

VERWALTERVERTRAG FÜR WOHNUNGSEIGENTUM

Objekt Nr.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE):

.....

(im Folgenden Gemeinschaft genannt)

und

R.E. Immo GmbH, Gollenhofer Str. 51 in 71397 Leutenbach, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Patrick Fedel, ebenda

(im Folgenden Verwalter genannt)

Vorbemerkung:

Dem Verwalter wird die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sowie des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage

.....

übertragen.

Die Wohnanlage besteht aus:

- ... Wohnungseigentumseinheiten
- ... Gewerbeeinheiten
- ... Teileigentum
- ... Stellplätze / Garagen (mit eigenen Miteigentumsanteilen)

Die Unterzeichnung dieses Verwaltervertrages erfolgt für die Gemeinschaft durch den gemäß § 9 b II WEG bestimmten Vertreter der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter.

§ 1 Vertragsdauer und Beendigung

1. Die Laufzeit des Vertrages beginnt am und endet mit Ablauf des Beststellungszeitraums am
2. Mit der Beschlussfassung über die Wiederbestellung des Vertrages kann auch eine Änderung dieses Verwaltervertrages oder der Abschluss eines neuen Verwaltervertrages beschlossen werden.
3. Wird der Verwalter vorzeitig von seinem Amt abberufen, endet dieser Vertrag nach Ablauf von sechs Monaten, seit dem Zeitpunkt der Abberufung automatisch, ohne dass es einer Kündigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bedarf (§ 26 III WEG) oder mit Erreichen der oben genannten Beststellungszeit, je nachdem welcher Zeitpunkt vorher eintritt.

Seite 1

4. Der Verwalter ist berechtigt, ohne das Vorliegen eines wichtigen Grundes, sein Amt mit einer Frist von sechs Monaten vorzeitig niederzulegen. Die Erklärung erfolgt gegenüber dem nach § 9 b II WEG bestimmten Vertreter. Einer gesonderten Kündigung bedarf es nicht.
5. Bei Beendigung des Verwaltervertrages hat der Verwalter die Verfügung über die Konten der Gemeinschaft einzustellen und alle Unterlagen und Gegenstände, insbesondere Bestellsurkunde, Schlüssel, Geld etc., die durch das Verwalteramt in den Besitz des Verwalters gelangt sind, an die nach § 9 b II WEG zuständige Person zu übergeben. Die Übergabe erfolgt in der jeweils existierenden Aufbewahrungsform. Soweit Verwaltungsunterlagen ausschließlich in digitaler Form bestehen, kann deren Ausdruck nicht verlangt werden. Der ausgeschiedene Verwalter hat kein Zurückbehaltungsrecht an diesen Unterlagen/ Gegenständen.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Die Rechte und Pflichten des Verwalters bzw. seine Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, ergänzenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, den Regelungen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, gültigen Beschlüssen der Eigentümer sowie aus diesem Vertrag. Siehe dazu auch die Anlage „Darstellung der im Verwaltervertrag benannten Gesetzestexte“.
2. Nach § 27 Abs. 1 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

§ 3 Rechtsvertretung und besondere Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung der GdWE alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Erfüllung der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen. Insbesondere wird er bevollmächtigt bzw. es gilt:

1. Die GdWE gegenüber Dritten und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der GdWE gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.
2. Der Verwalter wird ermächtigt, rückständige Hausgelder-, Jahresabrechnungs-, Sonderumlageforderung und Kostenerstattungsansprüche im Namen der GdWE gegenüber einzelnen Eigentümern außergerichtlich und gerichtlich unter Einschaltung eines Rechtsanwalts seiner Wahl beizutreiben. Die Ermächtigung umfasst auch die Abgabe von Erklärungen zur Einleitung und Beendigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie deren Aufhebung und Löschung.

3. Einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beschlussfassenden Mehrheit bei Beschlussanfechtungen oder Klagen/Anträgen einzelner Eigentümer gegen die übrigen Eigentümer zu beauftragen. Dies gilt auch für Beschlüsse, von denen der Verwalter unmittelbar oder mittelbar betroffen ist.
4. Bankkonten zu eröffnen und aufzulösen.
5. Der Verwalter ist zum eigenständigen Abschluss und zur Kündigung von Liefer- und Entsorgungs-, Wartungs- und Versicherungsverträgen sowie von Verträgen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten einschließlich der Geräteausstattung ermächtigt.
6. Der Verwalter wird ermächtigt und verpflichtet, die entstandenen Sondervergütungen und Sonderaufwendungen gemäß § 4 des Verwaltervertrages in die jeweiligen Einzelabrechnungen der betroffenen bzw. verursachenden Einheiten einzustellen, sofern eine eindeutige Einzelzuordnung und Einzelbelastung möglich sind.
7. Der Verwalter kann nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist von derzeit 6 bzw. 10 Jahren in Anlehnung an die Bestimmungen von Handelsgesetzbuch und Abgabenordnung Unterlagen DSGVO-konform vernichten, welche nicht zwingend aufzubewahren bzw. rechtlich ohne Bedeutung sind.
8. Zur Vorbereitung von Beschlüssen, welche die weitere Vorgehensweise beim Auftreten technischer Probleme zum Gegenstand haben, darf der Verwalter Fachleute mit der Klärung der Ursache und der Erstellung erster Lösungsvorschläge beauftragen. Die voraussichtlichen Kosten dürfen € 15.000,00 brutto pro Jahr nicht übersteigen. Eine solche Erstbeauftragung soll insbesondere dann erfolgen, wenn dadurch die für die Willensbildung der Eigentümer in der nächsten Eigentümerversammlung erforderlichen Grundlagen ermittelt werden.
9. Der Verwalter ist ohne entsprechende Beschlussfassung der Eigentümer ermächtigt, Maßnahmen der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums namens und auf Kosten der GdWE in Auftrag zu geben, soweit die Maßnahme im Einzelfall ein Kostenvolumen von nicht überschreitet. Die Maßnahmen dürfen insgesamt Kosten von € im Wirtschaftsjahr nicht überschreiten. Sobald der Verwalter von dieser Befugnis Gebrauch macht, ist der Verwaltungsbeirat unverzüglich und die Eigentümer anlässlich der Eigentümerversammlung in Kenntnis zu setzen.

§ 4 Vergütung

1. Grundvergütung:

Die Grundvergütung des Verwalters beträgt monatlich zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer je

- a. **Wohneinheit, Gewerbeinheit:**
€ zzgl. USt. = € brutto

Seite 3

- b. **Teileigentum:**
€ 10,00 zzgl. USt. = € 11,90 brutto
 - c. **Garageneinheit / TG-Stellplatz:**
€ zzgl. USt. = € brutto
2. Die Grundvergütung ist jeweils monatlich im Voraus zum Monatsersten fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütung monatlich am ersten Werktag eines Monats vom Konto der Wohnungseigentümergeinschaft abzubuchen.
 3. Mit der Grundvergütung ist die gesamte Verwaltungstätigkeit gemäß §§ 2,3 dieser Vereinbarung abgegolten, soweit sich nicht aus § 4 Ziff. 4 dieser Vereinbarung etwas anderes ergibt. Zusätzlich erhält der Verwalter eine Vergütung für Sonderleistungen gemäß § 5 dieser Vereinbarung.
 4. Die über die Grundvergütung (§ 4 Ziff. 1) des Verwalters hinausgehende Vergütung von „Sonderleistungen“ (§ 5) werden entsprechend ihrem Anteil berechnet. Sie sind ebenfalls zum Monatsersten fällig. Der Verwalter ist berechtigt, diese Vergütung für Sonderleistungen im Folgemonat ihres Entstehens, auch am ersten eines Monats mit der Grundvergütung vom Konto der Gemeinschaft bzw. dem Wohnungseigentümer abzubuchen.

§ 5 Sonderleistungen/ - Tätigkeiten

1. Der Verwalter erhält für nachfolgend aufgeführte Tätigkeiten eine Sondervergütung, die entweder pauschal oder nach Stundennachweis vergütet wird und dem Konto der GdWE entnommen werden darf.

Die Vergütung nach Stundennachweis erfolgt unter Berücksichtigung der für Zeithonorare rechtsberatender Berufe geltender Grundsätze im Minutentakt, wobei ein Einzelaufwand unter fünf Minuten nicht berechnet wird.

