

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum (WEMoG)

Konkretisierung der Verwalterpflichten und -befugnisse

In Konkretisierung der Verwalterpflichten und der Befugnisse des Verwalters, beschließen die Wohnungseigentümer nachfolgende Regelungen, die als Anlage zu dem Verwaltervertrag vom _____ wesentlicher Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien sind:

I. Verwalterpflichten

1. Eigentümerversammlung

- Organisation, Einberufung und Leitung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Kalenderjahr oder, soweit vom Kalenderjahr abweichend, pro vereinbarter Wirtschaftsperiode;
- Entwurf der Tagesordnung mit Formulierung von Tagesordnungspunkten und Beschlussvorschlägen;
- Erstellung der Versammlungsniederschrift einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Kalenderjahr oder, soweit vom Kalenderjahr abweichend, pro vereinbarter Wirtschaftsperiode;
- Führung der Beschluss-Sammlung nach Maßgabe von § 27 Abs. 7 WEG;
- Bereitstellung von Kopien der Versammlungsprotokolle für die Eigentümer.

2. Beschlussdurchführung

- Durchführung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung sowie der Beschlüsse im Umlaufverfahren des § 23 Abs. 3 WEG;
- Durchführung und Überwachung der Einhaltung der Hausordnung;
- Überwachung der Einhaltung der Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung;
- Führung der Verwaltungsunterlagen.

3. Rechnungswesen/Buchführung

- Kontenführung;
- Erstellung des Gesamtwirtschaftsplans nebst Einzelwirtschaftsplänen;
- Erstellung der Gesamtjahresabrechnung nebst Einzeljahresabrechnungen;
- Erstellung des Vermögensberichts;
- Ausarbeitung der Beschlussvorschläge nebst Beitragsberechnung für etwa erforderliche Sonderumlagen;
- Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung mit dem Verwaltungsbeirat;
- Bereithaltung der Abrechnungsunterlagen zur Einsichtnahme.

4. Kaufmännische Objektverwaltung

- Abschluss und Überwachung von Verträgen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, insbesondere von Hausmeisterdienstleistungsunternehmen, Reinigungs- und Gartenbauunternehmen;
- Prüfung von Einsparmöglichkeiten durch den Abschluss von Rahmenverträgen;
- Information über Belange des Gemeinschaftseigentums;
- Teilnahme an zwei Sitzungen des Verwaltungsbeirats im Laufe der jeweiligen Wirtschaftsperiode während der üblichen Bürozeiten;
- kaufmännische Beratung bei der Vergabe von Erhaltungsmaßnahmen sowie sonstigen Vertrags-schlüssen inkl. Preisverhandlungen;
- kaufmännische Beratung im Rahmen der Vergabe von Maßnahmen der baulichen Veränderung gemäß § 21 Abs. 2 Satz 1 WEG, die mit einer Kostenbelastung sämtlicher Wohnungseigentümer verbunden ist;

- kaufmännische Prüfung von Dienstleistungs- und Werkunternehmerrechnungen;
- Prüfung von Barkassen, insbesondere von Hausmeister- und Waschmünzkassen.

5. Technische Objektverwaltung

- Durchführung regelmäßiger Objektbegehungen unter Mitwirkung eines Mitglieds des Verwaltungsbeirats;
- Prüfung der technischen Anlagen durch Abschluss und Überwachung von Voll- bzw. Teilwartungsverträgen;
- Überwachung der Hausmeister- und Reinigungsdienstleistungsunternehmen;
- Überwachung der mit der Verkehrssicherung beauftragten Fachunternehmen;
- Überwachung der Erhaltungserforderlichkeit gefahrgeneigter Anlagen, Bau- und Einrichtungsteile des Gemeinschaftseigentums;
- Einholung von Angeboten zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums;
- kaufmännische Überwachung der Erhaltungsmaßnahmen.

II. Verwalterbefugnisse

1. Prozessführung

(1) Auch ohne gesonderte Ermächtigung, ist der Verwalter berechtigt, rückständige Hausgelder namens, im Auftrag und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen. Als Hausgelder gelten nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschlossene Vorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplans, sich aus Einzeljahresabrechnungen ergebende und nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG beschlossene Nachschüsse sowie Beiträge bzw. Vorschüsse zu beschlossenen Sonderumlagen.

(2) Zum Führen sonstiger Aktivverfahren bedarf der Verwalter gesonderter Ermächtigung durch Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, es sei denn, das Aktivverfahren ist zur Nachteilsabwendung erforderlich.

(3) Im Rahmen seiner Ermächtigung zur Prozessführung ist der Verwalter ermächtigt, namens, im Auftrag und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beauftragen.

2. Erhaltungsmaßnahmen

(1) Der Verwalter ist ohne entsprechende Beschlussfassung der Wohnungseigentümer ermächtigt, Maßnahmen der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums namens und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Auftrag zu geben, soweit die Maßnahme im Einzelfall ein Kostenvolumen von **X EUR** nicht überschreitet. Die Maßnahmen dürfen insgesamt Kosten von **X EUR** im Wirtschaftsjahr nicht überschreiten. Macht der Verwalter von dieser Befugnis Gebrauch, ist der Verwaltungsbeirat unverzüglich und sind die Wohnungseigentümer anlässlich der Eigentümerversammlung entsprechend in Kenntnis zu setzen.

(2) Werden dem Verwalter Feuchteschäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums von Wohnungseigentümern angezeigt oder erkennt der Verwalter selbst Feuchteschäden, ist er ermächtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen geeigneten Sachverständigen zur Ermittlung der Schadensursache zu beauftragen. Die Kosten für die Beauftragung des Sachverständigen dürfen einen Betrag in Höhe von **X EUR im Einzelfall** und **X EUR im Wirtschaftsjahr** nicht übersteigen. Von der Beauftragung des Sachverständigen ist der Verwaltungsbeirat unverzüglich und sind die Wohnungseigentümer anlässlich der Wohnungseigentümerversammlung in Kenntnis zu setzen.

3. Begründung und Kündigung von Vertragsverhältnissen

(1) Der Verwalter ist zum eigenständigen Abschluss und der eigenständigen Kündigung von Liefer- und Entsorgungs-, Wartungs- und Versicherungsverträgen sowie von Verträgen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten einschließlich der erforderlichen Geräteausstattung ermächtigt.

(2) Der Verwalter ist zum eigenständigen Abschluss und zur eigenständigen Kündigung von Gebäudereinigungsunternehmen ermächtigt, soweit hiermit jährliche Kosten von nicht mehr als **X EUR** brutto verbunden sind.

(3) Der Verwalter ist zum eigenständigen Abschluss und zur eigenständigen Kündigung von Verträgen bezüglich der Beauftragung von Unternehmen wegen des Winterdienstes ermächtigt, soweit hiermit jährliche Kosten von nicht mehr als **X EUR** brutto verbunden sind.

4. Beauftragung von Sonderfachleuten

(1) Der Verwalter ist berechtigt, zur Klärung von zur Willensbildung in der Eigentümerversammlung erforderlichen Rechtsfragen, Rechtsrat bei einem Rechtsanwalt einzuholen. Diese Ermächtigung ist begrenzt auf ein Honorarvolumen in Höhe von **X EUR brutto jährlich**.

(2) Zur Klärung von bautechnischen Fragen in Vorbereitung erforderlicher Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen und solchen der baulichen Veränderung nach § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG, ist der Verwalter zur Beauftragung eines Architekten oder Ingenieurs berechtigt. Diese Ermächtigung ist begrenzt auf ein Honorarvolumen in Höhe von **X EUR brutto jährlich**.

5. Kontoüberziehung/Kreditaufnahme

Im Rahmen eines der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer seitens des Kreditinstituts eingeräumten Kontokorrentkredits, ist der Verwalter mit Einverständnis des Verwaltungsbeirats ermächtigt, das gemeinschaftliche Girokonto für einen Zeitraum von maximal drei Monaten zu überziehen. Ist für den Verwalter nach Ablauf von zwei Monaten erkennbar, dass der Kredit nicht binnen Monatsfrist vollständig zurückzuführen sein wird, hat er unverzüglich eine Eigentümerversammlung zum Zweck der Erhebung einer Sonderumlage einzuberufen.

(Datum, Ort)

(Datum, Ort)

(Unterschrift des/der Zeichnungsberechtigten)

(Verwalter/Verwalterin)