

VERTRAG
über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verbandsvermögens in der

Wohnungseigentümergemeinschaft \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\*

Verfasser und Herausgeber leisten keine Gewähr für Aktualität, Inhalt und Gestaltung. Die Änderung von Gesetzgebung und Rechtsprechung ist zu beachten, **Anpassungen an die jeweilige Gemeinschaft sind erforderlich**. Auf die Erläuterungen zu diesem Vertragsmuster wird verwiesen. Die grau hinterlegten Passagen sollten mindestens zusätzlich, besser aber sogar ausschließlich in gesonderten Beschlüssen normiert werden. Diesen **Hinweis nach Kenntnisnahme bitte löschen!**

**Rot geschriebenes löschen?**

**Gelb unterlegtes prüfen und ändern**

Zwischen

**der Wohnungseigentümergemeinschaft, Musterstraße 1 in 01234 Musterstadt\*,**

beim Vertragsabschluss vertreten durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden\* gemäß Beschluss vom \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Anlage 1),

– nachfolgend WEG genannt –

und

Hausverwaltung Grund und Boden GmbH

– nachfolgend Verwalterin genannt –

wird der folgende Verwaltervertrag geschlossen.

**§ 1 Geltungsbereich des Vertrages**

* 1. Der Vertrag regelt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verbandsvermögens in der WEG Musterstraße 1 in 01234 Musterstadt\*.
	2. Zwingende gesetzliche Bestimmungen oder nur durch Vereinbarung abänderbare Regelungen (z. B. in der Gemeinschaftsordnung) gehen den folgenden Bestimmungen vor.

**§ 2 Annahme der Bestellung durch den Verwalter**

* 1. Die Eigentümer haben in der Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_\_\_\_\_\_\_, TOP \_\_\_\_\_\_\_\_ (Anlage 1) beschlossen, die o. g. Verwalterin für den Zeitraum vom \_\_\_\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_\_\_\_ als Verwalter des Gemeinschaftseigentums zu bestellen.

	Die Verwalterin nimmt die Bestellung hiermit nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen an.
	2. Eine vorzeitige Abberufung oder Niederlegung des Verwalteramtes ist gemäß der Beschlussfassung \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Gemeinschaftsordnung \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\* nur aus wichtigem Grund möglich.

ODER: jährlich kündbar s. Plan B

**§ 3 Laufzeit des Verwaltervertrages**

* 1. Der Vertrag beginnt am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ wird für die Dauer des Bestellungszeitraums nach § 1 Absatz 1 geschlossen. Eine Verlängerung bedarf der Beschlussfassung.

**oder**\*:
Der Vertrag beginnt am ....... und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er ist von beiden Seiten mit einer Frist von 2 Monaten zum Jahresende kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

**oder**\*:
Der Vertrag beginnt am ........ und wird zunächst auf die Dauer von 2 Jahren geschlossen. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht durch eine der Parteien mit einer Frist von 2 Monaten zum Ende der Laufzeit schriftlich gekündigt wurde.

* 1. Eine vorzeitige außerordentliche, fristlose Kündigung des Verwaltervertrages ist beiderseits nur aus wichtigem Grund möglich.
	2. Die Kündigung durch die Gemeinschaft bedarf eines vorherigen Beschlusses. Die Kündigung durch nur einzelne Eigentümer ist nicht wirksam.

**§ 4 Unterschiedliche Vergütung der Verwaltertätigkeit**

* 1. Basisvergütung und Vergütung für gesonderte Leistungen

Die Verwalterin erfüllt die Grundleistungen im Rahmen der Basisvergütung. Grundleistungen sind sämtliche im Wohnungseigentumsgesetz derzeitiger Fassung erfassten Pflichtaufgaben des Verwalters, **falls und soweit diese nicht nach ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung oder Beschlussfassung gesondert vergütet werden**.

Für die im Sonderleistungskatalog Anlage 2 erfassten gesonderten Leistungen wird eine gesonderte Vergütung vereinbart. Diese geteilte Form der Vergütung hat verschiedene Gründe: Teils fallen die Sonderleistungen nur in Ausnahmefällen an (z. B. mehrere Versammlungen pro Jahr), andere können einen außergewöhnlichen und unkalkulierbaren Umfang einnehmen (z. B. Abwicklung von Versicherungsverträgen) oder ein hohes Haftungsrisiko bergen (z. B. Begleitung umfangreicher Bauprojekte), teils sollen die Kosten direkt einem Verursacher belastet werden können (z. B. Mahnkosten, Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren).

Für diese gesonderten Leistungen erhält die Verwalterin ggf. ein gesondertes Honorar gemäß dem **Sonderleistungskatalog**, der dem Vertrag als Anlage 2 beigefügt ist. Die Parteien vereinbaren also zugunsten der WEG eine möglichst kostengünstige Grundvergütung, um die darüber hinaus diese nicht regelmäßig anfallenden Aufgaben nur im Einzelfall vergüten zu müssen.

* 1. Basisvergütung und Vergütungsanpassung

Für die Erbringung der Grundleistungen erhält die Verwalterin eine monatliche Vergütung von

**je Wohnung** **20 Euro** zzgl. Umsatzsteuer von derzeit 19%

**je Garage / TG-Stellplatz: 3 Euro** zzgl. Umsatzsteuer von derzeit 19%

**Gesamtbetrag monatlich bei hier 9 Wohnungen und 12 Stellplätzen: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Euro**

Die Vergütung erhöht sich jährlich um **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Die Verwalterin wird ermächtigt, die Basisvergütung vom Gemeinschaftskonto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ monatlich ab dem ersten Werktag im Voraus zu entnehmen. Vor der Entnahme von Auslagen aus dem Gemeinschaftskonto hat die Verwalterin Rechnung zu legen.

* 1. Sonderhonorar für Besondere Einzelleistungen

Zwar soll die typische Verwaltertätigkeit mit der Grundleistungsvergütung abgegolten sein. Um diese jedoch möglichst gering halten zu können, **vereinbaren die Parteien, dass für bestimmte Teilbereiche - teils auch typischer - Verwaltertätigkeit eine Honorierung nur bei Anfall erfolgt, insbesondere weil diese Tätigkeit nur selten erforderlich ist oder die Kosten dem jeweiligen Verursacher in Rechnung gestellt werden sollen oder weil sie einen besonders großen Aufwand verursachen können**.

Die Begründung eines Zusatzhonoraranspruchs **setzt stets – auch wenn dies im Einzelfall nicht erwähnt wird - voraus**, dass

* eine Regelung im Zusatzkatalog Besondere Leistungen (Anlage 2) enthalten ist oder eine entsprechende Beschlussfassung erfolgt sowie
* die Besondere Leistung nicht wegen einer von der Verwalterin zu vertretenden Pflichtwidrigkeit erforderlich ist.

Für die Erbringung der hier so genannten Besonderen Leistungen gilt daher:

* + 1. Soweit nach Aufwand abgerechnet werden soll oder der Verwalterin weitere Aufgaben durch Beschluss übertragen werden und keine andere Vergütung beschlossen wird, beträgt der Stundensatz

60 Euro zzgl. Umsatzsteuer derzeit 19 % 11,40 Euro = **71,40 Euro brutto**

Dabei wird anteilig je angefangene Viertelstunde abgerechnet.

* + 1. Soweit ein fester Betrag in Anlage 2 vereinbart ist, erfolgt eine Rechnungslegung der Verwalterin.
	1. Auslagenerstattung, Kopierkosten und Mehraufwandsentschädigung
		1. Die Begründung eines Anspruchs des Verwalters auf **Auslagenerstattung, Kopierkosten und Mehraufwandsentschädigung** setzt voraus, dass diese Leistung nicht wegen einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtwidrigkeit erforderlich ist. Er besteht jeweils nur in Höhe der objektiv erforderlichen Aufwendungen.
		2. Erforderliche Auslagen, wie Porto, Druck- und Kopierkosten, werden für Grundleistungen nur in folgendem Umfang erstattet:
* Einberufung und Durchführung von Beiratssitzungen und Eigentümerversammlungen
* Informationsschreiben wegen anhängiger Gerichts- und Vollstreckungsverfahren
* Fahrtkosten nach den üblichen steuerrechtlichen Sätzen für Beiratssitzungen und Eigentümerversammlungen werden der Verwalterin erstattet, soweit die Versammlung auf Wunsch der Eigentümer an einem anderen Ort als dem Sitz der Verwaltung oder der Eigentumsanlage stattfindet (andere Gemeinde). Beträgt die Fahrtzeit zum Versammlungsort mehr als 2 Stunden, hat die Verwalterin auch Anspruch auf Abwesenheitsgeld in Höhe von 100 Euro.
	+ 1. In Zusammenhang mit der Erbringung von Besonderen Leistungen nach Anlage 2 werden der Verwalterin Porti, Telefonkosten und Fahrtkosten gegen Nachweis und nach Rechnungslegung erstattet.
		2. Für die Fertigung von Schwarz-Weiß-Fotokopien darf die Verwalterin für die jeweils ersten 50 Seiten je Stück 0,50 Euro und für jede weitere Kopie 0,15 Euro, für Farbkopien für die jeweils ersten 50 Seiten je Stück 1,00 Euro und für jede weitere Kopie 0,30 Euro berechnen. Der Zeitaufwand für die Fertigung der Kopien ist damit auch abgegolten.
		3. Die Wohnungseigentümer haben sich gemäß Beschluss Nr. \_\_\_ vom \_\_\_\_\_\_ verpflichtet, am SEPA-**Lastschriftverfahren** teilzunehmen. Nimmt ein Eigentümer hieran nicht teil, hat der Verwalter zum Ausgleich des für ihn dadurch entstehenden Mehraufwandes gemäß dem Beschluss Nr. \_\_\_ vom \_\_\_\_\_\_ Anspruch auf ein Zusatzhonorar von 2,50 Euro pro Monat und Selbstzahler. Die gesonderte Vergütung trotz § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG ist dem Umstand geschuldet, dass damit eine Kostenumlage auf den Verursacher ermöglicht und die Vereinbarung einer anderenfalls höher zu kalkulierenden Pauschalvergütung vermieden wird.
		4. Für die Fertigung von **Mahnschreiben** hat die Verwalterin gegenüber der WEG Anspruch auf eine pauschale Bearbeitungsgebühr i. H. v. 10 Euro pro Schreiben, die auch Porto und Schreibauslagen bereits umfasst. Der WEG bleibt die Möglichkeit nachzuweisen, dass kein oder nur ein geringerer Schaden entstanden ist. Die Forderung eines nachweisbar höheren Schadens bleibt ebenfalls vorbehalten. Die Verwalterin ist berechtigt, den Anspruch der WEG auf Kostenerstattung gegen den Verursacher aufgrund des Beschlusses vom \_\_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_ der Beschlusssammlung im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG bereits im Mahnschreiben gegenüber dem Verursacher geltend zu machen. Die gesonderte Vergütung trotz § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG ist dem Umstand geschuldet, dass damit eine Kostenumlage auf den Verursacher ermöglicht und die Vereinbarung einer anderenfalls höher zu kalkulierenden Pauschalvergütung vermieden wird.
		5. Die Verwalterin hat für die Aufwendungen nach Ziffer 4.3. dieses Vertrages Rechnung zu legen.
	1. Die in diesem Vertrag einschließlich Anlagen angegebenen Preise enthalten die gesetzliche **Umsatzsteuer von derzeit 19%.** Bei einer gesetzlichen Anpassung des Steuersatzes ist der hier vereinbarte Endpreis entsprechend anzupassen.

