

# Verwaltervertrag für WEG

## Verwaltervertrag, Muster

### Verwaltervertrag

Zwischen

der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer  
der Wohnanlage .....

- im folgenden **Wohnungseigentümer** genannt

und

der Hausverwaltung Stoiber GmbH  
- im folgenden **Verwalter** genannt

### Bestellung und Abberufung des Verwalters

Gemäß der Bestimmungen der Teilungserklärung wurde die Firma Hausverwaltung Stoiber GmbH zum Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer bestellt.

Die Verwaltungstätigkeit beginnt am 01.01.20.... und endet am .....

Die Eigentümergeinschaft kann durch erneuten Beschluss, der frühestens 1 Jahr bzw. spätestens drei Monate vor Ablauf der Vertragsdauer gefasst werden muss, die erneute Bestellung des Verwalters beschließen. Änderungswünsche zu diesem Vertrag müssen den Vertragsparteien 4 Wochen vor der diesbezüglichen Eigentümerversammlung bekannt gemacht werden. Die Wiederwahl erfolgt dann für die gesetzliche Höchstfrist von 5 Jahren.

### Allgemeine Obliegenheiten des Verwalters und seine Vollmacht

Die Aufgaben und die Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen des WEG und BGB, aus der Miteigentümerordnung (Gemeinschaftsordnung) und aus dem Inhalt dieses Vertrages. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Vermögens in technischer, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die ihm übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen und alle für seine Verwaltung geltenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Gerichten, Firmen, den einzelnen Wohnungseigentümern und Dritten bevollmächtigt, bei Erfüllung seiner Aufgaben die Wohnungseigentümer zu vertreten.

Zur Anstrengung von Aktivprozessen – ausgenommen sind die Fälle der Ziffer 3, Art. VII – bedarf es in jedem Falle der Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat, sofern die Angelegenheit aus Termin- oder Fristgründen keinen Aufschub bis zur nächsten ordentlichen jährlichen Eigentümerversammlung duldet.

Der Verwalter ist berechtigt, bei einem Einzelvorgang im Einvernehmen mit dem

Verwaltungsbeirat Untervollmacht zu erteilen. Grundsätzlich ist er jedoch verpflichtet, die Verwalteraufgaben selbst zu erfüllen.

Als Bestandteil dieses Vertrages ist anliegend eine ausschließlich zum Gebrauch gegenüber Dritten wirkende Verwaltervollmacht beigelegt.

### **Hervorhebenswerte Aufgaben des Verwalters**

Der Verwalter hat das Vertragsobjekt laufend auf seinen technischen und baulichen Zustand zu überprüfen. Der Verwalter hat eine regelmäßige Kontrolle der Hausmeister Tätigkeit auszuüben, monatlich mindestens einmal eine Objektbesichtigung durchzuführen und auf Wunsch an Verwaltungsbeiratssitzungen teilzunehmen.

Der Verwalter hat mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsarbeiten Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Der Verwalter hat im Falle notwendig werdender größerer Reparaturen oder sonstiger Arbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum oder Leistungen im Zusammenhang mit diesem, zwei Angebote einzuholen und Auftragsvergaben hierfür, sofern sie im Einzelfall evtl. Ausgaben von € ..... oder mehr erfordern, mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.

Der Verwalter hat die Reparatur und sonstige Arbeiten und Leistungen zu überwachen und abzunehmen sowie die Prüfung von Rechnungen und deren Ausgleich vorzunehmen.

Der Verwalter hat die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Wohnungseigentümern nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten zu überwachen und notfalls durchzusetzen.

Der Verwalter hat zur Beitreibung rückständiger Zahlungen ausnahmsweise auch in eigenem Namen und mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außergerichtlich und notfalls gerichtlich tätig zu werden.

Der Verwalter hat die nach dem WEG und der Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung vorgeschriebene Instandhaltungsrücklage auf ein eigenes Konto möglichst zinsgünstig anzulegen.

