

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum mit Verwaltervollmacht

A: Verwaltervertrag

Zwischen der _____

- nachfolgend Eigentümergemeinschaft genannt -

und der **LA-Immobilien – Herr Ludwig Alms**
Fahnenstr. 2a in 18057 Rostock

- nachfolgend Verwalter genannt -

wird folgende Vereinbarung getroffen:

§ 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

Hiermit wird die Firma LA-Immobilien, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Ludwig Alms, zum WEG-Verwalter des Anwesens _____ bestellt.

- (1) Die Verwaltungstätigkeit beginnt am _____ und endet am _____.
- (2) Über eine wiederholte Bestellung oder Neubestellung (jeweils auf längstens fünf Jahre) ist frühestens ein Jahr vor Ablauf der o. g. Bestellungszeit durch die Eigentümergemeinschaft zu beschließen. Eventuelle Änderungen gegenüber diesem Vertragstext müssen den Vertragspartnern vier Wochen vor diesem Termin bzw. vor der diesbezüglichen Eigentümerversammlung bekanntgemacht werden. Über einzelne Änderungswünsche selbst entscheiden die Eigentümer durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Beschlossene Änderungen zum Wortlaut des Verwaltervertrages bedürfen bei Wiederbestellung in jedem Fall zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Verwalters.
- (3) Eine vorzeitige Abberufung und außerordentliche Kündigung des Vertrags durch die Eigentümergemeinschaft ist vor Ablauf der unter Absatz (2) bezeichneten Frist nur aus wichtigem Grund mit einfacher Beschlussmehrheit möglich.

§ 2 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen des Verwalters

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den unabdingbaren/ zwingenden §§ 27 und 28), aus der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft und aus dem Inhalt dieses Vertrages.
- (2) Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in technischer/ bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die Anlagen (d. h. das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten. Er kann/ muss im Falle anstehender größerer/ schwierigerer technischer und/ oder rechtlicher Maßnahmen/ Entscheidungen der Gemeinschaft rechtzeitig empfehlen, durch einfachen Mehrheitsbeschluss Sonderfachleute einzuschalten; im begründeten Eilfall kann er dies selbst (ohne vorausgehende Beschlussfassung) veranlassen.
- (3) Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft 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 auf der Passivseite zu vertreten. Bei anhängigen Prozessen gegen die „Gemeinschaft“ (Passivprozesse) - einschließlich Verfahren nach § 43 WEG, insbesondere Beschlussanfechtungsverfahren - besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der Beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung. Zur Anstrengung von Aktiv-Prozessen, auch mit etwaiger Anwaltsbeauftragung, bedarf es jedoch - mit Ausnahme § 3 (2) - der Zustimmung durch den Verwalterbeirat (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 des Verwalters ist dessen Vertretung (und auch Zustellungsververtretung) ausgeschlossen.

- (4) Der Verwalter ist berechtigt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat in Einzelaufgabenbereichen Untervollmacht zu erteilen; grundsätzlich ist er jedoch verpflichtet, die Verwalteraufgaben selbst zu erfüllen. Das gesamte Verwalteramt kann i. ü. nicht einseitig vom bestellten Verwalter auf einen anderen Verwalter übertragen werden.
- (5) Der Verwalter hat im Krankheits- oder Urlaubsfalle eigenverantwortlich für entsprechende Vertretung zu sorgen und Vertreter (als seine Erfüllungsgehilfen) in seinen Aufgabenbereich einzuweisen.

§ 3 Einzelaufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen bzw. ist verpflichtet:

- (1) Mit Wirkung für und gegen die Eigentümergemeinschaft im Rahmen seiner nach pflichtgemäßen Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat notwendige Verträge (z.B. Versicherungs-, Wartungs-, Hausmeister-, Reinigungs-, Lieferungs- und Eilreparaturaufträge 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 der Verwalter in diesen Fällen auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten.
- (3) Die nach der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmte Instandhaltungsrückstellung auf einem separaten Bankkonto kurzfristig abrufbar, jedoch möglichst zinsbringend lt. Beschluss der Eigentümergemeinschaft anzulegen (vgl. auch § 5 (4)).
- (4) Jede Ausgabe für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über € brutto 500,- im Einzelfall vorher mit dem Verwalterbeirat abzustimmen. Im Falle notwendiger größerer Reparaturen am Gemeinschaftseigentum hat der Verwalter entsprechende Angebote (im Regelfall mindestens drei vergleichbare) einzuholen und Auftragsvergaben mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, sofern entsprechende Beschlussfassungen zeitlich nicht möglich sind. Weiterhin hat der Verwalter grds. die Reparaturarbeiten selbst zu überwachen und auch abzunehmen, Rechnungsprüfung und -ausgleich vorzunehmen und sich um etwaige Mängelgewährleistung fristgerecht zu kümmern (vgl. jedoch § 2 (2) - Einschaltung eines technischen Sonderfachmanns und evtl. Baubetreuungs- Sonderhonorierung gemäß § 4 (5) bei größeren, technisch schwierigen Sanierungsmaßnahmen).
- (5) Die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen und über Mehrheitsbeschluss erwünschten Versicherungen abzuschließen bzw. aufrecht zu erhalten (vgl. auch Absatz (1)).
- (6) Die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümern nach Gesetz und Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten zu überwachen; gerichtliches Vorgehen des Verwalters insoweit gegen Störer bedarf jedoch grds. genehmigender Eigentümerbeschlussfassung.
- (7) Erforderliche Kontrollen eines etwaigen Hausmeisters und eines etwaigen Reinigungs- und Gartenpflegedienstes regelmäßig durchzuführen sowie notwendige Sicherheitskontrollen gefahrgeneigter Flächen, Bau- und Einrichtungsteile (Bestandteile) des Gemeinschaftseigentums von Fall zu Fall (bei erkennbarem Bedarf) vorzunehmen.
- (8) Eine mindestens zweiwöchige Einladungsfrist zu Eigentümerversammlungen einzuhalten (sofern die Teilungserklärung insoweit keine abweichende Vereinbarung enthält und nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt).
- (9) Versammlungstermine, Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Versammlung mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, wobei dieser vor den Versammlungsterminen eine entsprechende Belegkontrolle vorzunehmen hat.
- (10) Zumindest ein Beschlussprotokoll abschriftlich allen Eigentümern innerhalb von drei Wochen nach der Eigentümerversammlung zuzusenden.
- (11) Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen und alle anderen im Eigentum der Gemeinschaft stehenden Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren. Über eventl. 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, in der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).
- (2) Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich € _____, _____ je Wohneinheit, das sind bei _____
_____ Wohneinheiten
insgesamt € _____ monatlich

zuzüglich der jeweils geltenden MwSt. Diesen Betrag darf der Verwalter in Gesamtheit zu Beginn eines jeden Monats dem Objektkonto entnehmen. Mit dieser Vergütung sind auch alle geschäftsüblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebs im Rahmen der laufenden ordnungsgemäßen Geschäftsbesorgung abgegolten, nicht jedoch eine etwa anfallende Saalmiete oder Kosten für Hilfsmittel zur ordnungsgemäßen Durchführung von Eigentümerversammlungen.

- (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 der Verwalter in jedem Geschäftsjahr verpflichtet ist, abgegolten. Für jede weitere, notwendigerweise einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung auf Stundenbasis zum Nachweis von der Gemeinschaft. Als Stundensatz werden hier 35,00 € zzgl. der jeweils geltenden MwSt. vereinbart.
- (4) Nicht mit der Vergütung nach Abs. (2) abgegolten sind:
- Honorare für größere, technisch schwierige Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen (Vergütungsabsprache analog HOAI);
 - Mehraufwandsgebühren für Mahnungen an hausgeldzahlungssäumige Wohnungseigentümer (je Mahnung € 5,- zzgl. MwSt.);
 - Kosten für eigentümergeits erwünschte Kopien aus Verwaltungsakten (€ 0,50 - zzgl. MwSt. und Porti);
 - Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern nach vorheriger Absprache des etwaigen Zeitaufwandes und einer Stundenhonorierung von € 25,- zzgl. MwSt.;
 - Kopie- und Zustellungskosten für notwendige, über den üblichen Geschäftsbetrieb hinausgehende Informationsschreiben an die Eigentümer (Ausn.: Ladungen zu Eigentümerversammlungen, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Protokolle);
 - vom Verwalter im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel zu erbringenden Leistungen (€ 40,- je Wechsel, dies gilt nicht für den Erstbezug)

Vorstehende Sondervergütungen sind hiermit vereinbart.

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

§ 5 Kontenführung

- (1) Der Verwalter hat die Pflicht, die Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen und dem Dritter, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, getrennt (und damit Pfand- und Konkursicher) zu halten.
- (2) Gegen Hausgeld- (Wohngeld-) Ansprüche ist die Aufrechnung mit anderen Ansprüchen oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten nicht zulässig (Ausn.: anerkannte, rechtskräftig festgestellte oder Notgeschäftsführungs-Gegenforderungen).
- (3) Mit den Hausgeld- (Wohngeld-) Vorauszahlungen geleistete Beiträge für eine Instandhaltungsrückstellung werden auf einem gesonderten Konto mit möglichst günstiger Verzinsung angelegt, wobei die Art der Geldanlage im einzelnen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen oder über Beschluss der Eigentümerversammlung festzulegen ist (vgl. auch § 3 Abs. (3)).

- (4) Das eingezahlte Hausgeld (Wohngeld) ist einmal jährlich insgesamt und auch den jeweiligen Eigentümern einzeln abzurechnen (im Regelfall mit Beschlussgenehmigung innerhalb des ersten Folgegeschäfts-Halbjahres). Die Jahresabrechnung (einschließlich der Einzelabrechnungen und der Heizkostenabrechnungen) und der vom Verwalter in Vorschlag gebrachte Wirtschaftsplan für das neue Rechnungsjahr (Wirtschaftsjahr) müssen den Eigentümern mindestens mit der Einladung zu der Versammlung schriftlich zugegangen sein, in der über Abrechnung und Wirtschaftsplan abgestimmt werden soll. Ein beschlussgenehmigter Wirtschaftsplan gilt i. ü. auch über ein Wirtschaftsjahr hinaus, d. h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst wird.

§ 6 Veräußerungen des Wohneigentums

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 Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfange rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommenden Bestimmungen zu ersetzen. Abänderungen und/ oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung des Verwalters.

§ 8 Beendigung der Verwaltertätigkeit

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

§ 9 Sonstige Bestimmungen

- (1) Der Verwalter versichert, dass er bezüglich seiner Haftpflicht als WEG-Verwalter folgende Versicherungen abgeschlossen hat und ständig aufrecht erhält: € 250.000 für Personenschäden, € 500.000 für Sachschäden und € 500.000 für Vermögensschäden (jeweils 2-fach maximiert p.a.).
- (2) Schadenersatzansprüche aus leicht fahrlässiger Vertragsverletzung gegen den Verwalter verjähren in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch der Gemeinschaft bzw. einzelner Eigentümer entstanden ist, spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung des Verwalteramtes. Hinsichtlich etwaiger Schadenersatzansprüche aus unerlaubter Handlung verbleibt es bei der Regelung des § 852 BGB.

Rostock, d. _____, d. _____

..... Geschäftsführer Verwaltung	..... als Eigentümer o. bev. Vertreter
.....	..... als Eigentümer o. bev. Vertreter
.....	..... als Eigentümer o. bev. Vertreter
.....	..... als Eigentümer o. bev. Vertreter
.....	..... als Eigentümer o. bev. Vertreter
.....	..... als Eigentümer o. bev. Vertreter

B: Verwaltervollmacht

Eigentümergeinschaft

Die **Firma LA-Immobilien**, wird als Verwalter der **Eigentümergeinschaft** _____
_____ in _____ bevollmächtigt, die Eigentümergeinschaft in allen
gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und auch gerichtlich zu vertreten.

Im eigenen Namen kann der Verwalter mit Wirkung für und gegen die Eigentümer Hausgeld-
(Wohngeld-) Rückstände gegen säumige Eigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend
machen.

Der Verwalter kann desweiteren insbesondere unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181
BGB:

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

Der Verwalter ist auch berechtigt:

- (1) im Namen aller Eigentümer 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 Eigentümer 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 des Verwalters, so ist die Vollmacht der Eigentümergeinschaft, d. h.
dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht
an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

Rostock, d. _____, d. _____

.....
Geschäftsführer Verwaltung

.....
als Eigentümer o. bev. Vertreter

.....
als Eigentümer o. bev. Vertreter

.....
als Eigentümer o. bev. Vertreter

.....
als Eigentümer o. bev. Vertreter

.....
als Eigentümer o. bev. Vertreter