



Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen

den Eigentümern der Wohnungseigentumsanlage:

Modellstraße 1, 11111 Modell

- nachstehend **Eigentümergeinschaft** genannt -

und

Karl Kompfe GmbH, Gartenstraße 16, 60594 Frankfurt am Main

- nachstehend **Verwalter** genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Wichtige Vorbemerkung:

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentumsanlage steht allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinsam zu. Eine ordnungsmäßige Verwaltung ist jedoch praktisch nicht denkbar ohne ein besonderes Organ - den Verwalter. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung des Verwalters nicht ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das gesamte Wohnungs- und Teileigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. der nicht zu Wohnzwecken genutzten Räume obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst. Will ein Eigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muß er hierüber einen gesonderten Vertrag abschließen.

Der Verwalter ist stets Sachwalter für fremdes Vermögen. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümergeinschaft und Verwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle an den Grundsätzen ordnungsmäßiger, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung**. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der von dem Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistung. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwalterfirmen möglich.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen den **Grundleistungen** des Verwalters, auf die sich die Grundvergütung bezieht, und den **Besonderen Leistungen**, die der Verwalter aufgrund des Vertrages oder aufgrund von Beschlüssen der Wohnungseigentümer erbringt.

Die **Besonderen Leistungen** sind zusätzlich zu vergüten.

Die detaillierte Beschreibung der Leistungen zeigt das breite Spektrum der täglichen Arbeit des Verwalters auf.

I. Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Die Verwalterbestellung erfolgt gemäß Teilungserklärung (§ 8 WEG)/Teilungsvertrag (§ 3 WEG) vom
oder durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom (...) zu Tagesordnungspunkt 8) für die Zeit vom (...).

Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft ist nur aus wichtigem Grund möglich.

3. Der Verwalter kann das Verwalteramt nur aus wichtigem Grund niederlegen.

II. Abschluss und Beendigung des Verwaltervertrages

1. Der Verwaltervertrag wird fest auf die Dauer der Bestellung des Verwalters gem. Ziffer I 1. abgeschlossen.

Er verlängert sich jeweils um die Dauer der Wiederbestellung.

2. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Bestellung des Verwalters von der Eigentümergemeinschaft und von dem Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

III. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung/Teilungsvertrag jeweils in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit dieser Vertrag nicht nachfolgend wirksam etwas anderes bestimmt. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Der Verwalter ist zu den nachfolgend aufgeführten **Grundleistungen** und **Besonderen Leistungen** berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm die Wohnungseigentümer durch Beschluß erteilen; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsmässiger Verwaltung zu beachten. Soweit im Einzelfall die Verpflichtung des Verwalters einen Beschluß der Wohnungseigentümer voraussetzt, ist dies nachfolgend im jeweiligen Einzelfall durch **Beschluß (= B)** gekennzeichnet. Werden dem Verwalter weitere in diesem Vertrag nicht genannte Aufgaben übertragen, so bedarf dies eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Zustimmung durch den Verwalter. Ist die Vergütung nicht abweichend im Beschluß geregelt, so wird die diesbezügliche Tätigkeit des Verwalters nach Aufwand gem. Ziff. VII 2. vergütet.

Für die **Grundleistungen** erhält der Verwalter die in **Ziff. VII 1.** genannte Vergütung. Die Vergütung für die Besonderen Leistungen werden nach Aufwand gem. **Ziff. VII 2.** vergütet, wenn nicht in **Ziff. III** eine Pauschalvergütung vereinbart wird, neben der die Auslagen und die Mehrwertsteuer gem. Ziff. VII 2. c) und d) zu zahlen sind.

Für Leistungen mit Hinweis (B) ist der Beschluß der WEG erforderlich

1. Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung

1.1 Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen (WEV)

Grundleistungen

a) Teilnahme an einer Verwaltungsbeiratssitzung zur Vorbereitung der ordentlichen WEV mit Erörterung von Tagungsort, Tagungszeitpunkt und Tagesordnung;

b) Vorbereitung der ordentlichen WEV durch Anmieten eines Tagungsraumes auf Kosten der Eigentümergemeinschaft, Erstellen einer Anwesenheitsliste, ggf. Erarbeiten von Beschlussvorlagen;

c) Einberufung der ordentlichen WEV, zu der alle Wohnungseigentümer schriftlich mit einfacher Briefpost unter Angabe der Tagesordnung zu laden sind, wobei die Unterschrift mit Hilfe automatischer Einrichtungen (Fotokopie, EDV-Ausdruck) genügt; die Einladung ist an die letzte, dem Verwalter bekannte Adresse des jeweiligen Wohnungseigentümers zu versenden;

d) Leitung und organisatorische Abwicklung (z. B. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Abstimmungsergebnisse sowie deren Bekanntgabe) der ordentlichen WEV, die auch während der üblichen Geschäftszeiten des Verwalters abgehalten werden kann;

e) Stellungnahme zu allen Tagesordnungspunkten in der ordentlichen WEV;

f) Erstellung einer Niederschrift über die Versammlung in Form eines Ergebnisprotokolls innerhalb von längstens 3 Wochen nach dem Tag der Wohnungseigentümerversammlung sowie Vorlage beim Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats - soweit vorhanden - und bei einem Wohnungseigentümer zur Unterschrift;

g) Versendung von Ablichtungen der Niederschrift über die WEV an jeden Wohnungseigentümer

h) Gewährung der Einsichtnahme in Niederschriften;

Besondere Leistungen

i) Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Wohnungseigentümerversammlungen mit den Grundleistungen a) bis f); soweit diese nicht aufgrund schuldhafte Verhaltens des Verwalters erforderlich sind; nach Aufwand

1.2 Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

a) Durchführung von Beschlüssen, die Tätigkeiten des Verwalters im Rahmen der sonstigen Grundleistungen erfordern;

Besondere Leistungen

b) Durchführung von Beschlüssen, die Tätigkeiten des Verwalters außerhalb des Rahmens der sonstigen Grundleistungen erfordern (Sonderaufgaben).
nach Aufwand

1.3 Allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten

Grundleistungen

a) Mitwirkung, etwa durch Erarbeitung eines Textentwurfs oder durch Beratung bei der Aufstellung und Änderung von Haus- und Nutzungsordnungen für im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Einrichtungen und Anlagen, z. B. Waschküche, Fahrstuhl **(B)***;

b) Überwachung der Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Nutzungsordnungen durch von der Eigentümergemeinschaft beauftragte Dritte (z. B. den Hausmeister oder Bewachungspersonal) und Abmahnung bei Verstößen;

c) Teilnahme an einer weiteren Verwaltungsbeiratssitzung (neben der in 1.1 a) genannten) während der üblichen Bürozeiten;

d) Information des Verwaltungsbeirates über wichtige Vorgänge (Kopien über Schriftverkehr);

e) mündliche und schriftliche Auskunftserteilung gegenüber der Eigentümergemeinschaft einschließlich der Gewährung der Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen sowie gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, die hieran ein berechtigtes Interesse haben;

f) Führung des erforderlichen Telefon- und Schriftverkehrs mit den Wohnungseigentümern und Dritten;

Besondere Leistungen

g) Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten; nach Aufwand

h) Teilnahme an weiteren Verwaltungsbeiratssitzungen (neben den Grundleistungen gem. 1.1 a) und 1.3 c)); nach Aufwand

i) Erstellen und Versenden von Ablichtungen im Rahmen von Auskunfts- und Informationspflichten des Verwalters; nach Aufwand

j) Bearbeitung von allen Eigentumsübergängen, einschließlich einer etwaigen Zustimmung zur Veräußerung;
vom jeweiligen Veräußerer 130,00 €
vom jeweiligen Veräußerer _____ €
von der WEG _____ €

k) Vervielfältigen und Versenden von wesentlichem Schriftverkehr über Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren an die Wohnungseigentümer sowie Teilnahme an Versteigerungs- und Verteilungsterminen nach Aufwand

1.4 Vorbereitung des Abschlusses von Verträgen und Überwachung ihrer ordnungsgemäßen Durchführung

Grundleistungen

a) Beratung über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Abschlusses von Verträgen;

b) Einholung von Angeboten, bei Personal ggf. Insertion, auf Kosten der Eigentümergemeinschaft;

c) Führung von Vertragsverhandlungen;

d) stichprobenweise Überwachung der ordnungsmässigen Durchführung der Verträge, ggf. durch Beauftragte der Eigentümergemeinschaft wie z. B. den Hausmeister;

e) Bearbeitung von Versicherungsschäden - soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen -, insbesondere deren rechtzeitige Meldung;

