

## Der Musterverwaltervertrag

Verwaltervertrag<sup>1</sup>

zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft<sup>2</sup> .... Straße ....., .... PLZ ....., .... Ort ....

(im folgenden „WEG“ genannt)

und

der X-GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau ....., .... Straße ....., .... PLZ ....., .... Ort ....

(im folgenden „Verwalter“ genannt)

### § 1 Vorbemerkung und Vertragsgegenstand

- (1) Die X-GmbH ist in der Eigentümerversammlung der WEG vom .... unter TOP .... für die Zeit vom 1.1. .... bis 31.12. .... zum Verwalter der WEG bestellt worden (*alternativ: Die X-GmbH ist in § .... der Teilungserklärung mit GO für die Dauer von drei Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit und Übergabe der ersten Wohnung, zum Verwalter der WEG bestellt worden*).<sup>3</sup> In der hier einschlägigen Teilungserklärung mit GO ist das Recht zur Abberufung des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt worden; die Parteien dieses Vertrages machen diese Vereinbarung auch zum Gegenstand dieses Vertrages.<sup>4</sup>
- (2) Ebenfalls in der Eigentümerversammlung vom .... ist der Verwaltungsbeirat unter TOP .... ermächtigt worden, diesen Verwaltervertrag für die WEG abzuschließen und zu unterzeichnen.<sup>5</sup>
- (3) Gegenstand des Vertrages ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnanlage .... Straße ....., .... PLZ ....., .... Ort ....., bestehend aus .... Wohneinheiten, .... Gewerbeeinheiten, .... TG-Stellplätzen, .... Kellerabteilen sowie .... Hobbyräumen,<sup>6</sup> sowie die Verwaltung des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens.<sup>7</sup>

### § 2 Beginn, Laufzeit und Beendigung des Verwaltervertrags

- (1) Der Verwaltervertrag beginnt zusammen mit der Bestellzeit am 1.1. .... und endet mit Ablauf der Bestellzeit am 31.12. ....<sup>8</sup>

- (2) Kommt es zu einer Weiterbestellung, verlängert sich dieser Verwaltervertrag ipso iure um diese weitere Bestellzeit<sup>9</sup>, sofern mit der Weiterbestellung nicht der Abschluss eines anderen Verwaltervertrags beschlossen wird.
- (3) Vor Ablauf der Vertragslaufzeit kann der Vertrag von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.<sup>10</sup> Die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags durch den Verwalter kann entweder in der Eigentümerversammlung oder gegenüber dem jeweiligen Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder im Falle dessen Abwesenheit gegenüber dessen Stellvertreter erklärt werden.<sup>11</sup>
- (4) Der Verwaltervertrag steht unter der auflösenden Bedingung einer wirksamen vorzeitigen Beendigung des Verwalteramts wie z. B. durch wirksame außerordentliche Abberufung des Verwalters oder wirksame Niederlegung des Verwalteramts durch den Verwalter aus wichtigem Grund. Endet also vor Ablauf der Bestellzeit das Verwalteramt, endet damit zugleich und zeitgleich auch der Verwaltervertrag.<sup>12</sup>

### § 3 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus diesem Vertrag, der Teilungserklärung mit GO und aus §§ 24, 27 und 28 WEG, soweit nachfolgend nicht etwas anderes oder ergänzendes vereinbart ist. Im folgenden werden die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters aufgelistet, die zum einen gegenüber der WEG und zum anderen gegenüber den Wohnungseigentümern bestehen.<sup>13</sup> Soweit es sich dabei um Aufgaben des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern handelt, ist dieser Vertrag ein Vertrag zugunsten Dritter, nämlich zugunsten der Wohnungseigentümer.<sup>14</sup>

- (1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der WEG<sup>15</sup> berechtigt und verpflichtet.
  - a) mindestens einmal jährlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen, zu leiten und die dort gefassten Beschlüsse zu protokollieren, sofern nicht ein anderer Versammlungsleiter und/oder Protokollführer bestimmt wird;<sup>16</sup>
  - b) die Beschluss-Sammlung zu führen;<sup>17</sup>
  - c) die Eigentümerbeschlüsse durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;<sup>18</sup>
  - d) die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen und in regelmäßigen Abständen, mindestens einmal pro Jahr, die Wohnanlage zu begehen;<sup>19</sup>
  - e) Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;<sup>20</sup>
  - f) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;<sup>21</sup>
  - g) die eingenommenen Gelder gesondert von seinem Vermögen zu halten und zu verwalten;<sup>22</sup>

- h) bis zum 30.6. eines jeden Jahres die Jahres- und Einzelabrechnungen für das Vorjahr zu erstellen und zur Beschlussfassung vorzulegen; in dieser Eigentümerversammlung sind zugleich der Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne für das Folgejahr zur Beschlussfassung vorzulegen;<sup>23</sup>
- i) die Wohnungseigentümer über einen Rechtsstreit gem. § 43 WEG unverzüglich zu informieren.<sup>24</sup>
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie<sup>25</sup>
- a) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;<sup>26</sup>
- b) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 1 WEG (Streit über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander), § 43 Nr. 4 WEG (Beschlussanfechtungsklagen) oder § 43 Nr. 5 WEG (Klagen Dritter gegen Wohnungseigentümer, die sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Verwaltung beziehen) im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;<sup>27</sup>
- c) Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen<sup>28</sup> sowie
- d) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gem. § 3 Abs. 2 lit. b) und c) dieses Vertrages in Ergänzung zu § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG alternativ eine Vergütung nach Zeitaufwand mit einem festzulegenden Stundensatz zu vereinbaren.<sup>29</sup>
- (3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der WEG und mit Wirkung für und gegen sie<sup>30</sup>
- a) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;<sup>31</sup>
- b) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die WEG gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 2 WEG (Streit über Rechte und Pflichten zwischen der WEG und den Wohnungseigentümern) oder § 43 Nr. 5 WEG (Klagen Dritter gegen die WEG) im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen; einen Rechtsstreit für die WEG (Aktivprozess) darf der Verwalter ohne Eigentümerbeschluss lediglich im Rahmen der Beitreibung rückständiger Hausgelder führen; insoweit ist er berechtigt, hierzu einen Rechtsanwalt zu beauftragen;<sup>32</sup>
- c) die Maßnahmen gem. § 3 Abs. 1 lit. e) und f) dieses Vertrages zu treffen sowie im Rahmen der Geldverwaltung gem. § 3 Abs. 1 lit. g) dieses Vertrages Konten zu eröffnen und zu führen. Die gemeinschaftlichen Konten sind jeweils als so genannte offene Fremdkonten der WEG zu eröffnen und zu führen; die Kontenbezeichnungen lauten
- Hausgeldkonto (Bank, Kontonummer, BLZ) der Wohnungseigentümergeinschaft ....  
Straße ....., .. PLZ ....., .. Ort ....., vertreten durch den Verwalter .... und
  - Rücklagenkonto (Bank, Kontonummer, BLZ) der Wohnungseigentümergeinschaft ....  
Straße ....., .. PLZ ....., .. Ort ....., vertreten durch den Verwalter .... ;<sup>33</sup>

- d) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gem. § 3 Abs. 3 lit. b) dieses Vertrages in Ergänzung zu § 27 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG alternativ eine Vergütung nach Zeitaufwand mit einem festzulegenden Stundensatz zu vereinbaren;<sup>34</sup>
  - e) sowohl die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung zu treffen als auch darüber hinaus im Rahmen seiner Aufgabe zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums Verträge mit Dritten namens der WEG zu schließen;<sup>35</sup>
  - f) den Hausmeistervertrag abzuschließen, zu verlängern oder zu kündigen sowie<sup>36</sup>
  - g) die notwendigen Versicherungen abzuschließen, zu verlängern oder zu kündigen, sofern mit der Kündigung ein Neuabschluss erfolgt.<sup>37</sup>
- (4) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus welcher der Umfang seiner Vertretungsmacht hervorgeht.<sup>38</sup>
  - (5) In begründeten Einzelfällen und in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat ist der Verwalter berechtigt, Untervollmacht zu erteilen, wenn und soweit im Rahmen der Verwaltungsaufgaben eine Leistung zu erbringen ist, die grundsätzlich ein Dritter zu erfüllen hat (z. B. Erstellung der Heizkostenabrechnung).<sup>39</sup>
  - (6) Der Verwalter ist im Rahmen der Wahrnehmung seiner Verwaltungsaufgaben von den Beschränkungen des § 181 BGB nicht befreit.<sup>40</sup>

#### § 4 Vergütung

- (1) Die monatliche Gesamtvergütung des Verwalters beträgt .... EURO zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dieser Betrag errechnet sich wie folgt:<sup>41</sup>
  - monatlich .... EURO pro Wohnung, d. h. bei .... Wohnungen insgesamt .... EURO pro Monat;
  - monatlich .... EURO pro Gewerbeinheit, d. h. bei .... Gewerbeeinheiten .... EURO pro Monat sowie
  - monatlich .... EURO pro TG-Stellplatz, Kellerabteil und Hobbyraum, d. h. bei .... Stellplätzen, .... Kellerabteilen und .... Hobbyräumen insgesamt .... EURO pro Monat.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, diese monatliche Gesamtvergütung am 3. eines jeden Monats vom Hausgeldkonto der WEG abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.<sup>42</sup> Im Innenverhältnis wird diese Gesamtvergütung auf die einzelnen Eigentümer nach dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Verteilungsschlüssel verteilt.<sup>43</sup>
- (3) Mit dieser monatlichen Gesamtvergütung sind die gesamte reguläre Verwaltungstätigkeit des Verwalters laut § 3 dieses Vertrages und dessen Auslagen für Telefon/Telefax abgegolten. Hiervon nicht erfasst sind insbesondere die Kosten für Porto und die Anfertigung erforderlicher Kopien (z. B. für die Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen oder für die Unterrichtung von beteiligten oder beigeladenen Wohnungseigentümern eines Rechtsstreits) sowie Kontoeröffnungs- und Kontoführungsgebühren.<sup>44</sup>

