

# VERWALTERVERTRAG

## Für Wohnungseigentum mit Verwaltervollmacht

Objekt-Nr. \_\_\_\_\_

zwischen

der Eigentümergeinschaft

\_\_\_\_\_

vertreten durch die Wohnungseigentümer, diese vertreten durch den Beirat, im Folgenden auch „Wohnungseigentümergeinschaft“ oder „WEG“ genannt.

und

der PROWO West Objekt-Management GmbH, Volmerswerther Str. 86, 40221 Düsseldorf, vertreten durch die Geschäftsführerin Christa Mencil

- im Folgenden „Verwalter“ genannt

wird folgender **Verwaltervertrag** geschlossen:

### § 1 Gegenstand der Verwaltung

Gegenstand der Verwaltung ist das Verwaltungsobjekt Nr. \_\_\_\_\_ bestehend aus

- Eigentumswohnungen
- Garagen / Stellplätzen
- Gewerbe

### § 2 Bestellung des Verwalters

1. Die Bestellung des Verwalters erfolgte aufgrund des Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 26 WEG für die Zeit vom 01. \_\_.20\_\_ bis 31.12.20\_\_ unter TOP \_\_\_\_\_.
2. Der Inhalt dieses Vertrages wurde seitens der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_\_\_\_ genehmigt. Die zur Unterschrift des Vertrages berechtigten Personen wurden in dem vorgenannten Beschluss bestimmt.

### § 3 Laufzeit und Kündigung des Vertrages

1. Der Verwalter ist gemäß § 2 dieses Vertrages zum Verwalter bestellt worden. Die Bestellung erfolgt auf \_\_ Jahre und \_\_ Monate bis zum \_\_\_\_\_

2. Die Laufzeit des Verwaltervertrages entspricht dem Zeitraum der Bestellung des Verwalters gemäß § 2.1. Er verlängert sich jeweils um die Dauer der Wiederbestellung, sofern die Verwalterin diese annimmt.
3. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Vertragsdauer von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
4. Die Kündigung des Verwalters kann in der Eigentümerversammlung oder schriftlich mit Einschreiben gegenüber dem Beiratsvorsitzenden erklärt werden. Sie ist insbesondere durch den Verwalter dann aus wichtigem Grund wirksam, wenn die Gemeinschaft mit der Zahlung der vereinbarten Verwaltervergütung für einen Zeitraum von mehr als 2 aufeinanderfolgenden Monaten rückständig ist.

#### **§ 4 Allgemeine Aufgaben, Befugnisse und Bevollmächtigungen des Verwalters**

1. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters bestimmen sich in der angegebenen Reihenfolge aus:
  - diesem Vertrag
  - § 27 WEG (Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils gültigen Fassung)
  - der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung
  - den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer
  - aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen
2. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und im Namen und für Rechnung aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie zu handeln. Er ist im Einzelnen u. a. zu folgendem berechtigt und verpflichtet:
  - 2.1 Im Rahmen der Aufgaben nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG (ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung) ist der Verwalter berechtigt, notwendige Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Lieferungsaufträge im Einzelfall bis zu einer Höhe von 5.000,00 EUR im Namen und auf Rechnung der Eigentümer selbständig zu vergeben.
  - 2.2 Aufträge, deren Wert im Einzelfall 5.000,00 EUR übersteigen, dürfen nur mit Zustimmung des Verwaltungsbeirates erteilt werden (mit Ausnahme Ziffer 2.4).
  - 2.3 Sind im Rahmen des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG Aufträge erforderlich, deren Wert im Einzelfall 10.000,00 EUR übersteigen, oder sind besondere Aufwendungen oder Wiederaufbauaufwendungen im Sinne von § 22 WEG zu tätigen, ist der Verwalter verpflichtet, die Entscheidung der Wohnungseigentümerversammlung herbeizuführen (mit Ausnahme Ziffer 2.4).

