

VERWALTERVERTRAG FÜR WOHNUNGSEIGENTUM

Objekt:

Eigentümergeinschaft:
(nachstehend Gemeinschaft genannt)

und

R.E. Immo GmbH, Gollenhofer Str. 51 in 71397 Leutenbach
(nachstehend Verwalter genannt)

schließen folgenden Verwaltervertrag:

§1 Vertragsdauer und Beendigung

1. Dem Verwalter wird die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Bestellung zum Verwalter gemäß § 26 WEG übertragen.
2. Die Laufzeit dieses Vertrags beginnt mit dem Bestellungszeitpunkt am und endet mit Ablauf des Beststellungszeitraums am Wird der Verwalter vorzeitig von seinem Amt abberufen, endet dieser Vertrag nach Ablauf von 6 Monaten seit dem Zeitpunkt der Abberufung automatisch, ohne dass es einer Kündigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bedarf. Die Verwaltung kann - ohne dass ein wichtiger Grund vorliegt – mit einer Frist von sechs Monaten das Amt niederlegen. Die Niederlegung ist gegenüber der nach § 9 Abs. 2 WEG ermächtigten Person zu erklären. Der Vertrag gilt dann zu dem Zeitpunkt als beendet, zu dem die Amtsniederlegung erfolgt. Einer gesonderten Kündigung des Vertrages bedarf es in diesem Fall nicht.
3. Bei Beendigung der Verwaltungstätigkeit hat der Verwalter die Verfügung über die Konten der Gemeinschaft einzustellen und alle Verwaltungsunterlagen an den Beirat oder eine von der Gemeinschaft benannte Person zu übergeben. Die Übergabe erfolgt in der jeweils existierenden Aufbewahrungsform: Papierunterlagen werden im Original und digitalisierte Unterlagen in digitaler Form übergeben. Soweit Verwaltungsunterlagen ausschließlich in digitaler Form bestehen, kann deren Ausdruck nicht verlangt werden. Der ausgeschiedene Verwalter hat keine Zurückbehaltungsrechte an Gemeinschaftsunterlagen.

§2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Die Rechte und Pflichten des Verwalters bzw. seine Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, ergänzenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, den Regelungen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, gültigen Beschlüssen der Eigentümer sowie aus diesem Vertrag.

2. Nach § 27 Abs. 1 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
3. Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 500.000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres der von ihm verwalteten Gemeinschaften nach § 34 c GewO i.V.m. § 15 MaBV aufrecht erhält.

§3 Rechtsvertretung und besondere Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Erfüllung der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen. Insbesondere wird er bevollmächtigt bzw. es gilt:

1. die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen;
2. Der Verwalter wird ermächtigt, rückständige Hausgelder-, Jahresabrechnungs-, Sonderumlageforderungen und Kostenerstattungsansprüche im Namen der Gemeinschaft gegenüber einzelnen Eigentümern außergerichtlich und gerichtlich unter Einschaltung eines Rechtsanwalts seiner Wahl beizutreiben. Die Ermächtigung umfasst auch die Abgabe von Erklärungen zur Einleitung und Beendigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie deren Aufhebung und Löschung.
3. einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beschlussfassenden Mehrheit bei Beschlussanfechtungen oder Klagen/Anträgen einzelner Eigentümer gegen die übrige Gemeinschaft zu beauftragen. Dies gilt auch für Beschlüsse, von denen der Verwalter unmittelbar oder mittelbar betroffen ist;
4. Bankkonten zu eröffnen und aufzulösen;
5. Der Verwalter ist zum eigenständigen Abschluss und zur Kündigung von Liefer- und Entsorgungs-, Wartungs- und Versicherungsverträgen sowie von Verträgen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten einschließlich der Geräteausstattung ermächtigt.
6. Der Verwalter wird ermächtigt und verpflichtet, die entstandenen Sondervergütungen und Sonderaufwendungen gemäß § 4 des Verwaltervertrages in die jeweiligen Einzelabrechnungen der betroffenen bzw. verursachenden Einheiten einzustellen, sofern eine eindeutige Einzelzuordnung und Einzelbelastung möglich sind.

7. Der Verwalter kann nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist von derzeit 6 bzw. 10 Jahren in Anlehnung an die Bestimmungen von Handelsgesetzbuch und Abgabenordnung Unterlagen DSGVO-konform vernichten, welche nicht zwingend aufzubewahren bzw. rechtlich ohne Bedeutung sind.
8. Zur Vorbereitung von Beschlüssen, welche die weitere Vorgehensweise beim Auftreten technischer Probleme zum Gegenstand haben, darf der Verwalter Fachleute mit der Klärung der Ursache und der Erstellung erster Lösungsvorschläge beauftragen. Die voraussichtlichen Kosten dürfen Euro brutto pro Jahr nicht übersteigen. Eine solche Erstbeauftragung soll insbesondere dann erfolgen, wenn dadurch die für die Willensbildung der Eigentümer in der nächsten Eigentümerversammlung erforderlichen Grundlagen ermittelt werden. In vorheriger Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat.
9. Der Verwalter ist ohne entsprechende Beschlussfassung der Eigentümer ermächtigt, Maßnahmen der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums namens und auf Kosten der Gemeinschaft in Auftrag zu geben, soweit die Maßnahme im Einzelfall ein Kostenvolumen von Euro nicht überschreitet. Sobald der Verwalter von dieser Befugnis Gebrauch macht, sind der Verwaltungsbeirat unverzüglich und die Eigentümer anlässlich der Eigentümerversammlung in Kenntnis zu setzen. In vorheriger Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat.

§4 Vergütung und besondere Leistungen des Verwalters

Die pauschale Grundvergütung des Verwalters beträgt monatlich je Wohneinheit

..... Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = Euro brutto.

Je Garagenstellplatz Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = Euro brutto

Die Vergütung ist jeweils zum Monatsersten fällig.

1. Falls sich nachträglich durch behördliche Auflagen oder durch Anwendung neuer Rechtsvorschriften der Aufgabenbereich des Verwalters nicht nur unwesentlich erweitern sollte, hat der Verwalter einen Anspruch auf eine angemessene Anpassung der Vergütung.
2. Die über die Grundleistungen des Verwalters hinausgehenden „Besonderen Leistungen“ (siehe nachfolgende Aufstellung) werden mit einem Stundensatz von 75,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 89,25 Euro brutto der Gemeinschaft bzw. den betreffenden Eigentümern berechnet, falls keine andere Vergütung vereinbart ist.
3. Die Zeitabrechnung für besondere Leistungen erfolgt unter Berücksichtigung der für Zeithonorare rechtsberatender Berufe zum Schutz der Mandanten geltenden Grundsätze: Die Abrechnung erfolgt im Minutentakt (kein Ansatz von Mindestzeiten oder angefangenen Stunden), Einzelaufwand unter 5 Minuten wird nicht berechnet (keine Berechnung zeitlich geringer Aktivitäten, z. B. kurzer Telefonate und kurzen Mailverkehrs).

4. Bei den besonderen Leistungen gilt folgender Auslagenersatz:

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der besonderen Leistungen zustehenden Auslagen wie Porto, Telefon, Fahrtkosten je km 0,40 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 0,48 Euro werden gegen Nachweis erstattet. Dies insbesondere auch im Zusammenhang von: Umlaufbeschlüssen; Sonderumlagen; Gerichtsverfahren; öffentlich-rechtliche Verfahren.

Bis 50 Papierseiten werden pro Vorgang 0,50 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 0,60 Euro brutto je Seite, darüber hinaus 0,15 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 0,18 Euro brutto je Seite berechnet (analog § 2 Abs. 2 Rechtsanwaltsvergütungsgesetz i.V. m. Nr. 7000 Vergütungsverzeichnis).

Besondere Leistungen:

1. Anmahnen rückständiger Beiträge (Vorauszahlungen, Sonderumlagen, Abrechnungsfehlbeträge) nach Verzugseintritt. Gebühr je Mahnung: 15,00 Euro. Kosten trägt der Verursacher.
2. Die Abwicklung einer außerordentlichen oder einer Fortsetzungsversammlung, sofern diese aus Gründen erforderlich ist, welche der Verwalter nicht zu vertreten hat.
3. Betreuung von Rechtsstreitigkeiten der Gemeinschaft (Klagen Dritter oder gegen Dritte) oder innerhalb der Gemeinschaft (insbesondere Beschlussanfechtungsklagen) und von Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren gegen Miteigentümer. (Information der Eigentümer und der beauftragten Rechtsanwälte bzw. des Zwangsverwalters, Führung von Korrespondenz, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen und Versteigerungsterminen).
4. Erstellen von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes, gemeinschaftliches Eigentum.
5. Mitwirkung bei Versicherungsschäden, soweit in einer Versicherung für das gemeinschaftliche Eigentum mitversichert; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung eines solchen Versicherungsfalls. Schadensabwicklung bei Schäden durch Naturkatastrophen (z.B. Überschwemmungen, Schäden durch Starkregen, Schäden durch starken Hagelschlag).
6. Tätigkeiten im Bereich von baulichen Veränderungen (solche Tätigkeiten, die über die ordnungsgemäße Instandsetzung und Instandhaltung hinausgehen).
7. Bei Durchführung größerer Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen (mit Bruttobaukosten über 10.000,00 Euro) zur Abgeltung des damit verbundenen Regieaufwands pauschal 3,5% zzgl. MwSt.
8. Für die Bearbeitung einer Eigentumsübergangs einschließlich der Erstellung einer zusätzlichen, zeitanteiligen Jahresabrechnung erhält der Verwalter vom Verkäufer eine Pauschalentschädigung in Höhe von 50,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 59,50 Euro brutto. Für eine Verwalterzustimmung 250,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 297,50 Euro

9. Zusätzliche Tätigkeiten aufgrund der Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren: Pauschalvergütung je Monat 3,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 3,57 Euro brutto.
10. Der Verwalter erhält für die Ausweisung der steuerlichen Abzugsfähigkeit nach § 35 Einkommensteuergesetz eine monatliche Sondervergütung von 1,50 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 1,78 Euro brutto je Wohnungseigentum. Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeitskosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.
11. Klagepauschale (Weiterberechnung gegenüber säumigem Eigentümer). Erreicht der Wohngeldrückstand mindestens zwei monatliche Hausgelder und bleibt die zweite Mahnung erfolglos, erhält der Verwalter zur Abgeltung seines Zusatzaufwandes für die Einleitung und Betreuung eines Beitreibungsverfahrens (Beauftragung und Information eines Rechtsanwaltes, Zusammenstellung und Kopieren der erforderlichen Unterlagen) ein Zusatzhonorar pauschal pro Verfahren von 150,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 178,50 Euro brutto.
12. Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung sowie notwendige Aufarbeitung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte bzw. kein Verwalter tätig war, sowie Erstellung der Jahresabrechnung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte.
13. Umsetzung von Beschlüssen über Darlehensaufnahmen und Sonderumlagen (Berechnung, Anforderung, Abrechnung, Zahlungsüberwachung).
14. Herbeiführen und Ausführen von Umlaufbeschlüssen nach § 23 Abs. 3 WEG. Dabei hat der Verwalter die Eigentümer unverzüglich nach Zugang der letzten Erklärung über das Ergebnis der Beschlussfassung in Textform zu informieren.
15. Teilnahme an der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Abwicklung von Gewährleistungsansprüchen.
16. Bestellen von Schlüsseln und Schließzylindern für einzelne Eigentümer (über den Großhändler, bei welchem die Schließkarte eingelagert ist) für pauschal 10,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 11,90 Euro brutto.
17. Erstellen von Energieausweisen für pauschal 250,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 297,50 Euro brutto.
18. Maßnahmen im Hinblick der Umsetzung der Trinkwasserverordnung nach Stundenaufwand.
19. Zur Abgeltung des Aufwands zur Erfüllung der Auskunftspflichten für die Gebäude- und Wohnungszählung gemäß Zensusgesetz im derzeit 10-jährigen Turnus (Zusammenstellung der Gebäudedaten, Übermittlung der Gebäudedaten an alle Gemeinschaft zum Zensusstichtag zwecks Übernahme in die Befragung durch das Statistische Landesamt, Bearbeitung der Bestandslisten, Übermittlung der Eigentümerlisten und deren Aktualisierung gegenüber dem Statistischen Landesamt, allg. Eigentümerinformation und Datenschutzinformation nach Art. 13 DSGVO) erhält

der Verwalter eine Vergütung von 35,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 41,65 Euro brutto je Wohneinheit.

20. Nicht in der Verwaltergebühr enthalten sind die Kosten, die durch einzelne Wohnungseigentümer verursacht werden, welche nicht im Rahmen der Verwaltertätigkeit für die Gemeinschaft entstehen.
Beispielsweise Unterlagenanforderung durch einen bevollmächtigten Makler zum Verkauf. Diese Unterlagen hat der Eigentümer üblicherweise bereits bzw. kann über das Kundenportal hier jederzeit Zugriff nehmen. Diese Mehrarbeit wird pauschal mit 75,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 89,25 Euro brutto je Anforderung berechnet.
21. Wenn die übliche Bürozeit bis 17 Uhr überschritten wird, gelten für Termine wie Rechnungsprüfung, Beirat, Bauausschuss ein Zuschlag von 30% auf den zugrunde gelegten Stundensatz für Sonderleistungen. Dasselbe gilt für Eigentümerversammlungen ab 19 Uhr.
22. Durchführung einer (teilweisen) Online-Versammlung nach § 23 Abs. 1 WEG bei bestehendem Eigentümerbeschluss oder falls nach Teilungserklärung möglich. Über die Kosten für benötigte Mitarbeiter zur Vorbereitung, Durchführung sowie ggf. Transportkosten wird darüber hinaus eine Pauschale von 400,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 476,00 Euro für die technische Bereitstellung berechnet. Es wird keine Haftung für technische Pannen wie nicht ausreichende Internetverbindung, Hard- oder Softwareausfall übernommen.

