

VERWALTERVERTRAG FÜR WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM MIT VERWALTERVOLLMACHT

Zwischen der **Wohnungseigentümergeinschaft**
Name.... Straße.... in Stadt
vertreten durch den ermächtigten
Verwaltungsbeirat/Eigentümer

- nachstehend kurz „WEG“ genannt -

und der **WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH,**
Winckelmannstraße 3-5, 12487 Berlin

- nachstehend kurz „Verwalter“ genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung und Vertragsgegenstand

1. Die WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH ist durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom **XX** für den Zeitraum vom **XX**..... bis zum **XX**... zum Verwalter der Eigentümergeinschaft **XY**..... bestellt worden.
2. Gegenstand dieses Verwaltervertrages ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der vorgenannten Wohnungs- und Teileigentumsanlage, bestehend aus **aa** Wohnungseigentums-einheiten und **bb** Teileigentumseinheiten.
Die Verwaltung des Sondereigentums bedarf des Abschlusses gesonderter Verträge zwischen den einzelnen Sondereigentümern und dem Verwalter.

§ 2

Beginn, Laufzeit und Beendigung des Verwaltervertrages

1. Das Verwaltervertragsverhältnis beginnt am **XX** und endet mit Ablauf der Verwalterbestellung automatisch, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.
2. Für den Fall der Wiederbestellung des Verwalters verlängert sich das Vertragsverhältnis jeweils um die Bestellungszeit, wenn kein neuer Vertrag zwischen den Parteien abgeschlossen wird.
3. Die Abbestellung des Verwalters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Dies kann entweder in der Eigentümerversammlung oder gegenüber dem jeweiligen Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder im Falle dessen Abwesenheit gegenüber dessen Stellvertreter erklärt werden.

§ 3 Allgemeine Pflichten und Befugnisse des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung, aus den Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer, aus den gesetzlichen Vorschriften insbesondere des WEG sowie ergänzend aus diesem Vertrag.
2. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in technischer/bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen, vertraglichen Vereinbarungen und bisher gefassten Eigentümerbeschlüsse sowie rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen zu beachten.
3. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der WEG und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen und -firmen sowie anderen Gemeinschaften berechtigt, die WEG in gemeinschaftlichen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung außergerichtlich und gerichtlich auf der Aktiv- wie auch der Passivseite zu vertreten und nach pflichtgemäßem Ermessen einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten.
4. Der Verwalter ist berechtigt, in Bezug auf einzelne Aufgabenbereiche Untervollmacht zu erteilen; grundsätzlich ist er jedoch verpflichtet, die Verwalteraufgaben selbst zu erfüllen. Das gesamte Verwalteramt kann im Übrigen nicht einseitig auf einen Dritten übertragen werden.
5. Der Verwalter hat eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten sowie der WEG nach Aufforderung nachzuweisen.

§ 4 Einzelaufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse:

1. Im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen mit Wirkung für und gegen die WEG Verträge abzuschließen (z. B. Versicherungs-, Wartungs-, Hausmeister-, Reinigungs-, Lieferungs- und Eilreparaturverträge usw.) und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen; gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen.
2. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
3. Alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
4. Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen und dem Dritten, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, getrennt auf Konten zu verwahren, die auf Namen und Rechnung der WEG eingerichtet sind.
5. Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten handelt; im Falle rückständiger Hausgelder einschließlich Sonderumlagebeträge außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich gegen den jeweiligen Schuldner tätig zu werden und nach Titulierung der Ansprüche nach pflichtgemäßem Ermessen alle in Betracht kommenden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zu veranlassen.

6. Die Jahresabrechnung für das Vorjahr zu erstellen und zusammen mit dem aktuellen Wirtschaftsplan zur Beschlussfassung vorzulegen.
7. Die Wohnanlage in regelmäßigen Abständen, mindestens jeweils einmal im Frühjahr und im Herbst, zu begehen und hierbei Instandsetzungs- und Instandhaltungsnotwendigkeiten feststellen und nach folgenden Maßgaben abarbeiten:
 - a) Durchführung erforderlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aus Mitteln der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung bis 1.500,00 € pro Einzelfall netto zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer, aber maximal bis zur Höhe des im Wirtschaftsplan für das laufende Jahr angegebenen Betrages zur laufenden Instandhaltung und Instandsetzung des Wirtschaftsjahres.
 - b) Davon ausgenommen sind Maßnahmen bei Gefahr im Verzug. Bei Havarien bzw. Notfällen wird die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Gefahrenabwehr nach eigenem Ermessen und ohne Kostengrenze vom Verwalter veranlasst.
 - c) Im Falle größerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die darüber hinausgehen:
 - Untersuchung des Gemeinschaftseigentums auf Baumängel (erforderlichenfalls unter Beiziehung eines Sachverständigen)
 - Information der Eigentümergemeinschaft und organisatorische Vorbereitung erforderlicher Beschlüsse durch Einholung von zwei bis drei vergleichbaren Kostenangeboten,
 - Vorlage eines Sanierungs- und Finanzierungsbeschlussvorschlages
 - Durchführung der gefassten Beschlüsse. Hiermit abgedeckt sind auch Teilnahmen an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen, der Bauabnahme und Beteiligung an der Bauüberwachung der Bauleistungen, Rechnungsprüfung und Rechnungsausgleichung.
8. Bei größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 4.7.b oder technisch bzw. juristisch besonders anspruchsvollen Baumaßnahmen kann der Verwalter verlangen, dass die WEG ihm fachkundige Personen (Juristen, Architekten, Ingenieure) zur Seite stellt. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.
9. Die Eigentümerbeschlüsse durchzuführen und die Durchführung der Hausordnung zu überwachen; ein gerichtliches Vorgehen des Verwalters als Vertreter der Eigentümergemeinschaft gegen Störer bedarf jedoch, sofern durch die gesetzliche Regelung des § 9a Absatz 2 WEG nicht anders vorgesehen, einer entsprechenden Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft.
10. Erforderliche Kontrollen der Hausmeistertätigkeit und eines etwaigen Reinigungs-, Schneeberäumungs-, Streu- und Gartenpflegedienstes nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen durchzuführen, sowie notwendige Sicherheitskontrollen gefahrgeneigter Flächen, Bau- und Einrichtungsteile (Bestandteile) des Gemeinschaftseigentums von Fall zu Fall (bei erkennbarem Bedarf) in Erfüllung bestehender Verkehrssicherungspflichten vorzunehmen.
11. Mindestens einmal jährlich eine Eigentümerversammlung vorzubereiten, einzuberufen, zu leiten und die dort gefassten Beschlüsse zu protokollieren.
12. Versammlungstermine, Tagungsordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Versammlung mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, falls ein solcher bestellt ist.
13. Teilnahme an zwei Beiratssitzungen pro Jahr.
14. Beschlussprotokolle allen Eigentümern innerhalb von 3 Wochen nach einer Eigentümerversammlung zuzusenden.
15. Die Beschluss-Sammlung ordnungsgemäß zu führen.

16. Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen und alle anderen im Eigentum der Gemeinschaft stehenden Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren.
17. Im Falle der Beschäftigung eines Hausmeisters oder anderer Personen durch die WEG, die zu steuerrechtlich oder abgabenrechtlich relevanten Vorgängen führen (z. B. Lohnbuchhaltung) einen Steuerberater zu Kostenlast der WEG zu beauftragen.

§ 5

Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung

1. Soweit im Wohnungseigentumsgesetz, in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.
2. Der Verwalter erhält für die von ihm aus diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen eine monatliche Vergütung von **XX,XX** Euro netto zzgl. gültiger Umsatzsteuer je Wohnungseigentum bzw. Teileigentum.
 - a) Dieser ist monatlich im Voraus fällig und durch den Verwalter selbständig dem Hausgeldkonto zu entnehmen. Durch die nachträgliche grundbuchliche Vereinigung von Sondereigentumseinheiten ändert sich die Höhe des Verwalterhonorars nicht.
 - b) Mit dieser monatlichen Grundvergütung ist die reguläre Verwaltungstätigkeit des Verwalters einschließlich seiner Auslagen für Telefon/Telefax abgegolten. Hiervon erfasst sind auch:
 - die Kosten für Porto und die Anfertigung erforderlicher Kopien für die Vorbereitung, Einberufung und Durchführung der jährlichen Wohnungseigentümersammlung nebst Versendung des Versammlungsprotokolls (einschließlich einer etwaigen Fortsetzungs- und/oder Wiederholungsversammlung),
 - die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung sowie von Modernisierungsmaßnahmen oder baulichen Veränderungen nach Maßgabe der entsprechenden Beschlüsse bis 10.000 € netto zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer pro Einzelfall. Hiermit abgedeckt sind auch Teilnahmen an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen, der Bauabnahme und Beteiligung an der Bauüberwachung,
 - die Kosten für die Erstellung und Versendung der Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne sowie Sonderumlageaufstellungen.
 - c) Hiervon nicht umfasst sind insbesondere:
 - die Kosten für Porto und die Anfertigung erforderlicher Kopien für die Unterrichtung von beteiligten oder beigeladenen Wohnungseigentümern eines Rechtsstreits, für die der Verwalter Kosten nach dem GKG (Gerichtskostengesetz) nebst der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer erhebt,
 - die Kosten für Porto und die Anfertigung von zusätzlichen Kopien aus den Verwaltungsunterlagen auf Wunsch einzelner Eigentümer, für die der Verwalter Kosten nach dem GKG (Gerichtskostengesetz) nebst der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer erhebt,
 - Kontoeröffnungs- und Kontoführungsgebühren,
 - Teilnahme an weiteren Beiratssitzungen
 - besondere Verwalterleistungen und Aufwendungen, die über den Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit hinausgehen, wie z. B. die Vorbereitung und Begleitung von Rechtsstreitigkeiten oder größerer Bauvorhaben und zusätzliche Ortstermine
 - Erstellung von WEG Abrechnungen für den Leistungszeitraum des Vorverwalters
 - die Kosten für außerordentliche Wohnungseigentümersammlungen (ebenfalls einschließlich etwaiger Fortsetzungs- oder Wiederholungsversammlungen),

- durch die Abhaltung von Eigentümerversammlungen entstehende sachbezogene Kosten wie Raummiete o. Ä.,
 - die Kosten für die erforderliche Einschaltung von Sonderfachleuten (Rechtsanwälte, Architekten, Steuerberater, Sachverständige etc.). Gehört der Verwalter selbst einer dieser Berufsgruppen an bzw. stehen ihm qualifizierte Fachleute im eigenen Haus zur Verfügung, so ist er nicht verpflichtet diese besondere Sachkunde ohne gesonderte Honorarvereinbarung zur Verfügung zu stellen.
3. Darüber hinaus erhält der Verwalter von der WEG/dem Sondereigentümer folgende Sondervergütungen und Aufwendungen bezahlt bzw. erstattet:
- a) für die Vorbereitung und Begleitung größerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, von Modernisierungsmaßnahmen oder baulichen Veränderungen nach Maßgabe der entsprechenden Beschlüsse ab einem Auftragsvolumen von 10.000,00 € netto pro Einzelfall 5 % der jeweiligen Nettobaukosten zuzüglich der jeweils geltenden Umsatzsteuer. Hiermit abgedeckt sind auch Teilnahmen an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen, der Bauabnahme und Beteiligung an der Bauüberwachung,
 - b) ab der zweiten Eigentümerversammlung im Jahr 300,00 € netto zuzüglich der jeweils geltend Umsatzsteuer pro Versammlung. Sofern diese aus Gründen erforderlich ist, die der Verwalter zu vertreten hat, entfällt dieses Sonderhonorar; hiermit abgegolten sind die Kosten für Porto und die Anfertigung erforderlicher Kopien für die Vorbereitung, Einberufung und Durchführung der zusätzlichen Eigentümerversammlungen nebst Versendung des Versammlungsprotokolls (einschließlich einer etwaigen Fortsetzungs- und/oder Wiederholungsversammlung),
 - c) die Bearbeitung von Gewährleistungsmängeln zu einem Stundenlohnsatz in Höhe von 60,00 € netto zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer,
 - d) Teilnahme an nicht vom Verwalter veranlassten Ortsterminen, 150,00 € netto zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer,
 - e) bei Nichtteilnahme eines Eigentümers am Lastschriftverfahren 5,00 € netto zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer pro Monat und betroffener Eigentümer,
 - f) bei Erteilung einer vereinbarten Veräußerungszustimmung 200,00 € netto zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer pro Erklärung,
 - g) Teilnahme an Beiratssitzungen, ab der 3. Sitzung 125,00 € netto zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer
 - h) im Falle der Vervielfältigung und Versendung von Kopien für die Unterrichtung von beteiligten oder beigeladenen Wohnungseigentümern eines Rechtsstreits nach § 43 WEG, sind dem Verwalter die Personal-, Kopier- und Portokosten nach GKG (Gerichtskostengesetz) nebst der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer zu erstatten,
 - i) für die Zuarbeit, Unterlagenzusammenstellung, Führung von Schriftverkehr, Anfertigung von Kopien, Wahrnehmung von Besprechungen und/oder Gerichtsterminen bei der über einen Rechtsanwalt durchgeführten Wohngeldklagen oder sonstigen Rechtsstreitigkeiten an denen die WEG oder die Wohnungseigentümer in Anfechtungssachen beteiligt sind, pauschal mit 500,00 € netto jeweils zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer,
 - j) für die Abwicklung von Versicherungsschäden eine Zusatzvergütung von 5 % der Schadenssumme,
 - k) für das Erstellen von Bescheinigungen für die haushaltsnahen Dienstleistungen 25,00 € netto zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer je Sondereigentum,
 - l) für die Neueinrichtung der EDV, wenn die Eigentümergemeinschaft von (insbesondere nach §§ 16 Abs. 2, Satz 2 Wohnungseigentumsgesetz) eröffneten Möglichkeiten zur Änderung des

Kostenverteilungsschlüssels Gebrauch machen sollte, ein Sonderentgelt pauschal 1.000,00 € netto jeweils zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.

4. Der Verwalter ist berechtigt, diese Sondervergütungen und gesonderten Aufwendungen nach Rechnungsstellung vom Hausgeldkonto der WEG abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.
5. Falls sich nachträglich durch behördliche Auflagen oder durch Anwendung neuer Rechtsvorschriften (Gesetze oder Rechtsverordnungen) der Aufgabenbereich des Verwalters nicht nur unwesentlich erweitern sollte, hat der Verwalter einen Anspruch auf angemessene Anpassung der Vergütung.

§ 6 Verwaltervollmacht

1. Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft. Er ist berechtigt und verpflichtet, die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten und Ansprüche der Gemeinschaft gerichtlich geltend zu machen. Der Umfang der Prozessvollmacht bestimmt sich auch im Innenverhältnis zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter nach § 81 ZPO. Die Vollmacht ist übertragbar.
2. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen der Eigentümergemeinschaft und mit Wirkung für und gegen sie:
 - a) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
 - b) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind,
 - c) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,
 - d) die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung außergerichtlich und gerichtlich auf der Aktiv- wie auch der Passivseite zu vertreten und nach pflichtgemäßem Ermessen einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten. Dies gilt insbesondere auch für die Geltendmachung von Ansprüchen der WEG gegenüber einem früheren Verwalter (z. B. Herausgabe der Verwaltungsunterlagen oder des Verwaltungsvermögens) oder für solche Ansprüche, die gemeinschaftlich geltend gemacht werden können,
 - e) im Rahmen seiner Verwaltungsaufgabe Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
 - f) Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums bis zu einem Kostenvolumen im Einzelfall von 1.500,00 € netto pro Wirtschaftsjahr, jedoch von maximal bis zur Höhe des im Wirtschaftsplan für das laufende Jahr angegebenen Betrages zur laufenden Instandhaltung und Instandsetzung des Wirtschaftsjahres ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft in Auftrag zu geben; davon ausgenommen sind Maßnahmen bei Gefahr im Verzug,
 - g) Maßnahmen zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung und Verwaltung (z. B. Kauf von Heizöl) bis zu einem Kostenvolumen im Einzelfall von 5.000,00 € netto, pro Wirtschaftsjahr jedoch von max. 10.000,00 € netto, ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft, in Auftrag zu geben. Im Falle der Beschäftigung eines Hausmeisters oder anderer Personen durch die WEG, die zu steuerrechtlich oder abgabenrechtlich relevanten Vorgängen führen (z. B. Lohnbuchhaltung) einen Steuerberater bis zu einem Kostenvolumen pro Wirtschaftsjahr in Höhe von 240,00 € netto zu beauftragen.
 - h) Im Falle der Beschäftigung eines Hausmeisters oder anderer Personen durch die WEG, die zu steuerrechtlich oder abgabenrechtlich relevanten Vorgängen führen (z. B. Lohnbuchhaltung) einen

Steuerberater bis zu einem Kostenvolumen pro Wirtschaftsjahr in Höhe von 240,00 € netto zu beauftragen.

- i) die von den Eigentümern zu entrichtenden Beträgen einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Eigentümer gerichtlich geltend zu machen.

§ 7 Datenschutz

1. Der Verwalter ist berechtigt, für alle im Zusammenhang mit der Verwaltung der Anlage bestehenden Arbeiten, elektronische Datenverarbeitung einzusetzen. Zu diesem Zweck ist der Verwalter berechtigt, die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von Daten durchzuführen.
2. Für die Einhaltung der unter Absatz 1 benannten Vorgänge verweist der Verwalter auf die Regelungen der EU-DSGVO und auf die Datenschutzhinweise unter <https://www.wobege.de/datenschutzkopf.php>.

§ 8 Beendigung der Verwaltungstätigkeit

1. Mit Beendigung der Verwaltungstätigkeit - gleich aus welchem Grunde - hat der Verwalter sämtliche Verwaltungsunterlagen und Belege unverzüglich an den neuen Verwalter oder, sofern ein solcher noch nicht existiert, an den an den Verwaltungsbeirat, sofern es einen Vorsitzenden gibt an diesen, herauszugeben. Das Recht zur Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts besteht hieran nicht.
2. Eine erhaltene Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde ist unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.
3. Der nicht mehr im Amt befindliche Verwalter ist nur verpflichtet, die Gemeinschaftsunterlagen kostenfrei noch max. 4 Wochen bei sich in ordnungsgemäßer Verwahrung zu behalten.
4. Nach Amtsenthebung ist der Verwalter nicht mehr berechtigt und verpflichtet, Verfügungen über gemeinschaftliche Konten vorzunehmen; er hat allenfalls allein noch bei erforderlichen Kontenaufösungen, Verfügungsänderungen und Geldmittel-Übertragungen auf den neuen Verfügungsberechtigten mitzuwirken.

§ 9 Haftung und Verjährung

1. Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters von Gemeinschaftseigentum zu erfüllen.
2. Die Haftung des Verwalters und die Verjährung der Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen den Verwalter richten sich grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung.

§ 10 Sonstige Bestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn ein entsprechender bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss der Gemeinschaft vorliegt und der Verwalter mit diesen Änderungen oder Ergänzungen einverstanden ist. Eine Abschrift des Änderungsbeschlusses ist diesem Vertrag beizuheften.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder der Eigentümerbeschluss über den Abschluss dieses Verwaltervertrags hinsichtlich einzelner Bestimmungen für ungültig erklärt werden, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen oder für ungültig erklärten Klausel tritt die gesetzliche Regelung.

§ 11

Widerrufsbelehrung/Widerrufsrecht

1. Die WEG hat das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um ihr Widerrufsrecht auszuüben, muss die WEG dem Verwalter (WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Winckelmannstraße 3-5, in 12487 Berlin) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Der entsprechende Beschluss der WEG ist beizufügen. Macht die WEG von dieser Möglichkeit Gebrauch, so wird dem Verwaltungsbeirat oder dem Ersatzzustellungsvertreter der WEG unverzüglich (z. B. per E-Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass die WEG die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.
2. Folgen des Widerrufs: Wenn die WEG diesen Vertrag widerruft, hat der Verwalter alle Zahlungen, die er von der WEG erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Verwalter eingegangen ist. Für diese Rückzahlung wird dasselbe Zahlungsmittel verwendet, das die WEG bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit der WEG wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden der WEG wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Hat die WEG verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so hat die WEG dem Verwalter einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die WEG uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichtet, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Verwalter (WOBEGE)

.....
(Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft)

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
(Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft)

Verwaltervollmacht

Zwischen der

Wohnungseigentümergeinschaft
Name.... Straße.... in Stadt
vertreten durch den ermächtigten
Verwaltungsbeirat/Eigentümer

- nachstehend kurz „Eigentümergeinschaft“ genannt -

und der

WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH,
Winckelmannstraße 3-5, 12487 Berlin

- nachstehend kurz „Verwalter“ genannt -

1. Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Eigentümergeinschaft. Er ist berechtigt und verpflichtet, die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten und Ansprüche der Gemeinschaft gerichtlich geltend zu machen. Der Umfang der Prozessvollmacht bestimmt sich auch im Innenverhältnis zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter nach § 81 ZPO. Die Vollmacht ist übertragbar.
2. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen der Eigentümergeinschaft und mit Wirkung für und gegen sie:
 - a) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
 - b) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind,
 - c) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,
 - d) die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung außergerichtlich und gerichtlich auf der Aktiv- wie auch der Passivseite zu vertreten und nach pflichtgemäßem Ermessen einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten. Dies gilt insbesondere auch für die Geltendmachung von Ansprüchen der WEG gegenüber einem früheren Verwalter (z. B. Herausgabe der Verwaltungsunterlagen oder des Verwaltungsvermögens) oder für solche Ansprüche, die gemeinschaftlich geltend gemacht werden können,
 - e) im Rahmen seiner Verwalteraufgabe Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
 - f) Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums bis zu einem Kostenvolumen im Einzelfall von 1.500,00 € netto pro Wirtschaftsjahr, jedoch von maximal bis zur Höhe des im Wirtschaftsplan für das laufende Jahr angegebenen Betrages zur laufenden Instandhaltung und Instandsetzung des Wirtschaftsjahres ohne Beschluss der Eigentümergeinschaft in Auftrag zu geben; davon ausgenommen sind Maßnahmen bei Gefahr im Verzug,
 - g) Maßnahmen zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung und Verwaltung (z. B. Kauf von Heizöl) bis zu einem Kostenvolumen im Einzelfall von 5.000,00 € netto, pro Wirtschaftsjahr jedoch von max. 10.000,00 € netto, ohne Beschluss der Eigentümergeinschaft, in Auftrag zu geben.
 - h) Im Falle der Beschäftigung eines Hausmeisters oder anderer Personen durch die WEG, die zu steuerrechtlich oder abgabenrechtlich relevanten Vorgängen führen (z. B. Lohnbuchhaltung) einen Steuerberater bis zu einem Kostenvolumen pro Wirtschaftsjahr in Höhe von 240,00 € netto zu beauftragen.

- i) die von den Eigentümern zu entrichtenden Beträgen einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Eigentümer gerichtlich geltend zu machen.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
(Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft)

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
(Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft)