

## VERWALTERVERTRAG

Zwischen der

**Wohnungseigentümergeinschaft**  
**Ulmer Straße 24, Augsburg**  
**vertreten durch die CABS Projekt 3 GmbH**  
**vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Simon Achatz**  
**Lindenstraße 2, 86482 Aystetten**

-nachstehend Gemeinschaft genannt-

und

**Benjamin Christl Holding GmbH**  
**vertreten durch die Geschäftsführerin**  
**Frau Karin Christl**  
**Lindenstraße 2, 86482 Aystetten**

-nachstehend Verwalter genannt-

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

### § 1 Präambel

- I. Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das gesamte Wohnungs- und Teileigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum und das Verwaltungsvermögen. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. der nicht zu Wohnzwecken genutzten Räume, obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst.
- II. Der Verwalter ist stets **neutraler Sachwalter fremden Vermögens**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Gemeinschaft und dem Verwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle, an den Grundsätzen ordnungsgemäßer, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

### § 2 Bestellung

- I. Die vertragliche Amts- und Verwaltungstätigkeit beginnt mit dem 01.09.2024 und endet am 31.08.2027.

### § 3 Vertrag: Dauer, Kündigung, Fortgeltung bei Wiederbestellung

- I. Der Vertrag wird auf die Dauer des Beststellungszeitraumes gemäß § 2 abgeschlossen. Er endet mit Ablauf des Beststellungszeitraumes, nach Ablauf von 6 Monaten seit dem Zeitpunkt der vorzeitigen Abberufung entsprechend § 26 Absatz (3) WEG durch die Gemeinschaft oder einer berechtigten Amtsniederlegung durch den Verwalter.
- II. Der Verwaltervertrag verlängert sich jeweils um die Dauer der Wiederbestellung, sofern kein anderer Vertrag geschlossen wird. Eine Wiederbestellung erfolgt durch einen entsprechenden

Beschluss der Eigentümergeinschaft. Mit der Beschlussfassung über die Wiederbestellung des Verwalters kann auch eine Änderung dieses Verwaltervertrages oder der Abschluss eines neuen Verwaltervertrages beschlossen werden.

- III. Das Recht auf eine außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrages aus wichtigem Grund bleibt für beide Teile unberührt.

#### § 4 Pflichten der Gemeinschaft

- I. Die Gemeinschaft verpflichtet sich, - soweit noch nicht anderweitig geregelt – einen Beschluss herbeizuführen, der die Eigentümer verpflichtet, am Lastschriftverfahren teilzunehmen.
- II. Von der Gemeinschaft bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder am Gebäude, deren Beseitigung der Gemeinschaft obliegt, sollen dem Verwalter unverzüglich angezeigt werden. Sofern bemerkte Mängel und Schäden am Sonder-/Teileigentum Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum haben könnten, sollen diese ebenfalls unverzüglich angezeigt werden.
- III. Jeder Eigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen **Hausordnung** zu sorgen und zwar auch in Bezug auf Personen, denen er den Gebrauch ganz oder teilweise überlässt, insbesondere in Bezug auf Mieter. Die Hausordnung sowie den Gebrauch betreffende Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung der Gemeinschaft sind als Bestandteil in einen Mietvertrag mit aufzunehmen.
- IV. Bei Weiterveräußerung des Wohnungs-/Teileigentums etc. sind dem Verwalter die Stammdaten des Erwerbers/ der Erwerber (Vor- und Nachnamen, Wohnanschrift und der Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch bzw. Besitzübergang) unverzüglich mitzuteilen. Adressänderungen und/oder Änderung des für die Einziehung von Beiträgen vom Wohnungs-/Teileigentümer bestimmten Bankkontos sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

#### § 5 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- I. Der Verwalter ist zu den in § 5 Abs. II aufgeführten Leistungen berechtigt und verpflichtet.
  - Die nachfolgend in § 5 Abs. II aufgeführten „Grundleistungen“ (linke Spalte) sind mit der Pauschalvergütung entsprechend § 6 Abs. I i.V.m. Abs. II abgegolten.
  - Die nachfolgend in § 5 Abs. II aufgeführten „Besonderen Leistungen“ (rechte Spalte) sind bei tatsächlichem Anfall als „Variable Vergütung“ entsprechend der im Einzelfall getroffenen Regelung, insbesondere neben der Grundleistung (linke Spalte), zu vergüten. Soweit nichts Anderes vereinbart, bemisst sich die variable Vergütung grundsätzlich als zeitabhängige Vergütung – siehe hierzu insbesondere auch § 6 Abs. III.

Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

- II. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Einzelnen:

| Übernahme der Verwaltungstätigkeit, Datenerfassung, Unterlagen, Erstanzeigen                         |                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundleistungen                                                                                      | Besondere Leistungen                                                                                                                                                                                                       |
| Soweit notwendig und möglich, einfache Verwalterbestätigung durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden | Die Mitwirkung an der Erstellung des Verwalternachweises in öffentlich beglaubigter Form, soweit notwendig, d.h. sofern eine einfache Verwalterbestätigung durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden nicht ausreichend ist. |
|                                                                                                      | Vergütung nach Zeitaufwand                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Kaufmännische Verwaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Grundleistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Besondere Leistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Einzug von Zahlungsbeiträgen der Eigentümer mittels Lastschriftverfahren, soweit Lastschrift erteilt wurde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Eigentümer, d.h. insbesondere der fristgerechten Zahlungseingänge</b> von Beiträgen durch die Eigentümer zum Fälligkeitszeitpunkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Führung eines objektbezogenen Rechnungswesens</b> , insbesondere die kaufmännische Rechnungsprüfung, die Ausführung von Zahlungen, soweit möglich durch Überweisung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Buchhalterische Einrichtung und laufende Abrechnung von Abrechnungskreisen, die durch Beschlüsse gemäß § 21 WEG zur differenzierten Kostentragung baulicher Veränderungen entstehen.<br><br><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b>                                                                                                                                                                                               |
| Erstellung <b>eines Wirtschaftsplans</b> , d.h. Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplan je Wohnungs- und Teileigentum für jedes Wirtschaftsjahr.<br><br>Berechnung, ggf. erstmaliger Abruf und Einziehung der Vorschüsse (ausgenommen Mahnungen) auf der Grundlage des beschlossenen Wirtschaftsplans.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Erstellung der <b>Jahresabrechnung</b> , d.h. Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen, mit jeweiligem Ausweis der Abrechnungsspitze Wohnungs- und Teileigentum. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, für die Erfassung und Verteilung der entsprechend der Heizkostenverordnung zu ermittelnden und zu verteilenden Kosten sowie für die Erfassung und Verteilung sonstiger verbrauchsabhängig verteilter Kosten (bspw. Wasser) ein entsprechendes Fachunternehmen (bspw. Brunata, techem oder ista) namens und auf Kosten der Gemeinschaft mit der Erstellung der verbrauchsabhängigen Kosten zu beauftragen (und diese Verträge auch zu kündigen). Die entsprechenden Abrechnungen sind in die Jahresabrechnung zu integrieren. | Teilnahme an einer weiteren Prüfung – über die des Verwaltungsbeirates hinausgehende – der Jahresabrechnung, insbesondere auch durch beauftragte Dritte, Sonderfachleute.<br><br><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b><br><br>Rechnungslegung soweit zusätzlich zur Jahresabrechnung nötig und soweit die Rechnungslegung nicht wegen Beendigung des Verwalteramtes erforderlich wird.<br><br><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b> |

| <b>Verwaltungsbeirat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grundleistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Besondere Leistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Durchführung bzw. Teilnahme an <u>einer</u> jährlichen Verwaltungsbeiratssitzung</b> , insbesondere zur Abrechnungsprüfung, der Vorbereitung der ordentlichen Eigentümerversammlung mit Festlegung von Tagungsort, Tagungszeitpunkt und Tagesordnung, während der üblichen Bürozeiten                                                                                                                                                           | <b>Durchführung bzw. Teilnahme weiterer</b> , d.h. insbesondere über die zur Vorbereitung der ordentlichen Eigentümerversammlung hinausgehenden Verwaltungsbeiratssitzungen, ohne dass dies aufgrund einer Pflichtverletzung des Verwalters erforderlich wird<br><br><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Tätigkeiten, insbesondere die Erteilung von Auskünften im Zusammenhang mit den Rechten und Pflichten entsprechend § 29 Abs. (2) Satz 1 WEG, der Überwachung des Verwalters.<br><br><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Einsicht in Verwaltungsunterlagen und Auskunftserteilung außerhalb der Versammlung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Grundleistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Besondere Leistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Die Gewährung der Einsichtnahme für Eigentümer bzw. Dritten in die Verwaltungsunterlagen (insbesondere Wirtschaftspläne und Jahresabrechnung, Rechnungen und Belege, Niederschriften und Beschluss-Sammlungen der Gemeinschaft). Die Einsichtnahme ist im Falle eines berechtigten Interesses auch Dritten zu gewähren, wenn sie durch einen Eigentümer schriftlich hierzu bevollmächtigt wurden oder ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen. | Die Gewährung von Auskünften durch den Verwalter, insbesondere im Rahmen der Einsichtnahme, für Eigentümer bzw. Dritten in die Verwaltungsunterlagen (insbesondere Wirtschaftspläne und Jahresabrechnung, Rechnungen und Belege, Niederschriften und Beschluss-Sammlungen der Gemeinschaft). Die Auskünfte sind im Falle eines berechtigten Interesses auch Dritten zu erteilen, wenn sie durch einen Eigentümer schriftlich hierzu bevollmächtigt wurden oder ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen.<br><br><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b><br><br>Die Erfüllung (neu) entstehender (insbesondere nach Vertragsschluss) gesetzlicher Auskunftspflichten, wie z.B. zum Zensus sowie die Erteilung von Auskünften im Rahmen des EEG<br><br><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Die Bearbeitung von Anfragen durch das Landesamt für Datenschutz und Erteilung entsprechender Auskünfte sowie die Bearbeitung von Anfragen auf Auskunft gem. § 15 DSGVO und die Erteilung von entsprechenden Auskünften.<br><br><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Eigentümerversammlungen, Umlaufbeschlüsse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Grundleistungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Besondere Leistungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Eine Eigentümerversammlung je Wirtschaftsjahr (Ordentliche Eigentümerversammlung):</b><br/> <b>Vorbereitung:</b> Erstellung Tagesordnung und Einladung, Einberufung, Erstellen einer Anwesenheits- und Abstimmungsliste, ggf. Stimmkarten</p> <p><b>Durchführung:</b> Leitung, Stimmauszählung, Beschlussverkündung. Den Versammlungsvorsitz führt der Verwalter, soweit die Eigentümerversammlung nichts anderes beschließt.</p> <p><b>Nachbereitung:</b> Die Anfertigung von Beschlussprotokollen (Ergebnisprotokolle) der Eigentümerversammlungen; diese sind den Wohnungs-/Teileigentümern innerhalb von 6 Tagen nach der Eigentümerversammlung zu übermitteln;<br/>         Samstag sowie Sonn- und Feiertage werden bei der Berechnung der Tage nicht berücksichtigt. Erfolgt die Beschlussfassung im Umlaufverfahren des § 23 Abs. (3) WEG, hat der Verwalter die Eigentümer innerhalb von 6 Tagen nach Zugang der letzten Erklärung über das Ergebnis der Beschlussfassung zu informieren. Für die jeweilige Übermittlung ist Textform ausreichend.</p> | <p><b>Weitere zusätzliche, d.h. über die ordentliche Eigentümerversammlung im Wirtschaftsjahr:</b></p> <p>Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung</p> <p><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b></p> <p><b>Umlaufbeschlüsse (in Text- oder Schriftform):</b></p> <p>Durchführung sämtlicher Maßnahmen für Beschlussfassungen im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG, insbesondere Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung.</p> |
| <p>Die ordnungsgemäße Führung der <b>Beschlussammlung</b> entsprechend § 24 Abs. (7), (8) WEG</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p align="center"><b>Vertragsvorbereitung, -abschlüsse und – durchführung</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Abschluss, Änderung und Beendigung, insbesondere Kündigung, aller zur laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Vermögens erforderlichen und zweckmäßigen Verträge im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft.</p> <p><b>Hinweis:</b> Ob für den Abschluss, die Änderung oder Beendigung von Verträgen zuvor eine Beschlussfassung erforderlich ist oder die Angelegenheit nur von untergeordneter Bedeutung ist und deshalb der Verwalter ohne Beschlussfassung nach pflichtgemäßem Ermessen und im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung handeln darf, ist im Einzelfall zu beurteilen. Die Gemeinschaft wird hierzu Grundsatzbeschlüsse fassen. Der Verwalter unterbreitet Beschlussvorschläge für eine praktikable, interessensgerechte Vorgehensweise.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Grundleistungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Besondere Leistungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Vorbereitung der Beschlussfassung zur Sicherstellung für den im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung mindestens erforderlichen bzw. den sich aus der Teilungserklärung und aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden notwendigen <b>Versicherungsschutz</b>.</p> <p>Sofern ein notwendiger Versicherungsschutz vollends fehlt oder nicht festgestellt werden kann, hat der Verwalter eine entsprechende Versicherung abzuschließen.</p> <p>Änderung bzw. Kündigung bestehender <b>Versicherungsverträge</b> und folgender Neuabschluss entsprechender Versicherungsverträge mit Versicherungsunternehmen nach pflichtgemäßem Ermessen, so dass für die Wohn-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>anlage stets ausreichender bzw. angemessener Versicherungsschutz besteht. Anpassungen der Versicherungsverträge, Kündigung und Neuabschluss sowie Umstellung auf andere Versicherungsunternehmen darf der Verwalter nur dann ohne Beschluss vornehmen, wenn verbesserte wirtschaftliche oder vertragliche Inhalte für die Gemeinschaft möglich sind. Hierdurch dürfen der Gemeinschaft keine höheren Kosten als bisher entstehen.</p> <p>Darüber hinaus bedürfen sonstige Beendigungen und Neuabschlüsse von Versicherungsverträgen – vorbehaltlich der Fälle von Gefahr in Verzug – im Innenverhältnis zwischen Verwalter und der Gemeinschaft (und ohne die entsprechende Vollmacht des Verwalters im Außenverhältnis gegenüber Dritten zu beschränken) der vorherigen Beschlussfassung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Abgabe von Erklärungen zur <b>erstmaligen Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage</b> zugunsten eines oder mehrerer Sondereigentumseinheiten, sofern erforderlich.</p> <p>Änderung bzw. Kündigung bestehender <b>Lieferungs- und Entsorgungsverträge</b> (z.B. über Strom, Wasser, Gas, Heizöl, Signallieferung für TV, Müll) und folgender Neuabschluss entsprechender Lieferungs- und Entsorgungsverträge mit entsprechenden Lieferungs- und Entsorgungsunternehmen nach pflichtgemäßem Ermessen, so dass für die Wohnanlage stets ausreichende bzw. angemessene Lieferungs- und Entsorgungsverträge bestehen. Anpassungen der Lieferungs- und Entsorgungsverträge, Kündigung und Neuabschluss sowie Umstellung auf andere Lieferungs- und Entsorgungsunternehmen darf der Verwalter nur vornehmen, wenn verbesserte wirtschaftliche oder vertragliche Inhalte für die Gemeinschaft möglich sind. Hierdurch dürfen der Gemeinschaft keine höheren Kosten als bisher entstehen. Darüber hinaus bedürfen Abschlüsse, Änderungen und Beendigung von Lieferungs- und Entsorgungsverträgen eines Beschlusses der Gemeinschaft.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Auswahl erforderlicher Dienstleistungsunternehmen und Arbeitnehmer</b> (z.B. Hausmeister, Reinigungspersonal, Hausmeisterdienste, Reinigungsservice) und <b>Abschluss</b> entsprechender Verträge mit diesen sowie Änderung und Beendigung vorgenannter Verträge nach pflichtgemäßem Ermessen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Im Rahmen von abgeschlossenen Arbeitsverträgen für von der Gemeinschaft angestellten Arbeitnehmern (z.B. Hausmeister, Reinigungspersonal) die <b>Überwachung der Arbeitgeberpflichten, insbesondere die Überwachung der Aufzeichnungspflichten</b> (z.B. Prüfung der Stundenlisten aufgrund des Mindestlohngesetzes) für geringfügig (520-Euro-Kräfte) bzw. kurzfristig Beschäftigte</p> <p><b>Pauschalvergütung in Höhe von € 15,00 netto (€ 17,85 brutto) pro Monat und Arbeitsvertrag.</b></p> |
| <p>Organisation und Überwachung von Personen, die von der Gemeinschaft mit der Erfüllung von <b>Verkehrssicherungspflichten</b> beauftragt sind.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen betreffend das gemeinschaftliche Eigentum gegen den Erstveräußerer (Bauträger)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Grundleistungen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>Besondere Leistungen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Beratung zum Inhalt zweckmäßiger Beschlussfassungen</b> sowie über ggf. Notwendigkeit der Hinzuziehung von Sonderfachleuten, welche im Zusammenhang mit der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und/oder Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen stehen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Teilnahme an der <b>Abnahme des Gemeinschaftseigentums</b>, einschließlich des Zeitaufwandes für Führung, Organisation und Mediation, ggf. unter Beiziehung eines Sachverständigen, insbesondere auch zum Zwecke der Feststellung der für die erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen</p> <p><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Die Vorbereitung und/oder Begleitung der außergerichtlichen und/oder gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungs-/Teileigentümer bzw. der Gemeinschaft auf Nacherfüllung/-besserung und/oder anderen Mängelansprüchen bzw. Schadensersatz einschließlich der Beauftragung, Koordinierung und Information von Sonderfachleuten, z.B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten sowie Eigentümern. Dies umfasst auch den Zusatzaufwand hinsichtlich der Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung entsprechender Eigentümerversammlungen wie z.B. Herbeiführung insoweit notwendiger Eigentümerbeschlüsse, Information bzw. Korrespondenz mit Fachberatern, Sonderfachleuten oder Ähnliches.</p> <p><b>Vergütung nach Zeitaufwand.</b></p> |
| <p style="text-align: center;"><b>Technische Verwaltung</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p style="text-align: center;"><b>Grundleistungen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p style="text-align: center;"><b>Besondere Leistungen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Überwachung des baulichen und technischen Zustands</b> des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische (mindestens einmal pro Jahr) und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Sonderfachleuten auf Kosten der Gemeinschaft über die – mit Ausnahme von dringenden Fällen sowie auf Grund § 5 Abs. IV – ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Betreuung der Wartungsverträge für Rauchwarnmelder, sofern die Eigentümergemeinschaft deren Installation und/oder Wartung vergemeinschaftet hat.</p> <p><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Änderung bzw. Kündigung <b>bestehender Service- und Wartungsverträge</b> (z.B. für Gründächer, Aufzüge, Toranlagen, Brandschutzanlagen, Heizungsanlagen, Solaranlagen, Hebeanlagen, Klimaanlage etc.) und folgender Neuabschluss entsprechender Wartungsverträge mit entsprechenden Service- und Wartungsunternehmen nach pflichtgemäßem Ermessen, so dass für die Wohnanlage stets ausreichende bzw. angemessene Service- und Wartungsverträge bestehen. Anpassungen der Service- und Wartungsverträge, Kündigung und Neuabschluss sowie Umstellung auf andere Service- und Wartungsunternehmen darf der Verwalter nur dann ohne Beschluss vornehmen, wenn verbesserte wirtschaftliche oder vertragliche Inhalte für die Gemeinschaft möglich sind. Hierdurch dürfen der Gemeinschaft keine höheren Kosten als bisher entstehen.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Darüber hinaus bedürfen sonstige Beendigungen und Neuabschlüsse von Service- und Wartungsverträgen – vorbehaltlich der Fälle von Gefahr in Verzug – im Innenverhältnis zwischen Verwalter und der Gemeinschaft (und ohne die entsprechende Vollmacht des Verwalters im Außenverhältnis gegenüber Dritten zu beschränken) der vorherigen Beschlussfassung – ausgenommen § 5 Abs. 4.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Beratung der Gemeinschaft über die Notwendigkeit der <b>Vornahme von Erhaltungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum</b> einschließlich der Klärung der Zuständigkeit (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum) und der Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten (z.B. Versicherung, Bauträger, Handwerker) – soweit dies keine Rechtsberatung ist.</p> <p>Der entstehende Aufwand für die Mitwirkung, Abwicklung bzw. Teilnahme an <b>Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. baulichen Veränderungen</b>, deren Auftragssumme den Betrag von <b>€ 5.000,00 (brutto) im Einzelfall nicht übersteigt</b>.</p> <p>(z.B. Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten sowie Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge; Überwachung der Arbeiten als Vertreter der Bauherren, insbesondere der Ausführungszeiten; Abnahme der Arbeiten und Rüge festgestellter Mängel sowie kaufmännische Rechnungsprüfung; Information der Eigentümer/Beiräte sowie Dritter.</p> <p>Eine Bauüberwachung im Sinne der Leistungsphase 8 der HOAI findet nicht statt.</p> | <p>Der entstehende Aufwand für Mitwirkung, Abwicklung bzw. Teilnahme an <b>Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. baulichen Veränderungen</b>, deren Auftragssumme den Betrag von <b>€ 5.000,00 (brutto) im Einzelfall übersteigt</b>.</p> <p>z.B. Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten sowie Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge; Überwachung der Arbeiten als Vertreter des Bauherrn, insbesondere der Ausführungszeiten; Abnahme der Arbeiten und Rüge festgestellter Mängel sowie kaufmännische Rechnungsprüfung; Information der Eigentümer/Beiräte sowie Dritter.</p> <p>Eine Bauüberwachung im Sinne der Leistungsphase 8 der HOAI findet nicht statt.</p> <p><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b></p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Der entstehende Aufwand für Mitwirkung, Abwicklung bzw. Teilnahme an Einzelfällen der (besonderen) <b>baulichen Veränderungen gem. § 20 Abs. (2) WEG</b>, d.h. auf die baulichen Veränderungen auf die ein Eigentümer bzw. Mieter (§ 554 BGB) grds. einen Anspruch hat.</p> <p>z.B. Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten sowie Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, Überwachung der Arbeiten als Vertreter des Bauherren, insbesondere der Ausführungszeiten; Abnahme der Arbeiten und Rüge festgestellter Mängel sowie kaufmännische Rechnungsprüfung; Information der Eigentümer/Beiräte sowie Dritter</p> <p><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b></p>                                                           |
| <p>Veranlassung von <b>sofortigen Maßnahmen in dringenden Fällen</b>, z.B. Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Beratung der Gemeinschaft über die Notwendigkeit der Beauftragung eines <b>Prüflabors</b> sowie eines <b>zugelassenen Unternehmens</b> für die Probeentnahme zur regelmäßigen <b>Trinkwasserbeprobung</b> auf Basis der Trinkwasserverordnung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Mitwirkung bei bzw. Durchführung von Maßnahmen, welche auf Grund des positiven Ergebnisses, das heißt bei einer Überschreitung der Mindestwerte auf Grund einer Beprobung gemäß der TrinkwV durchzuführen bzw. zu vollziehen sind (z.B. Information der Eigentümer/Bewohner, thermische Desinfektion der Anlage, Aufforderung an die Eigentümer die Perlatoren und Duschköpfe auszutauschen sowie die weiterhin vorgeschriebene Beprobung gemäß der TrinkwasserV)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beratung der Gemeinschaft über die Notwendigkeit der <b>Installation bzw. des Austausches von Rauchwarnmeldern im Sondereigentum sowie Wartung</b> derer, einschließlich der Klärung der Zuständigkeit (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Hausordnung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Grundleistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Besondere Leistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Erstellung eines Entwurfes einer Haus- und Nutzungsordnung für im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Einrichtungen und Anlagen bei Bedarf oder auf Grund eines Beschlusses.</p> <p>Die Überwachung und Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Nutzungsordnung; bei der Vor-Ort-Kontrolle kann sich der Verwalter Dritten (z.B. Hausmeister) bedienen, die durch die Gemeinschaft beauftragt wurden und von ihr bezahlt werden.</p>                                                   | <p>Abmahnung bei fortgesetzten Verstößen gegen die Hausordnung.</p> <p><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Juristische Verwaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Grundleistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Besondere Leistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Beratung</b> der Eigentümer über die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung <b>gerichtlicher Verfahren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Beauftragung eines Rechtsanwalts bzw. Rechtsanwaltsgesellschaft</b> mit der Vertretung der Gemeinschaft oder der Wohnungseigentümer und Abschluss einer Vergütungsvereinbarung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Die Information der Wohnungseigentümer über die Anhängigkeit eines Rechtsstreites nach § 44 Abs. (2) S. 2 WEG, das heißt über die Parteien und den Gegenstand des Verfahrens, laufende Fristen bzw. einen etwaigen Verhandlungstermin, innerhalb von längstens einer Woche, nachdem der Verwalter hiervon Kenntnis hat. Die Benachrichtigung soll in Textform, kann aber auch mündlich oder fernmündlich erfolgen, wenn dies nach den Umständen des Einzelfalls angemessen erscheint.</p> | <p><b>Bearbeitung bzw. Betreuung von Aktiv- und Passivprozessen</b> der Gemeinschaft, insbesondere von Anfechtungs-/Nichtigkeits- oder Beschlussersetzungsklagen gemäß § 44 WEG, von Klageverfahren bzgl. rückständiger Vorschüsse (Hausgelder) bzw. Sonderumlagen etc., wegen Störungen der Haus- und Gemeinschaftsordnung, Selbständigen Beweisverfahren (Information, Korrespondenz und Begleitung der beauftragten Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwaltsgesellschaft, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen, Schiedsverfahren</p> <p><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b></p> <p>Betreuung von dinglichen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen (Zwangsverwaltungs-/Zwangsversteigerungsverfahren, Zwangssicherungs-Hypotheken) gegen säumige Miteigentümer und Teilnahme an Versteigerungs- und Verteilungsterminen.</p> <p><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b></p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Beauftragung eines Rechtsanwalts-/kanzlei zur Beurteilung bzw. Auslegung (insb. auf Grund der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020) der Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Vereinbarungen und Beschlüssen.</p> <p><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HINWEIS:</b> Die Ausgestaltung der Beauftragung erfolgt durch Beschlussfassung im Rahmen einer Geschäftsordnung für den Verwalter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Auftrag und Bevollmächtigung des Verwalters,<br/>Zahlungsbeiträge einzuklagen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Grundleistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Besondere Leistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                              |
| Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die an die Gemeinschaft zu leistenden Zahlungsbeiträge wie Hausgeldraten, Abrechnungsergebnisse und Sonderumlagen-Beträge gegenüber säumigen Wohnungseigentümern im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend zu machen. Er ist berechtigt, namens und zu Lasten der Gemeinschaft mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Beitreibung einen Rechtsanwalt zu beauftragen.                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Verwaltung von gemeinschaftlichen Geldern</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Grundleistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Besondere Leistungen</b>                                                                                                                                                                                                                                              |
| Die Verwaltung eingenommener Gelder durch Eröffnung und Führung geeigneter Konten für die laufende Bewirtschaftung und die Erhaltungsrücklage. Die Konten sind als offene Fremdkonten, deren Inhaber die Gemeinschaft ist, getrennt vom Vermögen des Verwalters und vom Vermögen Dritter zu führen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Die Eröffnung und die Führung weiterer Konten und Depots, die Bildung weiterer Rücklagen, Darlehensaufnahmen oder Fördermittelbeantragungen, die aufgrund einer Beschlussfassung erfolgen. Anlegen und Führen eines Sparbuches.<br><br><b>Vergütung nach Zeitaufwand</b> |
| <b>Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Die geordnete Aufbewahrung von Unterlagen, für die eine Aufbewahrung in Papierform im Original erforderlich ist, namentlich der Stamm-Unterlagen der Gemeinschaft, d.h. Notarurkunden, Vereinbarungen, insbesondere Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nebst Aufteilungsplan und Anlagen, Versammlungsniederschriften, Vollmachten, gerichtliche Entscheidungen, Schließpläne, Schriftwechsel mit Eigentümern und Dritten – im Original bzw. in Papierform.<br><br>Die Aufbewahrung sämtlicher weiterer Unterlagen der Gemeinschaft in digitaler Form, insbesondere Wirtschaftsplan, Jahresabrechnungen, Kontobelege. |                                                                                                                                                                                                                                                                          |

- III. Der Verwalter hat Weisungen zu befolgen, die ihm die Gemeinschaft durch Beschluss erteilt. Liegen Weisungen nicht vor, so ist der Verwalter verpflichtet, die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung zu beachten. Einzelne Eigentümer sind nicht zur Erteilung von Weisungen berechtigt.
- IV. Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen ohne Beschlussfassung  
Der Verwalter ist berechtigt, Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum (insbesondere Ursachen-, Bedarfs- und Aufwandsermittlung sowie der Erhaltung dienende Arbeiten) nach pflichtgemäßem Ermessen auch ohne vorherige Beschlussfassung namens und auf Kosten der Gemeinschaft zu beauftragen, sofern der jeweilige Auftragswert **im Einzelfall € 2.000,00 brutto und bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr die Auftragswerte insgesamt € 10.000,00 brutto nicht übersteigen** und die Finanzierung der Maßnahme durch ausreichende liquide Mittel sichergestellt ist.
- V. Beauftragung Rechtsanwalt/-kanzlei ohne Beschlussfassung  
Der Verwalter ist berechtigt, einen Rechtsanwalt/-kanzlei (insbesondere im Rahmen der Beurteilung bzw. Auslegung der Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Vereinbarungen und Beschlüssen) nach pflichtgemäßem Ermessen auch ohne vorherige Beschlussfassung namens und auf Kosten der Gemeinschaft zu beauftragen, sofern der jeweilige Auftragswert **(im Einzelfall € 500,00 brutto und bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr die Auftragswerte von € 1.000,00 brutto nicht übersteigen)** und die Finanzierung der Maßnahme durch ausreichende liquide Mittel sichergestellt ist.

## § 6 Verwaltervergütung

- I. Die Verwaltervergütung besteht aus der Pauschalvergütung und der flexiblen Vergütung (§ 5 Abs. I und II).
- II. Pauschalvergütung für die Grundleistung gemäß § 5 Abs. II beträgt **monatlich** jeweils

€ 35,00 netto (€ 41,65 brutto)  
€ 3,50 netto (€ 4,17 brutto)

pro Wohnungseigentum  
pro Garagen/Stellplatz

*Gewerbe*  
*Christe*  
*BA*

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit den mit der Pauschalvergütung vergüteten Leistungen entstehenden Schreibauslagen, Porto, Telefonkosten werden mit € 6,00 netto (€ 7,14 brutto) jährlich pro Wohnungseigentümer/Teileigentum abgegolten. Kosten für Einwurf-Einschreiben, Einschreiben/Rückschein u.ä. sind von der Gemeinschaft auf Nachweis zu erstatten.

- III. Die variable Vergütung für die Besonderen Leistungen gemäß § 5 Abs. II bemisst sich, soweit nicht anders vereinbart bzw. dort genannt als zeitabhängige Vergütung mit einem Stundensatz in Höhe von 75,00 € netto pro Stunde (zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen USt.)  
Bei Leistungen, die über mehr als einen Monat zu erbringen sind, darf der Verwalter Teilrechnungen stellen. Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der „Besonderen Leistungen“ (§ 5 Absatz II) entstehenden Auslagen wie Porto und Kopien (insbesondere für Klageschriften, Gutachten) werden gegen Nachweis im Rahmen der Rechnungsstellung abgerechnet. Bis 50 Kopien werden pro Vorgang € 0,50 netto (€ 0,60 brutto) je Stück, darüber hinaus € 0,30 netto (€ 0,36 brutto) je Stück berechnet. Der Verwalter führt entsprechende Aufzeichnungen für einen Zeitrachweis.
- IV. Die variable Vergütung sowie eine entsprechende Auslagenerstattung werden stets nicht geschuldet, wenn sie wegen einer Pflichtverletzung des Verwalters anfallen.

- V. In diesem Vertrag mit „netto“ bezeichnete Vergütungen, Pauschalen, Stundenhonorare, Auslagen etc. erhöhen sich jeweils um die zum Fälligkeitszeitpunkt geltende gesetzliche Umsatzsteuer. Diese beträgt im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 19 %.

### **§ 7 Aufwendungs- und Auslagenersatz**

Der Verwalter hat Anspruch auf die Erstattung von Notargebühren, die in Zusammenhang mit dem Nachweis seiner Verwalterbestellung entstehen oder Unterschriftsbeglaubigungen oder Eintragungen von Beschlüssen im Grundbuch sowie von Kosten der Anmietung von Räumlichkeiten von Eigentümerversammlungen.

### **§ 8 Fälligkeit Entnahme von Geldern**

- I. Die Pauschalvergütung ist monatlich jeweils am 1. eines Kalendermonats für den Monat im Voraus fällig.
- II. Die variable Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Gleiches gilt für Aufwendungs- und Auslagenersatz.
- III. Der pauschale Auslagenersatz (§ 6 Abs. II) ist am 2. Januar eines Jahres für das laufende Kalenderjahr im Voraus fällig. Soweit der Beginn der Tätigkeit des Verwalters unterjährig erfolgt, ist die Vergütung anteilig bei Beginn der Verwaltungstätigkeit fällig. Bei unterjähriger Beendigung der Verwaltungstätigkeit wird der pauschale Auslagenersatz anteilig entsprechend der Gemeinschaft erstattet.
- IV. Der Verwalter ist berechtigt, die jeweilige Vergütung bzw. den Aufwendungs- und Auslagenersatz vom Konto der Gemeinschaft abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.

### **§ 9 Anspruch auf Beschlussfassung zur Entlastung**

Der Verwalter hat gegenüber der Gemeinschaft einen Anspruch auf Beschlussfassung zur Entlastung, sofern Anhaltspunkte für eine Pflichtverletzung des Verwalters oder für Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter fehlen.

### **§ 10 Bankkonto der Gemeinschaft**

Der Verwalter ist berechtigt das Bankkonto der Gemeinschaft bei der Stadtparkasse Augsburg zu führen und entsprechende Erklärungen hierzu abzugeben.

### **§ 11 Vermögensschadenshaftpflichtversicherung des Verwalters**

Der Verwalter verpflichtet sich, während des Zeitraums seiner Tätigkeit für die Gemeinschaft eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung zu unterhalten.

### **§ 12 Übergabe der Verwaltungsunterlagen bei Beendigung des Verwalteramts und Einsichtsrecht des Verwalters nach Übergabe der Unterlagen**

- I. Bei Beendigung der Verwaltungstätigkeit wird der Verwalter sämtliche Verwaltungsunterlagen an die durch Eigentümerbeschluss ermächtigte Person am Sitz des Verwalters übergeben. Sollte keine Person bestellt sein, erfolgt die Übergabe an ein Mitglied des Verwaltungsbeirats. Ein Zurückbehaltungsrecht an Verwaltungsunterlagen steht dem Verwalter nicht zu.

- II. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, dem Verwalter nach Beendigung des Verwalteramtes und erfolgter Übergabe der Verwaltungsunterlagen Einsicht in die von ihm übergebenen Verwaltungsunterlagen zu gewähren und diesen Kopien fertigen zu lassen, soweit der Verwalter dies zur Wahrung seines Rechts, beispielsweise im Rahmen von Prozessen mit der Gemeinschaft, benötigt.

### **§ 13 Datenschutz, Datenverarbeitung**

Der Verwalter 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 Folgendem:

- I. 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 Gemeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.
- II. Die von den Eigentümern überlassenen personenbezogenen Daten werden im Einklang mit den Bestimmungen der europäischen Datenschutzverordnung (DSDGVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) verarbeitet.

### **§ 14 Salvatorische Klausel**

- I. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Die Aufhebung des Schriftformerfordernisses ist nur schriftlich möglich. Die Schriftform wird auch gewahrt durch Eigentümerbeschluss.
- II. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind in einem solche Falle verpflichtet, die unwirksame Regelung durch eine rechtlich zulässige zu ersetzen bzw. die Lücke auszufüllen, so dass die neue Regelung dem wirtschaftlich verfolgten Zweck am Nächsten kommt. Hierbei ist auch die Vereinbarkeit mit den anderen Bestimmungen des Vertrages zu gewährleisten.

Aystetten, 27.06.2024



Benjamin Christl Holding GmbH  
vertreten durch Karin Christl



CABS Projekt 3 GmbH  
vertreten durch Herrn Simon Achatz