

Verwaltervertrag

Zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG Schloßallee 1, 78224 Musterstadt mit 99 WE und 99 TG-Stellplätzen

vertreten durch die Wohnungseigentümer, diese vertreten durch den Beirat (vgl. § 1), nachstehend "Gemeinschaft" genannt

und der Firma

Wilhelm Hausverwaltungen GmbH, Schwarzwaldstr. 2, 78224 Singen

nachstehend "Verwalterin" genannt, wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Bestellung der Verwalterin und Abschluss des Vertrags

1. Die Bestellung der Verwalterin erfolgte

~~* gemäß Teilungserklärung (§ 8 WEG) / Teilungsvertrag (§ 3 WEG) vom _____¹.~~

* durch Beschluss in der Eigentümerversammlung vom **unter TOP²**.

Die Versammlungsniederschrift wurde von:

- **Frau, Mitglied des Beirats**
- **Herrn, Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)**
- **Herrn, Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)**
- **Herrn Frei, Versammlungsleiter(in)**

unterzeichnet.

2. In der unter Ziffer 1) genannten Eigentümerversammlung wurden:

- **Frau, Mitglied des Beirats**
- **Herrn, Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)**
- **Herrn, Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)**

durch Beschluss beauftragt,

* diesen Vertrag sowie die beigefügte Verwaltungsvollmacht, welche beide der Versammlung vorlagen, im Namen der Gemeinschaft zu unterzeichnen³.

~~* einen Vertrag im Namen und im Auftrag der Gemeinschaft auszuhandeln und abzuschließen sowie eine Verwaltungsvollmacht im Namen der Gemeinschaft und im Namen der Wohnungseigentümer auszustellen⁴.~~

¹ Nichtzutreffende Alternative streichen.

² Nichtzutreffende Alternative streichen.

³ Nichtzutreffende Alternative streichen.

⁴ Nichtzutreffende Alternative streichen.

§ 2 Laufzeit und Kündigung

1. Die Bestellung durch Beschluss laut § 1 dieses Vertrags erfolgte für den Zeitraum vom **01.01.2017 bis 31.12.2027**. Eine vorzeitige Abberufung der Verwalterin ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig.
2. Der Verwaltervertrag wird für die Dauer der Bestellung geschlossen. Wird die Verwalterin gemäß § 26 Abs. 2 WEG erneut bestellt, so verlängert sich der Vertrag für die Dauer der erneuten Bestellung, es sei denn, die Parteien haben hiervon Abweichendes vereinbart.
3. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Vertragsdauer von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Die Kündigung der Verwalterin kann schriftlich gegenüber dem Beiratsvorsitzenden oder in der Eigentümerversammlung erklärt werden. Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung über die vorzeitige Abberufung der Verwalterin und die Kündigung dieses Vertrags aus wichtigem Grund ist sofort wirksam. Der Verwalterin bleibt das Recht zur Beschlussanfechtung gem. § 43 WEG jedoch vorbehalten.
Die vorzeitig abberufene Verwalterin hat unverzüglich nach Aufforderung die Verwaltungsunterlagen herauszugeben.

§ 3 Aufgaben und Befugnisse

1. Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus der Teilungserklärung bzw. der Teilungsvereinbarung in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung, ergänzend aus diesem Vertrag mit Leistungskatalog (**Anlage 1**), dem Wohnungseigentumsgesetz und sonstigen gesetzlichen Vorgaben sowie den bei Vertragsabschluss gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sowie aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen, welche für sie und die Gemeinschaft verbindlich ergangen sind.
2. Die Verwalterin handelt grundsätzlich namens und im Auftrag und für Rechnung der teilrechtsfähigen Gemeinschaft, sie vertritt einzelne Eigentümer nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften (z. B. § 27 Abs. 2 WEG). Die Verwalterin unterliegt nicht der Weisung einzelner Eigentümer oder des Verwaltungsbeirats.
3. Die Verwalterin hat das Gemeinschaftseigentum einschließlich des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens zu verwalten. Sie ist verpflichtet, Gelder der Gemeinschaft von ihrem Vermögen und vom Vermögen Dritter (z. B. vom Vermögen anderer von ihr verwalteter Gemeinschaften) getrennt zu halten. Sie hat hierfür Bankkonten auf den Namen der Gemeinschaft anzulegen. Für die Instandhaltungsrückstellung bestimmte Gelder sind auf einem separaten Konto anzulegen, es sei denn, die Eigentümer bestimmen durch Beschluss eine hiervon abweichende Anlage.
4. Die Verwalterin ist nach Maßgabe der Beschlüsse, der Gemeinschaftsordnung einschließlich der gültigen Hausordnung bzw. des Gesetzes berechtigt,
 - Verträge wie z. B. Werk-, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Gemeinschaft abzuschließen und zu kündigen;
 - einseitige Willenserklärungen, wie z. B. Abmahnungen und Kündigungserklärungen im Namen der Gemeinschaft abzugeben;Die Verwalterin ist im Rahmen der laufenden Verwaltung berechtigt, ohne vorherige Beschlussfassung vorgenannte Verträge abzuschließen und zu kündigen.

