

WEG-Verwaltervertrag

für

Musterweg 1, 12345 Musterstadt

**IVG Immobilien
Verwaltung GmbH**
Paulinenstraße 34
32756 Detmold

Geschäftsführer:
Oliver Klitzke

Standort Paderborn:
Technologiepark 32
33100 Paderborn

Standort Detmold:
Rosental 3
32756 Detmold

Amtsgericht Lemgo
HRB 10312
St.-Nr. 313/5803/2151

Bank: Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter
IBAN: DE71 4765 0130 1010 1655 93
BIC: WELADE3LXXX

Kontakt:

📞 Paderborn: 05251 7865650
Detmold: 05231 4588990

✉️ info@IVG-PD.de

www.IVG-PD.de

WEG-Verwaltervertrag
zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
WEG Musterweg 1, 12345 Musterstadt
- nachstehend "Eigentümergeinschaft" genannt -

und

IVG Immobilien Verwaltung GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Oliver Klitzke
Technologiepark 32
33100 Paderborn
- nachstehend "Verwalter" genannt -
wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1
Vertragslaufzeit

- 1.1 Die Eigentümergeinschaft hat den Verwalter gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom XX.XX.XXXX / gemäß Teilungserklärung vom XX.XX.XXXX für den Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX zum Verwalter bestellt.
Der Bauträger bestellt den Verwalter für den Zeitraum vom voraussichtlich XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX zum Verwalter.
- 1.2 Der Verwaltervertrag wird für die Dauer dieses Beststellungszeitraumes (§ 1.1) geschlossen.
- 1.3 Beide Vertragsparteien können diesen Verwaltervertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes fristlos kündigen (§ 626 BGB).
- 1.4 Bei vorzeitiger Abberufung nach §26 Abs. 3 WEG endet der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach Wirksamwerden des Abberufungsbeschlusses.

§ 2
Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- 2.1 Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), den Vorgaben der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, den Vereinbarungen und gültigen Beschlüssen der Eigentümer.
- 2.2 Gemäß § 27 Abs. 1 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- 2.3 Gemäß § 27 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten des Verwalters nach § 27 Abs. 1 WEG durch Beschluss einschränken oder erweitern. Die Vertragspartner streben daher an, durch solche Beschlüsse die Entscheidungskompetenzen des Verwalters für die laufenden Verwaltungsmaßnahmen in einem auf die Bedürfnisse der Eigentümergeinschaft abgestimmten Umfang zu definieren. Die Eigentümergeinschaft ist berechtigt, die Entscheidungskompetenzen des Verwalters durch Beschluss zu ändern. Soweit durch derartige Änderungen die gewöhnlichen Befugnisse eines Verwalters erheblich eingeschränkt werden, berechtigt dies den Verwalter zur Niederlegung des Verwalteramts und zur Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigem Grund (§ 1.3).

§ 3
Vergütung der Verwaltertätigkeit

- 3.1 Soweit im Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Eigentümergeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).
- 3.2 Die Vergütung des Verwalters für die Verwaltertätigkeit setzt sich aus den folgenden Preisbestandteilen zusammen und wird zum 10. eines Monats dem Gemeinschaftskonto belastet:

	Anzahl der Einheiten	Preis je Einheit zzgl. der jeweils gültigen MwSt.
3.2.1 Wohneigentumseinheit	0	0,00 €
3.2.2 Stellplatzeinheit	0	0,00 €
3.2.3 Teileigentumseinheit	0	0,00 €

- 3.3 Mit dieser Vergütung sind alle geschäftsüblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebs abgegolten. Durch die Vergütung wird die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Wohnungseigentümer, zu deren Einberufung der Verwalter in jedem Geschäftsjahr verpflichtet ist, abgegolten.
- 3.4 Mit der Vergütung ist die Nutzung des Kommunikationsportals bis auf Widerruf abgegolten. Das Kommunikationsportal dient der schnellen und unkomplizierten Abwicklung von Schadensmeldungen, Informationsaustausch rund um die Immobilie und Dokumentationszwecken. Der Verwalter behält sich das Recht vor, die Nutzung des Kommunikationsportals einzuschränken oder abzuschaffen. In diesem Falle hat der Verwalter die Eigentümer darüber drei Monate im Voraus zu informieren.
- 3.5 Nicht mit der Verwaltervergütung abgegolten - und nachfolgend damit als Sonderhonorar ausdrücklich vereinbart - sind:

Sonderleistung	Nettopreis zzgl. MwSt.
Anfallende Saalmiete oder Lautsprecheranlagenmiete für Eigentümerversammlungen	Kosten werden WEG weiterbelastet
Eigentümerversammlungen, welche nach 18:00 Uhr einberufen werden sollen, oder solche, welche eine Dauer von 2 Stunden übersteigen, werden je angefangene Stunde nach Stundensatz berechnet.	Abrechnung nach Stundensatz
Weitere, notwendigerweise einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende außerordentliche Eigentümerversammlungen	1x Verwaltergebühr
Mehraufwandsgebühren für Mahnungen an zahlungssäumige Wohnungseigentümer	Nach Aufwand
Kosten für eigentümerseits erwünschte Kopien aus Verwaltungsakten. Alle benötigten Unterlagen werden im Kommunikationsportal zur Verfügung gestellt.	Pauschale von 25,00 €
Die Bearbeitung von Gewährleistungsansprüchen sind nicht in der Verwaltergebühr enthalten. Die Bearbeitung erfolgt nach Abstimmung und Zeitaufwand und wird nach Stundensatz berechnet.	Abrechnung nach Stundensatz
Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern	Abrechnung nach Stundensatz
Honorare für größere, technisch schwierige und aufwendige Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen ab einem Auftragsvolumen von 5.000,00 €.	Abrechnung nach Stundensatz
Beantragung von KFW-Zuschüssen	10 % der bewilligten Zuschuss-Summe (mind. 500,00 €)
Pauschale zur Verwalterzustimmung für jede zu einer Sondereigentums-Übertragung vereinbarungsgemäß vorgesehene und erforderliche Verwalterzustimmung in grundbuchmäßiger Form, zahlbar durch den betreffenden Veranlasser (Veräußerer) gegen Rechnungsstellung des Verwalters.	250,00 €
Je Umlaufbeschluss wird eine Gebühr erhoben. Sofern dem Umlaufbeschluss fristgerecht angenommen wird, entfällt die Pauschale.	250,00 €
Herbeiführung und Umsetzung einer Sonderumlage	250,00 €
Für die Ersteinrichtung des Verwaltungsobjektes (Übernahme und Auswertung der Verwaltungsunterlagen, Eingabe der Stammdaten, Unterrichtung der Mieter und sonstiger Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme, Einrichtung der Dokumentenverwaltung etc.) erhält der Verwalter eine einmalige Vergütung	2 x Verwaltergebühr (mind. 600,00 €)
Erstellung der Hausgeldabrechnung für einen Zeitraum, welcher vor dem Beginn des Verwaltervertrages des Objektes liegt, wird der Eigentümergemeinschaft eine Pauschale berechnet. Damit die Abrechnungserstellung gewährleistet werden kann, ist jede Kostenposition gemäß Einzelbewegung bis zum Stichtag des Verwalterwechsels aufzuschlüsseln.	2 x Verwaltergebühr (mind. 600,00 €)
Sind Altlasten der Vorverwaltung zur ordnungsgemäßen Verwaltung aufzuarbeiten erfolgt dies nach Stundensatz. Die voraussichtliche Dauer wird mit dem Beirat / Prüfer abgestimmt.	Abrechnung nach Stundensatz

Der derzeitige Stundensatz beträgt 80,00 € netto zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

- 3.6 Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so haften auch für die Verwaltervergütung alle Teilhaber als Gesamtschuldner.

§ 4

Leistungen des Verwalters

- 4.1 Die Aufgaben und Befugnisse sind in der Anlage „Leistungsverzeichnis WEG-Verwaltung“ im Detail aufgeführt und gelten in der jeweils gültigen Fassung. Neuerungen werden der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung gestellt.
- 4.2 Der Verwalter ist berechtigt, Konten für die Gemeinschaft zu eröffnen, einzurichten, im debitorischen Bereich zu führen und zu unterhalten. Die Gelder der Gemeinschaft sind dabei getrennt vom Vermögen des Verwalters und dem Dritter zu verwahren.

§ 5

Wohnlasten

- 5.1 Die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden Beiträgen zu den Wohnlasten (Hausgeld) werden jeweils im Wirtschaftsplan festgesetzt. Die Beiträge sind monatlich bis spätestens zum dritten Werktag des betreffenden Monats an den Verwalter auf ein von diesem anzugebendes Konto zu entrichten.
- 5.2 Die Wohnlasten beinhalten unter anderem folgende Kosten: die Betriebskosten für Grundstück und Gebäude, die Erhaltungsrücklage, die Kosten für Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, die Kosten für die laufende Unterhaltung und Pflege des Gemeinschaftseigentums sowie die Kosten der Verwaltung.

§ 6

Haftung

- 6.1 Der Verwalter haftet unbeschränkt für jegliche schuldhaft, auch leicht fahrlässige Verletzung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (Kardinalpflichten), grob fahrlässige und vorsätzliche Pflichtverletzungen des Verwalters oder seiner Erfüllungsgehilfen sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Verwalters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
- 6.2 Im Fall einer leicht fahrlässigen Pflichtverletzung, die keine Kardinalpflicht berührt und nicht zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führt, ist die Haftung des Verwalters für Vermögensschäden auf den Umfang der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung beschränkt. Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit der gemäß § 34c GewO in Verbindung mit § 15 MaBV vorgeschriebenen Versicherungssumme (500.000 € für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 € für alle Versicherungsfälle eines Jahres) unterhält. Der Abschluss und die Unterhaltung dieser Versicherung ist der Eigentümergemeinschaft auf Verlangen nachzuweisen.
- 6.3 Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung, spätestens jedoch mit dem Schluss des dritten Jahres nach der Beendigung der Tätigkeit des Verwalters. Dies gilt nicht, soweit es sich um Ansprüche aus grob fahrlässiger vorsätzlicher Pflichtverletzung des Verwalters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit handelt.
- 6.4 Nach Abgabe des Jahresberichtes durch den Verwalter und des Prüfberichtes durch den Verwaltungsbeirat sowie Verabschiedung der Jahresabrechnung steht dem Verwalter ein Anspruch auf Beschlussfassung über die Entlastung für den jeweiligen Zeitraum zu.

§ 7

Beendigung der Verwaltungstätigkeit

- 7.1 Der Verwaltervertrag ist fest für die Dauer der Bestellung des Verwalters gem. § 1 abgeschlossen.
- 7.2 Gemäß §26 Abs. 3 WEG kann der Verwalter jederzeit abberufen werden. Der Verwaltervertrag endet sechs Monate nach Wirksamwerden des Abberufungsbeschlusses. Für den Zeitraum von Abberufung bis zum Ablauf der Kündigung besteht eine Vergütungsverpflichtung der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter.
- 7.3 Daneben ist eine Kündigung des Verwaltervertrages durch die Wohnungseigentümer vor Ablauf des Bestellungszeitraumes bei Vorliegen eines wichtigen Grundes durch Beschlussfassung mit Stimmenmehrheit zulässig.
- 7.4 Der Verwalter kann seinerseits, ohne an die vereinbarte Dauer gehalten zu sein, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
- 7.5 Mit Beendigung der Verwaltungstätigkeit - gleich aus welchem Grunde - hat der Verwalter alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden und in deren Eigentum stehenden sowie zu einer ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung notwendigen Unterlagen unverzüglich in geordneter Form primär einem neu bestellten Verwalter (gegen Legitimationsnachweis oder auf Weisung des Verwaltungsbeirats) auszuhändigen, d. h. zur Abholung gegen Empfangsquittung bereitzustellen. Unterlagenherausgabe an sich kann auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats (oder sein Stellvertreter) fordern, ebenso die Weisung einer Herausgabe an einen Dritten erteilen. Ohne

Herausgabeaufforderung ist der nicht mehr im Amt befindliche Verwalter allein verpflichtet, die Gemeinschaftsunterlagen kostenfrei noch maximal 4 Wochen bei sich in ordnungsgemäßer Verwahrung zu behalten, anschließend im Falle eines eingetretenen Annahmeverzuges angemessen kostenpflichtig zu Lasten der Gemeinschaft. Die Übergabe der Unterlagen erfolgt in der jeweils existierenden Aufbewahrungsform: Papierunterlagen werden im Original und digitalisierte Verwaltungsunterlagen in digitaler Form übergeben. Soweit Verwaltungsunterlagen ausschließlich in digitalisierter Form vorhanden sind, kann deren Ausdruck nicht verlangt werden. Zurückbehaltungsrechte an Original-Gemeinschaftsunterlagen kann der ausgeschiedene Verwalter nicht geltend machen. Im Falle einer vorzeitigen Amtsbeendigung durch Abberufung aus wichtigem Grund besteht überdies Rechnungslegungspflicht des (ausgeschiedenen) Verwalters.

Nach Amtsbeendigung ist der Verwalter nicht mehr berechtigt und verpflichtet, Verfügungen über gemeinschaftliche Konten vorzunehmen; er hat allenfalls allein noch bei erforderlichen Kontenaufösungen, Verfügungsänderungen und Geldmittel-Übertragungen auf neuen Verfügungsberechtigten mitzuwirken und das bisher kontenführende Institut unverzüglich vom Wegfall seiner Verfügungsberechtigung und evtl. ihm bereits bekannter neuer Legitimation (eines neu bestellten Verwalters) zu verständigen.

- 7.6 Eine erhaltene Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde ist unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

§ 8

Datenschutz

- 8.1 Der Verwalter bestätigt, dass er die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer beachtet und erforderliche Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abschließt.
- 8.2 Gemäß § 27 Abs. 2 WEG delegiert die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Entscheidung über die Digitalisierung der Unterlagen an den Verwalter. Der Verwalter hält sich dabei an die gesetzlichen Vorschriften. Ferner ist der Verwalter berechtigt, nach Ablauf von gesetzlichen Aufbewahrungsfristen Unterlagen datenschutzkonform zu vernichten.

§ 9

Salvatorische Klausel

- 9.1 Wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfange rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise an der nächsten kommenden Bestimmung zu ersetzen.
- 9.2 Abänderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung des Verwalters.

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Für die Eigentümergemeinschaft:

Für den Verwalter:

Martina Mustermann (Eigentümerin/Beirat):

Franziska Galk (Prokuristin)

Marina Mustermann (Eigentümerin/Beirat):

IVG Immobilien Verwaltung GmbH
Technologiepark 32
33100 Paderborn

Verwaltervollmacht

für

WEG – Musterweg 1, 12345 Musterhausen

(1) Für die o.g. Wohnungseigentümergeinschaft wurde die

IVG Immobilien Verwaltung GmbH, Technologiepark 32, 33100 Paderborn

ab dem XX.XX.XXXX als Verwalter bestellt. Die Verwaltereigenschaft laut §26 Abs. 4 WEG wird durch diese Vollmacht nachgewiesen. Ferner wird mit der Zeichnung der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen diese Vollmacht Gültigkeit erlangen.

(2) Im Besonderen gilt diese Vollmacht zur Eröffnung und Führung von Konten im Namen der jeweiligen Eigentümergeinschaft.

(3) Alle weiteren Bevollmächtigungen ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz.

Ort, Datum:

Für die Eigentümergeinschaft:

Martina Mustermann (Eigentümer):

Marina Mustermann (Eigentümerin):

Max Mustermann (Vorsitzender Verwaltungsbeirat)