

Verwaltervertrag

Muster für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz — mit Leistungskatalog, Vergütungsübersicht und Widerrufsbelehrung

Dieses Muster ist eine unverbindliche Formulierungshilfe für den Vertrag zwischen einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ihrem Verwalter. Rechtsstand: August 2026, Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306). Das Muster ist keine Rechtsdienstleistung und ersetzt keine rechtliche Prüfung des Einzelfalls. Passen Sie es an Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Beschlusslage Ihrer Wohnanlage an und lassen Sie es im Zweifel fachanwaltlich prüfen. Getmomo beantwortet keine Einzelfallfragen. Nutzung auf eigene Verantwortung; keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Füllen Sie das Muster am Bildschirm aus: bei jeder Wahlklausel genau eine Option ankreuzen, alle Beträge, Fristen und Namen eintragen, keine Leerstellen lassen. **Die gelben Marker am linken Rand zeigen auf die Felder und Wahlklauseln, die praktisch jeder Vertrag braucht** — alle übrigen gelten unverändert: bewusst ausfüllen oder bewusst leer lassen. Die Marker liegen als Kommentare über dem Vertrag, sie sind kein Vertragsinhalt: Ein Rechtsklick auf einen Marker entfernt ihn, die Kommentarliste Ihres PDF-Programms alle auf einmal. Beschlussvorlagen, Checklisten und Erläuterungen finden Sie in der gesonderten Arbeitshilfe.

Nutzungsrahmen: Verwendung und Anpassung für eigene Verwalterverträge frei. Weiterveröffentlichung, Weiterverkauf oder Aufnahme in Vorlagensammlungen nur mit Zustimmung des Herausgebers. Herausgeber- und Standangabe bitte nicht entfernen.

RECHTSSTAND

WEG in der Fassung vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306), Stand 25. August 2026

UMFANG

14 Paragraphen, 3 Anlagen; Arbeitshilfe gesondert

ZIELGRUPPE

Verwaltungen, Verwaltungsbeiräte, Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

HERAUSGEBER

Getmomo Financial GmbH

FASSUNG

August 2026, geführte Fassung

So nutzen Sie dieses Muster

Dieses Muster ist der Vertrag zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ihrem Verwalter. Bestellung und Vertrag sind zwei Rechtsakte: Die Wohnungseigentümer bestellen den Verwalter durch Beschluss (§ 26 Abs. 1 WEG); der Vertrag regelt Leistungen, Vergütung und Pflichten (BGH V ZB 39/01). Weil der Verwalter den Vertrag vorlegt, gilt AGB-Recht mit Verbrauchermaßstab (BGH VIII ZR 243/13); das Muster ist darauf ausgelegt und so ausgewogen, dass ein Verwaltungsbeirat unterschreiben kann.

Herausgeber ist Getmomo, Banking-Plattform für Immobilienverwaltungen. Rollenbezeichnungen wie „der Verwalter“ stehen für alle Geschlechter und Rechtsformen. Das Muster ist allgemeine Rechtsinformation, keine Rechtsberatung, ohne Gewähr; Getmomo prüft keine Verträge und beantwortet keine Einzelfallfragen. Ob eine Regelung passt, hängt von Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Beschlusslage ab; im Zweifel fragen Sie einen Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Fünf Schritte zum Vertrag

- 1 Ausfüllen:** Rubrum, je Wahlklausel genau eine Option, alle Beträge, Fristen und Namen, Anlage 1 und 2 vollständig. Ein leeres Feld bedeutet: keine Regelung.
- 2 Mit der Einladung versenden:** Entwurf mit Datum und Version kennzeichnen und mindestens drei Wochen vor der Versammlung versenden (§ 24 Abs. 4 WEG); bei Neubestellung mit Alternativangeboten (BGH V ZR 96/10, V ZR 110/19).
- 3 Zwei Beschlüsse fassen:** Bestellung mit Bestellungszeitraum; Vertragsabschluss mit Eckpunkten und Ermächtigung des Vertreters (BGH V ZR 114/14). Vorlagen: Arbeitshilfe Teil A.
- 4 Unterschreiben und belehren:** Für die Gemeinschaft unterschreibt der Beiratsvorsitzende oder ein ermächtigter Wohnungseigentümer (§ 9b Abs. 2 WEG), nie der Verwalter. Widerrufsbelehrung (Anlage 3) aushändigen, Erklärung zum Leistungsbeginn unterschreiben lassen.
- 5 Nachweis und Übergabe:** Niederschrift mit beglaubigten Unterschriften (§ 26 Abs. 4 WEG) veranlassen, Konten auf die Gemeinschaft umschreiben (§ 5), Übergabe vom Vorverwalter nach Checkliste (Arbeitshilfe Teil A) dokumentieren.

Aufbau und Arbeitshilfe

Vertragsbestandteil sind Rubrum, §§ 1 bis 14, Unterschriften, Anlage 1 (Leistungskatalog) und Anlage 2 (Vergütungsübersicht); Anlage 3 (Widerrufsbelehrung) und die Hinweisboxen sind es nicht (§ 14 Abs. 5). Nicht angekreuzte Optionen gelten nicht.

Beschlussvorlagen und Checklisten (Teil A) sowie Erläuterungen zu jeder Klausel (Teil B) stehen in der gesonderten Arbeitshilfe. Fachlichen Rat brauchen Sie bei Erstbestellung durch Teilungserklärung oder Bauträger, Mehrhausanlagen, Gemeinschaftsordnungen mit eigenen Verwalterregeln und laufenden Rechtsstreitigkeiten. Prüfen Sie vor Gebrauch auf eine neuere Version.

Version und Rechtsstand

Fassung August 2026. Berücksichtigt sind die folgenden Änderungen des Wohnungseigentumsrechts und die dazu ergangene Rechtsprechung. Jede spätere Fassung trägt Monat und Jahr im Titel und führt diese Übersicht fort.

SEIT	EINGEARBEITET
01.12.2020	Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz: Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft, Vertretung nach § 9b WEG, Befugnisse nach § 27 WEG, Abberufung jederzeit und Vertragsende spätestens sechs Monate danach (§ 26 Abs. 3 WEG)
01.12.2023	Zertifizierter Verwalter als Teil ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 19 Abs. 2 Nr. 6, § 26a WEG); die Übergangsfiktion für Bestandsverwalter endete am 01.06.2024 (§ 48 Abs. 4 WEG)
17.10.2024	Virtuelle Eigentümerversammlung nach Beschluss (§ 23 Abs. 1a WEG); bis einschließlich 2028 bleibt jährlich eine Präsenzversammlung vorgeschrieben, sofern die Wohnungseigentümer nicht einstimmig darauf verzichten (§ 48 Abs. 6 WEG)
05.07.2024	BGH V ZR 34/24: Der Verwaltervertrag entfaltet keine Schutzwirkung zugunsten einzelner Wohnungseigentümer (§ 9 Abs. 6 des Musters)
26.09.2025	BGH V ZR 206/24: Ohne ausdrückliche Regelung schuldet der ausgeschiedene Verwalter die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr nicht; § 12 des Musters stellt die Zuständigkeit deshalb ausdrücklich klar
14.11.2025	BGH V ZR 190/24: Gegen Hausgeldvorschüsse besteht kein Zurückbehaltungsrecht, auch nicht wegen fehlender Jahresabrechnung; Einzug und Mahnwesen nach § 7 und Anlage 1 A.2 des Musters laufen deshalb unabhängig von Einwendungen weiter
30.01.2026	BGH V ZR 76/25: Wer ohne wirksame Bestellung als faktischer Verwalter handelt, hat dieselben Pflichten wie ein bestellter und haftet für unberechtigte Zahlungen aus dem Gemeinschaftsvermögen; § 1 Abs. 4 und § 2 des Musters halten Amt und Vertrag deshalb zusammen
27.03.2026	BGH V ZR 7/25: Keine allgemeine Pflicht, vor Erhaltungsmaßnahmen Vergleichsangebote einzuholen, und keine feste Bagatellgrenze; es zählt die hinreichende Tatsachengrundlage im Einzelfall. Anlage 1 A.4 verlangt Angebote deshalb im nach der Maßnahme gebotenen Umfang statt pauschal „drei Angebote“ und benennt die Prüfung auf Eignung und Wirtschaftlichkeit als Verwalterpflicht
21.05.2026	BGH I ZR 224/25: Provisionsverbot bei der Vermietung selbst verwalteter Wohnungen; betrifft die Miet- und Sondereigentumsverwaltung, die nach § 13 des Musters gesondert zu vereinbaren ist
12.06.2026	BGH V ZR 205/24: Eingeholte Gutachten und Sanierungsempfehlungen muss der Verwalter den Wohnungseigentümern zur Kenntnis bringen; bei gehäuften Schadensbildern bereitet er die Ursachenklärung zur Beschlussfassung vor. Anlage 1 A.4 nennt diese Pflichten ausdrücklich; die Entscheidung zeigt zudem, dass Haftungsfragen noch Jahre nach der Abberufung ausgetragen werden können

Ob eine neuere Fassung vorliegt, sehen Sie unter getmomo.de/magazin. Prüfen Sie vor jeder Verwendung, ob sich die Rechtslage seit dem oben genannten Stand geändert hat.

Inhalt

§ 1	Bestellung, Vertragsgegenstand, Vertragsschluss	5
§ 2	Laufzeit, Abberufung, Kündigung, Amtsniederlegung	6
§ 3	Aufgaben, Grundleistungen, Mitwirkung der Gemeinschaft	7
§ 4	Befugnisse und Vertretung	9
§ 5	Konten und Vermögen der Gemeinschaft	10
§ 6	Versammlung, Beschlüsse, Verwaltungsbeirat	11
§ 7	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht	12
§ 8	Vergütung	13
§ 9	Haftung und Versicherung	14
§ 10	Zertifizierung, Erlaubnis, Weiterbildung	15
§ 11	Datenschutz und Vertraulichkeit	16
§ 12	Vertragsende: Übergabe und Abwicklung	17
§ 13	Interessenkonflikte und Dritte	18
§ 14	Schlussbestimmungen	18
Anlage 1	Leistungskatalog	20
Anlage 2	Vergütungsübersicht	25
Anlage 3	Widerrufsbelehrung, Muster-Widerrufsformular, Erklärung zum Leistungsbeginn	30

Verwaltervertrag

zwischen

der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

➔	Bezeichnung (§ 9a Abs. 1 S. 3 WEG)	
➔	Anschrift der Wohnanlage	
	Grundbuch (optional)	
➔	Zahl der Einheiten (§ 8 Abs. 2)	

– nachfolgend „die Gemeinschaft“ –. Das bezeichnete, in Wohnungseigentum aufgeteilte Grundstück mit seinen Gebäuden heißt nachfolgend „die Wohnanlage“, alle Wohnungs- und Teileigentümer heißen „die Wohnungseigentümer“.

und

dem Verwalter

➔	Firma oder Name, Rechtsform	
➔	Anschrift	
➔	Gesetzliche Vertreter	
	Registergericht, Registernummer (optional)	
	E-Mail	
	Telefon	

– nachfolgend „der Verwalter“ –.

Die Gemeinschaft wird bei Abschluss dieses Vertrags durch den Vertreter der Gemeinschaft (§ 1 Abs. 3, § 9b Abs. 2 WEG) vertreten. Der Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG heißt nachfolgend „der Verwaltungsbeirat“, seine Vorsitzende oder sein Vorsitzender „der Beiratsvorsitzende“.

Die Parteien schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Bestellung, Vertragsgegenstand, Vertragsschluss

(1) Der Verwalter ist zum Verwalter der Gemeinschaft bestellt, und zwar

➔	(Zutreffendes ankreuzen)
☐	(a) durch Beschluss der Wohnungseigentümer (§ 26 Abs. 1 WEG); der Bestellungszeitraum beträgt höchstens fünf Jahre (§ 26 Abs. 2 WEG).
☐	(b) durch Beschluss als erste Bestellung nach Begründung des Wohnungseigentums; der Bestellungszeitraum beträgt höchstens drei Jahre (§ 26 Abs. 2 WEG).
☐	(c) durch die Teilungserklärung vom als erste Bestellung; der Bestellungszeitraum beträgt höchstens drei Jahre (§ 26 Abs. 2 WEG).

Bestellungsbeschluss vom [] , TOP [] (entfällt bei Bestellung in der Teilungserklärung). Bestellungszeitraum: vom [] bis zum [] . Die Bestellung ist ein Organakt der Wohnungseigentümer und von diesem Vertrag zu unterscheiden.

Hinweis: Bei Variante (c) (teilender Eigentümer, Bauträger) fehlen meist Verwaltungsbeirat und Ermächtigungsbeschluss; holen Sie fachanwaltlichen Rat ein.

- (2) Gegenstand dieses Vertrags ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnanlage nach dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, den Beschlüssen der Wohnungseigentümer und diesem Vertrag mit den Anlagen 1 und 2. Sondereigentum ist nicht Gegenstand (§ 13 Abs. 1). Die Wohnungseigentümer haben dem Vertrag, insbesondere § 4, § 5, § 8 und den Anlagen 1 und 2, durch Beschluss vom [] , TOP [] zugestimmt (Vertragsbeschluss).
- (3) Für die Gemeinschaft handelt der Beiratsvorsitzende oder ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer (§ 9b Abs. 2 WEG; nachfolgend „der Vertreter der Gemeinschaft“); der Verwalter kann die Gemeinschaft dabei nicht vertreten. Dieser Vertragstext ist das Angebot des Verwalters, an das er bis zum [] gebunden ist (§ 148 BGB). Der Vertrag kommt zustande, sobald die vom Vertreter der Gemeinschaft unterzeichnete Ausfertigung dem Verwalter zugeht.
- (4) Wird der Bestellungsbeschluss rechtskräftig für ungültig erklärt oder seine Nichtigkeit rechtskräftig festgestellt, endet dieser Vertrag mit Eintritt der Rechtskraft ohne Kündigung. Bis dahin erbrachte Leistungen werden nach § 8 vergütet; § 12 gilt. Im Übrigen lässt die Anfechtung des Vertragsbeschlusses die Bestellung unberührt und die Anfechtung des Bestellungsbeschlusses diesen Vertrag.
- (5) Der Verwalter nimmt die Bestellung an.

§ 2 Laufzeit, Abberufung, Kündigung, Amtsniederlegung

- (1) Die Laufzeit beginnt mit dem Bestellungszeitraum (§ 1 Abs. 1), bei späterem Vertragsschluss mit Zugang der Annahme (§ 1 Abs. 3); Leistungen davor werden nach § 8 vergütet. Der Vertrag endet ohne Kündigung mit Ablauf des Bestellungszeitraums; die Laufzeit beträgt höchstens fünf, bei der ersten Bestellung nach Begründung des Wohnungseigentums drei Jahre (§ 26 Abs. 2 WEG). Er verlängert sich nicht stillschweigend; eine Fortsetzung setzt erneute Bestellung (§ 26 Abs. 2 S. 2 WEG) und neuen Vertragsbeschluss voraus.
- (2) Ordentliche Kündigung durch die Gemeinschaft:
- (Zutreffendes ankreuzen)
- ☐ (a) Die Gemeinschaft kann nach zwei Jahren Laufzeit mit [] Monaten Frist zum Monatsende kündigen; die Bestellung bleibt unberührt.
- ☐ (b) Nicht vereinbart.
- (3) Die Wohnungseigentümer können den Verwalter jederzeit abberufen (§ 26 Abs. 3 S. 1 WEG). Dann endet dieser Vertrag ohne Kündigung mit Ablauf von [] Monaten (höchstens sechs, § 26 Abs. 3 S. 2 WEG) nach Wirksamwerden der Abberufung. Die Abberufung löst keine Zahlungspflicht aus; Abs. 4 bleibt unberührt.

- (4) Jede Partei kann aus wichtigem Grund fristlos kündigen (§ 626 BGB). Wichtige Gründe für die Gemeinschaft sind insbesondere:
- a) ein Insolvenzantrag über das Vermögen des Verwalters;
 - b) Wegfall der Erlaubnis nach § 34c GewO (§ 10 Abs. 2);
 - c) Wegfall der Berufshaftpflichtversicherung nach § 9 Abs. 5;
 - d) Verfügungen über Gelder der Gemeinschaft ohne Deckung durch Wirtschaftsplan, Beschluss, § 4 oder Notmaßnahme;
 - e) Führung von Geldern der Gemeinschaft auf fremden Konten (§ 5 Abs. 1);
 - f) Ausscheiden der zertifizierten Person ohne fristgerechten Ersatz (§ 10 Abs. 3).

Wichtiger Grund für den Verwalter ist insbesondere ein Verzug der Gemeinschaft mit zwei Monatsbeträgen der Grundvergütung trotz Mahnung und Nachfrist. Behebbarer Verstöße sind vorher abzumahnend (§ 314 Abs. 2 BGB). Die Gemeinschaft kündigt aufgrund eines Beschlusses durch den Vertreter der Gemeinschaft in Textform; die Frist des § 626 Abs. 2 BGB ist gewahrt, wenn Versammlung und Kündigung unverzüglich erfolgen. Der Verwalter kündigt in Textform gegenüber dem Beiratsvorsitzenden, hilfsweise allen Wohnungseigentümern.

- 
- (5) Der Verwalter kann sein Amt niederlegen; damit endet dieser Vertrag. Er kündigt die Niederlegung mindestens Monate vorher in Textform gegenüber Beiratsvorsitzendem und Wohnungseigentümern an und beruft rechtzeitig eine Versammlung zur Nachfolgerbestellung ein; aus wichtigem Grund entfällt die Frist. Legt er ohne wichtigen Grund zur Unzeit (§ 671 Abs. 2 BGB) oder unangekündigt nieder, ersetzt er den Schaden, etwa Mehrkosten einer Übergangsverwaltung.
- (6) Der Vertrag endet ferner mit Tod (§ 673 BGB) oder Erlöschen des Verwalters und mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder deren Ablehnung mangels Masse.
- (7) Nach einer Abberufung erhält der Verwalter bis zum Vertragsende die Grundvergütung unter Anrechnung ersparter Aufwendungen (§ 615 S. 2 BGB), keine Sondervergütung für nicht erbrachte Leistungen. Vorausgezahlte Vergütung für die Zeit danach zahlt er zurück (§ 628 Abs. 1 S. 3 BGB); § 8 Abs. 8 gilt.
- (8) Bei jedem Ende dieses Vertrags („Vertragsende“) gilt § 12.

§ 3 Aufgaben, Grundleistungen, Mitwirkung der Gemeinschaft

- (1) Der Verwalter erbringt die Grundleistungen nach Anlage 1 Teil A. Sie umfassen alle Aufgaben, die das Wohnungseigentumsgesetz dem Verwalter zuweist (§§ 24, 27 Abs. 1, 28 WEG) oder die in jeder Gemeinschaft laufend anfallen. Anlage 1 Teil A konkretisiert diese Pflichten, beschränkt sie aber nicht.
- (2) Besondere Leistungen nach Anlage 1 Teil B erbringt der Verwalter auf Beschluss, auf Anforderung des Verwaltungsbeirats oder bei Eintritt des dort genannten Auslösers; die Vergütung richtet sich ausschließlich nach Anlage 2 (§ 8 Abs. 3). Alle sonstigen Leistungen ordnungsmäßiger Verwaltung sind Grundleistungen und mit der Grundvergütung abgegolten.

- (3) Unterlagen und Informationen stellt der Verwalter den Wohnungseigentümern nach der angekreuzten Option bereit:

 (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ (a) über ein Eigentümerportal: geschützter Online-Zugang für jeden Wohnungseigentümer zu Ladungen, Niederschriften, Beschluss-Sammlung, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht und Belegen, ohne Zusatzentgelt; Papierform auf Verlangen.
- ☐ (b) in Textform nach Abs. 4; ein Eigentümerportal wird nicht bereitgestellt.

Das Eigentümerportal ersetzt weder die Einsicht nach § 18 Abs. 4 WEG (§ 6 Abs. 5) noch die Aufbewahrung der Originale (§ 12 Abs. 6).

- (4) Erklärungen zwischen den Parteien bedürfen der Textform (§ 126b BGB), soweit das Gesetz nichts Strengeres verlangt. Ladungen und Mitteilungen an die Wohnungseigentümer ergehen in Textform (§ 24 Abs. 4 WEG), per E-Mail nur an benannte Adressen, sonst per Post. Erklärungen gegenüber der Gemeinschaft richtet der Verwalter an den Vertreter der Gemeinschaft (§ 1 Abs. 3).

-  (5) Sprechzeiten des Verwalters: . Notfallrufnummer bei Gefahr für Personen oder Sachen außerhalb der Sprechzeiten: . Ansprechpartner für die Wohnanlage: . Änderungen teilt der Verwalter in Textform mit; Anfragen beantwortet er in angemessener Frist.

- (6) Der Verwalter handelt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters und wirtschaftlich. Er beachtet Gemeinschaftsordnung und Beschlüsse; Weisungen erteilen die Wohnungseigentümer durch Beschluss, Zustimmungsvorbehalte des Verwaltungsbeirats bleiben unberührt. Beschäftigte und Dienstleister setzt er nach § 13 Abs. 4 ein.

- (7) Die Gemeinschaft verschafft dem Verwalter zu Vertragsbeginn die für die Verwaltung erforderlichen Unterlagen, Daten und Zugänge, soweit der Verwalter sie nicht vom Vorverwalter oder Bauträger erhält (Anlage 1 A.1), insbesondere Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung mit Nachträgen, Eigentümerliste, Beschluss-Sammlung und Niederschriften, laufende Verträge, Versicherungsscheine, Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen und Belege der letzten drei Wirtschaftsjahre, Kontounterlagen sowie Schlüssel. Fehlen erforderliche Unterlagen trotz Aufforderung mit angemessener Frist, darf der Verwalter Zweitschriften nach Ankündigung gegenüber dem Verwaltungsbeirat auf Kosten der Gemeinschaft bei Dritten beschaffen; die gerichtliche Durchsetzung von Herausgabeansprüchen gegen den Vorverwalter bleibt Beschlussache. Die Frist nach § 7 Abs. 3 beginnt für das erste abzurechnende Wirtschaftsjahr nicht, bevor die Unterlagen nach Satz 1 im Wesentlichen vollständig vorliegen; Verzögerungen, die hierauf beruhen, hat der Verwalter nicht zu vertreten, soweit er die Beschaffung nach Satz 2 betrieben hat.

- (8) Die Gemeinschaft wirkt darauf hin, dass die Wohnungseigentümer dem Verwalter Eigentümerwechsel sowie Änderungen von Kontaktdaten und Bankverbindungen unverzüglich mitteilen und dass während der Laufzeit ein Vertreter nach § 1 Abs. 3 vorhanden ist.

§ 4 Befugnisse und Vertretung

- (1) Ohne Beschluss trifft der Verwalter Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung von untergeordneter Bedeutung, die nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG), insbesondere die laufenden Aufgaben nach Anlage 1 Teil A, kleinere Reparaturen und die Durchsetzung von Hausgeldforderungen (Abs. 5). Beschlüsse führt er durch.

- (2) Für eine Erweiterung nach § 27 Abs. 2 WEG gilt die angekreuzte Option.

 (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ (a) Es bleibt beim gesetzlichen Rahmen nach Abs. 1.
- ☐ (b) Die Wohnungseigentümer haben die Befugnisse des Verwalters durch den Vertragsbeschluss (§ 1 Abs. 2) wie folgt erweitert:

Der Verwalter darf dann ohne gesonderten Beschluss:

- a) Erhaltungsmaßnahmen veranlassen und Aufträge vergeben bis EUR brutto je Einzelmaßnahme und EUR brutto je Wirtschaftsjahr, soweit im Wirtschaftsplan oder aus der Erhaltungsrücklage gedeckt;
- b) Sonderfachleute und Rechtsanwälte außerhalb des Abs. 5 beauftragen bis EUR brutto je Fall und EUR brutto je Wirtschaftsjahr;
- c) Verträge über Versorgung, Wartung, Hausmeister-, Reinigungs- und Winterdienst abschließen, ändern und kündigen mit Laufzeit und Kündigungsfrist von jeweils höchstens Monaten, soweit im Wirtschaftsplan gedeckt.

Über Maßnahmen nach a) bis c) berichtet er dem Verwaltungsbeirat vierteljährlich und den Wohnungseigentümern in der nächsten Versammlung; ab EUR brutto je Maßnahme holt er vorher die Zustimmung des Verwaltungsbeirats in Textform ein. Beschlussbedürftig bleiben Grundstückskauf- und Darlehensverträge (§ 9b Abs. 1 WEG), bauliche Veränderungen (§ 20 WEG), Personalanstellung und Verträge mit dem Verwalter oder ihm verbundenen Unternehmen (§ 13 Abs. 3). Die Erweiterung gilt nur, soweit die Wohnungseigentümer sie mit diesen Beträgen beschlossen haben.

- (3) Notmaßnahmen zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines Nachteils (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG) trifft der Verwalter auch über die Beträge des Abs. 2 hinaus. Er unterrichtet Verwaltungsbeirat und Wohnungseigentümer unverzüglich in Textform und legt das weitere Vorgehen zur Beschlussfassung vor.
- (4) Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich (§ 9b Abs. 1 WEG); Beschränkungen aus diesem Vertrag oder aus Beschlüssen wirken nur im Innenverhältnis (§ 9b Abs. 1 S. 3 WEG). Untervollmacht erteilt er nur zweckgebunden für einen einzelnen Vorgang, insbesondere Prozessvollmacht, keine Generaluntervollmacht.
- (5) Bei Klagen gegen die Gemeinschaft (§ 44 Abs. 2 WEG) unterrichtet der Verwalter die Wohnungseigentümer unverzüglich, beauftragt zur Fristwahrung einen Rechtsanwalt auf Kosten der Gemeinschaft (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG) und holt möglichst einen Beschluss zur Prozessführung ein. Rückständiges Hausgeld mahnt er an und übergibt es danach einem Rechtsanwalt oder dem gerichtlichen Mahnverfahren (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG); Vergleichsangebote für Rechtsanwälte und Sachverständige sind nicht nötig. Weitergehende Verfahrensbegleitung ist besondere Leistung nach Anlage 1 Teil B Nr. 8, nicht bei Verfahren aufgrund einer Pflichtverletzung des Verwalters.

- (6) Seine Bestellung weist der Verwalter durch die Niederschrift mit öffentlich beglaubigten Unterschriften nach (§ 26 Abs. 4 WEG); die Gemeinschaft sorgt für die Beglaubigung durch die Unterzeichner nach § 24 Abs. 6 WEG und trägt die Kosten. Eine gesonderte Vollmachtsurkunde wird nicht erteilt; frühere Urkunden gibt der Verwalter bei Vertragsende zurück (§ 12).

§ 5 Konten und Vermögen der Gemeinschaft

- (1) Sämtliche Gelder der Gemeinschaft werden ausschließlich auf Konten geführt, deren Inhaberin die Gemeinschaft ist; der Verwalter ist nur Verfügungsberechtigt. Treuhand-, Sammel- oder Anderkonten des Verwalters sind unzulässig. Er richtet die Konten unverzüglich ein oder lässt sie umschreiben und wirkt an der Legitimation der Gemeinschaft gegenüber dem Institut mit (§ 4 Abs. 6).
- (2) Die Gemeinschaft unterhält ein Girokonto („Gemeinschaftskonto“) und ein getrenntes Konto für die Erhaltungsrücklage und weitere beschlossene Rücklagen („Rücklagenkonto“). Der Verwalter weist die Rücklagen gesondert aus (§ 7 Abs. 5) und verwendet sie nur für ihren Zweck oder aufgrund Beschlusses; Vergütung und Auslagen entnimmt er nicht aus Rücklagen (§ 8 Abs. 6).
- (3) Über die Anlage der Rücklagen beschließen die Wohnungseigentümer; ohne Beschluss hält der Verwalter sie täglich verfügbar auf dem Rücklagenkonto. Er schlägt nur Anlagen mit gesetzlicher Einlagensicherung (§ 8 EinSiG) ohne Kursrisiko vor, die verfügbar bleiben, und weist den Verwaltungsbeirat auf Guthaben über der Sicherungsgrenze hin. Erträge stehen der Gemeinschaft zu.
- (4) Der Verwalter zahlt nur gegen geprüften Beleg und nur, soweit Wirtschaftsplan, Beschluss oder seine Befugnisse nach § 4 die Zahlung decken. Verfügungsberechtigt sind:
- ; Änderungen teilt er dem Verwaltungsbeirat mit. Eine Barkasse führt er nicht. Abbuchung der Grundvergütung: § 8 Abs. 6. Vier-Augen-Prinzip und Leserecht (Abs. 5) wirken nur im Innenverhältnis (§ 9b Abs. 1 S. 3 WEG).

→ Vier-Augen-Prinzip: (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ (a) Verfügungen ab EUR je Vorgang nur nach vorheriger Freigabe in Textform durch ; Notmaßnahmen nach § 4 Abs. 3 bleiben unberührt.
- ☐ (b) Kein Vier-Augen-Prinzip.

- (5) Vorschüsse und Nachschüsse zieht der Verwalter per SEPA-Lastschrift ein, soweit Mandate vorliegen; die Fälligkeit richtet sich nach dem Beschluss der Wohnungseigentümer (§ 28 Abs. 3 WEG). Dem Verwaltungsbeirat übermittelt er in Textform eine Übersicht über Kontostände, Rücklagen und offene Forderungen, und zwar

→ (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ (a) monatlich, bis zum Ende des Folgemonats.
- ☐ (b) vierteljährlich, bis zum Ende des Folgemonats.



Online-Leserecht: (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ (a) Der Beiratsvorsitzende erhält lesenden Online-Zugriff auf Gemeinschaftskonto und Rücklagenkonto ohne Verfügungsbefugnis; der Verwalter beantragt ihn.
 - ☐ (b) Kein Online-Leserecht.
- (6) Entgelte des Instituts für Kontoführung, Zahlungsverkehr, Verwahrung und Leserecht sind Kosten der Gemeinschaft und keine Auslagen des Verwalters (§ 8 Abs. 5); sie werden vom Gemeinschaftskonto beglichen. Software und Bankanbindung seines Betriebs trägt der Verwalter.
- (7) Provisionen, Boni, Rabatte oder sonstige Vorteile, die der Verwalter oder seine Beschäftigten im Zusammenhang mit der Verwaltung von Dritten erhalten, legt er dem Verwaltungsbeirat unverzüglich offen und gibt sie an die Gemeinschaft heraus (§§ 675, 667 BGB), es sei denn, die Wohnungseigentümer gestatten das Behalten in Kenntnis von Art und Höhe durch Beschluss. Verflechtungen: § 13 Abs. 2.
- (8) Mit dem Vertragsende erlischt die Verfügungsberechtigung; der Verwalter beantragt spätestens zum Vertragsende die Löschung seiner Berechtigungen und Online-Zugänge einschließlich derjenigen seiner Beschäftigten, wirksam mit dem Vertragsende oder mit der späteren Legitimation des Nachfolgers, bestätigt sie der Gemeinschaft in Textform und wirkt an der Berechtigung des Nachfolgers mit (Kontounterlagen, Gläubiger-Identifikationsnummer, Lastschriftmandate). Danach verfügt er nur, soweit der Nachfolger oder der Vertreter der Gemeinschaft (§ 1 Abs. 3) in Textform freigibt. Konten löst er nicht auf.

§ 6 Versammlung, Beschlüsse, Verwaltungsbeirat

- (1) Der Verwalter beruft jährlich mindestens eine Versammlung ein (§ 24 Abs. 1 WEG). Mit der Grundvergütung abgegolten sind: Vorbereitung, Tagesordnung mit Beschlussvorschlägen, Ladung in Textform mit mindestens drei Wochen Frist (§ 24 Abs. 4 WEG), Prüfung von Vollmachten und Stimmrechten, Leitung (§ 24 Abs. 5 WEG), Feststellung und Verkündung der Beschlüsse, Niederschrift (Abs. 4); ein Zuschlag für Abend- oder Wochenendtermine fällt nicht an. Weitere Versammlungen, auch nach § 24 Abs. 2 WEG, sind besondere Leistungen (Anlage 1 Teil B Nr. 1); hat der Verwalter den Anlass zu vertreten, etwa einen Ladungsfehler, erhält er keine Vergütung.
- (2) Die Versammlung findet in Präsenz statt; Online-Teilnahme (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG) und die Versammlung ohne physische Präsenz (§ 23 Abs. 1a WEG) setzen einen Beschluss voraus. Dann stellt der Verwalter als Grundleistung eine Videokonferenzlösung mit Teilnehmeridentifikation und Abstimmungsfunktion bereit. Für die Technikkosten gilt die angekreuzte Option.



(Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ (a) Die Kosten der Videokonferenz- und Abstimmungslösung sind mit der Grundvergütung abgegolten.
- ☐ (b) Kosten Dritter für Raum, Technik und Lizenzen nur dieser Wohnanlage trägt die Gemeinschaft gegen Beleg (§ 8 Abs. 5); seine allgemeine Softwareausstattung trägt der Verwalter.

Beschließen die Wohnungseigentümer vor dem 1. Januar 2028 Versammlungen ohne physische Präsenz, findet bis einschließlich 2028 jährlich eine Präsenzversammlung statt, sofern sie nicht einstimmig darauf verzichten (§ 48 Abs. 6 WEG). Aufzeichnungen unterbleiben (§ 11 Abs. 5).

- (3) Umlaufbeschlüsse (§ 23 Abs. 3 WEG) bereitet der Verwalter vor und stellt das Ergebnis fest. Bis zu Verfahren je Wirtschaftsjahr sind mit der Grundvergütung abgegolten; weitere sind besondere Leistungen (Anlage 1 Teil B Nr. 2).
- ➔ (4) Die Niederschrift fertigt der Verwalter unverzüglich (§ 24 Abs. 6 WEG) und stellt sie spätestens Wochen nach der Versammlung in Textform oder im Eigentümerportal bereit. Die Beschluss-Sammlung führt er fortlaufend nach § 24 Abs. 7 und 8 WEG einschließlich Anfechtungsvermerken. Beschlüsse führt er durch (§ 27 Abs. 1 WEG).
- (5) Einsicht in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG, § 12 Abs. 1) gewährt der Verwalter jedem Wohnungseigentümer in seinen Geschäftsräumen nach Terminvereinbarung, bei vereinbartem Eigentümerportal auch dort; Kopien gegen Auslagen nach Anlage 2 Teil E.
- (6) Der Verwalter unterstützt den Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG): Er legt Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung rechtzeitig zur Prüfung vor (§ 7 Abs. 4), stellt Belege digital oder vor Ort bereit und nimmt an bis zu Beiratssitzungen je Wirtschaftsjahr teil (weitere: Anlage 1 Teil B Nr. 3). Über wesentliche Vorgänge (größere Schäden, Rechtsstreitigkeiten, erhebliche Zahlungsrückstände, Notmaßnahmen, drohende Planüberschreitungen) unterrichtet er ihn unverzüglich in Textform. Der Verwaltungsbeirat übernimmt keine Verwalteraufgaben. Über die Entlastung entscheiden die Wohnungseigentümer durch Beschluss; einen Anspruch darauf hat der Verwalter nicht.

§ 7 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

- (1) Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr, soweit die Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt (§ 28 Abs. 1 S. 2 WEG); dieser Vertrag ändert es nicht.
- ➔ (2) Der Verwalter stellt für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan auf (voraussichtliche Einnahmen und Ausgaben, Zuführung zu den Rücklagen, Einzelwirtschaftspläne je Einheit nach dem geltenden Verteilungsschlüssel), für das Folgejahr bis zum . Er legt ihn dem Verwaltungsbeirat vor (§ 29 Abs. 2 S. 2 WEG), stellt ihn den Wohnungseigentümern spätestens mit der Ladung bereit und bereitet den Beschluss über die Vorschüsse vor (§ 28 Abs. 1 WEG). Haben die Wohnungseigentümer die Fortgeltung der Vorschüsse beschlossen, erhebt er sie bis zum neuen Beschluss weiter.
- ➔ (3) Innerhalb von Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres stellt der Verwalter die Jahresabrechnung auf: Gesamtabrechnung mit Einnahmen, Ausgaben und Kontoständen, Einzelabrechnungen je Einheit mit Vorschüssen und Nachschuss oder Guthaben, Entwicklung der Rücklagen. Er bereitet den Beschluss nach § 28 Abs. 2 WEG vor und setzt ihn um. Kann er die Frist ohne eigenes Verschulden nicht halten, teilt er dem Verwaltungsbeirat Grund und voraussichtlichen Termin unverzüglich in Textform mit.
- ➔ (4) Mindestens Wochen vor der Versammlung stellt der Verwalter dem Verwaltungsbeirat den Entwurf der Jahresabrechnung mit Kontoauszügen und Belegen zur Prüfung zur Verfügung (§ 29 Abs. 2 S. 2 WEG), nach Wahl des Beirats digital oder vor Ort. Er beantwortet Rückfragen und teilt die Stellungnahme des Beirats den Wohnungseigentümern mit.
- (5) Mit der Jahresabrechnung erstellt der Verwalter den Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WEG) mit dem Stand der Rücklagen und dem wesentlichen Gemeinschaftsvermögen (Kontoguthaben, Forderungen einschließlich rückständiger Vorschüsse, Verbindlichkeiten) und stellt ihn jedem Wohnungseigentümer nach § 3 Abs. 3 oder Abs. 4 zur Verfügung.

- (6) Grundleistungen sind auch die Bescheinigung nach § 35a EStG in der Einzelabrechnung, die Mitwirkung an der Heiz-, Warmwasser- und Wasserkostenabrechnung (Beauftragung des beschlossenen Messdienstleisters, Datenlieferung, Prüfung und Übernahme seiner Abrechnung) sowie die Bereitstellung der unterjährigen Verbrauchsinformationen und der Angaben zur CO₂-Kostenaufteilung, soweit der Messdienstleister sie liefert; dessen Vergütung trägt die Gemeinschaft. Steuererklärungen der Gemeinschaft sind besondere Leistungen nach Anlage 1 Teil B Nr. 15.
- (7) Beschlossene Sonderumlagen berechnet der Verwalter, fordert sie ein und rechnet sie ab; das ist Grundleistung. Reicht die Liquidität voraussichtlich nicht aus, informiert er den Verwaltungsbeirat unverzüglich und schlägt eine Sonderumlage oder eine Anpassung der Vorschüsse vor.
- (8) Für Abrechnungen nach dem Vertragsende gilt § 12 Abs. 5. Fehlende oder fehlerhafte Abrechnungen eines Vorverwalters für frühere Wirtschaftsjahre erstellt der Verwalter als besondere Leistung nach Anlage 1 Teil B Nr. 12.

§ 8 Vergütung

- (1) Die Grundvergütung nach Abs. 2 gilt die Grundleistungen und alle sonstigen Leistungen nach § 3 Abs. 2 ab; keine Tätigkeit wird doppelt vergütet. Leistungen, deren Anlass der Verwalter zu vertreten hat, erbringt er ohne Sondervergütung und Auslagenersatz.

- (2) Die Grundvergütung beträgt je Einheit und Monat EUR netto zuzüglich Umsatzsteuer von Prozent, das sind EUR brutto. Einheit ist jedes im Grundbuch eingetragene Wohnungs- oder Teileigentum der Wohnanlage. Für die Zählung gilt:

→ (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ (a) Alle Einheiten zählen gleich.
- ☐ (b) Für Teileigentum an Stellplätzen und Garagen sowie sonstiges Teileigentum gelten die in Anlage 2 Teil A gesondert eingetragenen Sätze.

Den Gesamtbetrag je Monat weist Anlage 2 Teil A aus. Ändert sich die Zahl der Einheiten im Grundbuch, gilt sie vom Folgemonat an; die Sätze je Einheit bleiben.

- (3) Für besondere Leistungen (Anlage 1 Teil B) erhält der Verwalter Sondervergütung nur in der in Anlage 2 Teil C und D bezifferten Höhe: Pauschale, Prozentsatz mit Bezugsgröße, Schwelle und Höchstgrenze oder Stundensatz nach Qualifikationsstufe mit Zeitznachweis. Eine Vergütung „nach Aufwand“ ohne bezifferten Satz gibt es nicht. Übersteigt die voraussichtliche Sondervergütung eines Vorgangs EUR brutto, holt der Verwalter vorab die Zustimmung des Verwaltungsbeirats in Textform ein, über EUR brutto einen Beschluss der Wohnungseigentümer; ein anordnender Beschluss mit Vergütungsangabe genügt. Ohne Verwaltungsbeirat entscheidet ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer. Bei Notmaßnahmen (§ 4 Abs. 3) genügt nachträgliche Zustimmung. Fehlt sie, entfällt der Anspruch, soweit er die Schwelle übersteigt.
- (4) Alle Beträge sind Endpreise einschließlich Umsatzsteuer; Nettobetrag und Steuersatz stehen daneben. Ändert sich der Steuersatz, ändert sich nur der Steueranteil.

(5) Auslagen ersetzt die Gemeinschaft nur für die in Anlage 2 Teil E abschließend genannten eigenen Aufwendungen des Verwalters zu den dort genannten Sätzen gegen Nachweis. Allgemeine Geschäftskosten sind mit der Grundvergütung abgegolten; eine Verwaltungskostenpauschale gibt es nicht. Kosten der Gemeinschaft (Kontoentgelte, Gerichts- und Anwaltskosten, Messdienste) zahlt der Verwalter unmittelbar vom Gemeinschaftskonto (§ 5 Abs. 6).

→ (6) Die Grundvergütung ist monatlich am . Tag für den laufenden Monat fällig; der Verwalter darf sie in der bezifferten Höhe vom Gemeinschaftskonto abbuchen, nicht vom Rücklagenkonto. Sondervergütung und Auslagen werden mit Rechnung und Nachweis und, soweit erforderlich, Zustimmung nach Abs. 3 fällig; der Verwalter bucht sie frühestens zwei Wochen nach Übermittlung der Rechnung an den Vertreter der Gemeinschaft (§ 1 Abs. 3) vom Gemeinschaftskonto ab, bei Einwendungen in Textform nicht vor Klärung. Verzug richtet sich nach § 288 Abs. 1 BGB; Aufrechnung und Zurückbehaltung der Gemeinschaft bleiben unbeschränkt.

(7) Für die Anpassung der Grundvergütung während der Laufzeit gilt:

→ (Zutreffendes ankreuzen)

☐ (a) Keine Anpassung während der Laufzeit.

☐ (b) Staffel: Die Grundvergütung ändert sich zu den in Anlage 2 Teil B genannten Terminen auf die dort genannten Beträge.

☐ (c) Leistungsvorbehalt: Ändert sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand bei Vertragsschluss um mehr als Prozent, kann jede Partei Verhandlungen über eine Anpassung verlangen.

Eine Anpassung wird nur durch Beschluss und Vertragsänderung nach § 14 Abs. 2 wirksam; der Indexstand bei Wirksamwerden ist neuer Ausgangswert. Automatische Änderungen, einseitige Anpassungen und Zustimmungsfiktionen sind ausgeschlossen; scheitert eine Anpassung, bleibt es bei der bisherigen Vergütung ohne Kündigungsrecht.

(8) Bei Beginn oder Ende im Laufe eines Monats ist die Grundvergütung zeitanteilig nach Kalendertagen geschuldet; begonnene besondere Leistungen werden nach dem erbrachten Teil vergütet. Nach Abberufung gilt § 2 Abs. 7.

Ausfüllhinweis: $\text{Brutto} = \text{netto} \times (1 + \text{Steuersatz} \div 100)$. Beschluss-Schwelle in Abs. 3 über der Beirats-Schwelle, beide brutto. Anlage 2 Teil B nur bei Option (b) ausfüllen.

§ 9 Haftung und Versicherung

(1) Der Verwalter haftet der Gemeinschaft für Pflichtverletzungen nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 280 BGB). Unbeschränkt haftet er bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit, bei Arglist, im Umfang einer übernommenen Garantie und soweit zwingendes Recht es vorsieht.

- (2) Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet der Verwalter nur für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, begrenzt auf den vertragstypischen, bei Vertragsschluss vorhersehbaren Schaden. Wesentliche Vertragspflichten sind Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die Gemeinschaft regelmäßig vertrauen darf, insbesondere die Verwaltung der Gelder (§ 5), Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung (§ 7), Beschlussdurchführung und Fristwahrung. Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.
- (3) Für Erfüllungsgehilfen (§ 13 Abs. 4) haftet der Verwalter nach § 278 BGB. Handwerker, Sonderfachleute und Dienstleister, die er im Namen der Gemeinschaft beauftragt, sind deren Vertragspartner; der Verwalter schuldet sorgfältige Auswahl und Überwachung und prüft vor einer Zahlung, ob die abgerechnete Leistung erbracht ist.
- (4) Ansprüche gegen den Verwalter verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften; Ausschlussfristen werden nicht vereinbart.
- (5) Der Verwalter unterhält während der Laufzeit eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung nach § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO und § 15 MaBV. Versicherer: , Versicherungsschein-Nr.: . Versicherungssumme je Versicherungsfall: EUR (mindestens 500.000 Euro), je Versicherungsjahr: EUR (mindestens 1.000.000 Euro). Er weist den Versicherungsschutz bei Vertragsschluss und auf Verlangen jährlich in Textform nach und zeigt Kündigung, Wegfall oder Unterschreiten der Summen dem Vertreter der Gemeinschaft unverzüglich in Textform an (wichtiger Grund nach § 2 Abs. 4). Soweit vereinbart, unterhält er zusätzlich eine Vertrauensschadenversicherung über EUR.
- (6) Dieser Vertrag begründet Rechte nur zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter; Ansprüche einzelner Wohnungseigentümer wegen der Verwaltung richten sich gegen die Gemeinschaft (§ 18 Abs. 2 WEG). Gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt.

§ 10 Zertifizierung, Erlaubnis, Weiterbildung

- (1) Der Verwalter erklärt, zertifizierter Verwalter nach § 26a WEG zu sein; ist er eine juristische Person oder Personengesellschaft, sind die unmittelbar mit der Verwaltung der Wohnanlage befassten Beschäftigten geprüft oder gleichgestellt (§§ 7, 8 ZertVerwV). Für die Wohnanlage eingesetzte zertifizierte Person(en): . Nachweis (Prüfung oder Gleichstellung, Stelle, Datum): . Er legt ihn auf Verlangen vor.
- (2) Der Verwalter besitzt die Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO, erteilt durch am ; er legt sie auf Verlangen vor. Erlischt die Erlaubnis oder wird ein Verfahren auf Rücknahme oder Widerruf eingeleitet, zeigt er dies dem Vertreter der Gemeinschaft unverzüglich in Textform an.
- (3) Scheidet eine zertifizierte Person aus oder wird sie nicht mehr für die Wohnanlage eingesetzt, teilt der Verwalter dies dem Vertreter der Gemeinschaft unverzüglich in Textform mit und benennt innerhalb von Monaten eine andere zertifizierte Person. Andernfalls kann die Gemeinschaft ohne Abmahnung aus wichtigem Grund kündigen (§ 2 Abs. 4); über die Abberufung entscheiden die Wohnungseigentümer durch Beschluss (§ 26 Abs. 1 WEG).

- (4) Der Verwalter erfüllt die Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO und § 15b MaBV und erteilt auf Anfrage in Textform Auskunft nach § 11 MaBV.
- (5) Änderungen der Angaben nach den Absätzen 1 bis 4, einen Wechsel von Rechtsform, Inhaber, Firma, gesetzlichen Vertretern oder Anschrift sowie einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen teilt der Verwalter dem Vertreter der Gemeinschaft unverzüglich in Textform mit.

§ 11 Datenschutz und Vertraulichkeit

- (1) Der Verwalter verarbeitet personenbezogene Daten der Wohnungseigentümer, Nutzer, Vertragspartner und Dritter zur Erfüllung seiner gesetzlichen und vertraglichen Aufgaben (§§ 24, 27, 28 WEG) als eigenständig Verantwortlicher (Art. 4 Nr. 7 DSGVO), gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b, c und f DSGVO. Ein Auftragsverarbeitungsvertrag mit der Gemeinschaft ist dafür nicht erforderlich.
- (2) Verarbeitet der Verwalter aufgrund eines Beschlusses ausschließlich weisungsgebunden Daten für die Gemeinschaft (zum Beispiel Videoüberwachung, Zutrittssysteme), prüfen die Parteien, ob eine Vereinbarung nach Art. 28 oder Art. 26 DSGVO nötig ist, und schließen sie bei Bedarf ohne gesonderte Vergütung.
- (3) Der Verwalter erfüllt die Pflichten nach Art. 13 bis 21, 30 und 32 DSGVO als Grundleistung (Anlage 1 A.8), behandelt Datenschutzverletzungen nach Art. 33 und 34 DSGVO und unterrichtet den Vertreter der Gemeinschaft unverzüglich. Datenschutzbeauftragter oder Ansprechperson, soweit bestellt:
.
- (4) Dienstleister, die in seinem Auftrag Daten verarbeiten (zum Beispiel Software, Eigentümerportal, Banking-Plattform, Rechenzentrum), bindet der Verwalter durch Verträge nach Art. 28 DSGVO auf eigene Verantwortung; Verarbeitung nur in der EU oder im EWR oder mit Garantien nach Kapitel V DSGVO. Eine Übersicht übermittelt er auf Verlangen.
- (5) Für Online-Teilnahme, virtuelle Versammlungen (§ 6 Abs. 2) und das Eigentümerportal (§ 3 Abs. 3) wählt der Verwalter Lösungen mit Teilnehmeridentifikation, vertraulicher Übertragung und Stimmabgabe nur durch Berechtigte; Zugangsdaten vergibt er personenbezogen. Aufzeichnungen von Versammlungen erfordern einen Beschluss und die Einwilligung aller Teilnehmer.
- (6) Der Verwalter behandelt alle Angelegenheiten der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer vertraulich, auch nach Vertragsende, und verpflichtet Beschäftigte und Dienstleister entsprechend. Auskünfte an Dritte erteilt er nur mit Rechtsgrund (zum Beispiel Behörden, Notare mit Vollmacht, Einsicht nach § 18 Abs. 4 WEG).
- (7) Bei Vertragsende gibt der Verwalter die Daten nach § 12 heraus und löscht danach verbliebene Daten, soweit nicht eigene Aufbewahrungspflichten oder die Verteidigung gegen Ansprüche entgegenstehen; die Löschung bestätigt er auf Verlangen in Textform.

§ 12 Vertragsende: Übergabe und Abwicklung

- ➔ (1) Bei jedem Vertragsende gibt der Verwalter der Gemeinschaft alle Verwaltungsunterlagen heraus (§§ 675, 667 BGB): alle Unterlagen und Daten, die die Gemeinschaft betreffen und die er zur Ausführung erhalten oder aus ihr erlangt hat – insbesondere Teilungserklärung und Pläne, Verträge, Versicherungs- und Schadensakten, Prüfberichte, Belege, Kontoauszüge, Niederschriften, Beschluss-Sammlung, Wirtschaftspläne, Abrechnungen, Vermögensberichte, Eigentümerliste, Lastschriftmandate, Schlüssel und laufende Vorgänge mit Stand und Fristen. Empfänger ist der Nachfolger, sonst der Vertreter der Gemeinschaft (§ 1 Abs. 3) („Übergabe“). Sie soll am letzten Tag der Laufzeit stattfinden und ist spätestens Wochen nach dem Vertragsende abgeschlossen. Die Beteiligten protokollieren sie mit Verzeichnis; fehlende Unterlagen benennt der Verwalter mit Grund.
- ➔ (2) Buchhaltungs- und Stammdaten (Buchungsjournal, Saldenlisten, offene Posten, Stammdaten von Wohnungseigentümern und Einheiten, Verteilungsschlüssel) übergibt der Verwalter elektronisch in einem gängigen, ohne seine Software lesbaren Format: . Portaldokumente (§ 3 Abs. 3) übergibt er als Dateien; Zugänge zu Diensten Dritter überträgt er auf den Nachfolger oder lässt sie sperren. Kontoberechtigungen: § 5 Abs. 8.
- (3) Ein Zurückbehaltungsrecht an Unterlagen, Daten, Schlüsseln, Zugängen und Geldern der Gemeinschaft hat der Verwalter nicht, auch nicht wegen Vergütungsansprüchen. Übergabe, Datenexport, Schlussrechnung und Auskünfte nach Abs. 4 sind Grundleistungen (Anlage 1 A.9); vergütet wird nur die Abrechnung nach Abs. 5 Option (a).
- (4) Innerhalb der Frist nach Abs. 1 legt der Verwalter Rechnung vom Ende des zuletzt abgerechneten Wirtschaftsjahres bis zum Vertragsende (§§ 675, 666, 259 BGB): Einnahmen und Ausgaben mit Belegen, Kontostände, Forderungen, Verbindlichkeiten, Rücklagen und Sonderumlagen (Schlussrechnung). Rückfragen des Nachfolgers beantwortet er bis Wochen nach der Übergabe unentgeltlich.
- (5) Eine bei Vertragsende nach § 7 Abs. 3 bereits fällige Jahresabrechnung stellt der Verwalter ohne gesonderte Vergütung fertig. Im Übrigen gilt die gewählte Option; bei Option (a) läuft die Frist nach § 7 Abs. 3 ab Ende des Wirtschaftsjahres bzw. ab Vertragsende, die Abrechnung bis zum Vertragsende folgt der Gliederung der Jahresabrechnung, der Nachfolger stellt benötigte Unterlagen bereit, die Vergütung wird mit Übergabe fällig.
- ➔ (Zutreffendes ankreuzen)
- ☐ (a) Der Verwalter erstellt Jahresabrechnung und Vermögensbericht für das abgelaufene Wirtschaftsjahr und den Zeitraum bis zum Vertragsende (Anlage 2 Teil C Nr. 13).
- ☐ (b) Über das Vertragsende hinaus schuldet der Verwalter keine Jahresabrechnung; der Nachfolger erstellt sie auf Grundlage der Übergabe (Abs. 1, 2, 4).
- (6) Der Verwalter bewahrt die Verwaltungsunterlagen vollständig, geordnet und geschützt auf und vernichtet sie nicht; Vernichtung, auch nach Digitalisierung, bedarf eines Beschlusses, vor dem er auf gesetzliche Aufbewahrungsfristen hinweist. Nach der Übergabe behält er Kopien nur, soweit eigene gesetzliche Pflichten, die Abrechnung nach Abs. 5 oder die Verteidigung gegen Ansprüche es erfordern; im Übrigen löscht er nach § 11 Abs. 7.