Für Aufträge zur Durchführung von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung dürfen die Kosten im Einzelfall nicht mehr als 1.000,00 EUR betragen. Die vorgenannten Kostenbeschränkungen gelten nicht für die Abwicklung von Versicherungsschäden, sofern die Versicherung die Übernahme der Kosten vorab zugesagt hat. Das Recht der Verwalterin gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG, in dringenden Fällen ohne Beschlussfassung die für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, bleibt hiervon unberührt.

5. Die Verwalterin ist berechtigt, Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer, soweit diese mit ihren Zahlungen in Verzug sind, im Namen der Gemeinschaft gerichtlich mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen und im Wege der Zwangsvollstreckung beizutreiben. Dieses Recht schließt die Durchführung von Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren ein. Die Verwalterin ist auch berechtigt, zur Sicherung der Ansprüche der Gemeinschaft die Eintragung von Zwangshypotheken zu veranlassen und deren Löschung zu bewilligen. Entsprechendes gilt für Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen ehemalige aus der Gemeinschaft ausgeschiedene Eigentümer.
6. Die Verwalterin ist auch berechtigt, Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder einzelne Eigentümer außergerichtlich und gerichtlich mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen und Ansprüche Dritter oder einzelner Eigentümer gegen die Gemeinschaft mit anwaltlicher Hilfe abzuwehren, sofern die Gemeinschaft dies durch Beschluss im Einzelfall bewilligt. Eine vorherige Beschlussfassung ist nicht notwendig, wenn aus Gründen der Fristwahrung ein sofortiges Handeln notwendig ist. Die Verwalterin ist berechtigt, zur Beitreibung titulierter Ansprüche der Gemeinschaft Zwangsvollstreckungsmaßnahmen mit anwaltlicher Hilfe einzuleiten. Ziff. 5 Satz 2 gilt entsprechend.
7. Die Verwaltung ist berechtigt, mit einem Rechtsanwalt eine Vergütungsvereinbarung für die Beratung der Gemeinschaft oder die außergerichtliche Wahrnehmung ihrer Interessen in Abstimmung mit dem Beirat zu schließen. Die Vereinbarung kann ein Honorar nach Zeitaufwand, ein am voraussichtlichen Zeitaufwand orientiertes Pauschalhonorar oder die Absprache eines Gegenstandswerts als Grundlage für die Abrechnung nach dem RVG zum Gegenstand haben. Das Recht der Verwaltung zum Abschluss einer Vergütungsvereinbarung mit einem Prozessbevollmächtigten der Gemeinschaft bzw. der Wohnungseigentümer für die Wahrnehmung ihrer gerichtlichen Interessen richtet sich nach § 27 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 6 WEG.
8. Die Verwalterin darf für einzelne Aufgaben Untervollmacht erteilen. Sie darf die Verwaltung im Ganzen nicht auf Dritte übertragen.
9. In steuerlichen Angelegenheiten einschließlich der Lohnbuchhaltung für Angestellte der Gemeinschaft darf die Verwalterin einen Steuerberater auf Kosten der Gemeinschaft hinzuziehen.
10. Die Verwalterin hat
 - bei der „R+V Allgemeine Versicherung AG“ eine **Vertrauensschadenversicherung** unter der Versicherungs-Nr.406 92 576103913 abgeschlossen. Die Versicherungssumme beträgt Euro 500.000,00.
 - bei der „Alte Leipziger“ eine **Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung** unter der Nr. 09-670-011509 abgeschlossen. Die Versicherungssumme beträgt Euro 500.000,00.
 - bei der „Sparkassen-Versicherung“ eine **Betriebs-Haftpflichtversicherung** unter der Versicherungsschein-Nr. 50070069230 abgeschlossen. Die Versicherungssumme beträgt Euro 5,0 Mio. pauschal für Personen- und/oder Sachschäden und Euro 1,0 Mio. für Vermögensschäden.
11. Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Unterlagen in ihren Besitz zu übernehmen.

12. Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit ist die Gemeinschaft verpflichtet, der Verwalterin auch Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden.

§ 4 Verwaltungsentgelt

Laufende Grundleistungen

Für die laufenden Grundleistungen (s. Leistungskatalog) beträgt das monatliche Verwaltungsentgelt bei Zahlung der Hausgelder durch Teilnahme am Lastschriftverfahren:

	EUR
je Wohnung/Gewerbe	18,00
je Garage/Einstellplatz (falls vorhanden)	2,50
je Teileigentum, Trafostation	0,00
je Sondernutzungsrecht	_____

Staffelvereinbarung

Die Vergütung erhöht sich nach 3 Jahren zum __. __. ____ um 5 Prozent auf ? Euro.

Die Vergütung erhöht sich nach weiteren 3 Jahren zum __. __. ____ um 5 Prozent auf ? Euro.

Die Vergütung erhöht sich zum __. __. ____ um __ Prozent auf _____ Euro.

Das Verwaltungsentgelt ist kalkuliert auf der Basis, dass die Eigentümer an dem kostengünstigen Lastschriftverfahren teilnehmen. Für Einheiten, deren Eigentümer nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, erhöht sich das Verwaltungsentgelt monatlich um Euro 5,00 /Einheit. Wird eine Lastschrift von einem Eigentümer oder dessen Bank zurückgegeben und die Zahlung sodann im Wege der Einzelüberweisung vorgenommen, so erhöht sich das Verwaltungsentgelt für den betreffenden Monat entsprechend.

Das o. g. Verwaltungsentgelt ist zum 1. eines jeden Monats im Voraus an die Verwalterin zu zahlen. Sie ist berechtigt, die monatliche Vergütung dem Bewirtschaftungskonto der Gemeinschaft zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu entnehmen.

Die Umlage der Verwaltervergütung auf die Eigentümer richtet sich nach der Gemeinschaftsordnung bzw. den Beschlüssen der Gemeinschaft.

Mehrleistungen im Einzelfall

Das o. g. Entgelt deckt den Aufwand der laufenden Grundleistungen gemäß Leistungskatalog einschließlich der Durchführung der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung ab. Mit dem vorgenannten Entgelt nicht abgegolten sind die nachgenannten Mehraufwendungen, welche im Einzelfall notwendig werden. Insofern wird folgende Vergütung vereinbart:

	Nach Aufwand	Pauschal EUR je Vorgang
Außerordentliche Versammlung Jede weitere Eigentümerversammlung, welche auf Verlangen der Eigentümer gemäß § 24 Abs. 2 WEG oder aus Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung einberufen und nachweislich nicht aus Gründen erforderlich wird, die von der Verwalterin zu vertreten sind.		200,00

Verwalterzustimmung gemäß § 12 WEG Erteilung der Verwalterzustimmung gemäß § 12 WEG, falls erforderlich zuzüglich der Kosten für die notarielle Beglaubigung der Unterschrift.		50,00
Neue Abrechnung Änderung der von der Verwaltung vorgelegten Jahresabrechnung auf Wunsch der Eigentümer durch Beschluss oder aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung, wobei die Notwendigkeit der Änderung nachweislich nicht von der Verwaltung zu vertreten ist.		150,00
Neuer Umlageschlüssel Ermittlung der Grundlagen für einen neuen Umlageschlüssel, welchen die Gemeinschaft durch Beschluss oder Vereinbarung einführt.		25,00
Mahnungen wegen Zahlungsverzugs Mahnungen nach Eintritt des Zahlungsverzugs, soweit der Rückstand mindestens einem Monatsbetrag entspricht und 100 EUR übersteigt.		5,00
Abmahnungen wegen Störung des Hausfriedens Erteilung einer Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens einschließlich Schilderung des zugrunde liegenden Sachverhalts.		
Sonderumlagen Sonderumlagen – Ermittlung der Gesamt- und Einzelumlage, Nachricht an die Eigentümer, Einzug, Einzelbuchung, Vermögensverwaltung und Abrechnung mit den Eigentümern.		
Beitreibung von Hausgeldern Bearbeiten von Verfahren zur gerichtlichen Beitreibung eines Hausgeldrückstands aus Verzug, dessen Höhe mindestens 2 Monatsraten gemäß gültigem Wirtschaftsplan erreicht, einschließlich Korrespondenz mit dem anwaltlichen Bevollmächtigten im Klageverfahren und im Rahmen der Zwangsvollstreckung.	Nach Stunden- aufwand	
Sonstige Gerichtsverfahren Bearbeiten von Gerichtsverfahren, wie z. B. Beschlussanfechtungen, Ansprüche Dritter etc. einschließlich Korrespondenz mit den anwaltlichen Bevollmächtigten der Gemeinschaft bzw. der beklagten Eigentümer, laufende Information des Beirats und Information der Eigentümer über Anträge und Ergebnisse der Verfahren (außer Hausgeldverfahren) durch Rundschreiben, Wahrnehmung von Gerichtsterminen.	Nach Stunden- aufwand	
Mietverwaltung Durchführung der Mietverwaltung für die Vermietung von im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räumen (z. B. Hausmeisterwohnung, Lagerräume), Kfz-Stellplätzen, Werbeflächen oder Flächen für Funkanlagen.	Extra Vertrag	
Zusendung von weiteren/außerordentlichen Unterlagen per Email		5,00
Kopierkosten für Anlagen im Schriftverkehr mit den Eigentümern und Dritten je DIN A4 Seite/je Vorlagenblatt analog § 2 Abs. 2 RVG i. V. m. Nr. 7000 VV Für Kopien eines Vorgangs je Seite		0,50 EUR

--	--	--

Soweit vorstehend ein Entgelt nach Aufwand anfällt, gilt folgende Vergütung als vereinbart:

1. Personal:	je Std./EUR
a) Geschäftsführer + Stellvertreter	95,00
b) Sachbearbeiter	50,00
c) Auszubildende	20,00
d) Hilfskräfte	
2. Umschläge und Adressen	
a) DIN-A4	
b) DIN-A5	
c) Adressen	
3. Portoauslagen	Gemäß den jeweils gültigen Postgebühren
4. Kopiekosten analog § 2 Abs. 2 RVG i. V. m. Nr. 7000 VV	Siehe oben
5. Fahrtkosten je Kilometer	
6. Auslagenersatz	Nachweis durch Belege

Die Vergütung für Mehrleistungen wird mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Die Verwalterin ist berechtigt, die Vergütung dem Bewirtschaftungskonto der Gemeinschaft zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu entnehmen.

Besondere Leistungen

Die Verwalterin erbringt über die Grundleistungen hinaus die im Leistungsverzeichnis vereinbarten "**Besonderen Leistungen**", für welche das dort genannte Entgelt vereinbart wird. Soweit besondere Leistungen nach Aufwand abzurechnen sind, schuldet die Gemeinschaft die oben genannte Aufwandsvergütung. Auch diese Vergütung wird mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Die Verwalterin ist berechtigt, die Vergütung dem Bewirtschaftungskonto der Gemeinschaft zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu entnehmen.

Mehrwertsteuer

Den o. g. Verwaltergebühren und allen anderen in diesem Vertrag/Leistungskatalog benannten Gebühren und Kosten ist die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.

Änderung des Verwaltungsentgelts

Die Verwalterin kann eine Erhöhung des Verwalterentgelts verlangen, wenn ihre Aufgaben durch eine Änderung der Rechtsprechung, der gesetzlichen Bestimmungen, der Beschlüsse oder Vereinbarungen der Eigentümer erweitert werden und ihr dadurch ein nicht unerheblicher bei Abschluss des Vertrags nicht vorhersehbarer Mehraufwand entsteht. Eine Änderung des Verwaltungsentgelts ist von der Verwalterin zu beantragen und wird rechtsgültig bei Annahme des Antrags in der Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss (ein rückwirkender Beschluss per 1. Januar ist im Rahmen des Wirtschaftsplans möglich).

§ 5 Pflichten der Gemeinschaft

Übergabe der Unterlagen

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, der Verwalterin rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- Teilungserklärung in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung;
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungs-Nr., Wohnflächen);
- alle Beschlussprotokolle der Eigentümerversammlungen;
- Beschluss-Sammlung
- alle gerichtlichen Entscheidungen, welche die Gemeinschaft betreffen;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschl. Maßangaben;
- alle zzt. bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen wurden;
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung;
- vom Beirat geprüfte Belege in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis (Status) über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form.

Namen- und Adressenänderungen

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Personenmehrheit

Die Gemeinschaft hat für den Fall, dass mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums (Erbengemeinschaften, Eheleute usw.) sind, darauf hinzuwirken, dass diese ohne weitere Aufforderung der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt im Fall von Miteigentümern, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich zusammenhängend mehr als 3 Monate im Jahr im Ausland aufhalten.