§5 Datenschutz und Digitalisierung

1. Der Verwalter bestätigt die Beachtung der Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes, der DSGVO (Datenschutz-Grundverordnung) sowie der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer. Erforderliche Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, werden abgeschlossen.
2. Der Verwalter stellt über ein Kundenportal Unterlagen für die Gemeinschaft so zu Verfügung, dass die DSGVO erfüllt ist. Er verpflichtet sich, dem Beirat alle relevanten Unterlagen dort rechtzeitig zur Rechnungsprüfung bezüglich der Jahresabrechnung in einem geschützten Bereich bereitzustellen.
3. Abrechnungen, Wirtschaftspläne, weitere Dokumente und Informationen aller Art inklusive Einladung zur Eigentümerversammlung werden auf digitalem Weg versendet bzw. bereitgestellt.
Erfolgt hierzu keine Registrierung über den Verwalter, haben die betreffenden Eigentümer die anfallenden Kopie- und Portokosten zu tragen. Bis 50 Papierseiten werden pro Vorgang 0,50 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 0,60 Euro brutto je Seite, darüber hinaus 0,18 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 0,21 Euro brutto je Seite berechnet (analog § 2 Abs. 2 Rechtsanwaltsvergütungsgesetz i.V. m. Nr. 7000 Vergütungsverzeichnis).
4. Digitalisierung von Bestandsunterlagen
Die Wohnungseigentümer weisen den Verwalter an, die Verwaltungsunterlagen entsprechend den Vorgaben der GoBD (Grundsätze zur ordnungsgemäßen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer

Form sowie zum Datenzugriff) zu digitalisieren und anschließend die vorhandenen Papierdokumente zu vernichten. Allerdings sind solche Originale aufzubewahren, welche die Schriftform zwingend benötigen.

5. Digitalisierung von Neudokumenten

Die Eigentümer weisen den Verwalter an, neu eingehende Verwaltungsunterlagen entsprechend den Vorgaben der GoBD (Grundsätze zur ordnungsgemäßen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff) zu digitalisieren und das Papierdokument zu vernichten. Das gilt insbesondere für Rechnungen, Korrespondenz und formfrei zu schließenden Verträgen wie Wartungsverträge. Wird durch die Originale eine zur Wirksamkeit erforderliche Form wie notarielle Beurkundung oder Schriftform gewahrt (z. B. Vollmachten, Bürgschaften), sind diese Originaldokumente zu verwahren.

§6 Sonstige Vereinbarungen

Keine

§7 Schlussbestimmungen

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder der Verwaltervertrag hinsichtlich einzelner Bestimmungen für unwirksam erklärt werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.
2. Zum Nachweis der Verwalterbestellung im Außenverhältnis erhält der Verwalter eine Bestätigung des Bestellungsbeschlusses, welche als Anlage zu diesem Vertrag beigefügt ist.

§8 Widerrufsbelehrung/Widerrufsrecht

Die Gemeinschaft hat das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um ihr Widerrufsrecht auszuüben, muss die Gemeinschaft dem Verwalter mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Der entsprechende Beschluss der Gemeinschaft ist beizufügen.

Macht die Gemeinschaft von dieser Möglichkeit Gebrauch, so wird dem Ersatzzustellungsvertreter der Gemeinschaft unverzüglich (z. B. per E-Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermittelt. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass die Gemeinschaft die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.

Folgen des Widerrufs:

Wenn die Gemeinschaft diesen Vertrag widerruft, hat die Verwaltung alle Zahlungen, die sie von der Gemeinschaft erhalten unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Verwalter eingegangen ist. Für Rückzahlungen werden keine Entgelte berechnet.

Hat die Gemeinschaft verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so hat die Gemeinschaft dem Verwalter einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die WEG uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichtet, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

.....,den

Für die R.E. Immo GmbH

Patrick Fedel

Für die Gemeinschaft:

(Beirat/Eigentümer als Vertreter der Gemeinschaft)