

VERWALTERVERTRAG

Zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft _____
- nachstehend Wohnungseigentümergeinschaft genannt -

und

der WMV-Bäuerle, Sigrid Bäuerle, Rohmbachstr. 36, 88094 Oberteuringen
- nachstehend Verwalter genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

I. Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Die Verwalterbestellung erfolgte durch Beschluss in der Wohnungseigentümersammlung vom zu Tagesordnungspunkt
für die Zeit vom bis
2. Die Abberufung der Verwaltung erfolgt in einer Eigentümersammlung.

II. Abschluss und Beendigung des Verwaltervertrages

1. Der Verwaltervertrag wird fest auf die Dauer der Bestellung des Verwalters gem. Ziffer I 1. abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um die Dauer der Wiederbestellung, sofern kein anderer Vertrag geschlossen wird.
2. Der Verwaltervertrag kann auch während der Zeit der Bestellung vom Verwalter mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Monatsende gekündigt werden.
3. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann, nach erfolgter Beschlussfassung in einer Eigentümersammlung, den Verwaltervertrag innerhalb einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Monatsende kündigen.
4. Die Kündigung des Verwaltervertrages durch den Verwalter oder seine Amtsniederlegung werden durch Zugang der Erklärung beim bestellten Ersatzzustellvertreter im Sinne von § 45 Absatz 2 WEG oder bei einem jeweils amtierenden Verwaltungsbeiratsmitglied wirksam. Fehlt ein solcher, können die Erklärungen auch gegenüber einer beschlussfähigen Eigentümersammlung oder mittels Einwurfeinschreiben an jeden Eigentümer abgegeben werden.
5. Nimmt die Wohnungseigentümergeinschaft die Grundleistungen des Verwalters nicht in Anspruch, obgleich der Vertrag nicht wirksam beendet ist, schuldet sie dennoch die Zahlung des vereinbarten Pauschalentgeltes. Das gilt insbesondere, wenn eine ausgesprochene Vertragskündigung nicht wirksam ist. Der Verwalter wird sich jedoch ersparte Aufwendungen anrechnen lassen müssen. Dabei gehen die Parteien davon aus, dass er für diese Fälle 80 % der Vergütung für Grundleistungen zzgl. Umsatzsteuer erhält. Der Wohnungseigentümergeinschaft bleibt jedoch der Nachweis vorbehalten, dass tatsächlich eine höhere Ersparnis eingetreten ist, dem Verwalter für eine tatsächlich niedrigere Ersparnis.

III. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung jeweils in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung, weiteren dem Verwalter bekannt gegebenen Vereinbarungen und Beschlüssen und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit dieser Vertrag nicht nachfolgend wirksam etwas anderes bestimmt. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Der Verwalter ist zu den nachfolgend aufgeführten **Grundleistungen** und **Besonderen Leistungen** berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm die Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss erteilt; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu beachten. Soweit im Einzelfall die Verpflichtung des Verwalters einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraussetzt, ist dies nachfolgend im jeweiligen Einzelfall durch **B (= Beschluss)** gekennzeichnet.

Werden dem Verwalter weitere, in diesem Vertrag nicht genannte Aufgaben übertragen, so bedarf dies eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Zustimmung durch den Verwalter. Ist die Vergütung nicht abweichend im Beschluss geregelt, so wird die diesbezügliche Tätigkeit des Verwalters nach Aufwand gem. Ziff. VII 2. vergütet.

Für die **Grundleistungen** erhält der Verwalter die in **Ziff. VII 1.** genannte Vergütung. Die **Besonderen Leistungen** werden nach Aufwand gem. **Ziff. VII 2.** vergütet, wenn nicht in **Ziff. III** eine Pauschalvergütung vereinbart wird, neben der die Auslagen und die Mehrwertsteuer gem. **Ziff. VII 2. c) und d)** zu zahlen sind. Die Zusatzvergütung für Besondere Leistungen wird nicht geschuldet, soweit die Besondere Leistung wegen einer durch den Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung erforderlich wird.

1. Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung

1.1 Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen (ETV)

Grundleistungen

- a) Teilnahme an einer Verwaltungsbeiratssitzung zur Vorbereitung der ordentlichen WEV mit Erörterung von Tagungsort, Tagungszeitpunkt und Tagesordnung;
- b) Vorbereitung der ordentlichen ETV;
- c) Anlage bzw. (Weiter-)Führung einer Beschlusssammlung (schriftlich oder elektronisch), die
 - alle in einer ETV verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
 - alle schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung,
 - alle Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in gemeinschaftsbezogenen Verfahren gem. § 43 WEG mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien, enthält, soweit die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen zu einem Zeitpunkt nach Abschluss des Verwaltervertrages getroffen wurden.
- d) Einberufung der ordentlichen ETV, zu der alle Wohnungseigentümer in Textform mit einfacher Briefpost unter Angabe der Tagesordnung zu laden sind. Die Einladung ist an die letzte, dem Verwalter bekannte Adresse des jeweiligen Wohnungseigentümers zu versenden;
- e) Leitung und organisatorische Abwicklung der ordentlichen ETV, sofern nicht ein anderer Versammlungsleiter durch Beschluss bestimmt wird;
- f) Erstellung einer Niederschrift über die Versammlung in Form eines Ergebnisprotokolls innerhalb von längstens 3 Wochen nach dem Tag der Wohnungseigentümerversammlung sowie Vorlage beim Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats - soweit vorhanden - und bei einem Wohnungseigentümer zur Unterschrift;
- g) Gewährung der Einsichtnahme in Niederschriften; und der Beschlusssammlung

Besondere Leistungen

- h) Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Wohnungseigentümerversammlungen mit den Grundleistungen a) bis g) beträgt hierfür eine monatl. Verwaltergebühr, mindestens aber Brutto 297,50 Euro.
- i) Versendung von Ablichtungen der Niederschrift über die WEV an jeden Wohnungseigentümer erfolgt kostenfrei.
- j) Fertigung von Ablichtungen der Beschlusssammlung unter Erstattung der Kopierkosten.

1.2 Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

Durchführung von Beschlüssen, die Tätigkeiten des Verwalters im Rahmen der sonstigen Grundleistungen erfordern;

Besondere Leistungen

Durchführung von Beschlüssen, die Tätigkeiten des Verwalters außerhalb des Rahmens der sonstigen Grundleistungen erfordern (Sonderaufgaben). Eine Vergütung erfolgt **nach Aufwand**.

1.3 Allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten

Grundleistungen

- a) Mitwirkung, etwa durch Erarbeitung eines Textentwurfs oder durch Beratung bei der Aufstellung und Änderung von Haus- und Nutzungsordnungen für im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Einrichtungen und Anlagen, z. B. Waschküche, Fahrstuhl (B)*;
- b) Überwachung der Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Nutzungsordnungen und Abmahnung der Störer bei Verstößen; bei der Kontrolle kann er sich der von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragten Dritten (z. B. den Hausmeister oder Bewachungspersonal) bedienen;
- c) Teilnahme an einer weiteren Verwaltungsbeiratssitzung (neben der in 1.1 a) genannten) während der üblichen Bürozeiten;
- d) Information des Verwaltungsbeirates über wichtige Vorgänge (Kopien über Schriftverkehr);
- e) Führen des erforderlichen Telefon-, Schrift- und elektronischen Geschäftsverkehrs mit den Wohnungseigentümern und Dritten;

Besondere Leistungen

- f) Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten; Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- g) Teilnahme an weiteren Verwaltungsbeiratssitzungen (neben den Grundleistungen gem. 1.1 a) und 1.3 c)). Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- h) Erstellen und Versenden von Ablichtungen /E-Mails im Rahmen von Auskunfts- und Informationspflichten des Verwalters. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- i) Bearbeitung von allen Eigentumsübergängen, sofern eine Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung notwendig ist (Datenpflege ist Grundleistung). Eine Vergütung für die Verwalterzustimmung erfolgt Pauschal mit Brutto 238,00 Euro.

- j) Vervielfältigen und Versenden von wesentlichem Schriftverkehr über Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren an die Wohnungseigentümer sowie Teilnahme an Versteigerungs- und Verteilungsterminen. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.

1.4 Vorbereitung des Abschlusses von Verträgen und Überwachung ihrer ordnungsmäßigen Durchführung

Grundleistungen

- a) Beratung über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Abschlusses von Verträgen.
- b) Einholung von Angeboten, auf Kosten (B*) der Wohnungseigentümergeinschaft; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als Brutto 119,-- € im Einzelfall und Brutto 357,--€ im Wirtschaftsjahr anfallen.
- c) Einholung einer Beratungsleistung bei Bedarf bei einem Rechtsanwalt auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als Brutto 476,--€ im Einzelfall und maximal 952,--€ im Wirtschaftsjahr anfallen.
- d) Führen von Vertragsverhandlungen.
- e) Stichprobenweise Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge, ggf. durch Beauftragte der Wohnungseigentümergeinschaft wie z.B. den Hausmeister.
- f) Bearbeitung von Versicherungsschäden - soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen - insbesondere deren rechtzeitige Meldung.

Besondere Leistungen

- g) Beiziehung von Sonderfachleuten für die Vorbereitung und Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung von Verträgen, soweit hierzu Kenntnisse erforderlich sind, die über die eines erfahrenen Verwalters von Wohnungseigentum hinausgehen (B)*. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- h) Mitwirkung bei Versicherungsschäden im Sondereigentum, soweit in einer Versicherung für das gemeinschaftliche Eigentum mitversichert; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung eines solchen Versicherungsfalles. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- i) Bearbeitung von Versicherungsschäden am Gemeinschaftseigentum. Eine Vergütung erfolgt ab der 6. Arbeitsstunde nach Aufwand.

1.5 Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen

Grundleistungen

- a) Geordnete Aufbewahrung sämtlicher Verwaltungsunterlagen, die zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verwaltungsvermögens während des Bestehens der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sind, z.B. Haus- und Grundstücksunterlagen, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Haus- und Nutzungsordnungen, Eigentümerlisten, Niederschriften über Eigentümerversammlungen, Ausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen und behördlicher Verwaltungsakte, Aufteilungspläne, Bestandspläne, Schließpläne, Sicherungsscheine, Generalschlüssel, Buchhaltungsunterlagen, Bankauszüge, Betriebsanleitungen;

Besondere Leistungen

- b) Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind (B)*. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- c) Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen hinaus (B)*. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.

2. Juristische Verwaltung

2.1 Abschluss, Änderung und Beendigung, insbesondere Kündigung aller zur laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen und zweckmäßigen Verträge im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Abschluss von Verträgen erfolgt grds. nur im Namen und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft und nach entsprechender Beschlussfassung in Kenntnis der Eigentümer von den wesentlichen Vertragsbedingungen. Grundsätzlich sind bis zu drei Angebote durch den Verwalter einzuholen und der Gemeinschaft vorzulegen, sofern dies nicht im Einzelfall wegen der Dringlichkeit, der erforderlichen Spezialkenntnisse, einer gewachsenen Geschäftsbeziehung zwischen WEG und Drittem oder der Geringfügigkeit der Angelegenheit untunlich ist.

Soweit in Einzelfällen nachfolgend ausnahmsweise der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung Verträge abschließen darf, setzt dies voraus, dass dies dem mutmaßlichen Interesse der WEG entspricht und nur dann erfolgt, wenn die zur Erfüllung notwendigen Mittel in dem von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplan/Nachtragswirtschaftsplan (Sonderumlage) kalkuliert, die Vertragsbedingungen üblich und angemessen sind und der Beirat – soweit vorhanden – mit Mehrheit der Mitglieder zugestimmt hat.

Grundleistungen

- a) Anstellungsvertrag mit Hausmeistern und sonstigem Dienstpersonal einschließlich der Erstellung objekt-bezogener Dienstanweisungen, ggf. Vertrag mit einem Hausmeisterserviceunternehmen (B)*;
- b) Versicherungsverträge, z.B. Brandversicherung, Leitungswasser- und Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Gewässerschadenhaftpflichtversicherung bei Vorhandensein eines Öltanks (B)*; Abschlüsse, Änderungen und Beendigungen von Versicherungsverträgen bedürfen – vorbehaltlich der Fälle von Gefahr in Verzug – der vorherigen Beschlussfassung. Kurzfristige Angebote, die ausschließlich eine Verbesserung der Konditionen ermöglichen, darf der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen mit der Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsbeirates in Anspruch nehmen;
- c) Wartungsverträge, z.B. für Heizungsanlage, Lüftungsanlage, Fahrstuhl, Gemeinschaftsantenne, Kabel, Parabolspiegel, Hebeanlage (B)*; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als Brutto 500,-- EUR im Einzelfall und nicht mehr als Brutto 1.000,-- EUR im Wirtschaftsjahr anfallen;
- d) Verträge über die Anschaffung von Gebrauchsgegenständen, die der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, z.B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeuge (B)*; Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als Brutto 800,-- EUR im Einzelfall und nicht mehr als Brutto 1.600,-- EUR im Wirtschaftsjahr anfallen;
- e) Lieferungs- und Entsorgungsverträge, z. B. über Strom, Wasser, Gas, Müll oder Heizöl (B)*; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht;
- f) Werkverträge zur ordnungsmäßigen Erfüllung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, insbesondere mit Bauhandwerkern, Ingenieuren und Architekten (B)*; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als Brutto 1.000,-- EUR im Einzelfall und nicht mehr als Brutto 2.000,-- EUR im Wirtschaftsjahr anfallen;
- g) Verträge mit Geldinstituten über die Führung von Bankkonten, Verwaltung von Depots und Anlage von Geldern (B)*; vorerst sind die vorhandenen Konten der Gemeinschaft weiter zu führen;
- h) Verträge über die zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung erforderlichen Einrichtungen und Abrechnungen, z.B. mit einem Wärmedienstunternehmen über Anschaffung, Austausch, Eichung, Miete von Messeinrichtungen, deren Ablesung und die Erstellung einer Heizkostenabrechnung oder entsprechende Verträge zur verbrauchsabhängigen Verteilung von Wasserkosten, Müllgebühren (B)*; sowie sonstige zur ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlichen oder zweckmäßigen Verträge (B)*;
- i) Beendigung, insbesondere Kündigung der in lit. a) bis h) genannten Verträge (B)*; im Falle der Erforderlichkeit des Ausspruchs einer fristlosen Kündigung eines Vertrages aus wichtigem Grund ist eine Kündigung durch den Verwalter nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat zulässig, wenn die Durchführung einer beschlussfähigen Eigentümerversammlung nicht mehr rechtzeitig möglich oder unverhältnismäßig wäre;

