

Verwaltervertrag Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Zwischen

WEG Musterstraße 1-5, 12345 Berlin

- nachstehend **Eigentümergeinschaft – Auftraggeber (AG)** genannt -

und der

Promeda Hausverwaltung GmbH
vertreten durch
Geschäftsführer Marcel Kurzke
Berliner Straße 83
13189 Berlin

- nachstehend **Verwalter – Auftragnehmer (AN)** genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Verwaltung

Die Eigentümergeinschaft überträgt dem Verwalter die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums des Objektes **Musterstraße 1-5, 12345 Berlin**, bestehend aus ___ **Wohneinheiten**, ___ **Gewerbeeinheiten**, ___ **Stellplätzen**. Des Weiteren ist Gegenstand des Vertrages die Verwaltung des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens.

§ 2 Vertragsdauer und Vertragsbeginn

Die Promeda Hausverwaltung GmbH ist in der Eigentümerversammlung der WEG _____ vom _____ unter TOP ___ für die Zeit vom _____ bis 31.12.20__ zum Verwalter der WEG bestellt worden.

Ebenfalls in der Eigentümerversammlung vom _____ ist der Verwaltungsbeirat unter TOP _____ ermächtigt worden, diesen Verwaltervertrag für die WEG abzuschließen und zu unterzeichnen.

Der Verwaltervertrag endet mit Ablauf der Bestellzeit am **31.12.20_**.

Kommt es zu einer Weiterbestellung, verlängert sich dieser Verwaltervertrag um diese weitere Bestellzeit, sofern mit der Weiterbestellung nicht der Abschluss eines anderen Verwaltervertrags beschlossen wird.

Vor Ablauf der Vertragslaufzeit kann der Vertrag von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die fristlose Kündigung des Verwaltervertrages durch den Verwalter kann entweder in der Eigentümerversammlung oder gegenüber dem jeweiligen Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder im Falle dessen Abwesenheit gegenüber dessen Stellvertreter erklärt werden.

§ 3 Leistungsumfang des Verwalters

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des Auftraggebers zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen.

Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu halten. Es sind durch den Verwalter gesonderte Konten z. B. Treuhandkonten oder Fremdkonten bei einer Bank nach Wahl des Verwalters anzulegen. Die Instandhaltungsrücklage ist möglichst zinsbringend auf einem Sparbuch oder als kurzfristiges Festgeld anzulegen.

Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft und ist gegenüber Behörden, Versorgungsunternehmen und Lieferanten berechtigt und bevollmächtigt Zahlungen zu bewirken.

In begründeten Einzelfällen und in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat ist der Verwalter berechtigt, Untervollmacht zu erteilen, wenn und soweit im Rahmen der Verwaltungsaufgaben eine Leistung zu erbringen ist, die grundsätzlich ein Dritter zu erfüllen hat (z. B. Erstellung der Heizkostenabrechnung).

Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB - soweit gesetzlich zulässig - befreit.

1. Der Verwalter hat die Verwaltung mit der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Kaufmannes zu führen und das Gemeinschaftseigentum in seinem wirtschaftlichen Bestand und Wert zu erhalten. Er ist in diesem Zuge berechtigt und verpflichtet, namens und im Auftrage aller Wohnungseigentümer sowie der Wohnungseigentümergemeinschaft:
 - 1.1. mindestens einmal jährlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen, zu leiten und die dort gefassten Beschlüsse zu protokollieren, sofern nicht ein anderer Versammlungsleiter und/oder Protokollführer bestimmt wird,
 - 1.2. die Beschluss-Sammlung zu führen,
 - 1.3. bis zum 30.06. eines jeden Jahres die Jahres- und Einzelabrechnungen für das Vorjahr zu erstellen und zur Beschlussfassung vorzulegen; in dieser Eigentümerversammlung sind zugleich der Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne für das Folgejahr zur Beschlussfassung vorzulegen,

- 1.4. die Eigentümerbeschlüsse durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen,
- 1.5. die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen und in regelmäßigen Abständen und nach Bedarf, jedoch mindestens einmal pro Jahr, die Wohnanlage zu begehren,
 - 1.5.1. Der Verwalter ist berechtigt, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und selbstständig, d. h. ohne vorherige Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat oder den Auftraggeber, Aufträge im Wert von bis zu 1.000,00 € netto pro Einzelfall zu vergeben. Der Gesamtwert der erteilten Einzelaufträge darf das für das jeweilige Wirtschaftsjahr im Wirtschaftsplan genehmigte Instandhaltungsbudget (laufende Instandhaltung) nicht wesentlich überschreiten.
 - 1.5.2. Für die Instandhaltungsaufträge mit einem Einzelauftragswert über 1.000,00 € netto hat der Verwalter drei Kostenvorschläge einzuholen und mit dem Verwaltungsbeirat bzw. Ansprechpartner der WEG abzustimmen.
 - 1.5.3. Für Instandsetzungsaufträge, welche voraussichtlich über eine Auftragssumme von 5.000,00 € netto hinausgehen, bedarf es vor einer Auftragsvergabe eines Mehrheitsbeschlusses durch die Wohnungseigentümergeinschaft.
 - 1.5.4. Für die Planung, Ausschreibung, Überwachung und Abnahme größerer Bauleistungen (ab 5.000,00 € Auftragswert) darf der Verwalter sachkundige Personen (Juristen, Architekten, Ingenieure im Rahmen üblicher Vergütungssätze) hinzuziehen. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.
- 1.6. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen,
- 1.7. Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen, abzuführen bzw. zu prüfen und ggf. Einspruch bzw. Widerspruch einzulegen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt,
- 1.8. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
- 1.9. die Wohnungseigentümer über einen Rechtsstreit gem. § 43 WEG unverzüglich zu informieren,
- 1.10. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die WEG gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 2 WEG (Streit über Rechte und Pflichten zwischen der WEG und den Wohnungseigentümern) oder § 43 Nr. 5 WEG (Klagen Dritter gegen die WEG) im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen; einen Rechtsstreit für die WEG (Aktivprozess) darf der Verwalter ohne Eigentümerbeschluss lediglich im Rahmen der Beitreibung rückständiger Hausgelder führen; insoweit ist er berechtigt, hierzu einen Rechtsanwalt zu beauftragen,

- 1.11. sowohl die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung zu treffen als auch darüber hinaus im Rahmen seiner Aufgaben zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums Verträge mit Dritten im Namen der WEG zu schließen,
 - 1.12. den Hausmeistervertrag sowie andere Verträge mit Dienstleistern, Versorgern und Hilfspersonal abzuschließen, zu verlängern oder zu kündigen,
 - 1.13. die notwendigen Versicherungen abzuschließen, zu verlängern oder zu kündigen, sofern mit der Kündigung ein Neuabschluss erfolgt.
2. Der Auftraggeber stellt dem Verwalter, falls nicht beim Verwalter bereits vorhanden, die notwendigen Verwaltungsunterlagen zur Verfügung, und zwar u. a.:
- einen aktuellen Grundbuchauszug, bestehend aus Bestandsverzeichnis, Erste und Zweite Abteilung, zum Nachweis des Eigentumes am Verwaltungsobjekt,
 - Miet-, Pacht- und Wartungsverträge, Versicherungsunterlagen,
 - Schriftverkehr mit Eigentümern, Beirat, Handwerkern etc.

Der Verwalter richtet ein separates Treuhandkonto bzw. offenes Fremdkonto (Bewirtschaftungskonto) ein.

Der Verwalter ist berechtigt, rückständige Wohngeldbeträge unter Hinzuziehung eines Anwalts einzuklagen. Der Verwalter informiert die Gemeinschaft vor der Beauftragung eines Anwaltes.

Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, die der Eigentümergemeinschaft bekannt werden, hat sie dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§ 4 Vergütung

1.

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeiten im Rahmen seiner Leistungen eine pauschale Vergütung für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in Höhe von _____ **EUR netto je Wohn- und/oder Gewerbeeinheit** und _____ **EUR netto je Stellplatz**.

