

Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentum

Die Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstücks

und

– im nachfolgenden „Verwalter“ genannt –
schließen folgenden Verwaltungsvertrag:

§ 1 Vertragsdauer

Das Verwaltungsverhältnis beginnt mit der wirksamen Bestellung des Verwalters und endet mit Ablauf des Beststellungszeitraumes; dies gilt auch im Falle der vorzeitigen Abberufung.

§ 2 Aufgaben, Befugnisse und Pflichten des Verwalters

Der Verwalter nimmt im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft und mit Wirkung für und gegen sie gegenüber Dritten – Privatpersonen, Behörden sowie einzelnen Wohnungseigentümern – und gegenüber sich selbst unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB die Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vor, die zur Ausführung der Miteigentumsordnung und der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft zur laufenden Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendig sind. Der Verwalter führt die Verwaltung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes und macht von den ihm übertragenen Befugnissen nur im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft und unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, der jeweiligen Miteigentumsordnung sowie der Beschlüsse der Gemeinschaft Gebrauch.

- I. Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insbesondere berechtigt und verpflichtet,
 1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
 2. eine Beschluss-Sammlung gemäß § 24 Abs. 7 WEG zu führen;
 3. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen nach Maßgabe der Beschlüsse der Wohnungseigentümer zu treffen;
 4. in dringenden Fällen die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
 5. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft handelt;
 6. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
 7. eingenommene Gelder zu verwalten;
 8. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 WEG anhängig ist;
 9. den laufenden Betrieb und Bestand der Wohnungseigentumsanlage zu erhalten;
 10. die Zahlungsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft durchzusetzen;
 11. die Einnahmen und Ausgaben richtig und vollständig zu verbuchen sowie eine Jahresabrechnung und einen Wirtschaftsplan für jedes Kalenderjahr aufzustellen;
 12. eine Versammlung der Wohnungseigentümer mindestens einmal im Jahr und im Übrigen dann einzuberufen, wenn es im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung erforderlich ist oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer den Verwalter hierzu unter Angaben von Gründen schriftlich auffordern. Die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung ist regelmäßig innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes durchzuführen;
 13. eine Niederschrift nach jeder Wohnungseigentümerversammlung spätestens innerhalb von drei Wochen jedem Wohnungseigentümer zuzuschicken;

14. die Zustimmungen zum Verkauf oder zur Vermietung einer Eigentumswohnung erst nach sorgfältiger Prüfung zu erteilen, sofern die Eigentumswohnungen nur mit Zustimmung des Verwalters verkauft oder vermietet werden dürfen;
15. die wichtigen Verwaltungsangelegenheiten dem Verwaltungsbeirat bekannt zu geben und mit ihm abzustimmen;
16. die Verwaltungsunterlagen einschließlich der Buchungsbelege geordnet abzulegen und sorgfältig aufzubewahren;
17. jedem Wohnungseigentümer Auskunft über die Verwaltung und Einblick in die Verwaltungsunterlagen zu geben, wenn ein Wohnungseigentümer den Verwalter zu diesem Zweck nach Terminvereinbarung in den üblichen Geschäftszeiten aufsucht.

II. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen;
5. Der Verwalter ist nicht berechtigt, neben der Wohnungseigentümergeinschaft die einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber Dritten rechtsgeschäftlich zu verpflichten, es sei denn, er ist hierzu durch eine gesonderte Vollmacht ermächtigt.

III. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu veranlassen;
4. Verträge abzuschließen und aufzulösen, die der Verwaltung des Grundstücks dienen, wie Einkauf von Heizmaterialien, Aufträge an Handwerker für Reparaturen, Versicherungen gegen Haftpflicht- und Sachschäden, Einstellung eines Hauswirts und Vermietung von Grundstücks- und Gebäudeteilen, die der gemeinschaftlichen Nutzung der Wohnungseigentümer unterliegen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder Konten zu führen;
6. Zahlungen und Leistungen anzunehmen und zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, u. a. auch von einzelnen Wohnungseigentümern die Beträge einzuziehen, die diese an die Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des Verwalters nach der Miteigentumsordnung oder aufgrund besonderer Beschlüsse zu zahlen haben;
7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist;
8. Rechtsstreitigkeiten gerichtlich und außergerichtlich für die Wohnungseigentümergeinschaft durchzuführen, um ausschließlich Ansprüche gegen Wohnungseigentümer im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen, welche die
 - Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums,
 - Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums,
 - Kosten der sonstigen Verwaltung und des Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums,betreffen.

§ 3

Verwaltungsvermögen

Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen getrennt zu halten und nach Möglichkeit zinsbringend anzulegen.

§ 4

Beendigung des Verwaltungsverhältnisses

Bei Beendigung des Verwaltungsverhältnisses übergibt der Verwalter den Wohnungseigentümern oder einer von den Wohnungseigentümern bestimmten Person eine Abschrift der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nebst Aufteilungsplan, die Beschluss-Sammlung, abgeschlossene Verträge und alle weiteren Verwaltungsunterlagen. Außerdem legt er ihr eine abschließende Abrechnung vor.

§ 5

Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft übergibt dem Verwalter zu Beginn der Verwaltung eine Abschrift der Teilungserklärung, die Niederschriften mit den bisher gefassten Beschlüssen, die Beschluss-Sammlung, abgeschlossene Verträge und alle weiteren Verwaltungsunterlagen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft stellt dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde zum Nachweis seiner Befugnisse aus.

Die Wohnungseigentümer weisen den Verwalter während der Verwaltung auf auftretende Mängel hin.

Die Wohnungseigentümergeinschaft zahlt dem Verwalter jährlich je

Wohnungseigentum	€ _____
Teileigentum (an Gewerberäumen)	€ _____
Teileigentum (an einer Garage)	€ _____
Teileigentum (an einem Stellplatz)	€ _____

1/12 dieser Vergütung ist jeweils im Voraus bis zum 3. Werktag zu entrichten.

Die Wohnungseigentümergeinschaft zahlt dem Verwalter zusätzlich

- für die Durchführung jeder weiteren Versammlung über die ordentliche Jahresversammlung hinaus € _____
- für die Beaufsichtigung von Baumaßnahmen für Instandsetzungen und Modernisierung in größerem Umfang oder bei schwieriger Durchführung mindestens jedoch _____ % der Gesamtkosten € _____

Die Wohnungseigentümergeinschaft zahlt dem Verwalter zusätzlich

- für die Zustimmung zur Veräußerung der Wohnung € _____

Die Vergütungen verstehen sich zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe von derzeit _____ %.

Die Wohnungseigentümergeinschaft erstattet dem Verwalter die Miete für die Räume zur Durchführung der Versammlungen.

_____, den _____

Unterschriften aller Wohnungseigentümer oder der Wohnungseigentümer, die durch einen entsprechenden Beschluss durch die Wohnungseigentümer zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt sind:

Unterschrift des
Verwalters: