

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

Anlage 1 zum Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen: Leistungsverzeichnis für Grundleistungen

Leistungsverzeichnis für Grundleistungen

(1) Allgemeine kaufmännische Verwaltung

(1.1) Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von ordentlichen Wohnungseigentümerversammlungen (WEV). Dazu gehören insbesondere:

- a) Teilnahme an der vorbereitenden Sitzung des Verwaltungsbeirates; ggf. Anmietung des Versammlungslokals auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft;
- b) Einberufung der ordentlichen Eigentümerversammlung, Einladung mit Tagesordnung und – soweit zweckdienlich – Erläuterung der Tagesordnungspunkte;
- c) Leitung, Durchführung der Eigentümerversammlung, hierbei insbesondere Klärung der Teilnahmeberechtigung, Prüfung der Vollmachten und Feststellung der Abstimmungsergebnisse sowie Verkündung der Beschlüsse;
- d) Fertigen der Versammlungsniederschrift und Führung der Beschluss-Sammlung.

(1.2) Allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten

- a) Mitwirkung bei der Erstellung und Änderung von Haus- und Nutzungsordnungen;
- b) Überwachung der Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Nutzungsordnungen, ggf. Abmahnung bei Verstößen;
- c) Teilnahme an einer Verwaltungsbeiratssitzung pro Quartal, soweit diese von Montag bis Freitag innerhalb der Zeit von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr stattfindet;
- d) Information des Verwaltungsbeirates über wichtige Vorgänge;
- e) mündliche und schriftliche Auskunftserteilung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft (üblicherweise im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung) einschließlich Gewährung der Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen;
- f) mündliche und schriftliche Auskunftserteilung gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, soweit hieran ein berechtigtes Interesse besteht, einschließlich Gewährung der Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen;
- g) Durchführung des erforderlichen Telefon-, Schrift- und elektronischen Geschäftsverkehrs mit Wohnungseigentümern und Dritten.

- (1.3) Vorbereitung des Abschlusses von Verträgen und Überwachung ihrer ordnungsmäßigen Durchführung
- a) Beratung über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Abschlusses von Verträgen, insbesondere die laufende Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und Versicherungen betreffend, Einholen von Angeboten, Führen von Vertragsverhandlungen, ggf. Vorbereitung der Anträge zur Beschlussfassung;
 - b) Überwachung der ordnungsgemäßen Durchführung der Verträge, Bearbeitung von Versicherungsschäden.

(1.4) Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen

- a) Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen bei Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen (§ 41 Abs. 1 S. 9 EStG und § 147 AO); hiervon ausgenommen sind die Erstellung oder Wiederherstellung der für eine ordnungsmäßige Verwaltung benötigten Verwaltungsunterlagen, die bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden waren, sowie die Aufbewahrung der von einer Vorverwaltung übernommenen Abrechnungen und Rechnungsbelege, die einen Zeitraum von mehr als zwei Wirtschaftsjahren betreffen.

(2) Vertragsmanagement

(2.1) Unter Beachtung der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen Abschluss, Änderung und Beendigung, insbesondere Kündigung aller zur laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen und zweckmäßigen Verträge im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft. Verträge können nur im Rahmen der Grundsätze einer ordnungsmäßigen Verwaltung und unter der Voraussetzung abgeschlossen werden, dass die zur Erfüllung notwendigen Mittel in dem von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplan/Nachtragswirtschaftsplan (Sonderumlage) kalkuliert und die Geldmittel vorhanden sind.

(2.2) Vertragsarten

- a) Gebäudeversicherungs- und Haftpflichtversicherungsverträge für die Mitglieder des Beirates und ggf. Angestellte der Wohnungseigentümergeinschaft;
- b) Verträge, die zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sind;
- c) Verträge über Hausmeister-, Reinigungs- und sonstige Pflegeleistungen der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile und Außenanlagen; ggf. Abschluss von Anstellungsverträgen mit Hausmeistern und sonstigem Personal einschließlich der Erstellung objektbezogener Dienstanweisungen;
- d) Wartungsverträge;
- e) Verträge über die Anschaffung von Gebrauchsgegenständen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, z. B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeuge;
- f) Ver- und Entsorgungsverträge, z. B. über Strom, Wasser, Gas, Müllentsorgung usw. und Verträge über die zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung erforderlichen Einrichtungen und Abrechnungen;

- g) Werkverträge zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
- h) Verträge mit Geldinstituten über die Führung von Bankkonten, Verwaltung von Depots und die Anlage von Geldern; sonstige zur ordnungsmäßigen Verwaltung erforderliche Verträge.

(3) Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer

- a) Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen sowie Entgegennahme von Zustellungen, die an alle Wohnungseigentümer gerichtet sind;
- b) Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
- c) Abgabe sachdienlicher Erklärungen gegenüber dem jeweiligen Versicherer bei Eintritt eines Versicherungsfalles.

(4) Außergerichtliche und gerichtliche Begleitung der Wohnungseigentümergeinschaft

- a) Unterstützung bei der Klärung der Frage über die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren;
- b) Information der Wohnungseigentümer über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits nach § 43 WEG; d. h. über die Parteien und den Gegenstand des Verfahrens bzw. einen etwaigen Verhandlungstermin;
- c) Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft oder der Wohnungseigentümer, soweit alle Wohnungseigentümer oder ein von der Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigter Prozess- oder Verfahrensstandschafter in Aktivprozessen bzw. -verfahren Kläger oder Beklagte bzw. Antragsteller oder Antragsgegner sind;
- d) bei Beschlussanfechtungen Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der Vertretung der (übrigen) Wohnungseigentümer, die Beklagte sind – jedoch nur, sofern keine Interessenkollision besteht.

(5) Finanz- und Vermögensverwaltung

(5.1) Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung

- a) Datenerfassung und Datenpflege;
- b) Führung der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer;
- c) geordnete Aufbewahrung der Belege.

(5.2) Rechnungswesen

- a) kaufmännische Rechnungsprüfung;
- b) Abwicklung des Zahlungsverkehrs;
- c) Abrechnung von etwa vorhandenen Barkassen;
- d) Entgegennahme und Abrechnung der Benutzungsentgelte für Gemeinschaftseinrichtungen;
- e) Entgegennahme bzw. Einziehung und Abrechnung der Mieten aus der Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums.

(5.3) Wirtschaftsplan und Einziehung von Beiträgen (Hausgeldvorauszahlungen usw.)

- a) Aufstellung eines Wirtschaftsplans, bestehend aus Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplänen je Wohnungs- und Teileigentum für jedes Wirtschaftsjahr;
- b) Berechnung, Abruf und Einziehung der Beiträge auf der Grundlage des von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplans.

(5.4) Jahresabrechnung und Rechnungslegung

- a) Erstellung der Jahresabrechnung, bestehend aus einer Gesamtabrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und einer Aufteilung des Abrechnungsergebnisses auf jedes Wohnungs- und Teileigentum (Einzelabrechnungen), und zwar – soweit die Anlage zentral beheizt und/oder mit Warmwasser versorgt wird – unter Einbeziehung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, die von einer mit der Ablesung und Abrechnung auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragenden Wärmemessdienstfirma zu erstellen ist;
- b) Anforderung und Einziehung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sowie Auszahlung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Guthaben;
- c) Verbuchung der Ergebnisse der beschlossenen Abrechnung;
- d) Teilnahme an der Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat.

(5.5) Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

(6) Technische Verwaltung

(6.1) Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (§ 2 Abs. 1 d) des Verwaltervertrages) sowie der in sonstigen dringenden Fällen zum Erhalt des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 2 Abs. 1 e) des Verwaltervertrages) erforderlichen Maßnahmen; hierzu gehören insbesondere:

- a) Überwachung des baulichen und technischen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft;
- b) Unterstützung der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Entscheidung über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich der Klärung der Zuständigkeiten (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum);
- c) Einholung der erforderlichen Kostenvoranschläge und Angebote;
- d) Führung von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, in der Regel in schriftlicher Form;
- e) Überwachung der Arbeiten, insbesondere der Ausführungszeiten (sofern keine Sonderfachleute beauftragt sind) – eine Bauüberwachung im Sinne der Vorschriften der HOAI (Objektüberwachung) ist nicht geschuldet;
- f) Abnahme der Arbeiten (sofern keine Sonderfachleute beauftragt sind); Rüge festgestellter Mängel und Überwachung der Mängelbeseitigung;
- g) technische Rechnungsprüfung;

- h) Meldung von Schäden am Gemeinschaftseigentum an die Versicherung;
- i) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind.

(6.2) Unterstützung bei der Vorbereitung von Beschlüssen zur Durchführung baulicher Änderungen am Gemeinschaftseigentum (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

(6.3) Sonstige technische Verwaltungsleistungen

- a) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern das gemeinschaftliche Eigentum betreffend;
- b) Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und den Technischen Überwachungsverein (TÜV).

(7) Sonstige Leistungen des Verwalters, die als Grundleistungen vereinbart werden und die mit der Grundvergütung abgegolten sind