- 2.4 Ist die Herbeiführung eines vorherigen Wohnungseigentümersversammlungsbeschlusses unmöglich oder unzumutbar, oder müssen Maßnahmen zur Abwehr einer akuten Gefahr und in dringenden Fällen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums unverzüglich getroffen werden, ist der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG bevollmächtigt, sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen ohne Beschränkung der Auftragshöhe zu treffen.
- 2.5 Die bauleitende Überwachung und Abnahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ist durch den Verwalter nicht geschuldet.
- 2.6 Hält der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen die Hinzuziehung eines Dritten (Architekt, Ingenieur, Sachverständiger, Rechtsanwalt o.ä.) für erforderlich, gelten die o.a. Bevollmächtigungen.
- 2.7 Im Falle nicht genügender Liquidität auf dem Hausgeldkonto (Girokonto) übergangsweise die Instandhaltungsrücklage zur Deckung in Anspruch zu nehmen, um Sollzinsen zu vermeiden.
- 2.8 Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Sprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Eigentümer erforderlich sind.
- 2.9 Notwendige und zweckmäßige Hauswart-, Dienstleistungs-, Lieferanten-, Wartungs-, Versicherungs-, Steuerberaterverträge zur Abrechnung der WEG-Angestellten und Vereinbarungen über deren Bestand und Veränderungen abzuschließen, aufrechtzuerhalten sowie im Bedarfsfalle fristgerechte und fristlose Kündigungen auszusprechen und Abmahnungen vorzunehmen sowie Fristen und Nachfristen zu setzen. Die Kosten der Lohnnebenkosten-Abrechnungserstellung durch ein Steuerberatungsbüro trägt die Gemeinschaft.
- 2.10 Die gemäß § 836 BGB im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft obliegende Sicherheitsprüfung der Bäume auf eventuelle Gefahren hin, die von diesen ausgehen könnten, durch eine Fachfirma auf Kosten der Gemeinschaft vornehmen zu lassen.
- 2.11 Die gemäß § 836 BGB im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft obliegende einmal jährliche Sicherheitsprüfung an den Wohngebäuden, Tiefgaragen und Außenanlagen auf eventuelle Gefahren hin, die von diesen ausgehen könnten (u. a. auch elektrische Anlagen), durch einen Fachingenieur auf Kosten der Gemeinschaft vornehmen zu lassen.
- 2.12 Alle notwendigen Maßnahmen auf Kosten der Gemeinschaft eigenständig durchzuführen oder durch externe Fachleute durchführen zu lassen, die sich aufgrund Änderungen von Gesetzen, Verordnungen und aktueller Rechtsprechung ergeben, z.B. § 35a EstG, WEG- Novelle, Teilrechtsfähigkeit, Trinkwasserschutzverordnung, Dichtigkeitsprüfung Abwasseranlagen, Betriebssicherheitsverordnung Aufzüge etc.

- 2.13 Den gemäß § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) für Gebäude vorzulegenden Energie- bzw. Wärmebedarfsausweis durch einen Sachverständigen auf Kosten der Gemeinschaft erstellen zu lassen.
- 2.14 Die jeweiligen Vertragspartner sind durch den Verwalter umgehend unter Vorlage der entsprechenden Vollmacht – notfalls im Original – zu informieren. Bei Neuabschlüssen von Verträgen ist mit dem Vertragspartner zu vereinbaren, dass dieser die vorstehende Vollmacht zur Kenntnis genommen hat.
- 2.15 Einseitige Willenserklärungen, wie z.B. Abmahnungen und Kündigungserklärungen im Namen der Gemeinschaft abzugeben.
- 2.16 Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit ist die Gemeinschaft verpflichtet, der Verwalterin Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden.

#### **§ 5 Abrechnungstechnische Aufgaben des Verwalters**

1. Das Hausgeld wird mittels Lastschriftinzugsverfahren eingezogen.
2. Über das Hausgeld wird jährlich einmal, und zwar nach Abschluss eines Wirtschaftsjahres (= Kalenderjahr), abgerechnet.
3. Eine Verzinsung von eingezahlten Geldern oder von Abrechnungsguthaben kann der Eigentümer nicht verlangen.
4. Der Verwalter ist berechtigt und bevollmächtigt, rückständige Beträge gerichtlich und außergerichtlich unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes geltend zu machen.

#### **§ 6 Verwaltervergütung und Sondervergütungen**

1. Die Verwaltergebühr wird mit dem Hausgeld erhoben und beträgt monatlich \_\_\_\_\_ € pro Eigentumswohnung, \_\_\_\_\_ € pro Gewerbe und \_\_\_\_\_ € pro Garage/Stellplatz.  
Dem Verwalterhonorar ist die Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden Höhe hinzuzurechnen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, seine Vergütung in monatlichen Teilbeträgen dem laufenden Konto der Eigentümergemeinschaft zu entnehmen.
3. Soweit Bankinstitute das laufende Konto der Gemeinschaft führen, gehen die Kosten der Kontoführung, Postengebühren sowie Porti, die das Geldinstitut erhebt, zu Lasten der Wohnungseigentümergemeinschaft.
4. Bei Eigentümerwechsel ist für die Bearbeitung einschließlich Datenänderung eine Sondervergütung von 100,00 EUR je Einheit zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer durch den Sondereigentümer zu zahlen.

5. Bei Ersterstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind und dem Verwalter nicht übergeben wurden, ist eine Gebühr in Höhe von 55,00 EUR/Std. zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer pro Person des Verwalters zzgl. Auslagenersatz zu zahlen.
6. Bei Überlassung von Fotokopien werden Gebühren in Höhe von 0,30 EUR pro Kopie (bis 50 Kopien) und 0,15 EUR pro Kopie (ab 51. Kopie) und das bei Versand entstehende Porto zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer erhoben.  
Dies gilt ebenfalls für Kopien bei Versand des Protokolls von Eigentümerversammlungen, Kopien für Eigentümer oder Dritte, z. B. Teilungserklärungen, Verträge usw.
7. Die Einberufung und Durchführung einer Eigentümerversammlung pro Jahr ist in der allgemeinen Verwaltervergütung gemäß § 6.1 enthalten. Für jede weitere einzuladende und abzuhaltende Wohnungseigentümerversammlung ist eine Gebühr in Höhe von 55,00 EUR/Std. (Vorbereitung/Abhaltung/Nacharbeit) zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer zzgl. Auslagenersatz zu zahlen.
8. Für die Abwicklung von Versicherungsschäden im Gemeinschaftseigentum erhält der Verwalter eine Sondervergütung in Höhe von 5 % der Schadenssumme zzgl. jeweils gültiger MwSt. von der Gemeinschaft. Soweit die Versicherungsgesellschaft diese Kosten des Verwalters erstattet, erfolgt eine Rückvergütung an die Gemeinschaft.
9. Spricht der Verwalter im Rahmen der Einziehung rückständiger Hausgelder Mahnungen gegen einen einzelnen Sondereigentümer aus, erhält der Verwalter eine Sondervergütung von 5,00 EUR für die 1. Mahnung und in Höhe von 10,00 EUR für jede weitere Mahnung zzgl. der gesetzl. Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden Höhe. Die Gemeinschaft tritt in Vorlage zur Zahlung dieser Kosten und kann diese im Wege der Hausgeldabrechnung, der Ersatzforderung oder im Klageverfahren gegenüber dem jeweiligen Eigentümer geltend machen.
10. Für die Durchführung des gerichtlichen Klageverfahren (Hausgeldverfahren u. a. Verfahren) und der Zwangsversteigerung (im Rahmen von Hausgeldrückständen), wird eine Gebühr i.H.v.- pauschal 100,00 € zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer pro Jahr für Hausgeldklageverfahren und Zwangsversteigerungen für die Mitwirkung für den mit der Durchführung des Hausgeldverfahrens beauftragten Anwalts erhoben.- 55,00 EUR/Std. zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer pro Person des Verwalters zzgl. Auslagenersatz für die Mitwirkung für den mit der Durchführung anderer Klageverfahren beauftragten Anwalts erhoben.
11. Sofern Sondereigentümer sich nicht am Einzugsverfahren beteiligen, erhält der Verwalter eine um 2,60 EUR je Einheit und Monat zzgl. der jeweils geltenden MwSt. erhöhte Verwaltergebühr die von dem jeweiligen Sondereigentümer zu leisten ist.
12. Für die Sichtung, Bearbeitung und Vernichtung von Verwaltungsunterlagen wird eine Gebühr in Höhe von 55,00 EUR/Std. zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer pro Person des Verwalters zzgl. Auslagenerstattung erhoben. Die Vernichtung mit vorheriger Sichtung/Bearbeitung der Unterlagen ist zu beschließen.

13. Für die Zustimmung zur Nutzungsänderung hinsichtlich des Sondereigentums wird eine Gebühr von 100,00 EUR zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer von dem jeweiligen Sondereigentümer erhoben. Die Gemeinschaft tritt in Vorlage zur Zahlung dieser Kosten und kann diese im Wege der Hausgeldabrechnung, der Ersatzforderung oder im Klageverfahren gegenüber dem jeweiligen Eigentümer geltend machen.
14. Für die Zustimmung zur Unterteilung des Sondereigentums wird eine Gebühr von 100,00 EUR zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer von dem jeweiligen Sondereigentümer erhoben. Die Gemeinschaft tritt in Vorlage zur Zahlung dieser Kosten und kann diese im Wege der Hausgeldabrechnung, der Ersatzforderung oder im Klageverfahren gegenüber dem jeweiligen Eigentümer geltend machen.
15. Für die Zustimmung zur Verbindung verschiedenen Sondereigentums wird eine Gebühr von 100,00 EUR zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer von dem jeweiligen Sondereigentümer erhoben. Die Gemeinschaft tritt in Vorlage zur Zahlung dieser Kosten und kann diese im Wege der Hausgeldabrechnung, der Ersatzforderung oder im Klageverfahren gegenüber dem jeweiligen Eigentümer geltend machen.
16. Sind Instandhaltungs-, Instandsetzungsarbeiten oder besondere Aufwendungen oder Wiederaufbauaufwendungen zu tätigen, deren Wert im Einzelfall den gemäß § 4.2.3 vereinbarten Betrag übersteigt, erhält der Verwalter für die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer als Bauherr eine Sondervergütung von 10 % der abgerechneten Schlussrechnungssumme des durch den beauftragten Ingenieur/Architekten erhobenen Entgeltes zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer zzgl. Auslagenersatz.

## **§ 7 Versammlung der Wohnungseigentümer**

1. Für die Wohnungseigentümerversammlung gilt § 24 WEG.
2. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, soweit dies durch Teilungserklärung oder durch Beschluss der Eigentümerversammlung nicht anders bestimmt wird.
3. Im Verhinderungsfalle kann sich der Eigentümer gemäß Teilungserklärung und Wohnungseigentumsgesetz vertreten lassen. Hierzu bedarf es je Vertretung einer schriftlichen Vollmacht, die der Protokollniederschrift beizufügen ist.
4. Steht ein Sondereigentum einer Mehrheit von Eigentümern (außer Ehegatten) zu, so haben diese Eigentümer zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten aus ihren Reihen zu bestellen und dem Verwalter bekannt zu geben. Der Benannte ist auch Zustellungsbevollmächtigter. Dies gilt nicht, soweit die Teilungserklärung eine andere Regelung vorsieht.

5. Der Verwalter hat über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung ein Beschlussprotokoll zu fertigen. Abweichend von § 24 Abs. 6 WEG erhält jeder Eigentümer hiervon, nach Gegenzeichnung durch den Verwaltungsratsvorsitzenden und/oder einem Miteigentümer eine Kopie. Die Fotokopier- und Portokosten für den Versand des Protokolls an alle Eigentümer werden gemäß § 6.6 durch die Gemeinschaft erstattet. Die Urschrift des Protokolls verwahrt der Verwalter.

## **§ 8 Veräußerung des Sondereigentums**

Die Eigentümer verpflichten sich, ihre Rechtsnachfolger zum Eintritt in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft, insbesondere auch in den Verwaltervertrag zu verpflichten.

## **§ 9 Anwendung der Datenverarbeitung**

1. Der Verwalter ist berechtigt, die Buchführung, die Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs sowie die Erstellung der Abrechnungen über ein Rechenzentrum unter Anwendung der elektronischen Datenverarbeitung vorzunehmen. Soweit dazu die Erfassung und Speicherung der persönlichen Daten der Eigentümer in der Datenverarbeitungsanlage erforderlich ist, erteilen die Eigentümer dazu durch diesen Vertrag ihre Einwilligung. Die Vorschriften des Datenschutzgesetzes bleiben unberührt.
2. Bei Beendigung der Verwaltung können die Wohnungseigentümer sich die Daten, die in der EDV gespeichert sind, ausdrucken lassen. Personenbezogene Eigentümerdaten können die Eigentümer löschen lassen, sofern sie nicht für Abrechnungszwecke noch benötigt werden.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

1. Alle in diesem Vertrag auf das Wohnungseigentum bezogenen Bestimmungen gelten sinngemäß auch für das Teileigentum, soweit sich aus dem Inhalt oder Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.
2. Der Verwalter darf Untervollmacht erteilen. Er darf jedoch nicht die Verwaltungsaufgaben im Ganzen auf Dritte übertragen.
3. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
4. Auf den Vorbehalt des § 27 Abs. 5 Satz 2 WEG wird verzichtet.
5. Erheben Dritte bei Verwalterwechsel für die Umschreibung Gebühren, so gehen diese Kosten zu Lasten der Eigentümergemeinschaft.
6. Dem Verwalter ist eine Vollmacht zu erteilen, aus der Art und Umfang der Vertretungsbefugnis hervorgehen. Dieser Vertrag ist Bestandteil der Vollmacht und auf Anfordern des Verwalters sind die Unterschriften oder diese Vollmacht notariell zu beglaubigen. Die hierdurch anfallenden Kosten trägt die Wohnungseigentümergeinschaft.

7. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und der herrschenden Rechtsmeinung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Düsseldorf, \_\_\_\_\_

Verwalter:

PROWO West Objekt-Management GmbH

- für die Eigentümergemeinschaft -

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Anlage: Verwaltungsvollmacht



## Verwaltervollmacht

Wohnungseigentümergeinschaft: \_\_\_\_\_

Objekt-Nr. \_\_\_\_\_

Der Verwalter der Eigentümergeinschaft WEG \_\_\_\_\_, die PROWO West Objekt-Management GmbH, Volmerswerther Str. 86, 40221 Düsseldorf, vertreten durch die Geschäftsführerin Christa Mencil, wird bevollmächtigt, diese in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und auch gerichtlich zu **vertreten**.

Der Verwalter kann insbesondere auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Eigentümer **Hausgeld-(Wohngeld-)Rückstände** (einschließlich Sonderumlagebeträge) gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und auch gerichtlich geltend machen, verbunden auch mit der Berechtigung, einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Weiterhin ist der Verwalter **berechtigt/bevollmächtigt**

- **Rechte der Wohnungseigentümer** gegenüber Dritten wahrzunehmen oder auch Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abzuwehren,
- die Wohnungseigentümer als Berechtigte von **Dienstbarkeiten** außergerichtlich oder gerichtlich zu vertreten,
- **Verträge** und sonstige **Rechtsgeschäfte** (wie Dienst-, Werk-, Versicherungs-, Wartungs-, Kauf- und Lieferungsverträge) abzuschließen und auch aufzulösen und
- voll umfänglich **alle Rechte** wahrzunehmen, die sich aus dem gesetzlich-zwingenden Aufgabenkatalog (insbesondere § 27 WEG) und seinem Vertragsverhältnis ergeben.

Untervollmachten kann der Verwalter ausschließlich für einzelne Verwaltungsangelegenheiten erteilen, nicht jedoch die ihm höchstpersönlich erteilte Vollmacht im Ganzen übertragen.

Erlischt die Vertretungsmacht des Verwalters (Amts- und Vertragsbeendigung), so ist die Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft, das heißt dem/der Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder einem nachgewiesen legitimierten, neu bestellten Verwalter unverzüglich **zurückzugeben**; ein Zurückbehaltungsrecht an dieser Vollmachtsurkunde steht dem Verwalter nicht zu.

Ort/Datum \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)