Zustellungsbevollmächtigung

Der Verwalterin sind Aufwendungen und Vergütungen, auch für beauftragte Verfahrensbevollmächtigte, die ihr als Beteiligte oder Zustellungsbevollmächtigte bei der Verwaltung entstehen, unverzüglich nach Entstehung zu erstatten.

Vollmachtsurkunde

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, der Verwalterin auf Verlangen eine Vollmachtsurkunde zu erteilen, aus welcher sich die gesetzlichen und vertraglichen Befugnisse zur Vertretung der Gemeinschaft ergeben. Die Verwalterin wird von dieser Vollmacht nur nach Maßgabe dieses Vertrags, der Beschlüsse der Gemeinschaft, der Gemeinschaftsordnung und des Gesetzes Gebrauch machen.

§ 6 Haftung

Der Verwalter haftet grundsätzlich für schuldhafte Pflichtverletzungen nach den gesetzlichen Vorschriften. Dies gilt uneingeschränkt für Schadensersatzansprüche, die auf Verletzungen derjenigen Pflichten beruhen, die für die Erzielung des Vertragszwecks erforderlich sind (Kardinalpflichten). Hierzu gehören insbesondere die Pflichten des Verwalters gemäß §§ 27, 28 WEG.

Für Schadensersatzansprüche, die auf anderen Pflichtverletzungen beruhen und die von der Verwalterin weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verursacht wurden, haftet sie bis zur Höhe der Deckungssumme ihrer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Die Verwalterin verpflichtet sich, eine Haftpflichtversicherung in dieser Höhe ständig aufrechtzuerhalten und dies auf Verlangen eines Wohnungseigentümers nachzuweisen. Die vorgenannten auf die Höhe der Deckungssumme der Haftpflichtversicherung beschränkten Schadensersatzansprüche verjähren in 3 Jahren. Der Lauf der Verjährungsfrist beginnt am Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und in dem die Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft von den ihm zugrunde liegenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt haben oder aufgrund grober Fahrlässigkeit keine Kenntnis erlangt haben. Diese Schadensersatzansprüche verjähren unabhängig von der

Kenntnis der Wohnungseigentümer oder der Gemeinschaft 5 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Verwalterin ihr Amt niedergelegt hat oder ihre Amtszeit ausgelaufen ist. Die Haftungsbeschränkung auf die Deckungssumme und die Verkürzung der gesetzlichen Verjährungsfrist gilt nicht für Schadensersatzansprüche, welche nicht von der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung gedeckt sind. Sie gilt auch nicht für Schadensersatzansprüche, die auf der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen.

§ 7 Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Dieser Vertrag mit beiliegendem Leistungskatalog wird als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB geschlossen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung durch Beschluss und der schriftlichen Zustimmung der Verwalterin. Wird der Beirat durch Beschluss bevollmächtigt, der Änderung des Vertrags zuzustimmen, so hat diese in Textform zu erfolgen. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
2. Soweit sich die vorstehenden Bestimmungen auf Wohnungseigentümer beziehen, gelten sie für Teileigentümer entsprechend.
3. Sollte eine Vertragsklausel unwirksam sein, so bleibt die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen hiervon unberührt.
4. Der Leistungskatalog ist Bestandteil dieses Vertrags und diesem als Anlage 1 beigelegt.

Anlage:

Leistungskatalog als Vertragsbestandteil – Anlage 1

Versammlungsniederschrift vom _____ – Anlage 2

Ort, Datum

Verwalterin

Ort, Datum

Vorsitzender des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

Leistungskatalog

Als Anlage (1) zum Verwaltervertrag vom _____

der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG Schloßallee 1, 78224 Musterstadt mit 99 WE und 99 TG-Stellplätzen

und

der Firma

Wilhelm Hausverwaltungen GmbH, Schwarzwaldstr. 2, 78224 Singen

Der Leistungskatalog spezifiziert die

- Grundleistungen der Verwaltung (Teil A)
- Besondere Leistungen der Verwaltung (Teil B)

A) Grundleistungen

Zu den Grundleistungen der Verwaltung gehören insbesondere die in §§ 24, 27 Abs. 1, 2, 3 und 5, 28 Abs. 1 und 3 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben. Die Grundleistungen sichern der Gemeinschaft eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange.

1 Wirtschaftsplan

Die Verwalterin erstellt einen Wirtschaftsplan je Wirtschaftsjahr einschl. Ausweis der Verteilung je Kosten/Einnahmeart in Form von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen gem. § 28 WEG je Sonder-/Teileigentum. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr, sofern für die Gemeinschaft nichts anderes geregelt ist.

Die Höhe der Hausgelder wird alljährlich von der Verwalterin in Form eines Wirtschaftsplans vorgeschlagen. Dieser Wirtschaftsplan ist dem Verwaltungsbeirat zur Begutachtung vorzulegen und sodann der Eigentümersammlung zur Genehmigung durch Beschluss.

2 Jahresabrechnung

• Jahresabrechnung

Die Verwalterin erstellt eine jährliche Abrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungszeitraum als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sonder-/Teileigentum und eventuellen Sondernutzungsrechten auf Basis der in der Gemeinschaftsordnung oder sonstigen, durch Vereinbarung/Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bestimmten Verteilerschlüssel.

• Zinsen

Die Jahresabrechnung weist neben den Zinseinnahmen die von dem Kreditinstitut an den Fiskus abgeführte Kapitalertragsteuer aus sowie die hiervon auf die Einheiten entfallenden Anteile.

• Haushaltsnahe Dienstleistungen

Die Jahresabrechnung weist die Ausgaben der Gemeinschaft für haushaltsnahe Dienstleistungen gem. § 35a EStG aus sowie die hiervon auf die Einheiten entfallenden Anteile.

- Instandhaltungsrücklage

Die Jahresabrechnung weist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage aus.

- Status

Der Status enthält die Angaben über Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern und Dritten sowie über die Kontenstände der Gemeinschaft zu Beginn und zum Ende des Abrechnungsjahrs.

- Einsicht in Unterlagen der Abrechnung

Sämtliche Unterlagen und Belege stehen allen Miteigentümern zur Einsichtnahme während der Bürozeiten – nach vorheriger Terminvereinbarung – im Büro der Verwaltung zur Verfügung. Diese Regelung ersetzt das Auslegen der Belege in der Eigentümerversammlung. Die Anfertigung von Kopien für einzelne Eigentümer kann die Verwalterin von der Zahlung der hierdurch entstehenden Kosten gemäß § 4 des Verwaltervertrags abhängig machen.

3 Eigentümerversammlung und Niederschrift

- Eigentümerversammlung

Die Durchführung der ordentlichen Eigentümerversammlung erfolgt nach Abschluss des Wirtschaftsjahrs gemäß den gesetzlichen Vorschriften, sofern rechtzeitig alle Abrechnungsdaten und -unterlagen zur Verfügung stehen.

- Vorsitz und Niederschrift

Sofern die Versammlung nichts anderes beschließt, führt der Verwalter oder ein Vertreter den Vorsitz in der Eigentümerversammlung und sorgt für eine ordnungsmäßige Niederschrift der Beschlüsse.

- Beschluss-Sammlung

Die Verwalterin führt die Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG.

4 Hausordnung

Die Verwalterin sorgt für die Durchführung der beschlossenen Haus-/Nutzungsordnungen. Schriftlich gemeldete Verstöße gegen die Haus-/Nutzungsordnungen mahnt die Verwalterin bei dem für die Störung verantwortlichen Eigentümer mündlich oder schriftlich unter Angabe des Namens des Beschwerdeführers ab. Die nächste Eigentümerversammlung wird unterrichtet, wenn die Abmahnung ohne Erfolg blieb. Ein gerichtliches Vorgehen bedarf jedoch grundsätzlich einer Genehmigung der Eigentümerversammlung durch Beschluss.

5 Überwachen der Verträge der Gemeinschaft

Die Verwalterin betreut und überwacht die Leistungen der Vertragspartner der Gemeinschaft und schließt insbesondere nach Maßgabe der Beschlüsse, der Gemeinschaftsordnung und der Gesetze die notwendigen Versicherungen für die Gemeinschaft ab und überprüft die Versicherungssumme, um Unterdeckungen auszuschließen.

6 Geldverwaltung

Die Verwalterin legt die gemeinschaftlichen Gelder auf Giro- und Anlagekonten bei einer deutschen Bank oder Sparkasse nach ihrer Wahl getrennt von ihrem eigenen Vermögen und dem anderer Gemeinschaften an. Sie führt die Konten unter dem Namen der Gemeinschaft. Sie verwaltet die Gelder nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns.

7 Rechnungskontrolle und -anweisung

Die Verwalterin führt die rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturrechnungen, Hauswart- und Bargeldkassen durch.