**§ 5 Rechte und Pflichten der Verwalterin**

* 1. Allgemeines

Die Rechte und Pflichten des Verwalters bestimmen sich nach den Regelungen der Teilungserklärung / Teilungsvereinbarung i. V. m. der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz, sofern dieser Vertrag keine abweichende Regelung enthält. Ergänzend gelten die Bestimmungen des BGB.

* 1. Vertragsabschlüsse

Der Verwalter darf gemäß § 27 WEG Verträge mit Dritten zur Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums abschließen. Das betrifft insbesondere Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Wartungs-, Reinigungs-, Pflege-, Kontroll-, Lieferungs-, Dienstleistungs- sowie Verträge zur Schnee- und Eisbeseitigung.

Die Verwalterin ist im Rahmen der laufenden Verwaltung berechtigt, ohne vorherige Beschlussfassung vorgenannte Verträge abzuschließen und zu kündigen, sofern ihre Dauer nicht mehr als 1 Jahr beträgt und der Vertrag im Einzelfall Kosten von nicht mehr als 500 EUR verursacht.

Für Aufträge zur Durchführung von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung dürfen die Kosten im Einzelfall nicht mehr als 500 EUR betragen. Die Kostenbeschränkung gilt nicht für die Abwicklung von Versicherungsschäden, sofern die Versicherung die Übernahme der Kosten vorab zugesagt hat. Das Recht der Verwalterin gem. §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.

Abschlüsse, Änderungen und Beendigungen von Versicherungsverträgen bedürfen – vorbehaltlich der Fälle von Gefahr in Verzug / anderweitiger Beschlussfassung oder Vereinbarung – der vorherigen Beschlussfassung, insoweit die Teilungserklärung hierzu nicht näher bestimmt. Kurzfristige Angebote, die ausschließlich eine Verbesserung der Konditionen ermöglichen, darf die Verwalterin nach pflichtgemäßem Ermessen mit der Zustimmung des Verwaltungsbeirates in Anspruch nehmen.

Die Verträge mit Dritten sind grundsätzlich im Namen der WEG abzuschließen.

Vor Abschluss eines Vertrages mit Dritten im Namen der WEG hat die Verwalterin grds. 3 Angebote einzuholen, sofern dies nicht im Einzelfall unangemessen ist, z. B. aus Gründen der Dringlichkeit, der Geringfügigkeit, wegen erforderlicher Spezialkenntnisse, laufender Vertragsbindungen, bestehender Gewährleistungsansprüche, gewachsener Geschäftsbeziehungen des Dritten zur WEG oder in Ermangelung hinreichender Anbieter.

* 1. Außergerichtliche und gerichtliche Vertretung

Die Verwalterin ist gemäß § 27 WEG berechtigt und verpflichtet, die WEG sowie die Wohnungseigentümer in gesetzlich normierten Fällen außergerichtlich und gerichtlich zu vertreten, soweit hierbei keine Interessenkollisionen entstehen.

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.

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 einzelne Eigentümer gegen die Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich 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. Dieses Recht schließt die Durchführung von Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren ein.

Die Verwalterin ist berechtigt, mit einem Rechtsanwalt eine Vergütungsvereinbarung für die Beratung der Gemeinschaft oder die außergerichtliche Wahrnehmung ihrer Interessen zu schließen. Die Vereinbarung kann ein Honorar nach Zeitaufwand, ein am voraussichtlichen Zeitaufwand orientiertes Pauschalhonorar, oder die Absprache eines Gegenstandswertes als Grundlage für die Abrechnung nach dem RVG zum Gegenstand haben. Die zu vereinbarende Vergütung darf im Einzelfall den Höchstbetrag von 500 EUR und jährlich den Höchstbetrag von 2.000 EUR nicht übersteigen. Dies gilt auch für eine Vereinbarung auf Stundenbasis. Vereinbarungen, welche die vorgenannten Höchstbeträge übersteigen, bedürfen der Zustimmung der Gemeinschaft durch Beschluss.

Die Verwalterin hat nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Gebote der Wirtschaftlichkeit und Rechtssicherheit zu handeln.

Bestehen hinreichende Erfolgsaussichten für eine zeitnahe außergerichtliche Beitreibung durch Abschluss einer Ratenzahlungs-vereinbarung darf die Verwalterin nach billigem Ermessen im Namen der Gemeinschaft ohne vorherige Beschlussfassung eine solche Vereinbarung abschließen, wenn zugleich eine vorzeitige Kündbarkeit bei Verzug mit der Ratenzahlung oder der Zahlung der weiteren Hausgeldforderungen der Gemeinschaft vereinbart wird.

Im Übrigen bedarf die Verwalterin eines vorherigen Beschlusses. Dieser ist generell erforderlich für die Abgabe von Verzichts-erklärungen, Anerkenntnissen, Antrags- oder Klagerücknahmen, Rechtsmitteln und Vergleichsabschlüssen.

Die **Information der Eigentümer** **in Gerichtsverfahren** erfolgt als Grundleistung grds. per E-Mail. Ist der Versand von Kopien von Schriftsätzen oder Unterlagen angezeigt oder von einzelnen Wohnungseigentümern angefordert, werden der Verwalterin die Kopierkosten und Porto erstattet, es sei denn der Kostenanfall ist durch die Verwalterin zu vertreten.

* 1. Finanzverwaltung

Die Verwalterin ist berechtigt und verpflichtet, die **Konten der Gemeinschaft** zu führen. Die Darlehensaufnahme – auch ein Kontokorrentkredit - bedarf eines vorherigen Beschlusses der Eigentümer. Konten müssen auf den Namen der WEG geführt werden, Treuhandkonten sind unzulässig.

Vorerst sollen die bereits verwendeten Konten und Geldanlagen fortgeführt und SEPA-Mandatsreferenzen weiter verwendet werden. Die Vergabe neuer SEPA-Mandatsreferenzen bei Erfordernis hat sich am bereits verwendeten Grundmuster zu orientieren.

Die Anwaltshonorare sowie Gerichtskosten (auch **Vorschüsse**) darf die Verwalterin – vorbehaltlich der Frage der Kostenverteilung im Innenverhältnis – dem Konto für die laufende Bewirtschaftung entnehmen. Für Klagen zwischen einzelnen Eigentümern (z. B. Anfechtungsklagen) gilt das aber nur, wenn hierfür eine gesonderte Rücklage zur Verfügung steht. Davon unberührt bleibt die Pflicht zur gerichtlich angeordneten und gesetzlichen bzw. vereinbarten Kostenverteilung nach Verfahrensabschluss. Ist das Gemeinschaftskonto dadurch nicht mehr hinreichend gedeckt, um die laufende Bewirtschaftung sicher zu stellen, ist zusätzlich unverzüglich die Beschlussfassung zu einer Sonderumlage herbeizuführen.

Die Verwalterin ist berechtigt, 25% der Rücklage, jedoch nicht mehr als 25% des Gesamtvolumens des Wirtschaftsplans, für laufende Ausgaben, die nicht der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, ohne gesonderten Beschluss der Gemeinschaft zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen zu verwenden. Diese Entnahmen sind spätestens bis zum Ablauf des betreffenden Wirtschaftsjahres der Rücklage wieder zuzuführen. Sie sind fernen nur zulässig, wenn ein Sockelbetrag von \_\_\_\_\_\_ EUR in der Rücklage verbleibt.

In steuerlichen Angelegenheiten einschließlich der Lohnbuchhaltung für Angestellte der Gemeinschaft darf die Verwalterin einen Steuerberater auf Kosten der Gemeinschaft hinzuziehen.

* 1. Technische Überwachung

Die Verwalterin begeht das gemeinschaftliche Eigentum einmal jährlich mit dem (soweit vorhanden) Verwaltungsbeirat zur Prüfung und Überwachung des baulichen und technischen Zustandes. Bei Zweifelsfragen sind Sonderfachleute auf Kosten der WEG nach entsprechender Beschlussfassung (außer bei Gefahr in Verzug) hinzuzuziehen.

Das im Bereich des Sondereigentums befindliche gemeinschaftliche Eigentum wird nur bei Verdacht auf entsprechenden Handlungsbedarf besichtigt.

* 1. Weisungsrechte

	Bei der Pflichtenausübung hat die Verwalterin Weisungen der WEG Folge zu leisten und im Übrigen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung zu beachten. Einzelne Eigentümer können der Verwalterin – vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen – keine Weisung erteilen.

Der Verwalterin können durch Beschluss der Eigentümer weitere Rechte und Pflichten übertragen werden, sofern die Verwalterin dem zustimmt.

Die Verwalterin darf für einzelne Aufgaben Untervollmacht erteilen. Sie darf die Verwaltung im Ganzen nicht auf Dritte übertragen.

* 1. Beschluss-Sammlung und Versammlungsprotokolle

Die Beschluss-Sammlung im Sinne von § 24 Abs. 7 und 8 Wohnungseigentumsgesetz ist in elektronischer Form zu führen.

Eintragungen von Beschlüssen und Gerichtsentscheidungen sollen binnen 3 Arbeitstagen ab Beschlussfassung bzw. Zustellung erfolgen.

Versammlungsprotokolle werden im Anschluss an die jeweilige Eigentümerversammlung binnen 3\* Wochen ohne zusätzliche Kostenerstattung / nur auf Anforderung gegen Erstattung von Porto und Kopierkosten\* übersandt.

* 1. Belegeinsicht

Die Verwalterin ist berechtigt und verpflichtet, den Eigentümern während der Bürozeiten von … bis … Uhr\* an Arbeitstagen Auskünfte zu erteilen und Belegeinsicht zu ermöglichen. Dabei wird er auf Anforderung Belegkopien für den jeweiligen Eigentümer fertigen, sofern dieser entsprechenden Auslagenvorschuss leistet.

* 1. Auskunftsansprüche der Verwalterin

Die Verwalterin darf jährlich auf Kosten der Gemeinschaft eine aktuelle Eigentümerliste beim Grundbuchamt abfordern. Er ist hierzu aber nicht ohne besonderen Anlass verpflichtet, weil die Eigentümer Änderungen zu den Eigentumsverhältnissen dem Verwalter unaufgefordert bekannt zu geben haben.

* 1. Interessenkollisionen

Die Verwalterin ist berechtigt, auch Verträge über die Verwaltung von Sondereigentum in der WEG \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ abzuschließen und zu erfüllen. Falls es jedoch zu Fällen von Interessenkollisionen kommt, hat er die Interessen der WEG zu vertreten. Der Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums ist unter diesem Vorbehalt abzuschließen.

Die Verwalterin ist weiter berechtigt, benachbarte Grundstücke zu verwalten. Sollte insoweit z. B. aufgrund eines Nachbarschaftskonfliktes ein Interessenwiderstreit entstehen und nicht beide Gemeinschaften bzw. Grundeigentümer den Verwalter trotz des Interessenkonfliktes ausdrücklich zur Streitbeilegung beauftragen, darf er keine der Parteien in dieser Sache vertreten. In diesem Fall hat er der/dem benachbarten WEG/Grundeigentümer den Zustellvertreter bekannt zu geben und Zustellungen an diesen zu fordern. Er hat unverzüglich eine Versammlung in Abstimmung mit dem Beirat einzuberufen, um den Eigentümern eine Willensbildung zur weiteren Verfahrensweise zu ermöglichen.

