

288 3378

## Verwaltervertrag für ein Mehrfamilienhaus

zwischen dem Eigentümer der Wohnanlage

~~Leonid Medved~~ LODA Verwaltungs KG  
Cicerostraße 21  
10709 Berlin  
(Eigentümer)

für das Objekt:  
Brüderstr. 6/Große Steinstr. 77/79  
06108 Halle  
(Straße, Ort)

und

immoEffect Immobilienverwaltung GmbH  
Reichardtstr. 1, 06114 Halle

(Name/Firmenbezeichnung des Verwalters)

wird folgende Vereinbarung getroffen:

### Wichtige Vorbemerkung:

Der Immobilienverwalter ist stets Sachwalter für fremdes Vermögen. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Immobilienverwalter. 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 Immobilienverwalter 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 Immobilienverwalter möglich.

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

### § 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

- (1) Die Verwaltertätigkeit beginnt am 1. 11. 2019 und endet am 31. 12. 2020.
- (2) Der Verwaltervertrag verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, falls nicht 6 Monate vor Ablauf des Vertrages gekündigt wird.
- (3) Eine vorzeitige Abberufung und außerordentliche Kündigung des Vertrags ist vor Ablauf der unter Absatz 1 bezeichneten Frist nur aus wichtigem Grund möglich.

### § 2 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen des Verwalters

- (1) Der Auftraggeber überträgt dem Verwalter die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des oben bezeichneten Objektes notwendig sind. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des Auftraggebers zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen.

- (2) Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Einheiten des Hauses in technischer/bestandserhaltender, organisatorischen und kaufmännischen Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die Anlage mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten. Er muß im Falle anstehender größerer bzw. schwierigerer technischer und/ oder rechtlicher Maßnahmen/Entscheidungen dem Eigentümer rechtzeitig empfehlen Sonderfachleute einzuschalten; im begründeten Eilfall kann er dies selbst verlassen.
- (3) Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung des Eigentümers und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen/-firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, den Eigentümer in den das Objekt betreffenden Angelegenheiten (der laufenden Verwaltung) außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch der Passivseite zu vertreten. Bei anhängigen Prozessen gegen den Eigentümer (-Passivprozess-), besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung. Zur Anstrengung von Aktivprozessen, bedarf es der Zustimmung des Eigentümers.
- (4) Der Verwalter darf für einzelne Aufgaben Untervollmacht erteilen. Er darf die Verwaltung im Ganzen nicht auf Dritte übertragen.
- (5) Der Verwalter hat im Krankheits- oder Urlaubsfalle eigenverantwortlich für entsprechende Vertretung zu sorgen und Vertreter (als seine Erfüllungsgehilfen) in seinem Aufgabenbereich einzuweisen.

### § 3 Einzelaufgaben des Verwalters (beispielhafte Aufzählung)

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen bzw. ist verpflichtet:

- (1) Mit Wirkung für und gegen den Eigentümer im Rahmen seiner nach pflichtgemäßen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Eigentümer notwendigen Verträge (z.B. Versicherungs-, Wartungs-, Hausmeister-, Reinigungs-, Lieferungs- und Eilreparaturverträge usw.) abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen; gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen.
- (2) Zur Beitreibung rückständiger Mieten außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich tätig zu werden. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist der Verwalter in diesen Fällen auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten.
- (3) Jede Ausgabe für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über brutto 1.500 EUR im Einzelfall vorher mit dem Eigentümer abzustimmen.  
  
Im Falle notwendiger größerer Reparaturen am Objekt hat der Verwalter entsprechende Angebote einzuholen und Auftragsvergaben mit dem Eigentümer abzustimmen. Weiterhin hat der Verwalter die Reparaturarbeiten zu überwachen und sachgerecht abzunehmen, Rechnungsprüfung und -Ausgleich vorzunehmen und sich um etwaige Mängelgewährleistung fristgerecht zu kümmern. Der Verwalter ist jedoch berechtigt im Falle von größeren, komplizierten oder Fachkenntnis voraussetzenden Sanierungsmaßnahmen/Reparaturen im Namen und auf Rechnung des Eigentümers einen Sonderfachmann einzuschalten.
- (4) Die vorgesehenen erwünschten Versicherungen abzuschließen bzw. aufrecht zu erhalten oder ggf. auch zu kündigen; vgl. auch Abs. 1.
- (5) Die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der dem Eigentümer nach Gesetz obliegenden Pflichten zu überwachen; gerichtliches Vorgehen des Verwalters gegen Störer bedarf jedoch der Genehmigung des Eigentümers.
- (6) Erforderliche Kontrolle der Hausmeistertätigkeit und eines etwaigen Reinigungs- und Gartenpflegedienstes durchzuführen, sowie notwendige Sicherheitskontrollen gefahrgeneigter Flächen, Bau und Einrichtungsteile (Bestandteile) des Objektes von Fall zu Fall (bei erkennbarem Bedarf) vorzunehmen.

- (7) Alle im Eigentum des Eigentümers stehenden Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren. Über eine evtl. Vernichtung aller Rechnungen, Konten- und Buchhaltungsunterlagen entscheidet ausschließlich der Eigentümer.
- (8) Das Mietinkasso durchzuführen. Dazu gehören:
1. Entgegennahme oder Einzug der Mieten inklusive Nebenkosten bzw. Nebenkostenvorauszahlungen und sonstige Entgelte zu den Fälligkeitsterminen sowie deren Abrechnung und ggf. Anpassung; Eingangskontrolle; Beitreibung von Zahlungsrückständen, Geltendmachung von Mieterhöhungen, soweit der Erhöhungsbetrag unmittelbar im Mietvertrag bestimmt oder eine Erhöhung nach den vertraglichen Vereinbarungen oder gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist.
  2. Entgegennahme oder Einzug sonstiger mit der Bewirtschaftung und des Verwaltungsobjektes zusammenhängender Zahlungen, z.B. Versicherungsleistungen, Kostenerstattungen, Mietkautionen usw.
  3. Weiterleitung des Mietüberschusses nach Abzug der Verwaltungsgebühr an den Eigentümer
  4. Geordnete rechnerische Erfassung aller Zahlungsvorgänge und Erstellung einer Jahresabrechnung nach Ende des Wirtschaftsjahres.
  5. Abschluss, Abwicklung und Kündigung von Mietverträgen. Hierzu zählen die Abgabe bzw. Entgegennahme von Kündigungserklärungen, der Abschluss neuer Mietverträge unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, Wohnungs-/Einheitenrücknahme und -übergabe an einem Nachmieter bei Kündigung des Mietvertrages.  
Im Falle der Vermietung von Leereinheiten erhält der Verwalter bzw. der von ihm beauftragte Makler für die erfolgreiche Vermietung eine Vergütung in Höhe von 2 Nettokaltmieten (gemäß abgeschlossenem Mietvertrag) zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen MwSt.. Diese ist vom Eigentümer an den Verwalter nach Abschluß des Mietvertrages zu zahlen und wird sofort nach Rechnungslegung fällig. Der Verwalter ist auch befugt, die Vermietung über eine Immobilienfirma zu gleichen Konditionen durchführen zu lassen.

#### § 4 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).
- (2) Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich 299,02 EUR zuzüglich der jeweils geltenden MwSt.. Daraus ergibt sich eine Gesamtvergütung von derzeit 355,84 EUR brutto.  
Ändert sich das Nutzungskonzept bzw. die Einheitenanzahl im Objekt, so ist die Verwaltergebühr neu zu verhandeln.  
Ändern sich die Tarifföhne der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses (= 108,8 Punkte [Stand 6/2019] auf der Basis 2015 = 100 Punkte) bzw. dem Zeitpunkt der letzten Vergütungsanpassung, so ändert sich die Verwaltergebühr im gleichen prozentualen Verhältnis, sofern die Steigerung jeweils 3% überschreitet. Diese Änderung wird ab dem Jahr wirksam, welches auf das Jahr folgt, ab dem die 3 % oder mehr Prozent erreicht worden sind, ohne dass es einer gesonderten Anzeige bedarf.
- Diesen Betrag darf der Verwalter monatlich vom Hauskonto abheben. Mit dieser Vergütung sind auch alle üblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebs im Rahmen der laufenden ordnungsgemäßen Geschäftsbesorgung abgegolten, nicht jedoch außergewöhnliche Sonderaufwendungen für Sonder- u. Zusatzleistungen (siehe Leistungskatalog).
- (3) Der anlässlich eines Verwalterwechsels naturgemäß erforderliche, anfängliche Mehraufwand des Verwalters ist mit der Pauschalvergütung nach vorstehendem Abs. 2 abgegolten. Sollte ein Objekt im laufenden Wirtschaftsjahr übernommen werden, so erhält der Verwalter eine Pauschale in Höhe von 350,- EUR zuzüglich der jeweils geltenden MwSt. (brutto 416,50 EUR) für die Aufarbeitung des begonnenen Jahres. Sollte für das erste Jahr eine getrennte Einnahme-Überschussrechnung (Alt- und Neueigentümer) gewünscht sein, wird 50 % der hier genannten Pauschale fällig.

- (4) Nicht mit der Vergütung nach Abs. 2 abgegolten sind:
- Honorare für größere, technisch schwierige Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen;
  - Kosten für Sonder- u. Zusatzleistungen gegenüber dem Eigentümer (siehe Leistungskatalog)
  - unverhältnismäßig über den normalen Verwaltergeschäftsbetrieb hinausgehende Zusatzaufträge des Eigentümers
- (5) Steht das Objekt mehreren Personen zu, so haften auch für die Verwaltervergütung alle Teilhaber als Gesamtschuldner. Für Honorarausfälle haften die restlichen Eigentümer dem Verwalter ebenfalls gesamtverbindlich.

#### § 5 Pflichten der Eigentümer

- (1) Dem Verwalter werden rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, ausgehändigt, insbesondere:
- Aktuelle Stammdaten (Nutzerlisten, Adressen, Wohnungs-Nr., Wohnflächenberechnung etc.);
  - Alle gerichtlichen Entscheidungen;
  - Vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschl. Maßen;
  - Alle z. Zt. bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen des Eigentümers abgeschlossen wurden.
- (2) 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.
- (3) Adressänderungen und/oder Änderung des Bankkontos sind dem Verwalter ebenfalls unverzüglich mitzuteilen.
- (4) Mehrere Personen, die Eigentümer des Objektes 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 Objektes stehen, für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Bis zur Benennung gelten die Mitglieder einer solchen Personenmehrheit als wechselseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen bevollmächtigt.
- (5) Erkannte Schäden am Haus oder in den Einheiten sind dem Verwalter sofort schriftlich anzuzeigen.

#### § 6 Kontenführung

Der Verwalter hat die Pflicht, die Gelder des Eigentümers von seinem Vermögen und dem Dritter, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, getrennt (und damit pfand- und konkurssicher) zu halten.

#### § 7 Teilweise Unwirksamkeit/Vertragsänderungen

Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.

Abänderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Genehmigung des Eigentümers und des Verwalters. Sie werden nur wirksam, wenn Sie schriftlich vereinbart und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sind.

#### § 8 Beendigung der Verwaltertätigkeit

Unverzüglich nach Beendigung der Verwaltertätigkeit - gleich aus welchem Grunde - hat der Verwalter alle das Objekt betreffenden Verwaltungsunterlagen dem Eigentümer gegen Empfangsbestätigung auszuhändigen. Im Falle einer vorzeitigen Amtsbeendigung durch Abberufung aus wichtigem Grund besteht überdies Rechnungslegungspflicht. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, eine Betriebskostenabrechnung für ein

Wirtschaftsjahr zu erstellen, wenn der Verwaltervertrag vor der Fälligkeit der Abrechnungserstellung beendet wurde. Nach Amtsende ist er weiterhin nicht mehr berechtigt und verpflichtet, Verfügungen über die Konten vorzunehmen. Ein Zurückbehaltungsrecht an den Unterlagen für das Objekt besteht nicht. Diese sind innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit an den Eigentümer herauszugeben.

Datum: 21. 11. 2019

Verwalter: .....



**ImmoEffect**  
Immobilienverwaltung

immoEffect  
Immobilienverwaltung G  
Reichardtstr. 1, 06114 Ha.,  
Tel: 0345 525790  
Fax: 0345 5204933  
info@immoEffect.de  
www.immoEffect.de

Eigentümer: .....

### Widerrufsbelehrung

Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen (gem. Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, BGBl. I. 2013, S. 3642, 3663) Informationspflicht nach § 312d Abs. 1 BGB i.V.m. Art. 246a § 21 Abs. 2 S. 2 EGBGB.

**Auftragnehmer:** immoEffect Immobilienverwaltung GmbH, vertreten durch Susanne Rochow  
Reichardtstraße 1 in 06114 Halle/Saale  
Tel.: 0345 - 525 790, Fax: 0345 - 520 49 33, email: info@immoeffect.de

informiert

**Auftraggeber:** LODA Verwaltungs KG  
Cicerostr. 21  
10709 Berlin

**Zum Verwaltervertrag zum Objekt:**

**Widerrufsrecht:**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diese Vertragsänderung zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Wird die Belehrung nicht spätestens bei, sondern erst nach Vertragsabschluss mitgeteilt, beträgt die Widerrufsfrist einen Monat.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.

Dienstleistung soll während der Widerrufsfrist beginnen:

ja  nein

Berlin 21.11.2019  
Ort Datum

[Handwritten Signature]  
Unterschrift Auftraggeber

## Verwaltervollmacht

Leonid Medved - LODA Verwaltungs KG  
Cicerostraße 21  
10709 Berlin  
(Eigentümer)

für das Objekt:  
Brüderstr. 6/Große Steinstr. 77/79  
06108 Halle  
(Straße, Ort)

Der Eigentümer des Objektes

erteilt

immoEffect Immobilienverwaltung GmbH  
Reichardtstr. 1, 06114 Halle  
(Verwalter)

### Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen. Der Verwalter vertritt den Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden und sonstigen Dritten, soweit geltend zu machende Ansprüche das Verwaltungsobjekt betreffen. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte nach § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen.

Der Verwalter ist befugt, Mieten, Nebenkosten oder sonstige Nutzungsentgelte im eigenen Namen für Rechnung des Eigentümers geltend zu machen. Der Verwalter kann sich bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen.

Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch und in Schuldurkunden zu nehmen.


Er ist weiterhin berechtigt:

- sämtliche Versicherungsangelegenheiten und die Abwicklung von Versicherungsschäden im Zusammenhang mit Versicherungsverträgen zu übernehmen.
- Rechnungen (bzw. Rechenkopien) von Versorgern, Firmen usw. anzufordern, welche auch den Zeitraum vor Aufnahme der Verwaltungstätigkeit betreffen.

Der Verwalter kann geeigneten dritten Verwaltungsaufgaben, die sich aus dem Verwaltungsvertrag ergeben, übertragen bzw. Untervollmachten erteilen. Seine Haftung für die Erfüllung des Verwaltungsvertrages wird jedoch hiervon nicht berührt.

Diese Vollmacht ist bei Beendigung des Verwaltungsvertrages unverzüglich dem Eigentümer zurückzugeben.

Berlin, den 21. 11. 2019  
(Ort)

  
(Eigentümer)