

VERWALTERVERTRAG

für Sondereigentum

Verwaltungseinheit: XXXXX

Zwischen

.....

.....
- nachstehend **Eigentümer** genannt -
(sonstige Verfügungsberechtigte, z. B. Erbbauberechtigte, Nießbraucher, Generalmieter etc.)

und

PROWO West Objekt-Management GmbH, Volmerswerther Str. 86, 40221 Düsseldorf,
vertreten durch die Geschäftsführer Roman Küter und Markus Rohla

.....

- nachstehend **Verwalter** genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Wichtige Vorbemerkung:

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

Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung**. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den **Umfang** und die **Güte** der von dem Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistung. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwalter möglich.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen den **Grundleistungen** des Verwalters, auf die sich die Grundvergütung bezieht, und den **Besonderen Leistungen**, die der Verwalter aufgrund des Vertrages oder aufgrund von Weisungen des Eigentümers erbringt. Die **Besonderen Leistungen** sind zusätzlich zu vergüten. Die detaillierte Beschreibung der Leistungen zeigt das breite Spektrum der täglichen Arbeit des Verwalters auf.

I. Verwaltungsobjekt

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

Er beauftragt den Verwalter mit der Durchführung der Verwaltung für die Objekte / für die Wohnung gemäß

Anlage 1

zu den nachstehenden Bestimmungen.

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.

Der Eigentümer verpflichtet sich, Änderungen der Eigentumsverhältnisse mitzuteilen, damit der Verwalter handlungsfähig bleibt (§ 571 BGB).

II. Vertragsdauer

1. Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit mit Wirkung ab _____ geschlossen.
2. Er kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt werden. Erstmals ist eine Kündigung zum _____ möglich.
3. Im Übrigen kann der Verwaltervertrag vom Eigentümer und vom Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
4. Im Falle der Auflösung oder Kündigung des Vertrages ist der Eigentümer berechtigt und verpflichtet, in die vom Verwalter mit den Mietern abgeschlossenen Verträge einzutreten. Dazu sind dem Eigentümer die bestehenden Mietverträge und zugehörige Unterlagen sowie die von den Mietern geleisteten Kautionen zu übergeben.
5. Der Verwalter ist berechtigt den Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn der Eigentümer, trotz schriftlicher Mahnungen, Fehlbeträge auf dem Treuhandkonto nicht ausgleicht, entsprechende Sicherheiten nicht zur Verfügung stellt oder über das Vermögen des Eigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
6. Der Eigentümer kann diesen Vertrag fristlos kündigen, wenn der Verwalter trotz Abmahnung seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag schuldhaft und erheblich verletzt und dadurch den Vertragszweck gefährdet und über das Vermögen des Verwalters das Konkursverfahren oder Vergleichsverfahren begründet beantragt worden ist.
7. Für den Fall der berechtigten fristlosen Kündigung durch den Verwalter schuldet der Eigentümer eine Vertragsstrafe in Höhe von 6 Monatsverwaltergebühren. Dem Eigentümer steht offen, dem Verwalter einen geringeren Schaden nachzuweisen.

III. 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.

Der Verwalter ist zu den nachfolgend aufgeführten **Grundleistungen** und **Besonderen Leistungen (BL)** berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm der Eigentümer erteilt; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu beachten. Weitergehende Leistungen hat der Verwalter nur aufgrund einer gesonderten Vereinbarung zu erbringen.

Verträge werden durch den Verwalter grundsätzlich in Vollmacht und im Namen des Eigentümers sowie auf dessen Kosten und für eine Dauer von nicht mehr als zwei Jahren abgeschlossen. Sie bedürfen grds. der vorherigen Einwilligung des Eigentümers. Soweit diese wegen Gefahr in Verzug oder wegen des Bagatelcharakters auch ohne Rücksprache mit dem Eigentümer abgeschlossen werden dürfen, hat der Verwalter den Eigentümer unverzüglich über die vertraglichen Bedingungen zu informieren. Grundsätzlich sind mindestens zwei Angebote durch den Verwalter einzuholen und dem Eigentümer vorzulegen, sofern dies nicht im Einzelfall wegen der Dringlichkeit, der erforderlichen Spezialkenntnis, einer gewachsenen Geschäftsbeziehung oder der Geringfügigkeit der Angelegenheit untunlich ist.

Für die **Grundleistungen** erhält der Verwalter die in **Ziff. VII 1.** genannte Vergütung. Die Vergütung für die **Besonderen Leistungen (BL)** werden nach Aufwand gem. **Ziff. VII 2.** vergütet, wenn nicht in **Ziff. III** eine Pauschalvergütung vereinbart wird. Neben diesen Vergütungen sind die Auslagen und die Mehrwertsteuer gem. Ziff. VII 2. c) und d) zu erstatten. Weitergehende Leistungen sind wie die **Besonderen Leistungen (BL)** zu vergüten, wenn keine abweichende Vergütungsabrede getroffen ist.

Der Verwalter übernimmt die nachfolgend näher bezeichneten Aufgaben:

1. Begründung, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse

Soweit mit der Verwaltung die Auslösung von Kosten verbunden ist, darf der Verwalter auch ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung des Eigentümers im Einzelfall handeln, soweit die Kosten 1.000,00 EUR im Einzelfall nicht übersteigen und / oder Gefahr in Verzug besteht und ausreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto zur Verfügung stehen.

- 1.1 Suche und Auswahl der Mieter bei freiwerdenden Wohnungen
 - a) soweit für öffentlich geförderte Wohnungen vorgeschrieben im Zusammenwirken mit der zuständigen Behörde oder einem möglichen Belegungsberechtigten;
 - b) Unterstützung des Eigentümers bei der Vermietung frei werdender Objekte, sowie die technische und abrechnungsmäßige (wirtschaftliche) Abwicklung zu Ende gehender Mietverhältnisse. Wird der Verwalter beauftragt, frei werdende Objekte selbstständig zu vermieten, wird hierfür eine gesonderte Vergütung fällig in Höhe von zwei Nettokaltmieten zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer (**BL**).
 - c) Herstellung eines vermietungsfähigen Zustandes des Mietobjektes (**BL**) nach Aufwand.
- 1.2 Alternativ Abschluss von Mietverträgen sofern der Eigentümer den Mieter selbst stellt (**BL**) für eine Pauschalvergütung in Höhe von 150,00 EUR zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer.
- 1.3 Einziehung von Mieten einschließlich Betriebskosten und etwa vereinbarter Umsatzsteuer auf ein offenes Fremdkonto, welches auf den Namen des Eigentümers angelegt wird, das durch den Verwalter beantragt und geführt wird. Der Eigentümer verpflichtet sich, im erforderlichen Umfang hieran mitzuwirken.
- 1.4 Abrechnung mit den Mietern über
 - a) deren Betriebskostenvorauszahlungen;
 - b) Betriebskostenvorauszahlungen für Zeiträume vor Beginn der Verwaltungstätigkeit (**BL**) nach Aufwand.
 - c) Beschaffung der Unterlagen für die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für Zeiträume, die Abrechnungsperioden vor Vertragsbeginn betreffen (**BL**) nach Aufwand

Der Verwalter hat erstmals die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr _____ zu erstellen.

Jährlich sollte die Abrechnung im Zeitraum April bis August, spätestens jedoch bis Dezember erstellt und an die Mieter versandt werden. Der Verwalter gewährt den Mietern die Einsicht in die Abrechnungsbelege. Er fertigt auf Kosten der Mieter Kopien der Belege. Für Einsicht und Kopiefertigung gilt ein Aufwand pro Mietpartei von 1 Stunde pro Jahr als angemessen und ist von der Grundvergütung umfasst. Ein höherer, nicht vom Verwalter zu vertretender Aufwand, ist nach Aufwand zusätzlich zu vergüten.

- 1.5 Ständige Kontrolle der eingehenden Mieten (einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen) sowie Anmahnung bei rückständigen Mieten und Abrechnungsschulden, wobei dem Schuldner für jede Mahnung Kosten von pauschal 10,00 EUR in Rechnung gestellt werden dürfen; die Möglichkeit des Nachweises des Entstehens eines nur geringeren oder eines höheren Schadens bleibt wechselseitig vorbehalten.
- 1.6 Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und Durchführung von Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt (Staffelmiete) oder errechnen lässt (Index-/Wertsicherungsklausel); die Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Durchführung nach den Regeln des BGB sowie des WoBindG (einschließlich der erforderlichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen) aufgrund gesonderten Auftrags des Eigentümers **(BL)** nach Aufwand.
- 1.7 Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen wird seitens des Eigentümers dem Verwalter die Sicherheitsleistungen der Mieter, insbesondere der Mietkautionen, übermittelt, die auf einem Treuhandkonto des Eigentümers gesondert von seinem sonstigen Vermögen geführt werden; hierüber wird dem Verwalter Kontovollmacht erteilt. Bei Neuverträgen richtet der Verwalter für diesen Zweck ein Konto bei einem Geldinstitut ein, das als Treuhandkonto wie oben beschrieben geführt wird. Der Eigentümer verpflichtet sich, im erforderlichen Umfang hieran mitzuwirken.
- 1.8 Übergabe der Mieträume bei Beginn der Mietverhältnisse mit schriftlicher Protokollierung des Zustandes.
- 1.9 Stichprobenweise Überwachung des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mieträume, der Einhaltung der Hausordnung und der mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen, insbesondere zur Durchführung der Schönheitsreparaturen. Ohne besondere Anlässe bedarf es eines Betretens der bewohnten Mieträume durch den Verwalter oder dessen Beauftragter nur im Abstand von 5 Jahren.
- 1.10 Veranlassung von Handlungen und Abgabe von Willenserklärungen, die zur Erfüllung der vom Eigentümer gegenüber den Mietern übernommenen Pflichten, insbesondere auf Überlassung und Gewährung des Gebrauchs, erforderlich sind.
- 1.11 Abgabe von Willenserklärungen, die zur Beendigung der Mietverhältnisse führen, insbesondere Abgabe von Kündigungserklärungen. Kündigungen von Geschäftsraummietverträgen bedürfen – als Ausnahme von dem vorstehenden Grundsatz – im Innenverhältnis der Zustimmung des Eigentümers.
- 1.12 Rücknahme der Mietwohnungen bei Beendigung der Mietverhältnisse mit schriftlicher Protokollierung des Zustandes. **(BL)**
- 1.13 Ausübung des Vermieterpfandrechts in Abstimmung mit dem Eigentümer **(BL)**
- 1.14 Rückgabe von Sicherheiten der Mieter, insbesondere Kautionsabrechnungen.
- 1.15 Abwicklung des gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehrs mit den Mietern.
- 1.16 Außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung jeglicher Ansprüche des Eigentümers gegen Mieter aus Mietvertragsverhältnissen und ihrer Beendigung sowie außergerichtliche und gerichtliche Abwehr von Ansprüchen der Mieter gegen den Eigentümer; der Verwalter ist berechtigt, einen Rechtsanwalt nach seiner Wahl zu beauftragen und ihm die erforderlichen Vollmachten zu erteilen, und zwar nach seinem Ermessen bereits vor Prozessbeginn, insbesondere mit dem Ziel, eine gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden oder sachgerecht vorzubereiten.
- 1.17 Durchsetzung von Schönheitsreparaturen i. S. der II. Berechnungsverordnung, soweit dies mietvertraglich wirksam auf die Mieter übertragen und durchgesetzt werden kann.

2. Juristische Betreuung

Die Juristische Betreuung ist grundsätzlich im Voraus mit dem Eigentümer abzustimmen.

Soweit diese nicht das Verhältnis zwischen Eigentümer und Mietern betrifft; Ziff. 1.16 bleibt davon unberührt

- a) Beratung des Eigentümers über Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren, soweit gesetzlich zulässig;
- b) Beauftragung eines Rechtsanwalts nach Wahl des Verwalters und dessen Information in jeglichen Aktiv- oder Passivprozessen oder -verfahren, insbesondere auch in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z. B. in Baugenehmigungsverfahren **(BL)** nach Aufwand
- c) Vertretung des Eigentümers in mündlichen Verhandlungen vor Gericht oder bei Behörden, soweit gesetzlich zulässig **(BL)** nach Aufwand

3. Finanz- und Vermögensverwaltung

3.1 Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung

- a) Datenerfassung und Datenpflege;
- b) Führung der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Mieter und des Eigentümers;
- c) geordnete Aufbewahrung von Belegen;
- d) Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume vor Inkrafttreten dieses Vertrages **(BL)** nach Aufwand.
- e) jährliche Abrechnung als Einnahmen-/Ausgabenrechnung mit Nachweis des Kontostandes;

3.2 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: _____ / ist erstmals vom Verwalter für den Eigentümer bei der Bundesbank zu beantragen*.
- d) Kontoauszüge erhalten gesondert der Eigentümer und der Verwalter;
- e) Das Konto wird bis auf weiteres geführt bei _____ IBAN _____ BIC _____;
- f) Auszahlungen an den Eigentümer werden, sofern nichts anderes vereinbart wird, per Dauerauftrag in gleichen Beträgen monatlich ausgeführt.
- g) Grundsätzlich ist der Verwalter ohne Zustimmung des Eigentümers zur Kreditaufnahme nur berechtigt, wenn eine bestimmte Kreditlinie vereinbart ist;
- h) Bewirken der Zahlungen an Dritte, ggf. nach Anweisung des Eigentümers und, soweit möglich, unter Nutzung etwa gewährter Skonti; zulässig ist die Erteilung von SEPA-Basislastschriftmandaten und von Daueraufträgen;
- i) Soweit Bankinstitute das laufende Konto führen, gehen die Kosten der Kontoführung, Postengebühren sowie Porti, die das Geldinstitut erhebt, zu Lasten des Eigentümers;
- j) Der Verwalter vereinbart mit dem Vermieter die in Betracht kommenden Möglichkeiten zur Wahl einer Kautionsform gemäß § 551 BGB.

4. Technische Verwaltung

Soweit mit Verwaltung die Auslösung von Kosten verbunden ist, darf der Verwalter auch ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung des Eigentümers im Einzelfall handeln, sofern und soweit die Kosten 1.000,00 EUR nicht übersteigen oder Gefahr in Verzug besteht und ausreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto zur Verfügung stehen.

- 4.1 Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung der Wohnung/des Teileigentums erforderlichen Maßnahmen
 - a) Überwachung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mieträume, der Einhaltung der Hausordnung und anderer mietvertraglicher Pflichten,

- b) Überwachung des baulichen und technischen Zustands der Wohnung/des Teileigentums durch periodische und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls mit Zustimmung des Eigentümers und auf seine Kosten unter Beiziehung von Sonderfachleuten; dabei sind die einzelnen Mietobjekte von innen im vermieteten Zustand in der Regel alle 5 Jahre durch den Verwalter zu besichtigen. Darüber hinaus bestehen kürzere Intervalle bei Leerstand oder bekannten besonderen Situationen.
- c) Beratung des Eigentümers über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten (z. B. Versicherung, Verkäufer, Handwerker);
- d) Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten;
- e) Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, in der Regel in schriftlicher Form;
- f) Überwachung der Ausführung der Arbeiten, insbesondere von Regiezeiten;
- g) Abnahme der Arbeiten;
- h) technische Rechnungsprüfung;
- i) Rüge festgestellter Mängel;
- j) zu c) bis h)

Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) nur für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von 1.000,00 EUR nicht überschreitet und/oder deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns nicht erfordert;

- k) Die Mitwirkung des Verwalters bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungen über 1.000,00 EUR Bruttobaukosten ist nicht Gegenstand dieses Vertrages. Sollte das Mitwirken des Verwalters bei der Durchführung dieser Maßnahmen gewünscht werden, erhält der Verwalter eine Zusatzvergütung in Höhe von 5% der Bruttobaukosten, mindestens jedoch einen Betrag in Höhe von 200,00 EUR zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer.
 - l) Meldung von Schäden an die Versicherung;
 - m) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind;
 - n) Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum, mit Schätzung der zu erwartenden Kosten **(BL)** nach Aufwand.
 - o) zusätzliche Begehung der Mietwohnungen **(BL)** nach Aufwand.
- 4.2 Abnahme von Werkleistungen und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer (Bau-träger) und gegen Werkunternehmer
- 4.3 Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)
- a) Beratung über weitere Vorgehensweise;
 - b) Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten;
 - c) Teilnahme an der Abnahme unter Beiziehung eines Sachverständigen **(BL)** nach Aufwand.
 - d) Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen des Eigentümers auf Feststellung von Mängeln, Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung und Schadenersatz **(BL)** nach Aufwand.
 - e) Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten **(BL)** nach Aufwand.
- 4.4 Sonstige technische Verwaltungsleistungen
- a) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des Gemeingebrauchs;
 - b) Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) wie z. B. für Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungs- und Co₂-Anlagen, Garagentorantriebe, Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider;
 - c) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für die Mieter und Veranlassung der Zustellung beim Besteller gegen Nachnahme **(BL)** nach Aufwand.
 - d) Mitwirkung bei Versicherungsschäden; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung des Versicherungsfalles **(BL)** in Höhe von 10,00 % der Versicherungsschadens.
 - e) Veranlassung der Prüfung von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch Handwerker, Architekten, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) **(BL)** nach Aufwand.

5. Sonstige Pflichten

Die Unterlagen für die Verwaltung des Objektes sind 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.

IV. Pflichten des Eigentümers

1. Übergabe der Unterlagen

Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- aktuelle Stammdaten (Mieterlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn- und Heizflächen);
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Massenangaben;
- alle Verträge, die mit Dritten im Namen des Eigentümers abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind;
- bisherige Kontobelege und Buchungsunterlagen;
- alle Mieterakten.

2. Pflicht zur Weisung auf Antrag

Bei unsicherer Rechtslage hat der Verwalter Anspruch auf Abstimmung und konkrete Anweisung von Verhaltensregeln.

3. Schadensmeldung

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

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.

5. Sicherstellung der Erreichbarkeit

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

Telefon 1: _____

Telefon 2: _____

Telefax: _____

E-Mail: _____

Post: _____

Im Falle längerer Abwesenheit verpflichtet sich der Eigentümer, eine anderweitige Erreichbarkeit 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.

V. Vollmacht des Verwalters

1. Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung des Eigentümers alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des Objektes und die Erfüllung der in Ziffer III. aufgeführten Aufgaben des Verwalters betreffen.

5. Der Verwalter wird weiter bevollmächtigt, den Eigentümer in allen das Verwaltungsobjekt betreffenden Angelegenheiten gerichtlich zu vertreten. Er ist berechtigt, dabei stets einen Rechtsanwalt zu beauftragen und zu bevollmächtigen.
6. Der Verwalter kann im Einzelfall Untervollmacht erteilen. Eine Übertragung der gesamten Verwaltungstätigkeit auf Dritte ist nicht zulässig.
7. Der Verwalter kann von dem Eigentümer die Ausstellung einer gesonderten Vollmachtsurkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde dem Eigentümer unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.
8. Der Verwalter wird 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.

VI. Haftung des Verwalters

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.
2. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.
3. Im Haftungsfalle haftet der Verwalter nur entsprechend dem unmittelbar entstandenen Schaden. Die Haftungshöhe ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Versicherungsnachweis. Gleiches gilt für die Haftung des Verwalters für Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB.
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 Ziffer 3 Satz 1.

VII. Vergütung

1. Vergütung für Grundleistungen

Der Eigentümer schuldet dem Verwalter für die Erfüllung der Grundleistungen ein monatliches Pauschalentgelt in Höhe von XX,00 EUR je Wohn- oder Gewerbeeinheit zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer monatlich – auch im Falle des Leerstandes.

- b) Die Vergütung ist jeweils am dritten Werktag des Monats im Voraus zur Zahlung fällig und erhöht **sich jährlich um 2 %** des hier vereinbarten Ausgangswertes.

2. Vergütung für Besondere Leistungen (BL)

Die Besonderen Leistungen werden, soweit sie nicht wegen einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung erforderlich werden, wie folgt vergütet:

Die Besonderen Leistungen des Verwalters werden nach Aufwand – soweit vereinbart – abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz 70,00 EUR netto.

- a) Fälligkeit
Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.
- b) Auslagenersatz
Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Besonderen Leistungen (BL) zustehenden Auslagen wie Insertionskosten, Fahrtkosten, Porto, Telefon, Telefax werden gegen Nachweis erstattet. Erforderliche

Kopierkosten sind auch für Grundleistungen zu erstatten. Bis 50 Kopien werden pro Vorgang 0,50 EUR je Stück, darüber hinaus 0,30 EUR je Stück berechnet.

c) Mehrwertsteuer

Die Mehrwertsteuer ist in der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden gesetzlichen Höhe hinzuzurechnen.

3. Entnahme vom Verwaltungskonto

Der Verwalter ist berechtigt, die Grundvergütung sowie die Zusatzvergütungen und Auslagenersatz jeweils nebst Mehrwertsteuer nach Fälligkeit dem für das Verwaltungsobjekt geführten Girokonto zu entnehmen.

VIII. Datenschutz

1. Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.
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.
3. Der Eigentümer erteilt hierzu ausdrücklich seine Zustimmung.
4. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer sowie der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) werden dabei beachtet. Der Verwalter trägt dafür Sorge, dass die nach § 11 BDSG erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden.

IX. Interessenkollisionen

Der Verwalter wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, d.h., er darf im Namen des Eigentümers mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vornehmen.

Der Verwalter ist zugleich Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums der WEG _____ und aufgrund des Vertrages über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums vom _____ berechtigt, auch Verträge über die Verwaltung von Sondereigentum in der WEG abzuschließen und zu erfüllen. Falls es jedoch zu Fällen von Interessenkollisionen kommt (z.B. Baumängel im Bereich des zu verwaltenden Sondereigentums, die ihre Ursache im Gemeinschaftseigentum haben oder umgekehrt), hat er die Interessen der WEG zu vertreten. Der Eigentümer wird dann in Bezug auf die Interessenkollisionsfrage entweder selbst gegenüber den anderen Eigentümern der WEG bzw. dem Verband tätig oder einen Dritten beauftragen und der Verwalter wird das Verwalteramt aus diesem Sondereigentumsverwaltungsvertrag im Übrigen ausüben, soweit keine Interessenkollision besteht. Der Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums wird daher ausdrücklich unter diesem Vorbehalt abgeschlossen.

Der Verwalter ist weiter berechtigt, auch andere, insbesondere benachbarte Grundstücke 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.

X. Pflichten bei Vertragsende

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.

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.

XI. Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung des Eigentümers und des Verwalters.
2. Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag – ausgenommen Haftungsansprüche nach Punkt VI. - verjähren am Ende des dritten Jahres nach ihrem Entstehen.
3. 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.

XII. Sonstige Vereinbarungen

.....,

Ort

Datum

.....,

Ort

Datum

PROWO West Objekt-Management GmbH

Eigentümer

Verwaltervollmacht

Vollmachtgeber: XXX

Bevollmächtigte: **PROWO West Objekt-Management GmbH**
Volmerswerther Straße 86, 40221 Düsseldorf

Wohnung / Objekt: XXX

Verwaltungseinheit: XXXX

Der Eigentümer erteilt dem Verwalter hiermit sämtliche Vollmachten, die dieser zur Durchführung seiner vertraglichen und gesetzlichen Aufgaben benötigt. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist er befreit und zur Erteilung von Nach- und Untervollmacht befugt.

Der Eigentümer ermächtigt den Verwalter, im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben im Namen des Eigentümers zu handeln und rechtsverbindliche Erklärungen mit Wirkung für und gegen ihn abzugeben oder entgegenzunehmen (Postempfangsvollmacht). Zur Erfüllung seiner Aufgaben wird der Verwalter nach Rücksprache und erfolgter Zustimmung auf Kosten des Eigentümers und in dessen Namen Ansprüche auch gerichtlich geltend machen, respektive abwehren, und mit Wirkung für und gegen den Eigentümer einen Rechtsanwalt seiner Wahl beauftragen und Prozessvollmacht erteilen. Soweit eine Zustimmung und Kostenübernahmeerklärung durch den Auftraggeber nicht vorliegt, ist der Verwalter nicht verpflichtet und befugt, gerichtliche Verfahren für den Eigentümer einzuleiten.

Der Verwalter richtet für die Verwaltung des jeweiligen Objektes ein Girokonto bei einem Geldinstitut ein, das als offenes Fremdkonto geführt wird. Der Eigentümer verpflichtet sich, im erforderlichen Umfang hieran mitzuwirken.

Ort / Datum	Ort / Datum

PROWO West Objekt-Management GmbH	Eigentümer