

# Verwaltervertrag

## Vertragspartner und Verwaltungsobjekt

<b>Wohnungseigentümer/- Gemeinschaft:</b>	
<b>Verwalter:</b>	HAUSFORUM Gesellschaft für Haus- und Immobilienverwaltung mbH Richard-Wagner-Str. 42a 95444 Bayreuth
<b>Verwaltungsobjekt:</b>	 . .

## Vertragsbedingungen

### § 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom ... wird der Verwalter für die Dauer von ..... Jahren bestellt.
2. Die Verwaltung beginnt am ..... und endet mit Ablauf des .....
3. Eine wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Eigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann und der Zustimmung des Verwalters.
4. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Eigentümer nach vorausgegangener Beschlussfassung oder der Verwalter jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Vertragsverhältnis beenden.
5. Eine Kündigung gilt im Zweifel jeweils als wirksam zugestellt, wenn sie zu Händen eines Mitgliedes des Verwaltungsbeirates bzw. dem Verwalter schriftlich zugegangen ist.

## **§ 2 Allgemeine Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Eigentümer, aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen, die zwischen den Parteien Wirkung erlangen und aus dem Inhalt dieses Vertrages.
2. Der Verwalter handelt grundsätzlich namens und für Rechnung der Eigentümer. Er ist bevollmächtigt, die Eigentümer gegenüber Dritten und anderen Miteigentümern gemeinschaftlichen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung außergerichtlich auf der Aktiv- wie der Passivseite zu vertreten.

Bei gerichtlichen Verfahren gegen die Gemeinschaft - einschließlich Beschluss-Anfechtungsverfahren - besitzt der Verwalter Vertretungsvollmacht der beklagten Eigentümer bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer. Er ist in diesen Fällen berechtigt, einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung der Interessen zu beauftragen.

Zur Eröffnung von gerichtlichen Verfahren (Aktivprozesse) und damit verbundener Anwaltsbeauftragung bedarf der Verwalter eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümerversammlung; sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub bis zu einer ordentlichen Eigentümerversammlung duldet beruft der Verwalter eine außerordentliche Eigentümerversammlung ein. Diese ist entbehrlich, soweit der Verwalter innerhalb des Vertrages bereits ausdrücklich zur gerichtlichen Geltendmachung ermächtigt wurde.

3. Der Verwalter kann sein gesamtes Verwalteramt nicht einseitig auf einen anderen Verwalter übertragen. Er ist jedoch berechtigt in Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen.

## **§ 3 Besondere Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:

1. Die Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen, und alle anderen im Eigentum der Gemeinschaft stehenden Verwaltungsunterlagen sind geordnet aufzubewahren.
2. Die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen größeren Umfangs sind so vorzubereiten, dass die Gemeinschaft die notwendigen Beschlüsse über die Durchführung der Maßnahmen fassen kann.
3. Soweit in der Gemeinschaftsordnung oder durch Mehrheitsbeschluss nicht konkrete Vorgaben zur Auswahl der Versicherer bestehen, hat der Verwalter die Auswahl zu treffen, Verträge abzuschließen bzw. aufrechtzuerhalten und gegebenenfalls zu kündigen.
4. Alle Eigentümer erhalten unverzüglich nach einer Eigentümerversammlung und nach erfolgter Unterzeichnung des Originalprotokolls eine Abschrift zumindest des Beschlussprotokolls. Der Verwalter ist ermächtigt, den Beginn von Versammlungen an Werktagen ab 16:00 Uhr festzulegen.
5. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, ohne ausdrückliche und gesonderte vertragliche Vereinbarung für die Eigentümer Gewährleistungsansprüche gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen. Wird der Verwalter nicht tätig, hat er bei erkennbarem Handlungsbedarf den Eigentümern die Einschaltung von Sonderfachleuten (z. B. Architekt, Ingenieur, Rechtsanwalt) vorzuschlagen.
6. Er hat mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben notwendige Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen; dies gilt auch für etwaige Vertragskündigungen.
7. Der Verwalter ist ermächtigt, rückständige Hausgeldzahlungen zu Gunsten der Eigentümer im fremden oder auch im eigenen Namen mit Wirkung für und gegen die Eigentümer außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich geltend zu machen. In diesen Fällen ist der Verwalter auch ermächtigt, einen Rechtsanwalt einzuschalten.