Somit erhält der Verwalter _____ **EUR netto pro Monat** (____ Wohnungen + ____ Gewerbeeinheiten x _____ € + ____ Stellplätze x _____ €) zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer von zurzeit 19 % (_____), somit insgesamt _____ **EUR** brutto monatlich.

Die Vergütung ist jeweils am dritten Werktag des Monats im Voraus zur Zahlung fällig. Der Verwalter ist berechtigt, diese monatliche Gesamtvergütung am 3. Werktag eines jeden Monats vom Hausgeldkonto der WEG abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen. Im Innenverhältnis wird diese Gesamtvergütung auf die einzelnen Eigentümer nach dem in der Teilungserklärung vorgesehenen Verteilungsschlüssel verteilt.

2.

Mit dieser monatlichen Gesamtvergütung sind die gesamte reguläre Verwaltungstätigkeit des Verwalters laut § 3 dieses Vertrages und dessen Auslagen für Telefon/Telefax abgegolten. Hiervon nicht erfasst sind insbesondere die Kosten für die Anfertigung erforderlicher Kopien (z.B. für die Unterrichtung von beteiligten oder beigeladenen Wohnungseigentümern eines Rechtsstreits) sowie Kontoeröffnungs- und Kontoführungsgebühren.

Von dieser Vergütung nicht erfasst sind des weiteren besondere Verwalterleistungen und Aufwendungen, die über den Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit hinausgehen, wie z. B. Unterstützung des Rechtsanwalts bei Rechtsstreiten der WEG oder der Eigentümer und Besprechungen mit diesem, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen, bei Sanierungen Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen, der Baumaßnahme und Beteiligung an der Bauüberwachung sowie sonstige dem Verwalter durch Eigentümerbeschluss übertragene besondere Verwalterleistungen.

Darüber hinaus erhält der Verwalter folgende Sondervergütungen und Aufwendungen bezahlt bzw. erstattet:

- 2.1. ab der zweiten Eigentümerversammlung im Jahr unter Berücksichtigung des Stundenaufwandes pro Versammlung, sofern diese aus Gründen erforderlich ist, die die WEG oder einzelne Eigentümer zu vertreten haben;
- 2.2. bei Erteilung der Veräußerungszustimmung gemäß Bestimmungen in der Teilungserklärung pro Erklärung.

Entstehen dem Verwalter bei Durchführung von Sonderleistungen gesonderte Aufwendungen, hat er einen Anspruch auf Erstattung dieser Aufwendungen.

Der Verwalter ist berechtigt, diese Sondervergütungen und gesonderten Aufwendungen nach Rechnungsstellung vom Hausgeldkonto (Bewirtschaftungskonto) der WEG abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.

3.

Die Sonderaufgaben des Verwalters sind mit einem Stundensatz in Höhe von 55,00 € zzgl. geltender Mehrwertsteuer nach vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber zu vergüten.

Ohne entsprechenden Eigentümerbeschluss ist der Verwalter nicht verpflichtet, besondere Verwalterleistungen zu erbringen, es sei denn, es handelt sich um eine Maßnahme im Rahmen der Notgeschäftsführung gem. § 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 4 WEG.

Die Vergütung dieses Vertrages ist ohne gesonderte Rechnungslegung fällig.

§ 5 WEG-Verwaltervollmacht

Der Verwalter erhält von der Eigentümergemeinschaft eine gesonderte Vollmachtsurkunde (siehe Anlage WEG-Verwaltervollmacht), aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Diese ist gegebenenfalls für jeden Einzelfall neu zu erteilen, wozu die Eigentümergemeinschaft sich verpflichtet.

§ 6 Beendigung der Verwaltungstätigkeit

1.

Mit Ablauf der Amts- und Vertragslaufzeit hat der Verwalter umgehend sämtliche Verwalterunterlagen und Belege an den neuen Verwalter oder, sofern ein solcher noch nicht existiert, an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats herauszugeben. Das Recht zur Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts besteht hieran nicht.

2.

Eine erhaltene Vollmachtsurkunde ist unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

§ 7 Sonstige Vereinbarungen

1.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn ein entsprechender bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer vorliegt und der Verwalter mit diesen Änderungen oder Ergänzungen einverstanden ist.

