



## Verwaltervertrag

Zwischen der Eigentümergeinschaft des Objekts: nachstehend „Eigentümergeinschaft“ genannt

\_\_\_\_\_ 79xxx \_\_\_\_\_

und dem WEG-Verwalter: nachstehend „Verwalter“ genannt

**3sam Hausverwaltung**

**Gerhard Thomann**

**Schwörerhofweg 2**

**79254 Oberried**

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen.

### § 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Gemäß dem Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom     .    . **20xx** in \_\_\_\_\_ wurde **Herr Gerhard Thomann** als Verwalter des oben benannten Objekts bestellt.
2. Die Verwaltungstätigkeit beginnt mit     .    .**20xx** und endet am     .    .**20xx**.
3. Über eine wiederholte Bestellung oder Neubestellung ist bis spätestens 3 Monate vor Ablauf des Wirtschaftsjahres durch die Wohnungseigentümer zu beschließen. Eventuelle Änderungen gegenüber diesem Vertragstext müssen den Vertragspartnern 4 Wochen vor diesem Termin bzw. vor der diesbezüglichen Wohnungseigentümersammlung bekanntgemacht werden. Beschlossene Änderungen bedürfen in jedem Fall zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Verwalters.
4. Eine vorzeitige Abberufung / außerordentliche Kündigung des Vertrags durch die Wohnungseigentümer ist jederzeit möglich. Der Verwaltervertrag endet sechs Monate nach der Abberufung.
5. Der Verwalter kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende kündigen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann er nach §626 BGB unverzüglich kündigen.

### § 2 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung.

1. Soweit im Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).
2. Die Vergütung des Verwalters beträgt pro Wohnung und Monat xx,-- **€ zuzüglich der jeweils geltenden MwSt.** Diesen Betrag darf der Verwalter monatlich vom Eigentümergirokonto abheben. Mit dieser Vergütung sind alle üblichen Sachaufwendungen des Verwalters (Porto, Telefon, Kopien, EDV-Buchhaltung und dergleichen) abgegolten.
3. Durch die Vergütung nach vorgenannter Ziffer wird die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Wohnungseigentümer (einschließlich einer etwaigen Fortsetzungs- und/oder Wiederholungsversammlung) zu deren Einberufung der Verwalter in jedem Geschäftsjahr verpflichtet ist, abgegolten. Für jede weitere, außerordentliche Wohnungseigentümersammlung, die sich als notwendig erweist oder von den Eigentümern/Verwaltungsbeirat gewünscht wird, wird nach Stundenaufwand lt. Absatz 4 dieses Paragraphen abgerechnet.



4. Übernimmt der Verwalter Aufgaben, die den üblichen Rahmen seiner Tätigkeit überschreiten, so werden diese Tätigkeiten mit einem Stundensatz vom **xx,-- € /Std. zuzüglich der jeweils geltenden MwSt.** gesondert abgerechnet (z. B. Einleitung und Überwachung von Baumaßnahmen, Insolvenzabwicklung, Umstellungen von Verträgen, Umstellung Wirtschaftsjahr Umstellungen von Abläufen in der WEG, Nacharbeiten aus der Vergangenheit, Begleitung von Sturm- Leitungswasser- Haftpflichtschäden, etc.). Jede Mahnung wird mit **5,-- €** in Rechnung gestellt.
5. Betreuung von Bauvorhaben. Nach Stunden oder:

	Bausumme (netto)		Gesamt
bis	6.000,00 €	10%	600,00 €
bis	10.000,00 €	8%	800,00 €
bis	20.000,00 €	5%	1.000,00 €
bis	50.000,00 €	4%	2.000,00 €
bis	100.000,00 €	3%	3.000,00 €
bis	150.000,00 €	2%	3.000,00 €
über	150.000,00 €	2%	3.000,00 €
6. Art und Umfang (Kosten) wird je Projekt in der WEG-Versammlung beschlossen. Die Überwachung von Baumaßnahmen kann und darf KEINE fachliche Überwachung sein. Sollte dies gewünscht werden, so ist ein externer Fachmann / Architekt zu beauftragen.

Werden die Arbeiten / die Überwachung der Arbeiten von den Eigentümern / Beiräten selbst ausgeführt, bzw. überwacht, werden keine zusätzlichen Verwalter- Betreuungsgebühren erhoben.
7. Eine Anpassung der Vergütung innerhalb des Verwaltungszeitraums ist bei einer Eigentümerversammlung durch begründeten Mehraufwand, jederzeit möglich.

### § 3 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den §§ 7; 12; 19; 24; 27 und 28), aus der Teilungserklärung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer.

### § 4 Kontenführung.

1. Gegen Hausgeld- (Wohngeld-) Ansprüche ist die Aufrechnung mit anderen Ansprüchen oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten grundsätzlich nicht zulässig (Ausnahmen: anerkannte, rechtskräftig festgestellte oder Notgeschäftsführungs- Gegenforderungen).
2. Der Verwalter zieht das Hausgeld (Wohngeld) per Lastschrift von den jeweiligen Bankkonten der Wohnungseigentümer ein. **Der Verwalter zieht das Hausgeld (Wohngeld) per SEPA - Lastschriftmandat von den jeweiligen Bankkonten der Wohnungseigentümer ein. Sollte der Eigentümer die Erteilung des SEPA - Lastschriftmandats verweigern, erhält der Verwalter für seinen zusätzlichen Aufwand 10,00 Euro + MwSt. pro Monat.** Hausgeld, das per Dauerauftrag geleistet wird, hat bis spätestens den 10. eines Monats einzugehen.
3. Jede Ausgabe für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über **1000,-- €** im Einzelfall vorher mit den Eigentümern abzustimmen.



## § 5 Selbstkontrahierung.

Der Verwalter ist von den Bestimmungen des § 181 BGB – soweit gesetzlich zulässig – befreit.

## § 6 Veräußerung eines Wohnungseigentums.

Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten. Ebenfalls hat er den Verwalter über den Eigentumswechsel noch vor dem Notartermin zu unterrichten.

## § 7 Teilweise Unwirksamkeit/Vertragsänderungen.

1. Wird ein Teil dieses Vertrags unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfange rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlicher zulässiger Weise am nächsten kommenden Bestimmung zu ersetzen.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung des Verwalters.
3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.

Ort: \_\_\_\_\_; Datum: \_\_\_\_\_

Verwalter \_\_\_\_\_

Beirat / Eigentümer \_\_\_\_\_

Gelesen und verstanden.