§ 13 Interessenkonflikte und Dritte

- (1) Die Verwaltung von Sondereigentum (Vermietung, Mietverwaltung) ist nicht Gegenstand dieses Vertrags; sie bedarf eines gesonderten Vertrags mit dem Wohnungseigentümer. Aufwand daraus berechnet der Verwalter der Gemeinschaft nicht und führt ihn nicht über ihre Konten. Für die Vermittlung von Mietverträgen über Einheiten, die er im Sondereigentum verwaltet, verlangt er keine Provision.
- (2) Der Verwalter legt bei Vertragsschluss offen, ob er, seine gesetzlichen Vertreter, Gesellschafter oder verbundene Unternehmen an Dienstleistern der Gemeinschaft beteiligt sind oder von ihnen Vorteile erhalten; Änderungen zeigt er unverzüglich in Textform an. Zuwendungen Dritter richten sich nach § 5 Abs. 7.

Offenlegung bei Vertragsschluss (falls keine: „keine“):

- (3) Verträge zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter, seinen gesetzlichen Vertretern, Gesellschaftern oder verbundenen Unternehmen schließt der Verwalter nur aufgrund eines Beschlusses, der die Verbindung offenlegt. Eine allgemeine Befreiung von § 181 BGB wird nicht erteilt.
- (4) Der Verwalter darf Beschäftigte und Hilfspersonen (zum Beispiel Buchhaltung, Software) einsetzen; er bleibt verantwortlich (§ 9 Abs. 3) und trägt deren Kosten. Die Übertragung des Verwalteramts oder der Verwaltung im Ganzen oder in wesentlichen Teilen auf Dritte ist ausgeschlossen. Untervollmachten: § 4 Abs. 4; Auftragsverarbeiter: § 11 Abs. 4.
- (5) Der Verwalter darf andere, auch benachbarte Gemeinschaften verwalten. Bei einem Interessenkonflikt unterrichtet er den Verwaltungsbeirat unverzüglich in Textform, enthält sich einseitiger Erklärungen und holt einen Beschluss ein; Notmaßnahmen (§ 4 Abs. 3) bleiben unberührt.

§ 14 Schlussbestimmungen

- (1) Regelungen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung gehen diesem Vertrag vor, soweit sie wirksam sind und die Wohnungseigentümer nicht durch zulässigen Beschluss davon abgewichen sind; Regelungen gegen zwingendes Recht, insbesondere § 26 Abs. 1 bis 3 WEG, gelten nicht (§ 26 Abs. 5 WEG). Der Verwalter sichtet beide bei Übernahme (Anlage 1 A.1) und weist den Verwaltungsbeirat auf Abweichungen hin.
- (2) Änderungen dieses Vertrags bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und einer Vereinbarung in Textform durch den Vertreter der Gemeinschaft (§ 1 Abs. 3). Individualabreden gehen vor (§ 305b BGB).
- (3) Nebenabreden bestehen bei Vertragsschluss nicht.
- (4) Ist eine Bestimmung unwirksam, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam; es gilt das Gesetz (§ 306 Abs. 2 BGB).

- (5) Anlage 1 (Leistungskatalog) und Anlage 2 (Vergütungsübersicht) sind Vertragsbestandteil; Anlage 3 (Widerrufsbelehrung), die Hinweisboxen und die gesonderte Arbeitshilfe sind es nicht.
- (6) Steht der Gemeinschaft ein Widerrufsrecht nach §§ 312g, 355 BGB zu, gilt Anlage 3. Der Verwalter händigt sie dem Vertreter der Gemeinschaft spätestens bei Vertragsschluss in Papierform oder mit dessen Zustimmung auf einem anderen dauerhaften Datenträger aus; der Erhalt wird gesondert bestätigt.
- (7) Sonstige Vereinbarungen:

Hinweis: Nur Individualabreden aus dem Vertragsbeschluss; keine Abweichung von § 26 Abs. 1 bis 3 WEG. Sonst „keine“ eintragen.

Vertretung der Gemeinschaft (§ 9b Abs. 2 WEG)

➔ Name der unterzeichnenden Person

➔ Funktion der unterzeichnenden Person für die Gemeinschaft (Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Vorsitzende oder Vorsitzender des Verwaltungsbeirats (§ 9b Abs. 2 WEG).
- ☐ Durch Beschluss vom , TOP zum Vertragsabschluss ermächtigte Wohnungseigentümerin oder ermächtigter Wohnungseigentümer (§ 9b Abs. 2 WEG).

Für den Verwalter

Name und Funktion der unterzeichnenden Person

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Unterschrift des Vertreters nach § 9b Abs. 2 WEG

Für den Verwalter

Unterschrift, Name in Druckbuchstaben, Funktion



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

Das Muster ist allgemeine Rechtsinformation, keine Rechtsdienstleistung; es ersetzt keine rechtliche Prüfung des Einzelfalls. Nutzung auf eigene Verantwortung, keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Lassen Sie den fertigen Vertrag im Zweifel fachanwaltlich prüfen.

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

Anlage I Leistungskatalog

Diese Anlage ist Vertragsbestandteil (§ 14 Abs. 5). Teil A: Grundleistungen, mit der Grundvergütung abgegolten; die Aufzählung beschränkt die gesetzlichen Pflichten nicht (§ 3 Abs. 1 und 2). Teil B: besondere Leistungen, abschließend; die Nummer entspricht der Zeile in Anlage 2 Teil C, dort steht die Vergütung (Pauschale, Prozentsatz mit Bezugsgröße oder Stundensatz nach Teil D); ohne Eintrag ist die Leistung abgegolten. Hat der Verwalter den Anlass zu vertreten, erhält er keine Vergütung.

Teil A: Grundleistungen

A.1 Übernahme und Einrichtung (einmalig)

- Übernahme der Verwaltungsunterlagen von Vorverwalter oder Bauträger gegen Protokoll; Vollständigkeitsprüfung; Nachforderung; Bericht an den Verwaltungsbeirat; Mitwirkung der Gemeinschaft nach § 3 Abs. 7
- Anlage der Stammdaten (Wohnungseigentümer, Einheiten, Miteigentumsanteile, Kostenverteilungsschlüssel, Verträge, Versicherungen, Zähler)
- Sichtung von Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Beschluss-Sammlung; Hinweis auf Abweichungen von diesem Vertrag (§ 14 Abs. 1)
- Einrichtung oder Umschreibung der Konten der Gemeinschaft, Legitimation, Umstellung der Lastschriftmandate (§ 5)
- Erstbegehung der Wohnanlage mit Kurzbericht
- Information von Wohnungseigentümern, Vertragspartnern, Versicherern, Versorgern und Behörden; Beschaffung des Nachweises nach § 26 Abs. 4 WEG (§ 4 Abs. 6)
- Übernahme laufender Vorgänge im Stand der Übergabe (laufende Verfahren, Bauvorhaben, Altabrechnungen: Teil B Nr. 12, 14)

A.2 Kaufmännische Verwaltung, Buchhaltung, Zahlungsverkehr

- Laufende, getrennte Buchführung der Gemeinschaft; geordnete Belegablage
- Kontoführung nach § 5; Zahlungsverkehr; sachliche und rechnerische Rechnungsprüfung; Überwachung der Zahlungseingänge
- Einzug der Vorschüsse; Zahlungserinnerung und erste Mahnung; Übergabe titulierungsreifer Forderungen an Rechtsanwalt oder Mahnverfahren (§ 4 Abs. 5); Forderungsanmeldung in Insolvenz und Zwangsversteigerung
- Wirtschaftsplan mit Einzelwirtschaftsplänen, Jahresabrechnung mit Einzelabrechnungen, Vermögensbericht (§ 7); Vorbereitung der Beschlüsse nach § 28 WEG
- Belegprüfung mit dem Verwaltungsbeirat (§ 7 Abs. 4)
- Bescheinigung nach § 35a EStG; Mitwirkung bei Heizkostenabrechnung, Verbrauchsinformation und CO₂-Kostenaufteilung (§ 7 Abs. 6)
- Berechnung, Einzug und Abrechnung beschlossener Sonderumlagen (§ 7 Abs. 7)
- Erhaltungsrücklage verwalten, Anlage nach Beschluss (§ 5 Abs. 3); Liquidität überwachen; Hinweis bei drohender Unterdeckung
- Regelmäßige Kontenübersicht an den Verwaltungsbeirat (§ 5 Abs. 5)

- Vertragsverwaltung: Laufzeiten, Kündigungsfristen und Preisänderungen überwachen; Vergleichsangebote vor Ablauf im Rahmen des § 4

A.3 Versammlung, Beschlüsse, Verwaltungsbeirat

- Ordentliche Versammlung nach § 6 Abs. 1 und 2
- Niederschrift und Beschluss-Sammlung (§ 6 Abs. 4); Umlaufbeschlüsse bis zum Kontingent (§ 6 Abs. 3)
- Beschlussdurchführung; Vorbereitung von Beschlüssen über bauliche Veränderungen (§ 20 WEG), auch privilegierte: Antragsannahme, Information, Beschlussvorschlag
- Unterrichtung über Beschlussklagen, Beauftragung eines Rechtsanwalts (§ 4 Abs. 5)
- Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat; Beiratssitzungen bis zum Kontingent (§ 6 Abs. 6)
- Überwachung der Hausordnung; Hinweis an Störer; Beschlussvorbereitung bei wiederholten Verstößen

A.4 Technische Verwaltung, Erhaltung, Verkehrssicherung

- 
- Begehung der Wohnanlage -mal je Jahr mit Kurzbericht; Feststellung von Erhaltungsbedarf, Vorschläge zur Reihenfolge
 - Weitergabe eingeholter Gutachten und Sachverständigenempfehlungen an die Wohnungseigentümer; bei gehäuften oder wiederkehrenden Schadensbildern Vorbereitung eines Beschlusses zur Ursachenklärung
 - Erhaltungsmaßnahmen nach § 27 Abs. 1 WEG und § 4 Abs. 2 (Kleinreparaturen, Störungsbeseitigung, Notmaßnahmen)
 - Vorbereitung beschlussbedürftiger Erhaltungsmaßnahmen: Leistungsbeschreibung, Einholung von Angeboten in dem nach Art, Umfang und Dringlichkeit gebotenen Umfang, Prüfung auf Eignung und Wirtschaftlichkeit, Beschluss- und Finanzierungsvorschlag mit Angabe der Entscheidungsgrundlage
 - Nach Beschluss: Vergabe, Terminabstimmung, Abnahmebegleitung, Prüfung von Rechnungen und Abschlägen vor Zahlung; bis zur Schwelle nach Anlage 2 Teil C Nr. 5, darüber Teil B Nr. 5
 - Gewährleistung: Fristenüberwachung, Mängelanzeige, Aufforderung zur Nachbesserung
 - Verkehrssicherung: wiederkehrende Prüfungen und Wartungen (Aufzug, Brandschutz, Trinkwasser, Heizung, Blitzschutz, Spielplatz) beauftragen und überwachen; Mängelbehebung im Rahmen des § 4
 - Hausmeister-, Reinigungs-, Winterdienst-, Wartungs- und Versorgungsverträge: Auswahl, Abschluss und Kündigung im Rahmen des § 4, Überwachung
 - Pflichten nach Gebäudeenergiegesetz (GModG, vormals GEG) und Heizkostenverordnung überwachen; Information über Fristen; Energieausweise nach Beschluss
 - Schlüssel- und Zugangsverwaltung für Gemeinschaftseinrichtungen

A.5 Versicherungen

- Versicherungen der Gemeinschaft (Gebäude zum Neuwert, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG; weitere nach Beschluss): Prämien, Deckungsprüfung, Hinweis auf Unterversicherung, Vergleichsangebote bei beschlossener Neuvergabe
- Schadensmeldung und -abwicklung bis zur Schwelle nach Anlage 2 Teil C Nr. 7 (Meldung, Handwerkerkoordination, Schriftverkehr, Auszahlung), darüber Teil B Nr. 7

A.6 Rechtsangelegenheiten, Vertretung, Behörden

- Vertretung der Gemeinschaft (§ 9b Abs. 1 WEG, § 4 Abs. 4); außergerichtlicher Schriftverkehr mit Wohnungseigentümern, Dritten und Behörden
- Klagen gegen die Gemeinschaft: Unterrichtung, Anwaltsbeauftragung, Übergabe der Unterlagen (§ 4 Abs. 5)
- Behördliche Anordnungen, Bescheide, Anzeigen: Entgegennahme, Information, Beschlussvorbereitung, Fristenüberwachung
- Zwangsversteigerung und Insolvenz einzelner Wohnungseigentümer: Forderungsanmeldung, Auskünfte

A.7 Eigentümerwechsel

- Erfassung des Erwerbers, Stammdaten und Lastschriftmandat, Information über Wirtschaftsplan, Beschlüsse und Hausordnung, Abgrenzung der Vorschüsse, Standardbestätigung über den Hausgeldstand
- Nicht enthalten: Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG (Teil B Nr. 10), erweiterte Auskünfte an Notare, Kaufinteressenten und Kreditinstitute (Teil B Nr. 11)

A.8 Kommunikation, Information, Digitales

- Ansprechpartner, Sprechzeiten, Notfallrufnummer (§ 3 Abs. 5); Beantwortung von Anfragen
- Bereitstellung von Ladungen, Niederschriften, Beschluss-Sammlung, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht in Textform oder im Eigentümerportal (§ 3 Abs. 3)
- Einsicht in die Verwaltungsunterlagen (§ 6 Abs. 5); übliche Bescheinigungen für Wohnungseigentümer (Hausgeldstand, § 35a EStG)
- Datenschutzrechtliche Informations- und Auskunftspflichten (§ 11 Abs. 3); Melde- und Statistikpflichten ohne erheblichen Mehraufwand (sonst Teil B Nr. 17, 21)

A.9 Übergabe bei Vertragsende

- Herausgabe der Verwaltungsunterlagen mit Protokoll, Datenexport, Kontenumschreibung, Schlussrechnung, Rückfragen des Nachfolgers (§ 12), ohne Vergütung; letzte Jahresabrechnung nur nach § 12 Abs. 5 (Teil B Nr. 13)

Ergänzende Grundleistungen (ohne zusätzliche Vergütung):

Teil B: Besondere Leistungen (Vergütung nur nach Anlage 2 Teil C und D)

1. Weitere Versammlung, auch auf Verlangen nach § 24 Abs. 2 WEG, soweit der Verwalter den Anlass nicht zu vertreten hat (§ 6 Abs. 1). Pauschale je Versammlung.
2. Umlaufverfahren über das Kontingent des § 6 Abs. 3 hinaus. Pauschale je Verfahren.
3. Beiratssitzung über das Kontingent des § 6 Abs. 6 hinaus, auf Wunsch des Verwaltungsbeirats. Pauschale je Sitzung.
4. Vorbereitung von Änderungen der Gemeinschaftsordnung und Grundbucheintragungen (§ 10 Abs. 3 WEG), nach Beschluss. Stundensatz.

5. Begleitung von Erhaltungs- und Baumaßnahmen über der Schwelle nach Anlage 2 Teil C Nr. 5: Ausschreibung, Angebotsvergleich, Bauablauf, Rechnungsprüfung, Abnahme; Grundlage bleibt der Beschluss. Prozentsatz der Netto-Auftragssumme (niedriger bei externer Bauleitung) oder Stundensatz nach Anlage 2.
6. Mehrjährige Erhaltungsplanung oder Sanierungsfahrplan mit Kostenschätzung, Koordination von Fachplanern und Energieberatern, nach Beschluss. Pauschale oder Stundensatz.
7. Versicherungsschäden über der Schwelle nach Anlage 2 Teil C Nr. 7. Prozentsatz der regulierten Schadenssumme mit Jahresdeckel oder Stundensatz nach Anlage 2.
8. Verfahrensbegleitung über § 4 Abs. 5 hinaus: Termine, weitere Zuarbeit, Stellungnahmen; nicht bei Verfahren aufgrund einer Pflichtverletzung des Verwalters. Stundensatz.
9. Zweite und weitere Mahnung wegen derselben Forderung, höchstens die Zahl nach Anlage 2 Teil C Nr. 9 je Wohnungseigentümer und Wirtschaftsjahr. Pauschale je Mahnung; Umlage auf den Säumigen nur durch Beschluss.
10. Verwalterzustimmung zur Veräußerung (§ 12 WEG), soweit die Gemeinschaftsordnung sie vorsieht: Prüfung, Erklärung, Schriftverkehr mit dem Notar. Pauschale je Vorgang.
11. Erweiterte Auskünfte und Bescheinigungen für Notare, Kaufinteressenten und Kreditinstitute über Teil A.7 hinaus. Pauschale je Vorgang.
12. Jahresabrechnungen für Wirtschaftsjahre vor Vertragsbeginn, Nachbuchhaltung nicht ordnungsgemäß übergebener Zeiträume, nach Beschluss. Pauschale je Einheit und Wirtschaftsjahr oder Stundensatz.
13. Jahresabrechnung und Vermögensbericht für das letzte (Teil-)Wirtschaftsjahr nach Vertragsende, wenn § 12 Abs. 5 Option (a) gewählt ist. Pauschale je Einheit.
14. Einarbeitung in bei Vertragsbeginn laufende Gerichtsverfahren, Bauvorhaben oder Sanierungen. Stundensatz.
15. Steuererklärungen der Gemeinschaft (Feststellung, Umsatz-, Kapitalertragsteuer): Unterlagen, Abstimmung mit dem Steuerberater. Stundensatz; Steuerberaterkosten trägt die Gemeinschaft.
16. Vermietung von gemeinschaftlichem Eigentum: Mietverwaltung, Mieteinzug, Betriebskostenabrechnung. Pauschale je Mietverhältnis und Monat.
17. Nach Vertragsschluss neu entstehende gesetzliche Pflichten mit erheblichem Mehraufwand, nur nach vorheriger Freigabe des Verwaltungsbeirats in Textform. Stundensatz; ohne Freigabe kein Anspruch.
18. Koordination der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, nach Beschluss. Stundensatz.
19. Zwangsversteigerungs- und Insolvenzverfahren einzelner Wohnungseigentümer über die Forderungsanmeldung hinaus: Termine, Anträge, Schriftverkehr. Stundensatz.
20. Fördermittel- und Darlehensanträge der Gemeinschaft nach Beschluss. Pauschale oder Stundensatz.
21. Zensus und andere statistische Erhebungen mit erheblichem Mehraufwand. Pauschale.
22. Sonstige durch Beschluss beauftragte Leistungen, die weder Teil A noch Nr. 1 bis 21 erfassen. Stundensatz.
23. Ergänzende besondere Leistung nach der ersten Zeile des Feldes am Ende dieses Teils; nur nach Anlage 2 Teil C Nr. 23.
24. Ergänzende besondere Leistung nach der zweiten Zeile des Feldes am Ende dieses Teils; nur nach Anlage 2 Teil C Nr. 24.
25. Ergänzende besondere Leistung nach der dritten Zeile des Feldes am Ende dieses Teils; nur nach Anlage 2 Teil C Nr. 25.

Ergänzende besondere Leistungen zu Nr. 23 bis 25 (je Zeile: Bezeichnung, Auslöser, Abgrenzung zu Teil A):

Ausfüllhinweis: Teil A gilt vollständig. Nr. 23 bis 25 wirken nur mit Betrag in Anlage 2 Teil C; tragen Sie dort nichts ein, was schon Grundleistung ist (§ 3 Abs. 2).

Anlage 2 Vergütungsübersicht

Diese Anlage ist Vertragsbestandteil (§ 14 Abs. 5) und beziffert Grundvergütung, Sondervergütung, Stundensätze und Auslagen (§ 8). Alle Beträge sind Endpreise einschließlich Umsatzsteuer; der Nettobetrag steht daneben. Nicht ausgefüllte Zeilen bedeuten: keine Vergütung, die Leistung ist mit der Grundvergütung abgegolten. Zeilen mit dem Zusatz „sonst Teil D“ werden nach Stundensatz abgerechnet, wenn keine Pauschale eingetragen ist.

→ Umsatzsteuersatz: % Die Bruttobeträge dieser Anlage berechnen sich aus dem jeweiligen Nettobetrag und diesem Satz. Wer die Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG anwendet, trägt 0 ein; dann entsprechen Brutto- und Nettobeträge einander.

Ausfüllhinweis: Jede Zeile bewusst ausfüllen oder bewusst leer lassen; leer heißt: keine Vergütung. Netto und brutto paarweise eintragen. Prozentsätze nur mit Schwelle, bei Nr. 7 zusätzlich mit Höchstbetrag.

Teil A — Grundvergütung je Monat (§ 8 Abs. 2)

Bei Option (a) in § 8 Abs. 2 stehen alle Einheiten in der ersten Zeile; bei Option (b) gelten für Teileigentum und Stellplätze die Zeilen 2 und 3. Die Summe der Anzahlen entspricht der Zahl der Einheiten laut Rubrum.

Grundvergütung nach Einheitstyp

EINHEITSTYP	ANZAHL	JE EINHEIT UND MONAT NETTO (EUR)	JE EINHEIT UND MONAT BRUTTO (EUR)	SUMME JE MONAT BRUTTO (EUR)
→ Wohnungseigentum (bei Option (a): alle Einheiten)		Satz nach § 8 Abs. 2	Satz nach § 8 Abs. 2	
Sonstiges Teileigentum (Läden, Büros, Praxen); nur bei Option (b)				
Teileigentum an Stellplätzen und Garagen; nur bei Option (b)				

Gesamtbetrag der Grundvergütung

→ Gesamt je Monat netto EUR

→ Gesamt je Monat brutto EUR

→ Gesamt je Jahr brutto (zwölf Monatsbeträge) EUR

Teil B — Staffel der Grundvergütung (nur bei § 8 Abs. 7 Option (b))

Vom genannten Termin an gilt der Satz derselben Zeile anstelle des Satzes nach § 8 Abs. 2; gesonderte Sätze nach Teil A ändern sich zum selben Termin im gleichen Verhältnis. Nicht ausgefüllte Zeilen bleiben ohne Wirkung.

Staffel

GILT AB	JE EINHEIT UND MONAT NETTO (EUR)	JE EINHEIT UND MONAT BRUTTO (EUR)	GESAMT JE MONAT BRUTTO (EUR)

Teil C — Sondervergütung für besondere Leistungen (§ 8 Abs. 3)

Nummern und Auslöser entsprechen Anlage 1 Teil B; es gelten die Zustimmungsschwellen des § 8 Abs. 3. Nr. 5: Bezugsgröße ist die Netto-Auftragssumme der Bau-, Handwerks- und Lieferleistungen laut Schlussrechnungen ohne Planer und Sachverständige; oberhalb der Schwelle zählt die gesamte Summe. Nr. 7: Bezugsgröße ist der vom Versicherer regulierte Betrag; der Höchstbetrag gilt je Wirtschaftsjahr für alle Schäden; ist die Schadensbeseitigung zugleich eine Maßnahme nach Nr. 5, wird Nr. 7 auf Nr. 5 angerechnet. Pauschalen je Einheit gelten je Wirtschaftsjahr.

Besondere Leistungen

NR.	BESONDERE LEISTUNG (ANLAGE 1 TEIL B)	BEMESSUNG	NETTO (EUR)	BRUTTO (EUR)
1	Weitere Versammlung (auch nach § 24 Abs. 2 WEG), Anlass nicht vom Verwalter zu vertreten	je Versammlung		
2	Umlaufverfahren über das Kontingent (§ 6 Abs. 3)	je Verfahren		
3	Beiratssitzung über das Kontingent (§ 6 Abs. 6)	je Sitzung		
4	Vereinbarungsänderungen, Grundbucheintragen (§ 10 Abs. 3 WEG), Notarkoordination	Stundensatz Teil D	Teil D	Teil D
5	Begleitung von Erhaltungs- und Baumaßnahmen	ab Auftragsvolumen brutto je Maßnahme. Abrechnung Prozentsatz %, bei externer Bauleitung oder Fachplanung %	—	—
6	Mehrjährige Erhaltungsplanung, Sanierungsfahrplan	je Planung; sonst Teil D		

NR.	BESONDERE LEISTUNG (ANLAGE 1 TEIL B)	BEMESSUNG	NETTO (EUR)	BRUTTO (EUR)
7	Abwicklung von Versicherungsschäden am Gemeinschaftseigentum	ab Schadenssumme . Abrechnung Prozentsatz %, höchstens netto je Wirtschaftsjahr	—	—
8	Prozess- und Verfahrensbegleitung (nicht bei eigener Pflichtverletzung)	Stundensatz Teil D	Teil D	Teil D
9	Zweite und jede weitere Mahnung je Wohnungseigentümer und Forderung	je Mahnung; höchstens je Wohnungseigentümer und Wirtschaftsjahr		
10	Verwalterzustimmung zur Veräußerung (§ 12 WEG)	je Vorgang		
11	Erweiterte Auskünfte für Notare, Kaufinteressenten, Kreditinstitute	je Vorgang		
12	Jahresabrechnungen für Wirtschaftsjahre vor Vertragsbeginn, Nachbuchhaltung	je Einheit und Wirtschaftsjahr; sonst Teil D		
13	Jahresabrechnung und Vermögensbericht nach Vertragsende (nur bei § 12 Abs. 5 Option (a))	je Einheit		
14	Einarbeitung in bei Vertragsbeginn laufende Verfahren, Bauvorhaben, Sanierungen	Stundensatz Teil D	Teil D	Teil D
15	Steuerliche Erklärungen der Gemeinschaft	Stundensatz Teil D	Teil D	Teil D
16	Vermietung von Gemeinschaftseigentum	je Mietverhältnis und Monat		
17	Neue gesetzliche Pflichten mit erheblichem Mehraufwand	Stundensatz Teil D; stets nur nach Zustimmung des Verwaltungsbeirats in Textform	Teil D	Teil D
18	Abnahme vom Bauträger, Gewährleistungsverfolgung im Neubau	Stundensatz Teil D	Teil D	Teil D
19	Zwangsversteigerung, Insolvenz über die Forderungsanmeldung hinaus	Stundensatz Teil D	Teil D	Teil D
20	Fördermittel- und Darlehensanträge nach Beschluss	je Antrag; sonst Teil D		
21	Zensus, statistische Erhebungen mit erheblichem Mehraufwand	je Erhebung		

NR.	BESONDERE LEISTUNG (ANLAGE 1 TEIL B)	BEMESSUNG	NETTO (EUR)	BRUTTO (EUR)
22	Sonstige Leistungen aufgrund gesonderten Beschlusses	Stundensatz Teil D, soweit der Beschluss nichts anderes bestimmt	Teil D	Teil D
23				
24				
25				

Nr. 23 bis 25 gelten nur für Leistungen, die in Anlage 1 Teil B als ergänzende besondere Leistung eingetragen sind, und nur mit Bezeichnung, Bemessung und Betrag.

Teil D — Stundensätze nach Qualifikationsstufe

Stundensätze

QUALIFIKATIONSSTUFE	JE STUNDE NETTO (EUR)	JE STUNDE BRUTTO (EUR)
Geschäftsführung, Inhaber		
Objektverwaltung, Sachbearbeitung		
Buchhaltung		
Technik, Bau		
Assistenz		

Abgerechnet wird je angefangene 15 Minuten, nur der objektiv erforderliche Aufwand und nach der Stufe, die die Tätigkeit erfordert. Der Tätigkeitsnachweis nennt Datum, Dauer, Tätigkeit, Person und Stufe. Fahrzeiten zur Wohnanlage sind keine Arbeitszeit. Fehlt ein Satz, gilt der niedrigste eingetragene.

Teil E — Auslagen des Verwalters (§ 8 Abs. 5)

Auslagen

POSITION	SATZ (EUR)
Porto und Versand	tatsächliche Kosten gegen Nachweis
Kopien und Ausdrücke schwarz-weiß, je Seite	
Kopien und Ausdrücke farbig, je Seite	
Fahrtkosten je Kilometer	; nur für Fahrten außerhalb von

Auslagen werden gegen Nachweis abgerechnet und wie Sondervergütung fällig (§ 8 Abs. 6). Kopien nur, soweit im Interesse der Gemeinschaft erforderlich; die Bereitstellung im Eigentümerportal oder in Textform ist kostenfrei. Für Kopien bei der Einsicht (§ 6 Abs. 5) gelten dieselben Sätze.

Anlage 3 Widerrufsbelehrung, Muster-Widerrufsformular, Erklärung zum Leistungsbeginn

Teil A – Wann diese Belehrung relevant ist (Hinweis für die Verwaltung; nicht Teil der Belehrung; Anlage 3 ist nicht Vertragsbestandteil, § 14 Abs. 5)

Die Gemeinschaft ist in aller Regel Verbraucher (§ 13 BGB). Wird der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Verwalters unterschrieben (etwa im Versammlungsraum) oder nur per Post oder E-Mail geschlossen, kommt ein Widerrufsrecht nach §§ 312b, 312c, 312g Abs. 1 und 355 BGB in Betracht; ob das auf den in der Versammlung beschlossenen Verwaltervertrag zutrifft, ist nicht höchstrichterlich geklärt. Ohne Belehrung beginnt die Frist von 14 Tagen nicht; das Widerrufsrecht erlischt dann erst zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss (§ 356 Abs. 4 BGB). Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Verwaltung erhält der Verwalter nur, wenn die Gemeinschaft den Leistungsbeginn vor Fristablauf ausdrücklich und auf einem dauerhaften Datenträger verlangt hat (§ 357a Abs. 2 BGB).

Empfehlung: Händigen Sie Teil B und Teil C bei jedem Vertragsschluss aus und lassen Sie Teil D vom Vertreter der Gemeinschaft unterschreiben. Teil B übernimmt das gesetzliche Muster (Anlage 1 zu Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 2 EGBGB) in der Fassung für Dienstleistungsverträge, also mit den Gestaltungshinweisen 2 und 6 und ohne die nur für Kaufverträge vorgesehene Passage zu den Lieferkosten (Gestaltungshinweis 4); ändern Sie nur die Kontaktdaten. Die Empfangsbestätigung steht bewusst nicht im Vertrag, sondern wird in Teil D gesondert unterschrieben (§ 309 Nr. 12 BGB).

Teil B – Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (,
 , Telefon: , E-Mail:
) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Teil C – Muster-Widerrufsformular

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

- An :
- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)
- Bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

Teil D – Erklärung der Gemeinschaft zum Leistungsbeginn und Empfangsbestätigung

1. Verlangen auf Leistungsbeginn vor Ablauf der Widerrufsfrist

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch
(Vorsitzende/r des Verwaltungsbeirats oder durch Beschluss vom ermächtigte/r Wohnungseigentümer/in, § 9b Abs. 2 WEG), verlangt ausdrücklich, dass der Verwalter mit der Verwaltung ab dem und damit vor Ablauf einer etwaigen Widerrufsfrist beginnt. Ihr ist bekannt, dass sie im Fall des Widerrufs den Wert der bis zum Widerruf erbrachten Leistungen anteilig zu ersetzen hat und dass das Widerrufsrecht mit vollständiger Erbringung der Leistung erlischt.

Ort, Datum:

Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Unterschrift des Vertreters nach § 9b Abs. 2 WEG

2. Empfangsbestätigung (gesondert zu unterschreiben)

☐ Die Widerrufsbelehrung (Teil B) und das Muster-Widerrufsformular (Teil C) habe ich für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor Abgabe der Erklärung nach Nummer 1 in Papierform oder als PDF-Datei erhalten.

Ort, Datum:

Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Unterschrift des Vertreters nach § 9b Abs. 2 WEG