

Verwaltervertrag mit einem Eigentümer als Verwalter

Muster für den Vertrag zwischen der Gemeinschaft und einem Wohnungseigentümer, den sie zum Verwalter bestellt hat: Aufgaben, Laufzeit, Aufwandsentschädigung, Versicherung, Kündigung und Übergabe.

Vorab: zwei Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Der Vertrag setzt voraus, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter bestellt und den Abschluss des Vertrags beschlossen haben. Beide Beschlüsse können in derselben Versammlung unter zwei Tagesordnungspunkten gefasst werden.

Beschluss 1, Bestellung: „Die Wohnungseigentümer beschließen, [Name] gemäß § 26 Abs. 1 WEG für die Zeit vom [Beginn] bis zum [Ende] zum Verwalter der Gemeinschaft zu bestellen.“

Beschluss 2, Verwaltervertrag: „Die Wohnungseigentümer beschließen den Abschluss des vorgelegten Verwaltervertrags mit [Name] zu folgenden Eckpunkten: Laufzeit entsprechend der Bestellung bis zum [Ende], Aufwandsentschädigung [Betrag] Euro [monatlich oder jährlich], Ersatz nachgewiesener Auslagen, Vermögensschadenhaftpflichtversicherung auf Kosten der Gemeinschaft. Gegenüber dem Verwalter wird die Gemeinschaft beim Abschluss gemäß § 9b Abs. 2 WEG von [Name] vertreten, der hierzu ermächtigt wird.“

Gegenüber dem Verwalter vertritt die Gemeinschaft der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer (§ 9b Abs. 2 WEG). Gibt es einen Beirat, unterschreibt dessen Vorsitzender, und der letzte Satz von Beschluss 2 kann entfallen. Der Verwalter unterschreibt nur für sich selbst. Diese Ermächtigung per Beschluss gilt ausschließlich gegenüber dem Verwalter. Gegenüber Handwerkern, Banken oder Versicherern kann ein Mehrheitsbeschluss in einer Gemeinschaft ohne Verwalter niemanden zur Vertretung ermächtigen; deshalb ist die Bestellung eines Eigentümers zum Verwalter der saubere Weg. Die Bestellung darf höchstens fünf Jahre dauern, die erste Bestellung nach Begründung des Wohnungseigentums höchstens drei Jahre (§ 26 Abs. 2 WEG).

Verwaltervertrag

zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [Straße Hausnummer, PLZ Ort], vertreten durch [Name] gemäß § 9b Abs. 2 WEG, im Folgenden „Gemeinschaft“,
und [Name, Anschrift], Eigentümer der Einheit [Nummer], im Folgenden „Verwalter“.

§ 1 Bestellung und Gegenstand

1. Die Wohnungseigentümer haben den Verwalter in der Versammlung vom [Datum] für die Zeit vom [Beginn] bis zum [Ende] zum Verwalter bestellt. Dieser Vertrag regelt die Rechte und Pflichten aus diesem Amt.
2. Der Verwalter ist an das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer gebunden.

§ 2 Aufgaben

1. Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich (§ 9b Abs. 1 WEG). Darlehensverträge und Grundstückskaufverträge schließt er nur aufgrund eines Beschlusses.
2. Er trifft die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung, die untergeordnete Bedeutung haben oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind (§ 27 Abs. 1 WEG). Aufträge über [Betrag] Euro im Einzelfall vergibt er nur aufgrund eines Beschlusses, außer in dringenden Fällen.
3. Er beruft die Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr ein, leitet sie, sofern die Versammlung nichts anderes beschließt, sorgt für die Niederschrift und führt die Beschluss-Sammlung (§ 24 WEG).
4. Er führt die Beschlüsse der Wohnungseigentümer aus.
5. Er stellt jährlich den Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung und den Vermögensbericht auf (§ 28 WEG). Jahresabrechnung und Vermögensbericht legt er bis zum [Datum] des Folgejahres vor.
6. Er fordert das Hausgeld an, überwacht die Zahlungseingänge, mahnt Rückstände an und bezahlt die Rechnungen der Gemeinschaft. Hausgeldrückstände darf er nach erfolgloser Mahnung gerichtlich geltend machen; andere Verfahren führt er nur aufgrund eines Beschlusses, Fristen wahrt er auch ohne Beschluss.
7. Er organisiert die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, holt Angebote ein und betreut Wartungsverträge und Versicherungsfälle.
8. Er führt die Verwaltungsunterlagen geordnet und gewährt jedem Wohnungseigentümer Einsicht (§ 18 Abs. 4 WEG).

§ 3 Laufzeit

Der Vertrag beginnt am [Beginn] und endet mit dem Ende der Bestellung am [Ende], ohne dass es einer Kündigung bedarf. Bestellen die Wohnungseigentümer den Verwalter erneut, beschließen sie zugleich über die Fortsetzung dieses Vertrags.

§ 4 Abberufung, Kündigung, Niederlegung

1. Die Wohnungseigentümer können den Verwalter jederzeit abberufen (§ 26 Abs. 3 WEG). Dieser Vertrag endet mit dem Wirksamwerden der Abberufung.
2. Der Verwalter kann den Vertrag mit einer Frist von [drei Monaten] zum Monatsende kündigen. Zum selben Zeitpunkt legt er das Amt nieder.
3. Das Recht beider Seiten, den Vertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen, bleibt unberührt.

§ 5 Aufwandsentschädigung und Auslagen

Zutreffendes ankreuzen:

- ☐ Der Verwalter ist unentgeltlich tätig.
- ☐ Der Verwalter erhält eine pauschale Aufwandsentschädigung von [Betrag] Euro [monatlich oder jährlich], fällig [Fälligkeit].

1. Die Gemeinschaft ersetzt dem Verwalter notwendige Auslagen gegen Beleg, insbesondere Porto, Kopien und Fahrtkosten mit [Betrag] Euro je Kilometer (§ 670 BGB).
2. Mit der Aufwandsentschädigung sind alle Aufgaben nach § 2 abgegolten. Eine zusätzliche Vergütung erhält der Verwalter nur aufgrund eines Beschlusses.
3. Alle Beträge sind Endbeträge. Steuerliche Pflichten aus der Aufwandsentschädigung erfüllt der Verwalter selbst.

§ 6 Konten und Kontrolle

1. Die Gelder der Gemeinschaft werden ausschließlich auf Konten verwaltet, die auf die Gemeinschaft lauten, getrennt vom Vermögen des Verwalters.
2. Der Verwalter erteilt [Name] eine Kontovollmacht. Zahlungen über [Betrag] Euro im Einzelfall und Verfügungen über das Rücklagenkonto erfolgen nur gemeinsam mit dieser Person; das vereinbart der Verwalter mit der Bank.
3. Der Verwalter legt [dem Verwaltungsbeirat oder einer benannten Person] die Kontoauszüge auf Verlangen vor, mindestens [vierteljährlich].

§ 7 Haftung und Versicherung

1. Der Verwalter haftet der Gemeinschaft nach den gesetzlichen Vorschriften.
2. Die Gemeinschaft schließt auf ihre Kosten eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für die Tätigkeit des Verwalters ab, Deckungssumme mindestens [Betrag] Euro je Schadensfall. Schließt der Verwalter die Versicherung selbst ab, erstattet die Gemeinschaft die Prämie gegen Nachweis.

§ 8 Datenschutz

Der Verwalter verarbeitet personenbezogene Daten von Eigentümern, Mietern und Dienstleistern nur, soweit die Verwaltung es erfordert, und schützt sie vor unbefugtem Zugriff. Bei Vertragsende gibt er sie heraus und löscht eigene Kopien, soweit keine Pflicht zur Aufbewahrung besteht.

§ 9 Übergabe bei Vertragsende

1. Bei Vertragsende übergibt der Verwalter innerhalb von [zwei Wochen] alle Unterlagen, Daten, Zugänge, Schlüssel und sonstigen Gegenstände der Gemeinschaft an seinen Nachfolger oder an [Name]. Er legt über seine Tätigkeit Rechnung (§§ 666, 667 BGB).
2. Für die Jahresabrechnung des letzten Jahres gilt:

- ☐ Endet der Vertrag mit Ablauf eines Kalenderjahres, erstellt der Verwalter die Jahresabrechnung und den Vermögensbericht für dieses Jahr noch, bis spätestens [Datum].
- ☐ Nach Vertragsende erstellt der Verwalter keine Jahresabrechnung mehr.

§ 10 Schlussbestimmungen

1. Änderungen dieses Vertrags bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Textform.
2. Ist eine Bestimmung unwirksam, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

[Ort, Datum]

Für die Gemeinschaft gemäß § 9b Abs. 2 WEG: [Name], als [Vorsitz des Verwaltungsbeirats oder durch Beschluss ermächtigter Eigentümer]

[Ort, Datum]

Verwalter: [Name]

Hinweise zur Verwendung

- Prüfen Sie vorab die Gemeinschaftsordnung. Sie kann dem Verwalter weitere Aufgaben zuweisen, etwa die Zustimmung zum Verkauf einer Wohnung, die der Vertrag dann aufgreifen sollte.
- Ohne Verwalter vertreten alle Eigentümer die Gemeinschaft gemeinsam (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG); ein Mehrheitsbeschluss kann keinem Einzelnen Vertretungsmacht gegenüber Dritten geben. Erst mit der Bestellung vertritt der Eigentümer-Verwalter die Gemeinschaft kraft Gesetzes (§ 9b Abs. 1 Satz 1 WEG).
- Bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, braucht ein Eigentümer-Verwalter kein IHK-Zertifikat, solange weniger als ein Drittel der Eigentümer einen zertifizierten Verwalter verlangt (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG). In größeren Gemeinschaften kann das jeder einzelne Eigentümer verlangen.
- Ohne ausdrückliche Regelung muss ein Verwalter, dessen Amt mit Ablauf eines Kalenderjahres endet, die Jahresabrechnung für dieses Jahr nicht mehr erstellen (BGH, Urteil vom 26.09.2025, V ZR 206/24). § 9 Nr. 2 regelt diese Frage.
- Eine Haftungsbeschränkung enthält das Muster bewusst nicht. Sie sollte nur nach rechtlicher Beratung vereinbart werden.
- Das Muster ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.