# Muster eines Verwaltungsvertrages

Das nachstehende Muster sei Eigentümergemeinschaften empfohlen, die sich aktiv an der laufenden Verwaltung ihrer Liegenschaft beteiligen wollen.

**Verwaltungsvertrag**

abgeschlossen zwischen der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft ........................ vertreten durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer, und der Gebäudeverwaltung ........................

**I.**

Wir bestellen und bevollmächtigen beginnend mit ........ 20.., die Gebäudeverwaltung ........................ auf unbestimmte Zeit zum Verwalter und Vertreter der Eigentümergemeinschaft gemäß §§ 18 ff WEG.

Der Verwalter verpflichtet sich, die Verwaltung der Liegenschaft im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und unter genauer Beachtung der nachfolgenden Vertragsbestimmungen gemäß § 1009 ABGB emsig und redlich zu besorgen.

**II.**

Die Veräußerung von Sachen, insbesondere von Liegenschaftsteilen und alle Verfügungshandlungen sind dem Verwalter untersagt.

Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung darf der Verwalter nur nach vorheriger Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer durchführen.

Werden Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung hinausgehen (etwa Verbesserungsarbeiten), mit Mehrheit beschlossen, ist nach dem Aushang des Beschlusses im Haus das Verstreichen einer Frist von drei Monaten abzuwarten. Wird die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses begehrt, hat der Verwalter mit der Durchführung der Maßnahme bis zur rechtskräftigen Erledigung des Rechtsstreites zu warten.

Die Aufnahme von Darlehen, das Anhängigmachen von Prozessen und das Schließen von Vergleichen sowie die Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft an hausfremde Dritte darf der Verwalter erst nach einer besonderen mehrheitlichen Zustimmung im Einzelfall vornehmen.

Die Verpflichtung des Verwalters zur vorherigen mehrheitlichen Genehmigung einer Prozessführung entfällt in Fällen des § 20 Abs 5 WEG.

Demgemäß ist der Verwalter verpflichtet, rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers für Liegenschaftsaufwendungen (zB Betriebs- und Erhaltungskosten, Beiträge zur Rücklage, ...) einzumahnen und nötigenfalls binnen 6 Monaten einzuklagen sowie die Anmerkung der Klage im Grundbuch zu beantragen.

Die Vergabe von Erhaltungsarbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG mit einer Auftragssumme von mehr als € .....,.. darf der Verwalter erst vornehmen, nachdem er mindestens drei Angebote mit Gewährleistung für die Richtigkeit (mindestens drei verbindliche Kostenvoranschläge) den Wohnungseigentümern vorgelegt und deren mehrheitliche Zustimmung in jedem einzelnen Fall schriftlich erhalten hat. Dasselbe gilt sinngemäß für den Abschluss bzw die Erhöhung von Versicherungen, die Einstellung bzw Kündigung eines Hauswartes, die Beauftragung eines Reinigungsunternehmens und die Vergabe von Pflegeaufträgen (zB für Rasen). Davon ausgenommen sind Maßnahmen bei Gefahr im Verzug.

**III.**

Der Verwalter verpflichtet sich, bis spätestens 31. Mai eines jeden Jahres jedem Miteigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung über das vergangene Kalenderjahr ohne Kostenanrechnung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder eine andere bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zu senden.

Die Abrechnung ist so zu gestalten, dass die Wohnungseigentümer die verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit überprüfen können. Die Einnahme- und Ausgabepositionen müssen detailliert angegeben und aufgeschlüsselt werden.

Es muss konkret ausgewiesen werden, wann, wofür und an wen welche Zahlungen geleistet wurden und von wem und wofür Geld eingenommen wurde. Für die einzelnen Rechtsgeschäfte müssen die Vertragspartner und deren Leistungen individuell angeführt sein. Weiters sind in der Abrechnung auch die Belege (Belegnummer, Belegdatum) zu bezeichnen. Hinsichtlich des Anspruchs der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung wird vereinbart, dass dieser in zehn Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist verjährt.

Jedem Wohnungseigentümer ist Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Belegsammlung ist entsprechend übersichtlich und der Gliederung der Abrechnung entsprechend zu führen. Die Belegsammlung ist bei einer namhaft zu machenden Person im Hause oder beim Hausbesorger drei Monate hindurch zur Überprüfung zu hinterlegen. Darüber hinaus steht jedem Wohnungseigentümer das Recht zu, nach Terminvereinbarung die Belegsammlung im Büro der Hausverwaltung – auch mehrmals – einzusehen.

Das Einsichtsrecht in die Belege ist so lange zu gewähren, als drei Jahre nach der Verjährung des Anspruches auf Rechnungslegung noch nicht vergangen sind.

Der Verwalter verpflichtet sich weiters, bis spätestens 30. November eines jeden Jahres jedem Wohnungseigentümer ein Exemplar der in § 20 Abs 2 WEG vorgesehenen Vorausschau ohne Kostenanrechnung zu übersenden und ein Exemplar der Vorausschau an einer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses anzuschlagen.

**IV.**

Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Weiters hat der Verwalter die Rücklage auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft fruchtbringend, zum bestmöglichen Zinssatz, anzulegen.

Die Führung von Anderkonten ist unzulässig.

Mit dem kontoführenden Bankinstitut ist zu vereinbaren, dass jedem Wohnungseigentümer Einsicht in die Konten zu gewähren ist, und der Verwalter für Auszahlungen/Überweisungen ab einem Betrag von € ......,.. nicht alleine zeichnungsberechtigt ist; solche Auszahlungen/Überweisungen bedürfen der Gegenzeichnung zweier von der Eigentümergemeinschaft zu bestimmender Wohnungseigentümer.

**V.**

Der Verwalter verpflichtet sich, für halbjährlich abzurechnende Kredit und Zinsentilgungen sowie für eine allfällige Abfertigungsrücklage für den Hausbesorger Sparbücher zum bestmöglichen Zinssatz anzulegen. Die bis zum 5. eines jeden Monats von den Wohnungseigentümern einzuzahlenden Beiträge zu Kredit- und Zinsentilgungen sind bis zum folgenden 10. desselben Monats auf die Sparbücher zu überweisen.

Übersteigt die Rücklage den Betrag von € ........,.. um 50 % oder mehr, ist der Überschreitungsbetrag im Einvernehmen mit den Wohnungseigentümern in festverzinslichen Wertpapieren anzulegen.

**VI.**

Der Verwalter ist verpflichtet, jedes Jahr mindestens eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Diese hat nicht zur allgemeinen Urlaubszeit (Juli, August; Weihnachts- und Semesterferien) stattzufinden. Der Verwalter hat über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und die gefassten Beschlüsse, eine Niederschrift aufnehmen. Abstimmungen haben derart zu erfolgen, dass die zustimmenden Wohnungseigentümer ihre Unterschrift unter einen schriftlichen Beschlusstext setzen.

Nach der Eigentümerversammlung ist die Niederschrift über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung allen Eigentümern zur Kenntnis zu bringen. Dies hat durch Anschlag an einer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses und Übersendung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder eine andere bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zu erfolgen.

Im übrigen steht es jedem Wohnungseigentümer frei, eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

**VII.**

Die Eigentümergemeinschaft verpflichtet sich, dem Verwalter ein Verwaltungshonorar von jährlich E......,.. zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten. Der Verwalter wird ermächtigt, zu jedem 7. eines Monats ein Zwölftel des vereinbarten Betrages vom Konto der Eigentümergemeinschaft abzubuchen.

Alle im Zusammenhang mit der Liegenschaftsverwaltung und der Erfüllung der oben dargelegten Verwalterpflichten verbundenen Aufwendungen (insbesondere Teilnahme an Eigentümerversammlungen, Porti, Rundschreiben, Telefonspesen, Finanzamtsbestätigungen usw) sind mit dem vereinbarten Verwaltungshonorar abgegolten.

Unter Bedachtnahme der Geldentwertung und der erbrachten Verwalterleistung werden die Wohnungseigentümer die Höhe des Verwaltungshonorars jährlich überprüfen und gegebenenfalls neu vereinbaren.

Sollte der Verwalter für außerordentliche Leistungen – etwa für die Bauaufsicht bei einer Großreparatur – weitere Vergütungs- bzw Honoraransprüche stellen wollen, muss er diese vor Abwicklung des betreffenden Rechtsgeschäftes geltend machen und bedarf dies einer eigenen darauf gerichteten Vereinbarung mit der Eigentümergemeinschaft.

Der Verwalter ist gemäß § 1009 ABGB verpflichtet, der Eigentümergemeinschaft allen aus der Verwaltertätigkeit entspringenden Nutzen, wie Zinserträge, Provisionen, Skonti und Rabatte, zu überlassen. Lnsbesondere sind Provisionen, die der Verwalter von Versicherungsunternehmen erhält, an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben und in die Rücklage einzuzahlen

**VIII.**

Die Kündigung dieses Vertrages kann gemäß § 21 Abs 1 WEG unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Jahresende erfolgen.

lm Fall der Beendigung des Verwaltervertrages sind der Hausakt und alle mit der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Unterlagen (zB Versicherungspolizzen, alle laufenden Betreuungs-, Wartungs- und Lieferverträge, etc) unverzüglich an den neuen Verwalter oder die Eigentümergemeinschaft zu übergeben, sodass eine kontinuierliche Verwaltung der Liegenschaft gewährleistet ist.

Datum: .............................

Es unterzeichnen

a) als Verwalter: ..............................

b) als Mit- und Wohnungseigentümer:

.....................................................................................................................

.....................................................................................................................

.....................................................................................................................

.....................................................................................................................