



VERWALTERVERTRAG für Sondereigentum

Zwischen

– nachstehend Eigentümer genannt –

und

– nachstehend Verwalter genannt –

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

WICHTIGE VORBEMERKUNG:

Der Verwalter ist stets **Sachwalter für fremdes Vermögen**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle an den Grundsätzen ordnungsmäßiger, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

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 Verwalter möglich.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen den **Leistungen** des Verwalters, die mit der Festvergütung abgegolten werden, und den weiteren **Leistungen**, die der Verwalter aufgrund des Vertrages oder aufgrund von Weisungen des Eigentümers gegen eine variable Vergütung erbringt. Die detaillierte Beschreibung der Leistungen zeigt das breite Spektrum der täglichen Arbeit des Verwalters auf.

§ 1 Verwaltungsobjekt

1.1. Der Eigentümer versichert, in Bezug auf die Immobilie allein verfügungsberechtigt und insbesondere zur Vermietung berechtigt zu sein. Er überreicht insbesondere einen aktuellen Grundbuchauszug bzw. gestattet dem Verwalter die Einholung eines Grundbuchauszuges auf Kosten des Eigentümers.

1.2. Er beauftragt den Verwalter mit der Durchführung der Verwaltung für das Objekt

Wohnung/Teileigentum Nr. _____ lt. Aufteilungsplan
und Tief-/Garagen-/Stellplatzes Nr. _____ lt. Aufteilungsplan der WEG
in der _____ (Straße) in _____ (PLZ, Ort)

gemäß den nachstehenden Bestimmungen.

1.3. Der Eigentümer versichert weiterhin, zur Erfüllung der Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag in der Lage zu sein, insbesondere dass weder Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung noch Insolvenzverfahren angeordnet worden sind oder bevorstehen.

§ 2 Vertragsdauer

Vertrag auf bestimmte Zeit

- 2.1. Der Vertrag wird auf feste Dauer geschlossen; er beginnt am _____ und endet am _____.
- 2.2. Wird der Vertrag nicht mit einer Frist von zwei Monaten zum Vertragsende schriftlich gekündigt, so verlängert er sich jeweils um ein Jahr.
- 2.3. Im Übrigen kann der Verwaltervertrag vom Eigentümer und vom Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Alternative:

Vertrag auf unbestimmte Zeit

- 2.1. Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit mit Wirkung ab _____ geschlossen.
- 2.2. Er kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende schriftlich gekündigt werden.
- 2.3. Im Übrigen kann der Verwaltervertrag vom Eigentümer und vom Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Stets:

- 2.4. Bei Verkauf des Objekts steht sowohl dem Eigentümer als auch dem Verwalter ein einmaliges Sonderkündigungsrecht zu, welches zwei Wochen nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages bis spätestens zwei Wochen nach vollzogenem Eigentumswechsel ausgeübt werden kann. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Monatsende.
- 2.5. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grunde zulässig, nämlich wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragszeit der kündigenden Partei nicht zumutbar ist. Als wichtiger Grund gilt für die fristlose Kündigung durch den Verwalter insbesondere:
 - die unpünktliche oder unvollständige Zahlung / Bereitstellung des Verwalterentgeltes trotz Abmahnung;
 - die Erteilung unrichtiger Auskünfte oder die Verweigerung der Auskunftserteilung bzw. der Mitwirkung durch den Eigentümer trotz Abmahnung;
 - Nichtbereitstellung erforderlicher liquider Mittel zur Bewirtschaftung trotz Abmahnung.

§ 3 Aufgaben des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus diesem Vertrag. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag mit Dienstvertragscharakter.

Die Vergütung des Verwalters ist in § 7 geregelt. Es wird eine Vergütung, die sich aus Festvergütung und variabler Vergütung zusammensetzt, vereinbart. Die Einzelheiten sind in den nachfolgenden Ziffern 3.1. bis 3.6. näher definiert. Eine variable Vergütung (**VV**) ist stets nur dann geschuldet, sofern und soweit ihr Entstehen nicht auf eine Pflichtverletzung des Verwalters zurückzuführen ist. Der Verwalter hat für die variable Vergütung gesondert Rechnung zu legen.

Überträgt der Eigentümer dem Verwalter weitere Leistungen über die im Vertrag geregelten hinaus, ist der Verwalter zur Übernahme nur verpflichtet, wenn ihm der Mehraufwand zumutbar ist und angemessen vergütet wird. Werden neue gesetzliche Pflichten eingeführt (z. B. Prüf-, Abrechnungs-, Auskunftspflichten usw.), kann sich der Verwalter zur Erfüllung gegen Erstattung des Mehraufwandes verpflichten.

Verträge werden durch den Verwalter grundsätzlich in Vollmacht und im Namen des Eigentümers sowie auf dessen Kosten und für eine Dauer von nicht mehr als zwei Jahren abgeschlossen. Sie bedürfen grds. der vorherigen Einwilligung des Eigentümers. Soweit diese wegen Gefahr in Verzug oder wegen des Bagatelcharakters auch ohne Rücksprache mit dem Eigentümer abgeschlossen werden dürfen, hat der Verwalter den Eigentümer unverzüglich über die vertraglichen Bedingungen zu informieren. Der Eigentümer wünscht die Einholung und Vorlage von Vergleichsangeboten vor der Entscheidung nach folgenden Maßgaben: _____
(bitte erörtern und durch den Eigentümer ausfüllen; zu berücksichtigen: Vertragsart, Dringlichkeit, erforderliche Spezialkenntnisse, gewachsene Geschäftsbeziehung, Geringfügigkeit der Angelegenheit, Marktlage, nur Angebote aus ortsnahen Unternehmen oder auch aus größerer Entfernung etc.)

