

# Neuer Verwaltervertrag von Haus & Grund und VDIIV für die WEG-Verwaltung

**Bewährte Struktur, aktuelle Neuerungen, praxisgerechte Anpassungen**

*Haus & Grund Deutschland hat in Zusammenarbeit mit dem Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) den Mustervertrag für die WEG-Verwaltung aktualisiert. Der modernisierte Vertrag berücksichtigt dabei jüngste Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes und die aktuelle Rechtsprechung. Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen erhalten damit eine verlässliche Vertragsgrundlage, die praxisnah gestaltet und rechtssicher ist.*

## Klare Verträge als Basis erfolgreicher Verwaltung

Ein gut strukturierter Verwaltervertrag bildet die Grundlage für eine professionelle und rechtssichere Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen. Die Aufgaben der treuhänderischen Immobilienverwaltung werden immer komplexer, weshalb eine transparente Regelung von Rechten und Pflichten zwischen Eigentümern und Verwaltung elementar ist.

Seit der WEG-Reform gibt das Gesetz nicht mehr ausdrücklich vor, welche Aufgaben zur ordnungsmäßigen Verwaltung zählen. Stattdessen können die Wohnungseigentümer per Beschluss individuelle Regelungen treffen. Diese neue Flexibilität erfordert transparente und rechtskonforme Vertragswerke, die auf die Bedürfnisse beider Vertragsparteien zugeschnitten sind.

## Transparente Vergütung: Grundleistungen und besondere Leistungen

Ein Kernaspekt des neuen Mustervertrags ist die detaillierte Regelung der Verwaltervergütung, die zwei Leistungsarten vorsieht:

- **Grundleistungen:** Diese sind mit einer festen Pauschalvergütung abgegolten und umfassen die klassischen Aufgaben der Verwaltung.
- **Besondere Leistungen:** Diese werden gesondert vergütet, da sie über die regulären Verwaltungstätigkeiten hinausgehen (wie beispielsweise die Abwicklung von Versicherungsschäden, die Begleitung umfangreicher Bauprojekte oder die Durchführung mehrerer Eigentümerversammlungen pro Jahr).

## Flexibilität durch individuell anpassbare Vertragsklauseln

Der Mustervertrag enthält einen umfassenden Leistungskatalog und ermöglicht zusätzlich individuelle Anpassungen an die spezifischen Bedürfnisse der Eigentümergemeinschaft. Mithilfe der enthaltenen Erläuterungen und Beispielklauseln kann der Vertrag dabei jeweils entsprechend angepasst werden. Dabei werden auch mögliche Unwirksamkeitsgründe aufgezeigt, um rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

## **Neue Regelungen im Verwaltervertrag: Anpassungen an aktuelle Gesetzesänderungen**

Der neue Mustervertrag wurde an die jüngste Rechtsprechung sowie gesetzliche Neuerungen angepasst. Die wichtigsten Änderungen umfassen:

- Klare Trennung zwischen Grundleistungen und besonderen Leistungen mit detaillierter Ausgestaltung.
- Definition der Grundleistungen bei der Übernahme einer Gemeinschaft.
- Regelung zur Teilnahme an Eigentümerversammlungen.
- Konkretisierung der Rechte auf Einsichtnahme für Beleg- und Rechnungsprüfung.
- Neuregelung von Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen.

„Unser Ziel ist es, die Rechte der Wohnungseigentümer zu stärken. Dieser transparente und nachvollziehbare WEG-Verwaltervertrag der beiden Dachverbände bietet dafür eine gute Grundlage“, erläuterte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

"Der neue Verwaltervertrag von Haus & Grund Deutschland und dem VDIV Deutschland bietet Eigentümern und Verwaltungen ein ausgewogenes und praxistaugliches Vertragswerk. Die Kombination aus Flexibilität und Rechtssicherheit kommt den Interessen aller Beteiligten entgegen. Ich freue mich, dass wir als Spitzenverbände den eingeschlagenen Weg der Vertragsgestaltung gemeinsam fortsetzen", erklärt VDIV-Präsidentin Sylvia Pruß.

Mit dem aktualisierten Mustervertrag stellt Haus & Grund Deutschland gemeinsam mit dem VDIV Deutschland den Mitgliedern eine verlässliche und rechtssichere Grundlage für ihre Verwaltungstätigkeit zur Verfügung.

02.2025