

Wichtige Vorbemerkung:

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentumsanlage steht allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinschaftlich zu. Eine ordnungsgemäße Verwaltung ist jedoch nicht denkbar, ohne ein besonderes Organ - **den Verwalter**.

Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung des Verwalters **nicht ausgeschlossen** werden.

Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das gesamte Wohnungs- und Teileigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. der nicht zu Wohnzwecken genutzten Räume, obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst. Will der Eigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muß er hierfür einen gesonderten Vertrag abschließen.

Der Verwalter ist stets **Sachverwalter für fremdes Vermögen**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter. Dieses Vertrauensverhältnis setzt erfahrungsgemäß neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordnete Vermögensverhältnisse voraus. Auch spezielle Kenntnisse der an den Grundsätzen ordnungsgemäßer wohnwirtschaftlicher Verwaltung orientierten kaufmännischen und technischen Geschäftsführung, der Finanzverwaltung und der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften sind Voraussetzungen. Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung**. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den **Umfang** und die **Güte** der von dem Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistung. Ein **Vergleich** von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwalterfirmen möglich.

In diesem Katalog wird unterschieden zwischen den **Grundleistungen** des Verwalters, auf die sich die Grundvergütung bezieht, und den **Besonderen Verwalterleistungen**, die der Verwalter aufgrund eines Vertrages oder aufgrund von Beschlüssen der Wohnungseigentümer erbringt. Die besonderen Leistungen sind zusätzlich zu vergüten.

Wichtige Grundsätze der Hausverwaltung.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters.

1 Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung:

- 1.1 Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen (WEV).
- 1.2 Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer.
- 1.3 Allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten.
- 1.4 Vorbereitung des Abschlusses von Verträgen und Überwachung ihrer ordnungsgemäßen Durchführung.
- 1.5 Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen.

2 Juristische Verwaltung:

- 2.1 Abschluß aller zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen und zweckmäßigen Verträge.
- 2.2 Beendigung, insbesondere Kündigung der in Ziffer 2.1 genannten Verträge.
- 2.3 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer.
- 2.4 Gerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümer.

3 Finanz und Vermögensverwaltung:

- 3.1 Einrichtung und Unterhaltung einer nach kaufmännischen Grundsätzen geführten Buchhaltung,
- 3.2 Rechnungswesen,
- 3.3 Wirtschaftsplan und Einziehung von Hausgeldern,
- 3.4 Rechnungslegung und Jahresabrechnung,
- 3.5 Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder.

4 Technische Verwaltung:

- 4.1 Durchführung der für die Ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung, sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Einhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen,
- 4.2 Überwachung der Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen),
- 4.3 Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer,

H a f t u n g

Wichtige Grundsätze der Hausverwaltung

- 1 Für jede Hausverwaltung wird ein eigenes Treuhandkonto, lautend auf den Eigentümer, eingerichtet und geführt.
- 2 Es besteht eine spezielle Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in ausreichendem Umfang.
- 3 Die Fachkenntnisse werden durch turnusmäßige Seminare erweitert.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der Gemeinschaftsordnung, soweit nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist.

Der Verwalter ist zu den nachfolgenden Grundleistungen und besonderen Leistungen berechtigt und verpflichtet. Soweit im Einzelfall die Verpflichtung des Verwalters einen Beschluß der Wohnungseigentümer und die Zustimmung des Verwalters voraussetzt, ist dies nachfolgend im jeweiligen Einzelfall durch (B) gekennzeichnet.

1 Allgemeine kaufmännische Geschäftsführung

1.1 Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümer- versammlungen (WEV).

Grundleistungen

- a) Teilnahme an einer Verwaltungsbeiratsitzung zur Vorbereitung der ordentlichen WEV mit Erörterungen des Tagungsorts, Tagungszeitpunktes und der Tagesordnung.
- b) Vorbereitung der ordentlichen WEV durch Anmieten eines Tagungsraumes auf Kosten der Wohnungseigentümer, Erstellen einer Anwesenheitsliste, ggf. Erarbeiten von Beschlußvorlagen.
- c) Einberufung der ordentlichen WEV, zu der alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung einer Frist von wenigstens 14 Tagen- soweit nicht die Gemeinschaftsordnung eine längere Frist vorschreibt- schriftlich, unter Angabe der Tagesordnung zu laden sind. Die Einladung ist wirksam, wenn sie an die letzte, dem Verwalter bekannte Adresse des jeweiligen Wohnungseigentümers abgesandt wurde.
- d) Leitung und organisatorische Abwicklung (z.B. Feststellung der Beschlußfähigkeit und der Abstimmungsergebnisse, sowie deren Bekanntgabe) der ordentlichen WEV, die auch während der üblichen Geschäftszeiten des Verwalters abgehalten werden kann.
- e) Stellungnahme zu allen Tagesordnungspunkten in der ordentlichen WEV.
- f) Erstellen einer Niederschrift über die Versammlung in Form eines Ergebnisprotokolls, sowie Vorlage beim Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats- soweit vorhanden- und bei einem Wohnungseigentümer zur Unterschrift.
- g) Gewährung der Einsichtnahme in Niederschriften über WEV.