Der Verwalter übernimmt die nachfolgend näher bezeichneten Aufgaben:

3.1. Begründung, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse

3.1.1. Suche und Auswahl der Mieter bei freiwerdenden Mietobjekten

- a) Soweit für öffentlich geförderte Wohnungen vorgeschrieben, erfolgt dies im Zusammenwirken mit der zuständigen Behörde oder einem möglichen Belegungsberechtigten. Falls der Eigentümer keine geeigneten Interessenten benennt, an die ein Mietobjekt vermietet werden soll, wird der Verwalter das Mietobjekt auf seiner Webseite bewerben. Dazu wird ein Entwurf gefertigt und dem Eigentümer zur Freigabe übersandt. Nach Freigabe erfolgt die für den Eigentümer kostenlose Veröffentlichung auf der Internetpräsenz des Verwalters bis zur erfolgreichen Vermietung, falls nicht eine anderweitige Weisung erfolgt, längstens jedoch bis zum Ablauf des Verwaltervertrages. Die Reihenfolge der Inserate legt dabei ausschließlich der Verwalter fest, der auch weitere Objekte anderer Eigentümer und ggf. eigene Bestände vermietet. Dem Eigentümer sind diese ggf. widerstreitenden Interessen bekannt, er erklärt sich damit einverstanden. Die weitergehende Inserierung auf Kosten des Eigentümers auf Internetportalen oder bei örtlichen Maklern bedarf der vorherigen Abstimmung mit dem Eigentümer. Der Zeitaufwand des Verwalters ist mit der Grundvergütung abgegolten.
- b) Einholung einer Selbstauskunft nach einem mit dem Eigentümer inhaltlich abgestimmten Formular; soweit datenschutzrechtlich zulässig: Prüfung der Zahlungsfähigkeit des Mieters; Kosten für Anfragen bei der Schufa o. a. trägt der Eigentümer;
- c) **Mietverträge über Gewerberäume** müssen individuell gestaltet und verhandelt werden, was einen besonderen Aufwand und in der Regel auch die Mandatierung eines spezialisierten Rechtsanwaltes erfordert. Der Verwalter wird insoweit einen Rechtsanwalt vorschlagen, der die Vertragserarbeitung und ggf. -verhandlung auf Kosten des Eigentümers übernimmt. Alternativ kann der Eigentümer den Verwalter auch anweisen, einen vom Eigentümer ausgewählten und geprüften Vertragsentwurf zu verwenden. Eine Vertragsgestaltung und -verhandlung durch den Verwalter für die Vermietung gewerblicher Objekte ist grds. **nicht geschuldet**. Der Verwalter kann sich aber im Einzelfall, wenn keine besondere Haftungsrisiken insb. angesichts der Laufzeit und der Miethöhe zu besorgen sind, gegen eine angemessene zusätzliche Vergütung zur Übernahme dieser Leistung bereit erklären. Die Unterzeichnung eines gewerblichen Mietvertrages erfolgt – falls nichts anderes vereinbart wird – grds. durch den Eigentümer selbst, der Verwalter führt die Vorbesichtigung und die Übergabe des Objektes an den Mieter durch.
- d) Herstellung eines vermietungsfähigen Zustandes des Mietobjektes (**VV**).
Soweit der Verwalter die Leistungen durch eigene Mitarbeiter erbringen lässt, kann er die Erstattung der ortsüblichen Kosten beanspruchen. Anderenfalls hat er Angebote zur Leistungsausführung einzuholen. Über den Vertragsschluss entscheidet der Eigentümer, es sei denn, durch den Vertrag über eine einmalige Leistung werden für den Eigentümer **Kosten von nicht mehr als _____ Euro brutto** ausgelöst. Die Summe mehrerer Einzelverträge darf im Kalenderjahr einen Betrag von _____ Euro brutto nicht übersteigen. Unter diesen Voraussetzungen darf der Verwalter den Vertrag im Namen des Eigentümers **ohne vorherige Abstimmung** zur Meidung von Verzögerungen und unnötigem Aufwand schließen, er hat den Eigentümer aber unverzüglich zu informieren.

3.1.2. Abschluss von Wohnungsmietverträgen auf der Grundlage von mit dem Eigentümer abgestimmten Mietvertragsformularen sowie deren Änderung, soweit dies erforderlich oder sachdienlich ist; der Eigentümer

- entscheidet in jedem Fall zunächst selbst, mit wem und zu welchen Konditionen ein Mietvertrag abgeschlossen wird **oder**
- überlässt diese Entscheidung grds. dem Verwalter **oder**
- überlässt diese Entscheidung grds. dem Verwalter unter folgenden Maßgaben: _____ *

3.1.3. Einziehung von Mieten einschließlich Betriebskosten und etwa vereinbarter Umsatzsteuer auf ein offenes Fremdkonto, dessen Inhaber der Eigentümer ist, der dem Verwalter Kontovollmacht erteilt.

3.1.4. Abrechnung mit den Mietern über deren Betriebskostenvorauszahlungen

- a) Betreffen die Abrechnungszeiträume jedoch Betriebskostenvorauszahlungen für Zeiträume, für die Abrechnungsreife bereits vor Beginn der Verwaltertätigkeit eingetreten war, handelt es sich um eine zusätzlich vergütungspflichtige Besondere Leistung (**VV**), die Vergütung erfolgt dann
- nach Aufwand
- alternativ: Pauschalvergütung _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro brutto
- b) Die Abrechnung über die Betriebskostenvorauszahlungen erfolgt grds. auf der Grundlage der von den Eigentümern beschlossenen Jahresabrechnung.

Wird die Abrechnung nicht rechtzeitig mind. 2 Monate vor Ablauf der Ausschlussfrist i. S. v. § 556 Abs. 3 BGB beschlossen und dem Verwalter vom Eigentümer nebst den erforderlichen Belegen übermittelt, holt der Verwalter vom Eigentümer eine Weisung ein,

- ob der Verwalter die zur Abrechnung erforderlichen Unterlagen vom Verwalter des Gemeinschaftseigentums auf Kosten des Eigentümers beschafft und die Abrechnung dann auf dieser Grundlage erstellt. Wegen des erheblichen zeitlichen Mehraufwandes wird diese Leistung (**VV**) nach Aufwand vergütet.
- oder ob der Eigentümer mit dem Mieter selbst eine anderweitige Vereinbarung ohne Mitwirkung des Verwalters trifft.

Die Beschaffung der Unterlagen für die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen auf der Grundlage beschlossener Jahresabrechnungen, die der Eigentümer auf Anforderung hin nicht zur Verfügung stellt,

- wird zusätzlich nach Aufwand variabel vergütet* (VV)
 erfolgt durch den Verwalter beim Verwalter des Gemeinschaftseigentums (FV).

Der Eigentümer gibt an, dass die Umlagemaßstäbe für die Betriebskosten gegenüber dem Mieter im Sinne von § 556a BGB mit den in der WEG beschlossenen oder vereinbarten Umlagemaßstäben für das Hausgeld **übereinstimmen**. Soweit das aber nicht der Fall ist, z. B. weil die Eigentümer nachträglich einen anderen Umlageschlüssel beschließen und eine entsprechende Änderung im Mietverhältnis nicht möglich ist, erhält der Verwalter für den darauf beruhenden Mehraufwand wegen der Umrechnung auf den mietvertraglichen Umlageschlüssel eine Vergütung nach Aufwand (VV).

