

ARBEITSHILFE · FASSUNG AUGUST 2026

Arbeitshilfe zum Muster-Verwaltervertrag

Beschlussvorlagen, Checklisten und Erläuterungen zu jeder Klausel

Diese Arbeitshilfe gehört zum getmomo-Muster „Verwaltervertrag“ (Fassung August 2026) und ist nicht Vertragsbestandteil. Teil A enthält Ladungstext, Beschlussvorlagen und Checklisten; Teil B erläutert jede Klausel des Musters.

Alle Inhalte sind allgemeine Rechtsinformation, keine Rechtsberatung und ohne Gewähr. Getmomo prüft keine Verträge und beantwortet keine Einzelfallfragen; im Zweifel wenden Sie sich an eine Fachanwältin oder einen Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

HERAUSGEBER

Getmomo Financial GmbH

GEHÖRT ZU

Muster-Verwaltervertrag WEG, Fassung August 2026

INHALT

Teil A Beschlussvorlagen und Checklisten · Teil B Erläuterungen zu den Klauseln

So verwenden Sie die Arbeitshilfe

Der Vertrag ist ein eigenes Dokument; diese Arbeitshilfe liegt daneben. Sie hilft der Verwaltung, den Beschlussweg richtig zu gehen, und dem Verwaltungsbeirat, jede Klausel zu verstehen, bevor er unterschreibt. Nichts hieraus wird Vertragsbestandteil; Verweise auf Paragraphen und Anlagen beziehen sich auf das Muster in der Fassung August 2026.

So verwenden Sie Teil A und Teil B

Teil A: Füllen Sie Ladungstext und Beschlussvorlagen mit denselben Werten wie den Vertragsentwurf und versenden Sie beides mit der Einladung. Die Checkliste vor Unterschrift gehen Sie am Versammlungstag durch, die Übergabe-Checkliste bei der Übernahme vom Vorverwalter.

Teil B: Zu jeder Klausel steht, was sie regelt, warum das Muster sie so fasst (Norm oder Aktenzeichen) und worauf Sie beim Ausfüllen achten. Entscheidungen von Amts- und Landgerichten sind als Tendenz zu lesen.

Inhalt

Teil A	Beschlussvorlagen und Checklisten	3
Teil B	Erläuterungen zu den Klauseln	9

Teil A Beschlussvorlagen und Checklisten

Teil A ist Arbeitshilfe, nicht Vertragsbestandteil. Bestellung (§ 26 Abs. 1 WEG) und Vertragsabschluss sind zwei getrennte Beschlüsse; die Eckpunkte des Vertrags gehören in dieselbe Versammlung. Alle Angaben müssen mit dem Vertragsentwurf übereinstimmen.

A.1 Ladungstext (Auszug aus der Tagesordnung)

Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung am – Tagesordnungspunkte zur Verwalterbestellung und zum Verwaltervertrag:

TOP – Bestellung des Verwalters. Bestellung von

zum Verwalter der Gemeinschaft vom bis (Beschlussvorlage 1). Nachweise über Zertifizierung (§ 26a WEG), Erlaubnis (§ 34c GewO) und Berufshaftpflichtversicherung liegen bei oder werden in der Versammlung vorgelegt.

Art der Bestellung: (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Neubestellung; die eingeholten Angebote (Anbieter, Grundvergütung, Laufzeit) liegen bei.
- ☐ Wiederbestellung des amtierenden Verwalters; Änderungen ergeben sich aus dem beigefügten Entwurf.

TOP – Abschluss des Verwaltervertrags, Ermächtigung zur Unterzeichnung, Befugnisse des Verwalters. Abschluss des Verwaltervertrags mit dem zu bestellenden Verwalter nach dem beigefügten Entwurf

(Version vom) mit Anlage 1 (Leistungskatalog) und Anlage 2 (Vergütungsübersicht) (Beschlussvorlage 2).

Eckpunkte: Laufzeit gleich Bestellungszeitraum, keine stillschweigende Verlängerung. Grundvergütung EUR brutto je Einheit und Monat, insgesamt EUR brutto je Monat (Anlage 2 Teil A); besondere Leistungen, Stundensätze und Auslagen nur nach Anlage 2 Teil C bis E. Konten laufen auf die Gemeinschaft (§ 5 des Entwurfs); Vier-Augen-Prinzip, falls vereinbart, ab EUR.

Befugnisse des Verwalters (§ 27 Abs. 2 WEG): (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Erweiterung entsprechend § 4 Abs. 2 des Entwurfs: Erhaltungsmaßnahmen und Aufträge ohne Beschluss bis EUR brutto je Maßnahme und EUR brutto je Wirtschaftsjahr; ab EUR nur mit Zustimmung des Verwaltungsbeirats.
- ☐ Keine Erweiterung; es bleibt beim gesetzlichen Rahmen des § 27 Abs. 1 WEG.

Ferner soll der Beiratsvorsitzende oder ein Wohnungseigentümer ermächtigt werden, den Vertrag für die Gemeinschaft zu unterzeichnen (§ 9b Abs. 2 WEG).

Ausfüllhinweis: Einladung in Textform, Frist mindestens drei Wochen (§ 24 Abs. 4 WEG). Beifügen: ausgefüllter Entwurf mit Anlage 1 und 2, Beschlussvorlagen 1 und 2, bei Neubestellung die Alternativangebote. Was nur im Vertrag steht, wird nicht Beschlussinhalt.

A.2 Beschluss 1: Bestellung des Verwalters

Die Wohnungseigentümer bestellen zum Verwalter der Gemeinschaft für den Zeitraum vom bis .

Höchstdauer der Bestellung (§ 26 Abs. 2 WEG): (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Erste Bestellung nach Begründung des Wohnungseigentums: höchstens drei Jahre.
- ☐ Sonst: höchstens fünf Jahre; Wiederbestellung frühestens ein Jahr vor Ablauf der laufenden Bestellung.

Der Verwalter nimmt die Bestellung an. Über den Verwaltervertrag wird gesondert beschlossen (Beschluss 2).

Abstimmungsergebnis (nach dem geltenden Stimmrecht)

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

Feststellung durch den Versammlungsleiter: (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Der Beschluss ist angenommen.
- ☐ Der Beschluss ist abgelehnt.

A.3 Beschluss 2: Abschluss des Verwaltervertrags, Ermächtigung, Befugnisse

Die Wohnungseigentümer beschließen: Die Gemeinschaft schließt mit dem nach Beschluss 1 bestellten Verwalter den Verwaltervertrag in der Fassung des Entwurfs vom , Version , mit Anlage 1 (Leistungskatalog) und Anlage 2 (Vergütungsübersicht), der der Einladung beilag. Eckpunkte:

- (1) Laufzeit: gleich dem Beststellungszeitraum nach Beschluss 1, ohne stillschweigende Verlängerung; bei Abberufung endet der Vertrag nach § 2 Abs. 3 des Vertrags, spätestens sechs Monate danach (§ 26 Abs. 3 WEG).
- (2) Vergütung: Grundvergütung EUR brutto je Einheit und Monat (§ 8 Abs. 2, Anlage 2 Teil A), insgesamt EUR brutto je Monat.

Anpassung der Grundvergütung (§ 8 Abs. 7): (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Keine Anpassung während der Laufzeit.
 - ☐ Staffel nach Anlage 2 Teil B.
 - ☐ Leistungsvorbehalt nach § 8 Abs. 7 (c); jede Anpassung nur durch weiteren Beschluss und Vertragsänderung (§ 14 Abs. 2).
- (3) Besondere Leistungen, Stundensätze und Auslagen nur nach Anlage 2 Teil C bis E; alles Übrige ist mit der Grundvergütung abgegolten (§ 3 Abs. 2, § 8 Abs. 1). Sondervergütungen ab den Beträgen des § 8 Abs. 3 nur mit Zustimmung des Verwaltungsbeirats oder Beschluss.

(4) Befugnisse des Verwalters (§ 27 Abs. 2 WEG):

(Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Erweiterung entsprechend § 4 Abs. 2 (b) des Vertrags: ohne gesonderten Beschluss Erhaltungsmaßnahmen und Aufträge bis EUR brutto je Maßnahme und EUR brutto je Wirtschaftsjahr, soweit im Wirtschaftsplan oder in der Erhaltungsrücklage gedeckt; Sonderfachleute bis EUR je Fall und EUR je Wirtschaftsjahr; ab EUR je Maßnahme nur mit Zustimmung des Verwaltungsbeirats; Versorgungs-, Wartungs- und Dienstleistungsverträge mit Laufzeit oder Kündigungsfrist bis Monate. Ausgeschlossen: Darlehens- und Grundstückskaufverträge, bauliche Veränderungen (§ 20 WEG), Verträge mit dem Verwalter verbundenen Unternehmen.
- ☐ Keine Erweiterung; es bleibt beim gesetzlichen Rahmen des § 27 Abs. 1 WEG (§ 4 Abs. 2 (a) des Vertrags).

(5) Konten: Sämtliche Konten lauten auf die Gemeinschaft, der Verwalter ist nur Verfügungsberechtigt (§ 5 des Vertrags).

(Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Verfügungen ab EUR bedürfen der Mitzeichnung oder Freigabe einer zweiten Person (§ 5 Abs. 4 des Vertrags).
- ☐ Kein Vier-Augen-Prinzip.

(Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats erhält lesenden Online-Zugriff auf die Konten der Gemeinschaft (§ 5 Abs. 5 des Vertrags).
- ☐ Kein Online-Leserecht.

(6) Ermächtigung: in der Funktion als

(Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Vorsitzende oder Vorsitzender des Verwaltungsbeirats
- ☐ Wohnungseigentümerin oder Wohnungseigentümer

wird ermächtigt und beauftragt, den Vertrag in der beschlossenen Fassung für die Gemeinschaft zu unterzeichnen (§ 9b Abs. 2 WEG), die Widerrufsbelehrung entgegenzunehmen und die Erklärung zum Leistungsbeginn (Anlage 3 Teil D) abzugeben. Änderungen des Vertragsinhalts umfasst die Ermächtigung nicht.

(7) Der Vertrag kommt zustande, wenn die unterzeichnete Annahme dem Verwalter innerhalb der Bindungsfrist nach § 1 Abs. 3 des Vertrags zugeht.

Abstimmungsergebnis (nach dem geltenden Stimmrecht)

Ja-Stimmen	
Nein-Stimmen	
Enthaltungen	

Feststellung durch den Versammlungsleiter: (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Der Beschluss ist angenommen.
- ☐ Der Beschluss ist abgelehnt.

Hinweis: Weitere sinnvolle Beschlüsse in derselben Versammlung: Fälligkeit der Vorschüsse und SEPA-Lastschrift (§ 28 Abs. 3 WEG), Online-Teilnahme (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG), Anlage der Erhaltungsrücklage (§ 5 Abs. 3), Fortgeltung des Wirtschaftsplans (§ 28 Abs. 1 S. 3 WEG). Vorlagen enthält dieses Muster nicht.

A.4 Checkliste vor der Unterschrift

Verwalter und Vertreter der Gemeinschaft prüfen vor der Unterschrift:

- ☐ Entwurf mit Datum und Version, identisch mit Ladungstext (A.1) und Beschluss 2.
- ☐ Entwurf mit Anlage 1 und 2 lag der Einladung bei (Frist mindestens drei Wochen, § 24 Abs. 4 WEG).
- ☐ Bei Neubestellung: Alternativangebote oder deren Eckdaten mit der Einladung versandt.
- ☐ Bestellungszeitraum höchstens fünf Jahre, bei erster Bestellung nach Begründung höchstens drei; Wiederbestellung frühestens ein Jahr vor Ablauf (§ 26 Abs. 2 WEG).
- ☐ Laufzeit (§ 2 Abs. 1) gleich Bestellungszeitraum (§ 1 Abs. 1); keine Verlängerungsautomatik.
- ☐ Alle Felder ausgefüllt, je Wahlklausel genau eine Option; Anlage 2 vollständig (leere Zeile = keine Vergütung).
- ☐ Netto und brutto rechnerisch richtig; Beträge der Anlage 2 Teil A identisch mit Ladungstext und Beschluss 2.
- ☐ Beträge des § 4 Abs. 2 und Regeln des § 5 Abs. 4 und 5 wortgleich in Beschluss 2; sonst gilt nur § 27 Abs. 1 WEG.
- ☐ Vertreter der Gemeinschaft bestimmt (Beiratsvorsitzender oder Ermächtigter nach Beschluss 2 Nr. 6); nicht der Verwalter (§ 9b Abs. 2 WEG).
- ☐ Nachweise liegen vor: Zertifizierung (§ 10 Abs. 1), Erlaubnis nach § 34c GewO (§ 10 Abs. 2), Berufshauptpflicht (§ 9 Abs. 5).
- ☐ Angebot noch bindend (§ 1 Abs. 3); Zugang der Annahme beim Verwalter mit Datum festgehalten.
- ☐ Widerrufsbelehrung mit Muster-Widerrufsformular (Anlage 3) übergeben; Erklärung zum Leistungsbeginn und Empfangsbestätigung (Anlage 3 Teil D) gesondert unterschrieben.
- ☐ Niederschrift nach § 24 Abs. 6 WEG unterschrieben; öffentliche Beglaubigung für den Verwalternachweis (§ 26 Abs. 4 WEG) veranlasst.
- ☐ Konten der Gemeinschaft eingerichtet oder Umschreibung beauftragt; Berechtigungen des Vorverwalters gelöscht (§ 5).
- ☐ Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung auf abweichende Regeln zu Verwalter, Kostenschlüsseln, Öffnungsklauseln geprüft (§ 14 Abs. 1).

A.5 Übergabe-Checkliste vom Vorverwalter

Für die Übernahme durch den neuen Verwalter (Anlage 1 A.1) und die Herausgabe nach § 12. Angekreuzt: übergeben und geprüft; Fehlendes unter Bemerkungen mit Datum der Nachforderung.

Grundlagen

- ☐ Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung mit Nachträgen, Aufteilungspläne, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Sondernutzungsrechte.
- ☐ Eigentümerliste mit Einheiten, Miteigentumsanteilen, Anschriften, E-Mail-Adressen; Grundbuchauszüge; Eigentümerwechsel der letzten Jahre.

Beschlüsse und Versammlungen

- ☐ Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 WEG), vollständig und fortlaufend nummeriert, mit Vermerken zu Anfechtungen.
- ☐ Niederschriften aller Versammlungen und Umlaufbeschlüsse mit Anwesenheitslisten und Vollmachten.
- ☐ Hausordnung; laufende Beschlusslagen (§ 44 WEG) mit Verfahrensstand und Fristen.

Finanzen und Buchhaltung

- ☐ Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen mit Einzelabrechnungen, Vermögensberichte der letzten Jahre; offene oder angefochtene Abrechnungen.
- ☐ Buchungsjournal, Saldenlisten, offene Posten, Rücklagenübersicht; Datenexport im Format nach § 12 Abs. 2.
- ☐ Kontoauszüge lückenlos; Rechnungen und Belege nach Wirtschaftsjahren; Kassenbuch, falls Barkasse.
- ☐ SEPA-Lastschriftmandate; Sonderumlagen mit Einzugsstand; Rückstände mit Mahnstand, titulierte Forderungen.

Konten

- ☐ Kontoverträge aller Konten der Gemeinschaft; Bestätigung des Vorverwalters in Textform über gelöschte Berechtigungen (§ 5); Verwalternachweis (§ 26 Abs. 4 WEG) für die Umschreibung.

Verträge

- ☐ Versorgungs-, Wartungs-, Hausmeister-, Reinigungs-, Winterdienst-, Aufzugsverträge mit Laufzeiten, Kündigungsfristen, Preisen.
- ☐ Versicherungspolizen (Gebäude, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, weitere), Beitragsrechnungen, Schadenakten.
- ☐ Miet-, Pacht- und Gestattungsverträge über Gemeinschaftseigentum (Stellplätze, Werbeflächen, Mobilfunk, Dach) mit Abrechnungsstand.

Technik und Erhaltung

- ☐ Baupläne, Baubeschreibung, Gewährleistungsunterlagen mit Fristen und Mängelrügen; laufende und geplante Erhaltungsmaßnahmen mit Angeboten, Aufträgen, Abnahmen.
- ☐ Prüfberichte und Wartungsprotokolle (Aufzug, Brandschutz, Trinkwasser, Heizung, Blitzschutz, Elektro, Spielplatz); Energieausweis; nächste Prüftermine.
- ☐ Zählerlisten mit letzten Ablesungen; Messdienst-Unterlagen zu Heizkosten, Verbrauchsinformation und CO₂-Kostenaufteilung.

Schlüssel und Zugänge

- ☐ Schlüssel und Transponder mit Anzahl, Schließplan, Sicherungskarte; Zugangscodes.

- ☐ Zugangsdaten und Berechtigungen: Eigentümerportal, Zähler- und Versorgerportale, Behördenzugänge, Software, Domains und E-Mail-Adressen der Gemeinschaft.

Verfahren

- ☐ Gerichts-, Mahn- und Behördenverfahren mit Akten, Verfahrensstand, Fristen, Anwaltskorrespondenz.
- ☐ Zwangsversteigerungs- und Insolvenzverfahren über Einheiten: Forderungsanmeldungen, Stand, Termine.

Steuern, Personal, Datenschutz

- ☐ Steuernummer, Unterlagen zu § 35a EStG, Steuererklärungen und Bescheide, Freistellungs- oder Nichtveranlagungsbescheinigungen.
- ☐ Arbeitsverträge (z. B. Hausmeister), Lohn- und Meldeunterlagen, Betriebsnummer, Zugänge zur Lohnabrechnung.
- ☐ Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten, Informationsschreiben an die Wohnungseigentümer, Auftragsverarbeiter, Unterlagen zu Videoüberwachung und Zutrittssystemen.

Offene Punkte

- ☐ Offene Fristen und Termine (Kündigungen, Prüfungen, Gewährleistung, nicht umgesetzte Beschlüsse); Ansprechpartner des Vorverwalters (§ 12 Abs. 4).

Übergabeprotokoll

Übergabe am

Übergaben durch (Vorverwalter)

Übernommen durch (neuer Verwalter)

Bemerkungen (fehlende Unterlagen, Nachforderungen mit Datum, Besonderheiten)

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Für den ausscheidenden Verwalter

Unterschrift, Name in Druckbuchstaben

Für den neuen Verwalter

Unterschrift, Name in Druckbuchstaben

Teil B: Erläuterungen zu den Klauseln

Die Erläuterungen sind nicht Vertragsbestandteil. Sie sagen der Verwaltung, was jede Klausel regelt, warum das Muster sie so fasst und worauf beim Ausfüllen zu achten ist. Sie sind allgemeine Rechtsinformation zum Rechtsstand August 2026 und ersetzen keine Prüfung des Einzelfalls; Getmomo erbringt keine Rechtsdienstleistungen. Aktenzeichen dienen der Nachprüfung; Entscheidungen von Amts- und Landgerichten binden andere Gerichte nicht.

Rubrum Parteien und Bezeichnungen

Vertragspartnerin ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als rechtsfähiger Verband (§ 9a Abs. 1 WEG), nicht die einzelnen Eigentümer. Tragen Sie die gesetzliche Bezeichnung ein: „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ plus Grundstücksbezeichnung (§ 9a Abs. 1 S. 3 WEG); sie gilt auch für die Konten. Die Grundbuchangabe ist freiwillig, hilft aber bei Mehrhausanlagen.

Die Zahl der Einheiten ist Bezugsgröße der Grundvergütung (§ 8 Abs. 2, Anlage 2 Teil A): alle im Grundbuch eingetragenen Sondereigentumsrechte einschließlich Teileigentum und Stellplätzen. Typischer Fehler: „die Wohnungseigentümer der Anlage ...“ als Vertragspartner.

§ 1 Bestellung, Vertragsgegenstand, Vertragsschluss

Bestellung (Organakt, § 26 Abs. 1 WEG) und Vertrag sind zwei Rechtsakte; sie werden getrennt beschlossen, und die Aufhebung des einen Beschlusses berührt den anderen nicht (BGH V ZB 39/01; V ZR 278/17). Abs. 1 und 2 nennen beide Beschlüsse; sie sollen aus derselben Versammlung stammen (BGH V ZR 114/14). Abs. 4 schließt eine Gesetzeslücke: Fällt die Bestellung rechtskräftig weg, endet auch der Vertrag. Wer danach oder nach Ablauf der Bestellungszeit trotzdem weiterverwaltet, wird dadurch nicht freier: Der faktische Verwalter hat dieselben Pflichten wie ein bestellter und ersetzt der Gemeinschaft den Schaden aus unberechtigten Zahlungen (BGH, Urt. v. 30.01.2026 – V ZR 76/25).

Ausfüllen: In Abs. 1 genau eine Variante ankreuzen; bei der ersten Bestellung nach Begründung des Wohnungseigentums (b und c) sind höchstens drei Jahre zulässig, sonst fünf (§ 26 Abs. 2 WEG); Variante (c) fachanwaltlich begleiten lassen. Die Bindungsfrist in Abs. 3 großzügig setzen (einige Wochen nach der Versammlung); ohne Frist gälte nur § 147 Abs. 2 BGB. Typischer Fehler: Der Entwurf lag der Einladung nicht bei (BGH V ZR 110/19), bei Neubestellung fehlen die Alternativangebote (BGH V ZR 96/10).

§ 2 Laufzeit, Abberufung, Kündigung, Amtsniederlegung

Die Laufzeit ist an den Beststellungszeitraum gekoppelt: Der Vertrag beginnt und endet mit dem Amt, ohne Kündigung und ohne Verlängerungsautomatik. Eine Wiederbestellung braucht einen neuen Beschluss, frühestens ein Jahr vor Ablauf (§ 26 Abs. 2 WEG); ein Vertrag, der sich „stillschweigend verlängert“, liefe ohne Bestellung ins Leere und wäre nach § 309 Nr. 9 lit. b BGB angreifbar – der häufigste Fehler in Altverträgen.

Laufzeit über zwei Jahren: § 309 Nr. 9 lit. a BGB begrenzt formularmäßige Laufzeiten gegenüber Verbrauchern auf zwei Jahre. Der BGH hielt die Vorgängernorm 2002 wegen § 26 WEG für unanwendbar (V ZB 39/01); ob das nach der Reform 2020 fortgilt, ist streitig. Empfehlung: bei mehr als zwei Jahren das Kündigungsrecht in Abs. 2 anbieten; wer verzichtet, trägt das Risiko bewusst. „Bis fünf Jahre AGB-fest“ lässt sich derzeit nicht sagen.

Abs. 3 gibt § 26 Abs. 3 WEG wieder; Abweichungen sind unzulässig (§ 26 Abs. 5 WEG; BGH V ZR 65/21).

Kürzere Fristen sind erlaubt, „0“ heißt Vertragsende mit der Abberufung. Bis dahin gibt es die Grundvergütung

abzüglich ersparter Aufwendungen (§ 615 S. 2 BGB); Instanzgerichte setzen pauschal 20 bis 30 Prozent an. Die Amtsniederlegung (Abs. 5) ist stets wirksam; wer ohne wichtigen Grund zur Unzeit niederlegt, haftet für Mehrkosten (§ 671 Abs. 2 BGB; LG Frankfurt/M., Beschl. v. 31.08.2020 und 27.10.2020 – 2-13 S 87/19). Vor einer Kündigung wegen behebbarer Verstöße verlangen Gerichte eine Abmahnung (LG Berlin, Urt. v. 15.02.2022 – 55 S 25/21). Zu § 627 BGB schweigt das Muster bewusst; die feste monatliche Vergütung spricht gegen dessen Anwendung.

§ 3 Aufgaben und Grundleistungen

Bei aufgespaltener Vergütung verlangt der BGH eine klare Abgrenzung; für laufend anfallende Aufgaben muss der Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein (BGH, Urt. v. 05.07.2019 – V ZR 278/17). Deshalb: Positivliste in Anlage 1 Teil A, abschließende Liste in Teil B, Auffangregel in Abs. 2 zugunsten der Gemeinschaft.

Ein Portal (Abs. 3) ist Grundleistung ohne Zusatzentgelt; jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf Zugang (AG München, Urt. v. 26.05.2025 – 1291 C 23031/24 WEG). Es ersetzt weder die Einsicht nach § 18 Abs. 4 WEG noch Papier auf Verlangen. Abs. 4 legt Textform fest; strenger darf ein Formularvertrag nicht sein (§ 309 Nr. 13 BGB), und E-Mail-Zwang für Wohnungseigentümer kann der Vertrag nicht anordnen. Abs. 5 nennt bewusst keine Reaktionszeit in Stunden: sie wäre einklagbar und im Urlaubs- oder Krankheitsfall kaum zu halten. Typischer Fehler: Option (a) ankreuzen und das Portal in Anlage 2 trotzdem bepreisen.

§ 4 Befugnisse und Vertretung

Ohne Beschluss darf der Verwalter nur Maßnahmen untergeordneter Bedeutung ohne erhebliche Verpflichtungen treffen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG); Maßstab ist der durchschnittliche Wohnungseigentümer der konkreten Anlage (BT-Drs. 19/22634, S. 46 f.). Die Erweiterung nach § 27 Abs. 2 WEG (Option (b)) wirkt nur durch Beschluss: Ladung und Vertragsbeschluss müssen die Beträge nennen; Teil A enthält den Beschlusstext. Der BGH lässt eine weite Delegation zu, wenn die Wohnungseigentümer die Grundentscheidung treffen (BGH, Urt. v. 11.06.2021 – V ZR 215/20; Urt. v. 05.07.2024 – V ZR 241/23); dort ging es bei 70 Einheiten um 4.000/8.000 Euro für Erhaltung und 3.000/6.000 Euro für Sonderfachleute (Beispiel, keine Empfehlung). Unbegrenzte Vergabeklauseln, Personalanstellung, Verträge „im Einvernehmen mit dem Beirat“ und Generaluntervollmacht halten nicht (OLG München, Beschl. v. 20.03.2008 – 34 Wx 46/07); Vergleichsangebote für Rechtsanwälte und Sachverständige sind entbehrlich (BGH, Urt. v. 18.07.2025 – V ZR 76/24).

Eine Vollmachtsurkunde sieht das Muster nicht vor (Abs. 6): Die Vertretungsmacht folgt aus § 9b Abs. 1 WEG, der Nachweis aus der Niederschrift mit beglaubigten Unterschriften (§ 26 Abs. 4 WEG). Typischer Fehler: Kompetenzklausel im Vertrag, aber Ladung und Beschluss schweigen dazu; dann gilt nur der gesetzliche Rahmen.

§ 5 Konten und Vermögen der Gemeinschaft

Das Geld gehört der rechtsfähigen Gemeinschaft (§ 9a Abs. 1 WEG), also lauten die Konten auf sie; Treuhand- oder Sammelkonten des Verwalters widersprechen ordnungsmäßiger Verwaltung (LG Berlin, Urt. v. 15.02.2022 – 55 S 25/21 WEG; LG Saarbrücken, Urt. v. 04.05.2018 – 5 S 44/17). Die Rücklage ist zweckgebunden (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 25.01.2005 – I-3 Wx 326/04); ihre Anlage ist Beschlusssache, die Einlagensicherung deckt 100.000 Euro je Einleger und Institut (§ 8 EinSiG), größere Rücklagen sollten aufgeteilt werden. Vier-Augen-Prinzip und Leserecht sind Innenbindungen nach § 27 Abs. 2 WEG (BT-Drs. 19/22634, S. 47) und gehören deshalb in den Vertragsbeschluss (Teil A, A.3); nach außen bleibt die Vertretungsmacht unbeschränkt (§ 9b Abs. 1 S. 3 WEG).

Ausfüllen: verfügbungsberechtigte Personen eintragen, je Wahlklausel genau eine Option; vorher mit dem Institut klären, ob es Zweifreigabe und reines Leserecht abbildet. Typischer Fehler beim Verwalterwechsel: Der Altverwalter bleibt monatelang verfügbungsberechtigt; Abs. 8 verpflichtet ihn, die Löschung selbst zu veranlassen und zu bestätigen – als Nachfolger verlangen Sie diese Bestätigung mit der Übergabe (Teil A, A.5).

§ 6 Versammlung, Beschlüsse, Verwaltungsbeirat

Die jährliche Versammlung mit Ladung in Textform und drei Wochen Frist (§ 24 Abs. 1, 4 WEG) ist immer Grundleistung. Weitere Versammlungen dürfen Sie berechnen, aber nicht, wenn Sie den Anlass zu vertreten haben; eine Klausel ohne diese Ausnahme ist unwirksam (AG Oberhausen, Urt. v. 25.09.2018 – 34 C 14/18; BGH V ZR 278/17). Online-Teilnahme und virtuelle Versammlung setzen einen Beschluss voraus (§ 23 Abs. 1 S. 2, Abs. 1a WEG: Dreiviertelmehrheit, längstens drei Jahre); bis einschließlich 2028 gilt § 48 Abs. 6 WEG: jährlich eine Präsenzversammlung, wenn nicht einstimmig verzichtet wird.

Kontingente (Abs. 3, 6): Zwei Umlaufverfahren und zwei bis vier Beiratssitzungen je Jahr sind verbreitet; ein leeres Feld bedeutet keine Grenze. Die Niederschrift-Frist (Abs. 4) sollte deutlich unter der Anfechtungsfrist von einem Monat (§ 45 WEG) liegen. Kopien bei der Einsicht (Abs. 5) zahlt der Eigentümer (BGH, Urt. v. 11.02.2011 – V ZR 66/10). Einen Anspruch auf Entlastung enthält das Muster nicht (BGH, Beschl. v. 17.07.2003 – V ZB 11/03). Typischer Fehler: eine Wiederholungsversammlung wegen eigenen Ladungsfehlers nach Anlage 2 abrechnen.

§ 7 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

Seit dem WEMoG beschließen die Wohnungseigentümer über Vorschüsse (§ 28 Abs. 1 WEG) sowie über Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 WEG), nicht über das Rechenwerk. Das Wirtschaftsjahr kann ein Vertrag nicht ändern (AG Oberhausen, Urt. v. 25.09.2018 – 34 C 14/18). Eine gesetzliche Frist für die Jahresabrechnung gibt es nicht; Instanzgerichte halten meist drei bis sechs Monate für angemessen. § 35a-Bescheinigung, Heizkostenmitwirkung, Verbrauchsinformation, CO₂-Aufteilung und Sonderumlagen fallen laufend an und sind deshalb Grundleistung; ein Sonderhonorar für Sonderumlagen neben der Pauschale hat das LG Hanau als überraschend verworfen (Beschl. v. 19.11.2009 – 8 T 90/08).

Verzögert sich eine Abrechnung, ist das kein Grund, den Einzug auszusetzen: Gegen Hausgeldvorschüsse steht den Wohnungseigentümern kein Zurückbehaltungsrecht zu, auch nicht wegen fehlender Jahresabrechnungen (BGH, Urt. v. 14.11.2025 – V ZR 190/24). Der Verwalter zieht weiter ein und mahnt nach § 4 Abs. 5; Abs. 3 S. 3 verlangt dafür die unverzügliche Mitteilung an den Verwaltungsbeirat.

Ausfüllen: Wirtschaftsplan-Termin vor Jahresbeginn eintragen; findet die Versammlung erst im Frühjahr statt, brauchen Sie einen Beschluss über die Fortgeltung der Vorschüsse (Hinweis in Teil A, A.3). Die Belegprüfungsfrist soll dem Beirat eine echte Prüfung erlauben. Typischer Fehler: § 35a-Bescheinigung oder Sonderumlage mit Preis in Anlage 2 – der klassische Angriffspunkt in der Vergütungsklage.

§ 8 Vergütung

Der BGH lässt die Wahl zwischen Pauschale und Baukasten, verlangt aber eine klare Abgrenzung und einen erkennbaren Gesamtumfang für alles, was laufend anfällt (BGH, Urt. v. 05.07.2019 – V ZR 278/17). Deshalb: Was nicht in Anlage 1 Teil B steht und in Anlage 2 beziffert ist, ist abgegolten; Anlage 2 Teil A nennt den Gesamtbetrag je Monat und Jahr. Die Abbuchung der bezifferten Grundvergütung erfüllt eine Verbindlichkeit und ist kein Insichgeschäft (§ 181 BGB); aus der Rücklage darf sie nicht kommen (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 25.01.2005 – I-3 Wx 326/04).

Abs. 7: Eine automatische Erhöhung um einen festen Prozentsatz ist unwirksam (LG Frankfurt/M., Urt. v. 24.06.2021 – 2-13 S 35/20; § 1 PrKG), eine Zustimmungsfiktion hält nicht (BGH, Urt. v. 27.04.2021 – XI ZR 26/20). Bleiben: keine Anpassung, eine bezifferte Staffel oder ein Leistungsvorbehalt (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 PrKG), der nur zu Verhandlungen verpflichtet; ein Kündigungsrecht des Verwalters bei gescheiterter Anpassung fehlt bewusst. Ausfüllen: Netto und brutto müssen rechnerisch zusammenpassen; Zustimmungsschwellen in Abs. 3 an der Größe der Wohnanlage ausrichten. Typische Fehler: „nach Aufwand“ ohne Stundensatz (AG Buxtehude, Urt. v. 13.10.2022 – 31 C 389/21), Prozentsatz ohne Bezugsgröße.

§ 9 Haftung und Versicherung

Weil die Gemeinschaft Verbraucher ist (BGH VIII ZR 243/13), ist eine Haftung „nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit“ unwirksam (§ 309 Nr. 7 BGB; LG Frankfurt/M., Urt. v. 20.02.2020 – 2-13 S 94/19), ebenso eine Verjährungsverkürzung (BGH, Urt. v. 15.11.2006 – VIII ZR 3/06); „wesentliche Vertragspflichten“ ohne Definition sind intransparent (BGH, Urt. v. 20.07.2005 – VIII ZR 121/04). § 9 verzichtet auf einen Summendeckel und eine Begrenzung „auf die Deckungssumme“. Die Prüfpflicht vor Zahlungen (Abs. 3) folgt BGH, Urt. v. 26.01.2024 – V ZR 162/22; Abs. 6 setzt um, dass der Vertrag keine Schutzwirkung für einzelne Wohnungseigentümer hat (BGH, Urt. v. 05.07.2024 – V ZR 34/24).

Ausfüllen: Versicherer, Versicherungsschein-Nummer und beide Summen aus dem aktuellen Versicherungsschein übernehmen; § 15 MaBV verlangt mindestens 500.000 Euro je Fall und 1.000.000 Euro je Jahr. Die Vertrauensschadenversicherung ist freiwillig. Typischer Fehler: der aus alten Mustern übernommene Satz „haftet nur bei grober Fahrlässigkeit“ – er fällt ersatzlos weg (§ 306 Abs. 2 BGB).

§ 10 Zertifizierung, Erlaubnis, Weiterbildung

Seit dem 01.12.2023 gehört die Bestellung eines zertifizierten Verwalters zur ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 19 Abs. 2 Nr. 6, § 26a, § 48 Abs. 4 WEG); ausgenommen sind Kleinanlagen mit Eigentümer-Verwalter (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG). Bei Gesellschaften kommt es auf die mit der Anlage befassten Beschäftigten an (§ 8 ZertVerwV); gleichgestellt sind etwa Volljuristen, Immobilienkaufleute und Immobilienfachwirte (§ 7 ZertVerwV). Abs. 2 und 4 geben die gewerberechtlichen Pflichten wieder (§ 34c GewO, §§ 11, 15b MaBV).

Ausfüllen: In Abs. 1 die natürlichen Personen eintragen, die die Anlage betreuen, nicht die Firma. Die Ersatzfrist in Abs. 3 soll eine Nachbesetzung realistisch erlauben; drei Monate sind üblich. Typischer Fehler: „Firma XY ist zertifiziert“, obwohl die zuständige Sachbearbeitung weder geprüft noch gleichgestellt ist.

§ 11 Datenschutz und Vertraulichkeit

Die Aufsichtsbehörden sehen den Verwalter für seine Aufgaben nach §§ 27, 28 WEG als eigenständig Verantwortlichen; ein Auftragsverarbeitungsvertrag mit der Gemeinschaft ist danach nicht erforderlich (LfDI Rheinland-Pfalz, Tätigkeitsbericht 2020, Ziff. 5.1). Das AG Mannheim hat dagegen eine gemeinsame Verantwortlichkeit angenommen (Urt. v. 11.09.2019 – 5 C 1733/19 WEG); eine obergerichtliche Klärung fehlt. Das Muster folgt der Behördenlinie und öffnet in Abs. 2 den Weg zu einer Art.-26- oder Art.-28-Vereinbarung für weisungsgebundene Einzelvorgänge.

