

# V e r w a l t e r v e r t r a g

für das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentumsanlagen

zwischen

den Eigentümern der Wohnungseigentumsanlage:

Im langen Satz 11  
67149 Meckenheim

- nachstehend Eigentümergemeinschaft genannt -

und der

CONFIDUM  
Grundstücksverwaltungs-Treuhand GmbH

Pestalozzistraße 43  
67454 Haßloch  
Tel.: 0 63 24 / 92 07 0  
Fax: 0 63 24 / 92 07 20

- nachstehend Verwalter genannt -

## **§ 1 Vorbemerkungen, Allgemeines**

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentumsanlage steht allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinsam zu. Eine ordnungsgemäße Verwaltung ist jedoch praktisch nicht denkbar ohne ein besonderes Organ - den Verwalter. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung des Verwalters nicht ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das gesamte Eigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum. **Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. der nicht zu Wohnzwecken genutzten Räume, obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst.** Möchte ein Eigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muss er hierüber einen gesonderten Vertrag abschließen.

Der Verwalter ist stets Sachverwalter für fremdes Vermögen. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und 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 Kenntnisse der geltenden einschlägigen privatrechtlichen Vorschriften voraus.

Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die qualifizierte Dienstleistung. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der von dem Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistungen. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwalterfirmen möglich.

## **§ 2 Bestellung und Abberufung des Verwalters**

1. Die Bestellung der CONFIDUM Grundstücksverwaltungs-Treuhand GmbH als Verwalter erfolgt auf die Dauer von ..... Monaten, ab dem .....
2. Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters ist nur aus wichtigem Grunde möglich.

## **§ 3 Abschluss und Beendigung des Verwaltervertrages**

1. Der Verwaltervertrag wird fest auf die Dauer der Bestellung des Verwalters gemäß Ziffer 2.1. abgeschlossen.
2. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Bestellung des Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
3. Der Verwalter kann den Vertrag während der Festlaufzeit mit einer Frist von 6 Monaten jeweils zum Jahresende kündigen.

## **§ 4 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit dieser Vertrag nicht etwas anderes bestimmt.
2. Der Verwalter ist zu den im Leistungskatalog aufgeführten Grundleistungen und besonderen Leistungen berechtigt und verpflichtet.
3. Der Verwalter ist berechtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs-, Dienstleistungs- und Arbeitsverträge im Namen der Eigentümergemeinschaft abzuschließen und zu kündigen.

## **§ 5 Vollmacht des Verwalters**

1. Der Verwalter wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Wohnungseigentümer alle Willenserklärungen abzugeben, Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Ausübung der Verwaltungstätigkeit einschließlich der besonderen Leistungen erforderlich oder nützlich sind. Beauftragen die Wohnungseigentümer den Verwalter mit weiteren Aufgaben, so ist er hierdurch zugleich bevollmächtigt, alle zur Erfüllung dieser Aufgaben erforderlichen Willenserklärungen abzugeben und Rechtsgeschäfte sowie Rechtshandlungen vorzunehmen. Soweit der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zum Abschluss von Verträgen für die Eigentümergemeinschaft ermächtigt ist, ist er auch bevollmächtigt diese Verträge zu ändern, aufzuheben oder zu kündigen.
2. Der Verwalter wird weiter bevollmächtigt, die Wohnungseigentümer im Außenverhältnis, auch gegenüber einzelnen Eigentümern, im eigenen Namen gerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern gerichtlich geltend zu machen.
3. Der Verwalter kann Untervollmacht erteilen und im Zusammenhang mit der gerichtlichen Vertretung der Wohnungseigentümer stets einen Rechtsanwalt auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft beauftragen.
4. Der Verwalter kann von der Wohnungseigentümergemeinschaft die Ausstellung einer notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt.

Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde den Wohnungseigentümern unverzüglich zurückzugeben, ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

## **§ 6 Vergütung**

1. Für die Grundleistungen zahlt die Gemeinschaft, bei Teilnahme am Einzugsverfahren für Hausgeld/Umlagen der Verwaltung monatlich im Voraus ein Entgelt von zur Zeit

je Wohneinheit	EUR	16,00
je Garagen	EUR	1,00 (falls Teileigentum)
je manuelle Buchung	EUR	1,50 (bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren)
2. Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Grundleistungen entstehenden Auslagen wie Porto, Telefon, etc. werden zusätzlich mit pauschal EUR 8,00 p.a. je Wohneinheit bzw. Teileigentum vergütet.
3. In allen vorangegangenen Fällen ist die Mehrwertsteuer jeweils in der gesetzlichen Höhe hinzuzurechnen.

## **§ 7 Haftung**

1. Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen Verwalters zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
2. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.
3. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt EUR 500.000,00.

## **§ 8 Schlussbestimmungen**

1. Die Wohnungseigentümer haben ihren Sondernachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten; der Verwalter stimmt dem jeweiligen Eintritt schon jetzt zu.
2. Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbbaurecht und ein Teilerbbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt und Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.
3. Der Verwalter ist berechtigt, für einzelne Wohnungseigentümer weitere Leistungen (z. B. Betriebskostenabrechnung mit Mietern, Sondereigentumsverwaltung) gegen gesondertes Entgelt zu erbringen.
4. Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des zweiten Jahres nach ihrer Entstehung.
5. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschluss und der Zustimmung des Verwalters.
6. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht.

Es gilt als dann anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Haßloch., den .....

Meckenheim, den .....

.....  
(für die Eigentümergemeinschaft)

.....  
(Verwalter)

.....  
(für die Eigentümergemeinschaft)

# Anlage zum Verwaltervertrag

zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft

Im langen Satz 11  
67149 Meckenheim

- nachstehend Eigentümergeinschaft genannt -

und der

CONFIDUM  
Grundstücksverwaltungs-Treuhand GmbH

Pestalozzistraße 43  
67454 Haßloch  
Tel.: 0 63 24 / 92 07 0  
Fax: 0 63 24 / 92 07 20

- nachstehend Verwalter genannt -

# Leistungskatalog des Verwalters und Pflichten der Eigentümer

Die Anlage spezifiziert die

Grundleistungen des Verwalters (**Teil A**);  
Besondere Leistungen des Verwalters (**Teil B**);  
Pflichten der Eigentümer (**Teil C**);

## **A) Grundleistungen des Verwalters**

Zu den Grundleistungen der Verwaltung gehören insbesondere die unabdingbaren, in dem § 27 Abs. 1 u. 2 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben.

Die Grundleistungen sichern der Eigentümergemeinschaft eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange. Dieser Aufwand ist mit dem vereinbarten, pauschalen Verwaltungsentgelt abgegolten.

### **A 1. Wirtschaftsplan**

Der Verwalter erstellt für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan gem. § 28 WEG und den Vorgaben der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung.

### **A 2. Jahresabrechnung**

Der Verwalter erstellt eine jährliche Abrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Vertragszeitraum als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sonder-/Teileigentum.

### **A 3. Eigentümerversammlung und Niederschrift**

Der Verwalter beruft jährlich einmal eine ordentliche Eigentümerversammlung mit den dazu notwendigen Vorbereitungsarbeiten zu einem zumutbaren Zeitpunkt innerhalb der Bürozeiten ein. Er führt den Vorsitz in der Eigentümerversammlung und sorgt für eine ordnungsgemäße Niederschrift der Beschlüsse.

### **A 4. Hausordnung**

Der Verwalter sorgt für die Durchführung der beschlossenen Haus-/Nutzungsordnungen. Schriftlich gemeldete Verstöße gegen die Haus-/Nutzungsordnungen mahnt die Verwaltung bei dem für die Störung verantwortlichen Eigentümer mündlich oder schriftlich unter Angabe des Namens des Beschwerdeführers ab.

### **A 5. Überwachen der Verträge der Gemeinschaft**

Der Verwalter betreut und überwacht die Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft.

## **A 6. Geldverwaltung**

Der Verwalter führt auf Namen der Eigentümergemeinschaft Bankkonten und verwaltet die gemeinschaftlichen Gelder bei einer Deutschen Bank oder Sparkasse nach seiner Wahl.

## **A 7. Rechnungskontrolle/-anweisung**

Dem Verwalter obliegt die Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturrechnungen sowie Hauswart- und Münzgeldkassen.

## **A 8. Buchführung**

Der Verwalter ist verpflichtet, eine übersichtliche, kaufmännisch ordnungsgemäß geführte Buchhaltung im Vertragszeitraum getrennt für jede Eigentümergemeinschaft einzurichten.

## **A 9. Technische Kontrolle am Gemeinschaftseigentum**

Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen, hat der Verwalter technische Überprüfungen des Gemeinschaftseigentums durch jährliche Begehung der Wohnanlage neben Zwischenprüfungen und Ortsterminen durchzuführen.

Soweit notwendig ist er berechtigt, Sonderfachleute auf Kosten der Gemeinschaft hinzuzuziehen.

## **A 10. Auftragsvergabe**

Der Verwalter berät bei der Auswahl der technischen Lösungen und wirkt bei der Preisverhandlung und Vergabe von Aufträgen für das Gemeinschaftseigentum mit.

Er hat Zuständigkeiten bei Schäden am Sonder-/Gemeinschaftseigentum zu klären.

## **A 11. Sicherheitseinrichtungen**

Der Verwalter veranlasst die Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und den technischen Überwachungsverein.

## **A 12. Allgemeine Verwaltung**

Dem Verwalter obliegt der Telefon- und Schriftverkehr mit den Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten für gemeinschaftliche Belange, soweit sie von der Verwaltung im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurden.

## **B) Besondere Leistungen des Verwalters**

Ein festes Entgelt (Pauschale Verwaltergebühr gem. Vertrag) setzt einen festen Leistungsumfang voraus. Die Verwaltung ist bereit und in der Lage, zusätzliche Leistungen zu erbringen und den Eigentümern eine umfassende Information und Werterhaltung für ihren Grundbesitz zu bieten.

Außerdem kann es vorkommen, dass durch einzelne Miteigentümer, Dritte oder umfangreiche Instandsetzungen für die Gemeinschaft erheblicher Aufwand ausgelöst wird, der von den Vertragspartnern vorher nicht kalkulierbar ist.

Sofern kein tatsächliches Verschulden durch die Verwaltung besteht, werden diese besonderen Leistungen von der Verwaltung zu den zur Zeit gültigen Kostensätzen mit der Eigentümergemeinschaft abgerechnet und mit der Rechnungsstellung fällig.

Diese Leistungen sind, soweit möglich und vereinbart, von der Gemeinschaft im Rahmen des Schadenersatzes bzw. nach Beschluss, dem verursachenden Miteigentümer weiterzubelasten.

### **B 1. Wohnungseigentümerversammlung**

Weitere zusätzliche Versammlungen über die ordentliche Jahresversammlung hinaus, sind nach Aufwand vergütungspflichtig.

### **B 2. Wohnungseigentümer**

Die Bearbeitung von Eigentumsübergängen ist pauschal mit EUR 110,00 zzgl. MwSt. zu vergüten.

### **B 3. Aufwendige Instandsetzungen**

Die Mitwirkung bei aufwendigen Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen über die in der Grundleistung vereinbarten Höhe ist über ein Pauschalhonorar von 3 % aus den jeweiligen Kosten der Maßnahme zu vergüten.

### **B 4. Mahnung und Abmahnung**

Mahnungen und Abmahnungen an säumige / verantwortliche Miteigentümer werden diesen in Höhe von EUR 5,00 je Vorgang in Rechnung gestellt.

### **B 5. Lohnabrechnung**

Lohn- und Lohnnebenkosten-Abrechnungen für haupt- / nebenberufliche Mitarbeiter der Gemeinschaft können auf Kosten der Eigentümergemeinschaft in Auftrag gegeben werden.

### **B 6. Gerichtsverfahren**

Die Bearbeitung von Gerichtsverfahren, wie z. B. Hausgeldklagen, Beschlussanfechtungen, sind nach Aufwand zu vergüten. Über die Anträge und Ergebnisse der Verfahren werden die Eigentümer in Kurzform durch Rundschreiben informiert.



## **B 7. Aufwand für zusätzliche Arbeiten**

Leistungen, die nicht in den Teilen A) Grund- oder B) Besondere Leistungen dieses Vertrages aufgeführt sind, oder die durch nachträgliche gesetzliche Änderungen entstehen, werden nach Aufwand abgerechnet.

### **Aufwand zur Zeit:**

- 1. Personal:**
  - a) Geschäftsführer und Stellvertreter 45,00 EUR/Stunde
  - b) Sachbearbeiter 30,00 EUR/Stunde
- 2. Porto - Auslagen:** Gem. den Postgebühren
- 3. Fahrtkosten:** 0,40 EUR/km

Diese Preisbasis für besondere Leistungen zzgl. gesetzl. MwSt. gilt seit dem 01. Januar 2010.

Die Verwaltung behält sich für diese besonderen Leistungen alle zwei Jahre eine zeit- und kostengerechte Anpassung vor. Die dem Verwaltungsbeirat schriftlich mitgeteilten Änderungen ersetzen die bisherigen Regelungen.

## **C) Pflichten der Eigentümer**

Die Eigentümer sind verpflichtet:

### **C 1. Übergabe der Unterlagen**

Der Verwaltung sind rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohnflächen)
- Beschlussprotokolle der Eigentümerversammlungen
- Alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren
- Vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Massenangaben
- Alle zur Zeit bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen wurden
- den gültigen Wirtschaftsplan (falls vorhanden)
- die letzte Jahresabrechnung

### **C 2. Schadensmeldungen**

Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind vom Miteigentümer der Verwaltung unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

### **C 3. Zutritt zum Sonder-/Teileigentum**

Der Zutritt zum Sondereigentum nach vorheriger Terminanmeldung durch den Verwalter oder durch Dritte für Ablese-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Sonder-/Gemeinschaftseigentum ist sicherzustellen.

#### **C 4. Hausordnung**

Für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung der Gemeinschaft, insbesondere bei Vermietung, ist zu sorgen. Die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft ist als Bestandteil in den Mietvertrag aufzunehmen.

#### **C 5. Namensschilder**

Die Namensschilder (Klingel, Briefkasten, usw.) sind unverzüglich und einheitlich nach bestehendem Muster von jedem Eigentümer bzw. Vermieter auf eigene Kosten anbringen zu lassen, anderenfalls erledigt dies der Hausmeister ohne weitere Abmahnung zu Lasten der Jahresabrechnung des säumigen Eigentümers.

#### **C 6. Weiterveräußerung**

Bei Weiterveräußerung hat der Veräußerer mit dem Rechtsnachfolger zu vereinbaren, dass mit dem Eigentumsübergang alle Ansprüche und Verpflichtungen aus der Mitgliedschaft der Eigentümergemeinschaft, einschließlich dem Anteil an Instandhaltungsrückstellungen auf den Erwerber übergehen.

#### **C 7. Namen- und Adressänderungen**

Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

#### **C 8. Personenmehrheit**

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums, so ist die Miteigentümergruppe ohne weitere Aufforderung verpflichtet, der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt für Miteigentümer, die sich durch Dritte vertreten lassen, oder für mehr als drei Monate pro Jahr im Ausland aufhalten.

#### **Die Anlage A) bis C) sind Bestandteil des Verwaltungsvertrages**

Haßloch., den .....

Meckenheim, den .....

.....  
(für die Eigentümergemeinschaft)

.....  
(Verwalter)

.....  
(für die Eigentümergemeinschaft)