

Verwaltervertrag

für Wohnungseigentümergeinschaften

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft

Name der WEG	
Straße, Hausnummer	
PLZ, Stadt	

- nachstehend „Wohnungseigentümergeinschaft“ genannt -

und der

immoveo Hausverwaltung GmbH

Rheinstraße 97 in 64295 Darmstadt

Registergericht: Amtsgericht Darmstadt, HRB 97690

Geschäftsführer: Christopher Groebler, Dominik Groebler

- nachstehend „Verwalter“ genannt -

- gemeinsam auch „Parteien“ genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Präambel

Der Verwalter ist ein Unternehmen, das die Verwaltung von Wohnungseigentum vor allem auf Basis der elektronischen Datenverarbeitung ausführt und standardisiert. Der Wohnungseigentümergeinschaft ist insoweit bekannt, dass das Anbieten der Leistungen des Verwalters auf teilweise festen Prozessen beruht und der Verwalter insbesondere hieraus seine besondere Wettbewerbsfähigkeit ableitet. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

1 Dauer des Verwaltervertrags

- 1.1 Der Verwaltervertrag beginnt ab dem (händisch nach Bestellung ausfüllen).
Der Vertrag ist jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- 2.1 Der Verwalter ist zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung verpflichtet. Im Einzelnen ergeben sich seine Rechte und Pflichten aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), der Teilungserklärung und diesem Vertrag.
- 2.2 Die Verwaltung eingenommener Gelder erfolgt durch Eröffnung und Führung eines Girokontos für Beiträge und eines Anlagekontos für die Instandhaltungsrückstellung. Die Konten werden auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft angelegt und werden getrennt vom Vermögen des Verwalters geführt. Für die Sicherheit der Gelder verpflichtet sich der Verwalter, eine Vertrauens- und Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in ausreichender Höhe vorzuhalten.
- 2.3 Die Parteien sind sich bewusst, dass im Rahmen der Liegenschaftsbewirtschaftung insbesondere Auslagenschübe entstehen können, die eine kurzfristige Liquidität der Gemeinschaft zur Einhaltung Ihrer Verpflichtungen erfordert. Der Verwalter ist berechtigt, sämtliche bei der Wohnungseigentümergeinschaft bestehenden liquiden Mittel zu diesem Zweck einzusetzen, gleich ob diese auf einem Beitrags- oder Anlagekonto verfügbar sind. Es ist seitens der Wohnungseigentümergeinschaft sicherzustellen, dass das Girokonto jederzeit eine Liquidität von zumindest EUR 1.000,00 pro Wohneinheit aufweist, um insbesondere die Nichteinlösung von Lastschriften, Mahnung oder sonstige Schäden auf der Nichterfüllung von Verbindlichkeiten und damit einhergehenden Mehraufwand zu vermeiden.

3 Übergabe von Unterlagen

- 3.1 Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form zur Verfügung zu stellen.

- 3.2 Der Verwalter wird die Unterlagen nach Erhalt vollständig digitalisieren und diesen Standard für die Dauer der Verwaltungstätigkeit aufrechterhalten. Die Originaldokumente werden anschließend auf Kosten der Gemeinschaft eingelagert oder auf Wunsch des Ersatzzustellungsbevollmächtigten an diesen ausgehändigt.
- 3.3 Stellt die Wohnungseigentümergeinschaft dem Verwalter die erforderlichen Unterlagen nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig zur Verfügung, ist eine Haftung des Verwalters für daraus resultierende Schäden ausgeschlossen.
- 3.4 Der Verwalter darf bei (auch von Dritten, z. B. bereits für die Wohnungseigentümergeinschaft tätige Dienstleister) zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen grundsätzlich davon ausgehen, dass die Unterlagen und Informationen richtig sind, gängigen Marktstandards entsprechen und keine Fehler enthalten. Es besteht keine Verpflichtung seitens des Verwalters Unterlagen und Informationen, die von Dritten ohne Aufforderung des Verwalters und ohne direkten Zusammenhang mit den gesetzlichen Leistungen oder den zusätzlich vereinbarten Leistungen des Verwalters zur Verfügung gestellt werden an die Wohnungseigentümergeinschaft weiterzuleiten.
- 3.5 Der Verwalter ist mit Ausnahme derjenigen Prüfungen und Recherchen von Unterlagen, die sich aus der Erbringung der gesetzlich notwendigen Verwalterleistung ergeben oder die er auf Grund gesonderter Vereinbarung als Zusatzleistung übernommen hat, nicht verpflichtet eingereichte Unterlagen zu prüfen oder hierin zu recherchieren. Der Verwalter ist, unter Berücksichtigung seiner zwingenden gesetzlichen Pflichten, insbesondere nicht verpflichtet, die Tätigkeit einer etwaigen Vorverwaltung zu prüfen.
- 3.6 Unterlagen, die dem Verwalter zur Verfügung gestellt wurden oder die im Rahmen der Verwaltertätigkeit entstehen, werden vollständig digitalisiert, ersetzend gescannt und nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen archiviert. Vorzuhaltende Originaldokumente werden eingelagert und bei Bedarf an die Wohnungseigentümergeinschaft versandt. Der Verwalter ist berechtigt, auch Originaldokumente - sofern nicht die Wohnungseigentümergeinschaft einen besonderen Transport explizit verlangt - auf dem einfachen Postweg ohne Zustellungsnachweis zu versenden. Die Vergütung für den Versand richtet sich nach den hierfür angesetzten Kosten nach §4.

4 Mitteilungspflichten der Wohnungseigentümergeinschaft

- 4.1 Die Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, den Verwalter unverzüglich in Textform zu unterrichten und sie hat ferner dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnungseigentümer Ihrerseits den Verwalter unverzüglich in Textform unterrichten: bei der Änderung von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten, bei Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gemäß Baubeschreibung hinausgehen und dazu geeignet sind, eine Unterversicherung des Gebäudes herbeizuführen und bei erkannten Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums.
- 4.2 Unterrichtungen an den Verwalter, die, mit Ausnahme solcher nach Abs. 1, nicht durch die Wohnungseigentümergeinschaft oder von diesen schriftlich zu benennenden Bevollmächtigten vorgenommen werden, gelten gegenüber dem Verwalter als nicht vorgenommen. § 3 Abs. 3 gilt entsprechend.
- 4.3 Die Wohnungseigentümergeinschaft benennt gegenüber dem Verwalter einen Ansprechpartner am Ort der Liegenschaft (im Regelfall der Hausmeister der Liegenschaft), der gegenüber dem Verwalter auskunftspflichtig ist und den der Verwalter bei Bedarf betreffend Angelegenheiten der Liegenschaft kontaktieren kann.

5 Vollmacht des Verwalters

- 5.1 Die Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt nach ihrer Wahl den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder einen Eigentümer sowie einen weiteren Eigentümer, die als Anlage 1 im Entwurf beigefügte Vollmachtsurkunde namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterschreiben.
- 5.2 Die Vollmacht ist im Innenverhältnis beschränkt auf (i) die Tätigkeiten und Aufgaben des Verwalters nach diesem Vertrag sowie (ii) etwaig darüberhinausgehende gesetzliche Tätigkeiten und Aufgaben des Verwalters. Die Vollmacht umfasst insbesondere die pauschalen Freigaben bei Auftreten von Störungen, Sicherheitsmängeln etc. der Liegenschaft nach Maßgabe der als Anlage 2 beigefügten Vollmacht (Innenverhältnis). Im Außenverhältnis ist die Verwaltervollmacht unbeschränkt.
- 5.3 Der Verwalter kann die notarielle Beurkundung der Vollmacht verlangen.
- 5.4 Der Verwalter wird von den Beschränkungen des §181 BGB befreit.

6 Vergütung

6.1 Der Verwalter erhält für die von ihm zu erbringenden Leistungen eine monatliche Grundvergütung in Höhe von EUR zzgl. der gesetzlich geschuldeten Mehrwertsteuer.

6.2 Die Grundvergütung ist monatlich im Voraus fällig und bis zum 3. Werktag eines Monats auf das Konto der Verwalters zu entrichten. Mit der monatlichen fixen Vergütung nach diesem Abs. 1 nicht abgegolten sind die unter Abs. 3 aufgelisteten Sonderleistungen.

6.3 Über die Grundvergütung hinaus werden die nachfolgenden Sonderleistungen berechnet:

Instandhaltungsmaßnahmen ab Überschreitung der Freigrenze (EUR 2000 zzgl. EUR 50 pro Wohneinheit)	Die Berechnung erfolgt gemäß §8 Abs. 3 „Kosten der Verwaltungsleistungen“ der 2. BerechnungsVO.
Versicherungsschäden	15% der Schadensumme
Rechtsanwalts- oder Notareinsätze	50% der Rechtsanwalts- oder Notarkosten
Erstellung Bescheinigung nach §35a EStG	EUR 13,00 pro Wohneinheit
Außerordentl. Eigentüerversammlung	eine Netto-Monatsvergütung
Eigentümerwechsel	EUR 99,00 pro Sondereigentum
Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren	EUR 2,00 pro Monat und Sondereigentum
Kopie- und Druckkosten	EUR 0,25 pro Seite
Portokosten	gem. den aktuellen Gebühren der dt. Post
Nachbuchung von Vorjahren	EUR 1,99 pro Buchung inkl. Digitalisierung der Belege

Die Kosten gelten jeweils zzgl. der gesetzlich geschuldeten Mehrwertsteuer. Über die genannten Sonderleistungen hinaus fallen für die Wohnungseigentümergeinschaft keine Kosten an.

6.4

Der Verwalter behält sich eine Anpassung der Vergütung für den Fall vor, dass ihm erhöhte Kosten durch die Erbringung der Leistung entstehen, soweit dies der Wohnungseigentümergeinschaft zumutbar ist. Der Verwalter wird der Wohnungseigentümergeinschaft die Kostenelemente, die zur Anpassung der Vergütung geführt haben, auf Nachfrage offenlegen.

7

7.1 Kontovollmacht

Der Verwalter ist bevollmächtigt, die monatliche fixe Vergütung bei Fälligkeit, sowie die Vergütung für variable Leistungen nach Rechnungsstellung vom Konto der Wohnungseigentümergeinschaft auf das Konto im Sinne des § 6 Abs. 2 zu überweisen.

8

8.1 Unterbeauftragung

Der Verwalter ist berechtigt sich bei der Ausführung seiner Aufgaben bei Subunternehmern zu bedienen.

9

9.1 Haftung

Der Verwalter erfüllt seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters von Wohnungseigentum im Sinne des § 34c GewO und beachtet alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften.

9.2

Die Haftung für das Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt.

10

10.1 Schlussbestimmungen

Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten sinngemäß für Teileigentumsrechte und Teileigentümer sowie Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte.

10.2

Für Erklärungen des Verwalters, die diesen Vertrag betreffen, ist der Ersatzzusteller, hilfsweise der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats bzw. bis zu dessen Wahl der gesamte Verwaltungsbeirat empfangsbevollmächtigt. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so bevollmächtigen sich diese gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Verwalters; diese Vollmacht kann bei Vorliegen sachlicher Gründe widerrufen werden.

10.3

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

10.4

Sollte eine oder mehrere Regelungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der anderen Regelungen nicht. Anstelle der unwirksamen Regelung tritt eine solche, die dem wirtschaftlich Gewollten möglichst nahekommt.

immoveo Hausverwaltung GmbH - Verwalter -	Ermächtigter zu 1 - Wohnungseigentümergeinschaft -	Ermächtigter zu 2 - Wohnungseigentümergeinschaft -
Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Name (in Druckbuchstaben)	Name (in Druckbuchstaben)	Name (in Druckbuchstaben)
Ort, Datum	Ort, Datum	Ort, Datum

Die durch den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung zum Abschluss dieses Vertrages bevollmächtigt sind. Die Niederschrift ist auszugsweise als Anlage 5 beigefügt.

Anlagen

- Anlage 1 Verwaltervollmacht (Außenverhältnis)
- Anlage 2 Verwaltervollmacht (Innenverhältnis)
- Anlage 3 Datenschutzhinweise und Widerrufsbelehrung
- Anlage 4 immoveo als Hausverwaltung bestellen - Anleitung für die Praxis
- Anlage 5 Niederschrift Eigentümerversammlung

Verwaltervollmacht (Außenverhältnis)

Anlage 1

Die Wohnungseigentümergeinschaft

Name der WEG	
vertreten durch den zur Vollmachterteilung Ermächtigten zu 1	Name (in Druckbuchstaben)
sowie den zur Vollmachterteilung Ermächtigten zu 2	Name (in Druckbuchstaben)

bevollmächtigt die bestellte Verwaltung

immoveo Hausverwaltung GmbH

Rheinstraße 97 in 64295 Darmstadt

Registergericht: Amtsgericht Darmstadt, HRB 97690

Geschäftsführer: Christopher Groebler, Dominik Groebler

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

Über die gesetzlichen Befugnisse hinaus ist der Verwalter gegenüber Dritten berechtigt:

- auch ohne vorherige Beschlussfassung Miet-, Versicherungs-, Wartungs-, Lieferungs-, Entsorgungs-, Dienstleistungs-, und Werkverträge sowie Verträge über gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen zu ändern, zu beenden oder abzuschließen,
- Klagen wegen Zahlung rückständigen Hausgeldes auch ohne vorherige Beschlussfassung im Namen und auf Rechnung der o.g. WEG zu erheben sowie Rechtsanwälte zu beauftragen,
- Schlüssel und Schließzylinder aus der gesicherten Schließanlage für einzelne Wohnungseigentümer nachzubestellen.

Der Verwalter ist berechtigt, Gemeinschaftskonten auf den Namen der o.g. WEG einzurichten bzw. zu führen. Der Verwalter wird vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB befreit. Er darf daher als Vertreter der WEG auch Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder mit sich als Vertreter eines anderen abschließen. Im Einzelfall darf der Verwalter Untervollmachten erteilen. Die Vollmacht ist bei Erlöschen der Vertretungsmacht zu vernichten. Zurückbehaltungsrechte bestehen an dieser Urkunde nicht.

Unterschrift	Unterschrift
Name (in Druckbuchstaben), Ermächtigter zu 1	Name (in Druckbuchstaben), Ermächtigter zu 2
Ort, Datum	Ort, Datum

Verwaltervollmacht (Innenverhältnis)

Anlage 2

Aufträge

Akute Verkehrssicherheit

Beschreibung: Die Sicherheit des Nutzers bei ordnungsgemäßer Nutzung der Immobilie ist nicht gewährleistet aufgrund einer Änderung des Zustandes eines Bauteils, welches nicht mehr gängigen Vorschriften und Normen entspricht oder aufgrund einer behördlichen Anordnung auferlegt wird. Z. B. Einsturzgefährdeter Baum, defekter Rauchwarnmelder, Verunreinigung im Trinkwasser.

Freigabe: Der Verwalter kann selbstständig einen Rahmen von 2.000€ + 50€ pro Wohneinheit verwenden, um den akuten sicherheitsrelevanten Mangel abzustellen. Andernfalls ist ein Beschluss erforderlich.

Verkehrssicherheit

Beschreibung: Die Sicherheit des Nutzers bei ordnungsgemäßer Nutzung der Immobilie ist nicht gewährleistet aufgrund einer Änderung der Vorschriften und Normen, aber gleichbleibendem Zustand des Bauteils.

Freigabe: Keine Freigabe. Der Verwalter wird den Punkt zur Besprechung auf der nächsten Eigentümerversammlung nebst einer Kostenindikation vorlegen.

Betrieb der Immobilie erheblich gestört

Beschreibung: Der Betrieb der Immobilie ist erheblich gestört und das Nutzerverhalten ist erheblich eingeschränkt. Das Problem ist akut aufgetreten. Z. B. Heizung defekt, Hebeanlage defekt, Aufzug defekt, Klingelanlage defekt, Schließanlage defekt, Akute Verstopfung usw.

Freigabe: Der Verwalter kann selbstständig einen Rahmen von 2.000€ + 50€ pro Wohneinheit verwenden, um den Mangel abzustellen. Andernfalls ist ein Beschluss erforderlich.

Betrieb der Immobilie gestört

Beschreibung: Der Betrieb der Immobilie ist gestört und das Nutzerverhalten ist eingeschränkt oder es handelt sich um einen Schädlings- oder Schimmelbefall. Das jeweilige Problem ist erst kürzlich aufgetreten. Z. B. Außenbeleuchtung defekt, Treppenhausbeleuchtung defekt, Rollläden defekt, Loch im Dach.

Freigabe: Der Verwalter kann selbstständig einen Rahmen von 2.000€ + 50€ pro Wohneinheit verwenden, um den Mangel abzustellen. Andernfalls ist ein Beschluss erforderlich.

Instandhaltung

Beschreibung: Nicht akute Schäden, die nicht den Betrieb beeinträchtigen und nicht die Sicherheit gefährden.

Freigabe: Keine Freigabe. Der Beirat kann hierfür eine Freigabe in Höhe von 2.000€ + 50€ pro Wohneinheit erteilen. Andernfalls ist ein Beschluss erforderlich.

Versicherungsschäden

Beschreibung: Der WEG entsteht ein Schaden, der durch die Wohngebäudeversicherung abgedeckt ist.

Freigabe: Zug um Zug nach Freigabe durch den Versicherer.

Schaden durch Dritte

Beschreibung: Der WEG entsteht ein Schaden durch Dritte.

Freigabe: Zug um Zug nach Kostenübernahmebestätigung durch Anspruchsgegner (z. B. Versicherung Gegenseite). Andernfalls ist ein Beschluss erforderlich.

Anzahl Angebote Aufträge

(außer bei: Versicherungsschäden & Schaden durch Dritte) bei folgenden zu erwartenden Auftragssummen:

bis EUR 500
kein Angebot

bis EUR 500 - EUR 1.000
1 Angebot & 1 Kostenschätzung

bis EUR 1000 - EUR 2000
2 Angebote

ab EUR 2.000
3 Angebote

Dauerschuldverhältnisse

Aktiver Leistungswegfall

Beschreibung: Die WEG verzichtet dauerhaft auf eine Leistung, wie z. B. Heizungswartung.

Freigabe: per Beschluss.

Aktiver Leistungsneuabschluss

Beschreibung: Die WEG beschließt eine neue Leistung regelmäßig zu beziehen, wie z. B. Wartung der Hebeanlage.

Freigabe: Bis 10€ Kosten pro Wohneinheit und Jahr sowie Kostenkategorie darf die Freigabe durch den Beirat erfolgen, z. B. Abschluss GSM-Modul oder ähnliches. Darüber hinaus ist ein Beschluss erforderlich.

Aktive Leistungsänderung

Beschreibung: Die WEG beschließt eine Leistung innerhalb eines bestehenden Vertrages zu ändern.

Freigabe: Bis 10€ Mehrkosten pro Wohneinheit und Jahr sowie Kostenkategorie darf die Freigabe durch den Beirat erfolgen, z. B. Mülltonnen quartalsweise reinigen (anstatt jährlicher Reinigung). Eine Leistungsminderung darf nicht stattfinden. Darüber hinaus ist ein Beschluss erforderlich.

Passive Leistungsänderung

Beschreibung: Änderung an einem bestehenden Vertrag durch Dienstleister.

Freigabe: Bis 6,5% Preissteigerung durch Verwalter, bis 40% Preissteigerung durch Verwaltungsbeirat. Eine Änderung der Selbstbeteiligung bei Versicherungsverträgen wird zunächst immer geduldet.

Aktiver Dienstleisterwechsel

Beschreibung: Die WEG beschließt zu einer gleichbleibenden Leistung den Wechsel des erbringenden Dienstleisters.

Freigabe: Bei finanzieller Besser- oder Gleichstellung durch Beirat, ansonsten durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung. **Ausnahme:** Der Verwalter ist zur Erbringung seiner Kerndienstleistung – der Jahresabrechnung – auf einen Wärmemessdienst sowie das Versorgungsunternehmen angewiesen. Der Verwalter wird ermächtigt - auch ohne, dass es hierzu eines zusätzlichen Beschlusses bedarf – einen Messdienstleister und Versorger seiner Wahl zu nutzen, um eine reibungslose Erbringung seiner Dienstleistung zu gewährleisten. Die Eigentümergemeinschaft darf hierdurch finanziell nicht schlechter gestellt werden.

Passiver Dienstleisterwechsel

Beschreibung: Ein Dienstleister kündigt das bestehende Vertragsverhältnis mit der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Freigabe: Bis 500€ Vertragsumsatz pro Jahr darf der Verwalter selbstständig einen neuen Vertrag abschließen; bis 2000€ Vertragsumsatz pro Jahr darf der Verwaltungsbeirat die Freigabe für den neuen Vertrag erteilen; darüber hinaus ist ein Beschluss erforderlich.

Anz. Angebote Dauerschuldverhältnisse bei folgenden zu erwartenden jährlichen Vertragsvolumina:

bis EUR 500
1 Angebot

bis EUR 2.000
2 Angebote

ab EUR 2.000€
3 Angebote

Als Alternativ-Gremium zum Verwaltungsbeirat können diese Freigabegrenzen auch an ein anderes von den Eigentümern zu bestimmendes Freigabegremium delegiert werden.