Der Verwalter hat für die Aufrechterhaltung der in der Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung aufgeführten Versicherungen zu sorgen.

Der Verwalter hat Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Eigentümerversammlung mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.

Der Verwalter hat eine mindestens zweiwöchige Einladungsfrist zu Eigentümerversammlungen einzuhalten.

Der Verwalter hat ein Beschlussprotokoll allen Eigentümern nach einer Eigentümerversammlung zuzusenden.

Der Verwalter hat Versammlungsprotokolle und gerichtliche Entscheidungen, sowie alle anderen im Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden oder ihrem Nutzen dienenden Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren.

### **Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung**

Soweit im WEG und diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter die Vorschriften des BGB über die entgeltliche Geschäftsbesorgung. Die Vergütung errechnet sich wie folgt:

Je Wohnung und Monat a´ € .....

Je Garage und Monat a´ € .....

Zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Mit der in Artikel II genannten Vergütung sind auch die Tätigkeiten im Zusammenhang mit Instandsetzungs- und Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten (Angebotseinholung und –bearbeitung, Vergabe und Überwachung von Baumaßnahmen und Leistungen) abgegolten. Arbeiten die die Hinzuziehung eines Sachverständigen oder eines sonstigen

Fachmannes (Architekt, Statiker, Fachingenieur o.ä.) erforderlich machen, bedürfen der Zustimmung des Verwaltungsbeirates, bzw. der Gemeinschaft. Die Kosten für den Sachverständigen werden von den Wohnungseigentümern übernommen.

Durch die Vergütung wird ferner die Teilnahme an der jeweiligen ordentlichen Jahresversammlung der Wohnungseigentümer abgegolten. Für jede außerordentliche Versammlung, erhält der Verwalter eine Entschädigung von € ....., zzgl. der gesetzl. MwSt. Die Teilnahme an der ersten Versammlung nach seiner Bestellung wird nicht besonders vergütet. Jede ordentliche oder außerordentliche Versammlung endet automatisch um 24.00 Uhr des Tages. Für eine eventuell notwendige Fortsetzung ist wieder gesondert unter Einhaltung der Ladungsfrist zu laden.

Die Wohngelder der WEG werden durch das Lastschrift-Einzugsverfahren von den Eigentümerkonten eingezogen. Für Selbstzahler wird eine Bearbeitungsgebühr von € 3,00 je Monat oder je Buchungsvorfall erhoben. Bei Mahnungen wird je Schreiben eine Mahngebühr von € 14,00 erhoben, Sachbezogene Ausgaben bei den Versammlungen wie z. B. die Saalmiete tragen die Wohnungseigentümer.

Die Beauftragung, Überwachung und Abnahmen von Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten, die vom Schwierigkeitsgrad her keinen Bauingenieur bedingen sind mit der normalen Verwaltergebühr abgegolten.

Bei umfangreicheren Sanierungsarbeiten, z. B. einer Dachsanierung, die über das übliche Maß einer Verwaltertätigkeit hinausgehende Leistungen erforderlich machen, wird mit einem Sonderhonorar von € 47,50 je Stunde, zzgl. der gesetzl. MwSt. der Gemeinschaft in Rechnung gestellt.

Bei zeitaufwendigen Aktiv- oder auch Passivprozessen, die über das normale Maß der Verwaltertätigkeit hinausgehen, z. B. Gewährleistungsklagen gegen den Bauträger o. ä. wird die Sondervergütung des vorstehenden Artikel VIII ebenfalls zur Anrechnung.

Der anlässlich eines Verwalterwechsels naturgemäß erforderliche Mehraufwand des Verwalters ist mit der vertraglichen Verwaltervergütung abgegolten. Der Verwalter ist berechtigt, den Wohnungseigentümern eine Erhöhung der Verwaltergebühr vorzuschlagen, wenn ihn die wirtschaftliche Gesamtentwicklung dazu berechtigt. Sie bedarf der mehrheitlichen Zustimmung der in der Eigentümerversammlung erschienenen Wohnungseigentümer. Der Verwalter hat die Pflicht, die Gelder der Wohnungseigentümer durch separate Konten von seinem oder dem Vermögen Dritter getrennt zu halten.

Die Bankspesen für diese Konten gehen zu Lasten der Wohnungseigentümer.

Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, den bei dem betreffenden Geldinstitut direkt Auskunft über die jeweiligen Kontostände einzuholen.

Bei notarieller Wohnungsumschreibung, z. B. Verkauf, wird dem Verkäufer von der Verwaltung für Mehraufwendungen der Betrag von € 120,00 zzgl. der gesetzl. MwSt. in Rechnung gestellt.

Der Verwalter ist berechtigt, monatlich 1/12 seiner jährlichen Vergütung von den auf den Konten der Wohnungseigentümergeinschaft eingehenden Wohngelder auf sich zu

übertragen.

Gegen den Anspruch auf Zahlung des Wohngeldes durch die einzelnen Wohnungseigentümer können diese keine Aufrechnung mit anderen Ansprüchen oder Zurückbehaltungsrechte geltend machen.

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeitskosten nach § 35a EStG zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

### **Veräußerung des Wohnungseigentums**

Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der bisherige Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

Bei Eigentumsumschreibung ist der bisherige Eigentümer außerdem verpflichtet, der Verwaltung seinen Rechtsnachfolger schriftlich bekannt zu geben.

### **Beendigung der Verwaltungstätigkeit**

Vor Beendigung der Verwaltungstätigkeit, hat der Verwalter die Konten der Wohnungseigentümer abzurechnen und alle das gemeinschaftliche Eigentum der Wohnungseigentümer und die sonstigen Teile der Wohnanlage sowie die Wohnungseigentümer selbst betreffenden Unterlagen an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder seinen Vertreter zurückzugeben.

### **Haftung, Versicherungen**

Die Ersatzsumme für vom Verwalter zu vertretende Vermögensschäden wird auf € 100.000.- je Schadensereignis beschränkt.

### **Salvatorische Klausel**

Wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt davon unberührt und in vollem Umfange wirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.

München, den .....

### **Der Verwalter: Im Auftrag der Wohnungseigentümer:**

Der Verwaltungsbeirat

.....

.....

Elisabeth Stoiber

**Verwaltervollmacht**

### **Vollmachtgeber, Eigentümergemeinschaft:**

WEG ....., München

---

Die Verwaltung der Eigentümergeinschaft, Hausverwaltung Stoiber GmbH, Nördliche Auffahrtsallee 24, 80638 München ist bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft in allen gemeinschaftlichen Verwaltungs-Angelegenheiten außergerichtlich und gerichtlich zu vertreten.

Im eigenen Namen kann die Verwaltung mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Zahlungs-Rückstände aus Hausgeld, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und auch gerichtlich ggf. mit anwaltlicher Hilfe im Namen der Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen geltend machen. Die Verwaltung kann auch insbesondere unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB:

1. Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten regeln, wahrnehmen oder Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abwehren
2. Die Wohnungseigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich vertreten;
3. Dienst-, Werk-, Versicherungs- und Lieferverträge abschließen und auflösen, die zur Erfüllung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sind.

Die Verwaltung ist auch berechtigt:

- a) Im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
- b) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind,
- c) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines der Gemeinschaft drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind;
- d) Untervollmachten für einzelne Verwaltungs-Angelegenheiten an Sonderfachkräfte zu erteilen.

Erlischt die Vertretungsvollmacht der Verwaltung, so ist diese Vollmacht den Wohnungseigentümern, d.h. dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht der Verwaltung nicht zu.

Datum: .....

Der Verwaltungsbeirat im Auftrag  
der Wohnungseigentümer:

..... \_\_\_\_\_

..... \_\_\_\_\_

.....  
.....

Zwischen

der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer  
der Wohnanlage .....

- im folgenden **Wohnungseigentümer** genannt

und

der Hausverwaltung Stoiber GmbH  
- im folgenden **Verwalter** genannt

### **Bestellung und Abberufung des Verwalters**

Gemäß der Bestimmungen der Teilungserklärung wurde die Firma Hausverwaltung Stoiber GmbH zum Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer bestellt.

Die Verwaltertätigkeit beginnt am 01.01.20.... und endet am .....

Die Eigentümergemeinschaft kann durch erneuten Beschluss, der frühestens 1 Jahr bzw. spätestens drei Monate vor Ablauf der Vertragsdauer gefasst werden muss, die erneute Bestellung des Verwalters beschließen. Änderungswünsche zu diesem Vertrag müssen den Vertragsparteien 4 Wochen vor der diesbezüglichen Eigentümerversammlung bekannt gemacht werden. Die Wiederwahl erfolgt dann für die gesetzliche Höchstfrist von 5 Jahren.

### **Allgemeine Obliegenheiten des Verwalters und seine Vollmacht**

Die Aufgaben und die Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen des WEG und BGB, aus der Miteigentümerordnung (Gemeinschaftsordnung) und aus dem Inhalt dieses Vertrages. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Vermögens in technischer, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die ihm übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen und alle für seine Verwaltung geltenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Gerichten, Firmen, den einzelnen Wohnungseigentümern und Dritten bevollmächtigt, bei Erfüllung seiner Aufgaben die Wohnungseigentümer zu vertreten.

Zur Anstrengung von Aktivprozessen – ausgenommen sind die Fälle der Ziffer 3, Art. VII – bedarf es in jedem Falle der Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat, sofern die Angelegenheit aus Termin- oder Fristgründen keinen Aufschub bis zur nächsten ordentlichen jährlichen Eigentümerversammlung duldet.

Der Verwalter ist berechtigt, bei einem Einzelvorgang im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat Untervollmacht zu erteilen. Grundsätzlich ist er jedoch verpflichtet, die Verwalteraufgaben selbst zu erfüllen.

Als Bestandteil dieses Vertrages ist anliegend eine ausschließlich zum Gebrauch gegenüber Dritten wirkende Verwaltervollmacht beigelegt.

### **Hervorhebenswerte Aufgaben des Verwalters**

Der Verwalter hat das Vertragsobjekt laufend auf seinen technischen und baulichen Zustand zu überprüfen. Der Verwalter hat eine regelmäßige Kontrolle der Hausmeistertätigkeit auszuüben, monatlich mindestens einmal eine Objektbesichtigung durchzuführen und auf Wunsch an Verwaltungsbeiratssitzungen teilzunehmen. Der Verwalter hat mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsarbeiten Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Der Verwalter hat im Falle notwendig werdender größerer Reparaturen oder sonstiger Arbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum oder Leistungen im Zusammenhang mit diesem, zwei Angebote einzuholen und Auftragsvergaben hierfür, sofern sie im Einzelfall evtl. Ausgaben von € 5.000,00 oder mehr erfordern, mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen. Der Verwalter hat die Reparatur und sonstige Arbeiten und Leistungen zu überwachen und abzunehmen sowie die Prüfung von Rechnungen und deren Ausgleich vorzunehmen. Der Verwalter hat die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Wohnungseigentümern nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten zu überwachen und notfalls durchzusetzen. Der Verwalter hat zur Beitreibung rückständiger Zahlungen ausnahmsweise auch in eigenem Namen und mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außergerichtlich und notfalls gerichtlich tätig zu werden. Der Verwalter hat die nach dem WEG und der Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung vorgeschriebene Instandhaltungsrücklage auf ein eigenes Konto möglichst zinsgünstig anzulegen. Der Verwalter hat für die Aufrechterhaltung der in der Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung aufgeführten Versicherungen zu sorgen. Der Verwalter hat Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Eigentümerversammlung mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen. Der Verwalter hat eine mindestens zweiwöchige Einladungsfrist zu Eigentümerversammlungen einzuhalten. Der Verwalter hat ein Beschlussprotokoll allen Eigentümern nach einer Eigentümerversammlung zuzusenden. Der Verwalter hat Versammlungsprotokolle und gerichtliche Entscheidungen, sowie alle anderen im Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden oder ihrem Nutzen dienenden Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren.

