



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Der WEG-Verwaltervertrag des VNWI

Dr. Michael Casser

Köln, 6. Februar 2010

Warum überhaupt ein neuer Verwaltervertrag?

Warum überhaupt ein neuer Verwaltervertrag?

- Vielzahl unterschiedlicher Muster

Warum überhaupt ein neuer Verwaltervertrag?

- Vielzahl unterschiedlicher Muster
- Eigenkompositionen mit oft unwirksamen und unsinnigen Klauseln

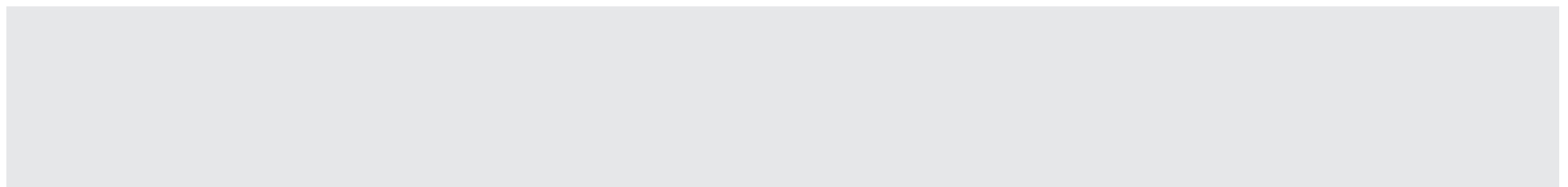
Warum überhaupt ein neuer Verwaltervertrag?

- Vielzahl unterschiedlicher Muster
- Eigenkompositionen mit oft unwirksamen und unsinnigen Klauseln
- Qualitativ hochwertiger DDIV-Vertrag findet trotz langjähriger Verbreitung wenig Anwendung bei unseren Mitgliedern

Warum überhaupt ein neuer Verwaltervertrag?

- Vielzahl unterschiedlicher Muster
- Eigenkompositionen mit oft unwirksamen und unsinnigen Klauseln
- Qualitativ hochwertiger DDIV-Vertrag findet trotz langjähriger Verbreitung wenig Anwendung bei unseren Mitgliedern

Folgen:



Warum überhaupt ein neuer Verwaltervertrag?

- Vielzahl unterschiedlicher Muster
- Eigenkompositionen mit oft unwirksamen und unsinnigen Klauseln
- Qualitativ hochwertiger DDIV-Vertrag findet trotz langjähriger Verbreitung wenig Anwendung bei unseren Mitgliedern

Folgen:

- ▶ Keine Standardisierung und damit keine vergleichbare Definition der Leistungen

Warum überhaupt ein neuer Verwaltervertrag?

- Vielzahl unterschiedlicher Muster
- Eigenkompositionen mit oft unwirksamen und unsinnigen Klauseln
- Qualitativ hochwertiger DDIV-Vertrag findet trotz langjähriger Verbreitung wenig Anwendung bei unseren Mitgliedern

Folgen:

- ▶ Keine Standardisierung und damit keine vergleichbare Definition der Leistungen
- ▶ Keine Ortsüblichkeit und damit keine einheitliche Gestaltung der Gebührenstrukturen

Warum überhaupt ein neuer Verwaltervertrag?

- Vielzahl unterschiedlicher Muster
- Eigenkompositionen mit oft unwirksamen und unsinnigen Klauseln
- Qualitativ hochwertiger DDIV-Vertrag findet trotz langjähriger Verbreitung wenig Anwendung bei unseren Mitgliedern

Folgen:

- ▶ Keine Standardisierung und damit keine vergleichbare Definition der Leistungen
- ▶ Keine Ortsüblichkeit und damit keine einheitliche Gestaltung der Gebührenstrukturen

Akzeptanz erfordert eine faire und transparente Konzeption!

Marketing

Das Auge isst mit, also

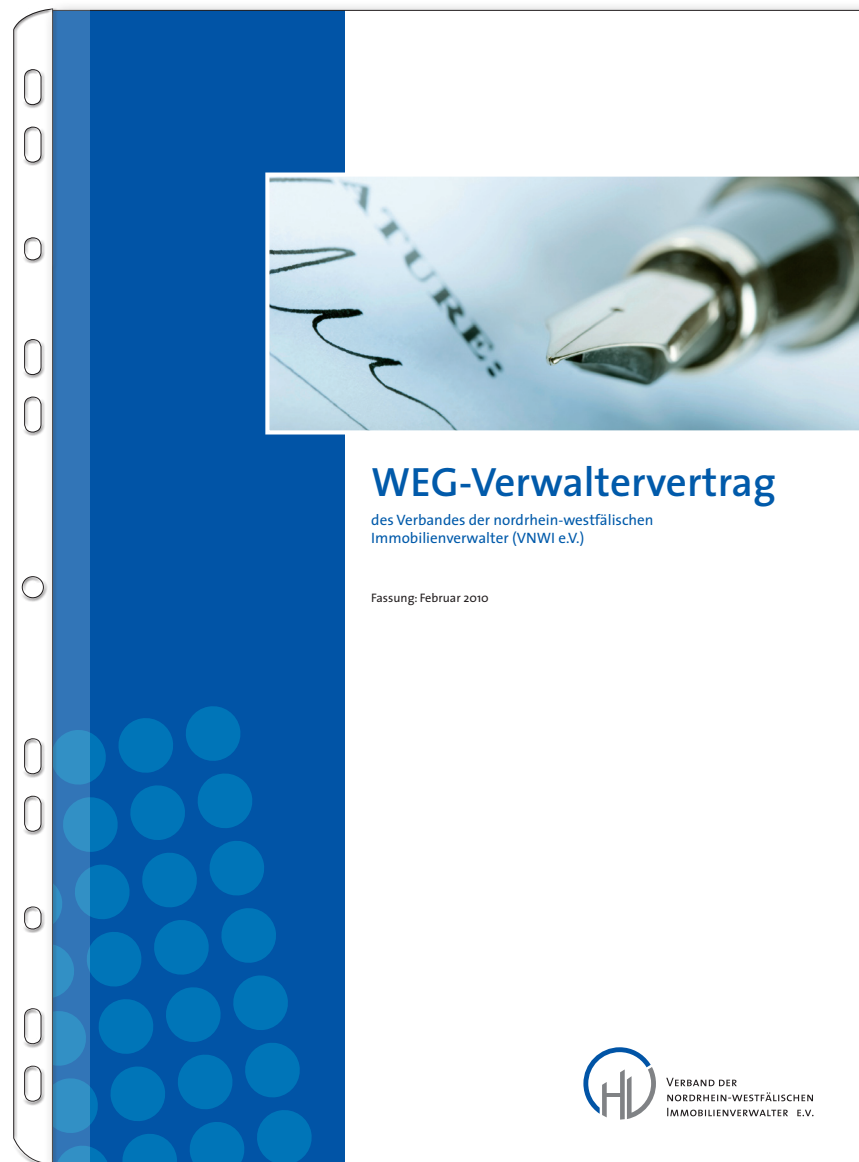
Attraktives Layout:

- Mappe
- Transparente Folie als Deckblatt erlaubt Individualisierung für das Mitgliedsunternehmen
- Design/Schriftbild (Eintragungen können handschriftlich oder elektronisch vorgenommen werden)

Professionelle und seriöse Gestaltung

- Verband als Herausgeber
- Berufsordnung
- spezielle Versicherungen zu Gunsten der Kunden

Darstellung des Gesamtvertrages



Darstellung des Gesamtvertrages



Ihre Immobilie – professionell verwaltet!



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



Wohnungseigentümer investieren hohe Beträge für den Erwerb und die Unterhaltung von Immobilien. Die Verwaltung solcher bedeutenden Vermögenswerte gehört in professionelle Hände!

Die Mitglieder des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e.V.) verfügen über die notwendigen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche, rechtssichere und werterhaltende Verwaltung Ihres Eigentums: Sie haben die kaufmännische, technische und rechtliche Kompetenz, bilden sich ständig fort und erhalten fachliche Unterstützung durch die Experten des Verbandes.

