

VERWALTERVERTRAG

Zwischen der

Wohnungseigentümergeinschaft

Musterstr. 1, 12345 Musterstadt

-nachstehend Gemeinschaft genannt-

und

MUSTER-HAUSVERWALTUNG GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer

Herrn Max Mustermann

Musterstr. 1, 12345 Musterstadt

-nachstehend Verwalter genannt-

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1 Präambel

- I. Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das gesamte Wohnungs- und Teileigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum und das Verwaltungsvermögen. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. der nicht zu Wohnzwecken genutzten Räume, obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst.
- II. Der Verwalter ist stets neutraler Sachwalter fremden Vermögens. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Gemeinschaft und dem Verwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle, an den Grundsätzen ordnungsgemäßer, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

§ 2 Bestellung, Abberufung und Dauer der Verwaltung

- I. Die vertragliche Amts- und Verwaltertätigkeit beginnt mit Übergabe der ersten Wohnung der Wohnanlage an einen Eigentümer. Der Verwaltervertrag wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Er endet mit Ablauf der Vertragslaufzeit, einer vorzeitigen Abberufung durch die Gemeinschaft oder einer berechtigten Amtsniederlegung durch den Verwalter.
- II. Die vorzeitige Abberufung und außerordentliche Kündigung des Verwalters ist nur aus wichtigem Grund möglich. Der Verwalter darf sein Amt vorzeitig ebenfalls nur aus wichtigem Grund nicht zur Unzeit aus objektiver Sicht der Gemeinschaft niederlegen.
- III. Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Unterlagen in ihren Besitz zu nehmen.

§ 3 Pflichten der Gemeinschaft und der Eigentümer

- I. Sämtliche **Verwaltungsunterlagen**, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen:
- Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung mit Aufteilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigung;
 - aktuelle Stammdaten (Eigentümerliste, Adressen und vorhandene Email-Adressen, Wohnungs-nummern, Wohn-/Heizflächen; aktuelle Grundbuchnachweise zur Eigentumsstellung);
 - Beschlussprotokolle aller Wohnungseigentümerversammlungen;
 - alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren einschließlich Vergleichen;
 - die Beschlussammlung ab Zeitpunkt der gesetzlichen Verpflichtung;
 - vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Maßangaben;
 - alle Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind, insbesondere Hausmeister-, Hausreinigungs-, Versicherungsvertrag;
 - den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung mit den vom Beirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form; ältere Abrechnungen, Belege und Unterlagen werden bei bzw. zu Lasten der Gemeinschaft eingelagert;
 - Soweit für abgelaufene Abrechnungszeiträume vor Amtsübernahme durch den Verwalter eine Abrechnung erstellt werden soll: Alle hierfür erforderlichen Unterlagen, insbesondere Sachkontenblätter, Eigentümerkonten, Summen-Salden-Listen Eigentümer, Ausgaben-Belege und vollständige Auszüge der Bankkonten (laufendes Girokonto und Rücklagenkonten).

Stellen die Eigentümer dem Verwalter die erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung, haftet er nicht für ein daraus beruhendes Fehlverhalten. Er ist zudem berechtigt, nach Information des Beirates und entsprechender Ankündigung die Unterlagen auf Kosten der Gemeinschaft zu beschaffen. Dafür bedarf er nur dann der vorherigen Beschlussfassung, wenn dies Kosten von mehr als 300,00 € im Einzelfall bzw. mehr als 500,00 € im Wirtschaftsjahr insgesamt auslöst.

- II. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, dem Verwalter auf Verlangen eine **Vollmacht** zu unterzeichnen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt (vgl. § 27 Absatz VI WEG). Sofern die Verwaltungsbeiräte auf Grund eines Beschlusses die Eigentümer zum Ausstellen vorstehender Vollmacht bevollmächtigt wurden, kann der Verwalter von den Beiräten die Unterzeichnung einer Vollmacht verlangen, die jeder der Beiräte zu unterzeichnen hat. Erlischt die Vertretungsvollmacht, so ist die Vollmacht unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.
- III. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder am Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Sofern bemerkte Mängel und Schäden am Sonder-/Teileigentum Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum haben könnten, sind diese ebenfalls anzuzeigen.
- IV. Der Verwalter ist berechtigt, das **Sonder-/Teileigentum im Rahmen notwendiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu betreten**. Entsprechendes gilt für Handwerker oder Dritte im Rahmen von Ablese-, Überprüfungs-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Der Verwalter ist verpflichtet, den Eigentümern die Termine in angemessener Zeit vorher mitzuteilen.
- V. Jeder Eigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen **Hausordnung** zu sorgen und zwar auch in Bezug auf Personen, denen er den Gebrauch ganz oder teilweise überlässt,

insbesondere in Bezug auf Mieter. Die Hausordnung sowie den Gebrauch betreffende Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung der Gemeinschaft sind als Bestandteil in einen Mietvertrag mit aufzunehmen.

- VI. Um eine **Unterversicherung** des Gebäudes zu vermeiden, sind Wertverbesserungen im Sonder-/Teileigentum, die über die Ausstattung gemäß Baubeschreibung hinausgehen, dem Verwalter unter Angabe der Werte unverzüglich schriftlich mitzuteilen, sofern nicht eine gesonderte Regelung besteht.
- VII. Bei Weiterveräußerung des Wohnungs-/Teileigentums etc. sind dem Verwalter die Stammdaten des Erwerbers/ der Erwerber (Vor- und Nachnamen, Anschrift nebst Email-Adresse und der Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch) unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Adressänderungen und/oder Änderung des für die Einziehung von Beiträgen vom Wohnungs-/Teileigentümer bestimmten Bankkontos sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- VIII. **Mehrere Personen, die Eigentümer eines Wohnungs-/Teileigentums sind**, sind verpflichtet dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungs-/Teileigentum stehen, für sie entgegen zu nehmen und abzugeben. Ehegatten sind gegenseitig hierzu bevollmächtigt, wenn nichts anderes bestimmt ist.

§ 4 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- I. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung bzw. dem Teilungsvertrag jeweils in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung, weiteren dem Verwalter bekannt gegebenen Vereinbarungen und Beschlüssen und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit dieser Vertrag nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.
- II. Der Verwalter ist zu den in § 5 Abs. 1 genannten und den nachfolgend aufgeführten Leistungen berechtigt und verpflichtet.
Die nachfolgend aufgeführten „nach Anfall zu vergütende Leistungen“ sind bei tatsächlichem Anfall entsprechend der nachfolgend im Einzelfall getroffenen Regelung neben der Pauschalvergütung – jeweils zuzüglich der geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer – zu vergüten (**Flexible Vergütung**). Im Übrigen sind die beispielhaft dargestellten Leistungen und die Leistungen nach § 5 Abs. 1 mit der **Pauschalvergütung** entsprechend § 6 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 abgegolten.

Kaufmännische Verwaltung	
Beispielhafte Leistungen, die mit der Pauschalvergütung abgegolten sind	Nach Anfall zu vergütende Leistungen

<p>Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung sowie sach- und personenbezogene Kontenführung für die Gemeinschaft</p>	<p>Bearbeitung von Eigentumsübergängen Vergütung in Höhe von € 100,00 netto (€ 119,00 brutto) je Eigentumsübergang</p> <p>Hinweis: Im Innenverhältnis der Gemeinschaft soll jedoch der zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung seitens der Verwaltung im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer zur Zahlung dieser Kosten verpflichtet werden. Dies ist durch einen entsprechenden Eigentümerbeschluss möglich.</p>
<p>Einzug von Zahlungsbeiträgen der Eigentümer mittels Lastschriftverfahren, soweit Lastschrift erteilt wurde</p>	<p>Tätigkeiten aufgrund Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren einzelner Eigentümer Vergütung in Höhe von € 5,00 netto (€ 5,95 brutto) im Monat je nicht teilnehmendem Eigentümer</p> <p>Hinweis: Im Innenverhältnis der Gemeinschaft soll jedoch der nicht am SEPA-Lastschriftmandat teilnehmende Wohnungseigentümer zur Zahlung dieser Kostenpauschale verpflichtet werden. Dies ist durch entsprechenden Eigentümerbeschluss möglich.</p>
<p>Überwachung der fristgerechten Zahlungseingänge von Beiträgen durch die Eigentümer zum Fälligkeitszeitpunkt</p>	<p>Anmahnungen von Eigentümern, die mit der Zahlung von Beiträgen gegenüber der Gemeinschaft in Verzug sind. Vergütung in Höhe von € 10,00 netto (11,90 € brutto) im Monat je erforderlicher Mahnung.</p> <p>Hinweis: Im Innenverhältnis der Gemeinschaft soll jedoch der sich im Verzug befindliche Wohnungseigentümer zur Zahlung einer Kostenpauschale verpflichtet werden. Dies ist durch einen entsprechenden Eigentümerbeschluss möglich.</p>
<p>Erstellung des Wirtschaftsplans (Gesamtplan und Einzelpläne)</p>	
<p>Erstellung der Jahresabrechnung (Gesamt-abrechnung und Einzelabrechnungen)</p> <p>Der Verwalter ist berechtigt, für die Erfassung und Verteilung der entsprechend der Heizkostenverordnung zu ermittelnden und zu verteilenden Kosten sowie für die Erfassung und Verteilung sonstiger verbrauchsabhängig verteilter Kosten (bspw. Wasser) ein entsprechendes Fachunternehmen (bspw. Brunata, techem oder ista) namens und auf Kosten der Gemeinschaft mit der Erstellung der verbrauchsabhängigen Kosten zu beauftragen (und diese Verträge auch zu kündigen). Die entsprechenden Abrechnungen sind in die Jahresabrechnung zu integrieren.</p>	<p>Nacherstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung und Jahresabrechnung aufgrund eines Beschlusses der Gemeinschaft für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters inne hatte.</p> <p>Vergütung nach Stundenaufwand.</p> <p>Vergütung nach Stundenaufwand: Stundensatz € 75,00 netto (€ 89,25 brutto) je Stunde</p> <p>Erstellung der für die Abzugsfähigkeit notwendigen Nachweise für die Steuerermäßigung nach § 35 a des Einkommensteuergesetzes</p> <p>Vergütung in Höhe von € 7,00 netto (€ 8,33 brutto) jährlich pro Wohnungs-/Teileigentumseinheit</p>
<p>Durchführung einer jährlichen Verwaltungsbeirats-sitzung zur Vorbereitung der ordentlichen Eigentümerversammlung</p>	

Eine Eigentümerversammlung je Wirtschaftsjahr (Ordentliche Eigentümerversammlung): Vorbereitung, Einberufung, Leitung und Protokollierung

Die Kosten eines Tagungsraumes sowie Hilfsmittel (z.B. technische Ausstattung) zur ordnungsgemäßen Durchführung einer Versammlung sowie evtl. bereitgestellte Getränke gehen zu Lasten der Gemeinschaft

Sofern je Wirtschaftsjahr über die ordentliche Eigentümerversammlung entweder

- bei der ordentlichen Eigentümerversammlung eine **Wiederholungsversammlung nach § 24 Abs. 4. S. 1 WEG**
- **oder die Abhaltung einer weiteren Eigentümerversammlung (außerordentliche Eigentümerversammlung) bzw. eine Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren** aufgrund eines Beschlusses, gemäß § 24 Abs. 2 WEG oder entsprechend den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung erforderlich wird und die Notwendigkeit nicht vom Verwalter zu vertreten ist, sind deren Vorbereitung, Durchführung und Nachbearbeitung (insb. Protokollerstellung bzw. Beschlussfeststellung und Versand) gesondert zu vergüten.

Vergütung nach Stundenaufwand:

Stundensatz € 75,00 netto (€ 89,25 brutto) je Stunde

Anfertigung von **Beschlussprotokollen** der Eigentümerversammlungen

Ordnungsgemäße Führung der **Beschluss- und Urteilssammlung** nach den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben und die Gewährung von Einsichtnahmen

Vorbereitung der Beschlussfassung zur Sicherstellung für den im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung mindestens erforderlichen bzw. den sich aus der Teilungserklärung und aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden notwendigen **Versicherungsschutz**

Sofern ein notwendiger Versicherungsschutz vollends fehlt oder nicht festgestellt werden kann, hat der Verwalter eine entsprechende Versicherung abzuschließen.

Änderung bzw. Kündigung bestehender **Versicherungsverträge** und folgender Neuabschluss entsprechender Versicherungsverträge mit Versicherungsunternehmen nach pflichtgemäßem Ermessen, so dass für die Wohnanlage stets ausreichender bzw. angemessener Versicherungsschutz besteht. Anpassungen der Versicherungsverträge, Kündigung und Neuabschluss sowie Umstellung auf andere Versicherungsunternehmen darf der Verwalter nur dann ohne Beschluss vornehmen, wenn verbesserte wirtschaftliche oder vertragliche Inhalte für die Gemeinschaft möglich sind. Hierdurch dürfen der Gemeinschaft keine höheren Kosten als bisher entstehen.

Darüber hinaus bedürfen sonstige Beendigungen

und Neuabschlüsse von Versicherungsverträgen – vorbehaltlich der Fälle von Gefahr in Verzug – im Innenverhältnis zwischen Verwalter und der Gemeinschaft (und ohne die entsprechende Vollmacht des Verwalters im Außenverhältnis gegenüber Dritten zu beschränken) der vorherigen Beschlussfassung.

Abgabe von Erklärungen zur **erstmaligen Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage** zugunsten eines oder mehrerer Sondereigentumseinheiten, sofern erforderlich.

Änderung bzw. Kündigung bestehender **Lieferungs- und Entsorgungsverträge** (z.B. über Strom, Wasser, Gas, Heizöl, Signallieferung für TV, Müll) und folgender Neuabschluss entsprechender Lieferungs- und Entsorgungs-verträge mit entsprechenden Lieferungs- und Entsorgungsunternehmen nach pflichtgemäßem Ermessen, so dass für die Wohnanlage stets ausreichende bzw. angemessene Lieferungs- und Entsorgungsverträge bestehen. Anpassungen der Lieferungs- und Entsorgungsverträge, Kündigung und Neuabschluss sowie Umstellung auf andere Lieferungs- und Entsorgungsunternehmen darf der Verwalter nur vornehmen, wenn verbesserte wirtschaftliche oder vertragliche Inhalte für die Gemeinschaft möglich sind. Hierdurch dürfen der Gemeinschaft keine höheren Kosten als bisher entstehen. Darüber hinaus bedürfen Abschlüsse, Änderungen und Beendigung von Lieferungs- und Entsorgungsverträgen eines Beschlusses der Gemeinschaft.

Auswahl erforderlicher Dienstleistungsunternehmen und Arbeitnehmer (z.B. Hausmeister, Reinigungspersonal, Hausmeister-dienste, Reinigungsservice) und **Abschluss** entsprechender Verträge mit diesen sowie Änderung und Beendigung vorgenannter Verträge nach pflichtgemäßem Ermessen.

Im Rahmen von abgeschlossenen Arbeitsverträgen für von der Gemeinschaft angestellten Arbeitnehmern (z.B. Hausmeister, Reinigungs-personal) die **Überwachung der Arbeitgeberpflichten, insbesondere die Überwachung der Aufzeichnungspflichten** (z.B. Prüfung der Stundenlisten aufgrund des Mindestlohngesetzes) für geringfügig (450-Euro-Kräfte) bzw. kurzfristig Beschäftigte

Pauschalvergütung in Höhe von € 15,00 netto (€ 17,85 brutto) pro Monat und Arbeitsvertrag.

Auswahl und Beauftragung eines Lohnbüros zur Lohnbuchhaltung/-abrechnung im Namen und auf Kosten der Gemeinschaft für Arbeitnehmer der Gemeinschaft. Gleiches gilt für Änderungen sowie Beendigung vorgenannten Dienstvertrages (ohne Beschlussfassung).

Organisation und Überwachung von Personen, die von der Gemeinschaft mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind.

Sofern die Gemeinschaft beschließt, zur Umsatz-steuer zu optieren: Auswahl und Beauftragung eines Steuerberaters zur Erstellung der Umsatzsteuer-nachweise sowie der Umsatzsteuererklärung im Namen und auf Kosten der Gemeinschaft. Gleiches gilt für Änderungen sowie Beendigung vorgenannten Vertrages.

Technische Verwaltung

Beispielhafte Leistungen, die mit der Pauschalvergütung abgegolten sind

Nach Anfall zu vergütende Leistungen

Überwachung des baulichen und technischen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische (mindestens einmal pro Jahr) und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten auf Kosten der Gemeinschaft über die – mit Ausnahme von dringenden

Fällen – ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen ist.

Änderung bzw. Kündigung **bestehender Service- und Wartungsverträge** (z.B. für Gründächer, Aufzüge, Toranlagen, Brandschutzanlagen, Heizungsanlagen, Solaranlagen, Hebeanlagen, Klimaanlage etc.) und folgender Neuabschluss entsprechender Wartungsverträge mit entsprechenden Service- und Wartungsunternehmen nach pflichtgemäßem Ermessen, so dass für die Wohnanlage stets ausreichende bzw. angemessene Service- und Wartungsverträge bestehen. Anpassungen der Service- und Wartungsverträge, Kündigung und Neuabschluss sowie Umstellung auf andere Service- und Wartungsunternehmen darf der Verwalter nur dann ohne Beschluss vornehmen, wenn verbesserte wirtschaftliche oder vertragliche Inhalte für die Gemeinschaft möglich sind. Hierdurch dürfen der Gemeinschaft keine höheren Kosten als bisher entstehen.

Darüber hinaus bedürfen sonstige Beendigungen und Neuabschlüsse von Service- und Wartungsverträgen – vorbehaltlich der Fälle von Gefahr in Verzug – im Innenverhältnis zwischen Verwalter und der Gemeinschaft (und ohne die entsprechende Vollmacht des Verwalters im Außenverhältnis gegenüber Dritten zu beschränken) der vorherigen Beschlussfassung.

Beratung zum Inhalt zweckmäßiger Beschlussfassungen sowie über ggfs. Notwendigkeit der Hinzuziehung von Sonderfachleuten, welche im Zusammenhang mit der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und/oder Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen stehen.

Teilnahme an der **Abnahme des Gemeinschaftseigentums**, ggf. unter Beiziehung von Sachverständigen, insbesondere auch zum Zwecke der Feststellung der für die erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen.

Vergütung nach Stundenaufwand:

Stundensatz € 75,00 netto (€ 89,25 brutto) je Stunde

Die Vorbereitung und/oder Begleitung von außergerichtlichen und/oder gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungs-/Teileigentümer bzw. der Gemeinschaft auf Nacherfüllung/-besserung und/oder anderen Mängelansprüchen bzw. Schadenersatz einschließlich Beauftragung, Koordination und Information von Sonderfachleuten, z.B. von

Sachverständigen und Rechtsanwälten sowie Eigentümern.

