Wohnungseigentümergemeinschaft: _____

Musterbeschluss: Verwaltervertrag

Vergütung, Haftung und Abschlussvollmacht — der zweite Beschluss nach der Bestellung

---

Über diesen Beschluss stimmt die Verwalterin / der Verwalter **nicht** mit (§ 25 Abs. 4 WEG) — und gehört ihr / ihm die Einheit mit anderen gemeinsam, die ganze Einheit nicht. Die Bestellung selbst ist ein eigener Beschluss, bei dem sie / er mitstimmt.

Beschlussantrag

> Die Gemeinschaft schließt mit Frau/Herrn _____ (Eigentümerin / Eigentümer der Gemeinschaft, zur Verwalterin / zum Verwalter bestellt) einen Verwaltervertrag mit folgendem Inhalt. 1. Vergütung: Die Verwaltung wird

☐ unentgeltlich geführt — dann gilt die Haftungsregelung unter 2.

☐ gegen eine Pauschalvergütung geführt

von _____ Euro je Jahr, fällig zum _____ — dann gilt die gesetzliche Haftung, und Nr. 2 entfällt.

> Nachgewiesene Auslagen (Porto, Kopien, Fahrten) werden erstattet.
>
> 2. Haftung: Solange die Verwalterin / der Verwalter die Verwaltung tatsächlich unentgeltlich führt, haftet sie / er der Gemeinschaft für Sach- und Vermögensschäden nicht, die sie / er leicht fahrlässig verursacht. Unbeschränkt bleibt die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Die Regelung gilt nur für Pflichtverletzungen nach ihrem Abschluss. Sie entfällt für die Zukunft, sobald die Gemeinschaft eine Vergütung beschließt. Eine Verkürzung der Verjährung und eine Haftungshöchstsumme sind nicht vereinbart.
>
> 3. Abschluss: Beim Abschluss dieses Vertrags vertritt die Gemeinschaft Frau/Herr _____ (Vorsitz des Verwaltungsbeirats oder ein anderer Eigentümer, nicht die Verwalterin / der Verwalter selbst); sie / er wird dazu ermächtigt (§ 9b Abs. 2 WEG).

Der Haftungsbaustein ist eine Betreiberfreigabe B608 [anwaltlich ungeprüft]: Er schließt nur leichte Fahrlässigkeit bei Sach- und Vermögensschäden aus, gilt nur für die Zukunft und nur, solange die Tätigkeit

tatsächlich unentgeltlich ist.

Woran sich die Höhe einer Vergütung orientiert

Eine externe Hausverwaltung kostet marktüblich **25 bis 35 Euro** je Einheit und Monat — bei acht Einheiten also rund 2.400 bis 3.400 Euro im Jahr.

Üblich für Eigentümer-Verwalter ist ein Bruchteil davon, oft **rund die Hälfte des Marktpreises** — die Gemeinschaft spart trotzdem, und die Arbeit wird respektiert.

Der Tätigkeitsbericht im Portal zeigt, was übers Jahr tatsächlich geleistet wurde — er gehört als Anlage zu diesem Beschluss.

Hinweis: Die Vergütung ist bei der Empfängerin / beim Empfänger einkommensteuerpflichtig; die Ehrenamtspauschale des § 3 Nr. 26a EStG gilt hier nicht, weil die Gemeinschaft keine gemeinnützige Körperschaft ist. Im Zweifel hilft eine kurze steuerliche Beratung.

Entwurf — diese Vorlage ist noch nicht anwaltlich geprüft. Sie ist eine allgemeine Formulierungshilfe und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Quelle: beschlussreif.de