Von dieser Vergütung nicht erfasst sind des weiteren besondere Verwalterleistungen und Aufwendungen, die über den Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit hinausgehen, wie z. B. Unterstützung des Rechtsanwalts

bei Rechtsstreiten der WEG oder der Eigentümer und Besprechungen mit diesem, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen, bei Sanierungen Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen, der Bauabnahme und Beteiligung an der Bauüberwachung sowie sonstige dem Verwalter durch Eigentümerbeschluss übertragene besondere Verwalterleistungen.<sup>45</sup>

- (4) Ohne entsprechenden Eigentümerbeschluss ist der Verwalter nicht verpflichtet, besondere Verwalterleistungen zu erbringen, es sei denn, es handelt sich um eine Maßnahme im Rahmen der Notgeschäftsführung gem. § 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 4 WEG. Nur wenn dem Verwalter besondere Verwalterleistungen durch Eigentümerbeschluss übertragen werden, erhält er hierfür .... EURO pro Stunde zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer oder eine andere zu beschließende Sondervergütung.<sup>46</sup>
- (5) Darüber hinaus erhält der Verwalter folgende Sondervergütungen und Aufwendungen bezahlt bzw. erstattet:
  - a) ab der zweiten Eigentümerversammlung im Jahr .... EURO zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer pro Versammlung, sofern diese aus Gründen erforderlich ist, die die WEG oder einzelne Eigentümer zu vertreten haben;<sup>47</sup>
  - b) befindet sich ein Eigentümer mit der Zahlung von Hausgeldern aus Wirtschaftsplan, Abrechnung oder Sonderumlage mit einem Betrag in Verzug, der in der Summe zwei Hausgeldraten des jeweils für dessen Einheit gültigen Einzelwirtschaftsplans erreicht, erhält der Verwalter pro Mahnschreiben und Einheit .... EURO zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer;<sup>48</sup>
  - c) bei Nichtteilnahme eines Eigentümers am Lastschriftverfahren .... EURO zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer pro Monat und betroffener Eigentümer;<sup>49</sup>
  - d) für die Anfertigung erforderlicher Kopien im Rahmen der regulären und besonderen Verwaltungstätigkeit des Verwalters laut §§ 3, 4 Abs. 4 und Abs. 5 dieses Vertrages oder bei Anforderung von Kopien aus Verwaltungsunterlagen durch einzelne Eigentümer .... EURO zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer pro Seite samt Versandkosten;<sup>50</sup>
  - e) bei Erteilung der Veräußerungszustimmung .... EURO zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer pro Erklärung;<sup>51</sup>
- (6) Entstehen dem Verwalter bei Durchführung der in § 4 Abs. 4 und Abs. 5 lit. a) – c) und lit. e) dieses Vertrages genannten Sonderleistungen gesonderte Aufwendungen, hat er einen Anspruch auf Erstattung dieser Aufwendungen.<sup>52</sup>
- (7) Der Verwalter ist berechtigt, diese Sondervergütungen und gesonderten Aufwendungen nach Rechnungsstellung vom Hausgeldkonto der WEG abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.<sup>53</sup>

Sofern ein entsprechender Eigentümerbeschluss vorliegt, ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die entstandenen Sondervergütungen und Sonderaufwendungen des § 4 Abs. 5 lit. b) – e) und Abs. 6 dieses Vertrages in die jeweilige Einzelabrechnung der betroffenen Einheit für das Wirtschaftsjahr einzustellen, in welchem der Verwalter die Sondervergütung bzw. den Sonderaufwand erhalten hat, d. h. die Sondervergütungen und Sonderaufwendungen werden nicht personen- sondern objektbezogen verteilt; hiervon ausgenommen sind die Kosten für die Anfertigung und Versendung von Kopien im Rahmen der regulären Verwaltungstätigkeit laut § 3

dieses Vertrages, die auf sämtliche Eigentümer nach dem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen sind.<sup>54</sup>

- (8) Falls sich nachträglich durch behördliche Auflagen oder durch Anwendung neuer Rechtsvorschriften (Gesetze oder Rechtsverordnungen) der Aufgabenbereich des Verwalters nicht nur unwesentlich erweitern sollte, hat der Verwalter einen Anspruch auf angemessene Anpassung der Vergütung.<sup>55</sup>