## § 4 Kontenführung

1. Der Verwalter ist zur ordnungsgemäßen Geldanlage des Verwaltungsvermögens verpflichtet. Das gemeinschaftliche Vermögen hat der Verwalter von seinem eigenen Vermögen getrennt zu halten.
2. Die Bank, bei dem das gemeinschaftliche Geschäfts-Girokonto bzw. die übrigen notwendigen Konten geführt werden, bestimmt der Verwalter. Die Kontenbezeichnung ist so zu wählen, dass die Konten unter der Bezeichnung der Eigentümergemeinschaft geführt werden, vertreten durch den Verwalter.
3. Mit Ausnahme der Gegenansprüche eines einzelnen Eigentümers aus berechtigter Notgeschäftsführung oder ausdrücklich anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen, ist die Aufrechnung von Hausgeldansprüchen mit anderen Ansprüchen oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten grundsätzlich nicht zulässig.
4. Instandhaltungsrücklagen werden - spätestens zum Geschäftsjahresende (so weit das Geschäftsgirokonto gedeckt ist, ansonsten nach der Jahresabrechnung) - auf einem gesonderten Konto mit möglichst günstiger Verzinsung angelegt. Die Laufzeit von Anlagen wird vom erkennbaren Bedarf der Eigentümergemeinschaft bestimmt. Über die Anlageart entscheidet der Verwalter, soweit nicht eine ausdrückliche Anweisung durch Beschluss der Eigentümerversammlung erfolgt ist.
5. Das eingezahlte Hausgeld ist einmal jährlich insgesamt und auch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer einzeln abzurechnen. Die Jahresabrechnung und der vom Verwalter in Vorschlag gebrachte Wirtschaftsplan für das folgende Abrechnungsjahr sollen den Eigentümern zwei Wochen vor der Versammlung schriftlich zugegangen sein, in der über Abrechnung und Wirtschaftsplan abgestimmt werden soll.  
Die erste Jahresabrechnung erfolgt für den ersten Abrechnungszeitraum ab Verwaltungsbeginn. Bei Vertragsende erstellt der Verwalter die Jahresabrechnung für den letzten Abrechnungszeitraum bis spätestens 10 Monate nach Ende der Verwaltungstätigkeit, so weit ihm die dazu nötigen Unterlagen noch vorliegen oder keine anderen Vereinbarungen getroffen sind.
6. Liegt kein wirksamer Beschluss als Anspruchsgrundlage für Hausgeldforderungen vor und ist auch in der Gemeinschaftsordnung kein Verteilungsschlüssel vereinbart, erfolgt im Zweifel eine Kostenumlage gemäß § 16 Absatz 2 WEG; der erforderliche Beschluss ist jedoch schnellstmöglich nachzuholen.
7. Das Hausgeld ist auf das vom Verwalter dem einzelnen Eigentümer zu benennende Bankkonto der Gemeinschaft monatlich im voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei im Bankeinzugsverfahren (sofern nicht ausdrücklich anderweitig vereinbart) zu bezahlen.
8. Der Verwalter ist ermächtigt, das Girokonto der Gemeinschaft im Bedarfsfall zu überziehen und für die Gemeinschaft einen Kredit in Anspruch zu nehmen; die Kredithöhe darf die Summe von 3 Hausgeld-Raten aller Eigentümer nicht überschreiten.
9. Ergibt eine Jahresabrechnung für den einzelnen Eigentümer einen Überschuss, so wird dieser ausbezahlt, soweit nicht ein anderslautender Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung vorliegt.  
Ergibt eine Jahresabrechnung einen Fehlbetrag, ist dieser nach zwei Wochen zur Zahlung fällig.
10. Der Verwalter ist berechtigt, auch ohne Beschluss der Gemeinschaft, Maßnahmen der kleineren und laufenden Instandhaltung und Instandsetzung, die im Wirtschaftsplan nicht beinhaltet waren, mit Kosten bis zu EURO 2.500,- zu treffen, darüber hinaus nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat.

## § 5 Geschäftsbesorgung und Vergütung

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

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich
  - a) je Wohnungseigentum .....
  - b) je Gewerbeinheit .....
  - c) je Garage/Stellplatz .....

*Verwaltergebühren für Tiefgaragenstellplätze und Garagen/Stellplätze fallen nur an, wenn eine Jahresabrechnung erstellt werden muss oder/und eine getrennte Buchhaltung nötig ist.*

Die Verwaltervergütung wird von den Eigentümern zusammen mit dem Hausgeld bezahlt und wird mit diesem fällig. Der Verwalter ist ermächtigt, den jeweiligen Vergütungsbetrag monatlich vom Eigentümer-Girokonto abzubuchen.
2. Mit der gezahlten Vergütung sind die üblichen Sachaufwendungen des Verwalters für seine Tätigkeit gemäß den §§ 2 und 3 dieses Vertrages, wie Porto, Telefon, Kopiekosten für den Eigenbedarf, EDV-Buchhaltung u. ä. abgegolten, nicht jedoch etwa anfallende Kosten für Saalmieten, Auslagen an Dritte, Kopien für die Eigentümer, Kosten für Aufwand in Zusammenhang mit Gerichtsverfahren (z.B. Beschlussanfechtungsverfahren usw.) etc., siehe dazu Punkt 6.  
Keine Extragebühren werden für evtl. nötige Verwalterzustimmungen im Rahmen des Verkaufs einer Einheit berechnet.
3. Durch die Vergütung wird die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Wohnungseigentümer, einschließlich einer etwaigen Fortsetzungs- oder Zweitversammlung abgegolten. Für jede weitere Wiederholungsversammlung oder außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung, die sich als notwendig erweist oder von der Eigentümergemeinschaft gewünscht wird, erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung von der Gemeinschaft in Höhe der 1,5-fachen Monatsvergütung zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.
4. Entgelte für besondere Leistungen, z. B. technische Gutachten sowie Architekten- und Ingenieurleistungen bei größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder Kosten für Aufwand in Zusammenhang mit Gerichtsverfahren (z.B. Beschlussanfechtungsverfahren usw.) sind in der Vergütung nicht enthalten. Derartige Leistungen sind gesondert zu vergüten, auch wenn sie mit eigenem Personal des Verwalters ausgeführt werden.
5. Der anlässlich eines Verwalterwechsels erforderliche, anfängliche Mehraufwand des Verwalters ist mit der sonstigen Verwaltervergütung regelmäßig nicht abgegolten. Hierfür kann der Verwalter der Eigentümergemeinschaft einmalig eine Gebühr berechnen.  
Diese Gebühr entfällt, wenn dem Verwalter alle nötigen Daten und Unterlagen zur Übernahme der Verwaltung mindestens 8 Wochen vor Verwaltungsbeginn vorliegen.
6. Mit der Verwaltungsvergütung sind nicht abgegolten:
  - Gebühren für Mahnungen an zahlungssäumige Wohnungseigentümer, soweit der Verwalter für die Eigentümer Gelder einzuziehen hat.
  - Kosten für eigentümerseits erwünschte Kopien aus Verwaltungsakten.
  - Gutachterkosten, Sachverständigenhonorare, Rechtsanwaltskosten, Architektenkosten, Ingenieurkosten, soweit diese für die Eigentümer tätig geworden sind.
  - Gerichtskosten und Aufwendungen in Verfahren der Wohnungseigentümer oder in Verfahren, in denen der Verwalter im eigenen Namen für die Wohnungseigentümer tätig wurde.
  - Kopien und Zustellungskosten für notwendige besondere Informationsschreiben an die Eigentümer, die nicht zum normalen Verwaltungsumfang gehören (z.B. bei baulichen Veränderungen, Sanierungen, gerichtlichen Vorgängen, usw.). Ausgenommen sind Ladungen zu den Eigentümerversammlungen, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Protokolle und Verwalterrundschreiben.
  - Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern.
  - Kosten für die Erstellung von Abrechnungen für Zeiträume vor Verwaltungsbeginn.
  - Kosten für die Erstellung von Lohn-/Gehaltsabrechnungen für die Angestellten einer Eigentümergemeinschaft (z.B. Hausmeister, Reinigungskräfte, usw.). Diese Abrechnungen können auch von einem Steuerberater oder einem Abrechnungsbüro erstellt werden.

Alle Preise und Gebühren – so weit im vorliegenden Vertrag nicht explizit angegeben – gemäß Preisaushang der HAUSFORUM GmbH.
7. Die Verwaltervergütung kann bei unvorhergesehener Kostenentwicklung (z.B. bei Steuer- oder Abgabenerhöhungen jeglicher Art, bei erhöhtem Verwaltungsaufwand aufgrund von Gesetzesänderungen oder Einführung neuer Vorschriften, usw.) jährlich zum 01.07. des Kalenderjahres durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft angemessen angepasst werden. Ansonsten bleibt es bei der Vergütung gemäß § 5 Punkt 1.

## § 6 Mehrheit von Wohnungseigentümern

1. Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so sind diese auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, unverzüglich einen mit einer Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und diesen Bevollmächtigten dem Verwalter mit ladungsfähiger Anschrift namhaft zu machen.

Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so haften für die Verwaltervergütung alle Teilhaber als Gesamtschuldner; für Vergütungsausfälle haften die restlichen Eigentümer dem Verwalter gesamtverbindlich.

2. Mehrere Berechtigte an einem Wohnungs- oder Teileigentum sind hinsichtlich der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag Gesamtgläubiger und Gesamtschuldner und bevollmächtigen sich gegenseitig in allen Angelegenheiten, welche die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen, Erklärungen mit verbindlicher Wirkung für jeden abzugeben oder zu empfangen.
3. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten mit inländischem Wohnsitz zu bestellen, und dem Verwalter bekanntzugeben, wenn
  - er mehr als drei Monate abwesend ist und keine ladungsfähige Anschrift hinterlassen kann;
  - er seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt;
  - die Zustimmung aller Wohnungseigentümer für bestimmte Maßnahmen notwendig wird und er an der Ausübung seines Zustimmungsrechtes verhindert ist.

## § 7 Veräußerungen von Wohnungseigentum

Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, anlässlich einer Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum Zwischenabrechnungen zu erstellen.

Der veräußernde Eigentümer ist verpflichtet, den jeweiligen Vollzug eines Eigentumswechsels im Grundbuch dem Verwalter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen. Der Verwalter hat die jeweilige Gesamt- und Einzelabrechnung dem Eigentümer zu übersenden, der ihm als zuletzt eingetragener Eigentümer bekannt oder genannt war. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, sich wiederkehrend im Grundbuch über die Veränderung von Rechtsverhältnissen zu vergewissern.

## § 8 Teilweise Unwirksamkeit

Wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam oder stehen vorrangige Rechte entgegen (z. B. Teilungserklärung), so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Vertragsteil ist durch eine Bestimmung zu ersetzen, die in zulässiger Weise dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommt.

## § 9 Haftung

Schadenersatzansprüche aus leicht fahrlässiger Vertragsverletzung gegen den Verwalter verjähren in 3 Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch der Eigentümer insgesamt oder einzelner Eigentümer entstanden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von drei Jahren nach Beendigung des Verwalteramtes.

.....  
Ort, Datum

Bayreuth, .....  
Ort, Datum

.....  
Eigentümer

Verwalter

Einheit/Wohnungsnummer: .....

**HAUSFORUM**  
Gesellschaft für Haus- und Immobilienverwaltung mbH

03/2017