



WAS DU VON MIR ERWARTEN KANNST

IMMOBILIENVERWALTUNG MIT MENSCHLICHKEIT, STRUKTUR UND DIGITALER STÄRKE

BASISPAKET

- Verwaltung Miet & WEG
- Monatliche Zahlungskontrolle
- Erstellung von Betriebskosten- & Hausgeldabrechnungen
- Kommunikation mit Mietern & Eigentümern
- Koordination von Instandhaltung & Handwerkern
- Schwerpunkt Digitale Kommunikation

ERWEITERTE LEISTUNGEN

- Dokumentation und Pflege Stammdaten
- Überwachung Verträge, Versicherungen
- Ansprechpartner Konfliktsituationen
- Regelmäßige Objekt begehungen

WIE WEITER?

1. Kostenloses Erstgespräch
2. Kurzanalyse Ihres Objekts
3. Persönliches Angebot

FÜR WEN GEEIGNET?

Private Hausbesitzer
Eigentümer 5- 50 WE
Unternehmer mit Immobilien
Kapitalanleger

WEG Verwaltervertrag



zwischen der

Wohnungseigentümergeinschaft
[WEG Name der Anlage, Straße, Ort]

– nachstehend **Gemeinschaft** genannt –

und

Thomas Arthur Wickart, Immobilienverwalter
Itzenplitzstraße 42, 66578 Schiffweiler

– nachstehend **Verwalter** genannt –

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1 Verwalterbestellung

Die Bestellung erfolgt gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom [Datum Beschluss] für die Zeit vom [Datum Beginn] bis [Datum Ende] (§ 26 WEG). Der Verwalter nimmt die Bestellung nach Maßgabe dieses Vertrages an. Eine erneute Bestellung bedarf eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft.

§ 2 Aufgaben des Verwalters (Grundleistungen)

Der Umfang der Tätigkeit richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (§§ 27 und 28 WEG), soweit in diesem Vertrag oder in der Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet,

1. Eigentümerversammlungen

- a. jährlich mindestens eine ordentliche Versammlung einzuberufen,
- b. eine Tagesordnung aufzustellen und Beschlüsse zu protokollieren,
- c. jedem Eigentümer innerhalb angemessener Frist eine Protokollabschrift zu übersenden;

2. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

- a. jährlich einen Wirtschaftsplan (§ 28 WEG) und eine Jahresabrechnung zu erstellen und der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen;

3. Beschlussdurchführung und Verwaltung

- a. Beschlüsse der Eigentümerversammlung umzusetzen,
- b. eine Hausordnung aufzustellen oder zu ergänzen und deren Einhaltung zu überwachen,
- c. für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu sorgen;

4. Finanzverwaltung

- a. gemeinschaftliche Gelder getrennt vom eigenen Vermögen auf einem offenen Fremdkonto auf den Namen der Gemeinschaft zu verwalten,
- b. die angesammelte Instandhaltungsrücklage getrennt vom Bewirtschaftungskonto verzinslich anzulegen;
- c. eine Inanspruchnahme der Rücklage zur Deckung kurzfristiger Liquiditätseingänge ist nur in begründeten Ausnahmefällen und nach vorheriger Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat zulässig;

5. Zahlungsverkehr

- a. Hausgelder, Sonderumlagen und andere gemeinschaftliche Beiträge einzuziehen und Zahlungen zu leisten, die mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zusammenhängen;

6. Verträge und Versicherungen

- a. erforderliche Versicherungen (z. B. Gebäude-, Haftpflichtversicherung) abzuschließen oder anzupassen,
- b. Dienstleistungs- und Wartungsverträge im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft abzuschließen;

7. Kommunikation und Organisation

- a. den Verwaltungsbeirat regelmäßig zu informieren,
- b. bei Bedarf geeignete Hilfskräfte oder Fachleute auf Kosten der Gemeinschaft einzuschalten;

8. Mahnwesen

- a. rückständige Hausgelder anzumahnen. Für jedes Mahnschreiben wird eine Kostenpauschale von 10 € berechnet.

§ 3 Besondere Leistungen (Sondervergütung)

Für Tätigkeiten, die über die laufende Verwaltung hinausgehen, erbringt der Verwalter nach Abstimmung mit der Gemeinschaft besondere Leistungen, insbesondere:

1. Durchführung größerer Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen;
2. gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Gemeinschaft (§ 9b Abs. 1 WEG);
3. Vorbereitung und Durchführung zusätzlicher oder außerordentlicher Eigentümerversammlungen;
4. Erstellung oder Nachholung von Abrechnungen aus Vorverwaltungszeiten;
5. Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren;
6. Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen;
7. Bearbeitung von Eigentumsübertragungen, soweit eine Verwalterzustimmung nach § 12 WEG erforderlich ist;
8. sonstige Aufgaben, die nicht ausdrücklich in § 2 genannt sind.

Diese Leistungen werden nach § 6 Abs. 2 vergütet.

§ 4 Pflichten der Eigentümergemeinschaft

Die Gemeinschaft verpflichtet sich, dem Verwalter alle zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen Unterlagen zu übergeben, insbesondere die Teilungserklärung, Beschlussammlung, Eigentümerliste, Versicherungsverträge, vorherige Abrechnungen und den aktuellen Wirtschaftsplan.

Bei Eigentumswechsel ist der Verwalter unverzüglich zu informieren. Die Eigentümer verpflichten sich, Beschlüsse zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft zu fassen, insbesondere über Rücklagen und Sonderumlagen.

§ 5 Einsicht in Verwaltungsunterlagen

Der Verwalter gewährt den Wohnungseigentümern sowie dem Verwaltungsbeirat auf Verlangen Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen der Gemeinschaft (§ 18 Abs. 4 WEG). Die Einsicht erfolgt nach Terminvereinbarung während der Geschäftszeiten in den Räumen des Verwalters oder über ein geschütztes Online-Portal. Einsichtswünsche können aus organisatorischen Gründen gebündelt bearbeitet werden.

Kopien oder digitale Abschriften können zum Selbstkostenpreis erstellt werden.

§ 6 Vergütung und Auslagen

1. Laufende Vergütung:
Der Verwalter erhält für die in § 2 genannten Grundleistungen eine Vergütung von **29 € brutto** je Wohneinheit pro Monat (Stellplätze inklusive). In dieser Vergütung sind Porto-, Telefon- und Kopierkosten enthalten, nicht jedoch Raumkosten für Eigentümerversammlungen. Die Vergütung kann jährlich entsprechend der Anpassung der Tarifverträge für die Angestellten der Wohnungswirtschaft angepasst werden.
2. Außerordentliche Eigentümerversammlung:
Für die Vorbereitung und Durchführung einer zusätzlichen oder außerordentlichen Eigentümerversammlung (sofern diese nicht durch Versäumnis des Verwalters notwendig wurde) wird eine Pauschale **von 150,00 € brutto** berechnet.
3. Sondervergütung:
Für besondere Leistungen gemäß § 3 erhält der Verwalter ein Honorar von **55 € brutto** pro Stunde. Auslagen und Fremdkosten werden nach Nachweis erstattet.
4. Verwalterzustimmung (§ 12 WEG):
Ist laut Teilungserklärung die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung von Wohnungseigentum erforderlich, erhält der Verwalter für die Prüfung und Erteilung dieser Zustimmung eine Aufwandspauschale von **30 €**.

§ 7 Haftung und Versicherung

Der Verwalter erfüllt seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen und fachkundigen Verwalters. Für leichte Fahrlässigkeit wird die Haftung auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung begrenzt. Die Haftungsbegrenzung gilt nicht bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit oder Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

§ 8 Abberufung, Kündigung und Vertragsverlängerung

Die Bestellung und der Vertrag gelten für den in § 1 genannten Zeitraum. Der Vertrag kann von beiden Seiten mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Wirtschaftsjahres durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft oder durch den Verwalter gekündigt werden (§ 26 Abs. 3 WEG). Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Wird der Vertrag nicht fristgerecht gekündigt, verlängert er sich stillschweigend um jeweils ein Jahr.

§ 9 Vollmacht und Vertretung

Die Gemeinschaft erteilt dem Verwalter eine Vollmacht gemäß § 9b Abs. 1 WEG, sie in allen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten. Der Verwalter kann Untervollmachten erteilen. Auf Wunsch wird eine notariell beglaubigte Vollmachtsurkunde ausgestellt.

§ 10 Datenschutz

Der Verwalter verarbeitet personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen dieses Vertrages und gemäß der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Mit allen beauftragten Dienstleistern werden Auftragsverarbeitungsverträge nach Art. 28 DSGVO abgeschlossen. Die Betroffenenrechte nach Art. 12–22 DSGVO bleiben unberührt.

§ 11 Schlussbestimmungen

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft und der Zustimmung des Verwalters. Die Regelungen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung gehen diesem Vertrag vor.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine solche, die dem wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Gerichtsstand ist das Amtsgericht Ottweiler.