat und ständig aufrechterhält.
- (2) Schadenersatzansprüche aus leicht fahrlässiger Vertragsverletzung gegen den Verwalter verjähren in 3 Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch der Gemeinschaft bzw. einzelner Eigentümer entstanden ist, spätestens jedoch in 3 Jahren nach Beendigung des Verwalteramtes. Hinsichtlich etwaiger Schadenersatzansprüche aus unerlaubter Handlung verbleibt es bei der Regelung des § 852 BGB.

Datum:

Der Verwalter:
Schwarzer Haus- & Grundbesitzverwaltung

Für die Eigentümergeinschaft:

.....
Nicolai Schwarzer

.....
.....
.....