

Verwaltervertrag

zwischen

- nachstehend **Wohnungeigentümer** genannt -

und

der Firma HEKTAR Liegenschaftsverwaltung e.K. in 64287 Darmstadt, Rehkopfweg 17,
vertreten durch Herrn Marcus Heymann.

- nachstehend **Immobilienverwalter oder Verwalter** genannt -

I. Verwaltungsobjekt

Gegenstand der Verwaltung ist die Eigentumswohnungsanlage in

–

Die Wohnungseigentümer beauftragen den Immobilienverwalter mit der Durchführung der Verwaltung gemäß den nachstehenden Bestimmungen.

II. Vertragsdauer

Vertrag auf bestimmte Zeit

1. Die Verwalterbestellung erfolgte durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom _____ zu Tagesordnungspunkt ____ für die Zeit vom _____ bis _____ .
2. Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist nur aus wichtigem Grund möglich.
3. Der Verwalter kann das Verwalteramt nur aus wichtigem Grund niederlegen.

III. Aufgaben des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Immobilienverwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit dieser Vertrag nicht nachfolgend wirksam etwas anderes bestimmt. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag mit Dienstvertragscharakter. Der Immobilienverwalter ist verpflichtet, während der Vertragsdauer das Verwaltungsobjekt ordnungsgemäß nach den Grundsätzen eines Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu bewirtschaften und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten. Die Belange und Interessen der Wohnungseigentümer sind in jeder Hinsicht zu wahren.

Der Umfang der vom Immobilienverwalter zu erbringenden Leistungen ist im Leistungsverzeichnis im einzelnen geregelt. Zu den im Leistungsverzeichnis aufgeführten Grundleistungen und den jeweils vereinbarten Besonderen Leistungen ist der Immobilienverwalter berechtigt und verpflichtet. Dabei hat der Immobilienverwalter die Weisungen zu befolgen, die ihm die Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss erteilt; liegen Weisungen nicht vor, so ist nach den anerkannten Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung zu verfahren. Soweit im Einzelfall die Verpflichtung des Verwalters einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraussetzt, ist dies nachfolgend im jeweiligen Einzelfall durch B (=Beschluss) gekennzeichnet. Werden dem Verwalter weitere, in diesem Vertrag nicht genannte Aufgaben übertragen, so bedarf dies eines Beschlusses

der Wohnungseigentümer und der Zustimmung durch den Verwalter.

IV. Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Übergabe und Einlagern der Unterlagen

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

- Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung mit Aufteilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigung;
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn-/Heizflächen);
- Beschlussprotokolle aller Wohnungseigentümersammlungen;
- alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Massenangaben;
- alle Verträge, die mit Dritten im Namen der Wohnungseigentümergeinschaften abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind;
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung mit den vom Beirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form. Ältere Abrechnungen, Belege und Unterlagen werden bei bzw. zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft eingelagert.

2. Schadensmeldung

Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind von den Wohnungseigentümern dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

3. Zutritt zum Wohnungseigentum

Der Zutritt zum Wohnungseigentum nach vorheriger Terminanmeldung ist durch den Wohnungseigentümer oder Dritte für Ables-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.

4. Hausordnung

Jeder Wohnungseigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung zu sorgen, und zwar auch in Bezug auf Personen, denen er den Gebrauch ganz oder teilweise überlässt, insbesondere in Bezug auf Mieter. Die Hausordnung sowie den Gebrauch betreffende Regeln der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft sollen deshalb als Bestandteil in den Mietvertrag aufgenommen werden.

5. Wertverbesserungen

Um eine Unterversicherung des Gebäudes zu vermeiden, sind Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gemäß Baubeschreibung hinausgehen, dem Verwalter unter Angabe der Werte unverzüglich schriftlich mitzuteilen, sofern nicht eine gesonderte Regelung besteht.

6. Weiterveräußerung und Änderungen

Bei Weiterveräußerung hat der Veräußerer dem Verwalter die Stammdaten des Erwerbers/der Erwerber (Vor- und Nachnamen, Anschrift und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch) unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Adressänderungen und/oder Änderung des Bankkontos sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

7. Personenmehrheit

Mehrere Personen, die Eigentümer eines Wohnungseigentums sind (Erbengemeinschaften, BGB-Gesellschaften), sind verpflichtet, dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums stehen, für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Bis zur Benennung gelten die Mitglieder einer solchen Personenmehrheit als wechselseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen bevollmächtigt.

8. Entlastung des Verwalters

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, in der ordentlichen Wohnungseigentümersammlung über die Entlastung des Verwalters zu beschließen und Entlastung zu erteilen, es sei denn, dass dadurch bestehende oder mögliche Ansprüche gegen den Verwalter, die zu benennen sind, ausgeschlossen würden.

V. Vollmacht des Verwalters

1. Der Verwalter kann von der Wohnungseigentümergeinschaft die Ausstellung einer notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt; der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats wird ermächtigt, die Vollmachtsurkunde namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterschreiben. Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde der Wohnungseigentümergeinschaft unverzüglich zurückzugeben, ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.
2. Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Erfüllung der in Ziffer III. aufgeführten Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen. Insbesondere wird er bevollmächtigt:
 - a) die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen; zum Abschluss von Vergleichen bedarf es eines bestandskräftigen Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft;
 - b) Untervollmachten zu erteilen und im Zusammenhang mit der gerichtlichen Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft stets einen Rechtsanwalt zu beauftragen;
 - c) einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beschlussfassenden Mehrheit bei Beschlussanfechtungen oder Klagen/Anträgen einzelner Eigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu beauftragen; dies gilt auch für den Fall der Anfechtung von Beschlüssen über die Jahresabrechnung, die Entlastung des Verwalters und Beschlüssen, von denen der Verwalter unmittelbar oder mittelbar betroffen ist;
 - d) Bankkonten zu eröffnen und aufzulösen sowie Darlehen aufzunehmen;
 - e) Personal einzustellen (z. B. Hausmeister, Reinigungskräfte) und zu kündigen.

VI. Haftung des Verwalters

1. Für die Verletzung von wesentlichen Pflichten im Sinne des § 307 BGB, insbesondere von so genannten Kardinalpflichten, haftet der Immobilienverwalter unbeschränkt. Im Übrigen wird die Haftung für ein Verhalten des Immobilienverwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, ausgeschlossen, sofern dadurch die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit eines Menschen einhergeht.
2. Auf Wunsch wird der Immobilienverwalter eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung bezogen auf das Verwaltungsobjekt abschließen und für die Dauer der Vertragszeit aufrechterhalten.
3. Schadenersatzansprüche gegen den Immobilienverwalter und hiermit konkurrierende Ansprüche verjähren drei Jahre nach Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen, spätestens aber drei Jahre nach Beendigung des Verwaltervertrages.

VII. Vergütung

1. Vergütung von Grundleistungen

- a) Der Immobilienverwalter erhält für die im Leistungsverzeichnis aufgeführten Grundleistungen eine monatliche Verwaltervergütung in Höhe von _____ € je Wohnung.
- b) Die Vergütung ist jeweils am 3. Werktag eines Monats im Voraus zur Zahlung fällig. Der Immobilienverwalter ist berechtigt, die Vergütung dem für das Verwaltungsobjekt geführten Girokonto zu entnehmen.

2. Vergütung für besondere Leistungen (BL)

Die im Leistungsverzeichnis aufgeführten Besonderen Leistungen werden wie folgt vergütet:

- a) Die Besonderen Leistungen des Immobilienverwalters werden nach Aufwand - soweit vereinbart - abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz

für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen	60,00 €
für Sachbearbeiter	40,00 €
für Schreibkräfte	20,00 €
für Auszubildende	15,00 €

Die Vergütung für besondere Leistungen erhält der Immobilienverwalter von der Wohnungseigentümergeinschaft jeweils gegen gesonderte Rechnung.

Zur Vergütung gemäß Ziff. 1 und 2 ist jeweils die Mehrwertsteuer in der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden gesetzlichen Höhe hinzuzurechnen.

VIII. Datenschutz

1. Der Immobilienverwalter 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 Daten durch den Immobilienverwalter zulässig.
3. Der Eigentümer erteilt hierzu ausdrücklich seine Zustimmung.
4. Die Bestimmungen des BDSG und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer werden dabei beachtet.

IX. Schlussbestimmungen

1. Für den Fall der Veräußerung eines Wohnungseigentums stimmt der Verwalter dem Eintritt des Erwerbers in diesem Vertrag anstelle des Veräußerers mit Wirkung ab Eigentumsübergang schon jetzt zu.
2. Bei einer Veräußerung vor dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft hat der Veräußerer die Erwerber von Wohnungseigentum zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten; der Verwalter stimmt dem Eintritt des Erwerbers in diesen Vertrag mit Wirkung ab Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch und Übergang des Besitzes auf den Erwerber schon jetzt zu.
3. Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbbaurecht und ein Teilerbbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt und Zweck einzelner Bestimmungen nichts anderes ergibt.
4. Der Verwalter ist berechtigt, für einzelne Wohnungseigentümer Leistungen (z. B. Betriebskostenabrechnung mit Mietern) gegen Entgelt zu erbringen.
5. Für Erklärungen des Verwalters, die diesen Vertrag betreffen, ist der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats bzw. bis zu dessen Wahl der gesamte Verwaltungsbeirat empfangsbevollmächtigt. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so bevollmächtigen sich diese gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Verwalters; diese Vollmacht kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.
6. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
7. Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des zweiten Jahres nach ihrem Entstehen.

8. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu Beweis Zwecken der Schriftform. Sollte eine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsschließenden sind in diesem Fall verpflichtet, an einer entsprechenden Um- und Neugestaltung solcher Bestimmungen in angemessene, ausgewogene Klauseln mitzuwirken, mit denen der gewünschte Zweck entsprechend dem mutmaßlichen Willen beider Parteien erreicht wird.

X. Sonstige Vereinbarungen

Für die Erfassung und Aufbereitung des Verwaltungsobjektes (Einrichtung der Daten in der EDV-Anlage, genaue Sichtung und Auswertung der Eigentümerakten, Erstellen von Stammdatenlisten, Anschreiben der Eigentümer und sämtlicher privater und kommunaler Versorgungsunternehmen, erstmalige Begehung der Liegenschaft mit Dokumentation des baulichen Zustandes) erhält der Immobilienverwalter eine einmalige, gesonderte Vergütung in Höhe von _____ € zzgl. Mwst.

Diese Kosten werden der Wohnungseigentümergeinschaft zurückerstattet, wenn und soweit das Vertragsverhältnis mehr als 5 Jahre bestehen bleibt bzw. der Verwalter erneut bestellt wird.

.....
Ort Datum Ort Datum

Immobilienverwalter

Wohnungseigentümergeinschaft

1. vertreten durch
.....
die durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom zu Tagesordnungspunkt zum Abschluss des Verwaltervertrages ermächtigt sind.

2. Die Annahme des Vertragsangebotes des Verwalters erfolgt durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom zu Tagesordnungspunkt
Die Niederschrift ist auszugsweise als Anlage beigefügt.