Besondere Verwalterleistungen

- h) Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer WEV mit den Grundleistungen a) - f), soweit diese nicht aufgrund schuldhaften Verhaltens des Verwalters erforderlich sind
- i) Versendung von Ablichtungen der Niederschrift über WEV an jeden Wohnungseigentümer.

1.2 Durchführen von Beschlüssen der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

- a) Durchführung von Beschlüssen, die die Tätigkeiten des Verwalters im Rahmen der sonstigen Grundleistungen erfordern.

Besondere Verwalterleistungen

- b) Durchführung von Beschlüssen, die die Tätigkeiten des Verwalters außerhalb des Rahmens der Grundleistungen erfordern. (Sonderaufgaben)

1.3 Allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten

Grundleistungen

- a) Mitwirkung an der Aufstellung und Änderung von Nutzungsordnungen, für im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Anlagen (z.B. Waschküche, Fahrstuhl usw.)
- b) Überwachung der Einhaltung der jeweils gültigen Nutzungsordnung, sowie deren Durchsetzung, ggf. durch Beauftragung Dritter (z.B. Hausmeister oder Bewachungspersonal) auf Kosten der Wohnungseigentümer.
- c) Mündliche und schriftliche Auskunftserteilung gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft, einschließlich der Gewährung der Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen, sowie gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, die hieran ein berechtigtes Interesse haben.
- d) Führung der erforderlichen Korrespondenz.

Besondere Verwalterleistungen

- e) Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten (B)
- f) Teilnahme an weiteren (mehr als 2 jährlichen) Verwaltungsbeiratssitzungen (B)
- g) Erstellen und Versenden von Ablichtungen im Rahmen von Auskunfts- und Informationspflichten des Verwalters
- h) Bearbeitung von allen Eigentumsübergängen einschließlich einer etwaigen Zustimmung zur Veräußerung.

1.4 Vorbereitung des Abschlusses von Verträgen und Überwachung ihrer ordnungsmäßigen Durchführung

Grundleistungen

- a) Beratung über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Abschlusses von Verträgen
- b) Einholen von Angeboten, bei Personal ggf. Insertion, auf Kosten der Eigentümergemeinschaft.
- c) Stichprobenweise Überwachung der ordnungsgemäßen Durchführung der Verträge, ggf. durch Beauftragte der Wohnungseigentümer wie z.B. den Hausmeister.

Besondere Verwalterleistungen

- d) Beiziehung von Sonderfachleuten für die Vorbereitung und Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung von Verträgen, soweit hierzu Kenntnisse erforderlich sind, die über die eines erfahrenen Kaufmanns in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hinausgehen.

1.5 Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen

Grundleistungen

- a) Geordnete Aufbewahrung sämtlicher Verwaltungsunterlagen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums während des Bestehens der Eigentümergemeinschaft erforderlich sind, z.B. Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Haus- und Nutzungsordnungen, Eigentümerlisten, Niederschriften über Eigentümersammlungen, Ausfertigungen gerichtlicher Verwaltungsakten, Aufteilungspläne, Bestandspläne, Schließpläne, Generalschlüssel, Betriebsanleitungen, usw.
- b) Geordnete Aufbewahrung sonstiger Verwaltungsunterlagen wie Verträge mit Dritten, Abrechnungen, Buchhaltungsunterlagen mit Konten, Buchungsbelegen und Bankauszügen, solange sie unmittelbare Auswirkung haben, insbesondere bis zur vollständigen Abwicklung der jeweiligen Verträge.
- c) Im übrigen Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen in entsprechender Anwendung der steuerlichen Vorschriften, insbesondere gem. §§ 41 Abs. 1 S. 6. EtG und 147 AO; nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten ist der Verwalter berechtigt, die diesbezüglichen Verwaltungsunterlagen zu vernichten, soweit die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen.

Besondere Verwalterleistungen

- d) Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind (B).

2 Juristische Verwaltung

2.1 Abschluß aller zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen und zweckmäßigen Verträge

Grundleistungen

- a) Anstellungsvertrag mit Hausmeistern und sonstigem Dienstpersonal einschließlich der Erstellung objektbezogener Dienstanweisungen, ggf. Vertrag mit einem Hausmeister Service Unternehmen.
- b) Versicherungsverträge: Brandversicherung, Leitungswasser- und Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Gewässerschadenhaftpflichtversicherung (bei Vorhandensein eines Öltanks).
- c) Wartungsverträge, z.B. für Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzuganlagen und Gemeinschaftsantennen.
- d) Mietverträge über Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, z.B. Kfz-Stellplätze im Freien oder eine Hausmeisterwohnung, ggf. auch die Anmietung einer im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehende Wohnung und deren Weitervermietung an den Hausmeister.
- e) Verträge über die Anschaffung von Gebrauchsgegenständen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, z.B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeug.
- f) Energiebelieferungsverträge, z.B. über die Lieferung von Strom, Wasser, Gas oder über den Einkauf von Heizöl.
- g) Werkverträge zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung insbesondere mit Bauhandwerkern, Ingenieuren und Architekten.
- h) Verträge mit Kreditinstituten über die Aufnahme von Darlehn bis zur Höhe von Hausgeldvorauszahlungen der Eigentümergemeinschaft für 2 Monate, zur Erfüllung von Verwaltungsschulden, soweit die Eigentümer nicht etwas anderes beschließen.
- i) Verträge mit Kreditinstituten über die Führung von Bankkonten. Verwaltung eines Depots und die Anlage von Geldern.
- j) Verträge mit einer Heizungsabrechnungsfirma über die Erstellung einer Heizkostenabrechnung.
- k) Sonstige zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen oder zweckmäßigen Verträge.

Besondere Verwalterleistungen

- l)** Verträge gemäß a) - k), soweit für deren Abschluß Kenntnisse eines Sonderfachmanns erforderlich sind, die über die Kenntnisse eines Kaufmanns in der Grundstücks und Wohnungswirtschaft hinausgehen.
- m)** Verträge mit dem Veräußerer der Wohnungseigentumsanlage, insbesondere mit Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum (B).
- n)** Abschluß weiterer, in lit. b) nicht genannten Versicherungsverträgen, z.B. Glasbruchversicherung, Hagelschadenversicherung (B).

2.2 Beendigung, insbesondere Kündigung der in Ziffer 2.1 genannten Verträge Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

- a)** Abgabe von Willenserklärungen und Vornahme von Rechtshandlungen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, insbesondere die Abgabe der Erklärung, die zur Herstellung einer Fernsprecheinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers oder der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sind. die Abgabe sachdienlicher Erklärungen gegenüber jeweiligen Versicherern bei Eintritt eines Versicherungsfalles.
- b)** Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
- c)** Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind.

Besondere Verwalterleistungen

- d)** Erteilung von Informationen an die Wohnungseigentümer
- e)** Beauftragung und Information eines Rechtsanwaltes zur Durchführung der Maßnahmen gem. lit. c).

2.3 Gerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümer

Grundleistungen

- a) Beratung der Eigentümer über Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren.
- b) Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der Vertretung der Wohnungseigentümer.
- c) Führung des Verkehrs mit dem, namens der Wohnungseigentümer beauftragten Rechtsanwalt, insbesondere dessen Information bei Anträgen auf Zahlung rückständigen Hausgeldes an die Wohnungseigentümergeinschaft.

Besondere Verwalterleistungen

- d) Leistungen gem. lit. c) in anderen gerichtlichen Verfahren, z.B. im Beweissicherungsverfahren wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, im Klageverfahren wegen Restfertigstellung, Nachbesserung und Gewährleistung.
- e) Teilnahme an Verfahren in Wohneigentumsangelegenheiten, an denen der Verwalter kraft Gesetzes beteiligt ist.
- f) Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z.B. zur Grundstücksgestaltung oder im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn.
- g) Information der Eigentümer über gerichtliche Verfahren.

3 Finanz- und Vermögensverwaltung

3.1 Einrichtung und Unterhaltung einer nach kaufmännischen Grundsätzen geführten Buchhaltung

Grundleistungen

- a) Datenerfassung und Datenpflege
- b) Führung der erforderlichen personenbezogenen und sachbezogenen Konten zur Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer, sowie der Einhaltung des Wirtschaftsplanes.
- c) Geordnete Aufbewahrung der Belege
- d) Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung.

Besondere Verwalterleistungen

- e) Erstellen einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters inne hatte (B).

3.2 Rechnungswesen

Grundleistungen

- a) Kaufmännische Rechnungsprüfung
- b) Bewirken der Zahlungen, soweit möglich, durch Überweisung und unter Nutzung etwa gewährter Skonti.
- c) Abrechnung einer etwa vorhandenen Hausmeisterkasse, sowie über Waschmünzenverkäufe.
- d) Abrechnung über Benutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen.
- e) Abrechnung über Mieten aus der Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums.

Besondere Verwalterleistungen

- f) Tätigkeit gem. lit. a) - e) in Bezug auf Rechnungen und Zahlungen, die nicht das gemeinschaftliche Eigentum insgesamt (Sonderbetriebsausgaben) oder die einen Zeitraum betreffen in denen ein Dritter das Verwalteramt inne hatte.

3.3 Wirtschaftsplan und Einziehung von Hausgeldern

Grundleistungen

- a) Aufstellen eines Wirtschaftsplanes für das laufende Geschäftsjahr.
- b) Berechnung, Anforderung und Inkasso des Hausgeldes (Lasten und Kontenbeiträge) auf der Grundlage des von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplanes; die Wohnungseigentümer verpflichten sich insoweit am Lastschriftverfahren teilzunehmen.
- c) Buchungsmäßige Verarbeitung von Veränderungen der Hausgeldzahlungspflicht aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne.

Besondere Verwalterleistungen

- d) Anmahnung rückständiger Hausgelder
- e) Berechnung, Anforderung und Inkasso von Zahlungen außerhalb des Wirtschaftsplanes (Sonderumlagen).
- f) Zusätzliche Tätigkeiten aufgrund Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren der Wohnungseigentümer.

3.4 Rechnungslegung und Jahresabrechnung

Grundleistungen

- a) Erstellen der Jahresabrechnung in Form einer Gesamtabrechnung und einer Aufstellung des Abrechnungsergebnisses für jeden Wohnungseigentümer (Einzelabrechnung), und zwar - soweit möglich - unter Einbeziehung der Heizkostenabrechnung, die von einer mit der Ablesung und Abrechnung auf Kosten der Wohnungseigentümer zu beauftragenden Wärmedienstfirma zu erstellen ist.
- b) Teilnahme an der Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat,
- c) Anforderung und Inkasso der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sowie Auszahlung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Guthaben.

Besondere Verwalterleistungen

- d) Überprüfung von Jahresabrechnungen und Erstellen von Jahresabrechnungen für die Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt inne hatte (B).
- e) Teilnahme an der Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, z.B. durch einen Sachverständigen oder Wirtschaftsprüfer.
- f) Rechnungslegung während des Geschäftsjahres außerhalb der Jahresabrechnung.
- g) Erstellen von Abrechnungen und Erteilen von Auskünften, die ein Wohnungseigentümer für die Nebenkostenabrechnung mit seinem Mieter benötigt.

3.5 Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

Grundleistungen

- a) Eröffnung und Führung eines Hausgeldkontos und eines Festgeldkontos bei einem Kreditinstitut; beide Konten sind als offene Fremdkonten zu führen, deren Inhaber als sämtliche Mitglieder der Eigentümergemeinschaft sind; beide Konten sind getrennt vom Vermögen des Verwalters und vom Vermögen Dritter zu führen.
- b) Überweisung der Instandhaltungsrückstellung spätestens zum Ende des Wirtschaftsjahres, wobei der Verwalter berechtigt ist, die Mittel der Instandhaltungsrücklage zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe auf dem Hausgeldkonto bis zur Höhe von Hausgeldvorauszahlungen für 2 Monate in Anspruch zu nehmen.

4 Technische Verwaltung

- 4.1 Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung, sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen.**

Grundleistungen

- a) Überwachung des Baulichen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums.
- b) Beratung der Eigentümergemeinschaft über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten.
- c) Einholen von Kostenvoranschlägen
- d) Überwachung der Arbeiten
- e) Technische Rechnungsprüfung
- f) Abnahme der Arbeiten
- g) Rüge festgestellter Mängel
- h) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind.

Besondere Verwalterleistungen

- i) Tätigkeiten gem. lit. c) - g) bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmannes erfordert (B) oder deren Auftragssumme einen Betrag von DM 10.000,00 übersteigt.

4.2 Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

Grundleistungen

- a) Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen

Besondere Verwalterleistungen

- b) sämtliche über lit. a) hinausgehenden Leistungen (B).

4.3 Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußere

Grundleistungen

- a) Beratung über den Inhalt zweckmäßiger Beschlüßfassungen
- b) Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten

Besondere Verwalterleistungen

- c) Teilnahme an der Abnahme unter Beiziehung eines Sachverständigen (B).
- d) Vorbereitung der außergerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer auf Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung (B).
- e) Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z.B. Sachverständigen und Rechtsanwälten.

Haftung

Der Verwalter hat seine Aufgabe mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines erfahrenen und fachkundigen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.

Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt zur Zeit : EUR 100.000,00