 **§ 6 Pflichten der WEG**

Die WEG ist verpflichtet, sämtliche zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen Verwaltungsunterlagen an den Verwalter vor Beginn von dessen Tätigkeit in geordneter Form zu übergeben. Das betrifft insbesondere

* + Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung nebst Aufteilungsplänen, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Bau-, Revisions- und Lagepläne etc.,
	+ die Stammdaten in aktueller Fassung, wie Namen, Adressen und Telefonnummern der Eigentümer, Wohnungsnummern, Berechnungsgrundlagen für Wohn- und Heizflächen etc.,
	+ bisherige Versammlungsprotokolle und Umlaufbeschlüsse bzw. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer – einschließlich Informationen über stillschweigende oder mündliche Vereinbarungen,
	+ Beschluss-Sammlung,
	+ sämtliche bisherigen Gerichtsentscheidungen die WEG bzw. das Gemeinschaftseigentum betreffend,
	+ im Namen oder auf Rechnung der WEG / Eigentümer abgeschlossene und noch nicht abgewickelte Verträge mit Dritten, ggf. Schriftverkehr dazu,
	+ Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen – hinsichtlich des aktuell geltenden Wirtschaftsplans bzw. der letzten Jahresabrechnung nebst den geprüften Belegen in geordneter Form,
	+ Kontounterlagen,
	+ Unterlagen zum Mahnwesen - soweit noch Handlungsbedarf für die Verwalterin wegen offener Forderungen besteht,
	+ Generalschlüssel,
	+ Versicherungsunterlagen,
	+ Bedienungsanleitungen.

Die WEG lagert die älteren, den Verwaltungszeitraum nicht mehr betreffenden Belege und sonstige Unterlagen selbst.

Stellen die Eigentümer der Verwalterin die erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung, haftet er nicht für ein darauf beruhendes Fehlverhalten. Er ist zudem berechtigt, nach Information des Beirates und entsprechender Ankündigung die Unterlagen auf Kosten der Gemeinschaft zu beschaffen.

**§ 7 Vollmacht der Verwalterin und Insichgeschäft**

Der Verwalterin ist eine Vollmacht auf Kosten der WEG auszustellen. Aus dieser Urkunde soll sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergeben. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats wird ermächtigt, die Vollmachtsurkunde namens der Wohnungseigentümergemeinschaft zu unterschreiben.

Die Verwalterin hat die Urkunde unverzüglich zurückzugeben, sobald ihre Vertretungsmacht erlischt. Der Verwalterin steht insoweit kein Zurückbehaltungsrecht zu.

Die Verwalterin darf Mitarbeiter, die in ihrem Organisationsablauf integriert sind (Mitarbeiter / Angestellte) mit Teilbereichen der Verwaltertätigkeit betrauen.

**§ 8 Empfangsvollmachten**

Für Erklärungen der Verwalterin diesen Vertrag betreffend sowie für den Fall der Amtsniederlegung und Verwaltervertragskündigung durch den Verwalter sind empfangs-bevollmächtigt:

* der bestellte Ersatzzustellvertreter im Sinne von § 45 Absatz 2 WEG oder
* ein jeweils amtierendes Verwaltungsbeiratsmitglied oder
* eine beschlussfähige Eigentümerversammlung oder
* sämtliche Eigentümer.

**§ 9 Haftung und Entlastung der Verwalterin**

* 1. Grundsätze

Die Verwalterin hat die von ihr übernommenen Pflichten mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters zu erfüllen. Sie übernimmt grds. keine ingenieurtechnischen Leistungen i. S. d. HOAI, sondern fungiert auch bei der Vergabe und Abwicklung baulicher Maßnahmen nur als Vertreter des Bauherrn.

* 1. Haftungsbeschränkung
		1. Eine Haftungsbeschränkung für wesentliche Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten), Lebens-, Gesundheits- oder Körperverletzungen sowie für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit findet nicht statt.
		2. In den übrigen Fällen
* wird die Haftung der Parteien beschränkt auf den nach der Art der Leistung vorhersehbaren, vertragstypischen, unmittelbaren Durchschnittsschaden. Das gilt auch bei leicht fahrlässigen Pflichtverletzungen des gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen.
* verjähren die Schadenersatzansprüche der Parteien wegen Vertragsverletzungen in 3 Jahren ab Kenntnis von Anspruch und Anspruchsgrund, **spätestens aber in 5 Jahren ab Beendigung dieses Verwaltervertrages**.
	+ 1. die Verwalterin haftet nicht für die Gewährung des Steuervorteils bei Ausweisung des Anteils haushaltsnaher Dienstleistungen im Sinne von § 35 a EStG.
	1. Entlastungsanspruch

Die Verwalterin hat Anspruch auf Beschlussfassung über ihre Entlastung, soweit keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Verwaltung nicht ordnungsgemäß erfolgt ist.

* 1. Versicherungspflicht

Die Verwalterin hat eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung über eine Deckungssumme von \_\_\_\_\_\_ Euro im Einzelfall und \_\_\_\_\_\_ Euro jährlich abzuschließen und zu unterhalten.

Soweit der Gesetzgeber eine höhere Versicherungssumme fordert, ist diese durch den Verwalter nachzuweisen.

**§ 10 Datenschutz**

Die Verwalterin hat geltende datenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten und insbesondere die erforderlichen Auftragsdatenverarbeitungsvereinbarungen mit Dienstleistern abzuschließen, wenn sie Daten der Wohnungseigentümer und des Verbandes im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten speichert und elektronisch verarbeitet bzw. diese zum Zwecke der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums an Dienstleister oder Behörden übermittelt.

**§ 11 Schlussbestimmungen**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt das die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen grundsätzlich nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt dann die gesetzliche Regelung.

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen der Zustimmung beider Parteien, für die WEG durch Mehrheitsbeschluss oder Vereinbarung.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ für die WEG

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Verwalterin

# Anlagen

1 – Beschlussprotokoll vom \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Auszug aus der Beschluss-Sammlung

2 – Sonderleistungskatalog

3 – Verwaltervollmacht

4 – Widerrufsbelehrung (bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen) \*

5 – Vereinbarungen und Informationen zum Datenschutz und der Auftragsdatenverarbeitung

**Hinweis:**

Die Verwalterin ist weder verpflichtet noch bereit, an einem Verbraucherstreitbeilegungsverfahren teilzunehmen.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Kenntnis genommen für die WEGANLAGE 2
zum Vertrag über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verwaltungsvermögens in der
Wohnungseigentümergemeinschaft \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Zusatzkatalog für Besondere Leistungen

Die Verwalterin verpflichtet sich zur Ausführung folgender Besonderer Leistungen zu nachfolgenden Bedingungen gemäß § 4 des Vertrages. Ein Zusatzentgelt steht dabei immer unter dem Vorbehalt, dass die Tätigkeit nicht durch einen Umstand erforderlich geworden ist, den die Verwalterin zu vertreten hat. Die Verwalterin hat sich insoweit ggf. zu entlasten. Die aufwandsabhängige Vergütung ist nur in dem Umfang geschuldet, der dem objektiv zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen Aufwand entspricht.

**Ist keine andere Regelung im Katalog vermerkt, gilt grundsätzlich eine Vergütung nach Zeitaufwand** im Sinne von § 4.3.1. des Verwaltervertrages, soweit dieser Aufwand objektiv erforderlich ist. Die Eigentümer können eine angemessene abweichende Vergütung zugunsten der Verwalterin auch für Grundleistungen im Einzelfall beschließen.

Das Zusatzentgelt beinhaltet die gesetzliche **Umsatzsteuer von derzeit 19%.** Bei einer gesetzlichen Anpassung des Steuersatzes ist der hier vereinbarte Endpreis entsprechend anzupassen. Bei Rechnungslegungen für Zusatzleistungen ist die Umsatzsteuer gesondert auszuweisen.

**1. betr. Wohnungseigentümerversammlungen**

* Vorbereiten, Einberufen, Durchführen weiterer Eigentümerversammlungen über die einmal jährlich stattfindende ordentliche Versammlung hinaus, ausgenommen die für denselben Tag vorsorglich einberufene Wiederholungsversammlung:
**Pauschale in Höhe von 250 Euro brutto pro zusätzlicher Versammlung;**
* Durchführung von Eigentümerversammlungen an Wochenenden oder Feiertagen oder mit einem Beginn arbeitstags nach 18:00 Uhr auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer:

**pro Viertelstunde 20 Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = 23,80 Euro brutto**

* Anlegen einer Beschluss-Sammlung bzw. Eintragung von Beschlüssen in eine Beschluss-Sammlung betreffend außerhalb des Bestellungszeitraums der Verwalterin gefasste Beschlüsse und ergangene gerichtliche Entscheidungen:

**Pauschale in Höhe von 250 Euro brutto**

**2. betr. Zusammenarbeit mit dem Beirat**

* Teilnahme an mehr als 2 Beiratssitzungen pro Jahr oder an Beiratssitzungen, soweit sie auf Wunsch der Beiratsmitglieder nach 19 Uhr abends beginnen, nach 21 Uhr enden oder an Wochenenden stattfinden:

**3. betr. Verwaltungsunterlagen**

* Kopiefertigung, Zusammenstellen und Versendung von Unterlagen der Gemeinschaft an Eigentümer im Rahmen der Auskunfts- und Informationspflicht, insb. Kopien von Protokollen und Auszügen aus der Beschluss-Sammlung:

**Kopierkosten und Porto gemäß § 4.4.3. und §4.4.4 des Vertrages**

* von den Eigentümern beschlossene Anlage einer genannten Beschlusssammlung für Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen, die vor dem Abschluss dieses Verwaltervertrages gefasst wurden;
* aufgrund Beschlusses der Wohnungseigentümer erfolgende Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind
* Gewährung der Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen und Erläuterung über den angemessenen Umfang hinaus; Als angemessen gilt dabei ein zeitlicher Umfang pro Eigentümer und Jahr von 5 Stunden. Das umfasst auch die Gewährung der Einsichtnahme zugunsten berechtigter Dritter mit Vollmacht eines Eigentümers (z. B. für dessen Mieter wegen der Betriebskosten oder für einen Kaufinteressenten)

**4. betr. Verträge mit Dritten**

* aufgrund Beschlussfassung erfolgender Abschluss von Mietverträgen über das Gemeinschaftseigentum ab einem zeitlichen Aufwand von mehr als 2 Stunden pro Vertrag;
* aufgrund Beschlussfassung erfolgende(r) Abschluss, Prüfung, Abwicklung, Beendigung von Versicherungsverträgen ab einem zeitlichen Aufwand von mehr als 2 Stunden pro Vertrag und Jahr
* Mitwirkung bei der Abwicklung von Versicherungsschäden für das in der Versicherung für das gemeinschaftliche Eigentum mitversicherte Sondereigentum ab einem zeitlichen Aufwand von mehr als 2 Stunden pro Versicherungsfall;
* Mitwirkung bei der Abwicklung von Versicherungsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum ab einem zeitlichen Aufwand von mehr als 5 Stunden pro Versicherungsfall;
* aufgrund Beschlussfassung erfolgende Verhandlungen mit Kreditgebern, Abschluss, Abwicklung und Beendigung von Darlehensverträgen oder Fördermittelvereinbarungen sowie von Arbeitsverträgen oder Recherche von Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördermitteln für die WEG ab einem zeitlichen Aufwand von mehr als 2 Stunden pro Vertrag

