

**VERWALTERVERTRAG
für Wohnungseigentumsanlagen**

Zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstückes*1 / der Grundstücke*
aus _____ in _____ bestehend
Eigentumswohnungen, _____ Teileigentum,

und

FEBA Verwaltungsgesellschaft mbH, Kleiststr. 7 in 50859 Köln vertr. durch Geschäftsführer Josef Fehlau nachstehend "Verwalter" genannt, wird folgender Vertrag geschlossen:

(Die Wohnungs- und Teileigentümer werden nachfolgend einheitlich als "Wohnungseigentümer" bezeichnet. "Wohnungseigentum" wird mit Teileigentum gleichgesetzt.)

§ 1

**Bestellung und Abberufung des Verwalters/Amtsniederlegung
Beginn und Beendigung des Verwaltervertrages**

(1) Die Verwalterbestellung erfolgte

* gemäß Teilungserklärung (§ 8 WEG) / Teilungsvertrag (§ 3) vom _____

* durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom _____

zu Tagesordnungspunkt _____

für die Zeit vom _____ bis _____

Die Versammlungsniederschrift ist dem Verwaltervertrag auszugsweise beigelegt.

Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters durch die Wohnungseigentümergeinschaft sowie die Niederlegung des Verwalteramtes sind nur aus wichtigem Grund möglich

Eine Wiederbestellung ist zulässig. Hierzu bedarf es eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellzeit gefasst werden kann.

(2) Der Verwaltervertrag wird auf die Dauer der Bestellung des Verwalters gemäß Abs. 1 abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um die Dauer einer Wiederbestellung.

Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Bestellung des Verwalters von der Wohnungseigentümergeinschaft und vom Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Mit Beendigung des Verwaltervertrages endet auch die Bestellung des Verwalters nach Abs. 1.

Die Kündigung des Verwaltervertrages durch den Verwalter oder seine Amtsniederlegung werden durch Zugang der Erklärung beim bestellten Ersatzzustellungsvertreter im Sinne von § 45 Abs. 2 WEG wirksam oder, sofern ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch durch Zugang der Erklärung bei einem amtierenden Verwaltungsbeiratsmitglied. Sind weder ein Ersatzzustellungsvertreter bestimmt noch ein Verwaltungsbeirat bestellt, können die Erklärungen auch gegenüber einer beschlussfähigen Eigentümerversammlung abgegeben werden.

(3) Kündigt die Wohnungseigentümergeinschaft den Verwaltervertrag vorzeitig, ist sie zum Schadensersatz verpflichtet, wenn ein Gericht die Unwirksamkeit der Kündigung rechtskräftig feststellt. Für die Zeit, in der der Verwalter gehindert war, sein Verwalteramt auszuüben, obwohl er seine Leistung angeboten hat, steht ihm ein pauschalierter Schadensersatz i. H. v. 80 % der für diese Zeit gemäß § 3 Abs. 2 a) vereinbarten Vergütung (Grundleistungen zuzüglich der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe) zu, sofern die Wohnungseigentümergeinschaft nicht nachweist, dass dem Verwalter kein oder nur ein wesentlich niedrigerer Schaden als in Höhe der Pauschale entstanden ist.

§ 2

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach diesem Vertrag, der Teilungserklärung (§ 8 WEG) mit Gemeinschaftsordnung* / dem Teilungsvertrag (§ 3 WEG) mit Gemeinschaftsordnung*, den dem Verwalter gegenüber bekannt gegebenen Vereinbarungen sowie den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft, dem Wohnungseigentumsgesetz und ergänzend nach den Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).

- (1) Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet, die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, den Vorsitz zu übernehmen, sofern die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen; über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift aufzunehmen und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen; die Versammlungsniederschriften und die gerichtlichen Entscheidungen ordnungsgemäß aufzubewahren sowie die Beschluss-Sammlung zu führen; jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen Einsicht in die Niederschriften der Eigentümerversammlungen und in die Beschluss-Sammlung zu geben;
- a) den Wohnungseigentümern eine Hausordnung zur Beschlussfassung vorzulegen und für deren Durchführung zu sorgen;
 - b) einen Wirtschaftsplan (Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne) und nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnungen) zu erstellen und sie den Wohnungseigentümern zur Beschlussfassung vorzulegen;
 - c) die für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

Hier gilt mit Bezug auf die Teilungserklärung*/den Teilungsvertrag mit Gemeinschaftsordnung* Folgendes2:

Die Beauftragung bzw. Vergabe kostenauslösender Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen bedarf in der Regel der vorherigen Beschlussfassung. Im Hinblick auf die Stellung des Verwalters als erfahrener und fachkundiger Sachwalter fremden Vermögens und die Finanzlage der Wohnungseigentümergeinschaft ist eine Beschlussfassung entbehrlich, wenn die Kosten für die jeweiligen Maßnahmen den Betrag von _____ Euro brutto im Einzelfall und von _____ Euro brutto für das gesamte Wirtschaftsjahr (jährliche Obergrenze) nicht überschreiten.

Eine vorherige Beschlussfassung ist zudem entbehrlich, wenn der Verwalter im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben einen Sachverständigen zur Ermittlung eines Schadens am gemeinschaftlichen Eigentum beauftragt. Die Befugnis des Verwalters ist jedoch begrenzt. Sie gilt bezogen auf den Einzelfall nur bis zu einem Auftragsvolumen von _____ Euro brutto. Für das gesamte Wirtschaftsjahr stehen dem Verwalter maximal _____ Euro brutto (jährliche Obergrenze) zur Verfügung.

Der Verwalter ist jeweils verpflichtet, den Verwaltungsbeirat über die getroffenen Maßnahmen und die Auftragsvergabe zu unterrichten. Sofern kein Verwaltungsbeirat bestellt ist, hat der Verwalter die Wohnungseigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung zu informieren.

- d) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

- e) eingenommene Gelder zu verwalten, anzulegen und über deren Verwendung Rechnung zu legen. Dabei hat er die Verwaltung der Gelder mit der Sorgfalt eines Verwalters für Wohnungseigentum zu betreiben und die Gelder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von seinem und dem Vermögen Dritter gesondert zu halten.

- f) Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden (§ 27 Abs. 5 WEG).

(2) Der Verwalter ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums nach Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer berechtigt, Wartungs-, Reinigungs-, Pflege-, Kontroll-, Lieferungs- oder sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge (auch Hausmeisterverträge) oder Verträge zur Erfüllung bestehender Verkehrssicherungspflichten bzw. zwingender gesetzlicher oder behördlicher Auflagen entweder im Namen der Gemeinschaft oder im eigenen Namen abzuschließen.

Im Hinblick auf die Stellung des Verwalters als erfahrener und fachkundiger Sachwalter fremden Vermögens und die Finanzlage der Wohnungseigentümergeinschaft ist eine Beschlussfassung entbehrlich, wenn die Kosten den Betrag von _____ Euro brutto im Einzelfall und von _____ Euro brutto für das gesamte Wirtschaftsjahr (jährliche Obergrenze) nicht überschreiten. Die Berechtigung des Verwalters ist begrenzt, sie bezieht sich auf den Abschluss von Verträgen bis zu einer Laufzeit von maximal einem Jahr. Für weitergehende Vereinbarungen bedarf es der vorherigen Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer.

Der Verwalter ist verpflichtet, den Verwaltungsbeirat über die abgeschlossenen Verträge zu unterrichten. Sofern kein Verwaltungsbeirat bestellt ist, hat der Verwalter die Wohnungseigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung zu informieren.

(3) Die Auswahl der durch die Teilungserklärung*/den Teilungsvertrag mit Gemeinschaftsordnung* oder von Seiten der Wohnungseigentümergeinschaft vorgegebenen Versicherungen obliegt dem Verwalter. Er ist berechtigt und verpflichtet, die notwendigen Verträge nach Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer abzuschließen, zu verlängern, zu ändern und zu kündigen.

(4) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. im Namen der Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen und mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer,

- a) das Hausgeld (Lasten und Kosten), Beiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufragen, in Empfang zu nehmen, abzuführen und notfalls gerichtlich geltend zu machen sowie bei Bedarf Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einzuleiten;

- b) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
- c) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder an die Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- d) die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 WEG anhängig ist;
- e) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;

- f) die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich auch im eigenen Namen zu vertreten, soweit hierbei keine Interessenkollisionen entstehen;
- g) Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern der Verwalter hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist;
- h) die Kosten der außergerichtlichen oder gerichtlichen Streitigkeiten vom Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu begleichen;
- i) Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung von Medienanschlüssen, Fernseh- oder Energieversorgungsanlagen zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind (§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG);
- j) sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit der Verwalter hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

(5) Der Verwalter kann im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. im Namen der Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen und mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. die Wohnungseigentümer mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG vereinbaren, dass sich die Vergütung des Rechtsanwaltes nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens jedoch nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert, bemisst.

(6) Der Verwalter ist im Ausnahmefall berechtigt, bei Liquiditätsengpässen der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere zum Ausgleich offener und fälliger Rechnungen Dritter, vorübergehend Geldmittel aus der Instandhaltungsrückstellung zu entnehmen. Die zu entnehmenden Beträge dürfen in der Summe die nach dem geltenden Wirtschaftsplan für drei Monate insgesamt festgelegten Hausgeldvorauszahlungen keinesfalls überschreiten (Obergrenze).

Des Weiteren steht die Berechtigung des Verwalters grundsätzlich unter dem Vorbehalt, dass auch nach Entnahme der Geldmittel zur Behebung von Liquiditätsengpässen noch ein Guthaben in Höhe von mindestens _____ Euro brutto als eiserne Reserve in der Instandhaltungsrückstellung verbleibt.

Die entnommenen Gelder müssen der Instandhaltungsrückstellung spätestens bis zum Ende des Wirtschaftsjahres wieder zugeführt werden. Ist eine Rückführung aus tatsächlichen Gründen nicht möglich, ist der Verwalter unverzüglich zur Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung – mit dem Ziel der Erhebung einer Sonderumlage (Liquiditätsumlage) – verpflichtet.

§ 3

Grundlagen der Vergütung und Vergütungsregelung

(1) Die Leistungen des Verwalters umfassen Grundleistungen, die mit der Grundvergütung abgegolten sind; darüber hinaus übernimmt der Verwalter die Durchführung besonderer Leistungen, die gesondert zu vergüten sind.

Grundleistungen betreffen, vorbehaltlich anderslautender Vereinbarungen, die im Wohnungseigentumsgesetz geregelten Aufgaben des Verwalters. Sie werden nach den gesetzlichen Vorschriften, den Vereinbarungen in der Teilungserklärung* / dem Teilungsvertrag mit Gemeinschaftsordnung* sowie im Rahmen des Verwaltervertrages erbracht. Zu den Grundleistungen gehören neben der allgemeinen kaufmännischen Verwaltung die allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten, das Vertragsmanagement, die außergerichtliche Begleitung der Wohnungseigentümergeinschaft, die Finanz- und Vermögensverwaltung sowie die technische Verwaltung. Die Grundleistungen ergeben sich aus § 2 des Vertrages in Verbindung mit dem Leistungsverzeichnis Grundleistungen (**Anlage 1**), welches fester Bestandteil dieses Vertrages ist.

Besondere Leistungen, die gesondert zu vergüten sind, betreffen Einzelmaßnahmen bzw. nicht regelmäßig anfallende Aufgaben. Sie erfolgen im Rahmen der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Die besonderen Leistungen des Verwalters werden entweder nach Stundenaufwand oder pauschal vergütet.

Die Einzelheiten ergeben sich aus dem Leistungsverzeichnis für besondere Leistungen und Zusatzvergütungen (**Anlage 2**), welches fester Bestandteil dieses Vertrages ist.

(2) Für die Grundleistungen erhält der Verwalter die nachfolgende Vergütung zusätzlich der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe:

(3) Für besondere Leistungen erhält der Verwalter die nachfolgende Vergütung zusätzlich der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe:

- a) Besondere Leistungen werden, soweit keine Pauschalvergütung vereinbart ist, nach Stundenaufwand – wie nachstehend aufgeführt – vergütet. Es ist jeweils ein Zeitnachweis in Form einer Tabelle zu erstellen. Neben der Vergütung fallen die Kosten für Auslagen an. Wird eine Pauschalvergütung vereinbart, beinhaltet diese auch sämtliche Auslagen wie Fahrtkosten, Porti, Telefon, Telefax, Kopien etc. im Sinne von § 3 Abs. 3 b).

Stundensätze:

für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen	65,00 Euro netto	77,35 Euro brutto
für Sachbearbeiter	52,00 Euro netto	61,88 Euro brutto
für Schreibkräfte	42,00 Euro netto	49,98 Euro brutto
für Auszubildende	36,00 Euro netto	42,84 Euro brutto

- b) Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der besonderen Leistungen zustehenden Auslagen wie Fahrtkosten, Porti, Telefon, Telefax werden gegen Nachweis erstattet. Bis zu 50 Kopien werden pro Vorgang 0,50 Euro je Stück, darüber hinaus 0,30 Euro je Stück berechnet.
- c) Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

(4) Der Verwalter ist berechtigt, die monatliche Vergütung für Grundleistungen und für besondere Leistungen nach Rechnungsstellung vom Konto der Wohnungseigentümergeinschaft abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.

§ 4

Konto der Wohnungseigentümergeinschaft

Das Fremdkonto für die Wohnungseigentümergeinschaft lautet wie folgt:

Kontoinhaber: _____ Wohnungseigentümergeinschaft

vertreten durch den Verwalter: _____

IBAN: _____

BIC: _____

Kreditinstitut: _____

§ 5

Pflichten der Wohnungseigentümer

(1) Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen. Hierzu gehören insbesondere:

Teilungserklärung*/Teilungsvertrag mit Gemeinschaftsordnung*, sämtliche Aufteilungspläne mit Abgeschlossenheitsbescheinigung;

- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten mit Namen/Anschriften//Wohnungsnummern, Angaben zu den Wohn-, Nutz- und Heizflächen);

- Beschlussprotokolle, Niederschriften aller Wohnungseigentümerversammlungen;
- alle Entscheidungen aus gerichtlichen Verfahren einschließlich Vergleichen
- die Beschluss-Sammlung;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Maßangaben;
- alle Verträge, die mit Dritten im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen wurden und noch nicht vollständig abgewickelt sind;
- den gültigen Wirtschaftsplan (Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne) und die letzte Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnungen) mit den vom Verwaltungsbeirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis über gemeinschaftliche Gelder.

Die Übergabe der Verwaltungsunterlagen ist schriftlich in einem Protokoll zu dokumentieren.

- (2) Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind dem Verwalter von den Wohnungseigentümern unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (3) Der Zutritt zum Wohnungseigentum nach vorheriger Terminanmeldung für Ables-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum ist sicherzustellen.
- (4) Jeder Wohnungseigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung zu sorgen, und zwar auch in Bezug auf Personen, denen er den Gebrauch des Sondereigentums ganz oder teilweise überlässt. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Mieter.
- (5) Um eine Unterversicherung des Gebäudes zu vermeiden, sind Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gemäß Baubeschreibung hinausgehen, dem Verwalter unter Angabe der Werte unverzüglich schriftlich mitzuteilen, sofern nicht eine gesonderte Regelung besteht.
- (6) Bei Veräußerung von Wohnungseigentum hat der Eigentümer dem Verwalter die Stammdaten des Erwerbers/ der Erwerber (Vor- und Nachnamen, Anschrift und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch) unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- (7) Anschriftenänderungen und/oder Änderung des für die Einziehung von Beiträgen vom Wohnungseigentümer bestimmten Bankkontos sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

§ 6

Personenmehrheit

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben diese dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, abzugeben und entgegenzunehmen. Satz 1 gilt nicht für Ehegatten und Geschwister, die gemeinsam Wohnungseigentümer sind; sie gelten als gegenseitig bevollmächtigt.

§ 7

Vollmacht des Verwalters

(1) Der Verwalter kann von der Wohnungseigentümergeinschaft die Ausstellung einer ggf. notariell beglaubigten Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Der Vorsitzende oder ein Mitglied des Verwaltungsbeirates oder ein von der Wohnungseigentümergeinschaft bestellter Bevollmächtigter werden ermächtigt, die Vollmachturkunde namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterzeichnen.

Ebenso ist der Verwalter berechtigt, von der Wohnungseigentümergeinschaft den Nachweis für die Verwalterbestellung sowie für den Ermächtigungsbeschluss in notariell beglaubigter Form zu verlangen.

(2) Der Verwalter kann für einzelne Verwaltungsangelegenheiten Untervollmacht erteilen. Er darf jedoch die Verwaltung im Ganzen nicht an Dritte übertragen.

(3) Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde der Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des neuen Verwalters oder – soweit noch nicht bestellt – zu Händen des Vorsitzenden oder eines Mitglieds des Verwaltungsbeirates oder eines von der Wohnungseigentümergeinschaft bestellten Bevollmächtigten unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

§ 8

Haftung des Verwalters

(1) Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters von Wohnungseigentum zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

(2) Die Haftung des Verwalters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.

(3) Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach den gesetzlichen Regelungen.

§ 9

Datenschutz

(1) Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie für die Erledigung sonstiger Verwaltungsaufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.

Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Ändern oder die sonstige Nutzung von Daten durch den Verwalter zulässig.

(2) Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder sind zu beachten.

§ 10

Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht

Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für den Inhaber von Teileigentum, von Wohnungserbbaurecht und von Teilerbbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt oder Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.

§ 11

Vorrang von Teilungserklärung*/Teilungsvertrag mit Gemeinschaftsordnung*

Eine nur durch Vereinbarung abänderbare Regelung der Teilungserklärung*/des Teilungsvertrags mit Gemeinschaftsordnung* hat Vorrang vor den hiervon abweichenden oder modifizierenden Regelungen dieses Vertrages.

§ 12

Schiedsvertrag, Schiedsverfahren

(1) Für den Fall, dass die Wohnungseigentümer in der Teilungserklärung*/dem Teilungsvertrag mit Gemeinschaftsordnung* oder in einem Schiedsvertrag die Zuständigkeit des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentumssachen vereinbart haben oder vereinbaren, verpflichtet sich der Verwalter, diesem Schiedsvertrag beizutreten.

(2) Im Übrigen gelten bei Schiedsverfahren die gleichen Vergütungsregelungen wie bei Verfahren vor den ordentlichen Gerichten.

§ 13

Zusätzliche Vereinbarungen

§ 14

Schlussbestimmungen

(1) Für Erklärungen des Verwalters, die diesen Vertrag betreffen, ist der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates bzw. bis zu dessen Wahl der gesamte Verwaltungsbeirat empfangsbefähigt.

Sofern kein Verwaltungsbeirat bestellt ist, benennt die Wohnungseigentümergeinschaft im Beschlusswege einen Wohnungseigentümer als Empfangsbevollmächtigten. Für den Zugang der Erklärungen über die Kündigung des Verwaltervertrages oder seine Amtsniederlegung gelten die Regelungen des § 1 Abs. 2 dieses Vertrages.

(2) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss und der Zustimmung des Verwalters.

(3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

Ort und Datum

Ort und Datum

Der Verwalter

Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch

die durch Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom _____ zu Tagesordnungspunkt _____ zum Abschluss des Verwaltervertrages ermächtigt sind.