Ausfüllen: Software, Portal, Banking-Plattform und Videokonferenzlösung sind Ihre Auftragsverarbeiter; die Gemeinschaft unterschreibt dafür nichts. Einen Datenschutzbeauftragten tragen Sie nur ein, wenn Sie einen bestellt haben oder bestellen müssen (Art. 37 DSGVO, § 38 BDSG). Typischer Fehler: ein Auftragsverarbeitungsvertrag „zur Sicherheit“ mit der Gemeinschaft als Verantwortlicher – er passt nicht zur Aufgabenverteilung.

§ 12 Vertragsende: Übergabe und Abwicklung

Bei Vertragsende ist alles herauszugeben, was der Verwalter für die Gemeinschaft erhalten oder erlangt hat (§§ 675, 667 BGB); ein Zurückbehaltungsrecht wegen offener Vergütung besteht nicht (OLG Hamm, Beschl. v. 22.02.2007 — 15 W 181/06), wer Unterlagen als fehlend bezeichnet, muss das erklären (Protokoll mit Fehlliste). Eine Vernichtungsbefugnis nach Jahren ist unwirksam (OLG München, Beschl. v. 20.03.2008 — 34 Wx 46/07); das Muster verlangt für jede Vernichtung einen Beschluss, steuerliche Aufbewahrungsfristen klären Sie mit dem Steuerberater. Kern ist Abs. 5: Die Jahresabrechnung ist Organpflicht und endet mit dem Amt; wer zum 31.12. ausscheidet, schuldet die Vorjahresabrechnung nur bei ausdrücklicher vertraglicher Regelung (BGH, Urt. v. 26.09.2025 — V ZR 206/24). Option (a) verpflichtet den Ausscheidenden gegen die in Anlage 2 Teil C Nr. 13 bezifferte Vergütung, Option (b) überlässt sie dem Nachfolger.

Ausfüllen: Übergabefrist von wenigen Wochen (zwei sind verbreitet); Exportformat ohne Ihre Software lesbar. Als Nachfolger arbeiten Sie die Übergabe-Checkliste (Teil A, A.5) ab. Typischer Fehler: Übergabe „nach Zahlung der letzten Rechnung“ — ein unzulässiges Zurückbehaltungsrecht.

§ 13 Interessenkonflikte und Dritte

Die Sondereigentums- und Mietverwaltung ist ein Vertrag zwischen Verwalter und einzelner Wohnungseigentümer. Abs. 1 klammert sie deshalb aus und verbietet die Vermischung mit Konten und Aufwand der Gemeinschaft. Der Provisionssatz übernimmt BGH, Urt. v. 21.05.2026 — I ZR 224/25 (§ 2 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WoVermRG): Wer Wohnungen verwaltet, darf für deren Neuvermietung keine Vermittlungsprovision verlangen. Eine allgemeine Befreiung von § 181 BGB benachteiligt die Gemeinschaft im Formularvertrag unangemessen (LG Frankfurt/M., Urt. v. 27.09.2017 — 2-13 S 49/16).

Ausfüllen: Das Offenlegungsfeld immer ausfüllen, auch mit „keine“; ein leeres Feld liest der Beirat als Lücke. Abs. 4 erlaubt Beschäftigte, externe Buchhaltung und Software als Erfüllungsgehilfen (§ 278 BGB), nicht aber die Übertragung des Amts. Typischer Fehler: Eine Beteiligung am Hausmeister- oder Handwerksbetrieb wird erst bekannt, wenn der Beirat sie entdeckt.

§ 14 Schlussbestimmungen

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung gehen vor, aber nur, soweit sie wirksam sind und die Wohnungseigentümer nicht zulässig davon abgewichen sind. Ältere Regeln, die die Abberufung an einen wichtigen Grund binden oder längere Laufzeiten vorsehen, sind seit dem 01.12.2020 unwirksam (§ 26 Abs. 5 WEG; BGH V ZR 65/21). Sichten Sie die Gemeinschaftsordnung deshalb bei Übernahme auf Vergütungs-, Kompetenz- und Beiratsregeln.

Änderungen laufen wie der Vertrag selbst: Beschluss plus Textform durch den Vertreter der Gemeinschaft (Abs. 2). Bewusst fehlen doppelte Schriftformklausel (§ 305b, § 309 Nr. 13 BGB), salvatorische Ersetzungsklausel (§ 306 Abs. 2 BGB), Gerichtsstandsklausel (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG ist zwingend) und Schiedsklausel. Abs. 3 ist eine Tatsachenfeststellung ohne Beweislastwirkung (§ 309 Nr. 12 BGB). Ins Freifeld Abs. 7 gehören nur Individualabreden aus dem Vertragsbeschluss. Typischer Fehler: dort eine „Verlängerung um jeweils ein Jahr“ oder eine Erhöhung „nach Absprache“ nachzutragen; beides ist unwirksam.

Unterschriften Wer für die Gemeinschaft unterschreibt

Für die Gemeinschaft unterschreibt der Beiratsvorsitzende oder ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer (§ 9b Abs. 2 WEG); ohne Beirat ist der Ermächtigungsbeschluss zwingend (Teil A, A.3). Der Verwalter darf nie selbst für die Gemeinschaft unterschreiben (§ 181 BGB).

Datum und TOP des Ermächtigungsbeschlusses eintragen. Der Vertrag ist formfrei; eine öffentliche Beglaubigung braucht nur die Niederschrift nach § 26 Abs. 4 WEG. Typischer Fehler: Der Vertrag wird „per Beschluss angenommen“, aber nie unterschrieben; dann fehlt der Beweis über den vereinbarten Text.

Anlage 1 Leistungskatalog

Anlage 1 ist die Positivliste, die der BGH für aufgesplante Vergütungen verlangt (BGH V ZR 278/17). Bewusst Grundleistung sind laufende gesetzliche Aufgaben: § 35a-Bescheinigung, Heizkosten- und CO₂-Mitwirkung, Sonderumlagen (LG Hanau, Beschl. v. 19.11.2009 – 8 T 90/08), Standard-Eigentümerwechsel, Beschluss-Sammlung, Portal, Übernahme und Übergabe; wer sie in Teil B verschiebt, riskiert Rückforderung (AG Buxtehude, Ur. v. 13.10.2022 – 31 C 389/21). Prozentvergütungen für Baubegleitung und Versicherungsschäden (Nr. 5, 7) hat der BGH gebilligt, wenn Bezugsgröße, Schwelle und Deckel transparent sind (BGH V ZR 215/20); unterhalb der Schwelle bleibt die Rechnungsprüfung „wie ein Bauherr“ Grundleistung (BGH, Ur. v. 26.01.2024 – V ZR 162/22).

