

# VERWALTERVERTRAG WOHNUNGSEIGENTUM

Zwischen dem Hauseigentümer

und

**HARMS Liegenschaften & Grundbesitzverwaltungsges.mbH**  
in 10711 Berlin (Wilmersdorf), Markgraf- Albrecht Strasse 5  
( AG Charlottenburg 96 24564 am 22.12.1985/ Steuer- Nummer: 24/685/84877 )  
nachstehend kurz „Verwalter“, genannt wird der nachfolgende Verwaltervertrag geschlossen:

## § 1 Bestellung

1. Der Verwalter ist durch Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung vom \_\_\_\_\_  
gemäß Wohnungseigentumsgesetz zum Verwalter für das oben bezeichnete Grundstück bestellt worden.

2. Der Verwalter wird mit Wirkung vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_  
gemäß dem Protokoll der o.a. Versammlung bestellt.

3. Das Versammlungsprotokoll wurde von den Wohnungseigentümern

a) b) c)

unterzeichnet. Die Unterzeichnung wird ggf. in öffentlich beglaubigter Form wiederholt und ist diesem Vertrag anzuheften.

4. Für die notarielle Beglaubigung des Bestellungsprotokolls werden die Wohnungseigentümer

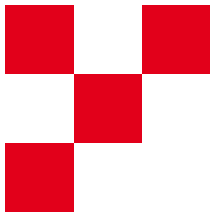
a) b)

delegiert.

5. Die Bestellung verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, falls nicht sechs Monate vor Ablauf des Kalenderjahres die Wohnungseigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschluss die Kündigung dieses Verwaltervertrages beschliesst und Massnahmen zur Bestellung eines neuen Verwalters einleitet.

Die vorzeitige Abberufung des Verwalters und außerordentliche Kündigung des Vertrages durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist aus wichtigem Grund zulässig.





Ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Abwahl aus wichtigem Grund ist sofort wirksam. In diesem Fall hat der abgewählte Verwalter unverzüglich die Verwalterunterlagen und die Gelder der Gemeinschaft herauszugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht ist ausgeschlossen.

6. Der Verwalter kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten diesen Verwaltervertrag kündigen.

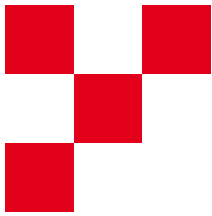
## **§ 2 Vertragsänderungen**

1. Änderungen bzw. Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschlußfassung in der Eigentümerversammlung und der Zustimmung des Verwalters.
2. Das Protokoll dieser Eigentümerversammlung ist dem urschriftlichen Vertrag beizuheften.
3. Der Verwalter hat den Realgläubigern und Dritten die Änderung anzuzeigen, soweit dieses notwendig ist.

## **§ 3 Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit**

Die Pflichten und Rechte des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft, die der Verwalter hiermit anerkennt, und aus diesem Vertrag sowie aus § 675 BGB sowie den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer. Der Verwalter hat alles zu tun, was für eine ordnungsgemäße Verwaltung notwendig ist. Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet,

1. einmal jährlich eine Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen und den Vorsitz zu führen, sofern die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen, ggf. in der Teilungserklärung vorgegebenen Frist, an die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt genannte Anschrift
2. die Beschlüsse der Versammlung der Wohnungseigentümer zu protokollieren und jedem Eigentümer eine Protokollabschrift zu übersenden sowie die Beschlüsse umzusetzen.
3. die Protokolle über die Beschlüsse der Wohnungseigentümer sowie richterliche Entscheidungen nach § 43 WEG sowie den gesamten Schriftwechsel nach den Aufbewahrungspflichten des Handels- und Steuerrechts ordnungsgemäß aufzubewahren.  
Nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen können die übrigen Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden.
4. der ordentlichen Eigentümerversammlung die Wohngeldabrechnung - bestehend aus einer Gesamtabrechnung nebst Wohngeld-Einzelabrechnungen - des Vorjahres sowie den Gesamtwirtschaftsplan nebst Einzelwirtschaftsplänen zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Wohngeldzahlungen, Beiträge, Lasten, Kosten, Gutschriften von Versorgungsträgern, anzufordern, in Empfang zu nehmen und ggf. auch gerichtlich geltend zu machen sowie alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.



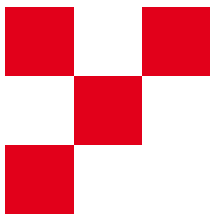
6. Gelder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getrennt von seinem Vermögen gesondert zu halten und für sie maximal 2 Verwaltungskonten ( Wohngeldkonto und ein Instandhaltungs- Rücklagenkonto ) in der Form offener Fremdkonten zu führen.
7. zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe auf dem Wohngeldkonto einen entsprechenden Übertrag vom Rücklagenkonto auf das Wohngeldkonto vorzunehmen.
8. die Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern im eigenen Namen gerichtlich ( Prozesstandschaft) geltend zu machen.
9. Zustellungen und Willenserklärungen entgegenzunehmen, die an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet sind sowie Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung von Fristen oder zur Abwendung von Rechtsnachteilen notwendig sind.
10. Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung von Leitungsanlagen ( z.B. Strom, Gas, Telefon, Fernsehen, Kabelanschluß ) zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind.
11. Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfange abzuschließen und zu kündigen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft notwendige Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.
12. die Dienste von Hilfskräften ( Hausmeister, Hauswertsfirmen, Architekten, Sachverständige, Rechtsanwälte, Heizkostenabrechnungsfirmen, Handwerker, Lohnbüros usw.) in erforderlichem Umfange zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch zu nehmen.
13. einen Hauswart einzustellen, zu entlassen, und die Entlohnung für diesen festzusetzen.
14. für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen nach eigenem Ermessen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen.
15. für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlichen Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte/Putzmittel für einen Hausmeister) zu beschaffen.
16. notwendige Wartungsverträge für die Gemeinschaft abzuschließen.
17. über die Art und Nutzung gemeinschaftlicher Gebäudeteile (Keller/ Hofraum usw.) zu entscheiden, falls sich aus der Gemeinschaftsordnung, Hausordnung und Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft nicht anderes ergibt.

#### **§ 4 Reguläre Verwaltergebühr**

Für die vorbeschriebenen Tätigkeiten erhält der Verwalter eine Vergütung von derzeit

Je Wohnungseigentum/ Teileigentum	€	/Monat
Je Garage	€	/Monat
Je Stellplatz	€	/Monat

zzgl. Mehrwertsteuer.



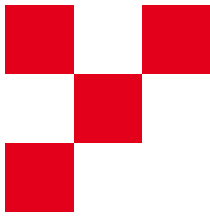
Die Verwaltergebühr wird in monatlichen gleichen Teilbeträgen vom Wohngeldkonto zum 1. eines Kalendermonats im voraus fällig und abgebucht.

Die Kosten für das Anfertigen von Kopien ( z.B. Protokollausfertigungen, Teilungserklärungen, Zweitabrechnungen usw.) und deren Versand sind dem Verwalter vom anfordernden Wohnungseigentümer gesondert zu ersetzen. Die Kosten der Kopien betragen pro Seite 0,40 € zzgl. Mehrwertsteuer. Die Benutzung des Dokumenten-Portals der Verwaltung ist kostenfrei.

## § 5 Umfang der besonderen Verwalterleistungen/Verwaltergebühren

Die in § 4 genannten pauschalen Gebühren sichern der Eigentümergemeinschaft eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen. Aus der auch alltäglichen Verwaltungspraxis ergibt sich aber oftmals die Notwendigkeit, weitere Leistungen zu erbringen. Dabei kann es um Fragen von Werterhaltung/Modernisierung und/oder Instandsetzungen gehen, die von der Eigentümergemeinschaft zusätzlich beschlossen werden oder auch darum, dass Eigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen und dadurch einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand verursachen. Dieser Aufwand ist bei Vertragsabschluss für keine Vertragspartei erkennbar und damit kalkulierbar. Für die nachfolgend beschriebenen besonderen Leistungen gelten die ausgewiesenen Kostensätze, die gesondert gegenüber der Eigentümergemeinschaft abgerechnet und - soweit vereinbart - von der Gemeinschaft dem verursachenden Eigentümer innerhalb seiner Wohngeldabrechnung weiter belastet werden.

1. Für die Einberufung, Einladung , Durchführung und Protokollierung jeder zusätzlichen Eigentümerversammlung 150,00 €
2. Verwalterzustimmung zu einem Verkauf in notariell beglaubigter Form 100,00 €  
*Der Verkäufer hat diese Gebühr der Eigentümergemeinschaft vollumfänglich zu erstatten, insofern wird die Verwaltung den Verkäufer mit dieser Gebühr innerhalb seiner Wohngeldabrechnung zu Gunsten der Gemeinschaft weiter belasten.*
3. Mahngebühren für die Anmahnung rückständiger Wohngelder/Umlagen gegenüber säumigen Eigentümern 10,00 €  
*Der säumige Eigentümer hat diese Gebühren der Eigentümergemeinschaft vollumfänglich zu erstatten, insofern wird die Verwaltung diese Gebühren dem säumigen Eigentümer innerhalb seiner Wohngeldabrechnung zu Gunsten der Gemeinschaft weiter belasten.*
4. Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten sowie Planung und Durchführung von Umbauten, die einen Fachmann erfordern oder deren Auftragssumme 10.000,00 Euro übersteigen 3,40%  
der jeweiligen Auftragssumme ( Berechnung erfolgt hier nach § 8 ( Baunebenkosten ) der II. BVO oder gemäß einer Vereinbarung mit dem Verwaltungsbeirat oder einer Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft
5. Vermietung von Gemeinschaftsflächen ( auch Stellplätzen/Garagen/ Kellerräume, Werbetafeln usw.) der vereinbarten Miete. 10,00%



- |  |         |
|--|---------|
| 6. Stundensatz für die Durchführung von Sonderaufgaben, die von der Wohnungseigentümergeinschaft dem Verwalter übertragen werden   | 55,00 € |
| 7. Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren.: Mindestsatz<br><i>Der jeweilige Eigentümer hat diese Gebühren der Eigentümergeinschaft vollumfänglich zu erstatten, insofern wird die Verwaltung diese Gebühren dem jeweiligen Eigentümer innerhalb seiner Wohngeldabrechnung zu Gunsten der Gemeinschaft weiter belasten.</i> | 90,00 € |

Alle Gebühren- und Prozentsätze gelten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

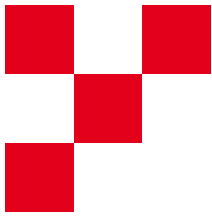
Eine Veränderung der genannten Gebühren und/oder Prozentsätze ist vom Verwalter zu beantragen und diese wird erst wirksam bei Annahme durch Mehrheitsbeschluss auf der Eigentümerversammlung.

## § 6 Verkauf von Wohnungseigentum

1. Bei einem Verkauf von Wohnungs-/Teileigentum tritt der Rechtsnachfolger in den vorliegenden Verwaltervertrag ein.
2. Der Rechtsnachfolger ist zum Eintritt in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft vom Verkäufer zu verpflichten. Ziel dieser Bestimmung ist es, dass alle Eigentümer gleiche Rechte und Pflichten haben.
3. Eine Auseinandersetzung über die Instandhaltungsrücklage findet nicht statt.
4. Verwalter erstellt keine Wohngeldzwischenabrechnung zwischen Verkäufer Käufer zu den jeweils vereinbarten Lasten - Nutzen- Übergabeterminen. Es ist nicht Aufgabe der Eigentümergeinschaft, hier über den Verwalter eine Abrechnung zwischen den Vertragsparteien zu erstellen. Verkäufer und /oder Käufer können die Verwaltung mit einer Zwischenabrechnung beauftragen.

## § 7 Verwaltungsbeirat

1. Der Verwaltungsbeirat hat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben gemäß § 29 WEG zu unterstützen. Der Beirat ist berechtigt, alle Verwaltungsunterlagen in den Büroräumen des Verwalters einzusehen.
2. Der Verwalter bereitet zusammen mit dem Beirat die jährliche Eigentümersammlung terminlich und inhaltlich (Festlegung der Tagesordnung) vor.
3. Der Beirat hat insbesondere die Jahreswohngeldabrechnung zu prüfen und ein Testat zu erteilen, das allen Eigentümern zusammen mit der Einladung zur Eigentümerversammlung vom Verwalter mitgeteilt wird.



4. Der Beirat definiert - zusammen mit dem Verwalter - den Wirtschaftsplan und legt eine Prioritätenliste für notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen fest.

## **§ 8 Beendigung des Verwaltervertrages**

1. Dieser Vertrag kann vorzeitig aus wichtigem Grund gekündigt werden.
2. Endet der Verwaltervertrag zum Ablauf eines Kalenderjahres, ist der Verwalter zur Erstellung einer Jahresabrechnung bis zum 30.06. des Folgejahres verpflichtet.

## **§ 9 Haftung und Verjährung**

1. Der Verwalter hat seit 1988 bei der AXA VersicherungsAG eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung (Versicherungssumme von 100.000 Euro) und verpflichtet sich, diese weiter zu unterhalten. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf diese Versicherungssumme begrenzt.
2. Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach 3 Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem sie entstanden sind, spätestens jedoch 2 Jahre nach Beendigung dieses Vertrages.

## **§ 10 Sonstige Vereinbarungen**

1. Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen.
2. Der Verwalter kann Untervollmachten erteilen.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Es gilt dann anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

---

Ort und Datum

---

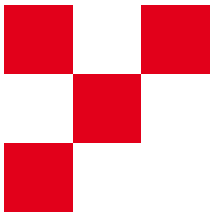
Ort und Datum

---

Wohnungseigentümergeinschaft

---

Verwalter



## Wohnungseigentümergeinschaft

Strasse/ Bezirk

---

sucht eine neue Verwaltung für Altbau  Neubau  Alt-/Neubau

voraussichtlich ab: \_\_\_\_\_

## Verwaltungsobjekt

Anzahl Eigentumswohnungen: \_\_\_\_\_

Garagen/Stellplätze: \_\_\_\_\_

Grundstücksgröße: \_\_\_\_\_

Heizung: \_\_\_\_\_

Aufzug: \_\_\_\_\_

Hauswart: Ja/ Nein

Vermietetes Gemeinschaftseigentum: Ja/ Nein

Falls Ja: Mieteinnahmen p.a.: \_\_\_\_\_

## Ansprechpartner für Objektbesichtigung

Name: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Tel. privat: \_\_\_\_\_ geschäftlich: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

## Wer soll noch informiert werden

Name: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Tel./e-mail: \_\_\_\_\_

Wir leisten umfassende Hilfestellung bei einem Verwalterwechsel!