- c) Der Verwalter hat erstmals die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr _____ – und zwar bis zum _____, letztmals für das Kalenderjahr _____ zu erstellen. Jährlich sollte die Abrechnung im Zeitraum April bis August, spätestens jedoch bis _____ erstellt und an die Mieter versandt werden.
- d) Der Verwalter gewährt Mietern Einsicht in die ihm vorliegenden Abrechnungsbelege. Er fertigt auf Kosten der Mieter Kopien der Belege. Für Einsicht und Kopiefertigung gilt ein Aufwand pro Mietpartei von durchschnittlich ____ Stunde pro Jahr als angemessen und ist von der Grundvergütung umfasst. Ein höherer, nicht vom Verwalter zu vertretender Aufwand, ist nach Aufwand zusätzlich zu vergüten (VV).

3.1.5. Ständige Kontrolle der eingehenden Mieten (einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen) sowie Anmahnung bei rückständigen Mieten und Abrechnungsschulden, wobei für jede Mahnung Kosten von pauschal _____ Euro auch sogleich gegenüber dem Mieter in Rechnung gestellt werden dürfen; die Möglichkeit des Nachweises des Entstehens eines nur geringeren oder eines höheren Schadens bleibt wechselseitig vorbehalten.

3.1.6. Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und Durchführung von Mieterhöhungen:

Soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt (Staffelmiete) oder errechnen lässt (Index-/ Wert-sicherungsklausel), ist der Aufwand durch die Festvergütung abgegolten.

Die Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Durchführung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete oder nach Modernisierung sowie nach den Regeln des WoBindG (einschließlich der erforderlichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen) erfolgen nur in Abstimmung und aufgrund gesonderten Auftrags des Eigentümers (VV);

- alternativ: nach Aufwand Ja / Nein
 alternativ: Pauschalvergütung _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro brutto pro berechtigtem Mieterhöhungsverlangen

3.1.7. Entgegennahme von Sicherheitsleistungen der Mieter, insbesondere von Mietkautionen, die auf einem Treuhandkonto des Eigentümers gesondert von seinem sonstigen Vermögen geführt werden; hierüber wird dem Verwalter Kontovollmacht erteilt. Die Verwahrung von Mietsicherheiten durch den Verwalter z. B. in Form von Wertpapieren oder Edelmetallen im Tresor des Verwalters bedarf der besonderen Vereinbarung bzgl. Vergütung und Haftung bzw. Versicherung (VV nach Vereinbarung im konkreten Einzelfall); Die Auswahl, Anlage, Überwachung und Auflösung risikoreicher Wertanlagen (Aktien) ist nicht geschuldet.

3.1.8. Übergabe der Mieträume bei Beginn der Mietverhältnisse unter Verwendung eines mit dem Eigentümer abgestimmten Übergabeprotokollformulars.

3.1.9. stichprobenweise Überwachung des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mieträume, der Einhaltung der Hausordnung und der mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen, insbesondere zur Durchführung der Schönheitsreparaturen. Ohne besondere Anlässe bedarf es eines Betretens der bewohnten Mieträume durch den Verwalter oder dessen Beauftragter nur im Abstand von 5 Jahren, soweit mietrechtlich zulässig.

3.1.10. Veranlassung von Handlungen und Abgabe von Willenserklärungen, die zur Erfüllung der vom Eigentümer gegenüber den Mietern übernommenen Pflichten, insbesondere auf Überlassung und Gewährung des Gebrauchs, erforderlich sind.

3.1.11. Abgabe von Willenserklärungen, die zur Beendigung der Mietverhältnisse führen, insbesondere Abgabe von Kündigungserklärungen. Der Verwalter hat grundsätzlich bei einem Wohnungsmietrückstand von zwei Monatsmieten fristlos zu kündigen, wenn ihn der beim ersten Auftreten von Zahlungsverzug zu informierende Eigentümer nicht anders anweist. Sämtliche weitere Kündigungen, insbesondere stets Kündigungen von Geschäftsraummietverträgen, bedürfen im Innenverhältnis zuvor der Zustimmung des Eigentümers.

3.1.12. Rücknahme der Mietobjekte bei Beendigung der Mietverhältnisse unter Verwendung eines mit dem Eigentümer abgestimmten Rückgabeprotokollformulars. Dabei ist vor dem Termin mit dem Eigentümer die grundsätzliche Rechts- und Anspruchslage aufgrund der mietvertraglichen Vereinbarungen zu erörtern.

- 3.1.13. Ausübung des Vermieterpfandrechts in Abstimmung mit dem Eigentümer;
- 3.1.14. Rückgabe von Sicherheiten der Mieter, insbesondere Kautionsabrechnungen;
- 3.1.15. Abwicklung des gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehrs mit den Mietern;
- 3.1.16. außergerichtliche Geltendmachung jeglicher Ansprüche des Eigentümers gegen Mieter aus Mietvertragsverhältnissen und ihrer Beendigung sowie außergerichtliche Abwehr von Ansprüchen der Mieter gegen den Eigentümer;
- 3.1.17. Die gerichtliche Vertretung und Zwangsvollstreckung durch den Verwalter ist gesetzlich ausgeschlossen. Ggf. weist der Verwalter den Eigentümer auf einen Bedarf für die Durchführung eines gerichtlichen Verfahrens hin und empfiehlt die Mandatierung eines Rechtsanwaltes im Namen und auf Kosten des Eigentümers.
- 3.1.18. Für die Führung der Korrespondenz mit dem Rechtsanwalt und ggf. die Teilnahme an einer oder mehreren mündlichen Verhandlungen in einer Rechtsangelegenheit erhält der Verwalter ein gesondertes Honorar (BL) zu folgenden Konditionen – **bitte durch Eigentümer auswählen und ggf. durch diesen ausfüllen:**

Übersteigt der Zeitaufwand pro Rechtsache und Jahr _____ Stunden, ist dies mit der Grundvergütung nicht mehr abgegolten. Der Verwalter wird dann (oberhalb dieser Zumutbarkeitsschwelle) nach Aufwand (Stundensatz) vergütet.

3.2. Begründung, Durchführung und Abwicklung weiterer zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Objektes erforderlichen und zweckmäßigen Verträge

3.2.1. Abschluss von Verträgen

Der Verwalter berät den Eigentümer, welche Verträge zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie abzuschließen, zu ändern oder zu beenden sind. Er holt entsprechende Kostenangebote ein und unterbreitet einen begründeten Auswahlvorschlag – soweit dies nicht Spezialkenntnisse erfordert. Löst die Angebotseinholung bereits Kosten aus, wie bei Aufgabe von Inseraten, bedarf es der vorherigen Zustimmung des Eigentümers. Nach Entscheidung und Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel durch den Eigentümer schließt der Verwalter den jeweiligen Vertrag im Namen und auf Rechnung des Eigentümers ab. Eine rechtliche, insb. steuerrechtliche oder fördermittelrechtliche Prüfung und Beratung ist in keinem Fall geschuldet.

Der Verwalter prüft sodann stichprobenhaft die Vertragserfüllung und führt bei Werkverträgen ggf. die Abnahme in Vertretung des Eigentümers durch und erhebt ggf. eine Rüge wegen hierbei festgestellter Mängel, ggf. unter Beiziehung anderer Beauftragter des Eigentümers, z. B. des Hausmeisters oder eines Sachverständigen. Nach gewissenhafter Prüfung auf sachliche und rechnerische Richtigkeit erfüllt der Verwalter den Zahlungsanspruch des jeweiligen Vertragspartners aus den vom Eigentümer hierfür bereit gestellten Rücklagen.

Der Eigentümer – **bitte durch Eigentümer auswählen und ggf. durch diesen ausfüllen** –

- muss stets und bei jeder Art von Vertrag einer Eingehung vorab zustimmen. Die hierbei ggf. eintretende zeitliche Verzögerung nimmt der Eigentümer bewusst in Kauf.

oder

- räumt dem Verwalter eine begrenzte Entscheidungskompetenz ein. Innerhalb dieser ist der Verwalter ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers befugt, Verträge abzuschließen, die zur Bewirtschaftung der Immobilie geeignet und erforderlich bzw. zweckmäßig sind. Der Eigentümer ist jedoch in jedem Falle zu informieren. Der Verwalter hat sein Ermessen pflichtgemäß auszuüben. Es gelten folgende Voraussetzungen:

Vertragsart Instandhaltung:

- max. Höhe des Einmalbetrages pro Maßnahme: _____ Euro brutto
- max. Höhe des Jahresbetrages aller Einzelmaßnahmen: _____ Euro brutto
- sachliche Begrenzungen: _____

Vertragsart Instandsetzung:

- max. Höhe des Einmalbetrages pro Maßnahme: _____ Euro brutto
- max. Höhe des Jahresbetrages aller Einzelmaßnahmen: _____ Euro brutto
- sachliche Begrenzungen: _____

Sonstige Vertragsarten (ggf. erweitern):

- max. Höhe des Einmalbetrages pro Maßnahme: _____ Euro brutto

- max. Höhe des Jahresbetrages aller Einzelmaßnahmen: _____ Euro brutto
- sachliche Begrenzungen: _____

Bei Gefahr in Verzug, d.h. wenn der Eigentümer trotz Eilbedarfs bspw. wegen einer Havarie nicht rechtzeitig erreichbar ist, darf der Verwalter auch ohne Einwilligung des Eigentümers in pflichtgemäßem Ermessen Notmaßnahmen zur Gefahrabwendung und Sicherung ergreifen. Er ist hierzu jedoch nur verpflichtet, wenn ausreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto zur Verfügung stehen.

Die Monierung der Erfüllung vertraglicher Pflichten ist Aufgabe des Verwalters, insb. die Aussprache erforderlicher oder gebotener Abmahnungen.

3.2.2. Änderung und Beendigung von Verträgen

Die Änderung oder Beendigung von Verträgen bedarf der Einwilligung des Eigentümers. Ausgenommen sind Fälle der Gefahr in Verzug. Insoweit wird auf die Regelung in 3.2.1. verwiesen.

3.2.3. Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter des Eigentümers:

Der Verwalter ist zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen sowie zur Vornahme von Rechts-handlungen berechtigt, die die Verwaltung des Objektes und den Eigentümer in seiner Eigenschaft als Eigentümer oder Vermieter betreffen. Er führt in diesem Zusammenhang auch Schriftverkehr mit Behörden und Vertragspartnern und ergreift Maßnahmen zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils.

Korrespondenz mit Behörden umfasst nur die Erteilung von einfachen Auskünften nach Abstimmung mit dem Eigentümer oder die Beantragung einfacher Genehmigungen / Nachweise, wie z. B. _____ die rechtliche Interessenvertretung darüber hinaus, insb. in Streitfällen oder komplizierten Sachverhalten wie Baugenehmigungsverfahren, ist durch den Verwalter nicht geschuldet; komplexe Leistungen, wie die Erfüllung von Auskunftspflichten im Rahmen des Zensus o. Ä. bedürfen ggf. der besonderen Einzelfall-Vereinbarung;

Schriftverkehr mit dem **Steuerberater** des Eigentümers **oder dem Finanzamt** ist jedoch **vom Leistungskatalog ausgenommen**. Hierzu ist ggf. eine gesonderte Vereinbarung erforderlich.

3.3. Juristische Betreuung

3.3.1. Korrespondenz mit Anwälten und Vertretung vor Gericht

Für die Führung der Korrespondenz mit dem Rechtsanwalt und ggf. die Teilnahme an einer oder mehreren mündlichen Verhandlungen in einer Rechtsangelegenheit gegenüber Dritten (nicht Mietern) erhält der Verwalter ein gesondertes Honorar (**VV**). Der Verwalter wird nach Aufwand (Stundensatz) vergütet. Entwurf und Klausel-Gestaltung von Verträgen schuldet der Verwalter nicht.

3.3.2. Korrespondenz mit dem Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums

Die Korrespondenz mit dem Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums wegen der Verwaltung der Immobilie übernimmt – soweit im Einzelfall nicht anders vereinbart oder vom Eigentümer angewiesen – der Verwalter. Korrespondiert der Eigentümer direkt mit dem Verwalter des Gemeinschaftseigentums, informiert er den Sondereigentumsverwalter über diesen Inhalt unverzüglich.

3.3.3. Vertretung in Eigentümerversammlungen

Die Vertretung der Interessen des Eigentümers in Wohnungseigentümerversammlungen durch den Verwalter (**Auswahl treffen!**)

- ist nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung ausgeschlossen oder soll hier nicht vereinbart werden. Der Eigentümer informiert den Verwalter über die anstehende Tagesordnung nach Erhalt der Einladung, damit der Verwalter Hinweise erteilen und beraten kann. Der Eigentümer nimmt an den Versammlungen selbst teil und informiert den Verwalter unverzüglich über deren Verlauf.
- ist nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung zulässig und wird hiermit vereinbart. Der Verwalter informiert den Eigentümer über die anstehende Tagesordnung nach Erhalt der Einladung, damit der Eigentümer Hinweise erteilen und Weisungen erteilen kann. Bei unklaren Weisungen oder Änderungen des zunächst geplanten Beschlussinhaltes / der beabsichtigen Beschlussformulierung hat der Verwalter im mutmaßlichen Interesse des Eigentümers zu entscheiden, im Zweifelsfall sich der Stimme zu enthalten. Der Verwalter nimmt an den Versammlungen teil und informiert den Eigentümer unverzüglich über deren Verlauf und evtl. Anfechtungsbedarf. Die Teilnahme an bis zu 3 Eigentümerversammlungen pro Jahr ist mit der Grundvergütung abgegolten. Wiederholungsversammlungen und Fortsetzungsveranstaltungen wegen überlanger Zeitdauer gelten als gesonderte Versammlungen. Die Teilnahme an weiteren Versammlungen ist zusätzlich

*Nichtzutreffendes streichen / anpassen! © Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 06/2019, Muster ohne Gewähr

(VV) nach Aufwand und Stundensatz vergütungspflichtig. Die Zusatzvergütungspflicht tritt nicht ein, soweit der Verwalter den Mehraufwand zu vertreten hat. Besteht jedoch ein Interessenkonflikt, kann der Verwalter die Vertretung und Stimmabgabe für den Eigentümer ablehnen. Dies hat ggf. unverzüglich zu erfolgen.

- ist nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung nur möglich, soweit und solange der Verwalter zugleich das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet. Der Verwalter informiert den Eigentümer über die anstehende Tagesordnung nach Erhalt der Einladung, damit der Eigentümer Hinweise erteilen und Weisungen erteilen kann. Bei unklaren Weisungen oder Änderungen des zunächst geplanten Beschlussinhaltes / der beabsichtigten Beschlussformulierung hat der Verwalter im mutmaßlichen Interesse des Eigentümers zu entscheiden, im Zweifelsfall sich der Stimme zu enthalten. Der Verwalter nimmt an den Versammlungen teil und informiert den Eigentümer unverzüglich über deren Verlauf und evtl. Anfechtungsbedarf. Die Teilnahme an bis zu 3 Eigentümerversammlungen pro Jahr ist mit der Grundvergütung abgegolten. Wiederholungsversammlungen und Fortsetzungsveranstaltungen wegen überlanger Zeitdauer gelten als gesonderte Versammlungen. Die Teilnahme an weiteren Versammlungen ist zusätzlich **(VV)** nach Aufwand und Stundensatz vergütungspflichtig. Die Zusatzvergütungspflicht tritt nicht ein, soweit der Verwalter den Mehraufwand – sei es als Verwalter des Sondereigentums oder des gemeinschaftlichen Eigentums – zu vertreten hat. Soweit der Verwalter an der Vertretung wegen eines Interessenkonfliktes gehindert ist, zeigt er dies dem Eigentümer rechtzeitig vorab an, damit dieser selbst seine Rechte in der Versammlung wahrnehmen kann.

3.4. Finanz- und Vermögensverwaltung

3.4.1. Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung

Datenerfassung und Datenpflege; Führung der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Mieter und des Eigentümers;

Gesondert nach Aufwand und Stundensatz vergütungspflichtig ist die Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume vor Inkrafttreten dieses Vertrages **(VV)**.

3.4.2. Zahlungsverkehr

- a) Für die Bewirtschaftung der Immobilie steht ein Konto auf den Namen des Eigentümers zur Verfügung, für das abschließend verfügungsbefugt sind:

_____ ;
_____ ;

Das Konto wird bis auf weiteres geführt bei _____

IBAN _____ BIC _____

Die Gläubigeridentifikationsnummer des Eigentümers lautet: _____ .

- b) Soweit die Mieten im Wege der SEPA-Lastschrift bei den Mietern eingezogen werden, verwendet der Verwalter die bereits vorhandenen Mandatsreferenzen weiter. Ist eine neue Mandatsreferenz zu vergeben, hat er sich an dem bereits vorhandenen Grundmuster für Referenzen zu orientieren:

_____ ;
Der mit dem SEPA-Verfahren verbundene Aufwand des Verwalters ist mit der Grundvergütung abgegolten/ wird wie folgt zusätzlich vergütet: _____

- c) Kontoauszüge erhalten gesondert der Eigentümer und der Verwalter.
- d) Der Verwalter zieht die Miete ein und überweist den monatlichen Mietüberschuss an den Eigentümer jeweils zum 10. eines Monats; der Überschuss ergibt sich nach Abzug eines monatlichen Einbehaltes für die laufende Bewirtschaftung in Höhe von _____ sowie der fälligen Verwaltervergütung. Zudem muss das Konto für die Verwaltung des Objektes eine stets verfügbare Rücklage für dringende Fälle, in denen eine Anforderung der erforderlichen Gelder nicht mehr rechtzeitig möglich wäre, in Höhe von _____ aufweisen. Bei Unterschreitung wegen erforderlicher Entnahmen ist das Konto durch den Eigentümer aufzufüllen.
- e) Die laufende Bewirtschaftung umfasst die Erfüllung der laufenden Versicherungs-, Wartungs- und Dienstleistungsverträge

- sowie die Zahlung der laufenden Beitragsschulden an die Wohnungseigentümergeinschaft (Hausgeld). Rechnungen, die dem Eigentümer direkt zugesandt werden, wie Steuerbescheide, Begleichungen von laufenden Darlehen, etc. werden durch den Eigentümer direkt beglichen. **Oder – Auswahl treffen:** *
- Der übrige Zahlungsverkehr, wie Grundsteuer und nicht umlagefähige Kosten sowie Beitragszahlungen an die Wohnungseigentümergeinschaft, erfolgt durch den Eigentümer über ein auf seinen Namen lautendes Konto.
- f) Lässt der Mieter oder dessen Kreditinstitut im Rahmen des Lastschriftverfahrens die Miete zur Rücklastschrift kommen, wurde der Mietüberschuss aber bereits an den Eigentümer ausgeschüttet, so kann der Verwalter die Ausschüttung umgehend vom Eigentümer zurückfordern.
- g) Der Verwalter vereinbart mit dem Vermieter die in Betracht kommenden Möglichkeiten zur Wahl einer Kautionsform gemäß § 551 BGB. Der Vermieter führt zudem ein Kautionskonto für Barkautionen, für das abschließend verfügungsbefugt sind:

_____ ;
_____ ;

Das Konto wird bis auf weiteres geführt bei _____

IBAN _____ BIC _____

Nicht verpflichtet ist der Verwalter zur Mitwirkung bei Steuererklärungen. Sofern der Eigentümer dies dennoch wünscht, erhält der Verwalter eine gesonderte Vergütung nach Aufwand und Stundensatz (**VV**) zur Vorbereitung der Umsatzsteuer-Voranmeldungen zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen; Vorbereitung der Jahresumsatzsteuererklärungen usw. Grundsätzlich werden ausschließlich folgende steuerliche Leistungen erbracht: Ausweis des Anteils nach § 35 a EStG in den Betriebskostenabrechnungen, Kosten: _____

3.5. Technische Verwaltung

3.5.1. Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung der Wohnung/des Teileigentums erforderlichen Maßnahmen

- a) Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und anderer mietvertraglicher Pflichten,
- b) Überwachung des baulichen und technischen Zustands der Wohnung/des Teileigentums durch periodische und aperiodische Begehungen, (erforderlichenfalls mit Zustimmung des Eigentümers und auf seine Kosten unter Beiziehung von Sonderfachleuten). Darüber hinaus bestehen kürzere Intervalle bei Bedarf, wie bei Leerstand;
- c) Beratung des Eigentümers über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der vorläufigen Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten (z. B. Versicherung, Verkäufer, Handwerker) – dies ersetzt keine anwaltliche Rechtsberatung;
- d) Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten;
- e) Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, in der Regel in schriftlicher Form;
- f) Überwachung der Ausführung der Arbeiten, insbesondere von Regiezeiten;
- g) Abnahme der Arbeiten;
- h) technische Rechnungsprüfung;
- i) Rüge festgestellter Mängel;
- j) Veranlassung sofortiger Maßnahmen in dringenden Fällen – z. B. Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden;
- k) Meldung von Schäden an die Versicherung;

Treten Schäden am Verwaltungsobjekt auf oder werden durch das Objekt Dritten Schäden zugefügt, meldet der Verwalter diese der zuständigen Versicherung.

Bitte durch Eigentümer auswählen und ggf. durch diesen ausfüllen:

- Übersteigt der Zeitaufwand für die Führung der Korrespondenz mit der Versicherung oder einem Rechtsanwalt und ggf. die Teilnahme an einer oder mehreren mündlichen Verhandlungen pro Versicherungsfall und Jahr _____ Stunden, ist dies mit der Grundvergütung nicht mehr abgegolten. Der Verwalter wird dann (oberhalb dieser

*Nichtzutreffendes streichen / anpassen! © Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. 06/2019, Muster ohne Gewähr

Zumutbarkeitsschwelle) nach Aufwand (Stundensatz) vergütet. Eine Zusatzvergütung ist nur geschuldet, sofern und soweit ihr Entstehen nicht auf eine Pflichtverletzung des Verwalters zurückzuführen ist. **(VV)**

3.5.2. Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen im Sondereigentum)

Der Verwaltervertrag bezieht sich auf die Verwaltung des Objekts im derzeitigen Zustand. Beabsichtigt der Eigentümer, sein Sondereigentum umzugestalten, ist für den Verwalter daraus resultierende Mehraufwand bei Vertragsabschluss nicht mit abgegolten. Er wird insoweit nach Aufwand und Stundensatz gesondert vergütet **(VV)**.

3.5.3. Abnahme von Werkleistungen und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer (Bauträger) und gegen Werkunternehmer

Der Verwalter berät den Eigentümer vorläufig über die weitere Vorgehensweise und ggf. die Hinzuziehung von Sonderfachleuten; dies ersetzt keine anwaltliche Rechtsberatung. Darüber hinausgehende Leistungen, wie die Teilnahme an der Abnahme unter Beiziehung eines Sachverständigen, die Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen des Eigentümers auf Feststellung von Mängeln, Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung und Schadenersatz und die Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten **(VV)** sind jedoch bei Abschluss des Verwaltervertrages noch nicht kalkulierbar und werden deshalb nach Beauftragung durch den Eigentümer gesondert nach Aufwand und Stundensatz vergütet.

3.5.4. Sonstige technische Verwaltungsleistungen

- a) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des Gemeingebrauchs;
- b) Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) wie z. B. für Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungs- und CO₂-Anlagen, Garagorantriebe, Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider;

Für folgende Verträge und Vertragspartner bedarf der Verwalter keiner vorherigen Einwilligung des Verwalters sondern kann den Vertrag sogleich im Namen des Eigentümers auf dessen Kosten auslösen: _____ **(bitte ausfüllen;** z. B: für TÜV oder soweit bisheriger Vertragspartner zu bekannten Konditionen weiter beansprucht werden soll, vorausgesetzt, es befinden sich hinreichend Finanzmittel auf dem Verwaltungskonto)

Folgende Leistungen werden darüber hinaus gesondert vergütet:

3.6. Sonstige Pflichten

Die Unterlagen für die Verwaltung des Objektes sind in Papierform innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzubewahren. Ein Anspruch auf elektronische Unterlagenführung besteht nicht. Nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann der Verwalter Verwaltungsunterlagen an den Eigentümer aushändigen oder gegen zusätzliche Vergütung weiter verwahren. Der Verwalter ist auch bei fortdauerndem Verwaltervertrag berechtigt, für die laufende Verwaltung nicht mehr benötigte Papier-Unterlagen an den Eigentümer zur weiteren Verwahrung herauszugeben. Eine Digitalisierung von Unterlagen bedarf jedoch der gesonderten Vergütung und Vereinbarung (VV).

§ 4 Pflichten des Eigentümers

4.1. Übergabe der Unterlagen

Der Eigentümer ist verpflichtet, den Verwalter bei der Ausführung der übernommenen Aufgaben zu unterstützen, insbesondere ihm sämtliche erforderlichen Informationen kostenlos und unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- aktuelle Stammdaten (Mieter, Wohn- und Heizflächen);
- alle Verträge, die mit Dritten im Namen des Eigentümers abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind;
- Mieterakte(n),
- bisherige Kontobelege und Buchungsunterlagen - soweit für den Verwaltungszeitraum noch relevant,
- Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung nebst sämtlicher Nachträge,
- Beschluss-Sammlung.

Der Eigentümer weist den Verwalter auf folgende Gefahrenlagen und erforderliche Vorsichtsmaßnahmen hin:

Der Eigentümer weist den Verwalter auf folgende laufende Fristen und vorrangigen Handlungsbedarf hin:

4.2. Pflicht und Recht zur Weisung

Bei unsicherer Rechtslage hat der Verwalter Anspruch auf Abstimmung und konkrete Anweisung von Verhaltensregeln – auf Wunsch auch in Textform.

Sind mehrere Personen Eigentümer / Auftraggeber, können sie dem Verwalter nur übereinstimmende, einheitliche Weisungen erteilen. Soweit die Eigentümer dem Verwalter nicht dauerhaft einen Vertreter benennen, haben sie bei Einzelweisungen eines einzelnen Auftraggebers mind. in Textform die Bevollmächtigung durch die übrigen Eigentümer nachzuweisen. Das gilt insbesondere für Auszahlungsanweisungen. Der Verwalter ist berechtigt, bis zum Vorliegen einer übereinstimmenden Weisung sämtlicher Eigentümer / Auftraggeber die Weisung als nicht abgegeben zu betrachten, insb. Auszahlungen dann ggf. gar nicht vorzunehmen.

Folgende Person wird von den Eigentümern hiermit bereits übereinstimmend als weisungsbefugt zu Lasten und zugunsten aller übrigen Eigentümer benannt, jedoch beschränkt auf folgende Sachbereiche: _____

4.3. Schadensmeldung

Erkannte Schäden am Immobilienobjekt, die dem Eigentümer bekannt werden, hat er dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen, möglichst in Textform.

4.4. Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel

Falls der Eigentümer auf begründete Anforderung des Verwalters hin nicht die zur Verwaltung erforderlichen Mittel bereitstellt, haftet der Verwalter nicht für ein darauf beruhendes Unterlassen, Fehlverhalten oder eintretende Schäden. Der Verwalter ist zudem berechtigt, die Verwaltung in diesem Fall niederzulegen.

4.5. Sicherstellung der Erreichbarkeit

Der Eigentümer verpflichtet sich, für den Verwalter grundsätzlich wie folgt erreichbar zu sein:

Telefon: _____ Messenger: _____

Telefax: _____ E-Mail: _____

Post: _____

Im Falle längerer Abwesenheit verpflichtet sich der Eigentümer, eine anderweitige Erreichbarkeit zu sichern oder einen entscheidungsbefugten Ansprechpartner zu benennen. Ist der Eigentümer für den Verwalter nicht zu erreichen und hat er dies unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls auch zu vertreten, so dass die Verwaltung gefährdet ist, darf der Verwalter die Verwaltung nach Abwägung der berechtigten Interessen niederlegen. Für die Niederlegung genügt dann eine Mitteilung an die letzten dem Verwalter bekannt gegebenen Kontaktdaten, falls nicht eine anderweitige zumutbare Kontaktmöglichkeit bekannt ist.

§ 5 Vollmacht des Verwalters

5.1. Der Verwalter kann für folgende Fälle Untervollmacht erteilen: _____. Eine Übertragung der gesamten Verwaltungstätigkeit auf Dritte ist nicht zulässig. Die Ausführung einzelner Verwaltungsaufgaben, wie Erstellung von Abrechnungen, Mahnlauf etc. durch Mitarbeiter / Angestellte des Verwalters gilt nicht als Untervollmacht sondern als Leistung des Verwalters.

5.2. Der Verwalter kann von dem Eigentümer die Ausstellung einer gesonderten Vollmachtsurkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde dem Eigentümer unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

5.3. Der Verwalter wird in folgenden Fällen vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB befreit. Er darf daher als Vertreter des Eigentümers auch Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder mit sich als Vertreter eines anderen abschließen:

§ 6 Haftung

6.1. Der Verwalter hat seine Aufgaben 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.

- 6.2. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.
- 6.3. Für die Verletzung von wesentlichen Pflichten im Sinne des § 307 Absatz 2 BGB, insbesondere von sogenannten Kardinalpflichten, z. B. von Abrechnungspflichten oder wegen Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit oder bei grobem Verschulden bzw. Vorsatz haftet der Verwalter unbeschränkt. Im Übrigen wird die Haftung für ein Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; diese beträgt _____ Euro je Schadensfall, pro Versicherungsjahr max. _____
- 6.4. Schadensersatzansprüche des und gegen den Verwalter und hiermit konkurrierende Ansprüche verjähren drei Jahre nach Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen, spätestens aber drei Jahre nach Beendigung des Verwaltervertrages – ausgenommen Pflichtverletzungen im Sinne von § 6.3. Satz 1.

§ 7 Vergütung, Auslagenersatz und Kosten Dritter

7.1. Festvergütung

- a) Der Eigentümer schuldet dem Verwalter für die Erfüllung der Grundleistungen eine monatliche Festvergütung in Höhe von _____ Euro zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer monatlich – auch im Falle des Leerstandes:

Grundpauschale	_____	Euro
Mehrwertsteuer derzeit	_____	Euro
Gesamt monatlich	_____	Euro

Die Vergütung ist jeweils am dritten Werktag des Monats im Voraus zur Zahlung fällig.

Alternativ:

Die Vergütung darf durch den Verwalter jeweils zum 15. des Monats dem Verwaltungskonto entnommen werden, falls dieses eine ausreichende Deckung aufweist. Anderenfalls zahlt der Eigentümer den jeweiligen Betrag rechtzeitig auf das Verwaltungskonto ein. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit ist der Zahlungseingang.

7.2. Variable Vergütung

Die variable Vergütung ist nur geschuldet, **soweit die Leistung des Verwalters nicht wegen einer vom Verwalter zu vertretenen Pflichtverletzung erforderlich ist.**

- a) Die in Ziffer 3. Als variabel zu vergütenden Leistungen des Verwalters (**VV**) werden – soweit nicht anders vereinbart – nach Aufwand abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz

für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen	_____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro brutto
---	---

für Ingenieure	_____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro brutto
----------------	---

für Sachbearbeiter	_____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro brutto
--------------------	---

für Techniker	_____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro brutto
---------------	---

für Sekretariat/Schreibkräfte	_____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro brutto
-------------------------------	---

für Auszubildende	_____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro brutto
-------------------	---

Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

- b) Fälligkeit

Die variablen Kosten sind durch den Eigentümer auf Anforderung des Verwalters hin zu zahlen. Der Verwalter ist berechtigt, angemessenen Vorschuss zu verlangen. Die Zahlungen sind unverzüglich, jedenfalls binnen 14 Tagen auf Anforderung zu leisten bzw. die Genehmigung zur Entnahme vom Verwaltungskonto zu erteilen.

7.3. Auslagenersatz

Aufwendungen zur Erfüllung der Verwalterpflichten, insbesondere Auslagen in Form von Porti, Telefonkosten, Fahrtkosten, sind dem Verwalter nach Glaubhaftmachung unverzüglich zu erstatten. Der Verwalter hat auch Anspruch auf einen angemessenen Vorschuss. Sind Aufwendungen von mehr als _____ im Einzelfall oder mehr als _____ jährlich absehbar, bedarf es der vorherigen Zustimmung des Eigentümers.

Kopierkosten werden pro Kopiervorgang wie folgt vergütet:

- für die ersten 50 abzurechnenden Seiten je Seite 0,50 Euro
- für jede weitere Seite 0,15 Euro
- für die ersten 50 abzurechnenden Seiten in Farbe je Seite 1,00 Euro
- für jede weitere Seite in Farbe 0,30 Euro

Farbkopien anstelle von Schwarz-weiß-Kopien dürfen nur auf Anweisung des Eigentümers oder dann gefertigt werden, wenn dies zur Pflichterfüllung geboten erscheint.

Fahrtkosten für eine Geschäftsreise bei Benutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs für jeden gefahrenen Kilometer sind mit 0,30 Euro zu vergüten. Fahrten zwischen Sitz der Verwaltung und Mietverwaltungsobjekt sind mit der monatlichen Grundvergütung abgegolten.

Aufwendungen sind nur geschuldet, soweit sie nicht wegen einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung anfallen.

7.4. Umsatzsteuer

Die in diesem Vertrag angegebenen Preise beziehen sich auf Endpreise und enthalten soweit nicht anders angegeben bereits die derzeit gültige gesetzliche Umsatzsteuer i. H. v. 19 %. Falls der Umsatzsteuersatz durch den Gesetzgeber geändert wird, sind die Endpreise entsprechend anzupassen.

7.5. Vergütung bei vorzeitigem Amtsende

Der Verwalter behält seinen Anspruch auf Vergütung, falls er sein Verwalteramt wegen einer erheblichen vom Eigentümer zu vertretenden Pflichtverletzung niederlegt. Er muss sich jedoch ersparte Aufwendungen anrechnen lassen.

§ 8 Besonderheiten für Fälle der Interessenkollision

- 8.1. Der Verwalter ist zugleich Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums der WEG _____ und aufgrund des Vertrages über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums vom _____ berechtigt, auch Verträge über die Verwaltung von Sondereigentum in der WEG abzuschließen und zu erfüllen. Falls es jedoch zu Fällen von Interessenkollisionen kommt (z.B. Baumängel im Bereich des zu verwaltenden Sondereigentums, die ihre Ursache im Gemeinschaftseigentum haben oder umgekehrt), hat er die Interessen der WEG zu vertreten. Der Eigentümer wird dann in Bezug auf die Interessenkollisionsfrage entweder selbst gegenüber den anderen Eigentümern der WEG bzw. dem Verband tätig oder einen Dritten beauftragen und der Verwalter wird das Verwalteramt aus diesem Sondereigentumsverwaltungsvertrag im Übrigen ausüben, soweit keine Interessenkollision besteht. Der Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums wird daher ausdrücklich unter diesem Vorbehalt abgeschlossen.
- 8.2. Der Verwalter ist weiter berechtigt, auch andere, insbesondere benachbarte Grundstücke, oder andere Sondereigentums-einheiten zu verwalten. Sollte insoweit z.B. aufgrund eines Nachbarschaftskonfliktes ein Interessenwiderstreit entstehen und nicht beide Auftraggeber den Verwalter trotz des Interessenkonfliktes ausdrücklich zur Streitbeilegung beauftragen, darf er keine der Parteien vertreten.
- 8.3. Der Verwalter ist zudem selbst Eigentümer in derselben Wohneigentumsanlage. Sollte es im Laufe der Verwaltungszeit zu einem Interessenwiderstreit kommen, gilt Folgendes: _____

§ 9 Datenschutz

- 9.1. Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.

- 9.2. Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung notwendigen Daten durch den Verwalter zulässig, Art. 6 I c) DSGVO.
- 9.3. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), der Datenschutz-Grundverordnung und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder werden dabei beachtet. Der Verwalter trägt dafür Sorge, dass die erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden.

§ 10 Pflichten bei Vertragsende

- 10.1. Endet der Verwaltervertrag, hat der Verwalter dem Eigentümer
- die Verwaltungsunterlagen geordnet und vollständig im Büro des Verwalters zu übergeben,
 - eine Schlussrechnung zu erstellen (letzte Einnahmen- Ausgabenrechnung sowie Abrechnung der Aufwendungen und Zusatzhonoraransprüche),
 - eine erteilte Verwaltervollmacht im Original herauszugeben.
- 10.2. Der Verwalter darf zur Wahrung eigener berechtigter Interessen Kopien einzelner Unterlagen auf eigene Kosten fertigen und solange behalten, bis eventuelle Streitigkeiten aus dem Verwaltervertrag beendet sind.

§ 11 Schlussbestimmungen

- 11.1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung des Eigentümers und des Verwalters.
- 11.2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

§ 12 Sonstige Vereinbarungen

Bitte beachten Sie die als Anlage beigefügte Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular für Verbraucher!

Hinweis:

Der Verwalter ist weder verpflichtet noch bereit, an einem Schlichtungsverfahren im Sinne des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

Datum	Ort	Datum	Ort
Unterschrift Verwalter		Unterschrift Eigentümer	

Anlagen

Grundbuchauszug
Widerrufsbelehrung
Muster-Widerrufsformular für Verbraucher
Verwaltervollmacht
Besondere Vereinbarungen zum Datenschutz

WIDERRUFSBELEHRUNG UND MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR FÜR VERBRAUCHER

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Name/Firmenname

Straße

PLZ, Ort

Telefonnummer

Fax

E-Mail

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden; dies ist jedoch nicht vorgeschrieben.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen der Rückzahlung Entgelte berechnet.

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück. Ein Formularzwang besteht aber nicht.

Name/Firmenname

Anschrift

PLZ, Ort

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*)

Vor- und Nachname des/der Verbraucher(s)

den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*) / die Erbringung der folgenden

Dienstleistung (*)

bestellt am (*) /erhalten am (*)

Unterschrift des/der Verbraucher(s)
(nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum