

Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: (nachfolgend: GdW genannt) (postalische Anschrift der Wohnanlage bzw. Grundbuchbezeichnung):	
vertreten durch (falls keine Bestellung durch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorliegt) ☐ den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden ☐ den gem. § 9b WEG durch Beschluss dazu ermächtigten Wohnungseigentümer	

und der

Hausverwaltung: (Firma)	
vertreten durch: (Name)	
Verwaltungsobjekt:	
Die Verwaltungsbestellung erfolgte	☐ mit der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vom _____. ☐ mit Beschluss der Eigentümerversammlung vom _____ zu TOP _____. ☐ Die Bestellung gilt vom _____ bis _____.

Die Verwaltung hat die Annahme der Bestellung in der Eigentümerversammlung vom _____ erklärt, bzw. nimmt diese mit Vertragschluss an.

Es wird folgender Verwaltungsvertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Das vorliegende Vertragsformular berücksichtigt die mit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) ab 01.12.2020 geltende Gesetzeslage.

Während bis zum 30.11.2020 die Wohnungseigentümergeinschaft lediglich im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen konnte, die Rechtsfähigkeit also auf ihren Zweck beschränkt war (sog. Teilrechtsfähigkeit), wird ihr nunmehr vom Gesetzgeber die vollumfängliche Rechtsfähigkeit im Rechts- und Geschäftsverkehr zugestanden. "Sie kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden" (§ 9a Abs. 1 S. 1 WEG). Sie kann damit auch Rechtsgeschäfte abschließen, die nicht ihrem eigentlichen Zweck dienen (z. B. eine Reise für den Verwaltungsbeirat buchen).

Gemäß § 9a Abs. 1 S. 3 WEG führt die Gemeinschaft die Bezeichnung "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" oder "Wohnungseigentümergeinschaft", gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

Nachdem "Wohnungseigentümergeinschaft" wie auch "Wohnungseigentumsgesetz" üblicherweise gleichermaßen mit der Abkürzung "WEG" bezeichnet werden, verwendet dieses Formular für die Gemeinschaft die Abkürzung "GdW", für das Wohnungseigentumsgesetz die Abkürzung "WEG".

Auch die vollrechtsfähige GdW ist jedoch selbst nicht handlungsfähig, sondern benötigt dazu ein ausführendes Organ. Das ist die Verwaltung, die die GdW gerichtlich und außergerichtlich vertritt (§ 9 b Abs. 1 S. 1 WEG). Ist keine Verwaltung vorhanden, kann die GdW nur durch sämtliche Eigentümer gemeinschaftlich vertreten werden, was nicht praktikabel erscheint.

Nach außen hin (also gegenüber Dritten) hat die Verwaltung der GdW eine fast uneingeschränkte Vertretungsmacht. Lediglich für Rechtsgeschäfte im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages oder einer Kreditaufnahme bedarf sie einer besonderen Ermächtigung durch Beschluss (§ 9b Abs. 1 S. 1, 2. HS WEG). Die gesetzliche Vertretungsmacht im Außenverhältnis kann durch die Eigentümer auch nicht wirksam eingeschränkt werden (§ 9b Abs. 1 S. 2 WEG).

Hingegen sind die gesetzlichen Befugnisse der Verwaltung im Verhältnis zwischen GdW und Verwaltung, also im Innenverhältnis, wesentlich eingeschränkter ausgestaltet.

Insofern bestimmt § 27 Abs. 1 WEG, dass die Verwaltung gesetzlich (lediglich) berechtigt und verpflichtet ist, Maßnahmen zu treffen,

- die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen,
- zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Gemäß § 27 Abs. 2 WEG können die in § 27 Abs. 1 gesetzlich bestimmten Rechte und Pflichten der Verwaltung durch die Eigentümer erweitert oder eingeschränkt werden. Dies kann jedoch nur aufgrund eines gesonderten Beschlusses erfolgen und nicht über den Verwaltungsvertrag. Um Differenzen zwischen Eigentümer und der Verwaltung über die Rechte der Verwaltung im Innenverhältnis zu vermeiden und eine effektive Tätigkeit der Verwaltung sicherzustellen, ist ein solcher Beschluss dringend zu empfehlen. Im vorliegenden Formular wird daher ein Anspruch der Verwaltung auf einen solchen Beschluss festgelegt.

Am einfachsten ist diese Beschlussfassung zu bewerkstelligen, wenn der Vertragsentwurf bereits bei der Bestellung der Verwaltung allen Eigentümern vorliegt. Dann ist lediglich ergänzend zu beschließen: „der vorgelegte Vertragsentwurf wird im Sinn des § 27 Abs. 2 WEG genehmigt“.

Müssen die einzelnen Rechte und Pflichten erst noch verhandelt werden, sollte die Beschlussfassung alsbald nachgeholt werden.

Gemäß § 9b Abs. 2 WEG wird die GdW gegenüber der Verwaltung durch den Beiratsvorsitzenden vertreten. Ist kein Beirat bestellt, kann ein Miteigentümer zur Vertretung ermächtigt werden.

Nach § 26 Abs. 3 WEG kann die Verwaltung jederzeit aus dem Amt abberufen werden, auch wenn kein wichtiger Grund dafür vorliegt. Diese Regelung berührt natürlich die Kalkulationsgrundlagen der Verwaltung in gravierender Weise, denn gerade in der Zeit nach Übernahme einer GdW fällt ein erheblicher Mehraufwand an, der sich nicht mehr auf eine Laufzeit von mehreren Jahren verteilen lässt. Als Kompensation hierfür hat der Gesetzgeber angeordnet, dass für den Fall der Abberufung ohne wichtigen Grund der Vertrag erst später endet (spätestens sechs Monate nach Abberufung). Die GdW ist also für diesen Zeitraum weiter zur Leistung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

Die Verwaltung des Sondereigentums unterliegt nach wie vor dem jeweiligen Sondereigentümer selbst. Will er dieses ebenfalls verwalten lassen, ist hierfür ein gesonderter Vertrag notwendig.

§ 1 Vertragsgrundlagen

Die Verwaltung übernimmt die Verwaltung der im Rubrum benannten GdW nach den Maßgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Die Rechte und Pflichten der Verwaltung sowie der GdW ergeben sich aus diesem Gesetz, der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung der GdW, aus sonstigen Vereinbarungen, den bisherigen bestandskräftigen Beschlüssen, aus einschlägigen Gerichtsentscheidungen, dem Inhalt dieses Vertrages sowie ergänzend aus den §§ 675 ff. BGB.

Bei Vereinbarungen und Beschlüssen bis 30.11.2020 sind die §§ 47, 48 WEG zu beachten.

Die Verwaltung ist verpflichtet, im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was einer ordnungsmäßigen Verwaltung der GdW entspricht sowie in kaufmännischer, rechtlicher und organisatorischer Hinsicht notwendig ist. Sie handelt mit der Sorgfalt einer fachkundigen Verwaltung und hat alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

Falls von Gesetzes wegen oder durch behördliche Auflagen eine wesentliche Erweiterung der Pflichten erfolgt, hat die Verwaltung Anspruch auf Anpassung der Vergütung.

Die Verwaltung ist berechtigt, in Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen. Grundsätzlich soll sie aber die Verwaltungsaufgaben selbst erfüllen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen einer Beschlussfassung der Wohnungseigentümer sowie der Zustimmung der Verwaltung. Es ist in diesem Fall ein Nachtrag zu diesem Vertrag zu fertigen und von den Parteien zu unterzeichnen.

Dieser Vertrag unterscheidet zwischen dem Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit (§ 3), also dem Umfang, der sich aus den zwingenden gesetzlichen Verpflichtungen der Verwaltung nach dem WEG ergibt und die mit der pauschalen Vergütung gem. § 3 abgegolten sind, und besonderen Verwaltungsleistungen. Besondere, über die regulären Verwaltungsleistungen (§ 4) hinausgehende Leistungen sind gesondert zu vergüten.

Die vom Verwalter nach diesem Vertrag zu erbringende Leistung ergibt sich neben den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sowie den von ihm zu beachtenden Beschlüssen im Übrigen aus

- ☐ den Regelungen des Verwaltervertrages
- ☐ dem diesem Vertrag beigefügten Leistungsverzeichnis des Verwalters
- ☐ der DIN SPEC 91462, "Anforderungen an die Dienstleistungen von Immobilienverwaltungen"

§ 2 Dauer und Beendigung des Vertrages/Abberufung und Amtsniederlegung der Verwaltung

- ☐ Der Vertrag beginnt und endet mit der Bestellung der Verwaltung.
- ☐ Individuelle Vereinbarung über Beginn/Laufzeit/Ende des Verwaltervertrags: _____

Wird die Verwaltung abberufen, ohne dass ein wichtiger Grund vorliegt, endet der Vertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Eine gesonderte Kündigung des Vertrages ist nicht erforderlich. Die Sechsmonatsfrist beginnt mit der Beendigung des Amtes durch die Abberufung.

Die Verwaltung kann - ohne dass ein wichtiger Grund vorliegt - das Amt niederlegen. Die Niederlegung ist gegenüber der nach § 9b Abs. 2 WEG ermächtigten Person zu erklären. Der Vertrag gilt dann zu dem Zeitpunkt als beendet, zu dem die Amtsniederlegung erfolgt. Einer gesonderten Kündigung des Vertrages bedarf es in diesem Fall nicht.

Im Falle der Amtsniederlegung ohne wichtigen Grund hat die Verwaltung die Belange der GdW zu beachten, insbesondere das Interesse an der Bestellung einer neuen Verwaltung zur lückenlosen Fortführung der Verwaltung.

§ 3 Reguläre Verwaltungstätigkeit

Im Rahmen ihrer regulären Tätigkeit ist die Verwaltung gegenüber der GdW gesetzlich berechtigt und verpflichtet, diejenigen Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eigenverantwortlich zu treffen, die

- nur untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen
- zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Hierzu zählt auch die gerichtliche Beitreibung von Zahlungsrückständen der Eigentümer.

Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es für solche Maßnahmen nicht, jedoch ist die Verwaltung berechtigt, in Zweifelsfällen eine Weisung durch Beschluss herbeizuführen.

Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung sind Vorgänge der laufenden Verwaltung, die - in der Regel - immer wieder anfallen, wie z. B.

- Vertragsverlängerungen mit Versorgungsunternehmen, Dienstleistungsbetrieben, Arbeits- und Dienstkräften, Lieferanten, Wartungsfirmen etc.; auch, soweit sich die Kosten in einem üblichen Rahmen erhöhen;
- Kündigung der o. g. Verträge, wenn dazu Veranlassung besteht und der Bedarf der GdW anderweitig zu vergleichbaren oder besseren Konditionen gedeckt werden kann;
- Erteilung von Anweisungen an Dienstleistungsunternehmen und Arbeitskräfte, Ausspruch von Abmahnungen bei unzureichender Vertragserfüllung;
- Beschaffung von Verbrauchsmaterialien (Reinigungs- und Streumittel, Glühbirnen etc.) oder Ersatzbeschaffungen (z. B. Rasenmäher usw.);
- Beauftragungen von Wartungen, Erhaltungsmaßnahmen und Reparaturen etc.

In finanzieller Hinsicht darf die Verwaltung die o. g. Maßnahmen dann eigenverantwortlich veranlassen, soweit diese im Einzelfall keine höheren Kosten als 3 % der jeweiligen Kostenposition gemäß Wirtschaftsplan und im gesamten Wirtschaftsjahr nicht mehr als 10 % des Gesamtvolumens des Wirtschaftsplans verursachen.

Zwingend benötigte Verbrauchsmittel (z. B. Heizöl) unterliegen den vorliegenden Beschränkungen nicht.

Die Verwaltung hat einen Anspruch darauf, dass die o. g. Rechte und Pflichten durch Beschluss gem. § 27 Abs. 2 WEG konkretisiert werden.

Dringliche Maßnahmen zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils liegen vor, sofern eine rechtzeitige Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht möglich ist.

Im Übrigen umfasst die Pauschalvergütung für die reguläre Tätigkeit insbesondere folgende Aufgaben:

1. Einberufung von Eigentümerversammlungen; Leitung der Versammlungen, sofern nicht ein anderer Versammlungsleiter bestimmt wird; Fertigung des Versammlungsprotokolls. Die Pauschalvergütung umfasst die Einberufung/Abhaltung einer Versammlung jährlich (siehe § 4 Ziffer 1).
Fristgerechter Versand des Versammlungsprotokolls, soweit hierzu eine Pflicht besteht oder dies beschlossen wird.
☐ Die Kosten (Kopien/Porto) gehen zu Lasten der GdW.
☐ Die Kosten sind in der pauschalen Verwaltergebühr enthalten.
2. Vorlage der Jahresabrechnung und des Vermögensberichts für das abgelaufene Wirtschaftsjahr sowie des Wirtschaftsplans für das laufende bzw. folgende Jahr zur Beschlussfassung in der ordentlichen Versammlung.
3. Ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG; Gewährung der Einsichtnahme nach § 24 Abs. 7 S. 8 WEG. Die Form der Beschluss-Sammlung (z. B. schriftlich/elektronisch) bestimmt die Verwaltung.
4. Vollzug der Versammlungsbeschlüsse und Überwachung der bestehenden Gemeinschafts- und Hausordnung.
5. Geordnete Aufbewahrung aller Verwaltungsunterlagen. Es gelten die handels- bzw. steuerrechtlichen Fristen. Nach Ablauf dieser Fristen ist die Verwaltung berechtigt, einen Beschluss über die datensichere Vernichtung bzw. weitere Aufbewahrung gegen Kostenerstattung herbeizuführen.
6. Überwachung der ordnungsgemäßen Erfüllung von bestehenden Arbeits-, Anstellungs- bzw. Dienstverträgen.
7. Herbeiführung von Beschlüssen über sonstige Verträge, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der GdW notwendig sind.
8. Regelmäßige Begehung des/der Gebäude(s) und des Grundstücks zur Feststellung des Erhaltungsbedarfs. Diese findet einmal jährlich statt, sofern nicht Bedarf für eine außerplanmäßige Begehung besteht. Vorbereitung der Beschlussfassung bei Erhaltungsnotwendigkeiten, die über das Maß des § 27 Abs. 1 WEG hinausgehen.
9. Prüfung der Betreiberpflichten im Hinblick auf die technische Gebäudeausstattung (Aufzug, Brandmeldeanlagen etc.) sowie Veranlassung der entsprechenden Beschlussfassung bei Bedarf.
10. Durchführung einer geordneten Kontenführung und Verwaltung der eingenommenen Gelder. Die Konten sind als offene Fremdgeldkonten zu führen. Die Verwaltung legt die kontoführende Bank fest.
11. Entgegennahme der Erklärungen und Zustellungen von Wohnungseigentümern und Dritten gegenüber der GdW sowie Benachrichtigung der Eigentümer hierüber in geeigneter Form.
12. Einsichtnahme in die Grundbücher oder Anforderung von Grundbuchauszügen bzw. Eigentümerlisten, insbesondere zur Prüfung der Stimmrechtsverhältnisse. Die Kosten hierfür sind der Verwaltung von der GdW zu erstatten.

Die Verwaltung erhält für ihre reguläre Tätigkeit gemäß dieser Vertragsbestimmung monatlich folgende Vergütungssätze:

Wohnungseigentum	_____	EUR × _____	Einheiten = _____	EUR
Teileigentum	_____	EUR × _____	Einheiten = _____	EUR
Garage/Stellplatz	_____	EUR × _____	Einheiten = _____	EUR
Sonstige	_____	EUR × _____	Einheiten = _____	EUR

Monatlich gesamt netto: _____ = _____ EUR

zzgl. MwSt. (derzeit _____ %) derzeit = _____ EUR

Monatlich gesamt brutto: _____ = _____ EUR

- ☐ Die vorgenannte Vergütung je Einheit versteht sich bei Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats durch alle Eigentümer für das Hausgeld, evtl. Nachzahlungen aus den Jahresabrechnungen sowie evtl. beschlossener Sonderumlagen.

Im Falle der Nichterteilung erhöht sich die Verwaltungsvergütung aufgrund des erhöhten Buchungs- und Kontrollaufwandes für die Einheit(en) des jeweiligen Eigentümers um

EUR _____ zzgl. MwSt. (wie oben) = Euro _____ = derzeit brutto _____ EUR

- ☐ Die obige Gesamtnettovergütung erhöht sich

ab _____ um _____ EUR auf _____ EUR,

ab _____ um _____ EUR auf _____ EUR,

jeweils zzgl. der dann gültigen MwSt.

Sachbezogene Kosten der Eigentümerversammlungen (wie z. B. Raummiete etc.) sowie Kontoführungsgebühren und insbesondere erforderliche Aufwendungen der Verwaltung aufgrund eines Beschlusses zur Teilnahmemöglichkeit von Eigentümern an Versammlungen im Wege elektronischer Kommunikation sind von der GdW zu tragen.

Die Verwaltung ist berechtigt, die vereinbarte Pauschalvergütung dem Konto der GdW zum 3. Werktag eines jeden Monats für den laufenden Monat zu entnehmen.

Die Umlage der Vergütung in der Jahresabrechnung auf die Wohnungseigentümer richtet sich unabhängig von der obigen Kalkulationsmethode nach den Bestimmungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung bzw. nach § 16 Abs. 2 WEG, soweit nicht nach § 16 Abs. 3 WEG ein anderweitiger Beschluss gefasst wurde/wird.

§ 4

Besondere Verwaltungsleistungen und ihre Vergütung

Nicht mit der Pauschalvergütung nach § 3 abgegolten sind insbesondere die nachfolgenden Zusatzleistungen. Diese sind gesondert zu vergüten. Die Verwaltung ist berechtigt, den Aufwendersatz nach Anfall und entsprechender Rechnungsstellung mit Nachweis eventueller Auslagen dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Soweit der Kostenanfall durch einzelne Eigentümer verursacht wird, erfolgt die Umlage dieser Kosten in der Einzeljahresabrechnung.

1. Einberufung, Durchführung und Protokollierung außerordentlicher Eigentümerversammlungen, soweit den Grund hierfür nicht die Verwaltung zu vertreten hat.

Hierfür erhält die Verwaltung eine Aufwandspauschale von jeweils _____ EUR (inkl. MwSt.).

Auslagen, Kopie- und Portokosten sind gesondert zu erstatten.

2. Bestellung von Ersatzschlüsseln für die Schließanlage:

Die Verwaltung erhält hierfür eine Pauschale von jeweils _____ EUR (inkl. MwSt.).

3. Erledigung aller Formalitäten im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel, inklusive der etwa erforderlichen Zustimmung der Verwaltung _____ EUR (inkl. MwSt.).

4. Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als drei Arbeitsstunden erfordern:

Die Aufwandsentschädigung beträgt _____ % der von der Versicherung gezahlten Entschädigungssumme, mindestens aber _____ EUR (inkl. MwSt.) pro Schadensfall.

5. Ausweis der Kosten gem. § 35 a Abs. 1, 2 EstG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- bzw. handwerkliche Fachleistungen) in der Jahresabrechnung bzw. durch gesonderte Aufstellung als Anlage zur Jahresabrechnung, soweit hierfür nicht Steuerberatungsleistung auf Kosten der GdW beauftragt werden soll.

Eine Haftung der Verwaltung für einen bestimmten steuerlichen Vorteil einzelner Eigentümer wird in diesem Zusammenhang dem Grunde und der Höhe nach ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Aufwandspauschale beträgt _____ EUR je Einzelaufstellung bzw. Einzelausweis pro Jahr (inkl. MwSt.).

6. Teilnahme an einer Begehung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums sowie die außergerichtliche und gerichtliche Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen das Bauträgerunternehmen, soweit diese aufgrund entsprechender Beschlussfassung von der Gemeinschaft geltend zu machen sind. Ist ein Rechtsanwalt mit der Rechtsverfolgung beauftragt, hat die Verwaltung Anspruch auf Vergütung ihres Zeitaufwands und ihrer Auslagen für die sachgerechte Unterrichtung des Rechtsanwalts bzw. eventuell beauftragter Sachverständiger sowie für die Teilnahme an notwendigen Besprechungen / Begehungsterminen etc.

7. Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen auf Grund gesonderter Beschlussfassung sowie Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren für angrenzende Grundstücke.

8. Betreuung von Erhaltungsmaßnahmen bzw. baulichen Veränderungen, die einen größeren Umfang aufweisen.

Dies ist dann der Fall, wenn die beschlossene Bausumme _____ EUR (inkl. MwSt.) übersteigt.

Wenn einem oder mehreren Eigentümer(n) die Durchführung einer Maßnahme gem. § 20 Abs. 2 WEG auf eigene Kosten gestattet wird, haben die Eigentümer gleichzeitig mit der Genehmigung über die Kostentragung für die Vergütung der Verwaltung Beschluss zu fassen.

Sind Sonderfachleute mit der Betreuung der Maßnahme beauftragt, hat die Verwaltung Anspruch auf die Vergütung ihres Zeit- und Sachaufwands für die Erteilung des Auftrags und der notwendigen Informationen an die Sonderfachleute, für die Organisation und Sicherstellung des ordnungsgemäßen Bauablaufs, die notwendigen Besprechungen mit den Baubeteiligten sowie die Teilnahme an der Abnahme der Bauleistung und Prüfung der Rechnung der Sonderfachleute.

Maßgebend für die Höhe der Vergütung ist der unten in Ziffer 13 bestimmte Stundensatz

- für eine technische Fachkraft
- für Personen der Geschäftsleitung.

9. Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren sowie Vertretung der GdW bzw. Teilnahme für die GdW an Gerichtsterminen. Ist ein Rechtsanwalt mit der Vertretung der GdW beauftragt, hat die Verwaltung Anspruch auf Vergütung des Sach- und Zeitaufwands, die für die Informationserteilung und Übermittlung der notwendigen Unterlagen entsteht.
10. Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten oder bei mehr als einer Sitzung jährlich.
11. Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter die Verwaltung innehatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum sowie Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind.
12. Erhebung, Bearbeitung und Übermittlung von Daten an die zuständige Behörde, die aufgrund künftiger Zensusgesetze von der Verwaltung zu erteilen sind.
13. Sonstige besondere Verwaltungsleistungen, die nicht in § 3 geregelt sind und über die gesetzlichen bzw. vereinbarten Pflichten der Verwaltung hinausgehen.

☐ Zu der/den Ziffer(n) _____ wird ein Zeithonorar vereinbart von:

_____ EUR/Std. (inkl. MwSt.) für eine Fachkraft

_____ EUR/Std. (inkl. MwSt.) für eine technische Fachkraft

_____ EUR/Std. (inkl. MwSt.) für Personen der Geschäftsführung.

☐ Leistungen nach der/den Ziffer(n) _____ werden gemäß § 8 Abs. 3 der II. Berechnungsverordnung vergütet.

☐ Für Leistungen nach der/den Ziffer(n) _____ erhält die Verwaltung eine Vergütung nach den Bestimmungen der Rechtsanwaltsvergütungsordnung (RVG).

Der Verwaltung sind außerdem alle notwendigen Auslagen zu erstatten, die ihr im Zusammenhang mit der Ausführung von besonderen Verwaltungsleistungen entstehen.

14. Der Verwaltung sind außerdem alle notwendigen Auslagen zu erstatten.

Für Mahnungen an säumige Eigentümer kann die Verwaltung je Mahnung eine Gebühr von 7,50 EUR erheben, jedoch begrenzt auf maximal 3 Mahnungen je säumigen Eigentümer.

Spätestens nach der fruchtlosen 3. Mahnung sind von der Verwaltung gerichtliche Beitreibungsmaßnahmen einzuleiten.

Soweit der Verwaltung gemäß den Vereinbarungen dieses Vertrages Kopierkosten zu erstatten sind, gilt:

Die Pauschale für die Herstellung und Überlassung von Dokumenten beträgt pro Angelegenheit (jeweils inkl. MwSt.):

für die ersten 50 Seiten (s/w) / je Seite EUR 0,50

für jede weitere Seite (s/w) EUR 0,15

für die ersten 50 Seiten (farbig) / je Seite EUR 1,00

für jede weitere Seite (farbig) EUR 0,30

für die Überlassung von elektronisch gespeicherten Dateien
oder deren Bereitstellung zum Abruf / je Datei EUR 1,50

für die in einem Arbeitsgang überlassenen, bereitgestellten oder
in einem Arbeitsgang auf denselben Datenträger übertragenen
Dokumente insgesamt höchstens EUR 5,00

Entgelte für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen sind in voller Höhe zu erstatten.

§ 5 Sonstiges

Die Verwaltung unterliegt bei der Erfüllung ihrer o. g. Aufgaben grundsätzlich keiner Weisungsbefugnis durch den Beirat, einzelner Beiratsmitglieder oder einzelner Eigentümer.

Die Verwaltung 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 GdW und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen. Zu diesem Zweck sind die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung notwendigen Daten durch die Verwaltung zulässig. Die Verwaltung trägt dafür Sorge, dass die erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden. Die Verwaltung verpflichtet sich bei Einsatz elektronischer Datenverarbeitung, datenschutzrechtliche Belange der Eigentümer gegenüber Dritten und Miteigentümern – soweit rechtlich gefordert – im Rahmen der DSGVO sowie der jeweiligen Landesverordnungen zu wahren.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, in der ordentlichen Eigentümerversammlung darüber Beschluss zu fassen, ob der Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr Entlastung erteilt wird.

Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages durch Änderungen der Rechtsprechung der gesetzlichen Vorgaben (insbesondere auch im steuerrechtlichen Bereich) oder durch sonstige Änderungen (z. B. Beschlussfassungen) erhebliche Mehraufwendungen der Verwaltung verursacht werden, die bei Abschluss des Vertrages in der Vergütung nicht einkalkuliert waren, ist die Verwaltung berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung zu verlangen.

Soweit die Aufgabenstellung der Verwaltung nach Gesetz, Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, Beschlüssen oder Verwaltungsvertrag eine Vertretungsbefugnis erfordert, wird diese hiermit erteilt. Verpflichtungen, die die Verwaltung diesbezüglich eingeht, sind von der GdW zu übernehmen.

Die Verwaltung ist berechtigt, Tätigkeiten für einzelne Eigentümer gegen gesonderte Vergütung zu übernehmen (z. B. Sondereigentumsverwaltung / Maklertätigkeit etc.).

Widersprechen Bestimmungen dieses Vertrages den Vereinbarungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, gehen Letztere vor.

Die Haftung des Verwalters für Schadensersatzansprüche aus einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Amtspflichtverletzung aus diesem Vertrag (auch soweit dadurch eine Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit eingetreten oder eine Kardinalpflicht aus dem Vertrag missachtet wurde) bestimmt sich nach den gesetzlichen Regelungen.

Liegt der Pflichtverletzung kein Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit bzw. eine der o.g. Alternativen zugrunde, verjähren Schadensersatzansprüche in drei Jahren. Die Frist beginnt mit dem Ende desjenigen Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und die Gemeinschaft von den anspruchsbegründenden Umständen sowie vom Anspruchsschuldner Kenntnis erlangt oder wegen grober Fahrlässigkeit keine Kenntnis erlangt hat. Die Verjährungsfrist derartiger Ansprüche endet jedoch in jedem Falle 3 Jahre nach Beendigung des Amtes bzw. des Vertrages.

Ändert sich die Höhe der gesetzlichen Mehrwertsteuer, werden alle in diesem Vertrag geregelten Beträge entsprechend angepasst.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein, wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung ein.

☐ Dem Vertrag sind die Pflichtangaben nach Art. 13 EU DSGVO beigefügt.

☐ Dem Vertrag ist eine Widerrufsbelehrung beigefügt.

§ 6 Weitere Vereinbarungen

Ort, Datum

Ort, Datum

Vertreter der GdW

Hausverwaltung