Vergütung nach Stundenaufwand:

Stundensatz € 75,00 netto (€ 89,25 brutto) je Stunde. Der Anspruch auf Sondervergütung erstreckt sich auch auf den Zusatzaufwand hinsichtlich Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung entsprechender Eigentümerversammlungen wie z.B. Herbeiführung insoweit notwendiger Eigentümerbeschlüsse, Korrespondenz mit Fachberatern und Ähnliches.

Beratung der Gemeinschaft über die Notwendigkeit der **Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Gemeinschaftseigentum** einschließlich der Klärung der Zuständigkeit (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum) und der Beratung über

<p>Rückgriffsmöglichkeiten (z.B. Versicherung, Bauträger, Handwerker)</p> <p>Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten sowie Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, in der Regel in schriftlicher Form; Überwachung der Arbeiten als Vertreter des Bauherren, insbesondere der Ausführungszeiten; eine Bauüberwachung insb. i.S.d. Leistungsphase 8 der HOAI findet nicht statt;</p> <p>Abnahme der Arbeiten und Rüge festgestellter Mängel sowie kaufmännische Rechnungsprüfung;</p> <p>Der entsprechende Aufwand ist für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, deren Auftragssumme entweder den Betrag von € 7.500,00 (brutto) nicht übersteigen oder die keiner Hinzuziehung eines Sonderfachmanns (z.B. Architekt, Bauleiter, Bauingenieur oder Sachverständigen) erfordern mit der Pauschalvergütung des Verwalters abgegolten.</p>	<p>Vorbereitung bzw. Veranlassung von oder Mitwirkung bei Tätigkeiten für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von € 7.500,00 (brutto) überschreitet und/oder deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns erfordert; z.B. Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten, Führen von Vertragsverhandlungen, Auftragsvergabe/Beauftragung (in der Regel in schriftlicher Form) von Sonderfachleuten/ Architekten, Koordination und Begleitung der Maßnahme, Überwachung der Arbeiten als Vertreter des Bauherren bzw. Gemeinschaft (insbesondere der Ausführungszeiten) Vorbereitung bzw. Mitwirkung bei Abnahmen, kaufmännische Rechnungsprüfung und Rechnungsausgleich, Rüge festgestellter Mängel, Information der Eigentümer/ Beiräte sowie Dritter.</p> <p>Eine Bauüberwachung insb. Im Sinne der Leistungsphase 8 der HOAI findet nicht statt.</p> <p>Vergütung nach Stundenaufwand:</p> <p>Stundensatz € 75,00 netto (€ 89,25 brutto) je Stunde.</p>
<p>Veranlassung von sofortigen Maßnahmen in dringenden Fällen, z.B. Rohrbruch, Brand oder Sturmschäden</p>	
<p>Juristische Verwaltung</p>	
<p>Beispielhafte Leistungen, die mit der Pauschalvergütung abgegolten sind</p>	<p>Nach Anfall zu vergütende Leistungen</p>
<p>Gewährung von Einsichtnahmen in die Verwaltungsunterlagen auf Antrag einzelner Eigentümer</p> <p>Die Gewährung der Einsichtnahme erfolgt entsprechend den rechtlichen Vorgaben. Insbesondere wird dem einsehenden Eigentümer bei einem entsprechenden</p> <p>Antrag eine Ausfertigung der beim Verwalter geführten Eigentümerliste des Anwesens übergeben.</p>	
<p>Beratung der Eigentümer über die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren</p>	
<p>Alle Eigentümer und Beigeladenen sind unverzüglich in geeigneter Weise (z.B. in Textform) über anhängige Gerichtsverfahren, bei denen die Gemeinschaft oder die Eigentümer (Anfechtungsklage) Beklagte sind, zu unterrichten (vgl. § 27 Absatz 1 Nr. 7 WEG). Über Klagen der Gemeinschaft ist der Verwaltungsbeirat zu informieren.</p>	
<p>Beauftragung eines Rechtsanwalts</p> <p>- mit der Vertretung der Gemeinschaft oder der Wohnungseigentümer, soweit alle Wohnungseigentümer oder ein von der Gemeinschaft ermächtigter Prozess- oder Verfahrensstandschafter in Aktivprozessen bzw. –verfahren Kläger oder Beklagte</p>	<p>Betreuung bei Rechtsstreitigkeiten der Gemeinschaft (Klage Dritter oder gegen Dritte) oder innerhalb der Gemeinschaft (insbesondere Beschlussanfechtungsklagen) und von Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren gegen Miteigentümer insbesondere für Information der Eigentümer und der beauftragten Rechtsanwälte bzw. des Zwangsverwalters,</p>

bzw. Antragsteller oder Antragsgegner sind (Verfahren von Dritten oder gegen Dritte);	Führung der Korrespondenz, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen und Versteigerungsterminen
- bei Beschlussanfechtungsklagen erfolgt die Beauftragung des Rechtsanwalts mit der Vertretung der übrigen Wohnungseigentümer, die Beklagte sind	Vergütung nach Stundenaufwand: Stundensatz € 75,00 netto (€ 89,25 brutto) je Stunde
Auftrag und Bevollmächtigung des Verwalters, Zahlungsbeiträge einzuklagen	
Beispielhafte Leistungen, die mit der Pauschalvergütung abgegolten sind	Nach Anfall zu vergütende Leistungen
Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die an die Gemeinschaft zu leistenden Zahlungsbeiträge wie Hausgeldraten, Abrechnungsergebnisse und Sonderumlagen-Beträge gegenüber säumigen Wohnungseigentümern im Namen der Gemeinschaft geltend zu machen. Er ist berechtigt, namens und zu Lasten der Gemeinschaft mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Beitreibung einen Rechtsanwalt zu beauftragen.	

- III. Werden dem Verwalter nach Abschluss des Vertrages durch Gesetze oder Verordnungen weitere Aufgaben übertragen, erfolgt die Vergütung des Verwalters für die Tätigkeit – vorbehaltlich einer anderweitigen Vereinbarung zwischen Gemeinschaft und Verwalter – nach Zeitaufwand: Stundensatz € 75,00 netto (€ 89,25 brutto) je Stunde.
- IV. Der Verwalter hat Weisungen zu befolgen, die ihm die Gemeinschaft durch Beschluss erteilt. Liegen Weisungen nicht vor, so ist der Verwalter verpflichtet, die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung zu beachten. Einzelne Eigentümer sind nicht zur Erteilung von Weisungen berechtigt.
- V. Im Hinblick auf laufende Ausgaben für Wartungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen ist der Verwalter berechtigt nach pflichtgemäßem Ermessen ohne vorherige Beschlussfassung Aufträge zu vergeben, die im Einzelfall den zu erwartenden Betrag von **€ 3.000,00 nach Kostenvoranschlag/Kostenschätzung** nicht übersteigen.

§ 6 Verwaltervergütung

- I. Die Verwaltervergütung besteht aus der Pauschalvergütung und der flexiblen Vergütung (§ 5 Abs. 2).
- II. Pauschalvergütung beträgt **monatlich** jeweils
- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| € 30,00 netto (€ 35,70 brutto) | pro Wohnungseigentum |
| € 2,50 netto (€ 2,98 brutto) | pro Tiefgaragen/Stellplatz |

Die Pauschalvergütung ist monatlich jeweils am 1. eines Kalendermonats für den Monat im Voraus fällig und darf vom Konto der Gemeinschaft entnommen werden.

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit den mit der Pauschalvergütung vergüteten Leistungen entstehenden Schreibaufwendungen, Porto, Telefonkosten werden mit € 6,00 netto (€ 7,14 brutto) jährlich pro Wohnungseigentümer/Teileigentum abgegolten. Kosten für Einwurf-Einschreiben, Einschreiben/Rückschein u.ä. sind von der Gemeinschaft auf Nachweis zu erstatten.

