

Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

zwischen

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Entwurf
Gabrielweg 10
49082 Osnabrück

nachstehend "Eigentümergeinschaft" genannt

und der

Sunhaus Verwaltungs GmbH
Steinfurter Straße 66
48149 Münster

nachstehend "Verwalter" genannt

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Bestellung

Die oben näher bezeichnete Eigentümergeinschaft hat mit Datum der genehmigten Teilungserklärung die

Sunhaus Verwaltungs GmbH
Steinfurter Straße 66
48149 Münster

für die Zeit vom _____ bis _____

bestellt. Diese Bestellung nimmt der Verwalter an. Der Beginn der Verwaltungstätigkeit erfolgt jedoch erst nach der Fertigstellung des Objektes und kann somit ggf. noch verändert werden. Der Zeitraum der Bestellung von 36 Monaten bleibt davon jedoch unberührt.

Für die Tätigkeit des Verwalters werden folgende Vereinbarungen getroffen:

§ 1 Verwaltungsdauer / Kündigung

1. Die Eigentümergeinschaft beauftragt den Verwalter ab _____ mit der Verwaltung. Der Vertrag wird fest bis zum Ablauf der Bestellung abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um die Dauer der von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wiederbestellung.
2. Für die wiederholte Bestellung oder vorzeitige Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grunde gilt § 26 WEG. Danach kann eine vorzeitige Abberufung und außerordentliche Kündigung dieses Vertrags durch die Eigentümergeinschaft vor Ablauf der Bestellung nur aus wichtigem Grund erfolgen.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen des Gesetzes über das Wohnungseigentum (WEG), insbesondere aus den §§ 20 bis 29 WEG, der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung, soweit im vorliegenden Vertrag keine besonderen Vereinbarungen getroffen worden sind.

Der Verwalter nimmt im Namen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten – Privatpersonen, Behörden sowie einzelnen Eigentümern der Gemeinschaft – und sich selbst unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB die zur Ausführung der Miteigentumsordnung und der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft und zur laufenden Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vor.

Der Verwalter ist auch berechtigt, die Ansprüche der Eigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen, ohne dass es hierzu eines weiteren Beschlusses der Eigentümergemeinschaft bedarf. Die Information hierüber erfolgt nach § 27 Abs. 1 Punkt 1 WEG an den Verwaltungsbeirat.

§ 3 Rechte und Pflichten des Verwalters

A) Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:

1. Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft auszuführen und den laufenden Betrieb und Bestand der Eigentumsanlage zu erhalten,
2. die Maßnahmen zu treffen, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind und im Rahmen des Wirtschaftsplans liegen. In dringenden Fällen ist nach § 27 Abs. 1, Satz 3 WEG zu verfahren.
3. Die Organisation und Überwachung der o. g. Instandhaltungsarbeiten umfasst keine baulichen Maßnahmen, die über die reine Instandhaltung hinausgehen, also:
 - Erweiterungsbauten
 - Ausbau von Dachgeschossen
 - Umbau zum Zwecke
 - einer geänderten Nutzung (z. B. Gewerbe)
 - der Erreichung einer höheren Wertigkeit des Objektes als ursprünglich vorhanden
 - einer Grundrissänderung
 - umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an Altbauten
4. die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder durchzuführen, über deren Verwendung Rechnung zu legen und diese Gelder auf gesonderten Konten anzulegen,
5. die Jahresabrechnung spätestens 9 Monate nach Beendigung des Wirtschaftsjahres zu erstellen,
6. einen Wirtschaftsplan aufzustellen und den Wohnungseigentümern zur Beschlussfassung vorzulegen, (Im Rumpfgeschäftsjahr ist die Verwaltung von der Aufstellung eines Wirtschaftsplanes befreit)
7. die Wohnungseigentümerversammlung 1-mal jährlich einzuberufen, sie zu leiten und die hierin getroffenen Beschlüsse durchzuführen. Die Einladung erfolgt mit dem Versand der Jahresabrechnung unter Einhaltung der gesetzlichen Einladungsfrist.
8. nach jeder Eigentümerversammlung jedem Eigentümer ein Protokoll zuzuschicken,
9. jedem Eigentümer Auskunft über die Verwaltung und Einblick in die Verwaltungsunterlagen zu geben, wenn der Eigentümer den Verwalter zu diesem Zweck nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung zu den üblichen Geschäftszeiten oder nach besonderer Vereinbarung aufsucht,
10. die erforderlichen Gebäudeversicherungen aufrechtzuerhalten,
11. die Zustimmung zum Verkauf oder zur Vermietung einer Eigentumswohnung, **sofern dies nach Teilungserklärung erforderlich wird**, erst nach sorgfältiger Prüfung zu erteilen, wenn die Eigentumswohnung nur mit Zustimmung des Verwalters verkauft oder vermietet werden kann,
12. der Verwalter ist verpflichtet, die Verwaltung im Rahmen der ihm übertragenen Befugnisse im Interesse der Eigentümergemeinschaft und unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, der jeweiligen Miteigentumsordnung und der Gemeinschaftsbeschlüsse zu führen,

13. er ist weiter verpflichtet, die Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Eigentümergemeinschaft erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Wohngeldleistungen auf einem Fremdgeldkonto des Verwalters, in dem die Eigentümergemeinschaft genannt wird, angesammelt und verwaltet werden. Auf den Vorbehalt des § 27 Abs. 5 Satz 2 WEG wird verzichtet.
- B) Darüber hinaus ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Eigentümer mit Wirkung für und gegen sie:**
1. Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, entgegenzunehmen, abzuführen und, sofern ein Eigentümer sich mit einer Wohngeldzahlung mehr als 14 Tage in Verzug befindet, den jeweiligen Eigentümer mit einer Fristsetzung von weiteren 14 Tagen anzumahnen und nach Ablauf dieser Nachfrist die Forderung gerichtlich anhängig zu machen,
 2. sämtliche Zahlungen und Leistungen entgegenzunehmen und abzuführen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
 3. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie – gerichtet an alle Wohnungseigentümer – mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in Zusammenhang stehen,
 4. Verträge abzuschließen, die der Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage dienen, wie z.B. die Vergabe von Aufträgen an Handwerker für Reparaturen und den Einkauf von Heizmaterialien.
 5. bei Instandsetzungsarbeiten, Bewertungen u.Ä. ist der Verwalter auch berechtigt, im Namen und auf Rechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft fachkundige Personen (Architekten u.Ä.) hinzuzuziehen (Analog § 3, Abs. B, Punkt 4 Verwaltervertrag),
 6. in eigenem Namen auf Rechnung der Gemeinschaft Rechtsstreitigkeiten außergerichtlich/gerichtlich für die Eigentümergemeinschaft durchzuführen, um Ansprüche gegen die Eigentümergemeinschaft abzuwehren oder für sie geltend zu machen,
 7. die Kostenermittlung für Warm-/Kaltwasserverbrauch und Heizung auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft durch eine Fachfirma durchführen zu lassen,
 8. über die Art und Weise der Benutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile (Waschküche/Trockenraum/Fahrradkeller/Gemeinschaftsflächen) sachgerecht zu entscheiden, wenn ein Beschluss wegen der im Teilungsvertrag vorgesehenen Mehrheit der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt.
 9. einzelne Aufgaben auf Gehilfen oder sonstige Personen zu übertragen und hierfür entsprechend Untervollmacht zu erteilen. Er kann sich insbesondere zur Durchführung seiner Abrechnungsaufgaben eines Rechenzentrums bedienen. Seitens der Eigentümer wird bewilligt, dass der Verwalter hierzu, sofern erforderlich, personenbezogene Daten verwenden darf (§§ 3 u. 5 BDSG). Eventuell anfallende Kosten sind mit der Verwaltervergütung abgegolten,
 10. Durch Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft Personal wie z.B. Hausmeister, Reinigungskräfte und Gardendienste einzustellen und zu kündigen,
 11. Rechtsanwälte, Architekten und sonstige Fachleute im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft zu beauftragen (Analog zu § 3, Abs B, Punkt 4 Verwaltervertrag).

§ 4 Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Vor Beginn der Verwaltung erhält der Verwalter sämtliche zur Verwaltung notwendigen Unterlagen, insbesondere sind dies:
 - sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, in geordneter Form,
 - Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, Teilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung,
 - alle Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Massenangaben,

- geordnete Aufstellung aller aktuellen Stammdaten der Eigentümergemeinschaft wie z.B. Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn- und Heizflächen,
 - alle Beschlussprotokolle der Eigentümerversammlungen,
 - alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG – Verfahren,
 - alle zurzeit bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen wurden,
 - den aktuellen gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung, mit den vom Beirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form,
 - geordnete Nachweise über die gemeinschaftlichen Gelder.
2. Jeder Eigentümer hat den Zutritt zu seinem Sondereigentum nach vorheriger Terminanmeldung für Ablese-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Wohnungs- und Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.
 3. Jeder Wohnungseigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung durch Mieter, Besucher und sonstige Personen zu sorgen. Im Falle der Vermietung ist die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft in den Mietvertrag mit aufzunehmen.
 4. Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Dies gilt auch im Falle der Weiterveräußerung in Bezug auf die Daten des Erwerbers und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.
 5. Zur Vermeidung einer Unterversicherung des Gebäudes hat jeder Wohnungseigentümer von ihm vorgenommene Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gemäß der Baubeschreibung hinausgehen, dem Verwalter unter Angabe der Werte unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
 6. Sofern während der Dauer der Verwaltung den Eigentümern Mängel am Gemeinschaftseigentum bekannt werden, verpflichten sie sich, den Verwalter hiervon sofort in Kenntnis zu setzen.
 7. Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so sind diese verpflichtet, dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Ehegatten, die Sondereigentümer sind, sind gegenseitig hierzu bevollmächtigt, wenn sie selbst nichts anderes bestimmen.
 8. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, gemäß dem vorliegenden beschlossenen Wirtschaftsplan spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus sein Wohngeld auf das Verwaltungskonto einzuzahlen. Anfallende Zinsen werden der Eigentümergemeinschaft gutgeschrieben.
 9. Zum Nachweis seiner Befugnisse stellt die Eigentümergemeinschaft dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde aus. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und seinerseits berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

§ 5 Kosten der Verwaltung

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich

je Wohnung x 30,00 €
je Garage x 3,00 € Garagen
je Stellplatz x 3,00 € Stellplätze (11 Stück)

Monatliche Verwaltergebühr für 8 Wohnungen + 8 Stellplätze zurzeit insgesamt 273,00 €, zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.

Die Vergütung ist im Voraus bis spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats zusammen mit der Wohngeldzahlung zu entrichten.

2. Der Verwalter ist berechtigt, für Mahnungen bezüglich der Zahlung von Wohngeld durch einen Eigentümer diesem gesondert 5,00 € in Rechnung zu stellen.
3. Falls die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten den Betrag von insgesamt
5.000 € bei bis zu 9 Objektwohneinheiten

7.500 €	bei 10 bis 15 Objektwohneinheiten
10.000 €	ab 16 Objektwohneinheiten

übersteigen, ist der Verwalter berechtigt, nach vorab erfolgter Beschlussfassung, dem Auftraggeber, aus dem übersteigenden Betrag eine zusätzliche Gebühr von 4,5 % zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer als Aufwandsentschädigung in Rechnung zu stellen. Sofern im Einzelfall ein Architekturbüro mit der Durchführung einer Maßnahme beauftragt wurde, beträgt die Gebühr für diese Maßnahme 2,5 % zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Eigentümergemeinschaft trägt alle anfallenden Auslagen für behördliche Genehmigungen und Ähnliches.

4. Für das Anfertigen von Kopien für die Gemeinschaft oder einzelner Eigentümer ist der Verwalter berechtigt, 0,30 € pro Kopie zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer als Aufwandsersatz zu verlangen.
5. Für jede zusätzliche Eigentümerversammlung pro Jahr kann der Verwalter pauschal 150,00 € zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer berechnen.
6. Die eventuell anfallende Saalmiete bei einer Eigentümerversammlung ist nicht in der Vergütung enthalten und wird durch die Eigentümergemeinschaft getragen.
7. Der Verwalter ist berechtigt, für Portokosten bezüglich des gesamten Schriftverkehr 5,00 € pro Wohneinheit jährlich als Gebühr der Wohnungseigentümergemeinschaft in Rechnung zu stellen.
8. Für die nachfolgenden besonderen Leistungen erhält der Verwalter eine besondere, nach Zeitaufwand berechnete Vergütung:
 - für die Teilnahme an mehr als 2 Beiratssitzungen im Jahr
 - für die Bearbeitung von Eigentumsübergängen zu Lasten der Verursacher,
 - für alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit Gerichts- und Zwangsverfahren,
 - für die Abwicklung von Versicherungsschäden,
 - für die Überprüfungen oder Erstellung von Jahresabrechnungen aus Vorjahren vor dem Beginn der Verwaltungstätigkeit,
 - für die Tätigkeit bei der Verfolgung von Baumängeln,
 - für die Lohn- und Gehaltsabrechnungen einschließlich der Berufsgenossenschaft für Beschäftigte im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.
9. Sofern zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter vereinbart ist, dass eine Tätigkeit des Verwalters nach Zeitaufwand abgerechnet wird, gelten folgende Stundensätze:

Geschäftsführung/Architekt.: 65,00 €

Sachbearbeiter: 45,00 €

Auszubildende: 25,00 €

zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Abrechnung erfolgt im 30-Minuten-Takt unter Vorlage des Stundenblatts.

§ 6 Versammlung der Wohnungseigentümer

Den Vorsitz in der Versammlung der Eigentümer führt der Verwalter.

Jeder Eigentümer kann sich nur unter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht vertreten lassen. Jeder Eigentümer erhält über das Ergebnis der Versammlung eine Niederschrift.

§ 7 Veräußerung des Eigentums

Bei der Veräußerung eines Sondereigentums hat der veräußernde Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltungsvertrag zu verpflichten.

§ 8 Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in **Höhe von 500.000,00 € abgeschlossen** und wird diese Versicherung während der Dauer der Verwaltung aufrechterhalten.
2. Der Verwalter haftet für sich und seine Erfüllungsgehilfen für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten unbegrenzt. In anderen Fällen ist die Haftung auf die Höhe der Versicherungssumme begrenzt.
2. Schadenersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter können nur innerhalb einer Ausschlussfrist von 2 Jahren ab deren Entstehung geltend gemacht werden. Bei Beendigung des Verwaltungsverhältnisses beträgt die Ausschlussfrist 1 Jahr ab Beendigungszeitpunkt.

§ 9 Abwicklung und Beendigung des Verwaltervertrags

Der Verwalter gibt bei Beendigung des Verwaltervertrags die notwendigen Verwaltungsunterlagen sowie die Vollmachtsurkunde, die ihm die Eigentümergemeinschaft erteilt hat, an diese oder eine von ihr bestimmte Person heraus.

§ 10 Vertragsänderung

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss und des Verwalters.

§ 11 Schlussbestimmungen

Sollte ein Teil oder einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ungültig oder nichtig sein oder für ungültig erklärt werden, so soll der übrige Teil bestehen bleiben. Der ungültige/nichtige Teil ist durch die zulässige Regelung zu ersetzen, die dem Zweck und der Absicht des nichtigen bzw. ungültigen Teils am nächsten kommt.

§ 12 Sonstige Vereinbarungen

Münster, den 14.04.2022

Sunhaus Verwaltungs GmbH
Steinfurter Straße 66
48149 Münster

(Verwalter)

(Wohnungseigentümer)