2.

Der Verwalter haftet für schuldhaftige Pflichtverletzungen nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren spätestens in drei Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und in welchem die Wohnungseigentümer bzw. die WEG von den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangen oder aufgrund grober Fahrlässigkeit keine Kenntnis erlangt haben. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren die Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter jedoch spätestens drei Jahre nach Beendigung der Amts- und Vertragslaufzeit, es sei denn, der Schadenersatzanspruch beruht auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung oder es sind Schadenersatzansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Kardinalpflichten des Verwalters betroffen.

3.

Der Verwalter hat eine ausreichende Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.

4.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder der Eigentümerbeschluss über den Abschluss dieses Verwaltervertrags hinsichtlich einzelner Bestimmungen für ungültig erklärt werden, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen oder für ungültig erklärten Klausel tritt die gesetzliche Regelung.

5.

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand wird der Sitz der jeweiligen Geschäftsstelle der Verwalterin vereinbart.

6.

Zum Vertragsbeginn wird von der Hausverwaltung ein Instandhaltungsplan aufgestellt, der evtl. notwendige Reparaturen und planbare Instandsetzungen (z. B. Dacherneuerung, Heizungsaustausch, ...) am Objekt auflistet und so einen groben Überblick über zukünftige Maßnahmen gibt.

Ort, Datum

Beiratsvorsitzender - Eigentümer (AG)

Beiratsmitglied - Eigentümer (AG)

Verwalter - Auftragnehmer (AN)

Anlage

Verwaltervollmacht

Verwaltervollmacht Wohnungseigentumsverwaltung (WEG)

WEG Musterstraße 1-5, 12345 Berlin

- nachstehend **Eigentümergeinschaft – Vollmachtgeber** genannt -

erteilt hiermit der

**Promeda Hausverwaltung GmbH
vertreten durch
Geschäftsführer Marcel Kurzke
Berliner Straße 83
13189 Berlin**

- nachstehend **Verwalter – Vollmachtnehmer** genannt -

die Vollmacht, die Eigentümergeinschaft in allen Angelegenheiten, die die Verwaltung des nachstehenden Gemeinschaftseigentum betreffen:

Musterstraße 1-5 in 12345 Berlin

zu vertreten.

1. Der Vollmachtnehmer ist berechtigt, namens und im Auftrage sowie für Rechnung des Vollmachtgebers (WEG):

- 1.1. die Gemeinschaft (sowohl bei Aktiv-, als auch bei Passivprozessen) in deren Namen gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten und Ansprüche der Gemeinschaft geltend zu machen,
- 1.2. Verträge und sonstige Rechtsgeschäfte abzuschließen und aufzulösen, sowie die WEG betreffende öffentliche Lasten- und Abgabenbescheide entgegenzunehmen, zu prüfen und ggf. Einspruch bzw. Widerspruch einzulegen,
- 1.3. Die sich aus dem WEG, dem Verwaltervertrag, der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und aus den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer ergebenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen,
- 1.4. die Wohnungsgrundbücher einzusehen,

- 1.5. ein laufendes Girokonto (offenes Fremdkonto) auf den Namen der WEG zu eröffnen und hierüber zu verfügen, d. h. Haus-/Wohngelder einzuziehen, Guthabenbeträge aus einer Hausgeldabrechnung zu erstatten, alle fälligen Rechnungsbeträge für die Bewirtschaftung der Wohnanlage der Wohnungseigentümergeinschaft zu bedienen. Diese Vollmacht gilt auch für den Fall, dass es in der Folge zu Eigentümerwechseln an einzelnen Wohnungen kommt.
2. Die Vollmacht ist im Ganzen nicht übertragbar, jedoch ist der Bevollmächtigte berechtigt, für einzelne von ihm zu bestimmende Angelegenheiten Untervollmacht zu erteilen.
3. Endet die Verwaltungstätigkeit, so ist die Vollmachtsurkunde unverzüglich dem Verwaltungsbeirat zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

Ort, Datum

Beiratsvorsitzender - Eigentümer

Beiratsmitglied – Eigentümer

Verwalter – Vollmachtnehmer