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: der Beschluss der Eigentümerversammlung

Der Vertrag setzt voraus, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter bestellt und den Abschluss des Vertrags beschlossen haben. Beides gehört am besten in einen Beschluss. Dann darf der künftige Verwalter als Eigentümer auch über seinen Vertrag mitstimmen (BGH, Beschluss vom 19.09.2002, V ZB 30/02). Beschließt die Versammlung den Vertrag getrennt, stimmt er dabei nicht mit. Über einen Vertrag mit sich selbst hat ein Eigentümer kein Stimmrecht (§ 25 Abs. 4 WEG).

Beschluss zu Bestellung und Verwaltervertrag: „Die Wohnungseigentümer beschließen, [Name] gemäß § 26 Abs. 1 WEG für die Zeit vom [Beginn] bis zum [Ende] zum Verwalter der Gemeinschaft zu bestellen und den vorgelegten Verwaltervertrag mit [Name] zu folgenden Eckpunkten abzuschließen: Laufzeit entsprechend der Bestellung bis zum [Ende], Aufwandsentschädigung [Betrag] Euro [monatlich oder jährlich], Ersatz nachgewiesener Auslagen, Vermögensschadenhaftpflichtversicherung auf Kosten der Gemeinschaft. [Name] wird gemäß § 9b Abs. 2 WEG ermächtigt, die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter zu vertreten, insbesondere beim Abschluss, bei Änderungen und bei der Beendigung des Vertrags sowie bei Ansprüchen gegen den Verwalter.“

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 des Beschlusses kann entfallen. Leitet der künftige Verwalter den Beirat selbst, ermächtigt der Beschluss einen anderen Eigentümer. Sonst stünde er auf beiden Seiten desselben Vertrags (§ 181 BGB). Aus dem Beirat sollte der künftige Verwalter ohnehin ausscheiden, weil der Beirat den Verwalter überwacht (§ 29 Abs. 2 WEG). 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). Ohne Zertifikat passt das Muster nur für Gemeinschaften mit weniger als neun Sondereigentumsrechten (siehe Hinweise zur Verwendung).

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 und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder die 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. Den Vermögensbericht stellt er jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung (§ 28 Abs. 4 Satz 2 WEG).
6. Er fordert das Hausgeld an, überwacht die Zahlungseingänge, mahnt Rückstände an und bezahlt die Rechnungen der Gemeinschaft.
7. Hausgeldrückstände darf er nach erfolgloser Mahnung gerichtlich geltend machen. Andere Verfahren führt er nur aufgrund eines Beschlusses; Fristen wahrt er auch ohne Beschluss. Beschlussklagen (§ 44 Abs. 1 WEG) macht er allen Wohnungseigentümern unverzüglich bekannt (§ 44 Abs. 2 Satz 2 WEG). Über andere Klagen gegen die Gemeinschaft unterrichtet er sie ebenfalls unverzüglich. Ansprüche gegen ihn selbst, etwa wegen eigener Hausgeldrückstände, macht für die Gemeinschaft die Person geltend, die sie ihm gegenüber vertritt (§ 9b Abs. 2 WEG).
8. Er organisiert die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, holt Angebote ein und betreut Wartungsverträge und Versicherungsfälle.
9. 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. Über eine erneute Bestellung können sie frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit beschließen (§ 26 Abs. 2 Satz 2 WEG).

§ 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. Er erklärt die Kündigung in Textform gegenüber der Person, die die Gemeinschaft ihm gegenüber vertritt (§ 9b Abs. 2 WEG). 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. Weitere Zahlungen für die Aufgaben nach § 2 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. [Name] erhält Einsicht in alle Konten der Gemeinschaft. Zahlungen über [Betrag] Euro im Einzelfall und Verfügungen über das Rücklagenkonto nimmt der Verwalter nur gemeinsam mit dieser Person vor. Er richtet die Konten bei der Bank entsprechend ein und ändert diese Einrichtung nur aufgrund eines Beschlusses.
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. Unterlagen, die er als Wohnungseigentümer erhalten hat, darf er behalten.

§ 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].
☐ Endet der Vertrag mit Ablauf eines Kalenderjahres, erstellt der Verwalter die Jahresabrechnung und den Vermögensbericht für dieses Jahr nicht 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).
- Ab neun Sondereigentumsrechten, wobei auch Garagen und Stellplätze im Teileigentum zählen, muss der Verwalter zertifiziert sein oder einem zertifizierten Verwalter gleichstehen (§ 19 Abs. 2 Nr. 6, § 26a WEG). Gleich stehen etwa Volljuristen, Immobilienkaufleute und Geprüfte Immobilienfachwirte (§ 7 ZertVerwV). Bestellt die Versammlung dort einen Eigentümer ohne diese Voraussetzung, kann jeder Eigentümer den Beschluss innerhalb eines Monats anfechten (§ 45 WEG). Bei weniger als neun Sondereigentumsrechten genügt ein Eigentümer ohne Zertifikat, solange weniger als ein Drittel der Eigentümer einen zertifizierten Verwalter verlangt.
- Beschließt die Versammlung später allein über Änderungen dieses Vertrags, etwa über eine höhere Aufwandsentschädigung, stimmt der Verwalter nicht mit (§ 25 Abs. 4 WEG).

- Die Betragsgrenzen in § 2 Nr. 2 und § 6 binden den Verwalter gegenüber der Gemeinschaft. Nach außen lässt sich seine Vertretungsmacht nicht beschränken (§ 9b Abs. 1 Satz 3 WEG). Deshalb gehört die Regel für gemeinsame Zahlungen auch in die Kontoeinrichtung bei der Bank.
- 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. Scheidet er im Lauf eines Jahres aus, muss er eine noch ausstehende Abrechnung für das Vorjahr erstellen.
- Eine Haftungsbeschränkung enthält das Muster bewusst nicht. Sie sollte nur nach rechtlicher Beratung vereinbart werden.
- Das Muster ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.