#### § 5 Haftung und Verjährung

- (1) Der Verwalter haftet für schuldhafte Pflichtverletzungen nach den gesetzlichen Bestimmungen.<sup>56</sup>
- (2) Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren spätestens in drei Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und in welchem die Wohnungseigentümer bzw. die WEG von den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangen oder aufgrund grober Fahrlässigkeit keine Kenntnis erlangt haben. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren die Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter jedoch spätestens drei Jahre nach Beendigung der Amts- und Vertragslaufzeit, es sei denn, der Schadensersatzanspruch beruht auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung oder es sind Schadensersatzansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Kardinalpflichten des Verwalters betroffen.<sup>57</sup>
- (3) Der Verwalter hat eine ausreichende Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.<sup>58</sup>

#### § 6 Beendigung der Verwaltungstätigkeit

- (1) Mit Ablauf der Amts- und Vertragslaufzeit hat der Verwalter umgehend die Rechnungslegung i. S. v. § 28 Abs. 4 WEG vorzunehmen.<sup>59</sup>
- (2) Sämtliche Verwaltungsunterlagen und Belege sind unverzüglich an den neuen Verwalter oder, sofern ein solcher noch nicht existiert, an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats herauszugeben. Das Recht zur Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts besteht hieran nicht.<sup>60</sup>
- (3) Eine erhaltene Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde ist unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.<sup>61</sup>

#### § 7 Schlussbestimmungen

- (1) Soweit in diesem Vertrag von Wohnungseigentümern die Rede ist, gilt dies entsprechend auch für Teileigentümer.<sup>62</sup>
- (2) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn ein entsprechender bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer vorliegt und der Verwalter mit diesen Änderungen oder Ergänzungen einverstanden ist.<sup>63</sup>

- (3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder der Eigentümerbeschluss über den Abschluss dieses Verwaltervertrags hinsichtlich einzelner Bestimmungen für ungültig erklärt werden, bleibt der Vertrag im übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen oder für ungültig erklärten Klausel tritt die gesetzliche Regelung.<sup>64</sup>

....., den .....

Ort Datum

.....

Unterschrift Verwalter

....., den .....

Ort Datum

.....

Unterschrift Beiratsmitglied für die WEG aufgrund Ermächtigungsbeschluss zu TOP .... der Eigentümerversammlung vom ....<sup>65</sup>

....., den .....

Ort Datum

.....

Unterschrift Beiratsmitglied für die WEG aufgrund Ermächtigungsbeschluss zu TOP .... der Eigentümerversammlung vom ....

....., den .....

Ort Datum

.....

Unterschrift Beiratsmitglied für die WEG aufgrund Ermächtigungsbeschluss zu TOP .... der Eigentümerversammlung vom ....

Schrifttum: *Abramenko*, Praktische Auswirkungen der neuen Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auf das materielle Wohnungseigentumsrecht, ZMR 2005, 585; *Abramenko*, Parteien und Zustandekommen des Verwaltervertrags nach der neuen Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, ZMR 2006, 6; *Armbrüster*, Der Verwalter als Organ der Gemeinschaft und Vertreter der Wohnungseigentümer, ZWE 2006, 470; *Bielefeld*, Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (111), DWE 2006, 18; *Briesemeister*, Der Verwaltervertrag als Instrument zur Begründung von Einzelpflichten der Wohnungseigentümer, ZMR 2003, 312; *Deckert*, Zur Führung der Konten einer Wohnungseigentümergeinschaft (Wer ist Inhaber des Kontos? Bedarf es der Aushändigung von Eigentümerlisten?), ZMR 2007, 251; *Furmans*, Verwaltervertrag und AGB-Gesetz – nicht notwendig im Widerspruch, NZM 2000, 985; *Furmans*, Müssen bestehende Verwalterverträge angepasst werden? DWE 2002, 77; *Furmans*, Klauselkontrolle von Verwalterverträgen, NZM 2004, 201; *Gottschalg*, Die Haftung des Verwalters für die Nichtdurchführung von Beschlüssen, ZWE 2003, 225; *Gottschalg*, Notwendige Änderungen der Verwaltungsverträge als Folge des neuen AGB-Rechts, DWE 2003, 41; *Gottschalg*, Rechtliche Möglichkeiten und Grenzen der Vergütungsgestaltung des WEG-Verwalters, ZWE 2002, 200; *Müller*, Festschrift für Hanns Seuß, Die Vertragspartner des Verwalters, 211; *Wenzel*, Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes

zur Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerversammlung und ihre Folgen. ZWE 2001. 226; *Wenzel*,  
Der Bereich der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft, ZWE 2006. 462.