Ausfüllen: Teil A gilt vollständig; An- und Abwahlkästchen führen zu unvollständigen Formularen (AG Köln, Ur. v. 04.07.2022 – 215 C 8/22). Nr. 23 bis 25 wirken nur mit Betrag in Anlage 2. Typischer Fehler: dort etwas eintragen, das schon in Teil A steht; dann entscheidet § 3 Abs. 2 zugunsten der Gemeinschaft.

Anlage 2 Vergütungsübersicht

Anlage 2 ist das Preisblatt und Vertragsbestandteil; dieselben Eckwerte gehören in den Vertragsbeschluss (Teil A, A.3). „Leere Zeile heißt keine Vergütung“ schließt Lücken zugunsten der Gemeinschaft – ein unvollständig ausgefülltes Baukastenformular macht den Beschluss angreifbar (AG Köln, Ur. v. 04.07.2022 – 215 C 8/22). Prozentmodelle für Baubegleitung und Versicherungsschäden mit Jahreshöchstbetrag hat der BGH gebilligt (Ur. v. 11.06.2021 – V ZR 215/20). Die 15-Minuten-Taktung ist nicht zu beanstanden (LG Köln, Beschl. v. 12.11.2020 – 29 S 121/20). Die Mahnpauschale (Nr. 9) ist konservativ gefasst – ab der zweiten Mahnung, mit Deckel –, weil der BGH die AGB-Frage offengelassen hat (V ZR 278/17); die Umlage auf den säumigen Eigentümer ist Beschlussache (§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG).

Typische Fehler: Verwaltungskostenpauschale neben der Grundvergütung, Fahrtkosten zur eigenen Wohnanlage, Portalkosten als Auslage. Vor dem Versand prüfen: Einheitenzahl wie im Rubrum, Teil B nur bei Staffel, jede Zeile in Teil C mit Gegenstück in Anlage 1 Teil B.

Anlage 3 Widerrufsbelehrung, Muster-Widerrufsformular, Erklärung zum Leistungsbeginn

Weil die Gemeinschaft regelmäßig Verbraucher ist (BGH, Ur. v. 25.03.2015 – VIII ZR 243/13), kann der Verwaltervertrag ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag oder ein Fernabsatzvertrag sein (§§ 312b, 312c, 312g Abs. 1, 355 BGB); ob die Beschlussfassung in der Versammlung daran etwas ändert, ist nicht höchst-richterlich entschieden. Das Muster belehrt deshalb vorsorglich, ohne ein vertragliches Widerrufsrecht einzuräumen (§ 14 Abs. 6). Ohne Belehrung läuft die Frist zwölf Monate und 14 Tage (§ 356 Abs. 4 BGB); ohne das Verlangen auf Leistungsbeginn auf einem dauerhaften Datenträger fehlt der Wertersatz für die erbrachte Verwaltung (§ 357a Abs. 2 BGB).

Ausfüllen: In Teil B nur die Kontaktdaten eintragen; die Wendung „dass die Dienstleistungen ... beginnen soll“ ist Gesetzestext. Der Musterschutz besteht nur bei zutreffend ausgewählten Gestaltungshinweisen: Für einen Dienstleistungsvertrag gelten Hinweis 2 (Frist ab Vertragsschluss) und Hinweis 6 (Wertersatz); die Lieferkosten-Passage aus Hinweis 4 gehört nur in Kaufverträge und steht deshalb nicht im Muster. In Teil D den Vertragsbeginn nach § 2 Abs. 1 als Leistungsbeginn einsetzen und beide Unterschriften vom Vertreter der Gemeinschaft leisten lassen. Typischer Fehler: Die Belehrung liegt bei, aber niemand lässt das Verlangen auf Leistungsbeginn unterschreiben.

Teil A Beschlussvorlagen und Checklisten

Teil A ist keine Vertragsklausel, sondern der Weg zum Beschluss. Bestellung und Vertrag sind zwei Rechtsakte (BGH V ZB 39/01), deshalb zwei Beschlüsse; die Eckpunkte – Laufzeit, Vergütung, Befugnisse – gehören in dieselbe Versammlung wie die Bestellung (BGH V ZR 114/14). Wird ein Beschluss aufgehoben, bleibt der andere bestehen (BGH V ZR 278/17). Der Entwurf gehört mit der Einladung an alle Wohnungseigentümer, bei Neubestellung mit Alternativangeboten oder deren Eckdaten (BGH V ZR 96/10; V ZR 110/19). Die Ermächtigung in Beschluss 2 Nr. 6 ist an die beschlossene Fassung gebunden (LG Koblenz 2 S 72/13).

Ausfüllen: Erweiterte Befugnisse (§ 27 Abs. 2 WEG), Vier-Augen-Grenze und Sondervergütungen wirken nur, wenn Ladung und Beschluss sie mit Beträgen benennen (§ 23 Abs. 2 WEG). Tragen Sie die Werte aus § 4, § 5 und § 8 identisch in A.1 und A.3 ein und prüfen Sie das mit A.4; Wertgrenzen nach Größe und Rücklage der Wohnanlage wählen (BGH V ZR 241/23). Typische Fehler: unvollständig ausgefülltes Formular (AG Köln 215 C 8/22) und Übergabe ohne Protokoll; das Protokoll aus A.5 ist für beide Seiten das Beweismittel (§ 667 BGB; OLG Hamm 15 W 181/06).



Diese Mustervorlage wird Ihnen bereitgestellt von der Getmomo Financial GmbH, der digitalen Banking-Lösung für Hausverwaltungen.

Kostenlos und ohne Registrierung. Die jeweils aktuelle Fassung und die begleitenden Fachbeiträge finden Sie unter getmomo.de/magazin.

Hinweise zum Muster nehmen wir gern entgegen: kontakt@getmomo.de