**5. Inkassotätigkeit** und **gerichtliche Vertretung**

* Fertigung von Mahnschreiben, Vorfälligstellungen

**Mahngebühr gemäß § 4.4.6. von 10 Euro pro Schreiben;**

**pro Wirtschaftsjahr und Schuldnerpartei gelten max. 5 als angemessen;**

* zusätzlicher Buchungsaufwand aufgrund Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren der Wohnungseigentümer;

\_\_\_\_\_\_ Euro pro Buchung

* Durchführung von Gerichtsverfahren oder Vertretung der WEG oder aller Eigentümer gemäß § 27 Abs. 2 WEG in öffentlich-rechtlichen Verfahren, wie Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn, Zwangsverwaltungs- und -versteigerungsverfahren ohne Rechtsanwalt, maximal jedoch die Vergütung für einen Rechtsanwalt nach den Bestimmungen des RVG;
* Korrespondenz mit Anwälten der WEG, Teilnahme an Gerichtsterminen, Teilnahme an Terminen im Rahmen der Zwangsversteigerung oder sonstigen Zwangsvollstreckung, wie der Abnahme oder Abgabe der Vermögensauskunft, Terminen mit dem Zwangsverwalter, Teilnahme an Terminen im Rahmen des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Schuldners;
* Teilnahme an Gerichtsverfahren gemäß § 43 WEG, an denen die Verwalterin kraft Gesetzes oder gerichtlicher Verfügung beteiligt ist – ausgenommen wegen der Beiladung zur Vorbereitung einer Kostenlastentscheidung nach § 49 Abs. 2 WEG

**6. Finanzverwaltung**

* Einrichtung einer Buchhaltung für Zeiträume vor Beginn des Bestellungszeitraums;
* aufgrund Beschlussfassung erfolgende Erstellung oder Korrektur der Buchhaltung für Zeiträume außerhalb des Bestellungszeitraums der Verwalterin, Tätigkeiten bezüglich Rechnungen und Forderungen, die vor diesem Zeitpunkt fällig gewesen sind;
* aufgrund Beschlussfassung erfolgende Erstellung bzw. Prüfung von Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen, die außerhalb des Bestellungszeitraums der Verwalterin beschlossen wurden:

**Pauschale in Höhe von 500 Euro brutto**

* Beschaffung von Verwaltungsunterlagen, die der Verwalterin trotz Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden;
* Erstellung von Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienstleistungen zur Geltendmachung des Steuervorteils nach § 35 a EstG

**pauschal 2 Euro pro Einzelabrechnung und Jahr**

* mehrfache unterjährige Rechnungslegung außerhalb der Jahresabrechnung;
* Abgabe von Umsatzsteuererklärungen;
* Bewirken von sozialversicherungs- und steuerrechtlichen Meldungen und Zahlungen für Arbeitnehmer der WEG;

**7. Mitwirkung beim Wechsel des Sondereigentümers**

* Wechsel eines Sondereigentümer durch Kauf, Schenkung oder Erbe:

**Pauschal 50 Euro pro Eigentumswechsel**

* Aufwand für die Prüfung und Erteilung der Zustimmung zu Veräußerungen i.S.v. § 12 WEG:

**pauschal 100 Euro pro Eigentumswechsel**

**8. Technische Verwaltung des Gemeinschaftseigentums**

* Veranlassung und Abwicklung von beschlossenen oder aufgrund von Gefahr in Verzug erforderlichen Instandhaltungs-, Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. baulichen Veränderungen, soweit die Schlussrechnungssumme(n) einen Betrag von 10.000 Euro übersteigt und soweit für die Tätigkeit kein Sonderfachmann hinzugezogen wurde, wobei die Verwalterin stets nur als Vertreter des Bauherrn fungiert und keine ingenieurtechnischen Leistungen im Sinne der HOAI (insb. Anl. 11 Leistungsphase 8) erbringt;
* aufgrund Beschlussfassung erfolgende Aufstellung eines Instandhaltungsplanes mit Schätzung der voraussichtlichen Kosten;
* aufgrund Beschlussfassung erfolgende Teilnahme an der erstmaligen Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums, Vorbereitung und Geltendmachung von Mängelrechten gegenüber dem Bauträger, Beauftragung von und Kooperation mit (aufgrund Beschlussfassung oder wegen Gefahr in Verzug hinzugezogenen) Fachleuten, wie Anwälten und Sachverständigen;
* Bearbeiten von Anträgen auf Vornahme baulicher Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich notwendiger Vorprüfungen, Beschlussvorbereitungen und -umsetzungen;

**Formulierungsvorschläge für gesonderte Beschlussfassungen:**

**Über die gesetzliche Regelung hinaus** bedarf die Verwalterin für Verträge

* im Interesse der WEG mit üblichen und angemessenen Vertragsbedingungen,
* mit einer Laufzeit von nicht mehr als einem Jahr und
* deren Kosten im Wirtschaftsplan kalkuliert sind und zur Verfügung stehen

in nachfolgend genannten Fällen **keiner vorherigen Beschlussfassung** durch die Wohnungseigentümer, sondern nur - falls ein Beirat vorhanden ist - einer Zustimmung des Verwaltungsbeirats:

**Abschluss von Wartungsverträgen:**

Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als \_\_\_\_\_\_ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = \_\_\_\_\_\_ Euro im Einzelfall und nicht mehr als \_\_\_\_\_\_ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = \_\_\_\_\_\_ Euro im Wirtschaftsjahr anfallen;

**Abschluss von Verträgen über die Anschaffung von Gebrauchsgegenständen**, die der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, z.B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeuge; Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als \_\_\_\_\_\_ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = \_\_\_\_\_\_ Euro im Einzelfall und nicht mehr als \_\_\_\_\_\_ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = \_\_\_\_\_\_ Euro im Wirtschaftsjahr anfallen.

**Abschluss von Lieferungs- und Entsorgungsverträgen**, z. B. über Strom, Wasser, Gas, Müll oder Heizöl: Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn Anschluss- und Benutzungszwang zu festen Bedingungen besteht oder für die es nur einen Anbieter gibt und soweit hierfür Kosten von nicht mehr als \_\_\_\_\_\_ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = \_\_\_\_\_\_ Euro im Einzelfall und nicht mehr als \_\_\_\_\_\_ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = \_\_\_\_\_\_ Euro im Wirtschaftsjahr anfallen.

**Abschluss von Werkverträgen** zur ordnungsmäßigen Erfüllung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, insbesondere mit Bauhandwerkern, Ingenieuren und Architekten: Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als \_\_\_\_\_\_ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = \_\_\_\_\_\_ Euro im Einzelfall und nicht mehr als \_\_\_\_\_\_ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = \_\_\_\_\_\_ Euro im Wirtschaftsjahr anfallen.

Die Verträge mit Dritten sind grundsätzlich im Namen der WEG abzuschließen.

Abschlüsse, Änderungen und Beendigungen von Versicherungsverträgen bedürfen gemäß Beschluss Nr. \_\_\_ – vorbehaltlich der Fälle von Gefahr in Verzug / anderweitiger Beschlussfassung oder Vereinbarung – der vorherigen Beschlussfassung. Kurzfristige Angebote, die ausschließlich eine Verbesserung der Konditionen ermöglichen, darf die Verwalterin nach pflichtgemäßem Ermessen mit der Zustimmung des Verwaltungsbeirates in Anspruch nehmen.

**Über die gesetzliche Regelung hinaus wird** die Verwalterin **ermächtigt:**

**Bei Zahlungsverzug eines Eigentümers** gegenüber der WEG i. H. v. von mindestens \_\_\_\_\_\_Euro / Monatsbeiträgen\*, insb. wegen Zahlungspflichten aus beschlossenen Wirtschaftsplänen, Sonderumlagen, Jahresabrechnungen oder Zuführungen zu Instandhaltungsrückstellungen, darf die Verwalterin Klage namens und in Vollmacht der WEG nebst Mandatierung eines Rechtsanwaltes auch ohne vorherige Beschlussfassung erheben, sofern

* der Gerichtskosten- und Rechtsanwaltsgebührenvorschuss aus den freien Mitteln der Gemeinschaft bereits zur Verfügung stehen,
* im Einzelfall keine Kosten von mehr als \_\_\_\_\_\_ Euro zu erwarten sind und
* jährlich nicht mehr als \_\_\_\_\_\_ Euro Kosten für derartige Zahlungsklagen ohne vorherige Beschlussfassung anfallen.
* Der – soweit vorhanden - Beirat ist unverzüglich zu informieren.

Die Verwalterin hat nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Gebote der Wirtschaftlichkeit und Rechtssicherheit zu handeln.

Bestehen hinreichende Erfolgsaussichten für eine zeitnahe außergerichtliche Beitreibung durch Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung darf die Verwalterin nach billigem Ermessen im Namen der Gemeinschaft ohne vorherige Beschlussfassung eine solche Vereinbarung abschließen, wenn zugleich eine vorzeitige Kündbarkeit bei Verzug mit der Ratenzahlung oder der Zahlung der weiteren Hausgeldforderungen der Gemeinschaft vereinbart wird.

Im Übrigen bedarf die Verwalterin eines vorherigen Beschlusses. Dieser ist generell erforderlich für die Abgabe von Verzichtserklärungen, Anerkenntnissen, Antrags- oder Klagerücknahmen, Rechtsmitteln und Vergleichsabschlüssen.

**Die Instandhaltungsrücklage darf** gemäß Beschluss \_\_\_\_vorbehaltlich eines anderslautenden Beschlusses **zur Deckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe** bis zu einem Höchstbetrag von \_\_\_\_\_\_ Euro\* durch die Verwalterin mit Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsbeirates **ohne vorherige Beschlussfassung** in Anspruch genommen werden, wenn

* dies dringend erforderlich ist, um eine Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums zu ermöglichen,
* eine anderweitige Mittelbeschaffung aus Zeitgründen nicht möglich ist,
* die Wiederauffüllung der Rücklage binnen 4 Wochen zumindest als mindestens höchstwahrscheinlich gilt sowie
* die Rücklage nicht akut für erforderliche / beschlossene Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen benötigt wird bzw. ein hinreichender Rückstellungsbestand erhalten bleibt.

Stellen die Eigentümer der Verwalterin die erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung, haftet er nicht für ein darauf beruhendes Fehlverhalten. Er ist zudem berechtigt, nach Information des Beirates und entsprechender Ankündigung die Unterlagen auf Kosten der Gemeinschaft zu beschaffen. **Dafür bedarf er nur dann der vorherigen Beschlussfassung**, wenn dies Kosten von mehr als \_\_\_\_\_\_ Euro im Einzelfall bzw. \_\_\_\_\_\_ Euro im Wirtschaftsjahr insgesamt auslöst.