Besondere Leistungen

- j) Mietverträge über Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, z.B. Kfz-Stellplätze oder Hausmeisterwohnung, ggf. auch über eine im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehende Wohnung und deren Weitervermietung an den Hausmeister (B)*. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- k) Beendigung, insbesondere Kündigung der in lit. j) genannten Verträge (B)*. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.

Der Verwalter ist auch verpflichtet, eine mögliche Inanspruchnahme von Fördermitteln für konkret in Planung befindliche Vorhaben zu prüfen und die Eigentümer hierüber zu informieren. Er ist jedoch nicht verpflichtet, ständig sämtliche denkbaren Möglichkeiten der Fördermittelinanspruchnahme, z.B. für noch nicht geplante Modernisierungen oder Umbauten zu überwachen.

2.2 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

- a) Abgabe von Willenserklärungen und Vornahme von Rechtshandlungen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, insbesondere
 - die Abgabe von Erklärungen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Fernseh- und Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers oder der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sind;
 - die Abgabe sachdienlicher Erklärungen gegenüber dem jeweiligen Versicherer bei Eintritt eines Versicherungsfalles;
- b) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- c) Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind; die Verwaltung ist berechtigt ohne vorherige Beschlussfassung einen Rechtsanwalt zur Beratung auf Kosten der Wohnungseigentümer zu beauftragen. Die Kosten dürfen ohne Beschlussfassung im Einzelfall Brutto 476,--€ und insgesamt Brutto 952,--€ im Wirtschaftsjahr nicht übersteigen.

Besondere Leistungen

- d) Erteilung von Informationen an die Wohnungseigentümer über wesentliche Vorgänge, insbesondere über den Inhalt von zugestellten, gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Klagen oder Anträgen in Wohnungseigentumssachen oder in Schiedsgerichtsverfahren. Die Information per E-Mail ist kostenfrei, sonstige zusätzliche Leistungen (Porto, Kopierkosten etc.) werden nach Aufwand berechnet.
- e) Beauftragung und Information eines Rechtsanwaltes zur Durchführung der Maßnahmen gem. lit. c). Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.

2.3 Gerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft

Grundleistungen

- a) Beratung der Eigentümer über 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, innerhalb von längstens einer Woche, nachdem der Verwalter hiervon Kenntnis hat; die Benachrichtigung soll in Textform (z.B. per E-Mail), kann aber auch mündlich oder fernmündlich erfolgen, wenn dies nach den Umständen des Einzelfalls angemessen erscheint;
- c) Beauftragung eines Rechtsanwalts 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; bei Beschlussanfechtungen mit der Vertretung der Wohnungseigentümer, die Beklagte sind, sofern keine konkrete Interessenkollision beim Verwalter besteht; ausnahmsweise bedarf es im Interesse der Vermeidung unzähliger Eigentümerversammlungen und im Hinblick auf das in den Verwalter gesetzte Vertrauen für die Erhebung einer Zahlungsklage gegen einen säumigen Wohnungseigentümer unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes auf Kosten der Gemeinschaft **keines vorherigen gesonderten Beschlusses** der Wohnungseigentümer, wenn ein Zahlungsrückstand in Höhe von mehr als 3 Hausgeldvorauszahlungen eingetreten ist.
- d) Entnahme von Kosten für Verfahren nach § 43 WEG einschließlich ihrer Vorschüsse von dem Konto der Eigentümergeinschaft (B)*.
- e) Einholung einer Beratungsleistung (bei Bedarf) bei einem Rechtsanwalt auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft. Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als Brutto 476,--€ im Einzelfall und maximal Brutto 952,--€ im Wirtschaftsjahr anfallen.

Besondere Leistungen

- f) Information des beauftragten Rechtsanwalts, insbesondere bei Klagen auf Zahlung rückständiger Beiträge an die Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Vergütung erfolgt Pauschal mit Brutto 357,-- Euro je Klageeinreichung.
- g) Leistungen gem. lit. e) in anderen gerichtlichen Verfahren, z.B. in selbständigen Beweisverfahren wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, im Klageverfahren wegen Nacherfüllung und anderer Mangelanprüche oder in Schiedsgerichtsverfahren. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- h) Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft in mündlichen Verhandlungen. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- i) Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z.B. zur Grundstücksgestaltung oder in Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.

Generell ist ein Beschluss erforderlich für die Abgabe von Verzichtserklärungen, Anerkenntnissen, Antrags- oder Klagerücknahmen, Rechtsmitteln und Vergleichsabschlüssen. Vergleiche dürfen nur unter Vorbehalt der unanfechtbaren Genehmigung durch den Vertretenen geschlossen werden.

3. Finanz- und Vermögensverwaltung

3.1 Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung

Grundleistungen

- a) Datenerfassung und Datenpflege;
- b) Führung der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer, sowie der Einhaltung des Wirtschaftsplans, wobei die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung insoweit anzuwenden sind, als dies zur Erfüllung der Abrechnungs- und Rechnungspflicht erforderlich ist;
- c) geordnete Aufbewahrung der Belege;

Besondere Leistungen

- d) Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Arbeiten werden an einen Steuerberater vergeben.
- e) Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.

3.2 Rechnungswesen

Grundleistungen

- a) kaufmännische Rechnungsprüfung;
- b) Bewirken der Zahlungen, soweit möglich durch Überweisung und unter Nutzung etwa gewährter Skonti;
- c) Abrechnung einer etwa vorhandenen Hausmeisterkasse;
- d) Einziehung und Abrechnung der Mieten aus der Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums;

Besondere Leistungen

- e) Erstellen von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes, gemeinschaftliches Eigentum. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- f) Tätigkeiten gem. lit. a) bis d) in Bezug auf Rechnungen und Zahlungen, die das gemeinschaftliche Eigentum und die einen Zeitraum betreffen, in denen ein Dritter das Verwalteramt innehatte. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- g) Erstellung einer internen Heizkosten- und Wasserabrechnung, einschließlich Ablesung der entsprechenden Messeinrichtungen. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.

3.3 Wirtschaftsplan und Einziehung von Beiträgen

Grundleistungen

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

Besondere Leistungen

- c) Anmahnen rückständiger Beiträge (Vorauszahlungen, Sonderumlagen, Abrechnungsfehlbeträge) nach Verzugseintritt sowie der hierdurch anfallenden Mahngebühr. Gebühr je Mahnung Brutto 17,85 €.
- d) Berechnung, Anforderung und Einziehung von Beiträgen außerhalb des Wirtschaftsplanes (Sonderumlagen), soweit die Erforderlichkeit der Erhebung der Sonderumlage nicht auf einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung beruht. Pauschal Brutto 178,50 Euro je Sonderumlage.

3.4 Jahresabrechnung und Rechnungslegung

Grundleistungen

- a) Erstellung der Jahresabrechnung, bestehend aus einer Gesamtabrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und einer Aufteilung des Abrechnungsergebnisses auf jedes Wohnungs- und Teileigentum (Einzelabrechnung), und zwar - soweit die Anlage zentral beheizt und/oder mit Warmwasser versorgt wird - unter Einbeziehung der Heizkostenabrechnung, die von einer mit der Ablesung und Abrechnung auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragenden Wärmedienstfirma zu erstellen ist -, bis spätestens 9 Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres.
- 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;
- e) Gewährung der Einsichtnahme einzelner Eigentümer in die der Jahresabrechnung zugrundeliegenden Unterlagen, Rechnungen und Belege.

Besondere Leistungen

- f) Teilnahme an einer weiteren Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, z. B. durch einen Sachverständigen oder einen Wirtschaftsprüfer, soweit die Erforderlichkeit der Erhebung der Sonderumlage nicht auf einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung beruht. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- g) Rechnungslegung während des Geschäftsjahres außerhalb der Jahresabrechnung, soweit die Erforderlichkeit der nicht auf einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung beruht. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.

3.5 Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

Grundleistungen

- a) Die Verwaltung eingenommener Gelder durch Eröffnung und Führung eines Girokontos für Beiträge und eines Anlagekontos für die Instandhaltungsrückstellung bei einem oder mehreren Geldinstituten; beide Konten sind als offene Fremdkonten zu führen, deren Inhaber die Wohnungseigentümergeinschaft ist; diese Konten sind getrennt vom Vermögen des Verwalters und vom Vermögen Dritter zu führen; bis zu einer anderslautenden Beschlussfassung sind die vorhandenen Konten weiter zu führen;

- b) Monatliche Überweisung der anteilig enthaltenen Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung. Der Verwalter ist aber berechtigt, die Mittel der Instandhaltungsrückstellung bei Liquiditätsengpässen der Wohnungseigentümergeinschaft zur Tilgung von Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, die nicht auf Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen beruhen, zu verwenden (B)*; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nur dann nicht, wenn Gefahr in Verzug für wichtige Interessen der Eigentümergeinschaft besteht, die Wiederauffüllung innerhalb von spätestens 4 Wochen unzweifelhaft bevorsteht und die Rückstellung noch in einem wesentlichen Bestand zur Abdeckung dringender Instandsetzungserfordernisse erhalten bleibt.

Das Fremdkonto für die Beiträge lautet wie folgt: Konto-Inhaber:

Wohnungseigentümergeinschaft

.....
vertreten durch den Verwalter:

WMV-Bäuerle, Sigrid Bäuerle, Rohrbachstr. 36, 88094 Oberteuringen

Die Bankdaten werden den Eigentümern nach Eröffnung des Bankkontos unverzüglich mitgeteilt.

4. Technische Verwaltung

4.1 Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen

Die Auslösung von Kosten durch Beauftragung von Dritten bedarf der **vorherigen Beschlussfassung**. Diese ist unter Berücksichtigung der Stellung des Verwalters als kompetenter Sachverwalter fremden Vermögens sowie der Finanzlage der Gemeinschaft **entbehrlich, wenn die Kosten für die Gemeinschaft im Einzelfall Brutto 1.000,- EUR und insgesamt pro Jahr Brutto 2.000,- EUR nicht übersteigen**. In jedem Fall hat der Verwalter den Verwaltungsbeirat – soweit ein solcher bestellt ist – möglichst vor Kostenauslösung, bei Gefahr in Verzug ggf. unverzüglich danach zu informieren.

Grundleistungen

- a) Überwachung des baulichen und technischen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische (i.d.R. einmal pro Jahr) und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft, über die - mit Ausnahme von dringenden Fällen - ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen ist;
- b) Beratung der Wohnungseigentümergeinschaft über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Klärung der Zuständigkeit (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum) und der Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten (z. B. Versicherung, Bauträger, Handwerker);
- c) Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten;
- d) Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, in der Regel in schriftlicher Form;
- e) Überwachung der Arbeiten als Vertreter des Bauherren, insbesondere der Ausführungszeiten; eine Bauüberwachung insb. i.S.d. Leistungsphase 8 HOAI findet nicht statt;
- f) Abnahme der Arbeiten, Rüge festgestellter Mängel und technische Rechnungsprüfung;
- g) Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis f) nur für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von Brutto 5.000,- Euro nicht überschreitet und/oder deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns nicht erfordert;
- h) Veranlassung von sofortigen Maßnahmen in dringenden Fällen, z. B. Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden;
- i) Meldung von Schäden am Gemeinschaftseigentum an die Versicherung;
- j) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind;
- k) Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis f) bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von Brutto 5.000,- Euro insgesamt überschreitet. Für diese Regieleistung wird eine Vergütung in Höhe von 2% des Auftragsvolumens fällig;
- l) Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum, mit Schätzung der zu erwartenden Kosten (B)*. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.

4.2 Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

Grundleistungen

- a) Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen;

Besondere Leistungen

- b) sämtliche über lit. a) hinausgehenden Leistungen. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.

4.3 Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer (Bauträger)

Grundleistungen

- a) Beratung zum Inhalt zweckmäßiger Beschlussfassungen;
- b) Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten;

Besondere Leistungen

- c) Einholung einer Beratungsleistung zur Verfolgung der Gewährleistungsansprüche (bei Bedarf) bei einem Rechtsanwalt auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als Brutto 476,--€ im Einzelfall und maximal Brutto 952,--€ im Wirtschaftsjahr anfallen.
- d) Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer im gemeinschaftlichen Interesse auf Nacherfüllung und anderen Mängelansprüche. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.
- e) Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten (B)*. Eine Vergütung erfolgt nach Aufwand.

4.4 Zusätzliche erforderliche Leistungen

Grundleistungen

- a) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des gemeinschaftlichen Eigentums für den gemeinschaftlichen Gebrauch;
- b) Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV), wie z.B. für Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungs- und CO₂-Anlagen, Garagentorantriebe, Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider; (B)*;

Besondere Leistungen

- c) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für einzelne Wohnungseigentümer und Veranlassung der Zustellung gegen Nachnahme. Es wird eine Pauschalvergütung in Höhe von 30,-- Euro zzgl. MwSt. je Bestellung erhoben.

IV. Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft

Soweit die nachfolgenden Regelungen Einzelleistungen ein bestimmtes Handeln einzelner Wohnungs- bzw. Teileigentümer voraussetzt, hat der Verwalter **Anspruch auf entsprechende Beschlussfassung** zur diesbezüglichen Verpflichtung der Eigentümer.

1. Übergabe und Einlagern der Unterlagen

Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung mit Aufteilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigung;
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn-/Heizflächen; aktuelle Grundbuchnachweise zur Eigentumsstellung);
- Beschlussprotokolle aller Wohnungseigentümersammlungen;
- alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren einschließlich Vergleichen;
- die Beschlusssammlung;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Maßangaben;
- alle Verträge, die mit Dritten im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind;
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung mit den vom Beirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form; ältere Abrechnungen, Belege und Unterlagen werden bei bzw. zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft eingelagert;

Stellen die Eigentümer dem Verwalter die erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung, haftet er nicht für ein darauf beruhendes Fehlverhalten. Er ist zudem berechtigt, nach Information des Beirates und entsprechender Ankündigung die Unterlagen auf Kosten der Gemeinschaft zu beschaffen. Dafür bedarf er **nur dann der vorherigen Beschlussfassung**, wenn dies Kosten von mehr als 500,-- Euro im Einzelfall bzw. 1.000,-- Euro im Wirtschaftsjahr insgesamt auslöst. Die Vergütung des Verwalters für diese Arbeiten erfolgt nach Aufwand.

2. Schadensmeldung

Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind dem Verwalter unverzüglich, möglichst in Textform, anzuzeigen.

3. Zutritt zum Wohnungseigentum

Der Zutritt zum Wohnungseigentum nach vorheriger Terminanmeldung ist durch den Wohnungseigentümer oder Dritte für Abse-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.

4. Wertverbesserungen

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.

5. Weiterveräußerung und Änderungen

Bei Weiterveräußerung sind dem Verwalter die Stammdaten des Erwerbers/der Erwerber (Vor- und Nachnamen, Anschrift und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch) unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Adress-änderungen und/oder Änderung des für die Einziehung von Beiträgen vom Wohnungseigentümer bestimmten Bankkontos sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

6. Datenverarbeitung

Der Verwalter hat seine Vergütung entsprechend des Aufwandes kalkuliert, der aufgrund elektronischer Datenverarbeitung erforderlich ist. Er hat Anspruch auf Speicherung von Daten und deren Verarbeitung und Weitergabe im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und soweit dies für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Anlage angemessen und erforderlich erscheint gemäß Punkt VIII. dieses Vertrages.

V. Vollmacht des Verwalters

1. Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Erfüllung der in Ziffer III. aufgeführten Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen.
2. Der Verwalter wird vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB befreit. Er darf daher als Vertreter der WEG auch Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder mit sich als Vertreter eines anderen abschließen.

VI. 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. Schadensersatzansprüche des Verwalters und der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung. Die von der Kenntnis unabhängige Haftung endet aber fünf Jahre nach Entstehen des Anspruchs.
3. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.
4. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt 200.000,- EUR je Schadensfall, max. 400.000,- Euro/Jahr. Soweit der Verwalter eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, wird die Haftung insoweit nicht ausgeschlossen, als der Versicherer eintrittspflichtig ist.

VII. Vergütung

1. Vergütung für Grundleistungen

- a) Der Verwalter erhält für die aus diesem Vertrag von ihm zu erbringenden Grundleistungen eine monatliche Vergütung von zur Zeit

Brutto _____ EUR je Wohneinheit.

Werden mehrere Wohneinheiten zu einer Wohneinheit zusammengelegt, gilt das Honorar gemäß Grundbuchstand als geschuldet.

Brutto _____ EUR je Garageneinheit sofern die Garagen separat verwaltet werden müssen und keiner Wohn-/Nutzeneinheit zugeordnet sind.

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Grundleistungen stehenden Schreibaufwendungen, Porto, Telefonkosten werden – vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung – nicht zusätzlich vergütet.

Die Vergütung für die Grundleistungen ist monatlich im Voraus fällig.

- b) Die Vergütung für die Grundleistungen als auch die Vergütung für Besonderen Leistungen ist wie folgt anzupassen:
Die Vergütung erhöht sich jährlich in Anlehnung zur Erhöhung des Lebenshaltungsindex. Eine Erhöhung findet frühestens nach 12 Monaten statt und wird grundsätzlich zum 01.01. eines Kalenderjahres durchgeführt.
Soweit die mit der Grundvergütung abzugeltenden Tätigkeiten jedoch einen außergewöhnlich großen Umfang einnehmen, der eine weitere Tätigkeit auf der Basis der Grundvergütung als unzumutbar erscheinen lässt, ohne dass dies durch den Verwalter zu vertreten ist, z.B. durch exzessive Nutzung von Einsichtnahmerechten in Gemeinschaftsunterlagen durch einzelne Eigentümer, aufwendige Ermittlungsarbeit zur Erstellung von Jahresabrechnungen aufgrund unvollständig dem Verwalter übergebener Unterlagen o.Ä., darf der Verwalter um die Vereinbarung eines angemessenen Zusatzhonorars ersuchen. Entsprechendes gilt, wenn der Aufgabenkreis des Verwalters z.B. durch Erweiterung des gemeinschaftlichen Eigen-

tums oder Einführung neuer gesetzlicher Pflichten erweitert wird. Kommt eine angemessene Änderungsvereinbarung nicht zustande, darf der Verwalter den Vertrag vorzeitig fristlos kündigen und sein Amt niederlegen.

2. Vergütung für Besondere Leistungen

Die Besonderen Leistungen werden, soweit ihr Anfall nicht auf einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung beruht, wie folgt vergütet:

- a) Die Besonderen Leistungen des Verwalters werden nach Aufwand – soweit vereinbart – abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz

Brutto 59,50 Euro

Dabei kann jede vollendete Viertelstunde entsprechend anteilig abgerechnet werden. Es ist ein Zeitnachweis in Form einer Tabelle zu führen. Diese ist monatlich dem (soweit vorhanden) Verwaltungsbeirat zur Abzeichnung vorzulegen. Die Prüfung und Gegenzeichnung durch den Beirat hat binnen 14 Tagen zu erfolgen. Ist kein Beirat vorhanden, hat der Verwalter eine Rechnung zu erstellen und zu hinterlegen und diese in der nächsten Eigentümerversammlung zu erläutern.

- b) Vergütungsschuldner, Fälligkeit
Die Vergütung für Besondere Leistungen erhält der Verwalter von der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.
- c) Auslagenersatz
Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Besonderen Leistungen zustehenden Auslagen wie Fahrtkosten, Porto, Telefon, Telefax werden gegen Nachweis erstattet. Kopien werden pro Vorgang Brutto 0,35 € je Stück berechnet.

3. Vergütungsentnahme vom Gemeinschaftskonto

Der Verwalter ist berechtigt, die monatliche Vergütung für Grundleistungen und für Besondere Leistungen nach Rechnungsstellung vom Konto der WEG abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.

VIII. Datenschutz

1. Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.
2. Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung notwendigen Daten durch den Verwalter zulässig.
3. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder werden dabei beachtet.

IX. Interessenkollisionen

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Wohnungseigentümergeinschaft sowie die Wohnungseigentümer außergesichtlich und gerichtlich zu vertreten, soweit hierbei keine Interessenkollisionen entstehen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, auch Verträge über die Verwaltung von Sondereigentum in der Wohnungseigentümergeinschaft abzuschließen und zu erfüllen. Falls es jedoch zu Fällen von Interessenkollisionen kommt, hat er die Interessen der WEG zu vertreten. Der Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums ist unter diesem Vorbehalt abzuschließen.

X. Schlussbestimmungen

1. Für Erklärungen des Verwalters, die diesen Vertrag betreffen, ist der Ersatzzustellvertreter, hilfsweise der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats bzw. bis zu dessen Wahl der gesamte Verwaltungsbeirat empfangsbevollmächtigt. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so bevollmächtigen sich diese gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Verwalters; diese Vollmacht kann bei Vorliegen sachlicher Gründe widerrufen werden.
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 oder der Verwaltervertrag hinsichtlich einzelner Bestimmungen für ungültig erklärt werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

Ort, Datum

(Verwalter)

(Für die Wohnungseigentümergeinschaft)