### **Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung**

Soweit im WEG und diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter die Vorschriften des BGB über die entgeltliche Geschäftsbesorgung. Die Vergütung errechnet sich wie folgt:

Je Wohnung und Monat und Monat a´ € .....

je Garage und Monat a´ € .....,

zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Mit der in Artikel II genannten Vergütung sind auch die Tätigkeiten im Zusammenhang mit Instandsetzungs- und Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten (Angebotseinholung und –bearbeitung, Vergabe und Überwachung von Baumaßnahmen und Leistungen) abgegolten. Arbeiten die die Hinzuziehung eines Sachverständigen oder eines sonstigen Fachmannes (Architekt, Statiker, Fachingenieur o.ä.) erforderlich machen, bedürfen der Zustimmung des Verwaltungsbeirates, bzw. der Gemeinschaft. Die Kosten für den Sachverständigen werden von den Wohnungseigentümern übernommen.

Durch die Vergütung wird ferner die Teilnahme an der jeweiligen ordentlichen Jahresversammlung der Wohnungseigentümer abgegolten. Für jede außerordentliche

Versammlung, erhält der Verwalter eine Entschädigung von € ....., zzgl. der gesetzl. MwSt. Die Teilnahme an der ersten Versammlung nach seiner Bestellung wird nicht besonders vergütet. Jede ordentliche oder außerordentliche Versammlung endet automatisch um 24.00 Uhr des Tages. Für eine eventuell notwendige Fortsetzung ist wieder gesondert unter Einhaltung der Ladungsfrist zu laden.

Die Wohngelder der WEG werden durch das Lastschrift-Einzugsverfahren von den Eigentümerkonten eingezogen. Für Selbstzahler wird eine Bearbeitungsgebühr von € 3,00 je Monat oder je Buchungsvorfall erhoben. Bei Mahnungen wird je Schreiben eine Mahngebühr von € 14,00 erhoben, Sachbezogene Ausgaben bei den Versammlungen wie z. B. die Saalmiete tragen die Wohnungseigentümer.

Die Beauftragung, Überwachung und Abnahmen von Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten, die vom Schwierigkeitsgrad her keinen Bauingenieur bedingen sind mit der normalen Verwaltergebühr abgegolten.

Bei umfangreicheren Sanierungsarbeiten, z. B. einer Dachsanierung, die über das übliche Maß einer Verwaltertätigkeit hinausgehende Leistungen erforderlich machen, wird mit einem Sonderhonorar von € 47,50 je Stunde, zzgl. der gesetzl. MwSt. der Gemeinschaft in Rechnung gestellt.

Bei zeitaufwendigen Aktiv- oder auch Passivprozessen, die über das normale Maß der Verwaltertätigkeit hinausgehen, z. B. Gewährleistungsklagen gegen den Bauträger o. ä. wird die Sondervergütung des vorstehenden Artikels zur Anrechnung gebracht.

Der anlässlich eines Verwalterwechsels naturgemäß erforderliche Mehraufwand des Verwalters ist mit der vertraglichen Verwaltervergütung abgegolten.

Der Verwalter ist berechtigt, den Wohnungseigentümern eine Erhöhung der Verwaltergebühr vorzuschlagen, wenn ihn die wirtschaftliche Gesamtentwicklung dazu berechtigt. Sie bedarf der mehrheitlichen Zustimmung der in der Eigentümerversammlung erschienenen Wohnungseigentümer. Der Verwalter hat die Pflicht, die Gelder der Wohnungseigentümer durch separate Konten von seinem oder dem Vermögen Dritter getrennt zu halten.

Die Bankspesen für diese Konten gehen zu Lasten der Wohnungseigentümer.

Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, bei dem betreffenden Geldinstitut direkt Auskunft über die jeweiligen Kontostände einzuholen.

Bei notarieller Wohnungsumschreibung, z. B. Verkauf, wird dem Verkäufer von der Verwaltung bei notwendiger Verwalterzustimmung, für diese Mehraufwendungen der Betrag von € 120,00 zzgl. der gesetzl. MwSt. in Rechnung gestellt.

Der Verwalter ist berechtigt, monatlich 1/12 seiner jährlichen Vergütung von den auf den Konten der Wohnungseigentümergeinschaft eingehenden Wohngelder auf sich zu übertragen.

Gegen den Anspruch auf Zahlung des Wohngeldes durch die einzelnen Wohnungseigentümer können diese keine Aufrechnung mit anderen Ansprüchen oder Zurückbehaltungsrechte geltend machen.

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten

Arbeitskosten nach § 35a EStG zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

### **Veräußerung des Wohnungseigentums**

Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der bisherige Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

Bei Eigentumsumschreibung ist der bisherige Eigentümer außerdem verpflichtet, der Verwaltung seinen Rechtsnachfolger schriftlich bekannt zu geben.

### **Beendigung der Verwaltungstätigkeit**

Vor Beendigung der Verwaltungstätigkeit, hat der Verwalter die Konten der Wohnungseigentümer abzurechnen und alle das gemeinschaftliche Eigentum der Wohnungseigentümer und die sonstigen Teile der Wohnanlage sowie die Wohnungseigentümer selbst betreffenden Unterlagen an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder die neue Verwaltung zurückzugeben.

### **Haftung, Versicherungen**

Die Ersatzsumme für vom Verwalter zu vertretende Vermögensschäden wird auf € 100.000.- je Schadensereignis beschränkt.

### **Salvatorische Klausel**

Wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt davon unberührt und in vollem Umfange wirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten Zweck in rechtlich zulässiger

Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.

München, den .....

## **Verwaltervollmacht**

### **Vollmachtgeber, Eigentümergemeinschaft:**

WEG ....., München

---

Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft, Hausverwaltung Stoiber GmbH, Nördliche Auffahrtsallee 24, 80638 München ist bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft in allen gemeinschaftlichen Verwaltungs-Angelegenheiten außergerichtlich und gerichtlich zu vertreten.

Im eigenen Namen kann die Verwaltung mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Zahlungs-Rückstände aus Hausgeld, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und auch gerichtlich ggf. mit anwaltlicher Hilfe im Namen der Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen geltend machen. Die Verwaltung kann auch insbesondere unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB:

1. Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten regeln, wahrnehmen oder Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abwehren;
2. Die Wohnungseigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich vertreten;
3. Dienst-, Werk-, Versicherungs- und Lieferverträge abschließen und auflösen, die zur Erfüllung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sind.

Die Verwaltung ist auch berechtigt:

- a) Im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
- b) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind,
- c) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines der Gemeinschaft drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind;
- d) Untervollmachten für einzelne Verwaltungs-Angelegenheiten an Sonderfachkräfte zu erteilen.

Erlischt die Vertretungsvollmacht der Verwaltung, so ist diese Vollmacht den Wohnungseigentümern, d.h. dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht der Verwaltung nicht zu.

Datum: .....

Der Verwaltungsbeirat im Auftrag  
der Wohnungseigentümer:

..... \_\_\_\_\_

..... \_\_\_\_\_

..... \_\_\_\_\_

..... \_\_\_\_\_