- III. Die Abrechnung der flexiblen Vergütung erfolgt nach Erbringung der Leistungen. Bei Leistungen, die über mehr als einen Monat zu erbringen sind, darf der Verwalter Teilrechnungen stellen.

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der „nach Anfall zu vergütenden Leistungen“ (§ 5 Absatz 2) entstehenden Auslagen wie Porto und Kopien (insbesondere für Klageschriften, Gutachten) werden gegen Nachweis im Rahmen der Rechnungsstellung abgerechnet. Bis 50 Kopien werden pro Vorgang € 0,50 brutto je Stück, darüber hinaus € 0,30 brutto berechnet.

Die (Teil-) Rechnungen sind am auf den Tag der Abrechnung folgenden Monatsersten fällig und dürfen zu diesem Zeitpunkt vom Konto der Gemeinschaft entnommen werden.

- IV. In diesem Vertrag mit „netto“ bezeichnete Vergütungen, Pauschalen, Stundenhonorare, Auslagen etc. erhöhen sich jeweils um die zum Fälligkeitszeitpunkt geltende gesetzliche Umsatzsteuer. Diese beträgt im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 19 %.

§ 7 Anspruch auf Entlastung

Der Verwalter hat gegenüber der Gemeinschaft einen Anspruch auf Entlastung, sofern Anhaltspunkte für eine Pflichtverletzung des Verwalters oder für Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter fehlen.

§ 8 Vermögensschadenshaftpflichtversicherung des Verwalters

Der Verwalter verpflichtet sich, während des Zeitraums seiner Tätigkeit für die Gemeinschaft eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung zu unterhalten.

§ 9 Übergabe der Verwaltungsunterlagen bei Beendigung des Verwalteramts und Einsichtsrecht des Verwalters nach Übergabe der Unterlagen

- I. Bei Beendigung der Verwaltertätigkeit wird der Verwalter sämtlicher Verwaltungsunterlagen an die durch Eigentümerbeschluss ermächtigte Person am Sitz des Verwalters übergeben. Sollte keine Person bestellt sein, erfolgt die Übergabe an ein Mitglied des Verwaltungsrats. Ein Zurückbehaltungsrecht an Verwaltungsunterlagen steht dem Verwalter nicht zu.
- II. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, dem Verwalter nach Beendigung des Verwalteramts und erfolgter Übergabe der Verwaltungsunterlagen Einsicht in die von ihm übergebenen Verwaltungsunterlagen zu gewähren und diesen Kopien fertigen zu lassen, soweit der Verwalter dies zur Wahrung seiner Rechts, beispielsweise im Rahmen von Prozessen mit der Gemeinschaft benötigt.

§ 10 Datenschutz, Datenverarbeitung

Der Verwalter hat Anspruch auf Speicherung von Daten und deren Verarbeitung und Weitergabe im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und soweit dies für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Anlage angemessen und erforderlich erscheint gemäß Folgendem:

- I. Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gemeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.
- II. Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung notwendigen Daten durch den Verwalter zulässig.

- III. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder werden dabei beachtet. Der Verwalter trägt dafür Sorge, dass die nach § 11 BDSG erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden.

§ 11 Salvatorische Klausel

- I. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Die Aufhebung des Schriftformerfordernisses ist nur schriftlich möglich. Die Schriftform wird auch gewahrt durch Eigentümerbeschluss.
- II. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind in einem solche Falle verpflichtet, die unwirksame Regelung durch eine rechtlich zulässige zu ersetzen bzw. die Lücke auszufüllen, so dass die neue Regelung dem wirtschaftlich verfolgten Zweck am Nächsten kommt. Hierbei ist auch die Vereinbarkeit mit den anderen Bestimmungen des Vertrages zu gewährleisten.

Musterstadt, den

.....
MUSTER-HAUSVERWALTUNG GmbH
vertreten durch Max Mustermann

.....
Wohnungseigentümergeinschaft