

VERWALTERVERTRAG für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft

– nachstehend Gemeinschaft oder Verband genannt –

und

rekla Dienstleistungsgesellschaft für das Grundstücks- u. Wohnungswesen mbH
vertreten durch die Geschäftsführer Simone Ernemann und Dirk Ernemann
Bachestr. 5, 12161 Berlin
info@rekla-berlin.de, www.rekla-berlin.de
Eingetragen im Handelsregister AG Berlin-Charlottenburg HRB 65770
Steuer Nr. 29/490/32302 FA für Körperschaften IV

– nachstehend Verwalter genannt –

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

1. BESTELLUNG DES VERWALTERS

Die Verwalterbestellung erfolgte

- gemäß Teilungserklärung (§ 8 WEG)/Teilungsvertrag (§ 3 WEG) vom _____
- durch Beschluss vom _____ zu Tagesordnungspunkt _____ für die Zeit vom _____ bis _____

Der Verwalter nimmt die Bestellung hiermit nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen an.

2. UMFANG DER VERWALTERKOMPETENZEN IM INNENVERHÄLTNIS

Für die Maßnahmen untergeordneter Bedeutung gemäß § 27 Abs. 1 WEG holt der Verwalter eine entsprechende Handlungsanweisung per Beschluss durch die Gemeinschaft ein.

3. ABSCHLUSS UND BEENDIGUNG DES VERWALTERVERTRAGES

- 3.1** Der Verwaltervertrag wird für die Dauer von 3 Jahren ab Inkrafttreten der Bestellung, also für den Zeitraum bis _____ abgeschlossen. Der Vertrag verlängert sich ~~einmalig~~/stets um zwe weiteres Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 2 Monaten zum Vertragsende gekündigt wird.
- 3.2** Eine vorzeitige außerordentliche, fristlose Kündigung des Verwaltervertrages ist beiderseits nur aus wichtigem Grund möglich.
- 3.3** Im Falle der Abberufung gilt § 26 Abs. 3, S. 2 WEG.

4. AUFGABEN UND BEFUGNISSE DES VERWALTERS SOWIE VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE

Für die Grundleistungen des Verwalters wird eine Festvergütung (§ 8.1) vereinbart. Besondere Leistungen werden gesondert variabel nur dann vergütet, wenn sie tatsächlich anfallen (§ 8.2). Ist hinsichtlich der variablen Vergütung keine anderweitige Vereinbarung getroffen, erfolgt diese auf der Grundlage eines Zeithonorars gemäß § 8.2. Die variable Vergütung sowie eine entsprechende Auslagenerstattung werden stets nicht geschuldet, wenn sie wegen einer Pflichtverletzung des Verwalters anfallen.

4.1 Datenerfassung bei Übernahme der Verwaltungstätigkeit, Erstanzeigen

Grundleistungen	Besondere Leistungen
<ul style="list-style-type: none"> - die Einrichtung der Konten, die Erfassung der Daten, die Übernahme in das Dateisystem, die Erstinformation der Betroffenen zum Datenschutz, eine Erstbegehung der Anlage mit Feststellungen zum Instandhaltungsbedarf, die Erstanzeige bei Vertragspartnern. - die Mitwirkung an der Erstellung des Verwalternachweises in öffentlich beglaubigter Form. 	<ul style="list-style-type: none"> - die Einrichtung der Verwaltung gem. Tabellenspalte links, falls der Verwaltervertrag aus nicht vom Verwalter verschuldeten Gründen vorzeitig vor Ablauf von 9 Monaten ab Inkrafttreten beendet wird und der Verwalter nicht bereits in der vorangegangenen Verwaltungsperiode in dieser Gemeinschaft bestellt war, beträgt pauschal: 750 Euro zzgl. MwSt. = 892,50 Euro. Der Gemeinschaft bleibt die Möglichkeit nachzuweisen, dass tatsächlich ein geringerer oder kein Aufwand entstanden ist.
	<ul style="list-style-type: none"> - die Nachforderung fehlender Unterlagen bei der Gemeinschaft, dem Vorverwalter oder Dritten, die Beibringung fehlender Unterlagen, außergerichtliche und gerichtliche Durchsetzung von Auskunfts-/Herausgabeanträgen gegen den Vorverwalter.

4.2 Ermöglichen der Willensbildung der Eigentümer, insbesondere Teilnahme an Beiratssitzungen, Vorbereitung, Einberufung, Durchführung und Protokollierung von Versammlungen, Verlautbarungen von Eigentümerentscheidungen

Grundleistungen	Besondere Leistungen
4.2.1 Beiratssitzungen	
<ul style="list-style-type: none"> - die Teilnahme an bis zu 3 Verwaltungsbeiratssitzungen pro Jahr, insbesondere zur Vorbereitung der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung (WEV) mit Erörterung von Tagungsort, Tagungszeitpunkt und Tagesordnung, während der üblichen Bürozeiten montags bis freitags von 09.00 bis 17.00 Uhr. 	<ul style="list-style-type: none"> - die Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen ab der 4. Sitzung pro Jahr. - eine Teilnahme an Beiratssitzungen bei Überschreitung der üblichen Bürozeiten. Der Zuschlag beträgt 65,00 Euro pro Stunde zzgl. MwSt. = 77,35 Euro
4.2.2 Wohnungseigentümerversammlungen (WEV), Umlaufbeschlüsse und Vereinbarungen	
<ul style="list-style-type: none"> - die Vorbereitung und Nachbereitung der (1x) jährlichen ordentlichen WEV durch Anmieten eines Tagungsraumes, Erstellen einer Anwesenheitsliste, ggf. Erarbeiten von Beschlussvorlagen. - die Einberufung der (1x) jährlichen ordentlichen WEV. - die Leitung und organisatorische Abwicklung der (1x) jährlichen ordentlichen WEV, sofern nicht ein anderer Versammlungsleiter durch Beschluss bestimmt wird; die Stellungnahme zu sämtlichen Tagesordnungspunkten in der ordentlichen WEV; die Stimmauszählung und Beschlussverkündung. - die Durchführung sämtlicher Maßnahmen für Beschlussfassungen im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG (bis zu 3 pro Jahr). 	<ul style="list-style-type: none"> - die Vorbereitung, Einberufung, Durchführung und Nachbereitung weiterer Eigentümerversammlungen. - eine Teilnahme an Versammlungen von Montag bis Donnerstag ab 19 Uhr, Freitag ab 18 Uhr und am Wochenende. - die Beratung/Abstimmung mit einem Rechtsanwalt oder Notar zum Abschluss einer Vereinbarung der Eigentümer. - die Durchführung sämtlicher Maßnahmen für Beschlussfassungen im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG ab dem 4. Verfahren pro Jahr. - der Mehraufwand aufgrund der Vorbereitung und Durchführung einer Hybridversammlung (Präsenz mit Online-Teilnahme einzelner Eigentümer die nähere Ausgestaltung erfolgt durch Beschlussfassung).

- die Erstellung von Niederschriften über Versammlungen in Form eines Ergebnisprotokolls unverzüglich nach der Wohnungseigentümersammlung, die Vorlage bei den unterschiftsberechtigten Personen sowie der Versand an die Eigentümer.
- die Vorbereitung und Beratung zu schuldrechtlichen, nicht im Grundbuch einzutragenden Vereinbarungen.

4.2.3 Beschluss-Sammlung

- das Führen der gesetzlichen Beschluss-Sammlung (schriftlich oder elektronisch).
- die Nachholung von Eintragungen, die vor Beginn des Verwalteramtes hätten erfolgen müssen.

4.2.4 Grundbucheintragungen

- die Vornahme sowie Nachholung erforderliche Eintragungen von Beschlüssen und Vereinbarungen im Grundbuch, insbesondere nach § 10 Abs. 3 WEG.

☒ 4.3 Allgemeine Betreuung in gemeinschaftlichen Angelegenheiten

Grundleistungen	Besondere Leistungen
4.3.1 Hausordnung	
<ul style="list-style-type: none"> - der Entwurf einer Haus- und Nutzungsordnung für im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Einrichtungen und Anlagen bei Bedarf oder aufgrund eines Beschlusses. - die Überwachung der Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Nutzungsordnung; bei der Vor-Ort-Kontrolle kann sich der Verwalter Dritten (z. B. Hausmeister oder Bewachungspersonal) bedienen, die durch die Gemeinschaft beauftragt wurden und von ihr bezahlt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Abmahnungen bei fortgesetzten Verstößen gegen die Hausordnung. - die Zuarbeit oder Abstimmung mit Rechtsanwälten der Gemeinschaft bei Klagen gegen Hausfriedensstörer oder bei der Prozessführung. - die Wahrnehmung von Terminen zur mündlichen Verhandlung vor Gericht.
4.3.2 Informationen und Auskünfte	
<ul style="list-style-type: none"> - die Information des Verwaltungsbeirates über wichtige Vorgänge. - die Information der Eigentümer über anhängige Gerichtsverfahren. 	<ul style="list-style-type: none"> - die Erfüllung neu entstehender gesetzlicher Auskunftspflichten, z. B. zum Zensus sowie für die Erfüllung von über das normale Maß hinausgehenden Informationspflichten an den Verwaltungsbeirat.
4.3.3 Bearbeitung von Eigentumsübergängen	
<ul style="list-style-type: none"> - die Datenerfassung. 	<ul style="list-style-type: none"> - die Bearbeitung von Eigentumsübergängen, sofern eine Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung notwendig ist (Prüfung der Eignung des Erwerbsinteressenten, Prüfung der erforderlichen Übernahme von Pflichten aus Vereinbarungen, Einholung von Auskünften aus öffentlichen Verzeichnissen, Wahrnehmung eines Notartermines zur Unterschriftsbeglaubigung).
4.3.4 Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen	

- die geordnete Aufbewahrung von Unterlagen, für die eine Aufbewahrung in Papierform im Original erforderlich ist, namentlich der Stamm-Unterlagen der Gemeinschaft, d. h. Notarurkunden, Vereinbarungen, insbesondere Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nebst Aufteilungsplan und Anlagen, Versammlungsniederschriften, Vollmachten, gerichtliche Entscheidungen, Schließpläne – im Original bzw. in Papierform.
- für die Aufbewahrung sämtlicher weiterer Unterlagen der Gemeinschaft in digitaler Form, insbesondere Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen, Kontobelege, Schriftwechsel mit Eigentümern und Dritten.
- die Aufbewahrung sämtlicher weiterer Unterlagen der Gemeinschaft insbesondere Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen, Kontobelege, Schriftwechsel mit Eigentümern und Dritten – in Papierform.

4.3.5 Einsicht in Verwaltungsunterlagen und Auskunftserteilung außerhalb der Versammlung

- die Gewährung der Einsichtnahme für Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen (insbesondere Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen, Rechnungen und Belege, Niederschriften und Beschluss-Sammlungen der Gemeinschaft). Die Einsichtnahme ist im Falle eines berechtigten Interesses auch Dritten zu gewähren, wenn sie durch einen Eigentümer schriftlich hierzu bevollmächtigt wurden oder ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen. Die Originalvollmacht hat der Verwalter aufzubewahren.
- die Gewährung der Einsicht bis zu einem Umfang von 2 Einsichten pro Jahr (für sämtliche Auskunfts- und Einsichtsverlangen von Eigentümern und Dritten insgesamt).
- die Gewährung der Einsichtnahme über den festgelegten Umfang hinaus (siehe linke Spalte).

4.4 Vorbereitung des Abschlusses und Eingehung von Verträgen sowie Überwachung ihrer ordnungsmäßigen Durchführung

Abschluss, Änderung und Beendigung, insbesondere Kündigung, aller zur laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Verbandsvermögens erforderlichen und zweckmäßigen Verträge im Namen und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Abschluss von Verträgen erfolgt grundsätzlich nur im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft.

Ob für den Abschluss, die Änderung oder Beendigung von Verträgen zunächst eine Beschlussfassung erforderlich ist oder die Angelegenheit nur von untergeordneter Bedeutung ist und deshalb der Verwalter ohne Beschlussfassung nach pflichtgemäßem Ermessen handeln darf, ist im Einzelfall zu beurteilen. Die WEG wird dazu Grundsatzbeschlüsse fassen, der Verwalter unterbreitet Beschlussvorschläge für eine praktikable, interessengerechte Vorgehensweise.

Grundleistungen	Besondere Leistungen
<h4>4.4.1 Vertragsvorbereitung und Vertragsabschlüsse</h4>	
<ul style="list-style-type: none"> - die Überwachung des baulichen und technischen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische (i. d. R. <input type="checkbox"/> ein / <input checked="" type="checkbox"/> zwei* Mal pro Jahr) und aperiodische Begehungen, wenn erforderlich unter Beiziehung von Fachleuten auf Kosten der Gemeinschaft. 	<ul style="list-style-type: none"> - die Aufstellung eines Erhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum mit Schätzung der zu erwartenden Kosten.
<ul style="list-style-type: none"> - das Einholen von Angeboten bis zu einem zeitlichen Aufwand von 2 Stunden pro Leistungsverzeichnis/Gewerk. - das Führen von einfach gelagerten Vertragsverhandlungen, in denen keine Rechtsberatung erforderlich ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - das Einholen von Angeboten ab einem zeitlichen Aufwand von mehr als 2 Stunden pro Leistungsverzeichnis/Gewerk.

<p>Die Prüfung bzw. Verhandlung von gewerblichen Mietverträgen, Kreditverträgen, Fördermittelverträgen, Bauverträgen mit einer Summe von mehr als 5.000 Euro bedarf in der Regel der Prüfung oder Begleitung durch einen Rechtsberater, den die Gemeinschaft auf eigene Kosten beauftragt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Bedarf die unverzügliche Anzeige, ob eine Verhandlung der Rechtsberatung bedarf. 	<ul style="list-style-type: none"> - das Führen von Vertragsverhandlungen ab einem zeitlichen Aufwand von mehr als 2 Stunden pro Vertrag..
<ul style="list-style-type: none"> - der Abschluss und die Unterzeichnung von Verträgen mit Dritten zur Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verbandsvermögens. 	<ul style="list-style-type: none"> - für die Veranlassung und Abwicklung erforderlicher Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. baulicher Veränderungen, soweit die Schlussrechnungssumme(n) einen Betrag von 10.000 Euro <u>und</u> der zeitliche Aufwand 4 Stunden übersteigt <u>und</u> soweit für die Tätigkeit kein Fachmann hinzugezogen wurde, wobei der Verwalter stets nur als Vertreter des Bauherrn fungiert und keine ingenieurtechnischen Leistungen im Sinne der HOAI (insbesondere Anlage 10 Leistungsphase 8) erbringt.

4.4.2 Vertragsdurchführung

<ul style="list-style-type: none"> - die Bearbeitung von Versicherungsschäden – soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und einen zeitlichen Umfang erforderlicher Mitwirkung von max. 10 Stunden pro Fall und Jahr umfassen, insbesondere deren rechtzeitige Meldung. - die stichprobenweise Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge, ggf. durch Beauftragte der Gemeinschaft wie den Hausmeister. - die Überwachung von Werkverträgen inklusive: <ul style="list-style-type: none"> · der Überwachung von Bauleistungen als Vertreter der Gemeinschaft, insbesondere der Ausführungszeiten. Eine Bauüberwachung insbesondere im Sinne der Leistungsphase 8 HOAI findet nicht statt. · der Abnahme der Arbeiten. · der Rüge festgestellter Mängel. · der technischen Rechnungsprüfung. · die Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind. 	<ul style="list-style-type: none"> - die Mitwirkung bei Versicherungsschäden im Sonder Eigentum, soweit dies in einer Versicherung für das gemeinschaftliche Eigentum mitversichert ist. - die Bearbeitung von Versicherungsschäden – soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und einen zeitlichen Umfang erforderlicher Mitwirkung von max. 10 Stunden pro Fall und Jahr überschreiten.
<ul style="list-style-type: none"> - die Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen der Gemeinschaft oder baulichen Maßnahmen einzelner Eigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum bis zu einem zeitlichen Aufwand von 2 Stunden pro Maßnahme (soweit fachlich möglich). 	<ul style="list-style-type: none"> - entsprechende Stellungnahmen – soweit möglich – über den zeitlichen Umfang hinaus. - Ankündigungen von Modernisierungsmaßnahmen gegenüber Dritten gemäß § 15 WEG.

4.4.3 Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen betreffend das gemeinschaftliche Eigentum gegen den Erstveräußerer (Bauträger)

<ul style="list-style-type: none"> - Beratung zum Inhalt zweckmäßiger Beschlussfassungen. - die Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten. 	<ul style="list-style-type: none"> - die Teilnahme an einem Abnahmetermin einschließlich des Zeitaufwandes für Führung, Organisation und Mediation.
--	--

4.5 Außergerichtliche, gerichtliche und behördliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft

Grundleistungen	Besondere Leistungen
<ul style="list-style-type: none"> - die Information der Wohnungseigentümer über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits nach § 44 Abs. 2 S. 2 WEG, das heißt über die Parteien und den Gegenstand des Verfahrens, laufende Fristen bzw. einen etwaigen Verhandlungstermin, innerhalb von längstens einer Woche, nachdem der Verwalter hiervon Kenntnis hat. Die Benachrichtigung soll in Textform, kann aber auch mündlich oder fernmündlich erfolgen, wenn dies nach den Umständen des Einzelfalls angemessen erscheint. - die Mandatierung eines Rechtsanwalts mit der Vertretung der Gemeinschaft und Abschluss einer Honorarvereinbarung, sofern keine konkrete Interessenkollision beim Verwalter besteht. - die Übermittlung von Anzeigen oder Meldungen an Ämter, z. B. über durchgeführte technische Prüfungen. - die Antragstellung bei Behörden, soweit keine Rechtsberatung erforderlich ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - die Korrespondenz mit einem Rechtsanwalt der Gemeinschaft. - die Vertretung in Schiedsgerichtsverfahren und vor Gericht in schriftlicher Form und in mündlichen Verhandlungen, soweit kein Rechtsanwalt beauftragt ist oder aufgrund einer Anordnung des persönlichen Erscheinens (§ 141 ZPO). - für die über eine Anzeige oder einfache Antragstellung hinausgehende Vertretung bzw. streitige Korrespondenz in öffentlich-rechtlichen Verfahren bzw. für die Korrespondenz mit einem mandatierten Rechtsanwalt; bei Bauanträgen.

4.6 Insolvenz-, Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahren

Grundleistungen	Besondere Leistungen
<ul style="list-style-type: none"> - die fristwahrende Anmeldung einer Forderung der Gemeinschaft in einem laufenden Insolvenz-, Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahren betreffend ein Sondereigentum. 	<ul style="list-style-type: none"> - das Vervielfältigen und Versenden von wesentlichem Schriftverkehr über Korrespondenz und Führen der Korrespondenz mit dem Vollstreckungsgericht in Zwangsvollstreckungsverfahren, das Wohn- oder Teileigentum, einem Zwangsverwalter, Insolvenzverwalter oder Insolvenzgericht betreffend. - die Teilnahme an Prüfungs-, Versteigerungs- oder Erlösverteilungsterminen. - die Zuarbeit zu einem von der Gemeinschaft mandatierten Rechtsanwalt zwecks Geltendmachung von Ansprüchen der Gemeinschaft im Insolvenz-, Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahren.

4.7 Finanz- und Vermögensverwaltung

Grundleistungen	Besondere Leistungen
4.7.1 Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung	
<ul style="list-style-type: none"> - die Datenerfassung und Datenpflege. - das Führen der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und die Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer sowie der Einhaltung des Wirtschaftsplans, wobei die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung insoweit anzuwenden sind, als dies zur Erfüllung der Abrechnungs- und Rechnungspflicht erforderlich ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - die Einrichtung und die Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer der Gemeinschaft. - die Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte.

- die geordnete Aufbewahrung der Belege innerhalb der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen, auf Ziffer 4.3.5 wird verwiesen.

4.7.2 Rechnungswesen

- die kaufmännische Rechnungsführung.
- die Ausführung von Zahlungen, soweit möglich durch Überweisung und unter Nutzung etwa gewährter Skonti.
- die Abrechnung einer möglicherweise vorhandenen Hausmeisterkasse sowie ggf. der Erlöse aus Waschmünzverkäufen; Entgegennahme und Abrechnung der Benutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen.
- das Erstellen von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes gemeinschaftliches Eigentum.
- die Nachholung bzw. die Erfüllung von Pflichten Dritter (insbesondere des Vorverwalters) bezüglich des Rechnungswesens.
- die Einziehung und die Abrechnung der Mieten aus der Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums oder Verwaltungsvermögens.

4.7.3 Wirtschaftsplan

- die Aufstellung eines Wirtschaftsplans, bestehend aus Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplan je Wohnungs- und Teileigentum für jedes Wirtschaftsjahr. Auf Ziffer 4.7.5 wird verwiesen.
- die Berechnung, ggf. erstmaliger Abruf und Einziehung der Vorschüsse (ausgenommen Mahnungen) auf der Grundlage des beschlossenen Wirtschaftsplanes. Die Gemeinschaft verpflichtet sich, – soweit noch nicht anderweitig geregelt – einen Beschluss herbeizuführen, der die Wohnungseigentümer verpflichtet, am Lastschriftverfahren teilzunehmen.
- die buchungsmäßige Verarbeitung von Veränderungen der Beitragszahlungspflicht aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne.

4.7.4 Jahresabrechnung und Rechnungslegung

- die Erstellung der Jahresabrechnung, bestehend aus einer Gesamtabrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und einer Aufteilung des Abrechnungsergebnisses auf jedes Wohnungs- und Teileigentum (Einzelabrechnung). Soweit die Anlage zentral beheizt und/oder mit Warmwasser versorgt wird – geschieht dies unter Einbeziehung der Heizkostenabrechnung, die von einer mit der Ablesung und Abrechnung auf Kosten der Gemeinschaft zu beauftragenden Wärmedienstfirma zu erstellen ist – einschließlich eines Vermögensbericht bis voraussichtlich 7 Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres.
- die Anforderung und Einziehung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Nachschüsse sowie Auszahlung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Überzahlungen; ggf. Erklärung der Aufrechnung.
- die Verbuchung der Ergebnisse der beschlossenen Abrechnung.
- die Überprüfung und Erstellung von Jahresabrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt innehatte.
- die Teilnahme an einer weiteren Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, z. B. durch einen Sachverständigen oder Wirtschaftsprüfer.
- für die Rechnungslegung soweit zusätzlich zur Jahresabrechnung nötig und soweit die Rechnungslegung nicht wegen Beendigung des Verwalteramtes erforderlich wird.
- für die Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis sowie für Umsatzsteuererklärungen.
- für sonstige steuerliche Tätigkeiten.

4.7.5 Einziehung von Hausgeldforderungen (Vorauszahlungen, Sonderumlagen, Abrechnungsfehlbeträge)

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - das Einziehen von Beitragsforderungen einschließlich einer etwaigen Vorfälligstellung gemäß Beschluss. | <ul style="list-style-type: none"> - das Anmahnen rückständiger Beiträge nach Verzugseintritt sowie der hierdurch anfallenden Mahngebühren: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Gebühr je erforderlichem Mahnschreiben (pro Wirtschaftsjahr und Schuldnerpartei max. 5) 25,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = 29,75 Euro - zusätzliche Tätigkeiten aufgrund von Barzahlungen oder Teilzahlungen oder Umbuchungen wegen Zahlung auf falsche Konten durch die Wohnungseigentümer: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Gebühr je erforderlicher Buchung 25,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = 29,75 Euro |
|--|---|

4.7.6 Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - die Verwaltung eingenommener Gelder durch Eröffnung und Führung geeigneter Konten für die laufende Bewirtschaftung und die Erhaltungsrücklage. Die Konten sind als offene Fremdkonten, deren Inhaber die Gemeinschaft ist, getrennt vom Vermögen des Verwalters und vom Vermögen Dritter zu führen. | <ul style="list-style-type: none"> - die Eröffnung und die Führung weiterer Konten und Depots, die Bildung weiterer Rücklagen, Darlehensaufnahmen oder Fördermittelbeantragungen, die aufgrund einer Beschlussfassung erfolgen. |
|---|--|

5. PFLICHTEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Übergabe der Unterlagen

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

- die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung mit Aufteilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Nachträgen und sonstigen Vereinbarungen,
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn-/Heizflächen, aktuelle Grundbuchnachweise zur Eigentumsstellung),
- Beschlussprotokolle sämtlicher Wohnungseigentümerversammlungen,
- sämtliche gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren einschließlich Vergleichen,
- die Beschluss-Sammlung,
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Maßangaben,
- sämtliche Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind,
- der gültige Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung mit den vom Beirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form, einschließlich des Geldbestandsnachweises über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form. Ältere Abrechnungen, Belege und Unterlagen werden bei bzw. zu Lasten der Gemeinschaft eingelagert.

Die für die sofortige Bearbeitung insbesondere bei Eilfällen erforderlichen Unterlagen müssen zumindest in digitaler Form am Tag des Inkrafttretens des Vertrages beim Verwalter vorliegen. Stellt die WEG dem Verwalter die erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung, haftet er nicht für ein darauf beruhendes Fehlverhalten. Er ist zudem berechtigt, nach Information des Beirates und entsprechender Ankündigung, die Unterlagen auf Kosten der Gemeinschaft zu beschaffen.

6. VOLLMACHT DES VERWALTERS

Der Verwalter kann von der Gemeinschaft die Ausstellung einer notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde verlangen. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats wird ermächtigt, die Vollmachtsurkunde namens der Gemeinschaft zu unterschreiben.

Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde der Gemeinschaft zu Händen des neuen Verwalters oder – soweit noch nicht bestellt – zu Händen des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden, hilfsweise eines Beiratsmitgliedes oder des auf der Grundlage von § 9b Abs. 2 WEG bestellten Vertreters unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

7. HAFTUNG DES VERWALTERS

7.1 Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters von Wohnungseigentum zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

7.2 Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Soweit der Verwalter über die gesetzlichen Mindestpflichten hinaus versichert ist, wird die Haftung insoweit nicht ausgeschlossen, als der Versicherer eintrittspflichtig ist. Der Verwalter unterhält folgende Versicherungen mit folgenden Bedingungen:

Markel Insurance SE eine Betriebshaftpflichtversicherung unter der Versicherungs-Nr. MPW 52552535-1 (Sitz der Gesellschaft Sophienstr. 26, 80333 München abgeschlossen.

Die Deckungssumme beträgt für:

Personen und Sachschäden 10.000.000,00 **pauschal**.

Die Deckungssumme beträgt für:

Vermögensschäden je Einzelfall **1.000.000,00 EUR**.

Weiterhin besteht über den Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e.V. ein Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung.

Von der Beschränkung der Haftung nicht erfasst sind Ansprüche aus vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln oder vom Verwalter zu vertretenden Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit. Unbeschränkt haftet der Verwalter auch für die Erfüllung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (sog. Kardinalpflichten); hierzu zählen z. B. die Pflichten zur Vorlage des Wirtschaftsplanes und der Abrechnung.

7.3 Der Verwalter hat einen Anspruch auf Beschlussfassung über seine Entlastung für das jeweils abgelaufene Verwaltungsjahr in der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung. Es sei denn, dass dadurch bestehende oder mögliche Ansprüche gegen den Verwalter, die zu benennen sind, ausgeschlossen würden.

8. VERGÜTUNG

8.1 Festvergütung

a) Die monatliche Festvergütung beträgt _____ Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = _____ **Euro** brutto monatlich. Die Vergütung für die Grundleistungen ist monatlich im Voraus bis zum 10. eines Monats fällig.

b) Die Vergütung für die Grundleistungen ist wie folgt anzupassen:
Die Vergütung erhöht **sich jährlich um 5 %**.

8.2 Variable Vergütung

Die variable Vergütung steht immer unter dem Vorbehalt, dass die Tätigkeit nicht durch einen Umstand erforderlich geworden ist, den der Verwalter zu vertreten hat. Der Verwalter hat sich insoweit ggf. zu entlasten. Die aufwandsabhängige Vergütung und die Auslagenerstattung sind stets nur in dem Umfang geschuldet, der dem objektiv zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen Aufwand entspricht. Sollte die variable Vergütung in einem Wirtschaftsjahr **15 Prozent** der jährlichen Grundvergütung übersteigen, ist der Verwalter verpflichtet, den Verwaltungsbeirat zu informieren.

Soweit nicht anders vereinbart, bemisst sich die variable Vergütung als zeitabhängige Vergütung auf der Grundlage folgender qualifikationsabhängiger Stundensätze:

für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen	95,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = 113,05 Euro
für Sachbearbeiter	50,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = 59,50 Euro
für Techniker (sofern vorhanden)	60,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = 71,40 Euro
für Sekretariat/Schreibkräfte	35,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = 41,65 Euro
für Auszubildende	25,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = 29,75 Euro

Es ist ein Zeitnachweis in Form einer Tabelle zu führen und der Gemeinschaft mit der Rechnungslegung zu übergeben.

8.3 Aufwendungs- und Auslagenersatz

8.3.1 Erforderliche Versand- und Kopierkosten werden dem Verwalter auf Rechnungslegung erstattet.

Für die Fertigung von Schwarz-Weiß-Fotokopien darf der Verwalter für die ersten 50 Seiten je Stück 0,50 Euro und für jede weitere Kopie 0,15 Euro, für Farbkopien für die ersten 50 Seiten je Stück 1,00 Euro und für jede weitere Kopie 0,30 Euro berechnen.

8.3.2 Erforderliche Aufwendungen des Verwalters zur Erfüllung der Verwalterpflichten werden auf Nachweis erstattet, insbesondere

- Notar- und Gerichtsgebühren, z. B. für die Zustimmung zu Veräußerungen oder Unterschriftsbeglaubigungen oder Eintragungen von Beschlüssen im Grundbuch,
- Fahrtkosten für die Teilnahme an einer Beirats- oder Eigentümerversammlung, falls die Sitzung außerhalb von Berlin stattfindet. Es gelten die steuerrechtlichen Kostensätze (derzeit 0,30 Euro/km),
- Auslagen für Auskünfte von Ämtern und aus öffentlichen Verzeichnissen.

8.4 Vergütungs- und Auslagenschuldner, Fälligkeit

Die Vergütung erhält der Verwalter von der Gemeinschaft. Sie ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Auch die Auslagen/Aufwendungen des Verwalters schuldet die Gemeinschaft. Ist aufgrund einer Vereinbarung oder eines Beschlusses aber Kostenschuldner des Verbandes ein einzelner Sondereigentümer (z. B. Mahnkosten bei Hausgeldverzug, Gebühren für Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren, Kopier- und Versandkosten für Belege), darf der Verwalter auch sogleich im Wege des Durchgriffs, Erstattung vom Schuldner der Gemeinschaft verlangen. Die Gemeinschaft ist aber erst nach endgültiger Erfüllung des Zahlungsanspruches durch den Schuldner befreit. Der Verwalter ist berechtigt, die monatliche Vergütung vom Konto der Gemeinschaft abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.

8.5 Gesetzliche Umsatzsteuer

Die in diesem Vertrag angegebenen Preise beziehen sich auf Endpreise und enthalten bereits die jeweils gültige gesetzliche Umsatzsteuer. Falls der Umsatzsteuersatz durch den Gesetzgeber geändert wird, sind die Endpreise entsprechend anzupassen.

9. DATENSCHUTZ

9.1 Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gemeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.

9.2 Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von notwendigen Daten für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung nach den gesetzlichen Bestimmungen und kraft anliegender Datenverarbeitungsvereinbarung durch den Verwalter zulässig.

9.3 Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), der Datenschutz-Grundverordnung und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder werden dabei beachtet. Der Verwalter trägt dafür Sorge, dass die erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden.

10. SCHIEDSVERTRAG

Für den Fall, dass die Wohnungseigentümer in einem Schiedsvertrag die Zuständigkeit des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentumssachen vereinbart haben oder vereinbaren, verpflichtet sich der Verwalter, diesem Schiedsvertrag beizutreten.

11. INTERESSENKOLLISIONEN

11.1 Der Verwalter ist berechtigt, auch Verträge über die Verwaltung von Sondereigentum in der Gemeinschaft _____ abzuschließen und zu erfüllen. Falls es jedoch zu Interessenkollisionen kommt, hat er die Interessen der Gemeinschaft zu vertreten. Der Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums ist unter diesem Vorbehalt abzuschließen.

11.2 Der Verwalter ist weiter berechtigt, in anderen Gemeinschaften das gemeinschaftliche Eigentum, Sondereigentum oder Alleineigentum in benachbarten Grundstücken zu verwalten. Sollte insoweit z. B. aufgrund eines Nachbarschaftskonfliktes ein Interessenwiderstreit entstehen und nicht beide Gemeinschaften bzw. Eigentümer den Verwalter trotz des Interessenkonfliktes ausdrücklich zur Streitbeilegung beauftragen, darf er keine der Gemeinschaften bzw. Nachbarn vertreten. In diesem Fall hat er der benachbarten Partei den auf der Grundlage von § 9b Abs. 2 WEG bestellten Vertreter (wenn ein Beiratsvorsitzender oder ein Eigentümer in diesem Sinn bestellt sind) bekannt zu geben und Zustellungen an diesen zu fordern. Er hat Versammlungen in Abstimmungen mit dem Beirat einzuberufen, um den Eigentümern eine Willensbildung zu ermöglichen.

12. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

12.1 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.

12.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung beider Vertragsparteien.

12.3 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Verwaltervertrag hinsichtlich einzelner Bestimmungen für ungültig erklärt werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

13. VORRANG VON TEILUNGSVERTRAG/TEILUNGSERKLÄRUNG UND GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Eine nur durch Vereinbarung abänderbare Regelung des Teilungsvertrages/der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung hat Vorrang vor abweichenden oder modifizierenden Regelungen dieses Vertrages.

14. SONSTIGE VEREINBARUNGEN

WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsrecht

Sie (die Gemeinschaft) haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die vierzehntägige Widerrufsfrist läuft ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Name/Firmenname

Straße

PLZ, Ort

Telefonnummer

Fax

E-Mail

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden; dies ist jedoch nicht vorgeschrieben.

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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags 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 für diese Rückzahlung Entgelte berechnet.

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR FÜR VERBRAUCHER

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann können Sie dieses Formular ausfüllen und zurücksenden.

Name/Firmenname

Anschrift

PLZ, Ort

Hiermit widerrufe(n) ich/wir* _____

Vor- und Nachname des/der Verbraucher(s)

den von mir/uns* abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren/die Erbringung der folgenden Dienstleistung*

bestellt am*/erhalten am* _____

Unterschrift des/der Verbraucher(s)/Gemeinschaft
(nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

VOLLMACHT

für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verbandsvermögens
in der WEG _____

Die

– Eigentümergemeinschaft –

bevollmächtigt den mit Beschluss der Eigentümerversammlung vom _____ auf der Grundlage der Teilungserklärung /
Gemeinschaftsordnung vom _____ UR-Nr. _____ des Notars Mustermann zum Verwalter des Gemeinschaftseigentums bestellen

– Verwalter –

mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und des Verbandsvermögens nach den Maßgaben

- der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes,
- der o. g. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung sowie
- des am _____ abgeschlossenen Verwaltervertrages.

Der Verwalter ist berechtigt, Gemeinschaftskonten auf den Namen der o. g. WEG einzurichten bzw. zu führen. Insbesondere ist er
berechtigt, die Instandhaltungsrückstellung zinsgünstig, ausfallsicher - und mit einer jederzeitigen Zugriffsmöglichkeit über einen
Betrag von mind. _____ Euro – anzulegen. Die Kontenauflösung oder Kreditaufnahme bedarf des vorherigen Beschlusses durch
die Eigentümer.

Über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus darf der Verwalter:

In folgenden Einzelfällen darf der Verwalter Untervollmachten erteilen: _____

Die Vollmacht ist bei Erlöschen der Vertretungsmacht dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder einem neu bestellten Verwalter
auszuhändigen. Zurückbehaltungsrechte bestehen an dieser Urkunde nicht.

Der/Die Verwaltungsbeiratsvorsitzende _____, ist gemäß Beschluss vom
_____ berechtigt, im Namen der Gemeinschaft diese Vollmacht auszustellen.

Datum

Ort

Unterschriften der gemäß der Beschlussfassung mit der Unterzeichnung beauftragten Person/en

VEREINBARUNG über die gemeinsame Verarbeitung von Daten nach Art. 26 DSGVO

Zwischen

– Verantwortlicher 1 –
(Verwalter)

und

– Verantwortlicher 2 –
(Wohnungseigentümergeinschaft)

Diese Vereinbarung regelt die Rechte und Pflichten von Verantwortlichen bei der gemeinsamen Verarbeitung personenbezogener Daten im Sinne des Art. 26 DSGVO.

1. GEGENSTAND DES VERTRAGES

Die Parteien sind durch den Verwaltervertrag vom _____ (nachfolgend Hauptvertrag genannt) miteinander verbunden.

Der Hauptvertrag umfasst die Verwaltung für:

(Bezeichnung der WEG mit Bezeichnung der Liegenschaft)

2. DAUER DER VEREINBARUNG

Der Vertrag beginnt am ____ . ____ . _____ und endet mit Ende des Hauptvertrages.

3. GEGENSTAND DER VERARBEITUNG

a. Gemeinsamer Zweck der Verarbeitung durch die Verantwortlichen

Der Zweck der gemeinsamen Verarbeitung personenbezogener Daten ergibt sich aus dem Hauptvertrag und ist hier insbesondere darin zu sehen:

Verwaltung der unter Ziffer 1. genannten Wohnungseigentumsanlage durch den Verantwortlichen 1 für den Verantwortlichen 2 (= Gemeinschaft der Wohnungseigentümer).

b. Art der Verarbeitung von Daten/Verarbeitungsvorgänge

Bei der Erfüllung des Hauptvertrages der Parteien werden folgende Verarbeitungsvorgänge im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten durchgeführt:

*Nichtzutreffendes streichen/anpassen!

Vom Verantwortlichen 1:

Der Verantwortliche 1 verarbeitet personenbezogene Daten der Eigentümer innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie personenbezogene Daten von sonstigen Betroffenen (z.B. Vertragspartner, Mieter, Personen, die das Objekt mitnutzen, Käufer/Kaufinteressenten) anlässlich der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums der Verantwortlichen 2.

Vom Verantwortlichen 2:

Der Verantwortliche 2 verarbeitet personenbezogene Daten von Miteigentümern der Eigentümergemeinschaft sowie personenbezogene Daten von sonstigen Betroffenen (z.B. Vertragspartner, Mieter, Personen, die das Objekt mitnutzen, Käufer/Kaufinteressenten) anlässlich der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Gemeinsame Verantwortlichkeit bei Verarbeitungsvorgängen:

Die Parteien sind hinsichtlich der Verarbeitung von personenbezogenen Daten gemeinsam Verantwortliche im Sinne von Art. 26 DSGVO. Für die Verarbeitung personenbezogener Daten ist der Verantwortliche 1 hinsichtlich sämtlicher Verarbeitungsvorgänge allein zuständig.

c. Kategorie der personenbezogenen Daten

Durch die Verantwortlichen 1 und 2 (**V1 und V2**) werden folgende Kategorien personenbezogener Daten verarbeitet:

	V1	V2
Personenstammdaten (z.B. Name, Anschrift, Geburtsdatum)		
Kommunikationsdaten (z.B. Telefon, E-Mail)		
Vertragsstammdaten (Vertragsbeziehung, Lagebezeichnung)		
Vertragsabrechnungs- und Zahlungsdaten		
Bankdaten		
Sonstige:		

d. Kategorien der betroffenen Personen

Durch die Verantwortlichen 1 und 2 (**V1 und V2**) werden Daten von folgenden betroffenen Personen verarbeitet:

	V1	V2
Vertragspartner		
Miteigentümer		
Miteigentumskäufer		
Kaufinteressenten		
Mieter		
Vermieter		
Personen, die das Objekt mitnutzen		
Nießbrauchsberechtigte		
Sonstige:		

4. EINHALTUNG ALLGEMEINER DATENSCHUTZRECHTLICHER BESTIMMUNGEN

Der Verantwortliche 1 gewährleistet bei der Datenverarbeitung die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben; er trägt insbesondere Sorge dafür, dass eine Datenverarbeitung nur mit entsprechender Rechtsgrundlage erfolgt und die Grundsätze für die Verarbeitung personenbezogener Daten nach Art. 5 DSGVO (z.B. Art. 5 Abs. 1 c DSGVO - Grundsatz der Datenminimierung) eingehalten werden. Im Rahmen der Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen gewährleistet der Verantwortliche 1 u.a. das Führen von Verarbeitungsverzeichnissen (Art. 30 DSGVO) – auch für die Verantwortliche 2, der Abschluss von Auftragsverarbeitungsverträgen mit entsprechenden Auftragnehmern (Art. 28 DSGVO), das Schulen von Mitarbeitern, die Einholung von ggf. erforderlichen Einwilligungen oder die Ergreifung von technischen und organisatorischen Maßnahmen, damit die Rechte von betroffenen Personen (z.B. Art. 12–22 DSGVO) fristgerecht erfüllt werden können und damit angemessene Datensicherheitsvorkehrungen (Art. 32 ff. DSGVO) getroffen werden können.

Dokumentationen, die dem Nachweis der ordnungsgemäßen Datenverarbeitung dienen (Art. 5 Abs. 2 DSGVO – Rechenschaftspflicht), werden vom Verantwortlichen 1 entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten über das Vertragsende hinaus aufbewahrt.

5. BETROFFENENRECHTE

a. Informationspflichten nach Art. 13, 14 DSGVO

Der Verantwortliche 1 verpflichtet sich, den Betroffenen gem. Art. 13 und 14 DSGVO zu informieren über sämtliche Verarbeitungsvorgänge und zwar auch für Verarbeitungsvorgängen, die für den Verantwortlichen 2 ausgeführt werden.

b. Pflichten nach den Art. 15-22 DSGVO

Der Verantwortliche 1 verpflichtet sich den folgenden Betroffenenrechten nachzukommen:

- Art. 15 DSGVO Auskunftsrecht der betroffenen Person
- Art. 16 DSGVO Recht auf Berichtigung
- Art. 17 DSGVO Recht auf Löschung
- Art. 18 DSGVO Recht auf Einschränkung der Verarbeitung
- Art. 19 DSGVO Mitteilungspflicht im Zusammenhang mit Maßnahmen nach Art. 16–18 DSGVO
- Art. 20 DSGVO Recht auf Datenübertragbarkeit
- Art. 21 DSGVO Widerspruchsrecht
- Art. 22 DSGVO Automatisierte Entscheidung im Einzelfall

Den Parteien ist bekannt, dass die betroffene Person ungeachtet der Einzelheiten dieser Vereinbarung ihre Rechte nach den Art. 13–22 DSGVO bei und gegenüber jedem einzelnen der Verantwortlichen geltend machen kann (Art. 26 Abs. 3 DSGVO).

Die Parteien stellen sich bei Bedarf die erforderlichen Informationen aus ihrem jeweiligen Wirkbereich gegenseitig zur Verfügung.

Soweit sich ein Betroffener insbesondere wegen Auskunft oder Berichtigung oder Löschung an eine der Parteien wendet, verpflichtet sich die Partei, dieses Ersuchen unverzüglich an die andere Partei weiterzuleiten. Diese ist verpflichtet, der anfragenden Vertragspartei die zur Auskunftserteilung notwendigen Informationen aus ihrem Wirkbereich unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

c. Informationspflichten nach Art. 26 DSGVO

Der Verantwortliche 1 verpflichtet sich, der betroffenen Person gem. Art. 26 Abs. 2 S. 2 DSGVO das Wesentliche dieser Vereinbarung zur Verfügung zu stellen.

d. Gemeinsamer Ansprechpartner/Gegenseitige Information

Die Parteien stellen sich bei Bedarf die erforderlichen Informationen gegenseitig zur Verfügung. Sie legen als gemeinsamen Ansprechpartner für Betroffenenrechte fest:

6. ZUSAMMENARBEIT IM RAHMEN DER DATENSCHUTZ-FOLGEABSCHÄTZUNG

Die Parteien verpflichten sich – soweit erforderlich – gemeinsam eine Datenschutz-Folgeabschätzung zu erarbeiten und abzustimmen.

7. ZUSAMMENARBEIT BEI FESTSTELLUNG VON DATENSCHUTZVERLETZUNGEN

Die Parteien informieren sich gegenseitig unverzüglich und vollständig, wenn sie bei der Prüfung von Verarbeitungstätigkeiten Fehler oder Unregelmäßigkeiten bei der Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen feststellen.

8. BEHANDLUNG UND MELDUNG VON DATENSCHUTZVERLETZUNGEN/ZUSAMMENARBEIT MIT DER AUFSICHTSBEHÖRDE

Dem Verantwortlichen 1 obliegen die Melde- und Benachrichtigungspflichten gegenüber der Aufsichtsbehörde (Art. 33, 34 DSGVO). Der Verantwortliche 1 verpflichtet sich, etwaige Datenschutzverletzungen zu dokumentieren und mit der Aufsichtsbehörde zusammen zu arbeiten.

Die Parteien informieren sich unverzüglich gegenseitig über die Meldung von Verletzungen des Schutzes personenbezogener Daten an die Aufsichtsbehörde und leiten sich die zur Durchführung der Meldung erforderlichen Informationen jeweils unverzüglich zu.

9. VERGÜTUNG

Für die Übernahme der Pflichten unter den Ziffern 4., 5. und dieser Vereinbarung erhält der Verantwortliche 1 vom Verantwortlichen 2 eine pauschale Vergütung in Höhe von monatlich _____ € zzgl. MwSt = _____ € brutto.

10. HAFTUNGS AUSGLEICH IM INNERVERHÄLTNISS WEGEN GESAMTSCHULDNERISCHER HAFTUNG NACH ART. 82 DSGVO

Die Parteien haften gemäß Art. 82 Abs. 5 DSGVO entsprechend ihres Anteils der Verantwortung.

Datum

Ort

Datum

Ort

Verantwortlicher 1 (Verwalter)

Verantwortlicher 2 (Wohnungseigentümergeinschaft)

Vertreten durch:

