

VERWALTERVERTRAG für Sondereigentum

Zwischen

– nachstehend Eigentümer genannt –

und

HAVEL Immobilienverwaltung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 36
14469 Potsdam

– 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 Leistungen. 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 **Grundvergütung** abgegolten werden, und den **besonderen 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.

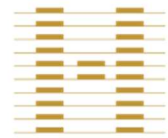
1. BESTELLUNG DES VERWALTERS

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. _____
Teilungserklärung Urk. Nr. _____

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 Dieser Vertrag wird auf feste Dauer geschlossen, er beginnt am _____ und endet am _____.

2.2 Im Übrigen kann der Verwaltervertrag vom Eigentümer und vom Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

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 Grundvergütung und variabler Vergütung (**VV**) zusammensetzt, vereinbart. Die Einzelheiten sind in den nachfolgenden Ziffern 3.1. bis 3.6. näher definiert. Im Zweifel sind die Tätigkeiten des Verwalters, soweit sie dem Verwalter in diesem Vertrag übertragen wurden, mit der Grundvergütung abgegolten. Eine variable Vergütung 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 besondere Leistungen (**BL**) 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.

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

b) Der Verwalter übernimmt die Suche nach einem geeigneten Mieter für

X eine freiwerdende Wohnung

b) Benennt der Eigentümer keine geeigneten Interessenten, an die ein Mietobjekt vermietet werden soll, wird der Verwalter das Mietobjekt auf seiner Webseite bewerben. Es 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.

Soweit für öffentlich geförderte Wohnungen vorgeschrieben, erfolgt dies im Zusammenwirken mit der zuständigen Behörde oder einem möglichen Belegungsberechtigten.

b) Der Verwalter nimmt eine Vorauswahl aus den Bewerbern für das Mietobjekt vor. Von den in die engere Auswahl zur Anmietung des Objektes gezogenen Mietinteressenten holt er eine Selbstauskunft nach einem mit dem Eigentümer inhaltlich abgestimmten Formular und Bonitätsauskünfte ein. Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen sind hierbei zu beachten. Hierbei entstehende Auslagen trägt der Eigentümer.

3.1.2 Abschluss von Mietverträgen

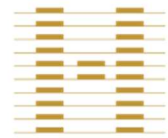
a) Der Eigentümer einer zu vermietenden **Wohnung** oder eines zu vermietenden **Stellplatzes**

☐ entscheidet in jedem Fall selbst, mit wem und zu welchen Konditionen ein Mietvertrag abgeschlossen wird **oder**

☐ überlässt diese Entscheidung, mit wem und zu welchen Konditionen ein Mietvertrag über eine Wohnung / einen Stellplatz abgeschlossen wird, dem Verwalter **oder**

☐ überlässt diese Entscheidung, mit wem und zu welchen Konditionen ein Mietvertrag über eine Wohnung / einen Stellplatz abgeschlossen wird, dem Verwalter unter folgenden Maßgaben: _____ *

Die Unterzeichnung des Mietvertrages erfolgt durch den Verwalter als Bevollmächtigter des Eigentümers. Überlässt der Eigentümer dem Verwalter hierbei die Entscheidung über die Auswahl des Mieters und die Wahl der



Mietvertragsbedingungen, trifft den Verwalter ein erhöhtes Haftungsrisiko. Dieses ist mit der Grundvergütung nicht abgegolten. Die Vergütung erfolgt dann je abgeschlossenen Mietvertrag mit 2 Nettokaltmieten zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%).

3.1.3 Übergabe der Mietsache bei Beginn der Mietverhältnisse

Der Verwalter führt die ggf. durchzuführende Vorbesichtigung und die Übergabe der Mietsache bei Beginn des Mietverhältnisses unter Verwendung eines mit dem Eigentümer abgestimmten Übergabeprotokollformulars durch. Der Verwalter zeigt die Übergabe der Mietsache an den Mieter, sofern erforderlich, an den jeweiligen Grundversorger für Strom und / oder Gas an.

3.1.4 Entgegennahme von Sicherheitsleistungen der Mieter

Dem Verwalter nimmt die Sicherheitsleistungen der Mieter entgegen, insbesondere von Mietkautionen. Diese sind von ihm nach den mietvertraglichen Regelungen bei Fälligkeit gegenüber dem Mieter geltend zu machen.

Er ist verpflichtet, Barkautionen auf einem Treuhandkonto des Eigentümers gesondert von seinem sonstigen Vermögen zu hinterlegen. Über das Treuhandkonto wird dem Verwalter Kontovollmacht erteilt. Mietsicherheiten, wie Bürgschaften oder Verpfändungserklärungen von Sparguthaben, hat der Verwalter sicher zu verwahren. Derartigen Tätigkeiten sind mit der Grundvergütung abgegolten.

Die Verwahrung von anderen Mietsicherheiten durch den Verwalter, z. B. in Form von Wertpapieren oder Edelmetallen im Tresor des Verwalters, ist nicht geschuldet und bedarf im Einzelfall der besonderen Vereinbarung. Hier trägt der Verwalter ein erhöhtes Haftungsrisiko, das gesondert zu vergüten ist.

3.1.5 Einziehung von Forderungen

- a) Dem Verwalter zieht die Mieten einschließlich Betriebskosten und etwa vereinbarter Umsatzsteuer auf ein offenes Fremdkonto ein, dessen Inhaber der Eigentümer ist, der dem Verwalter Kontovollmacht erteilt.
- b) Dem Verwalter kontrolliert die eingehenden Mieten, einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen. Kommt der Mieter mit der Zahlung von Mieten, Betriebskostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen aus Betriebskostenabrechnungen in Verzug, obliegt dem Verwalter die Anmahnung bei rückständigen Mieten und Abrechnungsschulden, wobei für jede Mahnung vom Verwalter an den Eigentümer Kosten von pauschal 5,- Euro in Rechnung gestellt werden dürfen. Sie sollen im Wege der Geltendmachung eines Verzugsschadens vom Mieter im jeweiligen Mahnschreiben sogleich eingefordert werden; die Möglichkeit des Nachweises des Entstehens eines nur geringeren oder eines höheren Schadens bleibt wechselseitig vorbehalten.

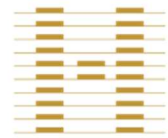
Bei der Kontrolle der eingehenden Mieten obliegt dem Verwalter auch die Beachtung der nach den mietvertraglichen Regelungen automatisch eintretenden Mieterhöhungen, bspw. bei Vereinbarung einer Staffelmiete oder im Gewerbemietvertrag automatisch eintretende Erhöhungen der Miete aufgrund einer Wertsicherungsklausel / Indexmietvereinbarung. Wird ersichtlich, dass der Mieter diese automatische Erhöhung der Miete unbeachtet gelassen hat, hat der Verwalter den Mieter hierauf unverzüglich hinzuweisen.

- c) Liegen die Voraussetzungen vor, übt der Verwalter als Bevollmächtigter des Eigentümers und in Abstimmung mit ihm das Vermieterpfandrecht aus.

3.1.6 Abrechnung mit den Mietern über deren Betriebskostenvorauszahlungen

Der Verwalter erstellt die Abrechnung über die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter und versendet diese. Die Abrechnung wird nur hinsichtlich der kalten Betriebskosten durch den Verwalter erstellt. Die Abrechnung der Erwärmungskosten erfolgt durch ein Dienstleistungsunternehmen (FK) auf Kosten des Eigentümers.

- a) Der Verwalter ist auch nach Ende des Verwaltervertrages verpflichtet, die Abrechnungen über die Betriebskostenvorauszahlungen zu erstellen, sofern der Verwaltervertrag am Tag des Endes der Abrechnungsperiode noch bestand. Auch diese Tätigkeit ist mit der Grundvergütung abgegolten.
- b) Der Verwalter ist im Rahmen der Grundvergütung nicht verpflichtet, die Abrechnungen über Betriebskostenvorauszahlungen zu erstellen für Abrechnungsperioden, deren Ende bereits vor Beginn der Verwaltungstätigkeit eingetreten war. Der Eigentümer hat jedoch die Möglichkeit, dem Verwalter auch den Auftrag zur Erstellung dieser Abrechnungen zu erteilen. Hierbei handelt es sich dann aber um eine gesondert vergütungspflichtige Besondere Leistung. Die Vergütung erfolgt für die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung dann nach



Stundenaufwand.

- c) Die Abrechnung über die Betriebskostenvorauszahlungen erfolgt auf der Grundlage der von den Eigentümern beschlossenen Jahresabrechnung unter Berücksichtigung der mietvertraglichen Vereinbarungen.

Wird die Abrechnung nicht rechtzeitig mind. 3 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 die zur Abrechnung erforderlichen Unterlagen vom Verwalter des Gemeinschaftseigentums auf seine Kosten beschafft und dem Verwalter zur Erstellung der Abrechnung zur Verfügung stellt.

Liegen dem Verwalter die für die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen erforderlichen Unterlagen aufgrund eines Umstandes, den dieser nicht zu vertreten hat, nicht spätestens einen Monat vor Ablauf der Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 BGB vor, ist die Rechtzeitigkeit der Abrechnung innerhalb der Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 BGB vom Verwalter nicht mehr geschuldet.

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)**.

- d) Jährlich sollte die Abrechnung im Zeitraum April bis August, spätestens jedoch bis **31.12.** erstellt und an die Mieter versandt werden. Die Zustellung der Abrechnungen ist durch den Verwalter beweisbar sicher zu stellen. Ergibt sich aus dem Abrechnungsergebnis, dass die Betriebskostenvorauszahlungen die tatsächlich entstehenden jährlichen Betriebskosten nicht decken, hat der Verwalter gegenüber dem Mieter, soweit zulässig, mit / nach Vorlage der Abrechnung die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen geltend zu machen.
- e) Der Verwalter gewährt Mietern Einsicht in Abrechnungsbelege. Er fertigt auf Kosten der Mieter Kopien der Belege. Für Einsicht und Kopiefertigung gilt ein Aufwand pro Mietpartei von durchschnittlich 2 Stunden pro Jahr als angemessen und ist von der Festvergütung umfasst. Ein höherer, nicht vom Verwalter zu vertretender Aufwand, ist nach Aufwand zusätzlich zu vergüten.

3.1.7 Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und Durchführung von Mieterhöhungen

Die Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Durchführung, insbesondere bei Vereinbarung einer Indexmiete aufgrund gesondertem Anpassungsschreiben, 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 gesonderter Anweisung des Eigentümers. **(VV)** Erteilt der Eigentümer den Auftrag zur Überprüfung und Durchführung einer Mieterhöhung, ist diese Tätigkeit zusätzlich wie folgt zu vergüten:

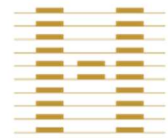
X nach Stundenaufwand

3.1.8 Betreuung der Objekte und Mietverhältnisse

Der Verwalter führt stichprobenhaft die Kontrolle des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mieträume durch die Mieter aus. Hierbei hat er die Einhaltung der Hausordnung und der mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen zu überprüfen. Hat er Anlass zur Annahme, dass die Verpflichtung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mieträume verletzt werden, insbesondere durch unerlaubte Untervermietung, unerlaubte gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung oder unerlaubte Tierhaltung, hat er den Eigentümer hierüber unverzüglich zu informieren.

Anlassbezogen wird der Verwalter zur Kontrolle der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Mieter den Zutritt zu den Mieträumen vom jeweiligen Mieter begehren.

Dem Verwalter obliegt die gesamte mündliche und schriftliche Korrespondenz mit den Mietern. Er hat die außergerichtliche Geltendmachung jeglicher Ansprüche des Eigentümers gegen Mieter aus Mietvertragsverhältnissen



und ihrer Beendigung sowie die außergerichtliche Abwehr von unberechtigten Ansprüchen der Mieter gegen den Eigentümer zu besorgen. Der Verwalter hat Mängelmeldungen der Mieter entgegenzunehmen und diese an den Eigentümer weiterzuleiten. Sind Mängelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich, hat er diese in Absprache mit dem Eigentümer durchzuführen. Ist hierzu die Beauftragung von Werkleistungen erforderlich, geltend die Regelungen der Ziffer 3.2.

Macht der Mieter die Minderung seiner Miete wegen eines Mangels geltend, ist eine Abwehr oder Bestätigung des Grundes oder der Höhe nur nach Absprache mit dem Eigentümer zulässig.

Macht der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen der Mietsache geltend, hat der Verwalter das Begehren des Mieters an den Eigentümer weiterzuleiten. Eine Abwehr oder Bestätigung des Begehrens obliegt der Entscheidung des Eigentümers. Hält der Eigentümer hierzu die Vorlage von technischen Unterlagen, behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen Dritter für erforderlich, fordert der Verwalter diese Unterlagen und Genehmigungen beim Mieter ab. Eine Abnahme der baulichen Veränderungen des Mieters ist vom Verwalter nicht geschuldet. Ist die Beauftragung gewünscht, ist hierüber eine gesonderte Vereinbarung mit gesonderter Vergütungsabrede zu treffen. (BL)

3.1.9 Abwicklung von Mietverhältnissen

- a) Der Verwalter prüft im Rahmen seiner Verpflichtung zur Einziehung von Forderungen gegen die Mieter (Ziffer 3.1.5) bzw. im Rahmen der Kontrolle der Einhaltung mietvertraglicher Verpflichtungen (Ziffer 3.1.8.), ob dem Eigentümer ein außerordentliches Kündigungsrecht des Mietvertrages zusteht. Ist dies der Fall, weist er den Eigentümer unverzüglich darauf hin.
- b) Der Eigentümer einer vermieteten **Wohnung**
 - ☐ entscheidet in jedem Fall selbst, ob er von dem Recht auf Kündigung des Wohnungsmietvertrages Gebrauch macht **oder**
 - ☐ überlässt diese Entscheidung, ob von dem Recht auf Kündigung des Wohnungsmietvertrages Gebrauch gemacht werden soll, dem Verwalter **oder**
 - ☐ überlässt diese Entscheidung, ob von dem Recht auf Kündigung des Wohnungsmietvertrages Gebrauch gemacht werden soll, dem Verwalter unter folgenden Maßgaben: _____*
- c) Die Abgabe der Kündigungserklärung erfolgt durch den Verwalter als Bevollmächtigter des Eigentümers.
- d) Die Rücknahme der Mietobjekte bei Beendigung der Mietverhältnisse obliegt dem Verwalter unter Verwendung eines mit dem Eigentümer abgestimmten Rückgabeprotokollformulars. Der Zustand der Mieträume bei Rückgabe ist vom Verwalter detailliert zu dokumentieren. Liegen Mängel der Mietsache bei Rückgabe vor, hat der Verwalter unverzüglich auf die Beseitigung der Mängel durch den Mieter hinzuwirken und den Eigentümer ggf. darauf hinzuweisen, sofern hierfür eine gerichtliche Auseinandersetzung erforderlich ist. Der Verwalter hat die Rücknahme der Mietsache vom Mieter, sofern erforderlich, dem jeweiligen Grundversorger für Strom und / oder Gas anzuzeigen.
- e) Liegen die Voraussetzungen vor, hat der Verwalter nach Ende des Mietvertrages gegenüber dem Mieter die Kautionsabrechnung zu erstellen und nicht verbrauchte Sicherheiten an den Mieter zurückzugewähren.

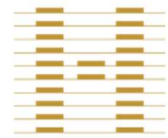
3.2 Technische Verwaltung

3.2.1 Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt verbleibt beim Eigentümer, soweit nicht die Wohnungseigentümergeinschaft für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten zuständig ist.

3.2.2 Technische Überwachung des Objektes

- a) Dem Verwalter obliegt die Überwachung des baulichen, technischen und sonstigen Zustands des Objektes. Sofern der Verwalter Hinweise auf einen Mangel am baulichen Zustand des Objektes hat, ist er zu anlassbezogenen Begehungen verpflichtet. Betrifft der Hinweis einen Umstand, den der Verwalter nicht aus eigener Fachkenntnis auf seinen Wahrheitsgehalt beurteilen kann, hat er den Eigentümer darauf hinzuweisen und um Zustimmung des Eigentümers zu bitten, dass auf dessen Kosten die Beiziehung von Sonderfachleuten beauftragt, werden kann. Die technische Überwachung des Objektes ist mit der Grundvergütung abgegolten.
- b) Dem Verwalter obliegt die Überwachung und Sicherung leerstehender Mieteinheiten (Frostschutz, Undichtigkeitsprüfungen, Legionellen-Vermeidung).



- c) Sofern der Verwalter Erkenntnisse über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten hat, hat er den Eigentümer hierüber unverzüglich zu informieren. Diese Pflicht beinhaltet ebenfalls den Hinweis auf offensichtliche Rückgriffsmöglichkeiten gegenüber Dritten (z. B. Versicherung, Verkäufer, Handwerker). Die Hinweispflicht des Verwalters beinhaltet jedoch keine Pflicht zur Rechtsberatung.

Betreffen die Erkenntnisse über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten gemeinschaftliches Eigentum, hat er gleichfalls den Verwalter des Gemeinschaftseigentums unverzüglich zu informieren.

- d) Die Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum mit Schätzung der zu erwartenden Kosten ist nicht vom Verwalter geschuldet. (BL)

3.2.3 Beauftragung von Instandhaltungen und Instandsetzungen

- a) Betreffen die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemeinschaftliches Eigentum, ist für die Beauftragung derartiger Maßnahmen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ihr WEG-Verwalter zuständig. Der Verwalter wird über Erkenntnisse über die Notwendigkeit von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen den Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums unverzüglich informieren und mit ihm die erforderliche Korrespondenz führen.

Übersteigt der Zeitaufwand für die Führung der Korrespondenz mit dem WEG-Verwalter pro Mängelbeseitigungsmaßnahme und Jahr _____ Stunden, ist dies mit der Grundvergütung nicht mehr abgegolten. Der Verwalter wird dann (oberhalb dieser Zumutbarkeitsschwelle) nach Aufwand (Stundensatz) vergütet. (VV)

- b) Betreffen die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen das Sondereigentum, gilt Folgendes: Der Eigentümer

- ☐ entscheidet in jedem Fall selbst, ob und zu welchen Konditionen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden. Der Verwalter nimmt zeitnah Rücksprache mit dem Eigentümer über die durchzuführende Maßnahme **oder**
- ☐ überlässt diese Entscheidung, ob und zu welchen Konditionen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden dem Verwalter **oder**
- ☐ überlässt diese Entscheidung, ob und zu welchen Konditionen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden dem Verwalter unter folgenden Maßgaben:

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: _____

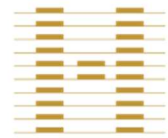
Sonstige Vertragsarten (ggf. erweitern):

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

Der Eigentümer ist über den Abschluss des Werkvertrages in jedem Falle zu informieren. Überlässt der Eigentümer dem Verwalter die vollständige oder bedingte Entscheidung über den Abschluss des Werkvertrages, hat der Verwalter hierbei sein Ermessen pflichtgemäß auszuüben.

- c) 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.

Das gilt auch dann, wenn die Gefahr durch einen Mangel am gemeinschaftlichen Eigentum eintritt und der Eigentümer und gleichzeitig der WEG-Verwalter nicht rechtzeitig erreichbar ist, um eine Ausweitung des Schadens zu verhindern. Auch in diesem Fall darf der Verwalter in pflichtgemäßem Ermessen Notmaßnahmen zur Gefahrabwendung und Sicherung ergreifen, ist hierzu jedoch nur verpflichtet, wenn ausreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto für das Sondereigentum zur Verfügung stehen.



- d) Veranlasst der Verwalter aufgrund eigener Kompetenz Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von _____ Euro zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = _____ Euro überschreitet und deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns erfordert, die aber wegen der besonderen Fachkunde des Verwalters einvernehmlich unterbleibt (BL), erhält der Verwalter eine gesonderte Vergütung für seine gesteigerte Haftung, die im Einzelfall vereinbart wird.

3.2.4 Abnahme von Werkleistungen und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen

- a) Veranlasst der Verwalter aufgrund eigener Kompetenz Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, führt er die Abnahme in Vertretung des Eigentümers durch. Dem Verwalter obliegt es hiernach, ggf. eine Rüge wegen bei oder nach der Abnahme festgestellter Mängel zu erheben und auf die Beseitigung der Mängel durch den Bauunternehmer hinzuwirken. Ist für die Durchsetzung von werkvertraglichen Mängelrechten eine gerichtliche Auseinandersetzung erforderlich, weist der Verwalter den Eigentümer hierauf unverzüglich hin. Nach gewissenhafter Prüfung auf sachliche und rechnerische Richtigkeit der Rechnung der Werkleistungen und unter Berücksichtigung etwa festgestellter Mängel erfüllt der Verwalter den Zahlungsanspruch des jeweiligen Vertragspartners aus den vom Eigentümer hierfür bereitgestellten Rücklagen.
- b) Bei übrigen Werkleistungen teilt der Verwalter dem Eigentümer die seiner Ansicht nach weitere erforderliche Vorgehensweise mit und verweist ggf. auf die Hinzuziehung von Sonderfachleuten. Eine Rechtsberatung ist vom Verwalter hierbei nicht geschuldet. Darüberhinausgehende 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 sind vom Verwalter nicht geschuldet. Ist die Beauftragung gewünscht, ist hierüber eine gesonderte Vereinbarung mit gesonderter Vergütungsabrede zu treffen. (BL)
- c) Bei nicht vom Verwalter veranlassten Werkleistungen ohne Vereinbarung besonderer Leistungen erfüllt der Verwalter nach Freigabe der Rechnung durch den Eigentümer den Zahlungsanspruch des jeweiligen Vertragspartners aus den vom Eigentümer hierfür bereitgestellten Rücklagen.

3.2.5 Meldungen von Schäden an die Versicherungen

Treten Schäden am Verwaltungsobjekt auf oder werden durch das Objekt Dritten Schäden zugefügt, meldet der Verwalter diese der zuständigen Versicherung. Die Meldung an die Versicherung ist mit der Grundvergütung abgegolten. Wünscht der Eigentümer vom Verwalter die weitere Führung der Korrespondenz zum Versicherungsfall und 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 3 Stunden, ist dies mit der Grundvergütung nicht mehr abgegolten. Der Verwalter wird dann (oberhalb dieser Zumutbarkeitsschwelle) nach Aufwand (Stundensatz) vergütet.

3.2.6 Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

Der Aufwand und das Risiko in Zusammenhang mit baulichen Veränderungen oder Modernisierungen ist bei Abschluss des Verwaltervertrages noch nicht kalkulierbar. Die Planung, Beauftragung, Betreuung und Abwicklung derartiger baulichen Veränderungen oder Modernisierungen ist vom Verwalter daher nicht geschuldet. Das gilt sowohl für den Fall, dass der Eigentümer bauliche Veränderungen am Sondereigentum plant, als auch für den Fall, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum plant. Ist die Beauftragung gewünscht, ist hierüber eine gesonderte Vereinbarung mit gesonderter Vergütungsabrede zu treffen. (BL)

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

3.3.1 Abschluss von Verträgen

Der Verwalter berät den Eigentümer, welche Verträge zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie abzuschließen, zu ändern oder zu beenden sind. Dies betrifft insbesondere Dienstleistung-, Wartungs- und



Versicherungsverträge. Er holt entsprechende Kostenangebote ein und unterbreitet einen begründeten Auswahlvorschlag – soweit dies nicht Spezialkenntnisse erfordert. Löst die Angebotseinholung bereits Kosten aus, bedarf es der vorherigen Zustimmung des Eigentümers.

Die Entscheidung zum Abschluss der jeweiligen Verträge zur Bewirtschaftung des Objektes obliegt dem Eigentümer. Nach Mitteilung der 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.

Die Entscheidung zur Änderung oder Beendigung der jeweiligen Verträge obliegt ebenfalls dem Eigentümer.

3.3.2 Durchführung von Verträgen

- a) Der Verwalter prüft stichprobenhaft die Vertragserfüllung. Die Monierung der Erfüllung vertraglicher Pflichten ist Aufgabe des Verwalters, insbesondere die Erklärung erforderlicher oder gebotener Abmahnungen und die Aufforderung zur Vertragserfüllung. Nach gewissenhafter Prüfung auf sachlich und rechnerische Richtigkeit von Rechnungen erfüllt der Verwalter den Zahlungsanspruch des jeweiligen Vertragspartners aus den vom Eigentümer hierfür bereit gestellten Rücklagen.
- b) Dem Verwalter obliegt die 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, Garagentorantriebe, Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider aufgrund der bestehenden Dienstleistungs- und Wartungsverträge, soweit diese im Sondereigentum liegen oder die Verpflichtungen dem Eigentümer im Rahmen der Teilungserklärung / Beschlussfassungen der Wohnungseigentümer übertragen wurden.
- c) Dem Verwalter obliegt die Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des Gemeingebrauchs.

3.3.3 Sonstige Verwaltungsleistungen

Folgende Leistungen werden darüber hinaus gesondert vergütet:

- **Vermittlung der Wohnungen**

3.4 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr, Juristische Beratung und Vertretung in Eigentümerversammlungen

3.4.1 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter des Eigentümers:

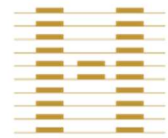
- a) Der Verwalter ist im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen sowie zur Vornahme von Rechtshandlungen berechtigt, die die Verwaltung des Objektes und den Eigentümer in seiner Eigenschaft als Eigentümer oder Vermieter betreffen. Er führt in diesem Zusammenhang auch Schriftverkehr mit Behörden und Vertragspartnern. Die Korrespondenz mit Behörden umfasst allerdings nur die Erteilung von einfachen Auskünften nach Abstimmung mit dem Eigentümer.
- b) Schriftverkehr mit dem Steuerberater des Eigentümers oder dem Finanzamt ist vom Leistungskatalog ausgenommen. Gleiches gilt für die Korrespondenz mit Behörden zur Beantragung von Genehmigungen / Nachweise, zur Ergreifung von Maßnahmen zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils oder zur Erteilung von Auskünften im Rahmen komplexer Leistungen, wie die Erfüllung von Auskunftspflichten im Rahmen des Zensus o. Ä. Derartige Leistungen stellen besondere Leistungen dar und bedürfen einer gesonderten Vereinbarung. (BL)

3.4.2 Juristische Betreuung

Erteilte Hinweise durch den Verwalter ersetzen nicht die Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt.

3.4.3 Die gerichtliche Vertretung und Zwangsvollstreckung

Die gerichtliche Vertretung und die Betreuung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durch den Verwalter ist ausgeschlossen. Bei Bedarf einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit dem Mieter oder einen anderen Dritten weist der



Verwalter den Eigentümer darauf hin und empfiehlt die Mandatierung eines Rechtsanwaltes im Namen und auf Kosten des Eigentümers.

Die Führung der Korrespondenz mit dem Rechtsanwalt obliegt dem Verwalter als Bevollmächtigter des Eigentümers, was grundsätzlich mit der Grundvergütung abgegolten ist. Übersteigt jedoch der Zeitaufwand pro Rechtssache und Jahr 5 Stunden, ist dies mit der Grundvergütung nicht mehr abgegolten. Für die Führung der Korrespondenz mit dem Rechtsanwalt und ggf. die Teilnahme an einer oder mehreren mündlichen Verhandlungen in einer Rechtsangelegenheit erhält der Verwalter bei Überschreitung des vorbenannten Zeitaufwandes nach Aufwand (Stundensatz) vergütet.

3.4.4 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.

3.4.5 Vertretung in Eigentümerversammlungen

Die Vertretung der Interessen des Eigentümers in Wohnungseigentümerversammlungen durch den Verwalter ist nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung nur möglich, soweit und solange der Verwalter zugleich das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet, und wird hiermit für die Dauer eines bestehenden Verwaltervertrages zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Verwalter 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 **(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.

3.5 Finanz- und Vermögensverwaltung

3.5.1 Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung

Dem Verwalter obliegt

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

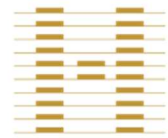
Mit der Grundvergütung abgegolten ist die Erstellung der objektbezogenen Buchhaltung für den Zeitraum der Dauer des Vertrages. Ist für die ordnungsgemäße Verwaltung der Objekte jedoch die Datenerfassung für Zeiträume vor Inkrafttreten des Vertrages erforderlich, ist diese Tätigkeit gesondert nach Aufwand vergütungspflichtig **(VV)**.

3.5.2 Rechnungswesen

Dem Verwalter obliegt die monatliche und jährliche Abrechnung als Einnahmen-/Ausgabenrechnung mit Nachweis des Kontostandes.

3.5.3 Zahlungsverkehr

- a) Der Verwalter richtet für die Verwaltung des Objektes, soweit ein solches nicht bereits besteht, ein Girokonto bei einem Geldinstitut ein, das als offenes Fremdkonto geführt wird. Der Eigentümer verpflichtet sich, im erforderlichen Umfang hieran mitzuwirken.
- b) Neben dem Eigentümer werden im Kontoeröffnungsantrag als Einzelverfügungsbefugte folgende Personen genannt:



- _____ ;
- c) Die Gläubigeridentifikationsnummer des Eigentümers lautet: _____.
- d) 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*: _____ -
- e) Kontoauszüge erhalten gesondert der Eigentümer und der Verwalter.
- f) Das Konto wird bis auf weiteres geführt bei _____
IBAN _____ BIC _____;
- g) Der Verwalter zieht die Miete ein und überweist den monatlichen Mietüberschuss an den Eigentümer jeweils zum 20. 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.
- 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.
- h) Der Verwalter ist ohne Zustimmung des Eigentümers zur Kreditaufnahme nicht berechtigt;
- i) Dem Verwalter obliegt das Bewirken der Zahlungen an Dritte in Erfüllung der abgeschlossenen Versicherungs-, Instandhaltungs-/Instandsetzungs- und Dienstleistungsverträge, ggf. auch nach Anweisung des Eigentümers und, soweit möglich, unter Nutzung etwa gewährter Skonti sowie
- ☐ die Zahlung der laufenden Beitragsschulden an die Wohnungseigentümergeinschaft (Hausgeld)
- ☐ die _____ Zahlung _____ von _____ Steuerbescheiden
- ☐ die Zahlung von Rechnungen, die dem Eigentümer direkt zugesandt werden.

Zulässig ist die Erteilung von SEPA-Basislastschriftmandaten und von Daueraufträgen.

- 3.5.4 Nicht verpflichtet ist der Verwalter zur Mitwirkung bei Steuererklärungen.** Grundsätzlich wird ausschließlich folgende steuerliche Leistungen erbracht: Ausweis des Anteils nach § 35a EStG in der Betriebskostenabrechnung, als eine gesonderte Vergütung nach Aufwand und Stundensatz.

3.6 Sonstige Pflichten

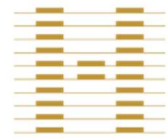
Die Unterlagen für die Verwaltung des Objektes sind in Papierform innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzubewahren. Ein Anspruch auf elektronische Unterlagenführung besteht nicht. Nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann der Verwalter Verwaltungsunterlagen an den Eigentümer aushändigen 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.

Ein Anspruch des Eigentümers auf elektronische Unterlagenführung durch den Verwalter besteht nicht. Nach Wahl des Verwalters kann jedoch eine Digitalisierung von Unterlagen erfolgen. Der Verwalter kann auch in diesem Fall bei fortdauerndem Verwaltervertrag die für die laufende Verwaltung nicht mehr benötigten Papierunterlagen an den Eigentümer zur weiteren Verwahrung herausgeben, der seinerseits zur Verwahrung aufgrund gesetzlicher Bestimmungen verpflichtet sein kann.

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

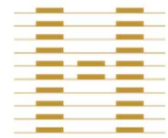
Der Eigentümer verpflichtet sich, für den Verwalter grundsätzlich wie folgt erreichbar zu sein:

Telefon:

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 gesonderter Vollmachtsurkunden verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Erlischt die Vertretungsmacht, so sind die noch im Besitz des Verwalters befindlichen Vollmachtsurkunden 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 500.000 Euro je Schadensfall, pro Versicherungsjahr max. 1.000.000 EURO.
- 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 Grundvergütung

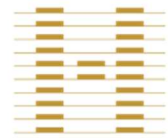
- a) Der Eigentümer schuldet dem Verwalter für die Erfüllung der Grundleistungen eine monatliche Grundvergütung in Höhe von ____ Euro zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer monatlich – auch im Falle des Leerstandes:

Grundpauschale	Euro
Mehrwertsteuer derzeit	Euro
Gesamt monatlich	Euro

Die Vergütung 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 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.



Für den Ersatz der Aufwendungen, die dem Verwalter für die Dienstleistung gegenüber dem Eigentümer entstehen, werden folgende Vereinbarungen getroffen. Aufwendungsersatz für Übermittlung von Verwaltungsdokumenten.

Digitale Bereitstellung der Eigentümerdokumente im Kundenportal/ per Mail/Download:

- Pauschalbetrag 0,80 € zzgl. USt. = 0,95 € brutto pro Verwaltungseinheit/Monat

Kopierkosten werden pro Kopiervorgang wie folgt vergütet:

- für die ersten 50 abzurechnenden Seiten je Seite:
0,50 Euro zzgl. USt. = 0,59 € brutto
- für jede weitere Seite:
0,15 Euro zzgl. USt. = 0,18 € brutto
- für die ersten 50 abzurechnenden Seiten in Farbe je Seite:
1,00 Euro zzgl. USt. = 1,19 € brutto
- für jede weitere Seite in Farbe:
0,30 Euro zzgl. USt. = 0,36 € brutto

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.

7.3 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.

7.4 Vergütung bei vorzeitigem Amtsende

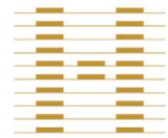
Der Verwalter behält seinen Anspruch auf Vergütung, falls er sein Verwalteramt wegen einer erheblichen vom Eigentümer zu vertretenden Pflichtverletzung niederlegt. Er muss sich jedoch ersparte Aufwendungen anrechnen lassen.

8. BESONDERHEITEN FÜR FÄLLE DER INTERESSENKOLLISION

8.1 Der Verwalter ist zugleich Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums der WEG **Feuerbachstraße 34** und aufgrund des Vertrages über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums 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 Sondereigentumseinheiten 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.

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.
- 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, soweit sie sich noch im Besitz des Verwalters befindet.

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.

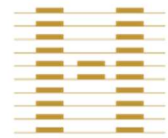
11.2 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

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

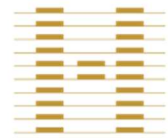
Unterschrift Verwalter

Unterschrift Eigentümer

Anlagen

Widerrufsbelehrung

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

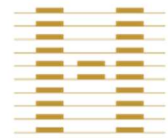
E-Mail

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigelegte 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 FÜR VERBRAUCHER

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

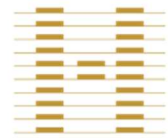
Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) _____
Vor- und Nachname des/der Verbraucher(s)

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



VOLLMACHT für die Verwaltung von Sondereigentum

Der Eigentümer des Sondereigentums

Wohnung/Teileigentum

der

– Eigentümer –

erteilt dem Verwalter,

Havel Immobilienverwaltung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 36
14469 Potsdam
– Verwalter –

aufgrund des Verwaltungsvertrages vom _____ folgende Verwaltungsvollmacht:

Der Verwalter ist berechtigt, das oben bezeichnete Sondereigentum zu verwalten. Dazu darf er insbesondere im Namen und auf Kosten des Eigentümers

- Willenserklärungen abgeben und entgegennehmen, auch Mahnungen und Kündigungen aussprechen sowie Verträge zur Bewirtschaftung des o. g. Sondereigentums abschließen,
- Ansprüche des Eigentümers außergerichtlich wahrnehmen, ihn gegenüber Dritten und Behörden im Namen des Eigentümers vertreten,
- einen Rechtsanwalt im Namen und auf Kosten des Eigentümers mit der Vertretung in Gerichtsverfahren mandatieren,
- Zustellungen entgegennehmen,
- Zahlungen bewirken und entgegennehmen,
- Vergleichs- und Ratenzahlungs- oder Stundungsvereinbarungen abschließen,
- den Eigentümer gegenüber der WEG, den anderen Sondereigentümern und dem Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums – auch in Wohnungseigentümerversammlungen soweit zulässig - zu vertreten,
- Kostenabrechnungen erstellen sowie
- Einsicht in Unterlagen Dritter oder Behörden bzw. bei öffentlichen Registern nehmen.

In folgenden Einzelfällen darf der Verwalter Untervollmachten erteilen: _____

Der Verwalter wird für folgende Einzelfälle von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit:

Datum Ort

Unterschrift des Eigentümers