Besondere Leistungen

f) Beiziehung von Sonderfachleuten für die Vorbereitung und Überwachung der ordnungsmässigen Durchführung von Verträgen, soweit hierzu Kenntnisse erforderlich sind, die über die eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen. nach Aufwand

g) Mitwirkung bei Versicherungsschäden im Sondereigentum; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung des Versicherungsfalles.
Vergütungsschuldner: Der jeweilige Wohnungseigentümer
nach Aufwand

1.5 Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen

Grundleistungen

a) geordnete Aufbewahrung sämtlicher Verwaltungsunterlagen, die zur ordnungsmässigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums während des

Bestehens der Eigentümergemeinschaft erforderlich sind, z. B. Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Haus- und Nutzungsordnungen, Eigentümerlisten, Niederschriften über Eigentümerversammlungen, Ausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen und behördlicher Verwaltungsakte, Aufteilungspläne, Bestandspläne, Schließpläne, Sicherungsscheine, Generalschlüssel, Betriebsanleitungen usw.;

b) geordnete Aufbewahrung sonstiger Verwaltungsunterlagen, insbesondere der Verträge mit Dritten, Abrechnungen, Buchhaltungsunterlagen mit Konten, Buchungsbelege und Bankauszüge, solange sie unmittelbare Auswirkungen haben, und bis zur vollständigen Abwicklung der jeweiligen Verträge;

c) im übrigen Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen in entsprechender Anwendung der steuerlichen Vorschriften, insbesondere gem. § 41 Abs. 1 S. 6 EStG und § 147 AO; nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen ist der Verwalter berechtigt, die diesbezüglichen Verwaltungsunterlagen zu vernichten. Hierüber haben die Wohnungseigentümer zu beschließen **(B)***;

Besondere Leistungen

d) Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsmässigen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind **(B)***;
nach Aufwand

e) Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen hinaus.
nach Aufwand

2. Juristische Verwaltung

2.1 Abschluß und Änderung aller zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen und zweckmäßigen Verträge.

Grundleistungen

a) Anstellungsvertrag mit Hausmeistern und sonstigem Dienstpersonal einschließlich der Erstellung objektbezogener Dienstanweisungen, ggf. Vertrag mit einem Hausmeisterserviceunternehmen;

b) Versicherungsverträge:
Brandversicherung, Leitungswasser- und Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Gewässerschadenhaftpflichtversicherung (bei Vorhandensein eines Öltanks);

c) Wartungsverträge:
z. B. für Heizungsanlage, Lüftungsanlage, Fahrstuhl, Gemeinschaftsantenne, Kabel, Parabolspiegel;

d) Mietverträge über Teile des gemeinschaftlichen Eigentums: z. B. Kfz-Stellplätze oder Hausmeisterwohnung, ggf. auch die Anmietung einer im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehenden Wohnung und deren Weitervermietung an den Hausmeister **(B)***;

e) Verträge über die Anschaffung von Gebrauchsgegenständen, die der ordnungsmässigen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen: z. B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeuge;

f) Lieferungs- und Entsorgungsverträge: z. B. über Strom, Wasser, Gas, Müll oder Heizöl;

g) Werkverträge zur ordnungsmässigen Erfüllung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, insbesondere mit Bauhandwerkern, Ingenieuren und Architekten;

h) Verträge mit Geldinstituten über die Aufnahme von Darlehen bis zur Höhe von einem Sechstel der Summe des beschlossenen Gesamtwirtschaftsplanes, soweit die Eigentümergeinschaft nicht etwas anderes beschließt;

i) Verträge mit Geldinstituten über die Führung von Bankkonten, Verwaltung von Depots und Anlage von Geldern;

j) Verträge mit einer Heizungsabrechnungsfirma über die Erstellung einer Heizkostenabrechnung;

k) sonstige zur ordnungsmässigen Verwaltung erforderlichen oder zweckmäßigen Verträge

Besondere Leistungen

l) Verträge gem. a) bis k), soweit für deren Abschluß Kenntnisse eines Sonderfachmanns erforderlich sind, die über die Kenntnisse eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen;
nach Aufwand

m) Verträge mit dem Veräußerer von Wohnungseigentum (Bauträger), insbesondere im Zusammenhang mit Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum (**B**)*;
nach Aufwand

n) Abschluß weiterer, in lit. b) nicht genannten Versicherungsverträge, z. B. Glasbruchversicherung, Hagelschadenversicherung (**B**)*;
nach Aufwand

2.2 Beendigung, insbesondere Kündigung der in Ziffer 2.1 genannten Verträge

2.3 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

a) Abgabe von Willenserklärungen und Vornahme von Rechtshandlungen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, insbesondere
- die Abgabe von Erklärungen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Fernseh- und Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers oder der Eigentümergeinschaft erforderlich sind;
- die Abgabe sachdienlicher Erklärungen gegenüber dem jeweiligen Versicherer bei Eintritt eines Versicherungsfalles;

b) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;

c) Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;

Besondere Leistungen

d) Erteilung von Informationen an die Wohnungseigentümer über wesentliche Vorgänge, insbesondere über den Inhalt von zugestellten, gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Klagen oder Anträgen in Wohnungseigentumssachen;
nach Aufwand

e) Beauftragung und Information eines Rechtsanwaltes zur Durchführung der Maßnahmen gem. lit. c).
nach Aufwand

2.4 Gerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

a) Beratung der Eigentümer über Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren;

b) Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Vertretung der Wohnungseigentümer, soweit alle Wohnungseigentümer oder ein von der Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigter Prozeß- bzw. Verfahrensstandschafter in Aktivprozessen oder -verfahren Kläger oder Beklagte bzw. Antragsteller oder Antraggegner sind; ausnahmsweise bei Beschlüßanfechtungen nur die Wohnungseigentümer, die Antraggegner sind;

Besondere Leistungen

c) Information des beauftragten Rechtsanwalts, insbesondere bei Anträgen auf Zahlung rückständigen Hausgeldes an die Wohnungseigentümergeinschaft;
nach Aufwand

d) Leistungen gem. lit. c) in anderen gerichtlichen Verfahren, z. B. im Beweissicherungsverfahren wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, im Klageverfahren wegen Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung und Schadenersatz;
nach Aufwand

e) Vertretung der Wohnungseigentümer in mündlichen Verhandlungen;
nach Aufwand

f) Teilnahme an Verfahren in Wohnungseigentumssachen, an denen der Verwalter kraft Gesetzes beteiligt ist;
nach Aufwand

g) Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z. B. zur Grundstücksgestaltung oder in Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn;
nach Aufwand

h) Dem Verwalter sind Aufwendungen, auch für beauftragte Verfahrensbevollmächtigte, die ihm als Beteiligter oder Zustellungsbevollmächtigter an einem Verfahren gemäß § 43 WEG entstehen, unverzüglich zu erstatten. Dies gilt auch, wenn in der richterlichen Entscheidung keine Erstattung von außergerichtlichen Kosten angeordnet ist. Der Verwalter hat das Recht, diese Kosten aus dem Girokonto der Gemeinschaft zu entnehmen.
nach Aufwand

3. Finanz- und Vermögensverwaltung

3.1 Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung.

Grundleistungen

a) Datenerfassung und Datenpflege;

b) Führung der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer sowie der Einhaltung des Wirtschaftsplans, wobei die Grundsätze ordnungsmässiger Buchführung insoweit anzuwenden sind, als dies zur Erfüllung der Abrechnungs- und Rechnungspflicht erforderlich ist;

c) geordnete Aufbewahrung der Belege;

Besondere Leistungen

d) Einrichtung und Führung einer vorschriftsmässigen Lohnbuchhaltung;
nach Aufwand

e) Erstellung einer ordnungsmässigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters inne hatte.
nach Aufwand

3.2 Rechnungswesen

Grundleistungen

- a) kaufmännische Rechnungsprüfung;
- b) Bewirken der Zahlungen, soweit möglich durch Überweisung und unter Nutzung etwa gewährter Skonti;
- c) Abrechnung einer etwa vorhandenen Hausmeisterkasse sowie der Erlöse aus Waschmünzverkäufen;
- d) Entgegennahmen und Abrechnung der Benutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen;

Besondere Leistungen

- e) Einziehung und Abrechnung der Mieten aus der Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums;
nach Aufwand
- f) Tätigkeiten gem. lit. a) bis d) in Bezug auf Rechnungen und Zahlungen, die das gemeinschaftliche Eigentum und/oder die einen Zeitraum betreffen, in denen ein Dritter das Verwalteramt inne hatte;
nach Aufwand
- g) Tätigkeiten gem. lit. a) bis d) in Bezug auf Rechnungen und Zahlungen, die nicht das gemeinschaftliche Eigentum insgesamt (Sonderbetriebsausgaben),
Vergütungsschuldner: Der jeweilige Wohnungseigentümer (nach Aufwand)
- h) Empfang und Weiterleitung von Zins- und Tilgungsleistungen sowie von Erbbauzinsen für das Wohnungseigentum sowie bei Kreditaufnahme der Gemeinschaft.
nach Aufwand

3.3 Wirtschaftsplan und Einziehung von Hausgeldern

Grundleistungen

- a) Aufstellung eines Wirtschaftsplans bestehend aus Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplan je Wohnungs- und Teileigentum für jedes Wirtschaftsjahr bis spätestens 6 Monate nach Beginn des betreffenden Wirtschaftsjahres (für den Fall der Fortgeltung des bis zum Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres geltenden Wirtschaftsplanes);
- b) Berechnung, Abruf und Einziehung des Hausgeldes auf der Grundlage des von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplanes; die Wohnungseigentümer verpflichten sich insoweit, am Lastschriftverfahren teilzunehmen;
- c) buchungsmäßige Verarbeitung von Veränderungen der Hausgeldzahlungspflicht aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne;

Besondere Leistungen

- d) Anmahnen rückständiger Beiträge nach Verzugseintritt (Vorauszahlungen, Sonderumlagen, Abrechnungsfehlbeträge) sowie der hierdurch anfallenden Mahngebühr;
Vergütungsschuldner: Wohnungseigentümergeinschaft
Gebühr je Mahnung 12,80 € / _____ €
- e) Berechnung, Anforderung und Einforderung von Zahlungen außerhalb des Wirtschaftsplanes (Sonderumlagen);
umsatzbezogen 3 % der Sonderumlage
- f) zusätzliche Tätigkeiten aufgrund Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren der Wohnungseigentümer.
Pauschalvergütung je Buchung 2,60 €

3.4 Jahresabrechnung und Rechnungslegung

Grundleistungen

- a) Erstellung der Jahresabrechnung, bestehend aus einer Gesamtabrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und einer Aufteilung des Abrechnungsergebnisses auf jedes Wohnungs- und Teileigentum (Einzelabrechnung), und zwar - soweit die Anlage zentral beheizt und/oder mit Warmwasser versorgt wird - unter Einbeziehung der Heizkostenabrechnung, die von einer mit der Ablesung und Abrechnung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu beauftragenden Wärmedienstfirma zu erstellen ist; mit der Jahresabrechnung wird ein Vermögensstatus unter Angabe der Entwicklung der Konten der Eigentümergemeinschaft sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft vorgelegt;
- b) Anforderung und Einziehung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sowie Auszahlung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Guthaben;
- c) buchungsmäßige Verarbeitung der Ergebnisse der beschlossenen Abrechnung;
- d) Teilnahme an der Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat;
- e) Gewährung der Einsichtnahme in die der Jahresabrechnung zugrundeliegenden Unterlagen, Rechnungen und Belege;

Besondere Leistungen

- f) Überprüfung von Jahresabrechnungen und Erstellung von Jahresabrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt inne hatte (**B**)*; nach Aufwand
- h) Teilnahme an der Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, z. B. durch einen Sachverständigen oder einen Wirtschaftsprüfer; nach Aufwand
- i) Rechnungslegung während des Geschäftsjahres außerhalb der Jahresabrechnung; nach Aufwand
- j) Erstellung von Abrechnungen und Erteilung von Auskünften, die ein Wohnungseigentümer für die Betriebskostenabrechnung mit seinem Mieter benötigt; Vergütungsschuldner: Der jeweilige Wohnungseigentümer nach Aufwand
- k) Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis sowie Umsatzsteuererklärungen. Vergütungsschuldner: Der jeweilige Wohnungseigentümer nach Aufwand

3.5 Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

Grundleistungen

- a) Eröffnung und Führung eines Girokontos für Hausgelder und eines Anlagekontos für die Instandhaltungsrückstellung bei einem oder mehreren Geldinstituten, die der Verwalter bestimmt; beide Konten sind als offene Fremdkonten zu führen, deren Inhaber sämtliche Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft sind; beide Konten sind getrennt vom Vermögen des Verwalters und vom Vermögen Dritter zu führen;
- b) Überweisung der im Hausgeld anteilig enthaltenen Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung spätestens zum Ende des Wirtschaftsjahres; der Verwalter ist aber berechtigt, die Mittel der Instandhaltungsrückstellung zur Abdeckung von Liquiditätsengpässen der Gemeinschaft in Anspruch zu nehmen;

Das **Hausgeldkonto** lautet wie folgt:

Konto-Inhaber: Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

Modellstraße 1 in 11111 Modell

vertreten durch den Verwalter: Karl Kompfe GmbH, Gartenstr. 16 in 60489 Frankfurt am Main

Konto-Nr /IBAN.: 202.00XX

Bankleitzahl: 500 104 24
Aareal Bank AG, Frankfurt am Main

Besondere Leistungen

c) Eröffnung und Führung weiterer Konten und Depots **(B)***;
nach Aufwand

d) kurzfristige verzinsliche Anlage von Verwaltungsvermögen innerhalb eines
Wirtschaftsjahres.
nach Aufwand

4. Technische Verwaltung

4.1 Durchführung der für die ordnungsmässige Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen.

Grundleistungen

a) Überwachung des baulichen und technischen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten auf Kosten der Eigentümergemeinschaft, über die - mit Ausnahme von dringenden Fällen - ein Beschluß der Wohnungseigentümer herbeizuführen ist **(B)***;

b) Beratung der Eigentümergemeinschaft über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Klärung der Zuständigkeit (Sonder- oder der Gemeinschaftseigentum) und der Beratung über Rückgriffsmöglichkeit (z. B. Versicherung, Bauträger, Handwerker);

c) Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten;

d) Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, in der Regel in schriftlicher Form;

e) Überwachung der Arbeiten, insbesondere der Ausführungszeiten;

f) Abnahme der Arbeiten;

g) Rüge festgestellter Mängel;

h) technische Rechnungsprüfung;

i) Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) nur für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme € 5.000,00 nicht überschreitet und/oder deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns nicht erfordert;

j) Veranlassung von sofortigen Maßnahmen in dringenden Fällen - z. B. Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden;

k) Meldung von Schäden am Gemeinschaftseigentum an die Versicherung;

l) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind;

Besondere Leistungen

m) Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von € 5.000,00 überschreitet bzw. deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns erfordert; Vergütung nach § 8 II. BV:

- bis 127.800 € (brutto) 3,4% der Schlussrechnungssumme

- über 127.800 € (brutto) 3,1% der Schlussrechnungssumme

n) Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum, mit Schätzung der zu erwartenden Kosten **(B)***.
nach Aufwand

o) Begehung des Sondereigentums im Auftrag des Wohnungseigentümers.
Vergütungsschuldner: Der jeweilige Wohnungseigentümer
nach Aufwand

4.2 Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

Grundleistungen

a) Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen;

Besondere Leistungen

b) sämtliche über lit. a) hinausgehenden Leistungen

Vergütung nach § 8 II. BV:

- bis 127.800 € (brutto) 3,4% der Schlußrechnungssumme
- über 127.800 € (brutto) 3,1% der Schlußrechnungssumme

4.3 Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer (Bauträger)

Grundleistungen

a) Beratung zum Inhalt zweckmäßiger Beschlüßfassungen;

b) Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten;

Besondere Leistungen

c) Teilnahme an der Abnahme unter Beiziehung eines Sachverständigen (**B**)*;
nach Aufwand

d) Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer auf Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung und Schadenersatz (**B**)*;
nach Aufwand

e) Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten, (**B**)*
nach Aufwand

4.4 Sonstige technische Verwaltungsleistungen

Grundleistungen

a) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des gemeinschaftlichen Eigentums für den Gemeingebrauch;

b) Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) wie z. B. für Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungs- und CO₂-Anlagen, Garagentorantriebe, Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider;

Besondere Leistungen

c) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Sondereigentümer und Veranlassung der Zustellung beim Besteller gegen Nachnahme;
Vergütungsschuldner: Der jeweilige Wohnungseigentümer
nach Aufwand

IV. Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Übergabe und Einlagern der Unterlagen

- Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere: Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung mit Teilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigungen;

- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn-/Heizflächen);
- Beschlußprotokolle aller Eigentümerversammlungen;
- alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Massenangaben;
- alle Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind;
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung mit den vom Beirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form;
- ältere Abrechnungen, Belege und Unterlagen werden bei bzw. zu Lasten der Gemeinschaft eingelagert.

2. Schadensmeldung

Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind vom Wohnungseigentümer dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

3. Zutritt zum Wohnungseigentum

Der Zutritt zum Wohnungseigentum nach vorheriger Terminanmeldung ist durch den Wohnungseigentümer oder Dritte für Ablese-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Wohnungs-/Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.

4. Hausordnung des Wohnungseigentums

Jeder Wohnungseigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung zu sorgen, und zwar auch in Bezug auf Personen, denen er den Gebrauch ganz oder teilweise überläßt, insbesondere in Bezug auf Mieter. Die Hausordnung sowie den Gebrauch betreffende Regeln der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft sind als Bestandteil in den Mietvertrag aufzunehmen.

5. Wertverbesserungen

Um eine Unterversicherung des Gebäudes zu vermeiden, sind Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gemäß Baubeschreibung hinausgehen, dem Verwalter unter Angabe der Werte unverzüglich schriftlich mitzuteilen, sofern nicht eine gesonderte Regelung besteht.

6. Weiterveräußerung und Änderungen

Bei Weiterveräußerung hat der Veräußerer dem Verwalter die Stammdaten des Erwerbers/der Erwerber (Vor- und Nachnamen, Anschrift und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch) unverzüglich schriftlich mitzuteilen;

Adressänderungen und Änderung des Bankkontos sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

7. Personenmehrheit

Mehrere Personen, die Eigentümer eines Wohnungseigentums sind (Erbengemeinschaften, BGB-Gesellschaften), sind verpflichtet, dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Ehegatten sind gegenseitig hierzu bevollmächtigt, wenn sie nichts anderes bestimmen.

V. Vollmacht des Verwalters

1. Der Verwalter kann von der Wohnungseigentümergeinschaft die Ausstellung einer notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt; Ermächtigung des Beiratsvorsitzenden - falls vorhanden - die Vollmachtsurkunde namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterschreiben.

Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde den Wohnungseigentümern unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

2. Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Erfüllung der in Ziffer III. aufgeführten Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen.

Insbesondere wird er bevollmächtigt:

a) die Wohnungseigentümer gegenüber Dritten und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Eigentümergeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen; er ist zum Abschluß von Vergleichen berechtigt;

b) Untervollmacht zu erteilen und im Zusammenhang mit der gerichtlichen Vertretung der Wohnungseigentümer stets einen Rechtsanwalt zu beauftragen;

c) einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beschlussfassenden Mehrheit bei Beschlussanfechtungen oder Klagen einzelner Eigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu beauftragen; dies gilt auch für den Fall der Anfechtung von Beschlüssen über die Jahresabrechnung, die Entlastung des Verwalters und Beschlüssen, von denen der Verwalter unmittelbar oder mittelbar betroffen ist;

d) Bankkonten zu eröffnen und aufzulösen sowie Darlehen aufzunehmen; Personal einzustellen (z. B. Hausmeister, Reinigungskräfte) und zu kündigen.

VI. Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters von Wohnungseigentum zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

2. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter können nur innerhalb von zwei Jahren ab Entstehung geltend gemacht werden (Ausschlußfrist). Sie verjähren drei Jahre nach ihrem Entstehen.

3. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.

4. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt 50.000,00 € für alle Verwaltungen. Unbeschränkt haftet der Verwalter aber für die Erfüllung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (sog. Kardinalpflichten); hierzu zählen zum Beispiel die Pflichten zur Vorlage des Wirtschaftsplanes und der Abrechnung.

5. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, in der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung über die Entlastung des Verwalters zu beschließen und Entlastung zu erteilen, es sei denn, dass dadurch bestehende oder mögliche Ansprüche gegen den Verwalter, die zu benennen sind, ausgeschlossen würden.

VII. Vergütung

1. Vergütung für Grundleistungen

a) Der Verwalter erhält für die aus diesem Vertrag von ihm zu erbringenden Grundleistungen eine monatliche Vergütung von zur Zeit

_____ € je Wohnung

_____ € je gewerblich oder freiberuflich genutzter Einheit

_____ € je Garage/Abstellplatz

_____ € je sonstigem Teileigentum

zuzüglich Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Grundleistungen stehenden Auslagen wie Porti, Telefon etc. werden nicht zusätzlich vergütet.

Die Vergütung für die Grundleistungen ist monatlich im voraus fällig.

b) Die Vergütung für die Grundleistungen ist wie folgt anzupassen:
Verändert sich das Tarifgehalt der Angestellten der Wohnungswirtschaft der Ortsklasse 1 Gruppe 3, 7 Berufsjahre um mehr als 3 % gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. dem Zeitpunkt der letzten Anpassung nach dieser Bestimmung, so verändert sich der auf die Lohnkosten entfallende Teil der Vergütung im gleichen Verhältnis. Der Lohnkostenanteil der vereinbarten Vergütung wird mit 80 % vereinbart, so daß die darüber hinausgehende Vergütung des Verwalters unverändert bleibt. Die Veränderung umfaßt sowohl Erhöhungen als auch Ermäßigungen. Die Veränderung tritt zum gleichen Zeitpunkt in Kraft wie die Veränderung des Tarifs.

Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine genehmigungsfreie Kostenelementeklausel. Sollte diese Klausel genehmigungspflichtig sein und nicht genehmigt werden, so werden die Parteien eine genehmigungsfreie Anpassungsklausel vereinbaren.

2. Vergütung für Besondere Leistungen

Die Besonderen Leistungen werden wie folgt vergütet:

a) Die Besonderen Leistungen des Verwalters werden nach Aufwand - soweit vereinbart - abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen 80,00 €;
für Sachbearbeiter 45,00 €;
für Schreibkräfte 45,00 €;
für Auszubildende ----- €;

b) Vergütungsschuldner, Fälligkeit

Die Vergütung für Besondere Leistungen erhält der Verwalter von der Eigentümergeinschaft, es sei denn, dass zum Schuldner der Vergütung etwas anderes vereinbart ist.

Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

c) Auslagenersatz

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der **Besonderen Leistungen** zustehenden Auslagen wie Fahrtkosten, Porti, Telefon, Telefax werden gegen Nachweis erstattet. Bis 50 Kopien werden 0,51 € je Stück, darüber hinaus 0,26 € je Stück berechnet.

d) Mehrwertsteuer

Die Mehrwertsteuer ist in der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden gesetzlichen Höhe hinzuzurechnen.

VIII. Datenschutz

1. Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.
2. Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von Daten durch den Verwalter zulässig.
3. Die Wohnungseigentümer erteilen hierzu ausdrücklich ihre Zustimmung.
4. Die Bestimmungen des BDSG und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer werden dabei beachtet.

IX. Schiedsvertrag

Für den Fall, daß die Wohnungseigentümer in einem Schiedsvertrag die Zuständigkeit des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentumssachen vereinbart haben, verpflichtet sich der Verwalter, diesem Schiedsvertrag beizutreten.

X. Schlussbestimmungen

1. Für den Fall der Veräußerung eines Wohnungseigentums stimmt der Verwalter dem Eintritt des Erwerbers in diesen Vertrag anstelle des Veräußerers mit Wirkung ab Eigentumsübergang schon jetzt zu.
2. Bei einer Veräußerung vor dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft hat der Veräußerer die Erwerber von Wohnungseigentum zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten; der Verwalter stimmt dem Eintritt des Erwerbers in diesen Vertrag mit Wirkung ab Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch und Übergang des Besitzes auf den Erwerber schon jetzt zu.
3. Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbaurecht und ein Teilerbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt und Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.
4. Der Verwalter ist berechtigt, für einzelne Wohnungseigentümer Leistungen (z. B. Betriebskostenabrechnung mit Mietern) gegen Entgelt zu erbringen.
5. Für Erklärungen des Verwalters, die diesen Vertrag betreffen, ist der Verwaltungsbeirat empfangsbevollmächtigt. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so bevollmächtigen sich diese gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Verwalters; diese Vollmacht kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.
6. Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des zweiten Jahres nach ihrem Entstehen; ausgenommen von dieser Regelung sind Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer, für die VI. Nr. 2 gilt.
7. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss und der Zustimmung des Verwalters. Wird die Verwaltung im Wege der Vereinbarung/Teilungserklärung bestellt, so bedürfen Änderungen und Ergänzungen einer erneuten Vereinbarung, es sei denn, daß der/die Teilungsvertrag/Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung deren Änderung durch Mehrheitsbeschluss ausdrücklich zulässt.
8. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

XI. Sonstige Vereinbarungen

(...)

Frankfurt am Main, (...)

Karl Kompfe GmbH

(Verwalter)

.....

Wohnungseigentümergeinschaft

.....

- 1) vertreten durch Else Musterfrau (Verwaltungsbeirat)
die durch Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung vom 12.04.2003
zu Tagesordnungspunkt 8) zum Abschluß des Verwaltervertrages ermächtigt sind.
- 2) Die Annahme des Vertragsangebots des Verwalters erfolgte durch Beschluß der
Wohnungseigentümerversammlung vom (...) zu Tagesordnungspunkt (..).
Die Niederschrift ist auszugsweise als Anlage beigefügt.