

VERWALTERVERTRAG

zwischen

Provibia GmbH
Immobilienverwaltung

Schwalbenstraße 12
74226 Nordheim

(im Folgenden: „Verwalter“)

und der Wohnungseigentümergeinschaft

X

(im Folgenden: „WE-Gemeinschaft“)

vertreten durch XXX durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom XXX zum Abschluss des Verwaltervertrages ermächtigt worden ist, wird vereinbart, dass der Verwalter die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der WE-Gemeinschaft, bestehend aus XXX Eigentumswohnungen, XXX Teileigentumseinheiten, XXX Tiefgaragenstellplätzen, XXX Garagen, nach Maßgabe folgender Vereinbarung übernimmt:

§ 1 Beginn / Dauer/ Kündigung des Verwaltervertrages

- 1 Der Verwaltervertrag wird für die Laufzeit vom XXX bis zum Ablauf des XXX abgeschlossen
- 2 Der abgeschlossene Verwaltervertrag kann von der WE-Gemeinschaft nach einer Mindestlaufzeit von 18 Monaten während des Bestellzeitraums mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils auf den 30.06. bzw. 31.12. eines Jahres gekündigt werden. Gleiches gilt auch für den bestellten Verwalter.
- 3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 26 WEG.

§ 2 Aufgaben des Verwalters

- 1 Die Aufgaben des Verwalters ergeben sich im Einzelnen aus der Gemeinschaftsordnung, der Teilungserklärung und den allgemeinen Grundsätzen des § 10 WEG.
- 2 Die Verwaltung des Sondereigentums fällt nicht in die Zuständigkeit des Verwalters.
- 3 Der Verwalter hat mit Wirkung für und gegen die WE-Gemeinschaft und die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner nach pflichtgemäßem Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben notwendige Verträge (z.B. Wartungs-, Hausmeister-, Reinigungs-, Lieferungs- und Eilreparaturverträge, Verträge mit Dritten für z.B. Lohnabrechnungen etc.) abzuschließen und zu ändern und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen; gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen.
- 4 Entsteht im Laufe des Jahres (z.B. im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht) die Notwendigkeit, ohne dass die WE-Gemeinschaft auf ihrer jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung dazu einen Beschluss fassen kann, so ist der Verwalter berechtigt, einen Hauswart und/oder jemanden für die Haus-, Hof- und Gartenpflege oder sonstigen Pflege- und Wartungsarbeiten zu beschäftigen und die entsprechenden Verträge abzuschließen. Die Verträge dürfen jedoch nicht für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen werden.
- 5 Zur Beitreibung rückständiger Hausgeldzahlungen zugunsten der WE-Gemeinschaft ist der Verwalter berechtigt, mit Wirkung für und gegen den Verband der Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich tätig zu werden. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist der Verwalter auch ermächtigt, einen Fachanwalt einzuschalten. Dieses Recht zur Einschaltung eines Fachanwalts gilt auch für andere rechtliche Auseinandersetzungen, bei denen die Wohnungseigentümer oder der Verband der Wohnungseigentümer entweder aktiv oder passiv vertreten werden muss. Der Verwalter wird ermächtigt, bis zur endgültigen Entscheidung durch Beschluss der WE-Gemeinschaft oder durch das Gericht die Kosten aus dem Gemeinschaftsvermögen zu verauslagen.
- 6 Eröffnung, Führung und Auflösung der auf den Namen der WE-Gemeinschaft lautenden Bankkonten.

§ 3 Instandhaltung/ Instandsetzung

Im Rahmen der Rechte und Pflichten des Verwalters, die für die ordnungsgemäße Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wird ergänzend zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Folgendes vereinbart:

1 Sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht im Wirtschaftsplan ausgewiesen, darf der Verwalter solche Maßnahmen durchführen, die in dringenden Fällen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind. Der Verwaltungsbeirat ist in diesen Fällen - wenn möglich - zu informieren. Ansonsten kann der Verwalter Aufträge vergeben, wenn die Kosten zur Durchführung der Maßnahmen den Betrag von 10% der Summe des aktuellen Wirtschaftsplans nicht übersteigen. Besteht in diesen Fällen durch Gesetz oder Verordnung die Notwendigkeit, einen Sicherheits- und/oder Gesundheitsschutzkoordinator einzusetzen, ist der Verwalter berechtigt, diesen auf Kosten der WE-Gemeinschaft zu beauftragen.

2 Hat der Verwalter Instandsetzungs- oder Sanierungsarbeiten auf Beschluss der WE-Gemeinschaft im Wesentlichen mit eigenen Mitarbeitern betreut, hat der Verwalter Anspruch auf zusätzliche Vergütung. Diese Verwaltungsleistungen bei der Vorbereitung und Durchführung der Instandsetzung- oder Sanierungsarbeiten werden nach Stundensätzen abgerechnet, soweit diese die in der Zweiten Berechnungsverordnung genannten Höchstbeträge für die Kosten der Verwaltungsleistungen (§ 8, Abs. 3) nicht übersteigen.

3 Werden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durch den Verwalter bzw. dessen Personal ausgeführt, sind die hierfür entstehenden Aufwendungen und/oder Kosten dem Verwalter zu vergüten.

4 Beauftragt der Verwalter auf Beschluss der WE-Gemeinschaft einen Sonderfachmann, z.B. Architekten, mit der Betreuung der Instandsetzung- oder Sanierungsarbeiten, so entfällt die Zusatzvergütung zu §3 (3) dieses Vertrags. Der Verwalter hat - sofern von ihm Leistungen zu erbringen sind - nur einen Anspruch auf eine Aufwandsentschädigung. In diesem Fall trägt die WEG die Kosten des Sonderfachmannes und ggf. die in Rechnung gestellte Aufwandsentschädigung.

§ 4 Abschluss von Versicherungen

Der Verwalter ist verpflichtet und berechtigt, Versicherungen aufrechtzuerhalten, zu kündigen, neu abzuschließen oder ggf. so zu ändern, dass die Wohnanlage stets ausreichend versichert ist. Anpassungen sowie Umstellungen auf andere Versicherer darf der Verwalter ohne ausdrücklichen Beschluss der WE-Gemeinschaft unmittelbar vornehmen, wenn verbesserte wirtschaftliche oder vertragliche Inhalte für die Gemeinschaft möglich sind.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit, der vor Beginn seiner Verwaltungstätigkeit abgeschlossenen Verträge haftet der Verwalter nicht, es sei denn, der Verwalter handelt grob fahrlässig oder vorsätzlich.

§ 5 Besonderheiten zur Jahresabrechnung

Der Verwalter hat alle Kosten- und Einnahmearten periodengerecht abzugrenzen. Eine besondere Ausweisung der Mehrwertsteuerbeträge erfolgt nur auf Wunsch der Eigentümer. Der Verwalter hat hierfür einen Anspruch auf Vergütung.

§ 6a Vergütung des Verwalters

- 1 Die Vergütung des Verwalters beträgt je Wohnungseigentum mtl. €... zzgl. MwSt, für Teileigentum € mtl. Zzgl. MwSt. Für eine einzeln zu verwaltende Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze bzw. zu verwaltenden Hobby-/Kellerräume erhält der Verwalter eine mtl. Vergütung in Höhe von € XXX zzgl. MwSt.
- 2 Werden Leistungen nach Zeitaufwand abgerechnet, so gilt ein Stundensatz von z.Zt. € 60,00 zzgl. MwSt. als vereinbart.
- 3 Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages durch Änderung der Rechtsprechung oder gesetzlicher Vorgaben oder durch sonstige Änderungen (z.B. Beschlussfassungen) Mehraufwendungen des Verwalters verursacht werden, die bei Abschluss des Vertrages in der Vergütung *nicht* einkalkuliert waren, ist der Verwalter berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung zu verlangen.

§ 6b Besondere Vergütung

Der Verwalter ist berechtigt, die nachfolgenden Zusatzvergütungen dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Soweit Kosten durch einzelne Wohnungseigentümer verursacht werden, soll die Umlage dieser Kosten spätestens in der Jahresabrechnung des Wohn-/Teileigentums erfolgen.

- 1 Der Verwalter hat Anspruch auf Sonderentgelt für die Erstellung/Wiederherstellung fehlender Verwalterunterlagen und/oder einer ordnungsgemäßen Buchhaltung oder eine Abrechnung des Wirtschaftsplans, *falls* bei Amtsübernahme nicht vorhanden und erforderlich.
- 2 Beschäftigt die WE-Gemeinschaft Mitarbeiter und sind deswegen Lohnabrechnungen vorzunehmen, so hat der Verwalter Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung in Höhe von einem Stundensatz von 75,00 € zzgl. **MwSt.** jährlich/ je Beschäftigtem.
- 3 Für die Abwicklung von Versicherungsschäden erhält der Verwalter Kostenersatz und eine Aufwandsentschädigung für den Zeitaufwand (Stundensatz zzgl. MwSt.).
- 4 Die ordentliche, jährlich abzuhaltende Eigentümerversammlung ist in der Vergütung des Verwalters enthalten. Für jede weitere Versammlung ist an den Verwalter eine zusätzliche Vergütung zu zahlen. Sie beträgt je Wohneinheit pauschal € 5,00 zzgl. MwSt. für die

Vorbereitung (Koordinierung der Termine, Einladungen, Porto, evtl. Protokolle, etc.). Außerdem wird der z.Zt. gültige Stundensatz zzgl. MwSt. pro Person und angefangene Stunden für die Teilnehmer an der Versammlung (im Normalfall Versammlungsleiter und Protokollführer) verrechnet. Ist eine weitere Versammlung erforderlich aus Gründen, die unstreitig der Verwalter zu vertreten hat, entfallen diese Gebühren. Dieses gilt auch bei einer im Jahr der Verwaltungsübernahme erforderlichen zweiten Versammlung.

5 Nimmt ein Eigentümer am Lastschriftinzugsverfahren nicht teil, so wird für den zusätzlichen Buchungsaufwand eine mtl. Gebühr von € 2,00 zzgl. MwSt. berechnet.

6 Für jede erforderliche Mahnung fälliger Beträge ist von der WE-Gemeinschaft ein Auslagen- und Aufwendungsersatz (allgemein als Mahngebühr bezeichnet) in Höhe von € 5,00 zzgl. MwSt. für die erste Mahnung, bzw. € 10,00 zzgl. MwSt. für jede weitere Mahnung zugunsten des Verwalters zu entrichten.

7 Im Falle der Vervielfältigung und Versendung von Schriften nach § 43 WEG sind dem Verwalter die Personal-, Kopier- und Portokosten zu erstatten.

8 Der Verwalter hat Anspruch auf Sonderentgelt für die Zuarbeit, Unterlagen-Zusammenstellung, Führung von Schriftverkehr, Anfertigung von Kopien, Wahrnehmen von Besprechungen und/oder gerichtlichen Terminen bei der über einen Rechtsbeistand abgewickelten, gerichtlichen Beitreibung rückständigen Beitragsforderungen sowie sonstiger gerichtlicher Verfahren. Die Berechnung erfolgt nach Zeitaufwand, zzgl. Schreib-, Kopier- und Portoauslagen.

9 Im Falle der gerichtlichen Vertretung der WE-Gemeinschaft oder der Wohnungseigentümer durch den Verwalter wird dem Verwalter ein Zusatzhonorar gezahlt. Die Berechnung erfolgt nach Stundensätzen.

10 Sofern die Veräußerung von Wohn-/Teileigentum von der Zustimmung des Verwalters abhängig ist, sind dem Verwalter dafür entstehende Auslagen von der WE-Gemeinschaft zu erstatten. Für die Zustimmung des Verwalters zu Kaufverträgen beträgt der Auslagenersatz pauschal drei Stundensätze zzgl. MwSt.

11 Soweit vom Verwalter zusätzliche Leistungen erbracht werden, die über die allgemeinen Leistungen nach dem Gesetz und diesem Vertrag hinausgehen, hat er Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt.

§ 6c Anpassungsklausel

Bei einer Änderung des Verbraucherpreisindexes (Statistisches Bundesamt) um mehr als fünf Prozentpunkte und/oder einer Veränderung der Kalkulationsgrundlage ist der Verwalter berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung nach § 6a und § 6b dieses Vertrages zu verlangen. Die WE- Gemeinschaft genehmigt den neuen Vergütungssatz durch Beschluss des nächstmöglichen Wirtschaftsplans.

§ 7 Wohnungseigentümersversammlung

Zur Versammlung sind alle Wohnungs-/Teileigentümer einzuladen. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, einen Nachweis über den Abgang bzw. die ordnungsgemäße Zustellung der Einladung zu führen.

Die Bestimmung des Versammlungsortes obliegt dem Verwalter. Der Versammlungstermin soll innerhalb der ersten sechs Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres anberaumt werden, wobei der Zeitpunkt so zu wählen ist, dass er sowohl für die Eigentümer als auch für den Verwalter vertretbar und zumutbar ist.

Die bei der Durchführung der Wohnungseigentümersversammlung aufzuwendenden Kosten für die Saalmiete sowie sonstige Bereitstellungskosten oder auch Kosten des Verzehrs gehen zu Lasten der WE- Gemeinschaft.

§ 8 Obliegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft und der Wohnungseigentümer

1 Die WE-Gemeinschaft ist verpflichtet, dem Verwalter bei Beginn der Verwaltungstätigkeit die Ersatzzustellungsbevollmächtigten zu benennen und sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich sind, auszuhändigen. Dazu gehören insbesondere die Teilungserklärung, die Eigentumsordnung, Niederschriften über sämtliche Wohnungseigentümersversammlungen, Baupläne, Bauzeichnungen sowie andere Verträge, die mit Dritten hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen worden sind.

2 Die WE-Gemeinschaft und die beteiligten Eigentümer verpflichten sich darüber hinaus, Einsichtnahme auch in privatrechtliche Verträge insoweit zu gewähren, als dieses zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist (Mietverträge, Pachtverträge, Versicherungsverträge, etc.)

3 Die Wohnungs-/Teileigentümer haben den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen, wobei sich ihre Pflichten insbesondere nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, den Regelungen der Teilungserklärung, den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 2 WEG, den Beschlüssen der Wohnungseigentümersversammlungen und den Regelungen in diesem Vertrag richten.

4 Die Wohnungs-/Teileigentümer verpflichten sich, den Verwalter über die Vermietung, die Verpachtung und die Veräußerung des Wohnungs-/Teileigentums zu unterrichten.

§ 9 Haftung des Verwalters

- 1 Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Verwalters von Wohnungseigentum zu erfüllen, insbesondere alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
- 2 Schadenersatzansprüche der WE-Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung.
- 3 Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten. Außerdem unterhält er als BVI-Verwalter (Mitglied im Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.) eine Vertrauensschadenversicherung.
- 4 Die Haftung für ein Fehlverhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme der vom Verwalter abgeschlossene Betriebshaftpflichtversicherung beschränkt.

§ 10 Aufbewahrungspflicht

Für die Aufbewahrung der im Besitz des Verwalters befindlichen Unterlagen gelten die kaufmännischen Aufbewahrungspflichten mit der sechs bzw. zehnjährigen Frist entsprechend.

§ 11 Wirksamkeit des Vertrages

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmung dieses Vertrages nicht berührt. Das Gleiche gilt, wenn und soweit sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner wirtschaftlich gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder der späteren Aufnahme der Bestimmung diesen Punkt bedacht hätten.

§ 12 Datenschutz

Es gelten die Vorschriften zur Datenschutzverordnung (DSGVO) für Wohnungseigentumsverwaltungen, hierzu Artikel 13, vom Mai 2018. Die Daten der WE-Gemeinschaft, der Eigentümer und Bewohner werden ausschließlich im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung verarbeitet.

Ort/Datum

Ort/Datum

(Verwalter)
Wohnungseigentümergeinschaft)

(für die