Folgende Kosten entstehen für:

Geschäftsführer/Prokurist: € 110,00 / h zzgl. USt. € = € 130,90 / h
Sachbearbeiter/Techniker: € 85,00 / h zzgl. USt. € = € 101,15 / h

2. Der Verwalter erstellt einen Zeitnachweis, zur Dokumentation der monatlichen Leistung getrennt in die o.g. Rubriken der verwaltenden Mitarbeiter.
3. Der Verwalter erhält außerdem folgenden Auslagenersatz für Porto, Telefon, Fahrtkosten, Kopien auf Nachweis:

Fahrtkosten € 0,42 / km zzgl. USt. = € 0,50 / km

Porto, Telekommunikationsentgelte (inbound/outbound) in tatsächlicher Höhe zzgl. USt. Dokumentenpauschale pro Vorgang
- € 0,50 zzgl. USt. = € 0,60 je Seite

Seite 4

(analog § 2 II RVG i.V.m. Nr. 7000, 7001, 7003 VV)

4. Pauschale Berechnung:

- a. Anmahnen rückständiger Beiträge (Vor- und Nachschüsse, Sonderumlagen) nach Verzugseintritt einmalig pro Einheit / Monat € 22,00 zzgl. USt. = € 26,18. Die Mahngebühr trägt die Gemeinschaft, solange kein vollstreckbarer Titel zugunsten der Gemeinschaft vorliegt.
- b. Klagepauschale - Erreicht der Wohngeldrückstand mindestens zwei monatliche Hausgelder und bleibt die zweite Mahnung erfolglos, erhält der Verwalter zur Abgeltung seines Zusatzaufwandes für die Einleitung und Betreuung eines Beitreibungsverfahrens (Beauftragung und Information eines Rechtsanwaltes, Zusammenstellung und Kopieren der erforderlichen Unterlagen) ein Zusatzhonorar pauschal pro Verfahren von 150,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 178,50 Euro brutto.
- c. Einberufung und Durchführung außerordentlicher und Fortsetzungsversammlungen auch Online, soweit das Abhalten nicht vom Verwalter zu vertreten ist, je Versammlung € 8,40 zzgl. USt. = € 10,00 / pro Verwaltungseinheit, mindestens jedoch € 300,00 zzgl. USt. = € 357,00 je Wohnanlage.
- d. Wird der Zeitaufwand bei einer ordentlichen Eigentümerversammlung von max. 2 Stunden überschritten, werden € 150,00 zzgl. MwSt. je angefangene Stunde in Rechnung gestellt.
- e. Bei Durchführung größerer Modernisierungs- Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum mit Bruttobaukosten über dem eingesetzten Betrag unter § 3 Punkt 9 zur Abgeltung des damit verbundenen Regieaufwands im Einzelfall, pauschal 3 % zzgl. USt. der Bruttobaukosten.
- f. Bei der Abwicklung und Betreuung von Versicherungsschäden der Gemeinschaft, wenn (auch) Sondereigentum betroffen ist, erhält der Verwalter pauschal 4% der Schadenssumme, maximal € 5.000,00 pro Jahr. Soweit der Versicherer Regiekosten der Verwaltung übernimmt, entfällt die Zahlungspflicht der Eigentümergemeinschaft. Der Verwalter ist berechtigt, die erstatteten Regiekosten dem Konto der Gemeinschaft zu entnehmen.
- g. Zur Abgeltung des Aufwands zur Erfüllung der Auskunftspflichten für die Gebäude- und Wohnungszählung gemäß Zensusgesetz (Zusammenstellung der Gebäudedaten, Übermittlung der Gebäudedaten zum Zensusstichtag zwecks Übernahme in die Befragung durch das Statistische Landesamt, Bearbeitung der Bestandslisten, Übermittlung der Eigentümerlisten und deren Aktualisierung gegenüber dem Statistischen Landesamt, allg. Eigentümerinformation) erhält der Verwalter eine Objektpauschale von 150

Seite 5

Euro zzgl. USt (z.Zt. 19%) = 178,50 € brutto sowie eine Vergütung in Höhe von 10,00 € zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 11,90 Euro brutto je Wohneinheit.

- h. Die Eigentümer sind verpflichtet für die monatlichen Vor- und Nachschüsse am Lastschriftverfahren teilzunehmen. Im Falle einer Ablehnung, erhält der Verwalter monatlich eine pauschale Gebühr von € 5,00 zzgl. USt. = € 5,97 / pro Hausgeldkonto als Aufwandsentschädigung.
- i. Für den Fall, dass die Eigentümer die Durchführung von Eigentümerversammlungen als Onlinemeeting verlangen/beschlossen haben, entsteht eine pauschale Digitalisierungsgebühr zugunsten des Verwalters in Höhe von € 30,00 zzgl. USt. = € 35,70 pro Einheit und Jahr zur Abgeltung des damit verbundenen Zusatzaufwandes und Softwarekosten.
- j. Erstellung von Umlaufbeschlüssen pauschal € 10,00 zzgl. USt. = € 11,90 pro Einheit.
- k. Für das Erstellen von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes gemeinschaftliches Eigentum pauschal € 70,00 zzgl. MwSt.
- l. Für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit der Anforderung, Erstellung, Pflege und Weiterleiten von Verbrauchsinformationen für die Nutzer an die Abrechnungsdienstleister pauschal € 20,00 zzgl. USt. = € 23,80.
- m. Für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit von der Gemeinschaft betriebenen Blockheizkraftwerken nebst Stromeinspeisung in das öffentliche Netz und/oder Stromabgabe an die Nutzer eine Pauschalvergütung von € 1.500,00 zzgl. USt. = € 1.785,00 p.a.
- n. Abwicklung der Arbeiten im Zusammenhang mit einer Photovoltaikanlage (Überprüfung und/oder Durchführung der korrekten Anmeldung bei dem Übertragungs-/ Netzbetreiber, der Bundesnetzagentur, der BAFA, dem Hauptzollamt sowie den Steuerbehörden als auch der internen Stromversorgungssituation nebst vertraglicher Gestaltung sowie die korrekte Vorerfassung der Betriebskosten für die Heizkostenabrechnung). € 750,00 zzgl. USt. = 892,50 p.a.
- o. Notrufpauschale außerhalb der Bürozeiten € 200,00 zzgl. USt. = € 238,00.
- p. Bei Eigentümerwechseln wird eine Pauschale von € 250,00 zzgl. USt. = € 297,50 berechnet. Handelt es sich um eine Zustimmung zur Veräußerung, wird zusätzlich eine Pauschale auf einmalig € 300,00 zzgl. USt. = € 357,00 fällig.
- q. Für die Erstellung einer gesonderten Bescheinigung über haushaltsnahe Dienst- und Werkleistungen nach § 35 a des EStG, erhält der Verwalter vom

beauftragenden Eigentümer eine Pauschale von € 15,00 zzgl. USt. = € 17,85 pro Bescheinigung.

- r. Müssen für einzelne Eigentümer Schlüssel, Schließzylindern oder Handsender beschafft werden, fällt eine Pauschale von € 12,00 zzgl. USt. = € 14,28 an.
- s. Für das Zuarbeiten von Energieausweisen berechnet die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft € 250,00 zzgl. USt. = € 297,50.
- t. Aufwand/Kosten, der/die für einzelne Eigentümer entstehen, die z.B. durch einen Makler zusätzliche (schriftliche) Unterlagen anfordern, die über das Portal zur Verfügung stehen. Der Verwalter erhält hierfür eine pauschale Aufwandsentschädigung von € 150,00 zzgl. USt. = € 178,50 vom anfordernden Eigentümer.
- u. Umsetzung von Darlehensbeschlüssen, Beantragung von Fördergelder und Abschluss von Darlehensverträgen.
(Aufnahme der Darlehensbeträge in den Wirtschaftsplan, Einzug und Darstellung in der Jahresabrechnung, Zahlungsverkehr mit Darlehensgeber) 3% der Darlehenssumme.
- v. Raumkostenpauschale von Euro 50,00 zzgl. MwSt. für die Nutzung eines Besprechungsraums in einem der Büros der R.E. Immo GmbH.

5. Nach zeitlichem Aufwand:

- a. Für die Betreuung von Rechtsstreitigkeiten der Gemeinschaft/ Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren, erhält der Verwalter für die Bearbeitung und Teilnahme an Gerichtsverhandlungen/ Beweis-/ Gutachterterminen nach dem tatsächlich angefallenen Zeitaufwand seine Sondervergütung.
- b. Nachträgliches Erstellen von ordnungsmäßigen Buchhaltungen oder Jahresabrechnungen/ Vermögensberichten, in denen kein Verwalter oder ein Dritter tätig war, und eine notwendige Buchhaltung oder Jahresabrechnung / Vermögensbericht aus Gründen, die die Verwaltung nicht zu vertreten hat, nicht vorhanden ist. Sowie die Aufarbeitung offener Vorgänge und erhöhter Beratungsaufwand.
- c. Alle Maßnahmen im Hinblick auf die Umsetzung der Trinkwasserverordnung, soweit dies nicht in die reguläre Verwaltungstätigkeit fällt.
- d. Sobald die beim Verwalter übliche Bürozeit bis 17:00 Uhr überschritten ist, gelten für Termine, die auf Verlangen der Gemeinschaft, bzw. ihres Vertreters durchgeführt werden müssen, wie Rechnungsprüfung, Beiratstreffen, Bauausschuss ein Zuschlag von 30% auf den Stundensatz für

Seite 7

Sonderleistungen. Dasselbe gilt für Eigentümerversammlungen ab 19:00 Uhr.

- e. Teilnahme an der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Abwicklung von Gewährleistungsansprüchen.
- f. Für die Sicherstellung und Veranlassung aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften notwendig werdende außergewöhnliche technische Prüf-, Kontroll- sowie Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung oder Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit (insbes. TrinkwV, Brandschutz etc.) eine Vergütung nach Zeitaufwand, zzgl. Kopier- und Portoauslagen.
- g. Ergänzung der Tagesordnung für Eigentümeranträge, die erst nach erfolgter Einberufung gestellt werden.
- i) Mitteilung von Verbrauchsinformationen oder Zurverfügungstellung von Abrechnungsinformationen für Heizung und Warmwasser im Sinne der HeizKV an die Eigentümer und/oder Nutzer, soweit dies nicht durch die beauftragte Wärmedienstfirma geschieht.
- j) Nicht in der Verwaltergebühr enthalten sind die Kosten, die durch einzelne Wohnungseigentümer verursacht werden, welche nicht im Rahmen der Verwaltertätigkeit für die GdWE entstehen. Bspw. erhöhter Informationsbedarf im Rahmen von Nachfragen zu Beschlüssen, Fragen zur Jahresabrechnung, Fragen zum Wirtschaftsplan, Fragen zu Instandhaltungsmaßnahmen.

Soweit sich nach Vertragsschluss durch Änderungen der Gesetze und Rechtsvorschriften oder durch Beschlüsse der Eigentümer oder durch Änderung der Gemeinschaftsordnung zusätzliche Leistungsanforderungen an den Verwalter ergeben, werden diese nach Stundenaufwand berechnet.

§ 6 Datenschutz und Digitalisierung

1. Der Verwalter bestätigt die Beachtung der Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes, der Datenschutzgrundverordnung sowie der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer. Erforderliche Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, werden abgeschlossen.
2. Der Verwalter stellt über sein Kundenportal, zu € 0,50 zzgl. USt. = € 0,60 je Monat und Einheit, Unterlagen für die Gemeinschaft datenschutzkonform zur Verfügung. Er verpflichtet sich dem Beirat alle relevanten Unterlagen dort rechtzeitig zur Rechnungsprüfung bezüglich der Jahresabrechnung in einem geschützten Bereich bereit zu stellen.
3. Abrechnungen, Wirtschaftspläne weitere Dokumente und Informationen aller Art, inklusive Einladungen zur Eigentümerversammlung werden auf digitalem Weg

Seite 8

versendet bzw. bereitgestellt. Erfolgt hierzu keine Registrierung über den Verwalter, haben die betreffenden Eigentümer die anfallenden Kopie/Druckkosten- und Portokosten zu tragen.

Es wird berechnet:

- bis 50 Seiten pro Vorgang € 0,50 zzgl. USt. € 0,60 je Seite
(analog § 2 II RVG i.V.m. Nr. 7000 VV)

4. Die Gemeinschaft weist den Verwalter an, einen Beschluss mit dem Inhalt zu fassen, dass die vorliegenden Verwaltungsunterlagen gesetzeskonform vernichtet werden dürfen. Zuvor weist die Gemeinschaft den Verwalter an, die Verwaltungsunterlagen entsprechend den Vorgaben der GoBD (Grundsätze zur ordnungsgemäßen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in Elektro. Form sowie Datenzugriff) zu digitalisieren und nach Beschlussfassung zu vernichten. Allerdings werden solche Originale aufbewahrt, welche die Schriftform zwingend benötigen (z.B. Teilungserklärung, Pläne, Urteile etc.).
5. Die Gemeinschaft weist den Verwalter an, neu eingehende Unterlagen entsprechend den Vorgaben der GoBD zu digitalisieren und das Papierdokument zu vernichten. Das gilt insbesondere für Rechnungen, Korrespondenz, und formfrei zu schließenden Verträgen, z.B. Wartungsverträge. Dies gilt nicht für Dokumente, die zur Wirksamkeit eine erforderliche Form, wie notarielle Beurkundung oder Schriftform, behalten müssen (Bürgschaften, Vollmachten). Hier werden die Originaldokumente verwahrt.

§ 7 Haftung

1. Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens € 1.000.000,00 für jeden Versicherungsfall und € 3.000.000,00 für alle Versicherungsfälle eines Jahres der von ihm verwalteten Gemeinschaften nach §§ 34 c GewO i.V.m. § 15 MaBV aufrecht erhält.
2. Die Haftung des Verwalters für schuldhafte Pflichtverletzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
3. Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung verjähren spätestens in 3 Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und in welchem die Wohnungseigentümer bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von dem Anspruch begründeten Umstand und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit keine Kenntnis erlangt haben. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren derartige Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter jedoch spätestens 3 Jahre nach Beendigung der Amts- und Vertragslaufzeit.

4. Für Schadensersatzansprüche aus grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung sowie derartige aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet der Verwalter auch im Hinblick auf die Verjährung unbeschränkt nach den gesetzlichen Bestimmungen. Entsprechendes gilt für Schadensersatzansprüche, die aus einer Verletzung wesentlicher Verwalterpflichten nach den §§ 24, 27 und 28 WEG, deren Erfüllung zu Erreichung des Vertragszwecks erforderlich ist, resultieren.
5. Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter und seine Erfüllungsgehilfen sind ausgeschlossen, es sei denn, die zum Schaden führende Pflichtverletzung wurde vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt. Für Schäden aus der Verletzung des Lebens, Körpers oder der Gesundheit, haftet der Verwalter auch, wenn diese auf einer vorsätzlichen oder nur leicht fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

§ 8 Sonstige Vereinbarungen

Einmalige Übernahmegebühr von Euro 35,00 zzgl. MwSt. je Wohnung/Gewerbbeeinheit.

§ 9 Schlussbestimmungen

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein bzw. werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die unwirksame Klausel ist durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem Willen der Parteien und der wirtschaftlichen Zielsetzung des Vertrages am besten entspricht.
2. Falls sich nachträglich durch behördliche Auflagen oder durch Anwendung neuer Rechtsvorschriften der Aufgabenbereich des Verwalters nicht nur unwesentlich erweitern sollte, hat der Verwalter einen Anspruch auf eine angemessene Anpassung der Vergütung.
3. Zum Nachweis der Verwalterbestellung im Außenverhältnis erhält der Verwalter eine Bestätigung des Bestellungsbeschlusses.

Leutenbach, den, den
Für die R.E. Immo GmbH	Für die Gemeinschaft

Widerrufsrecht/ -belehrung:

1. Die Gemeinschaft hat das Recht binnen 14 Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Frist beträgt 14 Tage ab Vertragsschluss.
2. Um das Widerrufsrecht auszuüben, muss die Gemeinschaft den Verwalter, die R.E. Immo GmbH, Gollenhofer Str. 51 in 71397 Leutenbach, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Patrick Fedel, Tel. 07195- 4124080 oder Fax 07195- 4124081, E-Mail: info@re-immo.de mit einer entsprechenden Erklärung über den Widerruf per Post, Fax oder E-Mail informieren.
3. Zur Wahrung der Frist reicht die Absendung der Erklärung vor Ablauf der Frist aus. Sie können das beigefügte Musterformular verwenden. Dies ist jedoch nicht vorgeschrieben.
4. Folgen:
Wenn die Gemeinschaft den Verwaltervertrag widerruft, hat die Hausverwaltung alle Zahlungen, die sie bereits erhalten hat, unverzüglich, jedoch spätestens binnen 14 Tagen, ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf bei der Verwaltung eingegangen ist. Entgelte werden keine berechnet.
5. Hat die Gemeinschaft verlangt, dass die Verwaltung mit den Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so hat sie an die Verwaltung einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil, der bis zu diesem Zeitpunkt, an dem die Gemeinschaft die Verwaltung über den Widerruf unterrichtet, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

....., den

Für die Gemeinschaft

Vertragsstand: 01.01.2025