



## Verwaltervertrag für Wohnungseigentum mit Verwaltervollmacht

### Verwaltervertrag

zwischen der Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage

**Mustermannstr. 99 in 12345 Beispielshausen**

---

und

**Firma Immobilien-Verwaltung Fellmeden UG (haftungsbeschränkt), Lange Str. 20a, 58089 Hagen**

Es werden folgende Vereinbarung getroffen:

#### § 1 Bestellung und Abberufung der Verwaltung

- (1) Gemäß Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. zu TOP \_\_\_\_ / **Umlaufbeschluss vom** \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. wurde die Firma **Immobilien-Verwaltung Fellmeden UG (haftungsbeschränkt)** zur WE-Verwaltung des Anwesens **Mustermannstr. 99 in 12345 Beispielshausen** bestellt.
- (2) Die Verwaltungstätigkeit beginnt am \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. und endet am \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_.
- (3) Über eine wiederholte Bestellung oder Neubestellung (jeweils auf längstens 5 Jahre) ist bis zum \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. durch die Wohnungseigentümer zu beschließen; eventuelle Änderungen gegenüber diesem Vertragstext müssen den Vertragspartnern 4 Wochen vor diesem Termin bzw. vor der diesbezüglichen Wohnungseigentümerversammlung bekanntgemacht werden. Über einzelne Änderungswünsche selbst entscheiden die Eigentümer durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Beschlossene Änderungen bedürfen in jedem Fall zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Verwaltung.
- (4) Eine vorzeitige Abberufung und außerordentliche Kündigung des Vertrags durch die Wohnungseigentümer ist vor Ablauf der unter Absatz 2 bezeichneten Frist nur aus wichtigem Grund mit einfacher Beschlussmehrheit möglich.

#### § 2 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen der Verwaltung

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere dem unabdingbaren / zwingenden § 27 WEG), Gemeinschaftsordnung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer und aus dem Inhalt dieses Vertrags.
- (2) Die Verwaltung hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in technischer / bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Sie ist verpflichtet, die Anlage (d. h. das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat sie alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten. Sie kann / muss im Falle anstehender größerer / schwierigerer technischer und / oder rechtlicher Maßnahmen / Entscheidungen der Gemeinschaft rechtzeitig empfehlen, durch einfachen Mehrheitsbeschluss



## Immobilien-Verwaltung Fellmeden UG (haftungsbeschränkt)



Sonderfachleute einschalten; im begründeten Eilfall kann sie dies selbst (ohne vorausgehende Beschlussfassung) veranlassen.

- (3) Die Verwaltung handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen / -firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten (der laufenden Verwaltung) außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch der Passivseite zu vertreten. Bei anhängigen Prozessen gegen "die Gemeinschaft" (- Passivprozesse -) - einschließlich Verfahren nach § 43 WEG, insbesondere Beschlussanfechtungsverfahren - besitzt die Verwaltung ebenfalls Vertretungsvollmacht der beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung. Zur Anstrengung von Aktivprozessen, auch mit etwaiger Anwaltsbeauftragung, bedarf es jedoch - mit Ausnahme von § 3 Abs. 2 - der Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat (bei mehrköpfigem Beirat **mehrheitlicher** Zustimmung), sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub **bis zu einer ordentlichen jährlichen oder auch außerordentlichen Eigentümerversammlung und einer entsprechenden, im Regelfall herbeizuführenden Mehrheitsbeschlussfassung** duldet.

Im Falle eines unzweifelhaften Interessenkonflikts der Verwaltung ist deren Vertretung (und auch Zustellungsververtretung) ausgeschlossen.

- (4) Die Verwaltung ist berechtigt, in Einzelaufgabenbereichen Untervollmacht zu erteilen; grundsätzlich ist sie jedoch verpflichtet, die Verwaltungsaufgaben selbst zu erfüllen. Das gesamte Verwalteramt kann im Übrigen nicht einseitig von der bestellten Verwaltung auf eine andere Verwaltung übertragen werden.
- (5) Die Verwaltung hat im Krankheits- oder Urlaubsfalle eigenverantwortlich für entsprechende Vertretung zu sorgen und Vertreter (als seine Erfüllungsgehilfen) in seinen Aufgabenbereich einzuweisen.

### § 3 Einzelaufgaben der Verwaltung (beispielhafte Aufzählung)

Die Verwaltung hat **insbesondere** folgende Aufgaben zu erfüllen bzw. ist verpflichtet:

- (1) Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen ihrer nach pflichtgemäßen Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat notwendige Verträge (z. B. Versicherungs-, Wartungs-, Hausmeister-, Reinigungs-, Lieferungs- und Eilreparaturverträge usw.) abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen; Gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen.
- (2) Zur Beitreibung rückständiger Hausgeld- (Wohngeld-) Zahlungen zugunsten der Gemeinschaft in fremdem oder auch **in eigenem Namen** mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außergerichtlich und notfalls auch **gerichtlich** tätig zu werden. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist die Verwaltung in diesen Fällen auch ermächtigt, einen fachkundigen **Rechtsanwalt** einzuschalten.
- (3) Die nach der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmte Instandhaltungsrückstellung ggf. auf einem separaten Bankkonto kurzfristig abrufbar, jedoch möglichst zinsbringend (zumindest Festgeldanlage mit jeweils monatl. Verlängerung) anzulegen, soweit kein spezieller Mehrheitsbeschluss für eine anderweitige Anlageform vorliegt (vgl. auch § 5 Abs. 4).
- (4) Jede Ausgabe für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über **500,00 €** brutto ist im Einzelfall vorher mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.  
Im Falle notwendiger größerer Reparaturen am Gemeinschaftseigentum hat die Verwaltung entsprechende Angebote (im Regelfall mindestens 3 vergleichbare) einzuholen und Auftragsvergaben mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, sofern entsprechende Beschlussfassungen zeitlich nicht möglich sind.



## Immobilien-Verwaltung Fellmeden UG (haftungsbeschränkt)



Weiterhin hat die Verwaltung grundsätzlich, die Reparaturarbeiten selbst zu überwachen und auch abzunehmen, Rechnungsprüfung und -ausgleich vorzunehmen und sich um etwaige Mängelgewährleistung fristgerecht zu kümmern (vgl. jedoch § 2 Abs. 2 - Einschaltung eines technischen Sonderfachmanns - und evtl. Baubetreuungs-Sonderhonorierung gemäß § 4 Abs. 5 bei größeren, technisch schwierigen Sanierungsmaßnahmen).

- (5) Die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen und über Mehrheitsbeschluss erwünschten Versicherungen abzuschließen bzw. aufrecht zu erhalten; vgl. auch Abs. 1.
- (6) Die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümern nach Gesetz und Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten zu überwachen; gerichtliches Vorgehen der Verwaltung insoweit gegen Störer bedarf jedoch grundsätzlich genehmigender Eigentümer-Beschlussfassung.
- (7) Auf Wunsch des Verwaltungsbeirats an dessen Sitzungen teilzunehmen.
- (8) Erforderliche Kontrollen der Hausmeistertätigkeit und eines etwaigen Reinigungs- und Gartenpflagedienstes durchzuführen, sowie notwendige Sicherheitskontrollen gefahrgeneigter Flächen, Bau- und Einrichtungsteile (Bestandteile) des Gemeinschaftseigentums von Fall zu Fall (bei erkennbarem Bedarf) vorzunehmen.
- (9) Eine mindestens 2-wöchige Einladungsfrist zu Eigentümerversammlungen einzuhalten (sofern die Teilungserklärung insoweit keine abweichende Vereinbarung enthält und nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt).
- (10) Versammlungstermine, Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Versammlung mit dem Verwaltungsbeirat (sofern vorhanden) abzustimmen.
- (11) Zumindest ein Beschlussprotokoll abschriftlich allen Eigentümern innerhalb eines Monats nach einer Eigentümerversammlung zuzusenden.
- (12) Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen und alle anderen im Eigentum der Gemeinschaft stehenden Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren. Über eine evtl. Vernichtung alter Rechnungen, Konten- und Buchhaltungsunterlagen entscheidet ausschließlich die Gemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mit einfacher Beschlussmehrheit.

### § 4 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung

- (1) Soweit im Wohnungseigentumsgesetz, Gemeinschaftsordnung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Verwaltung ergänzend die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).
- (2) Die Vergütung der Verwaltung beträgt monatlich
  - a) je Wohnungseigentum: **€ 19,50 zzgl. MwSt.**  
**bei weniger als 6 Einheiten beträgt die Vergütung pro Haus 110,00 € zuzügl. MwSt.**
  - b) ~~je Teileigentum (Garage / Stellplatz): € 3,50 zzgl. MwSt.~~
  - c) ~~je Teileigentum (Gewerberäume): € 19,50 zzgl. MwSt.~~
  - d) ~~je sonstiges Teileigentum (z. B. Speicher, Hobbyraum o. ä.): ..... € zuzüglich der jeweils geltenden MwSt.~~



## Immobilien-Verwaltung Fellmeden UG (haftungsbeschränkt)



Diesen Betrag darf die Verwaltung monatlich vom Eigentümer-Girokonto abheben. Mit dieser Vergütung sind auch alle üblichen Sachaufwendungen der Verwaltung und ihres Bürobetriebs im Rahmen der laufenden ordnungsgemäßen Geschäftsbesorgung abgegolten, nicht jedoch eine etwa anfallende Saalmiete oder Kosten für Hilfsmittel zur ordnungsgemäßen Durchführung von Eigentümerversammlungen. Auch die Auslagen für Porto werden der Verwaltung quartalsweise gegen Einzelnachweis erstattet.

- (3) Durch die Vergütung nach vorgenanntem Absatz 2 wird die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Wohnungseigentümer (einschließlich einer etwaigen Fortsetzungs- und / oder Wiederholungsversammlung), zu deren Einberufung die Verwaltung in jedem Geschäftsjahr verpflichtet ist, abgegolten. Für jede weitere, notwendigerweise einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung erhält die Verwaltung eine zusätzliche Entschädigung von der Gemeinschaft in Höhe von pauschal 200,00 € zzgl. MwSt.
- (4) Der anlässlich eines Verwaltungswechsels naturgemäß erforderliche, anfängliche Mehraufwand der Verwaltung ist mit der Pauschalvergütung nach vorstehendem Abs. 2 abgegolten.
- (5) Nicht mit der Vergütung nach Abs. 2 abgegolten sind:
  - Honorare für größere, technisch schwierige Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen;
  - Gebühren für Mahnungen an Hausgeld-zahlungssäumige Wohnungseigentümer;
  - Kosten für eigentümerseits erwünschte Kopien aus Verwaltungsakten;
  - Kopie- und Zustellungskosten für notwendige, über den üblichen Geschäftsbetrieb hinausgehende Informationsschreiben an die Eigentümer;
  - Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern;
  - pauschaliert vereinbarte Bearbeitungskosten für vereinbarungsgemäß vorgesehene Verwalterzustimmungen bei Wohnungsverkäufen;

Vorstehende Sondervergütungen sind hiermit vereinbart.

- (6) Die Verwaltung ist berechtigt, der Eigentümerversammlung eine Erhöhung der Verwaltergebühr vorzuschlagen, wenn die wirtschaftliche Gesamtentwicklung dazu berechtigt und nötig ist. Eine Erhöhung der Verwaltergebühr in bestehendem Vertrag bedarf jedoch in jedem Falle der mehrheitlichen Zustimmung der Eigentümerversammlung.
- (7) Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so haften auch für die Verwaltervergütung alle Teilhaber als Gesamtschuldner. Für Honorarausfälle haften die restlichen Eigentümer der Verwaltung ebenfalls gesamtverbindlich.

### § 5 Kontenführung

- (1) Die Verwaltung hat die Pflicht, die Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen und dem Dritter, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, getrennt (und damit pfand- und insolvenzsicher) zu halten.
- (2) Das Bankinstitut, bei dem das gemeinschaftliche Geschäfts-Giro- bzw. Instandhaltungsrückstellungskonto geführt wird, bestimmt die Verwaltung im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat.
- (3) Gegen Hausgeld-(Wohngeld-)ansprüche ist die Aufrechnung mit anderen Ansprüchen oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten mit Ausnahme anerkannter, rechtskräftig festgestellter oder Notgeschäftsführungs-Gegenforderungen nicht zulässig.
- (4) Das eingezahlte Hausgeld (Wohngeld) ist einmal jährlich insgesamt und auch den jeweiligen Eigentümern



## Immobilien-Verwaltung Fellmeden UG (haftungsbeschränkt)



einzelnen abzurechnen (im Regelfall mit Beschlussgenehmigung innerhalb des 1. Folgegeschäfts-Halbjahres).

Die Jahresabrechnung (einschließlich der Einzelabrechnungen und der Heizkostenabrechnungen) und der von der Verwaltung in Vorschlag gebrachte Wirtschaftsplan für das neue Rechnungsjahr (Wirtschaftsjahr) müssen den Eigentümern mindestens eine Woche vor der Versammlung schriftlich zugegangen sein, in der über Abrechnung und Wirtschaftsplan abgestimmt werden soll.

Ein beschlussgenehmigter Wirtschaftsplan gilt im Übrigen auch über ein Wirtschaftsjahr hinaus, d. h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist.

### § 6 Veräußerung eines Wohnungseigentums

Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

### § 7 Teilweise Unwirksamkeit / Vertragsänderungen

Ist oder wird ein Teil dieses Vertrags unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.

Abänderungen und / oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung der Verwaltung.

### § 8 Beendigung der Verwaltungstätigkeit

Unverzüglich nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit - gleich aus welchem Grunde - hat die Verwaltung alle die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden und in deren Eigentum stehenden Verwaltungsunterlagen an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, seinen Stellvertreter oder einen vom Verwaltungsbeirat benannten Dritten (insbesondere an eine neu bestellte Verwaltung) in geordneter Form gegen Empfangsbestätigung bei Abholung auszuhändigen. Im Falle einer vorzeitigen Amtsbeendigung durch Abberufung aus wichtigem Grund besteht überdies Rechnungslegungspflicht. Nach Amtsende ist die Verwaltung nicht mehr berechtigt und verpflichtet, Verfügungen über gemeinschaftliche Konten vorzunehmen.

### § 9 Sonstige Bestimmungen

- (1) Die Verwaltung versichert, dass sie eine Vermögensversicherung mit einer Deckungssumme von **€ 50.000 je Schadensfall** abgeschlossen hat und ständig aufrecht erhält.
- (2) Schadensersatzansprüche aus leicht fahrlässiger Vertragsverletzung gegen die Verwaltung verjähren in 3 Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch der Gemeinschaft bzw. einzelner Eigentümer entstanden ist, spätestens jedoch in 3 Jahren nach Beendigung des Verwalteramtes. Hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche aus unerlaubter Handlung verbleibt es bei der Regelung des § 852 BGB.

Datum: \_\_\_\_\_

Für die Verwaltung:

Für die Eigentümergeinschaft:



## Immobilien-Verwaltung Fellmeden UG (haftungsbeschränkt)



### Verwaltervollmacht

Die Wohnungseigentümergeinschaft Mustermannstr. 99 in 12345 Beispieshausen erteilt der Firma Immobilien-Verwaltung Fellmeden UG (haftungsbeschränkt) hiermit Vollmacht:

Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft Mustermannstr. 99 in 12345 Beispielshausen wird bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und auch gerichtlich zu vertreten.

Im **eigenen** Namen kann die Verwaltung mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Hausgeld- (Wohngeld-)rückstände gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und auch gerichtlich geltend machen.

Die Verwaltung kann des Weiteren insbesondere unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB:

- 1) Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten regeln und wahrnehmen oder Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abwehren,
- 2) die Wohnungseigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich vertreten,
- 3) Dienst-, Werk-, Versicherungs-, Wartungs- und Lieferungsverträge abschließen und auflösen, die zur Erfüllung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft oder einer ordnungsgemäßen und sachgerechten Verwaltung erforderlich sind.

Die Verwaltung ist auch berechtigt:

- 1) Im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen,
- 2) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind (hierzu zählen auch gerichtliche, insbesondere Beschlussanfechtungs-Schriftsätze),
- 3) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines der Gemeinschaft drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind,
- 4) Untervollmachten für einzelne Verwaltungsangelegenheiten zu erteilen.

Erlischt die Vertretungsmacht der Verwaltung, so ist die Vollmacht den Wohnungseigentümern, d.h. dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht der Verwaltung nicht zu.

Datum: \_\_\_\_\_ für die Eigentümergemeinschaft: \_\_\_\_\_