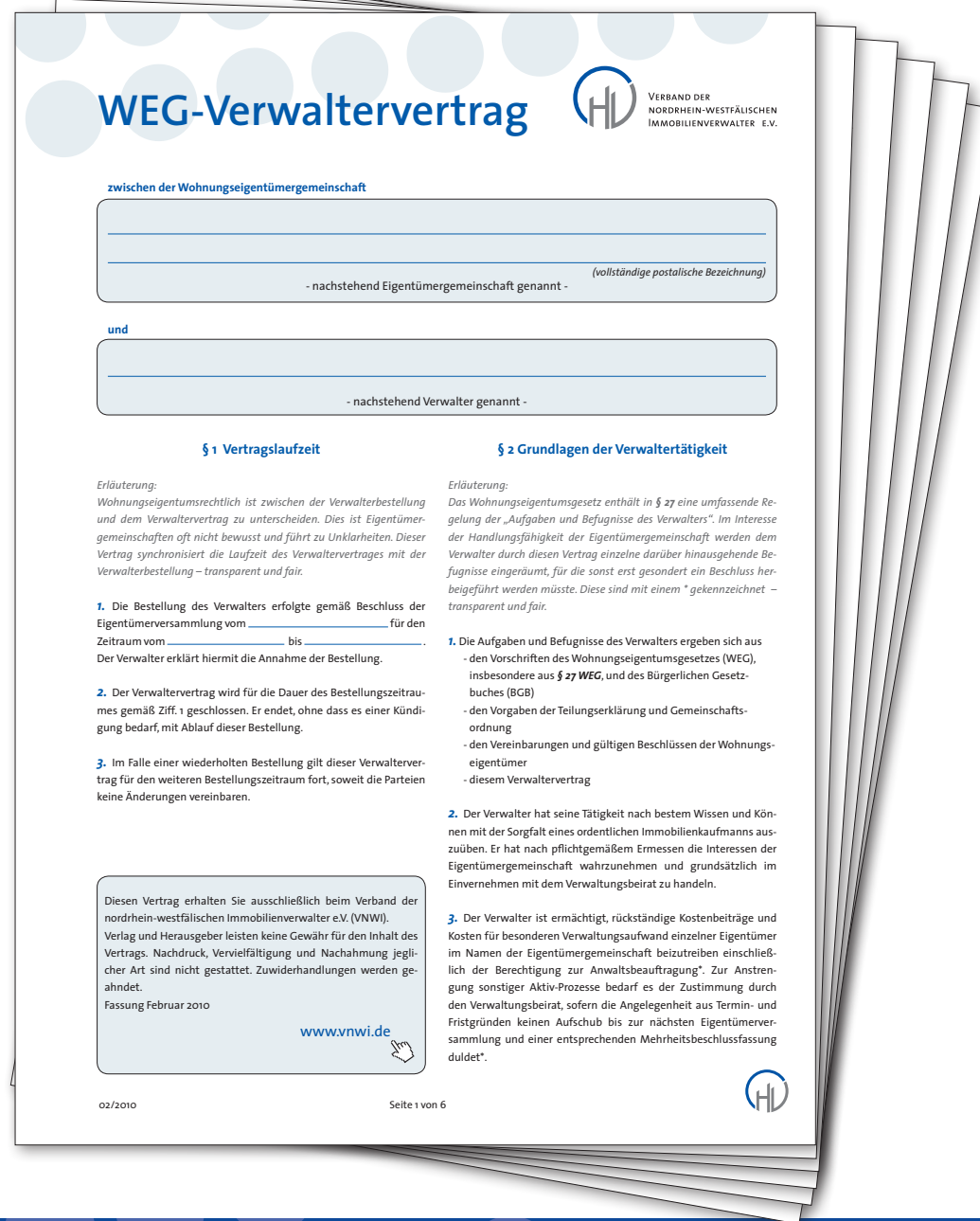
Sie unterstehen der Berufsordnung des VNWI e.V., die auch den Abschluss einer angemessenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung beinhaltet.

Der VNWI e.V. unterhält darüber hinaus für seine Mitglieder und die von ihnen verwalteten Eigentümergemeinschaften eine Vertrauensschadenversicherung, deren Bedeutung in Zeiten des elektronischen Zahlungsverkehrs zunimmt.

Der Verwaltervertrag des VNWI e.V. ist transparent formuliert und konzentriert sich auf das Wesentliche: Die konkrete Ausgestaltung des Auftrags- und Vertrauensverhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet der Verwaltervertrag auf die Wiedergabe des Wortlauts der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften. Die entsprechenden Paragraphen sind in Fett- und Kursivdruck gekennzeichnet und als Anlage dem WEG-Verwaltervertrag beigelegt.

Darstellung des Gesamtvertrages



WEG-Verwaltervertrag



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ (vollständige postalische Bezeichnung)

- nachstehend Eigentümergemeinschaft genannt -

und

- nachstehend Verwalter genannt -

§ 1 Vertragslaufzeit

Erläuterung:

Wohnungseigentumsrechtlich ist zwischen der Verwalterbestellung und dem Verwaltervertrag zu unterscheiden. Dies ist Eigentümergemeinschaften oft nicht bewusst und führt zu Unklarheiten. Dieser Vertrag synchronisiert die Laufzeit des Verwaltervertrages mit der Verwalterbestellung – transparent und fair.

1. Die Bestellung des Verwalters erfolgte gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom _____ für den Zeitraum vom _____ bis _____. Der Verwalter erklärt hiermit die Annahme der Bestellung.
2. Der Verwaltervertrag wird für die Dauer des Beststellungszeitraumes gemäß Ziff. 1 geschlossen. Er endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Ablauf dieser Bestellung.
3. Im Falle einer wiederholten Bestellung gilt dieser Verwaltervertrag für den weiteren Beststellungszeitraum fort, soweit die Parteien keine Änderungen vereinbaren.

Diesen Vertrag erhalten Sie ausschließlich beim Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI). Verlag und Herausgeber leisten keine Gewähr für den Inhalt des Vertrags. Nachdruck, Vervielfältigung und Nachahmung jeglicher Art sind nicht gestattet. Zuwiderhandlungen werden geahndet.

Fassung Februar 2010

www.vnwi.de



§ 2 Grundlagen der Verwaltertätigkeit

Erläuterung:

Das Wohnungseigentumsgesetz enthält in § 27 eine umfassende Regelung der „Aufgaben und Befugnisse des Verwalters“. Im Interesse der Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft werden dem Verwalter durch diesen Vertrag einzelne darüber hinausgehende Befugnisse eingeräumt, für die sonst erst gesondert ein Beschluss herbeigeführt werden müsste. Diese sind mit einem * gekennzeichnet – transparent und fair.

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus
 - den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), insbesondere aus § 27 WEG, und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
 - den Vorgaben der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
 - den Vereinbarungen und gültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümer
 - diesem Verwaltervertrag
2. Der Verwalter hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Können mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienkaufmanns auszuüben. Er hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Interessen der Eigentümergemeinschaft wahrzunehmen und grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat zu handeln.
3. Der Verwalter ist ermächtigt, rückständige Kostenbeiträge und Kosten für besonderen Verwaltungsaufwand einzelner Eigentümer im Namen der Eigentümergemeinschaft beizutreiben einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung*. Zur Anstrengung sonstiger Aktiv-Prozesse bedarf es der Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat, sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub bis zur nächsten Eigentümerversammlung und einer entsprechenden Mehrheitsbeschlussfassung duldet*.



Darstellung des Gesamtvertrages



Verwaltervollmacht



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom _____ wurde

_____ (Firmenbezeichnung des Verwalters)

mit Wirkung ab dem _____ zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft

_____ (vollständige postalische Anschrift)

bestellt.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG. In teilweiser Erweiterung dieser gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter insbesondere bevollmächtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- Dienst-, Werk-, Versicherungs-, Wartungs- und Lieferverträge abzuschließen und zu kündigen,
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufträge zu erteilen,
- Bankkonten im Namen der Eigentümergemeinschaft einzurichten und die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten,
- Kostenbeiträge und Kosten für besonderen Verwaltungsaufwand gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und auch gerichtlich geltend zu machen,

und auch im Namen aller Wohnungseigentümer

- alle Zahlungen zu bewirken und Leistungen entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
- die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen und Abmahnungen auszusprechen,
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen,
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind.

Der Verwalter ist ermächtigt, in Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen.

Datum: _____

Der Verwaltungsbeirat im Auftrag der Eigentümergemeinschaft: _____

Anlage zum WEG-Verwaltervertrag des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e.V.), Fassung Februar 2010

Darstellung des Gesamtvertrages



Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz:



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

TEIL 1

§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

(3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

1. die Aufstellung einer Hausordnung,
2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums,
3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28);
6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprecheinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

(6) Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Maßnahme der in Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet.

(7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

(8) Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden; im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt. Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.

(2) Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.

(4) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
6. eingenommene Gelder zu verwalten;
7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;
8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

(2) 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 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 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.

Anlage zum WEG-Verwaltervertrag des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e.V.), Fassung Februar 2010

Darstellung des Gesamtvertrages



Berufsordnung des VNWI e.V.

