

Verwaltervertrag

für Wohnungseigentumsanlagen

Die **Eigentümergeinschaft WEG XXX** schließt mit der Verwaltung

Firma

Claudia Glatzer

cg Hausverwaltung

Raschdorffstr. 3

13409 Berlin

Umsatzsteuernummer: 17/405/01192

Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Berlin – Brandenburg e.V.



über das Verwaltungsobjekt

Berlin

Straße

im Gemeinschaftseigentum mit xx Einheiten, xx Stellplätzen, xx Sonstige Einheiten
folgenden Verwaltervertrag:

1. Bestellung

Die Bestellung der Verwaltung erfolgte durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung am xx bzw. Eintrag in der Teilungserklärung.

2. Laufzeit und Kündigung

Die Firma Claudia Glatzer, cg Hausverwaltung wird gemäß Beschluss der Wohnungseigentümer zum Verwalter des o.a. Verwaltungsobjekt für zunächst folgenden Zeitraum bestellt:

Vertragsbeginn : _____

Vertragsende : _____

Wird der Vertrag nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten durch die Wohnungseigentümer oder den Verwalter zum Ablauf des Vertrages gekündigt, verlängert er sich jeweils um ein Jahr.

3. Vertragsänderungen

Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Zustimmung des Verwalters.

4. Aufgaben des Verwalters

Der Umfang der Verwaltungstätigkeit richtet sich allein nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Ausdrücklich wird Bezug genommen auf die Vorschriften der §§ 27, 28 des Wohnungseigentumsgesetzes.

WEG § 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters / Leistung des Vertrages

- (1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet:
 1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
 2. die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
 3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
 4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
 5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
 6. eingenommene Gelder zu verwalten.
 7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist.
 8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

- (2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:
 1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
 2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr.1 und 4 oder Nr.5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
 3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich mithilfe eines Fachanwaltes geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
 4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49 a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

- (3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:
 1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen,
 2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr.2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Abs. 1 Nr.2 zu treffen;
 4. die Maßnahmen gemäß Abs. 1 Nr.3 bis 5 und 8 zu treffen;
 5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Abs. 1 Nr.6 Konten zu führen;
 6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Abs. 2 Nr.4 zu vereinbaren;
 7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.
- (4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 und 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
- (5) Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.
- (6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

WEG § 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält:
1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
 3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.
- (2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.
- (3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.
- (4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.
- (5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

5. Verwaltergebühren

Die Gebühr beträgt pro Wohn-/Teileinheit EUR **monatlich** zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (MwSt.) (Euro). Dieser Vertrag gilt als Dauerrechnung.

Die Verwaltung ist berechtigt, die vereinbarten Verwaltergebühren zu Beginn eines Monats vom WEG - Konto abzubuchen.

Instandsetzungen, Modernisierungen ab EUR 5.000.- werden wegen erhöhter Koordinationsleistung und Zeitaufwand mit 3 % des Auftragsvolumens zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer berechnet.

Sonderleistungen werden zusätzlich nach Aufwand vergütet. Sonderleistungen sind alle Leistungen der außerhalb des Punktes 4 dieses Vertrages genannten Grundleistungen. Außerdem fallen sie für die Prozessbegleitung (Aufbereitung aller Informationen im Rechtsstreit für die Beteiligten), zusätzliches Inkasso, Sonderumlagen, Umlaufbeschlüsse oder Begleitung bei Vereinbarungen der Eigentümer an. Der Stundensatz beträgt 60.- Euro zuzüglich Mehrwertsteuer. Für außerordentliche Versammlungen erhält der Verwalter für den erhöhten Aufwand eine Gebühr von jeweils EUR 250,00 zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Im Verwalterhonorar ist die Aufwandspauschale für Telefon und Fahrkosten enthalten. Nicht enthalten sind etwaige Anwaltskosten, zusätzliche Drucksachen, Porti, Raummiete für Versammlungen.

Jahres-Abrechnungen, die aus Perioden stammen, in denen die Verwalterin nicht das Verwalteramt inne hatte, sind gesondert nach Stundennachweis oder Pauschale zu vergüten.

Das vorgenannte Verwaltungsentgelt wurde auf der Grundlage kalkuliert, dass alle Eigentümer am kostengünstigen Lastschriftverfahren teilnehmen. Bei Nichtteilnahme eines Eigentümers am Lastschriftverfahren erhöht sich das Entgelt je Einzelbuchung um 3,50 Euro und ist mit dem entsprechenden Eigentümer zu verrechnen.

Die Mahngebühren betragen je Mahnung 10,00 Euro.

6. Zahlungsverkehr

Die Lasten- und Kostenbeiträge sind entsprechend dem Wirtschaftsplan monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf, das vom Verwalter angelegte, WEG - Konto zu überweisen. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wohnanlage ist der Verwalter berechtigt, das WEG - Konto ggf. bis zu einer Höhe von 3/12 der Jahreswirtschaftsplanung zu überziehen.

7. Vollmachten des Verwalters

Sofern Wohnungseigentümer ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Lasten- und Kostenbeiträge nicht termingerecht oder nur teilweise nachkommen, ist der Verwalter bevollmächtigt, im Namen der Wohnungseigentümer für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft ausstehende Beträge gerichtlich geltend zu machen.

Außerdem wird er zur Vertretung der Wohnungseigentümer in sämtlichen Rechtsstreitigkeiten bevollmächtigt, die die Wohnanlage betreffen. Der Umfang der Prozessvollmacht bestimmt sich aus § 81 ZPO.

Der Verwalter darf bei außergerichtlichen und gerichtlichen Auseinandersetzungen im Namen und zu Lasten aller Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt beauftragen.

Der Verwalter ist bevollmächtigt, sämtliche Verträge, auch objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang abzuschließen sowie zu kündigen.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Verwalter, soweit gesetzlich zulässig, befreit. Der Verwalter darf Untervollmachten erteilen.

Bei Instandsetzungsarbeiten oder sonstigen Maßnahmen kann der Verwalter sachkundige Personen (Architekten, Ingenieure etc.) zu Lasten aller Wohnungseigentümer beauftragen.

In Eigentümersammlungen kann der Verwalter zur Vertretung abwesender Wohnungseigentümer bevollmächtigt werden.

8. Veräußerung von Wohn-/ Teileigentum

Im Falle eines Eigentumswechsels ist der Verwalter nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Die Abrechnung der Betriebskosten oder Einnahmen erfolgt direkt zwischen Verkäufer und Erwerber. Etwaige Teilabrechnungen haben nur informatorische Bedeutung. Soweit der Verwalter verpflichtet ist, einem Verkauf in notariell beglaubigter Form zuzustimmen, hat er einen Anspruch auf Auslagenersatz gegen den Wohnungseigentümer. Die Gebühr beträgt pauschal EUR 150,00 zuzüglich MwSt., wenn in der Teilungserklärung nichts anderes vorgeschrieben ist.

1. Veräußerung von Sondereigentum

Bei Weiterveräußerung ist der Veräußerer verpflichtet, mit seinem Rechtsnachfolger zu vereinbaren, dass auf diesen mit dem Eigentumsübergang auch alle Ansprüche und Verpflichtungen aus diesem Vertrag übergehen. Der Verwalter stimmt schon jetzt dem Eintritt eines jeden Rechtsnachfolgers eines Eigentümers in den Verwaltervertrag zu.

2. Namen- und Adressenänderung

Alle Eigentümer sind verpflichtet, Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

9. Rechtswirksamkeit des Vertrages

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages, gleichgültig aus welchen Gründen, nicht wirksam sein, so wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen und des Vertrages als Ganzes nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung wird ersetzt durch eine zulässige Bestimmung, die dem zu erreichenden Zweck möglichst nahekommt.

10. Datenerfassung

Die Verwalterin arbeitet unter Verwendung der elektronischen Datenerfassung. Die Eigentümer erteilen hiermit die Einwilligung zur Erfassung ihrer persönlichen Daten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung nötig sind.

11. Sonstige Vereinbarungen

Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Unterlagen in Ihren Besitz zu übernehmen.

Anlage: Datenschutzerklärung

Berlin,

Berlin,

Verwaltung

Eigentümerversorger

Angaben für Dauerrechnung

Rechnungsnummer :
Entgelt netto, mtl. in Euro :
Gültiger Mehrwertsteuersatz z. Z. :
Betrag MwSt in Euro :
Gesamtbetrag mtl. Euro :
Umsatzsteuernummer :

Information gem. Art. 13 DSGVO zur Erhebung von personenbezogenen Daten im Zusammenhang der Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft

Wir danken Ihnen für die uns überlassenen Informationen. Im Rahmen unserer datenschutzrechtlichen Verpflichtungen erhalten Sie hiermit gem. Artikel 13 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) die erforderlichen Informationen.

Verantwortlich für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten ist die
cgHausverwaltung
– Claudia Glatzer- ,
Raschdorffstr. 3, 13409 Berlin.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Kontaktaufnahme wünschen, ist dies mit der Geschäftsinhaberin, Frau Claudia Glatzer, unter der vorgenannten Anschrift oder unter folgender Email-Adresse möglich: info@cghausverwaltung.de

Die von Ihnen überlassenen personenbezogenen Daten werden zur Durchführung vertraglicher Maßnahmen, die durch die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen, erhoben, verwendet und verarbeitet (Art. 6 Abs. 1 UAbs 1 lit. b und f). Die Bereitstellung dieser Daten ist zum Zweck der im Rahmen des Hausverwaltervertrages vereinbarten Leistungen notwendig.

Es erfolgt gegenwärtig und auch zukünftig keine Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten an ein Drittland oder eine internationale Organisation.

Zur Bearbeitung werden diese ggf. auch an eine/n unserer Mitarbeiter/innen und andere Eigentümer des Objektes weitergegeben.

Ihre Daten werden bei uns für die Dauer des Verwaltervertrages gespeichert und während der Zusammenarbeit zur Erfüllung des Hausverwaltervertrages verarbeitet (Art. 6 Abs. 1 UAbs 1 lit. b). Sollten Handwerker o. Ä. in Ihrem Objekt Arbeiten durchführen müssen, so kann es erforderlich werden, dass wir in diesen Fällen Ihren Namen und die Adress- / Kontaktdaten weitergeben, damit mit Ihnen ein Termin vereinbart werden kann.

Einen Weitergabe Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt an Behörden, die die Daten aus der Objektbetreuung aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen benötigen, sowie an externe Geschäftspartner, sofern dies zur Durchführung, Anbahnung und Erfüllung von Verträgen notwendig ist oder ein berechtigtes Interesse des Verantwortlichen vorliegt.

Im Einzelfall, wenn dies erforderlich wird, werden Ihre Daten an Grundversorger übermittelt.

Ein Zugriff auf Ihre Daten durch die externen Betreuer unserer IT-Systeme im Rahmen von Wartungs- und Supportleistungen kann nicht ausgeschlossen werden.

Weiter werden Ihre Daten zur Verbrauchsermittlung an einen beauftragten Ablesedienst übermittelt.

Sollte es während oder nach Beendigung der Objektbetreuung zu Zahlungsrückständen kommen, werden Ihre Daten ggf. an einen von uns beauftragten Rechtsanwalt oder ein beauftragtes Inkassounternehmen zur Bearbeitung der Forderung weitergeleitet.

Ihre Daten werden für die Dauer des Vertragsverhältnisses und 10 Jahre nach dessen Beendigung zur Erfüllung der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist gespeichert. Danach werden die Daten oder Unterlagen gelöscht bzw. vernichtet.

Gem. Art. 15 DSGVO steht Ihnen ein Recht auf Auskunft über die Verarbeitung Ihrer Daten zu. Weiter steht es Ihnen frei, Ihre Rechte auf Berichtigung, Löschung oder, sofern eine Löschung nicht möglich ist, auf Einschränkung der Verarbeitung und auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 16 bis 18 sowie 20 DSGVO geltend zu machen.

Ihnen steht jederzeit das Recht zu, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren. Sofern Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten nicht unter Einhaltung der Datenschutzbestimmungen erfolgt, können Sie Kontakt mit der Geschäftsinhaberin der Hausverwaltung aufnehmen.

Sie haben gem. Art. 13 Abs. 2 lit. b DSGVO jederzeit das Recht der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu widersprechen.