

**VERWALTERVERTRAG  
FÜR WOHNUNGSEIGENTUMSGEMEINSCHAFT**

Zwischen **der Wohnungseigentümergeinschaft  
Neustädtische Heidestr. 54 / Brüderstr. 4-4a, 14776 Brandenburg**  
- im Folgenden Eigentümergeinschaft genannt -

und **SERDA Immobilien**  
Inh.: Silvia Rüscher de Aronés e.Kfr.  
Am Zeppelinpark 19-21, 13591 Berlin  
Tel.: 03381 3327750, Mail: [info@serda-immobilien.de](mailto:info@serda-immobilien.de)  
- im Folgenden Verwalterin genannt -

wird über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der vorbezeichneten Wohnungseigentümergeinschaft folgender Vertrag vereinbart:

**§ 1 Bestellung und Abberufung der Verwalterin**

1.1. Gemäß Teilungserklärung wurde die

**SERDA Immobilien, Inh. Silvia Esther Rüscher de Aronés  
Am Zeppelinpark 19-21, 13591 Berlin**

zur Verwalterin der Eigentümergeinschaft entsprechend § 26 WEG für 3 Jahre bestellt.

1.2. Gleichzeitig wurde die aufteilende Eigentümerin, **Leila GmbH & Co. Winterstraße 10 KG**, beauftragt und bevollmächtigt, diesen Vertrag namens der Eigentümergeinschaft rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

1.3. Der Verwaltervertrag beginnt am **0X.0X.2024** und läuft analog des Bestellungszeitraums.

1.4. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Eigentümergeinschaft und die Verwalterin jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Vertragsverhältnis beenden. Es ist auch möglich die Verwalterbestellung ohne besonderen Grund abzuberufen, in diesem Fall endet der Vertrag automatisch 6 Monate nach der Abberufung. Die außerordentliche Kündigung (§ 626 BGB) ist wirksam zugestellt, wenn sie der Eigentümergeinschaft zu Händen eines bestellten Verwaltungsbeirates, oder wenn ein solcher nicht bestellt ist, einem Mitglied der Eigentümergeinschaft bzw. der Verwalterin schriftlich zugegangen ist.

1.5. Die Verwalterleistung und das Verhältnis zwischen Verwalterin und Eigentümergeinschaft regelt dieser Vertrag. Sofern dieser Vertrag keine Regelung enthält, gelten die gesetzlichen Bestimmungen sowie die Regelungen in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.

## § 2 Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin

2.1. Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus dem WEG, der Teilungserklärung und/oder der Gemeinschaftsordnung, diesem Vertrag und ergänzend aus den Bestimmungen über die entgeltliche Geschäftsbesorgung (§ 675 BGB). Die Verwalterin unterliegt dabei der Weisung der Eigentümergemeinschaft und nicht einzelner Eigentümer. Die Verwalterin ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:

2.1.1. die Eigentümerversammlung einzuberufen, den Vorsitz in der Versammlung zu übernehmen und über die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft Niederschriften zu fertigen;

2.1.2. die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft durchzuführen

2.1.3. die Niederschriften über Beschlüsse der Eigentümerversammlung sowie die richterlichen Entscheidungen nach § 24 WEG ordnungsgemäß aufzubewahren;

2.1.4. jeweils einen Wirtschaftsplan aufzustellen und nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Jahresabrechnung innerhalb des ersten Halbjahres des Folgezeitraumes zu fertigen und beides der Eigentümergemeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen;

2.1.5. die für ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen selbst zu treffen sowie die Schadenbeseitigung von Versicherungsschäden am Gemeinschaftseigentum zu beauftragen; (siehe hierzu Begrenzung unter 2.1.7.)

2.1.6. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen nach eigenem Ermessen zu treffen;

2.1.7. die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung erforderlichen planbaren Maßnahmen ab 3.000,00 € so vorzubereiten, dass die Eigentümergemeinschaft die notwendigen Beschlüsse über die Durchführung der Maßnahmen fassen kann;

2.1.8. Versicherungsverträge nach Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft abzuschließen und zu kündigen sowie die Abwicklung der Schadensfälle im Gemeinschaftseigentum vorzunehmen;

2.1.9. über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Gemeinschaftsflächen (Hofbenutzung, Waschküche, etc.) zu entscheiden, falls ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft nicht vorliegt;

2.1.10. erforderliche und/oder notwendige Wartungsverträge abzuschließen und nicht notwendige Verträge zu kündigen;

2.1.11. regelmäßig Versorgerpreise zu vergleichen und bei nennenswerten kostenmäßigen Vorteilen für die Eigentümergemeinschaft eine Übersicht als Entscheidungsvorlage anzufertigen.

2.1.12 regelmäßige Objektkontrollen durchführen und den Zustand der Wohnanlage überprüfen;

2.1.13. Die Verwalterin ist zur ordnungsgemäßen Geldanlage des Verwaltungsvermögens, insbesondere der Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Sie hat die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder mit der Sorgfalt eines Verwalters von Wohnungseigentum zu betreiben, nicht aber als Anlageberater oder Bankier. Das gemeinschaftliche Vermögen hat die Verwalterin von ihrem Vermögen getrennt zu halten (offene Fremdgeldkonten). Über die Verwendung der gemeinschaftlichen Gelder hat die Verwalterin Rechnung zu legen. Auf Wunsch erhalten bis zu zwei Eigentümer seitens der kontoführenden Bank die Möglichkeit, die Kontobewegungen online zu verfolgen. Die dafür notwendigen Einrichtungsgebühren trägt die Gemeinschaft.

2.1.14. Im Übrigen ist die Verwalterin verpflichtet, alle Leistungen im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft ordnungsgemäß zu erbringen, für die ihr gemäß § 3 dieses Vertrages Vertretungsmacht bzw. Vollmacht eingeräumt wird.

2.1.15. Bei Beendigung der Verwaltertätigkeit hat die Verwalterin ordnungsgemäß Rechnung zu legen. Darüber hinaus ist sie verpflichtet, alle in ihrem Besitz befindlichen Unterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung notwendig sind, unverzüglich herauszugeben.

### § 3 Vertretungsvollmacht / Vollmacht

Die Verwalterin ist berechtigt, den Verband der Wohnungseigentümer, bzw. im Namen aller Wohnungseigentümer oder auch im eigenem Namen und mit Wirkung für und gegen den Verband der Wohnungseigentümer, bzw. alle Wohnungseigentümer:

3.1. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

3.2. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;

3.3. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;

3.4. den Verband der Wohnungseigentümer sowie die Wohnungseigentümer gerichtlich (sowohl im Aktiv- wie auch im Passivprozess) und außergerichtlich auch im eigenen Namen in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung selbst oder durch von ihm beauftragte Rechtsanwälte zu vertreten und in diesem Zusammenhang bestehende Ansprüche durchzusetzen, und zwar z. B. Hausgeldrückstände, Sonderumlagen und ähnliches auch ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft. Die notwendigen Kosten trägt die Eigentümer-gemeinschaft.

3.5. Zum Nachweis ihrer Vertretungsvollmacht kann die Verwalterin jederzeit eine Vollmacht verlangen, die von mindestens zwei dazu ermächtigten Wohnungseigentümern bzw. dem Verwaltungsbeirat zu unterzeichnen ist. Erlischt die Vertretungsvollmacht, so ist die Vollmacht der Eigentümergemeinschaft zu Händen eines von der Verwalterin auszuwählenden Mitgliedes des Verwaltungsbeirates oder einem Miteigentümer, wenn kein Beirat besteht, unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückhaltungsrecht an der Urkunde steht der Verwalterin ausdrücklich nicht zu.

#### § 4 Nutzungen, Lasten und Kosten (Hausgeld)

- 4.1. Das Hausgeld ist der anteilige Beitrag der Wohnungseigentümer zu den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, zu den Kosten der sonstigen Verwaltungsleistungen sowie zur Instandhaltungsrücklage. Es wird im jährlichen Wirtschaftsplan festgestellt und in der Versammlung der Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschlossen.
- 4.2. Die Kostenumlage erfolgt nach dem in der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung oder durch Beschluss festgelegten Verteilerschlüssel. Ist in der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung oder per Beschluss kein Verteilerschlüssel vereinbart, erfolgt die Kostenumlage gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach den Miteigentumsanteilen.
- 4.3. Das Hausgeld ist monatlich im Voraus spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei zu zahlen. Die Hausgeldzahlungen haben ausschließlich auf das Konto der Eigentümergemeinschaft zu erfolgen. Das Hausgeld sollte stets gemäß dem zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplan gezahlt werden. Zur Vereinfachung des Zahlungsvorganges bietet die Verwalterin allen Eigentümern das bequeme Einzugsverfahren an.
- 4.4. Die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten sowie von Aufrechnungsansprüchen bezüglich des Hausgeldes, der Umlagen oder sonstigen Gemeinschaftsvermögens ist ausgeschlossen. Die Aufrechnung mit durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannten Gegenforderung oder mit Ansprüchen aus Notgeschäftsführung im Sinne des § 21 Abs. 1 WEG i. V. m. § 683 BGB gegen die Eigentümergemeinschaft bleibt hiervon ausgenommen.
- 4.5. Ergibt sich bei der Jahresabrechnung eine Überzahlung, so wird diese nach Beschlussfassung ausgezahlt. Fehlbeträge sind mit Beschlussfassung über die Jahresabrechnung sofort fällig.
- 4.6. Die eingezahlten Rücklagen werden seitens des Kreditinstitutes banküblich verzinst. Die Guthabenzinsen der Gemeinschaftskonten stehen der Eigentümergemeinschaft insgesamt zu.
- 4.7. Reicht das monatliche Hausgeld zur Deckung der laufenden Ausgaben nicht aus, kann die Verwalterin über den gültigen Wirtschaftsplan hinaus weitere Vorschüsse auf die voraussichtlichen Kosten und Lastenbeiträge verlangen.
- 4.8. Die Verwalterin ist berechtigt, die in den monatlichen Hausgeldern enthaltenen anteiligen Beträge für die Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung erst dann einer Geldanlage zuzuführen, wenn das gemeinschaftliche Bankkonto einen belastbaren Überschuss aufweist.

#### § 5 Geschäftsordnung, Vergütung, Haftung

Soweit im Wohnungseigentumsgesetz und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, regelt sich das Verhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalterin nach den Vorschriften des § 675 BGB über entgeltliche Geschäftsbesorgung.

5.1. Die Verwaltervergütung beträgt monatlich brutto:  
**33,32 €** (inkl. 19% MwSt), *pro Wohnung pro Monat*,  
Für die Kostenberechnung wird die Anzahl der Wohneinheiten gemäß Teilungserklärung zugrunde gelegt (Garagen und Stellplätze, sofern sie als einzelnes Sondereigentum entstehen, je 3,57 €). Die Vergütung ist zu Beginn des laufenden Monats fällig und kann dem Gemeinschaftskonto entnommen werden.

5.2. Die Verwaltervergütung wird als automatisierter Inflationsausgleich alle 2 Jahr um je 3% angepasst, beginnend 01.01.2026.

5.3 Mit der allgemeinen Vergütung der Verwalterin werden deren im Verlauf einer ordnungsgemäßen Verwaltungstätigkeit anfallenden Kosten abgegolten, insbesondere Porto-, Telefon- und Vervielfältigungskosten.

5.4. Entgelte für rechtliche Stellungnahmen, Ausarbeitungen und Kosten für Maßnahmen der Rechtsverfolgung, sowie Kosten, die der Verwalterin dadurch entstehen, dass sie die Eigentümergeinschaft in einem Verfahren nach § 43 WEG vertritt oder in dem sie als Bevollmächtigter im Sinne des § 189 Abs. ZPO zu handeln hat, sind in der Verwaltervergütung nicht enthalten. Solche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sind insbesondere Kosten für die Vervielfältigungen der Schriftsätze und Entscheidungen, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen sowie für Porto und sonstige Verwaltungsleistungen, die entsprechend der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte in der jeweils gültigen Fassung abgerechnet werden. Die Entgelte fallen nicht an, wenn Dritte damit beauftragt werden.

5.5. In der Verwaltervergütung sind die Aufwendungen für die Durchführung einer jährlichen Eigentümerversammlung enthalten, nicht aber evtl. anfallende Miet- und Raumkosten für das Versammlungslokal.

5.6. Die Verwalterin ist ferner berechtigt, folgende Gebühren und Kosten zusätzlich zur Verwaltervergütung zu erheben:

5.6.1. Mahngebühren für Hausgeldschulden (zurzeit 5,95 € brutto, nach erfolgloser freundlicher Erinnerung. Diese Gebühren können im Rahmen eines Mehrheitsbeschlusses gemäß § 21 Abs. 7 WEG dem Sondereigentum in Rechnung gestellt werden, auf welches die Hausgeldschulden anfallen.

5.6.2 Kosten für die Einleitung von rechtserheblichen Maßnahmen gegen einen Schuldner in Höhe von pauschal 297,50 € brutto für die hierfür notwendigen Zuarbeiten gegenüber zu beauftragenden Rechtsanwälten und für die Begleitung daraus resultierender Gerichtstermine. Diese Gebühren können im Rahmen eines Mehrheitsbeschlusses gemäß § 21 Abs. 7 WEG dem Sondereigentum in Rechnung gestellt werden, auf welches die Hausgeldschulden anfallen.

5.6.3. Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern nach vorheriger Absprache des etwaigen Zeitaufwandes mit einer Stundenhonorierung.

5.6.4. Für die gesonderte Erstellung von Nachweisen nach dem Steuerrecht oder anderen Rechtsvorschriften (z. B. gezahlte Vorsteuer pro Eigentümer usw.) kann die Verwalterin je Bescheinigung eine gesonderte Gebühr von zurzeit 35,70 € pro angefangener halber Stunde Arbeitsleistung brutto erheben.

5.6.5. Für die Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlungen eine Gebühr in Höhe von 250,00 € netto (297,50 € brutto).

5.6.6. Für die Bearbeitung eines Eigentümerwechsel werden Gebühren in Höhe von 59,50 € brutto berechnet. Diese Gebühren können im Rahmen eines Mehrheitsbeschlusses gemäß § 21 Abs. 7 WEG dem Sondereigentum in Rechnung gestellt werden, auf welches sich der Eigentümerwechsel bezieht.

5.6.7. Für die Verwalterzustimmung bei zustimmungspflichtigen Verkäufen werden Gebühren in Höhe von 214,20 € brutto berechnet. Die unter Punkt 5.6.6. genannten Kosten sind hierin bereits enthalten. Diese Gebühren können im Rahmen eines Mehrheitsbeschlusses gemäß § 21 Abs. 7 WEG dem Sondereigentum in Rechnung gestellt werden, auf welches sich die Zustimmungserklärung bezieht.

5.6.8. Für die Erstellung von Heizkostenabrechnung pro Sondereigentum eine Gebühr in Höhe von 23,80 € brutto (nur für kleinere Eigentümergemeinschaften, die keinen Ablesedienst beauftragt haben). Für die Erstellung von Jahresabrechnungen, die nicht in die Zuständigkeit der Firma Serda Immobilien fallen (bereits bei der Vorverwaltung abgelaufene Wirtschaftsjahre, die nicht abgerechnet worden sind) 35,70 € brutto pro Sondereigentum/Abrechnung, sofern die Zahlen vorliegen.

5.6.9 Für die Abwicklung kleinerer Versicherungsschäden werden pauschal 95,20 € berechnet, bei größere Versicherungsschäden (ab 5000,00 € brutto) werden folgende Gebühren erhoben: pro betroffenes Sondereigentum 59,50 € brutto, für das Gemeinschaftseigentum: 297,50 € brutto.

5.7. Die Verwalterin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) im Rahmen des gesetzlich Zulässigen befreit.

5.8. Die Haftung der Verwalterin bestimmt sich nach der gesetzlichen Regelung. Schadensersatzansprüche aus Vertragsverletzung und Nebenpflichtverletzungen verjähren während der Vertragslaufzeit in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch der Gemeinschaft, bzw. einzelner Eigentümer entstanden ist, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Verwalteramtes.

5.9. Soweit nach diesem Vertrag schriftliche Erklärungen der Verwalterin geregelt sind, wird folgendes vereinbart: Auch bei Übermittlung per \_e-Mail oder Telefax wird die Schriftform gewahrt

## **§ 6 Versammlung der Wohnungseigentümer**

6.1. Für die ordnungsgemäße Einberufung genügt eine schriftliche Einladung (auch per E-Mail) an die der Verwalterin bekannte Anschrift des Eigentümers, bzw. dessen Bevollmächtigten, unter Einhaltung einer Frist von mindestens drei Wochen bei gleichzeitiger Angabe der Tagesordnung. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Kalendertage verkürzt werden.

6.2. Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern die Eigentümergemeinschaft nichts anderes bestimmt, die Verwalterin.

6.3. Zu Beginn der Eigentümerversammlung sind vom Vorsitzenden die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen.

6.4. Zur Protokollführung ist die Verwalterin dann nicht verpflichtet, wenn sie nicht Vorsitzende in der Versammlung ist. In diesem Fall ist der jeweilige Versammlungsvorsitzende zur Fassung und Fertigung der Niederschrift verpflichtet.

## **§ 7 Mehrheit von Teileigentümern**

7.1. Steht ein Wohn- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit einer Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und der Verwalterin namhaft zu machen. Dies gilt nicht für den Ehegatten und Angehörige in der gleichen Familie, die gemeinsam Teileigentümer sind.

7.2. Mehrere Berechtigte an einem Eigentum sind hinsichtlich der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag Gesamtgläubiger und Gesamtschuldner und bevollmächtigen sich gegenseitig in allen Angelegenheiten, welche die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen, Erklärungen mit verbindlicher Wirkung für jeden abzugeben oder zu empfangen.

7.3. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten mit Wohnsitz im Inland dann zu bestellen, wenn er an der Ausübung seiner Eigentümerrechte durch ständigen Aufenthalt im Ausland (länger als drei Monate) verhindert ist.

**§ 8 Mündliche Nebenabreden und sonstige Vereinbarungen**

Weitere Rechte und Pflichten des Teileigentümers ergeben sich aus dem Gesetz, der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung sowie den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft. Mündliche Nebenabreden und sonstige Vereinbarungen wurden für diesen Vertrag nicht getroffen.

**§ 9 Salvatorische Klausel**

Wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsteil weiterhin gültig. Der unwirksame Vertragsteil wird durch die gesetzliche Regelung ersetzt.

**§ 10 Änderungen und Ergänzungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft und der Zustimmung der Verwalterin. Ein Auszug aus der Niederschrift über die Vertragsänderung ist dem Originalvertrag anzuheften.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift S.E. Rüscher de Aronés

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Hr. Wollenberg