für den Verwalter von Haus-, Grund- und Wohnungseigentum



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

1. Der Verwalter von Haus-, Grund- und Wohnungseigentum hat einzeln und als Mitglied seines Berufsstandes eine hohe Verantwortung und einen entscheidenden Einfluss auf die Erhaltung, Pflege, Bewirtschaftung und die Wertentwicklung des ihm anvertrauten Grundbesitzes. Das ihm gewährte besondere Vertrauen hat er durch sein Verhalten und dasjenige seiner Mitarbeiter jederzeit zu rechtfertigen und dabei die Prinzipien und die Ziele seines Berufsstandes zu wahren.
2. Der Verwalter hat die von ihm beruflich übernommenen Aufgaben nach bestem Wissen und Können mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienkaufmanns zu erfüllen.
3. Der Verwalter hat bei seiner Tätigkeit die gesetzlichen Vorschriften zu beachten und die wohlverstandenen Interessen seiner Auftraggeber zu wahren und dabei stets zu berücksichtigen, dass er in treuhänderischer Funktion Sachverwalter fremden Vermögens ist.
4. Der Verwalter bietet seine Dienste nach kaufmännischen, existenzsichernden Grundsätzen nur zu einer leistungsgerechten Vergütung an. Der Umfang seiner Dienste und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten soll er umfassend, detailliert und nachvollziehbar in einem schriftlichen Verwaltervertrag niederlegen.
5. Der Verwalter hat zur ordnungsgemäßen und effektiven Erfüllung seiner Aufgaben ständig im Rahmen geeigneter Fortbildungsmaßnahmen für sich und seine Mitarbeiter die aktuelle Rechtsprechung, die Entwicklung der Bautechnik sowie die seinen Berufsstand betreffenden öffentlichen Verlautbarungen zu verfolgen, sein Fachwissen zu erweitern und seinen Auftraggebern die gewonnenen Erkenntnisse bei Bedarf zu vermitteln. Der Verwalter soll mindestens zweimal im Jahr an geeigneten Weiterbildungsmaßnahmen wie Fachveranstaltungen oder Seminaren teilnehmen.
6. Der Verwalter hat uneingeschränkt das Vermögen seiner Auftraggeber von seinem eigenen und dem Vermögen anderer getrennt zu halten.
7. Der Verwalter hat für sich und seine Mitarbeiter eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und über deren Art und Umfang bei Vertragsabschluss seinen Auftraggebern und / oder den für ihn existierenden berufsständigen Organisationen sowie auf Verlangen Auskunft zu erteilen.
8. Der Verwalter darf keinerlei Zuwendungen annehmen, die ihm im Zusammenhang mit der Erfüllung vertraglich übernommener Pflichten angeboten werden, und solche insbesondere nicht verlangen. Er darf sich keine unzulässigen, mittelbaren oder unmittelbaren Vorteile aus seiner Verwaltertätigkeit verschaffen.
9. Der Verwalter hat sein Leistungsangebot bei Bewerbungen vollständig und transparent darzulegen; eine etwaige Beteiligung an anderen Unternehmen, sei sie wirtschaftlich oder rechtlich bedingt hat er auf Anfrage darzustellen, soweit eine Interessenkollision als möglich erscheint, ebenso sonstige vertragliche Bindungen im Bereich der Bau- und Wohnungswirtschaft.
10. Bei Beendigung seines Amtes hat der Verwalter die Verwaltungsunterlagen einschließlich der Kontenbelege im Original seinem Nachfolger unverzüglich herauszugeben und erforderliche Auskünfte zeitnah zu erteilen. Auf ablaufende Fristen, etwa Verjährungsfristen, hat er unaufgefordert hinzuweisen.

Anlage zum WEG-Verwaltervertrag des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e.V.), Fassung Februar 2010

Leistungen für Mitglieder

- 10 Verträge in Druckform
- 10 Mappen mit Vorwort, Berufsordnung und Gesetzestexten
- 1 CD mit digitalen Vertrag zum elektronischen Ausfüllen und Selbstaussdrucken

Leistungen für Nicht-Mitglieder

- 10 Verträge in Druckform

Verkauf am Verbandsstand im Foyer

50,-[€]

inkl. Umsatzsteuer

§ 1 Vertragslaufzeit

Erläuterung:

Wohnungseigentumsrechtlich ist zwischen der Verwalterbestellung und dem Verwaltervertrag zu unterscheiden. Dies ist Eigentümergemeinschaften oft nicht bewusst und führt zu Unklarheiten. Dieser Vertrag synchronisiert die Laufzeit des Verwaltervertrages mit der Verwalterbestellung – transparent und fair.

- 1.** Die Bestellung des Verwalters erfolgte gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom _____ für den Zeitraum vom _____ bis _____.
Der Verwalter erklärt hiermit die Annahme der Bestellung.
- 2.** Der Verwaltervertrag wird für die Dauer des Bestellungszeitraumes gemäß Ziff. 1 geschlossen. Er endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Ablauf dieser Bestellung.
- 3.** Im Falle einer wiederholten Bestellung gilt dieser Verwaltervertrag für den weiteren Bestellungszeitraum fort, soweit die Parteien keine Änderungen vereinbaren.

Trennungstheorie:

Es ist zwischen der organschaftlichen Verleihung der Verwaltereigenschaft und dem schuldrechtlichen Abschluss des Verwaltervertrages zu unterscheiden.

Annahme der Verwalterbestellung:

Als Konsequenz aus der Trennungstheorie entsteht Verwalterstellung nicht (erst) mit Abschluss des Verwaltervertrages.

Synchronisation der Laufzeit von Bestellung und Vertrag:

Vermeidet die Probleme, die durch die unrichtigen Ausdrucksweisen der Beteiligten entstehen.

Automatische Fortgeltungsklausel:

Macht bei Wiederbestellungen Diskussionen und Beschlüsse über Vertragsfragen überflüssig.

Keine Erwähnung wichtiger Gründe für vorzeitige Beendigung:

Kann entfallen, da im Vertragsanbahnungsstadium unschön und Dauerschuldverhältnisse bei Vorliegen eines wichtigen Grundes immer gekündigt werden können (§ 314 BGB)

§ 2 Grundlagen der Verwaltungertätigkeit

Erläuterung:

*Das Wohnungseigentumsgesetz enthält in § 27 eine umfassende Regelung der „Aufgaben und Befugnisse des Verwalters“. Im Interesse der Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft werden dem Verwalter durch diesen Vertrag einzelne darüber hinausgehende Befugnisse eingeräumt, für die sonst erst gesondert ein Beschluss herbeigeführt werden müsste. Diese sind mit einem * gekennzeichnet – transparent und fair.*

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus
 - den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), insbesondere aus **§ 27 WEG**, und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
 - den Vorgaben der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
 - den Vereinbarungen und gültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümer
 - diesem Verwaltervertrag

§ 27 Abs. 4 WEG

(4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz:

2. Der Verwalter hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Können mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienkaufmanns auszuüben. Er hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Interessen der Eigentümergeinschaft wahrzunehmen und grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat zu handeln.

3. Der Verwalter ist ermächtigt, rückständige Kostenbeiträge und Kosten für besonderen Verwaltungsaufwand einzelner Eigentümer im Namen der Eigentümergeinschaft beizutreiben einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung*. Zur Anstrengung sonstiger Aktiv-Prozesse bedarf es der Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat, sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub bis zur nächsten Eigentümerversammlung und einer entsprechenden Mehrheitsbeschlussfassung duldet*.

§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG

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

3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;

§ 3 Grundlagen und allgemeine Befugnisse des Verwalters

§ 3 Grundleistungen und allgemeine Befugnisse des Verwalters

Erläuterung:

Die Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung setzt eine umfangreiche Tätigkeit des Verwalters voraus. Nachfolgend werden diese Leistungen, zu denen der Verwalter verpflichtet ist, beschrieben – transparent und fair.

3.1 Durchführung der Eigentümerversammlung:

Der Verwalter führt die jährliche (ordentliche) Eigentümerversammlung durch. Hierzu gehört:

- Formulierung und Versand der Einladung nebst Tagesordnung
- Erstellung der Anwesenheitsliste, Vollmachtsüberprüfung, Feststellen und Kontrolle der Beschlussfähigkeit
- Führung des Versammlungsvorsitzes, soweit die Eigentümergemeinschaft nichts anderes beschließt
- Führung der Beschluss-Sammlung
- Erstellung der Niederschrift der Eigentümerversammlung, Einholung der Unterschriften der Mitunterzeichner und Versand an alle Eigentümer

3.2 Kaufmännische Betreuung:

Der Verwalter führt den Zahlungsverkehr der Eigentümergemeinschaft. Hierzu gehört:

- Einrichtung und Führung der Bankkonten im Namen der Eigentümergemeinschaft
- Sachliche und rechnerische Prüfung der Eingangsrechnungen
- Fristgerechte Bewirkung von Zahlungen, soweit möglich unter Ausnutzung von Skonto
- Kontrolle und Abrechnung von Hausmeister- und Sonderkassen (z.B. für gemeinschaftliche Wascheinrichtungen)
- Überwachung des Zahlungseingangs der einzelnen Eigentümer und sonstiger Schuldner der Eigentümergemeinschaft
- Mündelsichere und zinsgünstige Anlage der Instandhaltungsrückstellung, soweit es die Liquidität der Eigentümergemeinschaft erlaubt, bzw. deren Verwendung zur Überbrückung von Liquiditätsgaps
- Mündelsichere und zinsgünstige Anlage sonstiger Liquiditätsüberschüsse

3.3 Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung:

- Aufstellung eines Gesamt- und Einzelwirtschaftsplanes gemäß § 28 Abs. 1 WEG für jeden Abrechnungszeitraum und dessen Versand an alle Eigentümer
- Abruf der sich aus dem jeweiligen Wirtschaftsplan ergebenden Hausgeldbeträge
- Erstellung einer ordnungsgemäßen, den gesetzlichen Vorschriften und den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung entsprechenden Gesamt- und Einzelabrechnung innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes
- Versand der Abrechnungsunterlagen zwei Wochen vor der Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung und Bereithaltung der Abrechnungsunterlagen zur Einsichtnahme
- Anforderung von Nachzahlungen/Auszahlung von Guthaben aus den beschlossenen Einzelabrechnungen

3.4 Instandhaltung und Instandsetzung:

Die Entscheidung über die Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen bleibt grundsätzlich der Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft vorbehalten. Kleinere Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten (bis zu einem Kostenaufwand von € _____ im Einzelfall) können jedoch durch den Verwalter eigenverantwortlich in Auftrag gegeben werden*, der jährliche Gesamtaufwand hierfür darf den im jeweiligen Wirtschaftsplan enthaltenen Gesamtsatz für die laufende Instandhaltung nicht überschreiten.

Der Verwalter hat regelmäßige Begehungen zur Überwachung des baulichen Zustandes durchzuführen.

Bei der Veranlassung von laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten obliegen dem Verwalter folgende Aufgaben:

- Einholung von Kostenvorschlägen und Vergleichsangeboten
- Abstimmung der Auftragsvergabe mit dem Verwaltungsbeirat
- Vergabeverhandlung und Beauftragung
- Organisation und Koordination der Durchführung der Arbeiten
- Rechnungsprüfung und -ausgleich
- Geltendmachung von Mängelbeseitigungs- und Gewährleistungsansprüchen

In begründeten dringlichen Einzelfällen kann der Verwalter auch ohne vorausgehende Beschlussfassung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat eine Beauftragung von technischen Sachverständigen zu Kostenlasten der Eigentümergemeinschaft veranlassen*. Eine solche Erstbeauftragung soll insbesondere dann erfolgen, wenn hierdurch die für die Willensbildung der Wohnungseigentümer in der nächsten Eigentümerversammlung erforderlichen Grundlagen ermittelt werden.

3.5 Allgemeine Verwaltungstätigkeit:

Im Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit erbringt der Verwalter folgende Leistungen:

- Geordnete Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen (Beschluss-Sammlung, Versammlungsniederschriften, gerichtl. Entscheidungen, Pläne, Schliebscheine) sowie der Abrechnungsunterlagen während der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen
- Allgemeine Aktenführung
- Erfassung und Pflege der Eigentümerdaten
- Durchführung der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft
- Einstellung, Überwachung und Kündigung von Personal für die Eigentümergemeinschaft (z.B. Hauswart, Hausreinigungskräfte)
- Abschluss, Unterhaltung und Kündigung von Lieferungs- und Entsorgungs-, Wartungs- und sonstigen Dienstleistungsverträgen, sowie von Verträgen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz-, Warmwasser und Kaltwasserkosten einschl. der erforderlichen Geräteausstattung
- Abschluss und Kündigung der gemäß Gemeinschaftsordnung oder den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft abzuschließenden Versicherungen
- Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und Aussprache von Abmahnungen gegenüber dem Störer bei Vorliegen schriftlicher und nicht anonymer Beschwerden sowie Unterbreitung der nächsten Eigentümerversammlung, wenn die Abmahnung ohne Erfolg blieb

§ 3 Grundlagen und allgemeine Befugnisse des Verwalters

3.1 Durchführung der Eigentümerversammlung:

Der Verwalter führt die jährliche (ordentliche) Eigentümerversammlung durch. Hierzu gehört:

- Formulierung und Versand der Einladung nebst Tagesordnung
- Erstellung der Anwesenheitsliste, Vollmachtsüberprüfung, Feststellen und Kontrolle der Beschlussfähigkeit
- Führung des Versammlungsvorsitzes, soweit die Eigentümergemeinschaft nichts anderes beschließt
- Führung der Beschluss-Sammlung
- Erstellung der Niederschrift der Eigentümerversammlung, Einholung der Unterschriften der Mitunterzeichner und Versand an alle Eigentümer

§ 3.4 Instandhaltung und Instandsetzung

3.4 Instandhaltung und Instandsetzung:

Die Entscheidung über die Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen bleibt grundsätzlich der Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft vorbehalten. Kleinere Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten (bis zu einem Kostenaufwand von € _____ im Einzelfall) können jedoch durch den Verwalter eigenverantwortlich in Auftrag gegeben werden*, der jährliche Gesamtaufwand hierfür darf den im jeweiligen Wirtschaftsplan enthaltenen Gesamtansatz für die laufende Instandhaltung nicht überschreiten.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 08.11.2000, NZM 2001, 390:

Wird der Verwalter zur Vergabe von Instandsetzungsaufträgen mit einem € 5.000.– nicht übersteigenden Auftragsvolumen ohne Beteiligung der Wohnungseigentümergeinschaft bei nicht gesicherter Risikobegrenzung auf eine Gesamtsumme sämtlicher Aufträge ermächtigt, so ist der dies genehmigende Beschluss der Wohnungseigentümer auf Anfechtung für unwirksam zu erklären.

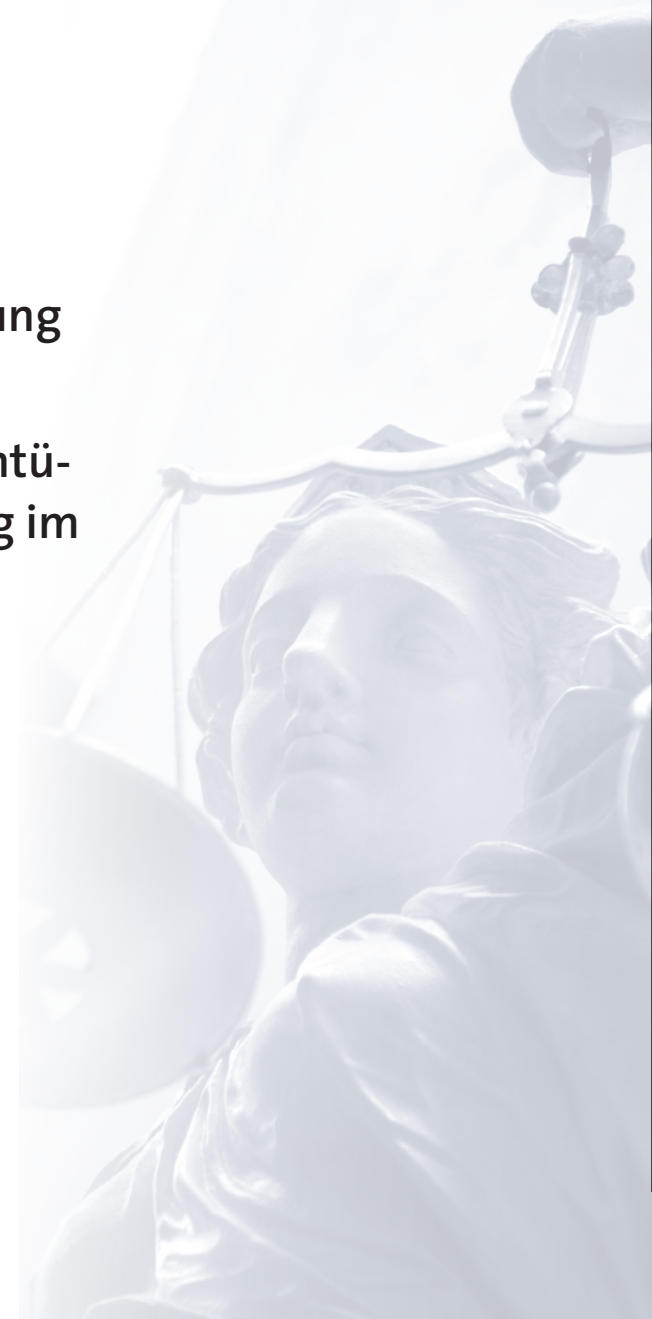
OLG München, Beschluss vom 20.03.2008, NZM 2009, 548:

Jedenfalls ohne eine gegenständliche Beschränkung, eine Budgetierung oder eine Begrenzung der Höhe nach, die sich an der anteiligen Belastung für die einzelnen Wohnungseigentümer ausrichtet, benachteiligt die Klausel die Wohnungseigentümer unangemessen und ist deshalb unwirksam (§ 307 I 1, II Nr. 1 BGB).

LAG Düsseldorf, Urteil vom 28.11.2001, 17 Sa 1210/01:

Der Begriff „Einvernehmen mit dem Beirat“ in einem Verwaltervertrag bringt lediglich zum Ausdruck, dass eine übereinstimmende Entschließung zwischen Verwalter und Verwaltungsbeirat herbeigeführt werden soll.

Ein solches Einvernehmen hat nur Wirkung im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft und bedeutet nicht, dass eine Zustimmungserklärung im rechtsgeschäftlichen Sinne eingeholt werden müsste.



§ 4 Grundvergütung des Verwalters

1. Die Grundvergütung des Verwalters beträgt für den Zeitraum vom _____ bis _____ monatlich
pro Wohnungseinheit
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.
pro Teileigentumseinheit
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.
pro Garage
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

und für den Zeitraum vom _____ bis _____
pro Wohnungseinheit
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.
pro Teileigentumseinheit
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.
pro Garage
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

Alternativ:

Die Grundvergütung des Verwalters beträgt für den Zeitraum vom _____ bis _____ monatlich pauschal
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.
und für den Zeitraum
vom _____ bis _____ monatlich pauschal
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

Der Verwalter ist berechtigt, diese Vergütung jeweils zum Ersten des laufenden Monats dem Konto der Eigentümergeinschaft zu entnehmen.

Die interne Verteilung der Grundvergütung richtet sich nach den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung bzw. den entsprechenden Beschlüssen der Eigentümergeinschaft (**§ 16 Abs. 3 WEG**).

Grundvergütung

Grundvergütung

- Warum immer pro Einheit und nicht pauschal für das gesamte Objekt?

Grundvergütung

- Warum immer pro Einheit und nicht pauschal für das gesamte Objekt?
- Anpassung der Grundvergütung während der Laufzeit?
 - Staffelvereinbarung
 - Spannungsklausel

§ 4 Grundvergütung des Verwalters

2. Mit der Grundvergütung sind die allgemeinen Bürokosten des Verwalters (Telefon, Telefax, EDV und Porto für laufende Korrespondenz) abgegolten. Durch die Eigentümergemeinschaft sind lediglich für den Versand

- der Einladungsunterlagen und der Niederschriften der Eigentümerversammlungen (mit Ausnahme der Abrechnungs- und Wirtschaftsplanunterlagen)
- von notwendigen und mit Zustimmung des Verwaltungsbeirats versandten Informationsschreiben
- von Informationsschreiben bei Inanspruchnahme durch das Gericht als Zustellungsbevollmächtigter der Gemeinschaft

Auslagenersatz für die nachgewiesenen Portokosten sowie Kopierkosten in Höhe von

€ _____ pro Kopie zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ zu zahlen.

Der Verwalter ist berechtigt, diese Auslagen dem Konto der Eigentümergemeinschaft nach entsprechender Rechnungsstellung zu entnehmen.

Auslagenersatz für Porto und Kopierkosten auch für Einladungen und Protokolle:

Beispiel bei einer 20 WE-Anlage (Grundvergütung € 320,-/Monat):

Bei einer Eigentümerversammlung mit 6 Seiten Einladungstext (z.B. mit Kopie eines Angebots oder Ausschreibungsspiegels) und 6 Seiten Protokoll sowie einem jährlichen Informationsschreiben mit 2 Seiten Umfang:

Auslagenersatz für Porto und Kopierkosten auch für Einladungen und Protokolle:

Beispiel bei einer 20 WE-Anlage (Grundvergütung € 320,-/Monat):

Bei einer Eigentümerversammlung mit 6 Seiten Einladungstext (z.B. mit Kopie eines Angebots oder Ausschreibungsspiegels) und 6 Seiten Protokoll sowie einem jährlichen Informationsschreiben mit 2 Seiten Umfang:

Mehreinnahmen ca. € 220,- jährlich

Auslagenersatz für Porto und Kopierkosten auch für Einladungen und Protokolle:

Beispiel bei einer 20 WE-Anlage (Grundvergütung € 320,-/Monat):

Bei einer Eigentümerversammlung mit 6 Seiten Einladungstext (z.B. mit Kopie eines Angebots oder Ausschreibungsspiegels) und 6 Seiten Protokoll sowie einem jährlichen Informationsschreiben mit 2 Seiten Umfang:

Mehreinnahmen ca. € 220,- jährlich

oder umgekehrt:

Auslagenersatz für Porto und Kopierkosten auch für Einladungen und Protokolle:

Beispiel bei einer 20 WE-Anlage (Grundvergütung € 320,-/Monat):

Bei einer Eigentümerversammlung mit 6 Seiten Einladungstext (z.B. mit Kopie eines Angebots oder Ausschreibungsspiegels) und 6 Seiten Protokoll sowie einem jährlichen Informationsschreiben mit 2 Seiten Umfang:

Mehreinnahmen ca. € 220,- jährlich

oder umgekehrt:

Einnahmenausfall in Höhe von € 220,- jährlich bei einem monatlichen Grundhonorar von € 320,-

Auslagenersatz für Porto und Kopierkosten auch für Einladungen und Protokolle:

Beispiel bei einer 20 WE-Anlage (Grundvergütung € 320,-/Monat):

Bei einer Eigentümerversammlung mit 6 Seiten Einladungstext (z.B. mit Kopie eines Angebots oder Ausschreibungsspiegels) und 6 Seiten Protokoll sowie einem jährlichen Informationsschreiben mit 2 Seiten Umfang:

Mehreinnahmen ca. € 220,- jährlich

oder umgekehrt:

Einnahmenausfall in Höhe von € 220,- jährlich bei einem monatlichen Grundhonorar von € 320,-

Können Sie sich diesen Einnahmefall leisten?

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

Erläuterung:

Neben den Grundleistungen erbringt der Verwalter im Auftrag der Eigentümergemeinschaft bei Bedarf Zusatzleistungen. Da nicht vorausgesehen werden kann, ob und in welchem Umfang diese Zusatzleistungen erforderlich werden, fließen sie nicht in die Kalkulation der Grundvergütung ein. Die Zusatzleistungen werden nur berechnet, wenn sie auch tatsächlich erbracht werden, und – soweit möglich – dem Eigentümer weiter berechnet, der den Zusatzaufwand verursacht. Die Zusatzleistungen und die Berechnung der Zusatzhonorare werden nachfolgend detailliert beschrieben – transparent und fair.

Die Zusatzhonorare werden mit der Erbringung der Zusatzleistung fällig. Sie gelten zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer. Der Verwalter ist berechtigt, diese Honorare dem Konto der Eigentümergemeinschaft nach entsprechender Rechnungsstellung zu entnehmen.

Die mit ** versehenen Zusatzleistungen sind, soweit ein entsprechender Beschluss der Eigentümergemeinschaft gemäß **§ 21 Abs. 7 WEG** (Auferlegung der Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand) vorliegt, dem jeweils verursachenden Eigentümer durch Einstellung in die Einzelabrechnung (soweit zwischen Entstehen des Zusatzhonorars und der Verabschiedung der Einzelabrechnung ein Eigentümerwechsel eintritt durch direkte Rechnungsstellung) weiter zu berechnen.

Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz:

§ 21 Abs. 7 WEG

(7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.1 Wiederholungsversammlungen

Ist eine Eigentümerversammlung insgesamt oder hinsichtlich einzelner Tagesordnungspunkte nicht beschlussfähig und wird eine Wiederholungsversammlung erforderlich, so erhält der Verwalter für den hierdurch eintretenden Mehraufwand (erneute Terminierung, Einladung und Durchführung) eine Vergütung von _____ % zzgl. USt., (z. Zt. 19 %) = _____ % brutto der monatlichen Grundvergütung, mindestens jedoch
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

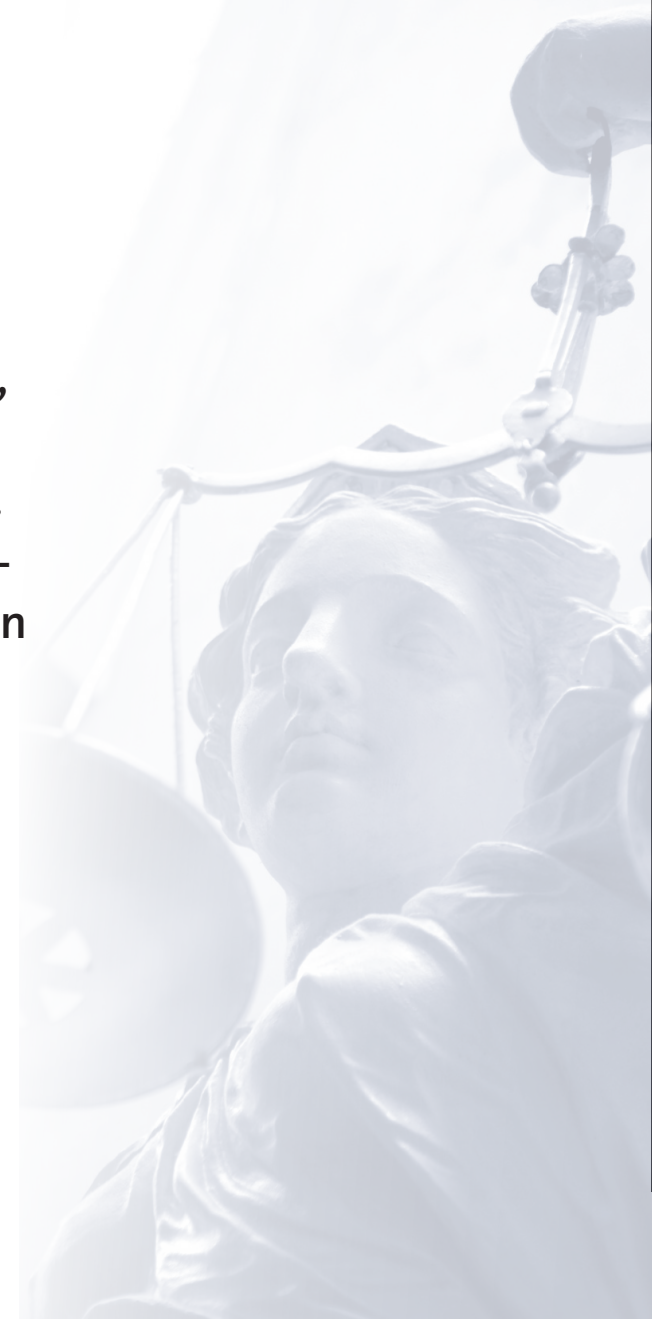
5.2 Außerordentliche Eigentümerversammlungen

Für die Durchführung von zusätzlichen, also über die jährliche Eigentümerversammlung hinausgehende Eigentümerversammlungen erhält der Verwalter für den hierdurch eintretenden Mehraufwand (zusätzliche Erbringung der Leistungen nach § 3.1) eine Vergütung von _____ % zzgl. USt. (z. Zt. 19 %) = _____ % brutto der monatlichen Grundvergütung, mindestens jedoch
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

Die unter 5.1 und 5.2 beschriebenen Zusatzvergütungen werden nicht erhoben, wenn die Durchführung der Wiederholungs- oder außerordentlichen Eigentümerversammlungen durch den Verwalter zu vertreten ist.

OLG München, Beschluss vom 20.03.2008, NZM 2009, 548 (550):

Es gehört zu den Grundpflichten des Verwalters, mindestens einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen. Dies wird von der Grundvergütung erfasst. Kommt es aber aus Gründen, die der Verwalter zu vertreten hat, zu einer weiteren Eigentümerversammlung, so kann er dafür eine Sondervergütung nicht beanspruchen. Die Vertragsklausel muss eine entsprechende Einschränkung der Zusatzvergütungspflicht für den Fall schuldhaften Verwalterhandelns vorsehen (so auch bereits OLG Düsseldorf, NZM 2006, 936 (937)).



Preisangabenverordnung

§ 1 Preisangabenverordnung

(1) Wer Letztverbrauchern gewerbs- oder geschäftsmäßig oder regelmäßig in sonstiger Weise Waren oder Leistungen anbietet oder als Anbieter von Waren oder Leistungen gegenüber Letztverbrauchern unter Angabe von Preisen wirbt, hat die Preise anzugeben, die einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile zu zahlen sind (Endpreise).

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.3 Erhebung und Abrechnung von Sonderumlagen

Beschließt die Eigentümergeinschaft außerhalb des Wirtschaftsplanes Sonderumlagen, erhält der Verwalter zur Abgeltung des damit verbundenen Sonderaufwands (Berechnung, Anforderung, Zahlungsüberwachung und Abrechnung) ein Zusatzhonorar in Höhe von

_____ % zzgl. USt. (z.Zt. 19 %) = _____ % brutto
des Sonderumlagenbetrages.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.4 Führung von Lohnkonten

Beschäftigt die Eigentümergemeinschaft Arbeitnehmer, so erhält der Verwalter für die Führung der Lohnkonten eine Vergütung von € _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19 %) = € _____ brutto pro Arbeitnehmer und Monat, soweit hierfür durch die Eigentümergemeinschaft kein Auftrag an einen externen Dienstleister/Steuerberater vergeben wird.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.5 Regieaufwand für größere Sanierungsmaßnahmen

Beschließt die Eigentümergemeinschaft die Durchführung größerer Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen (mit Bruttobaukosten über € _____), erhält der Verwalter zur Abgeltung des damit verbundenen Regieaufwands ein Zusatzhonorar in Höhe von

_____ % zzgl. USt. (z.Zt. 19 %) = _____ % der Bruttobaukosten.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.6 Betreuung von Rechtsstreitigkeiten und von Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren

Für die Betreuung von Rechtsstreitigkeiten der Eigentümergemeinschaft (Klagen Dritter oder gegen Dritte) oder innerhalb der Eigentümergemeinschaft (insbesondere Beschlussanfechtungsklagen) und von Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren gegen Miteigentümer erhält der Verwalter für den hierdurch entstehenden Zeitaufwand (Information der Eigentümer und der beauftragten Rechtsanwälte bzw. des Zwangsverwalters, Führung von Korrespondenz, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen und Versteigerungsterminen) ein Zusatzhonorar gemäß den in Ziff. 5.15 vereinbarten Stundensätzen.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.7 Regulierung von Versicherungsschäden

Reguliert der Verwalter Schäden über eine von der Eigentümergemeinschaft abgeschlossene Versicherung, erhält er zur Abgeltung der damit verbundenen Mehrarbeit ein Zusatzhonorar von _____ % zzgl. USt. (z.Zt. 19 %) = _____ % brutto des Entschädigungsbetrages.

Die Eigentümergemeinschaft erklärt sich einverstanden, dass der Verwalter seinen Aufwand unmittelbar mit dem Versicherer abrechnet. Soweit entsprechende Zahlungen durch den Versicherer erfolgen, entfällt die Berechnung dieses Zusatzhonorars gegenüber der Eigentümergemeinschaft.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.8 Mietverwaltung

Vermietet die Eigentümergeinschaft Räumlichkeiten, Flächen oder sonstige Einrichtungen (z.B. als Kfz-Abstellplätze, Hausmeisterwohnung, Lagerräume oder zur Nutzung für Funkanlagen und Werbeflächen), erhält der Verwalter für den Vermietungs- und Mietverwaltungsaufwand ein Zusatzhonorar von _____ % zzgl. USt. (z.Zt. 19 %) = _____ % brutto der vereinbarten Mieten (inkl. Betriebskosten).

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.9 Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienstleistungen gem.

§ 35a EStG

Erstellt der Verwalter die Bescheinigung zur Geltendmachung des Steuerabzugs für die haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG, so erhält er hierfür pro Abrechnungszeitraum ein Zusatzhonorar von pauschal

€ _____ zzgl. USt (z. Zt. 19%) = € _____ brutto

alternativ von

€ _____ zzgl. USt (z. Zt. 19%) = € _____ brutto

pro Einzelabrechnung (**gegenüber dem jeweils anfordernden Eigentümer).

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.10 Mahnungen

(** Weiterberechnung gegenüber säumigem Eigentümer)

Geraten Eigentümer mit ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergeinschaft in Verzug, so erhält der Verwalter pro Verwaltungseinheit für das erste Mahnschreiben

€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto,

für das zweite Mahnschreiben

€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.11 Klagepauschale

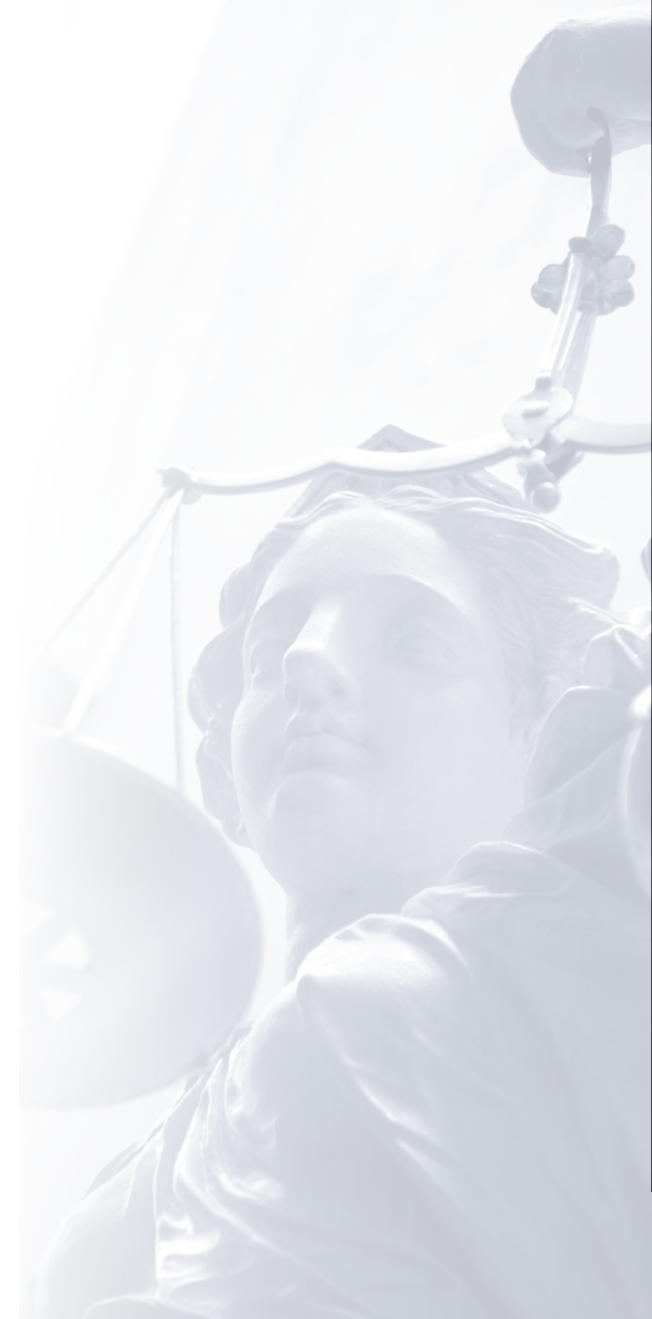
(** Weiterberechnung gegenüber säumigem Eigentümer)

Erreicht der Wohngeldrückstand mindestens zwei monatliche Hausgelder und bleibt die zweite Mahnung erfolglos, erhält der Verwalter zur Abgeltung seines Zusatzaufwandes für die Einleitung und Betreuung eines Beitreibungsverfahrens (Beauftragung und Information eines Rechtsanwaltes, Zusammenstellung und Kopieren der erforderlichen Unterlagen) ein Zusatzhonorar pauschal pro Verfahren von

€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 06.01.2003, 3 Wx 364/02:

Die Bestimmung, dass eine pauschale Sondervergütung für den Fall der „Veranlassung von Klageverfahren bei Zahlungsrückstand, zahlbar vom säumigen Eigentümer“ erhoben wird, ist in einem formularmäßigen Verwaltervertrag wegen Verstoßes gegen das AGB-Gesetz unwirksam.



§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.12 Nichtteilnahme am Lastschrifteinzug

(** Weiterberechnung gegenüber Nichtteilnehmer)

Müssen laufende Wohngeldzahlungen (auf der Grundlage des jeweils gültigen Wirtschaftsplanes) gesondert bearbeitet werden, weil einzelne Eigentümer nicht am Lastschrifteinzugsverfahren teilnehmen, erhält der Verwalter zur Abgeltung des damit verbundenen Mehraufwandes ein Zusatzhonorar pro Verwaltungseinheit und Monat von

€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.13 Eigentümerwechsel

(** Weiterberechnung gegenüber Veräußerer)

Im Falle der Veräußerung erhält der Verwalter für die Abgeltung des damit verbundenen Mehraufwandes (Informationsschreiben, Änderung der Eigentümerdaten und des Zahlungsverkehrs, Bearbeitung der Einzelabrechnung, Dokumentation in Eigentümerakte) pro Eigentumswechsel und Verwaltungseinheit ein Zusatzhonorar von
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

5.14 Verwalterzustimmung

(** Weiterberechnung gegenüber Veräußerer)

Ist die Erteilung der Verwalterzustimmung vorgeschrieben, erhält der Verwalter zur Abgeltung des damit verbundenen Mehraufwandes (Prüfung des Vorganges, Erbringen des Verwalternachweises, Abgabe der Zustimmungserklärung vor einem Notar) für jede Zustimmungserklärung ein Zusatzhonorar von
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.15 _____

Hier können Sie elektronisch Änderungen und Eintragungen vornehmen.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzhonorare

5.16 Sonstige, gesondert zu beauftragende Zusatzleistungen

Für sonstige Zusatzleistungen des Verwalters, deren Beauftragung jeweils durch gesonderten Beschluss oder in dringlichen Fällen durch den Verwaltungsbeirat erfolgen muss, erfolgt die Berechnung, soweit keine abweichende Vereinbarung getroffen wird, nach folgenden Stundensätzen:

Inhaber/Geschäftsführer

€ _____ /Std. zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto

Mitarbeiter

€ _____ /Std. zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto

§ 6 Haftung

teilnehmen, erhält der Verwalter zur Abgeltung des damit verbundenen Mehraufwandes ein Zusatzhonorar pro Verwaltungseinheit und Monat von
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

5.13 Eigentümerwechsel

(* Weiterberechnung gegenüber Veräußerer)

Im Falle der Veräußerung erhält der Verwalter für die Abgeltung des damit verbundenen Mehraufwandes (Informationsschreiben, Änderung der Eigentümerdaten und des Zahlungsverkehrs, Bearbeitung der Einzelabrechnung, Dokumentation in Eigentümerakte) pro Eigentumswechsel und Verwaltungseinheit ein Zusatzhonorar von
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

5.14 Verwalterzustimmung

(* Weiterberechnung gegenüber Veräußerer)

Ist die Erteilung der Verwalterzustimmung vorgeschrieben, erhält der Verwalter zur Abgeltung des damit verbundenen Mehraufwandes (Prüfung des Vorganges, Erbringen des Verwalternachweises, Abgabe der Zustimmungserklärung vor einem Notar) für jede Zustimmungserklärung ein Zusatzhonorar von
€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

5.15 _____

5.16 Sonstige, gesondert zu beauftragende Zusatzleistungen

Für sonstige Zusatzleistungen des Verwalters, deren Beauftragung jeweils durch gesonderten Beschluss oder in dringlichen Fällen durch den Verwaltungsbeirat erfolgen muss, erfolgt die Berechnung, soweit keine abweichende Vereinbarung getroffen wird, nach folgenden Stundensätzen:

Inhaber/Geschäftsführer
€ _____ /Std. zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto

Mitarbeiter
€ _____ /Std. zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto

§ 6 Haftung

Erläuterung:

Die berechtigten Haftungsinteressen der Eigentümergemeinschaft einerseits und die Verantwortung und das besondere Haftungsrisiko des Verwalters andererseits bedürfen einer gerechten und an der Höhe des Verwalterhonorars orientierten Abwägung, die auch die Möglichkeiten einer Absicherung durch spezifische Versicherungen berücksichtigt. Nachfolgend ist die Haftung des Verwalters beschrieben – transparent und fair.

6.1 Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von € _____ abgeschlossen hat und ständig aufrechterhält. Der Abschluss und die Unterhaltung dieser Versicherung ist der Eigentümergemeinschaft auf Verlangen nachzuweisen.

Die Haftung des Verwalters für Vermögensschäden ist der Höhe nach auf diese Versicherungssumme beschränkt, wobei Einschränkungen der Versicherungsleistung wegen Selbstbeteiligung und Jahresmaximierung zu Lasten des Verwalters gehen.

6.2 Der Verwalter haftet jedoch unbeschränkt für

- jegliche schuldhaft, auch leicht fahrlässige Verletzung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (Kardinalpflichten), hierzu gehören insbesondere die in den §§ 27 und 28 WEG normierten Aufgaben,
- grob fahrlässige und vorsätzliche Vertrags- und Nebenpflichtverletzungen sowie für
- Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, die auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzung des Verwalters und oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

6.3 Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung, spätestens jedoch mit dem Schluss des dritten Jahres nach der Beendigung der Tätigkeit des Verwalters. Dies gilt nicht, soweit es sich um Ansprüche aus vorsätzlicher Pflichtverletzung des Verwalters handelt.

6.4 Nach Abgabe des Jahresberichtes durch den Verwalter und des Prüfberichtes durch den Verwaltungsbeirat und Verabschiedung der Jahresabrechnung steht dem Verwalter ein Anspruch auf Erteilung der Entlastung für den jeweiligen Zeitraum zu, über den möglichst in der gleichen Eigentümerversammlung ein Beschluss herbeizuführen ist.

§ 7 Beendigung der Verwaltertätigkeit

Erläuterung:

Beim Verwalterwechsel entstehen häufig Probleme bei der Übergabe des Verwaltungsvermögens und der Verwaltungsunterlagen. Dieser Vertrag regelt daher die unverzügliche und ordnungsgemäße Herausgabe – transparent und fair.

Bei Beendigung der Verwaltertätigkeit – gleich aus welchem Grunde – hat der Verwalter die Verfügung über die Konten der Wohnungseigentümergeinschaft einzustellen, Rechnung zu legen und alle die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden und zu einer ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung notwendigen Unterlagen unverzüglich an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, seinen Stellvertreter oder einen vom Verwaltungsbeirat benannten Dritten (insbesondere an einen neu bestellten Verwalter) sowie die Verwaltervollmacht (§ 9 Ziff. 4) herauszugeben. Zurückbehaltungsrechte an Original-Gemeinschaftsunterlagen kann der ausgeschiedene Verwalter nicht geltend machen.

§ 6 Haftung

Erläuterung:

Die berechtigten Haftungsinteressen der Eigentümergemeinschaft einerseits und die Verantwortung und das besondere Haftungsrisiko des Verwalters andererseits bedürfen einer gerechten und an der Höhe des Verwalterhonorars orientierten Abwägung, die auch die Möglichkeiten einer Absicherung durch spezifische Versicherungen berücksichtigt. Nachfolgend ist die Haftung des Verwalters beschrieben – transparent und fair.

§ 6 Haftung

6.1 Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von € _____ abgeschlossen hat und ständig aufrechterhält. Der Abschluss und die Unterhaltung dieser Versicherung ist der Eigentümergeinschaft auf Verlangen nachzuweisen.

Die Haftung des Verwalters für Vermögensschäden ist der Höhe nach auf diese Versicherungssumme beschränkt, wobei Einschränkungen der Versicherungsleistung wegen Selbstbeteiligung und Jahresmaximierung zu Lasten des Verwalters gehen.

§ 6 Haftung

6.2 Der Verwalter haftet jedoch unbeschränkt für

- jegliche schuldhaft, auch leicht fahrlässige Verletzung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (Kardinalpflichten), hierzu gehören insbesondere die in den **§§ 27 und 28 WEG** normierten Aufgaben,
- grob fahrlässige und vorsätzliche Vertrags- und Nebenpflichtverletzungen sowie für
- Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, die auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzung des Verwalters und oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

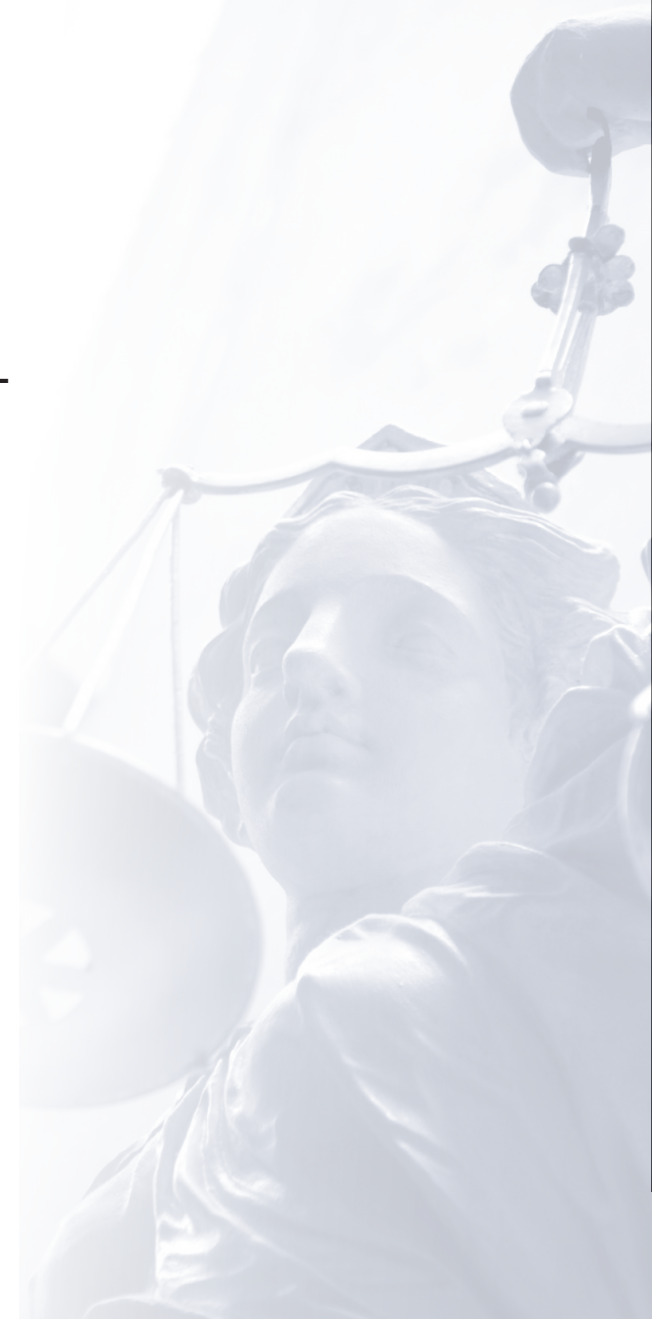
6.3 Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung, spätestens jedoch mit dem Schluss des dritten Jahres nach der Beendigung der Tätigkeit des Verwalters. Dies gilt nicht, soweit es sich um Ansprüche aus vorsätzlicher Pflichtverletzung des Verwalters handelt.

§ 6 Haftung

6.4 Nach Abgabe des Jahresberichtes durch den Verwalter und des Prüfberichtes durch den Verwaltungsbeirat und Verabschiedung der Jahresabrechnung steht dem Verwalter ein Anspruch auf Erteilung der Entlastung für den jeweiligen Zeitraum zu, über den möglichst in der gleichen Eigentümerversammlung ein Beschluss herbeizuführen ist.

BGH, Beschluss vom 17.07.2004, V ZB 11/03:

Ein Eigentümerbeschluss, mit dem einem Verwalter Entlastung erteilt wird, steht nicht grundsätzlich im Widerspruch zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung, sondern erst dann, wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen und nicht aus besonderen Gründen Anlass besteht, auf die hiernach möglichen Ansprüche zu verzichten.



§ 7 Beendigung der Verwaltungertätigkeit

Erläuterung:

Beim Verwalterwechsel entstehen häufig Probleme bei der Übergabe des Verwaltungsvermögens und der Verwaltungsunterlagen. Dieser Vertrag regelt daher die unverzügliche und ordnungsgemäße Herausgabe – transparent und fair.

Bei Beendigung der Verwaltungertätigkeit – gleich aus welchem Grunde – hat der Verwalter die Verfügung über die Konten der Wohnungseigentümergeinschaft einzustellen, Rechnung zu legen und alle die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden und zu einer ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung notwendigen Unterlagen unverzüglich an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, seinen Stellvertreter oder einen vom Verwaltungsbeirat benannten Dritten (insbesondere an einen neu bestellten Verwalter) sowie die Verwaltervollmacht (§ 9 Ziff. 4) herauszugeben. Zurückbehaltungsrechte an Original-Gemeinschaftsunterlagen kann der ausgeschiedene Verwalter nicht geltend machen.

§ 8 Sonstige Vereinbarungen

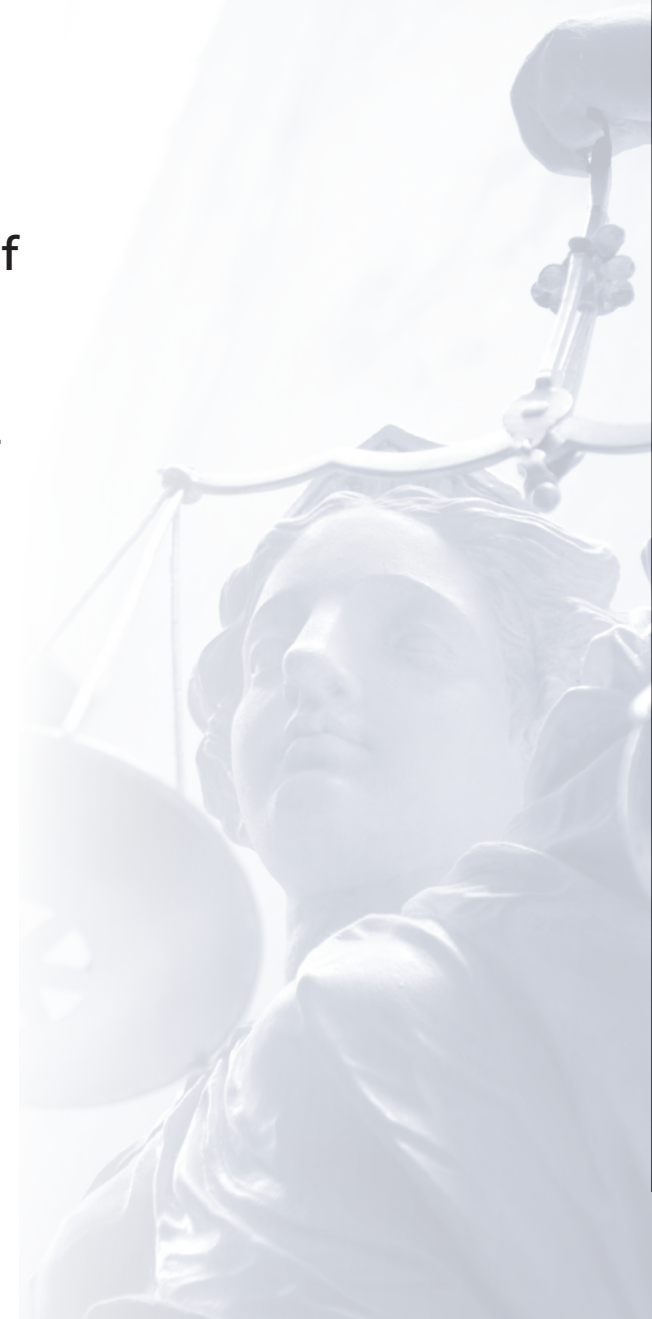
Hier können Sie elektronisch Änderungen und Eintragungen vornehmen.

§ 9 Schlussbestimmungen

1. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform sowie der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschlussfassung und der Genehmigung des Verwalters. Dies gilt auch für die Abbedingung der Schriftformklausel.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Verwaltervertrag hinsichtlich einzelner Bestimmungen für unwirksam erklärt werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.
3. Von diesem Vertrag werden zwei gleichlautende Originalausfertigungen erstellt. Die für die Eigentümergemeinschaft bestimmte Ausfertigung wird durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder einen von der Eigentümergemeinschaft Bevollmächtigten verwahrt.
4. Zur Legitimation im Außenverhältnis erhält der Verwalter gemäß **§ 27 Abs. 6 WEG** die als Anlage zu diesem Vertrag beigefügte Verwaltungsvollmacht.

OLG Köln, Beschluss vom 20.09.2002, 16 Wx 135/02:

Die allgemeine Übertragung des Abschlusses des Verwaltervertrages auf den Verwaltungsbeirat, ohne dass diesem abgesehen von der Laufzeit Vorgaben zu Essentials des abzuschließenden Vertrages gemacht werden, mag ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen. Wird ein derartiger Beschluss nicht angefochten, so ist ein auf seiner Grundlage abgeschlossener Verwaltervertrag aber wirksam.



Dreigliedriger Musterbeschluss für Verwalterbestellung:

Dreigliedriger Musterbeschluss für Verwalterbestellung:

1. Die Mustermann GmbH wird für den Zeitraum vom _____ bis _____ zum Verwalter bestellt.

Dreigliedriger Musterbeschluss für Verwalterbestellung:

1. Die Mustermann GmbH wird für den Zeitraum vom _____ bis _____ zum Verwalter bestellt.

2. Der Verwaltungsbeirat wird bevollmächtigt, mit der Mustermann GmbH einen Verwaltervertrag auf der Grundlage des Angebotes vom _____ (Grundhonorar _____) abzuschließen und dem Verwalter gemäß § 27 Abs. 6 WEG eine Verwalter-Vollmacht auszustellen.

Dreigliedriger Musterbeschluss für Verwalterbestellung:

1. Die Mustermann GmbH wird für den Zeitraum vom _____ bis _____ zum Verwalter bestellt.

2. Der Verwaltungsbeirat wird bevollmächtigt, mit der Mustermann GmbH einen Verwaltervertrag auf der Grundlage des Angebotes vom _____ (Grundhonorar _____) abzuschließen und dem Verwalter gemäß § 27 Abs. 6 WEG eine Verwalter-Vollmacht auszustellen.

3. Gemäß § 21 Abs. 7 WEG werden die Zusatzhonorare gemäß § 5.9 - 5.14 des Verwaltervertrages als besonderer Verwaltungsaufwand dem jeweiligen Verursacher auferlegt. Der Verwalter wird beauftragt, diese Zusatzhonorare entsprechend § 5 des Vertrages dem betreffenden Eigentümer weiter zu berechnen.

Der WEG-Verwaltervertrag des VNWI inkl. CD

Verkauf am Verbandsstand im Foyer!



50,€
inkl. Umsatzsteuer