8 Buchführung

Die Verwalterin richtet eine übersichtliche, kaufmännisch ordnungsgemäß geführte Buchhaltung im Vertragszeitraum, getrennt von derjenigen für andere Gemeinschaften ein. Diese beinhaltet insbesondere:

- das Führen und Abrechnen von
 - Hausgeldkonten je Sonder-/Teileigentum;
 - Einnahmekonten für Erträge;
 - Ausgabekonten je Kostenart (ohne Ausweis der Mehrwertsteuer);
 - Rücklagekonten einschließlich Anlage der Mittel;
 - Konten für Mitarbeiter der Gemeinschaft (ohne Steuerberatungsleistung);
 - Verrechnungskonten für Versicherungsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum bis zur Erstattung der verauslagten Beträge;
- das Buchen der Bankbewegungen für die Hausgeldzahlungen und Abrechnungsergebnisse;
- das Überwachen der pünktlichen Hausgeldzahlung;
- die Veranlassung der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, das Melden der Gesamtheizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Serviceunternehmen, das Buchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum in die Einzel-/Jahresabrechnung.

9 Technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum

- Anwesenheit vor Ort
Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen, nimmt die Verwalterin eine technische Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch jährliche Begehung der Wohnanlage neben Zwischenprüfungen und Ortsterminen vor.
- Sonderfachleute
Soweit notwendig, zieht sie Sonderfachleute auf Kosten der Gemeinschaft bei (z. B. bei Meldungen von Mängeln in einzelnen Wohnungen zur Abklärung, inwieweit das Gemeinschaftseigentum hierfür kausal verantwortlich ist).

10 Abwicklung von Schadensfällen

- Empfehlung
Die Verwalterin trifft Empfehlungen bei der Auswahl technischer Lösungen und wirkt bei den Preisverhandlungen und der Vergabe von Aufträgen für das Gemeinschaftseigentum mit.

- Klärung
Sie klärt Zuständigkeiten bei Schäden am Sonder-/Gemeinschaftseigentum.
- Schadensminderung
Sie gibt Empfehlungen an die Wohnungseigentümer zur Schadensminderung und -beseitigung.

11 Instandhaltung und Instandsetzung

- Instandhaltung und Instandsetzung in dringenden Fällen
Die Verwalterin leitet die im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen ein, holt ggf. mehrere Kostenvoranschläge ein und stimmt den Umfang der Maßnahmen mit dem Beirat ab. Sie vergibt in dringenden Fällen gemäß § 27 Abs.1 Ziffer 3 WEG Aufträge im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft, überwacht die Arbeiten und nimmt diese ab. Bei versicherten Schäden am Gemeinschaftseigentum übernimmt sie die Schadensmeldung an die Versicherung.
- Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund Beschlussfassung
Bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, welche nicht unter die vorgenannte Regelung fallen, vergibt die Verwalterin die Aufträge entsprechend den von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüssen. Die Verwalterin kann im Rahmen der Beschlussdurchführung sachkundige Personen (Architekten bzw. Ingenieure) hinzuziehen, soweit dies für die Bewertung und Überwachung größerer Instandsetzungsarbeiten erforderlich ist. Entstehende Kosten gehen zulasten der Gemeinschaft.

12 Allgemeine Leistungen

Die Verwalterin führt den Telefon- und Schriftverkehr mit den Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten, für gemeinschaftliche Belange, soweit dieser im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurde.

B) Besondere Leistungen

1 Zusatzleistungen

Die Verwalterin erbringt, über die o. g. Grundleistungen hinaus, die nachgenannten zusätzlichen Leistungen. Für diese Zusatzleistungen wird folgendes Entgelt vereinbart:

Übersendung der Versammlungsniederschriften Die Verwalterin stellt jedem Wohnungseigentümer eine Kopie der o. g. Niederschrift ohne besonderen Nachweis an die letzte, schriftlich gemeldete Adresse zu.	0,00
Information des Beirats Von wichtigem Schriftverkehr erhält der Verwaltungsbeirat Kopien, damit er immer über die aktuellen Belange der Gemeinschaft informiert ist und seine Stellungnahme dazu abgeben kann (Beiratskopien).	0,00
Beiratssitzung Teilnahme an Beiratssitzungen, bei welchen es sich um die dritte oder weitere Sitzungen im Jahr handelt und die auf Wunsch der Eigentümer oder des Beirats unter Hinzuziehung der Verwaltung oder aus Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung einberufen werden, wobei der Anlass der Einberufung nicht von der Verwaltung zu ver-	Nach Aufwand, mindestens jedoch pauschal: 75,00 Euro je Sitzung

treten ist.	
Erstellung/Wiederherstellung von Verwaltungsunterlagen Erstellung/Wiederherstellung notwendiger Unterlagen einschließlich Buchhaltung, Wirtschaftsplänen, Abrechnungen, welche zum Zeitpunkt der Übernahme der Verwaltung aus Gründen, die von der Verwaltung nicht zu vertreten sind, fehlen.	Nach Aufwand, mindestens jedoch pauschal: 100,00 Euro
Instandhaltung und Instandsetzung Mitwirkung bei aufwändigen Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen über den in der Grundleistung (Ziffer 11) vereinbarten Umfang hinausgehend (z. B. Überwachung und Abnahme von Handwerkerarbeiten anstelle eines Architekten), soweit von der Verwalterin angeboten und von der Gemeinschaft durch Beschluss genehmigt.	Abrechnung gemäß Beschluss (nach Aufwand oder nach HOAI)
Abnahme Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger ohne Hinzuziehung eines Architekten, soweit von der Verwalterin angeboten und von der Gemeinschaft durch Beschluss genehmigt.	Abrechnung nach Beschluss (nach Aufwand oder HOAI)
Gehaltsabrechnungen Erstellung von Lohn- und Lohnnebenkostenabrechnungen für haupt-/nebenberufliche Mitarbeiter der Gemeinschaft ohne Einschaltung eines Steuerberaters unter dem Vorbehalt der Entscheidung zur Übernahme im Einzelfall.	Abrechnung nach Aufwand
Beitreibung von Hausgeldforderungen Beitreibung von Hausgeldforderungen durch gerichtliches Mahn- und/oder Klageverfahren ohne Einschaltung eines Rechtsanwalts, unter dem Vorbehalt der Entscheidung zur Übernahme im Einzelfall.	Abrechnung nach RVG
Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen Ausstellung von gesonderten Bescheinigungen über Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35 EStG außerhalb der Jahresabrechnung auf Wunsch von Wohnungseigentümern.	0,00

Soweit vorstehend ein Entgelt nach Aufwand anfällt, schuldet die Gemeinschaft die vereinbarte Vergütung gem. § 4 des Verwaltervertrags.

Das vorstehende Entgelt ist gemäß § 4 des Verwaltervertrags zuzüglich MwSt in gesetzlicher Höhe zu zahlen.

Ort, Datum

Verwalterin

Ort, Datum

Vorsitzender des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

Verwaltervollmacht

Vollmachtgeber:

Die Wohnungseigentümergeinschaft **Verwaltungsobjekt Nr.:** _____

WEG Schloßallee 1, 78224 Musterstadt mit 99 WE und 99 TG-Stellplätzen

Die Verwalterin der o. a. Wohnungseigentümergeinschaft

ist gem. § 27 Abs. 2 und 3 WEG i. V. m. dem Verwaltervertrag bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft und die Wohnungseigentümer ab dem **01.01.2017** in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten wie folgt zu vertreten:

I

Die Verwalterin ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft

1. alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
2. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an die Gemeinschaft gerichtet sind;
3. Verträge wie z. B. Dienst-, Werks-, Versicherungs- und Lieferverträge abzuschließen und aufzulösen;
4. einseitige Willenserklärungen, wie z. B. Kündigungen und Mahnungen, abzugeben;
5. Untervollmacht für einzelne Verwaltungsangelegenheiten an Sonderkräfte zu erteilen;
6. gegenüber Dritten außergerichtlich und gerichtlich Ansprüche der Gemeinschaft ggf. mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen oder Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft ggf. mit anwaltlicher Hilfe abzuwehren;
7. Vergleiche abzuschließen und Rechtsmittel einzulegen; die Vollmacht gilt auch für Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzverfahren;
8. Hausgeldforderungen gemäß Wirtschaftsplan, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich ggf. mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen. Dies gilt auch für Ansprüche, welche sich gegen ehemalige aus der Gemeinschaft ausgeschiedene Eigentümer richten.

II

Die Verwalterin ist ferner berechtigt, im Namen der Wohnungseigentümer

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer gerichtet sind;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 1, 4 oder 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. im Namen der Wohnungseigentümer Vereinbarungen mit einem Rechtsanwalt zur Höhe des Streitwerts gem. §§ 27 Abs. 2 Nr. 4, 43 Nr. 1, 4 und 5 WEG i. V. m. § 49a Abs. 1 S. 1 GKG zu treffen.

Ort, Datum

Verwalterin

Ort, Datum

Vorsitzender des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

Ort, Datum

Mitglied des Beirats/Eigentümer(in)

ENTWURF