



Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft:

vertreten durch die Verwaltungsbeiräte:

und

dem Verwalter:

**Beratungs-Dienste
Laguna de la Vera GmbH
Zeitzer Straße 19
04523 Pegau**

Die Verwalterbestellung erfolgte durch Versammlungsbeschluß vom _____
Den Mitgliedern des Verwaltungsbeiräte wurde in dieser Versammlung durch die
Wohnungseigentümergeinschaft Vollmacht erteilt im Namen der
Wohnungseigentümergeinschaft und aller Eigentümer und mit Wirkung für und gegen sie,
diesen Verwaltervertrag zu unterzeichnen.

Der Verwalter wird mit Wirkung vom _____ für die Dauer von ____ Jahren ab dem
_____, also bis zum _____ bestellt.

Vorbemerkungen

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. der gewerblich genutzten Räume, obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst. Will ein
Wohnungseigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muß er hierfür einen
gesonderten Verwaltervertrag abschließen.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen der **regulären Verwalter-
tätigkeit**, auf die sich die Grundvergütung des Verwalters bezieht, und den **besonderen
Verwalterleistungen**, die der Verwalter teils regelmäßig, teils aufgrund besonderer
Eigentümerbeschlüsse erbringen soll. Die besonderen Leistungen werden gesondert berechnet.

§ 1 Verwaltertätigkeit

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, den Bestimmungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, diesem Vertrag sowie den Bestimmungen des § 675 BGB über die entgeltliche Geschäftsbesorgung.

- (2) Der Verwalter ist zur Vornahme der folgenden Handlungen berechtigt, verpflichtet und bevollmächtigt:
 - a) jährlich einmal eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen. 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 ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung/Erneuerungen oder Veränderungen zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen.
 - f) gemeinschaftliche Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten und für die Verwaltungskonten in der Form offener Fremdkonten zu führen. Der Verwalter kann ein laufendes Bewirtschaftungskonto und ein Rücklagekonto einrichten.
 - g) die angesammelte Instandsetzungsrücklage getrennt vom laufenden Bewirtschaftungskonto verzinslich anzulegen. Die Instandsetzungsrücklage kann vom Verwalter zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe auf dem Bewirtschaftungskonto in Anspruch genommen werden.
Die Anlage von Geldern bedarf eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.
 - h) Lasten- und Kostenbeiträge u.a. Hausgeld sowie sonstige Zahlungen anzufordern und in Empfang zu nehmen.
 - i) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
 - k) objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang abzuschließen und bei Eintritt eines Versicherungsfalls für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und notwendige Handlungen (z.B. zur Schadensminderung) vorzunehmen.

- l) die Dienste von Hilfskräften (Hausmeister, Putzfrauen, Architekten, Sachverständigen, Rechtsanwälten, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerkern, u.a.) in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch zu nehmen.
- m) für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial) zu beschaffen.
- n) alle sonstigen im Rahmen der Verwaltungsaufgaben erforderlichen Verträge (z.B. Heizungswartung) abzuschließen.
- o) 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 monatliche Vergütung von derzeit _____ € je Wohnungseigentum zzgl. der jeweils gültigen MwSt.

- (3) Der Verwalter ist befugt, seine Vergütung jeweils dem laufenden Konto der Eigentümergemeinschaft zu entnehmen.

§ 2

Besondere Verwalterleistungen

- (1) Für die folgenden besonderen Leistungen hat der Verwalter Anspruch auf zusätzliche Vergütung, zahlbar durch den jeweiligen Verursacher:
 - a) Abmahnung rückständiger Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber Wohnungseigentümern. _____ zzgl. MwSt.
 - b) Bearbeitungskostenpauschale für jede zu einer Sondereigentumsübertragung notwendige Verwalterzustimmung in grundbuchmäßiger Form, zahlbar durch den Käufer, vorbehaltlich anderer vertraglicher Regelungen. _____ zzgl. MwSt.
 - c) Änderung der Stammdaten bei Eigentumswechsel zahlbar vom Käufer, vorbehaltlich anderer vertraglicher Regelungen _____ zzgl. MwSt.
 - d) Änderung der Stammdaten bei Nutzwechsel vom jeweiligen Wohnungseigentümer erhoben. _____ zzgl. MwSt.
 - e) Aufbereitung der Unterlagen für notwendige Klagen bei Rückstand der Betriebskostenvorauszahlung. _____ zzgl. MwSt.

- f) Für den Mehraufwand im Rahmen von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wegen Nichteinhaltung von Terminen ohne rechtzeitige Bekanntmachung durch den jeweiligen Eigentümer werden diesem die eventuell anfallenden zusätzlichen Kosten der jeweils beauftragten Firma in Rechnung gestellt zzgl. _____ zzgl. MwSt. als Aufwendungsersatz für den Verwalter.
- (2) Für die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen deren Auftragssumme _____ Euro übersteigt erfolgt die Berechnung der Gebühren nach den Baunebenkostenansätzen für Verwaltungsleistungen der II.BV §8 Abs. 3 Diese beträgt für einen Auftragswert von _____ Euro derzeit _____ % der Auftragssumme.
- (3) Die Erfüllung der folgenden Sonderaufgaben erfolgt nach Beauftragung durch die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. Verwaltungsbeirat:
- Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen
 - Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren außer Klagen gemäß Punkt e)
- Für solche Sonderleistungen gilt eine Vergütung von derzeit _____ Euro / Std. zzgl. MwSt. für Angestellte und derzeit _____ Euro/ Std. zzgl. MwSt. für Geschäftsführer als vereinbart. Außerdem sind dem Verwalter alle notwendigen Auslagen auf Nachweis zu erstatten.

§ 3 Beendigung des Verwaltervertrages

- (1) Der Vertrag kann vorzeitig aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere ein Verstoß gegen die im WEG genannten Pflichten.
- (2) 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 des Geschäftsjahres, hat der Verwalter die Jahresabrechnung für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen und die Rechnungslegung zum Ablauf der Vertragszeit vorzunehmen.
- (3) Mit Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Verwalter die Verwaltungsunterlagen an seinen Nachfolger zu übergeben. Die Abrechnungsunterlagen sind nach Erstellung der Jahresabrechnung auszuhändigen. Im Fall der Verweigerung der Entlastung kann der Verwalter auf seine Kosten Kopien aller Abrechnungsunterlagen für sich anfertigen.

§ 4
Haftung - Verjährung

- (1) Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.
- (2) Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach drei Jahren ab dem Zeitpunkt, ab dem Kenntnis von dem Anspruch erlangt worden ist, spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung des Vertrags.

§ 5
Sonstige Vereinbarungen

- (1) Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde von der Eigentümergemeinschaft verlangen.
- (2) Der Verwalter kann Untervollmachten erteilen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschluß und der Zustimmung des Verwalters.
- (4) Die Parteien verpflichten sich für den Fall, dass eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein sollte, diese durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

Pegau, den _____._____.2016

Pegau, den _____._____.2016

Verwaltungsbeirat im Auftrag der
WEG _____

A. Lippold G. Sommer
Geschäftsführung der Firma
Beratungs-Dienste
Laguna de la Vera GmbH