Der Verwalter hat in besonderen Fällen - über die Freigabegrenzen hinaus - die uneingeschränkte Vollmacht nach individuellem Ermessen, sofern er dies für erforderlich halten darf oder die Umstände dies erfordern oder die WEG hieran ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse haben könnte, auch ohne Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft oder

Datenschutzhinweise & Widerrufsbelehrung

Anlage 3

Datenschutzhinweise

I. Verantwortlicher im Sinne der Datenschutzgesetze ist:

immoveo Hausverwaltung GmbH
Rheinstraße 97
64295 Darmstadt

II. Der Datenschutzbeauftragte der immoveo Hausverwaltung GmbH ist:

Kristina Groebler
immoveo Hausverwaltung GmbH
Rheinstraße 97
64295 Darmstadt
datenschutz@immoveo.de

III. Kontaktaufnahme

Bei einer Kontaktaufnahme werden die übermittelten personenbezogenen Daten gespeichert. Diese Daten werden ausschließlich für die Beantwortung der Anfrage verarbeitet. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. f) der DSGVO bzw. Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO, wenn die Anfrage auf einen Vertragsschluss gerichtet ist. Die Daten werden gelöscht, wenn der Zweck der Verarbeitung wegfällt, z.B. die Anfrage abschließend beantwortet ist. Mündet die Anfrage in ein Vertragsverhältnis, werden die Daten spätestens nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen gelöscht.

IV. Soziale Aktivitäten, marktspezifische Informationen und Veranstaltungen

Wir nutzen personenbezogene Daten (Name, Geburtsdatum, E-Mail-Adresse, Anschrift), um Kunden zum Geburtstag zu gratulieren, über aktuelle Entwicklungen im Bereich der Hausverwaltung zu informieren, zu Unternehmensveranstaltungen einzuladen sowie für den Versand von Weihnachtskarten oder ähnlichem. Rechtsgrundlage für diese Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO.

Sie können der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu diesen Zwecken jederzeit per E-Mail an datenschutz@immoveo.de widersprechen. Die Daten werden gelöscht, wenn Sie der Verarbeitung widersprochen haben oder der Zweck der Verarbeitung weggefallen ist und wir nicht aus gesetzlichen Gründen zu einer weiteren Speicherung verpflichtet sind.

V. Vertragsdurchführung

Mit dem Abschluss des Verwaltervertrags, erheben wir folgende Informationen der jeweiligen Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümergeinschaft und ggfs. der Mieter von Wohneinheiten einer WEG:
– Anrede, Vornamen, Nachnamen,
– eine gültige E-Mail-Adresse,
– Wohnanschrift oder Geschäftsanschrift,
– Telefonnummer (Festnetz und/oder Mobilfunk),
– Informationen, die für die Durchführung des Vertrags notwendig sind, z.B.

Verbrauchsdaten von Wohneinheiten, Bankdaten, sowie viele Weitere.

Die Speicherung und Verarbeitung dieser Daten erfolgt auf Ihre Anfrage hin und hat ihre Rechtsgrundlage in dem zwischen uns geschlossenen Verwaltervertrag (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO).

Die für die Vertragsdurchführung von uns erhobenen personenbezogenen Daten werden bis zum Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungspflicht gespeichert und danach gelöscht, es sei denn, dass wir zu einer längeren Speicherung verpflichtet sind oder Sie in eine darüberhinausgehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO eingewilligt haben.

1. Art und Zweck der Verwendung personenbezogener Daten bei der Vertragsdurchführung und damit zusammenhängender Tätigkeiten

Die Erhebung dieser Daten erfolgt,
– um Sie als unseren Kunden identifizieren zu können;
– um Sie angemessen betreuen und vertreten zu können;
– zur Korrespondenz mit Ihnen;
– zur Rechnungsstellung;
– zur Abwicklung von evtl. vorliegenden Haftungsansprüchen sowie der Geltendmachung etwaiger Ansprüche;
Die Datenverarbeitung erfolgt auf Ihre Anfrage hin und ist nach Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO zu den genannten Zwecken für die angemessene Bearbeitung des Verwaltervertrags und für die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Verwaltervertrags erforderlich.

2. Weitergabe von Daten an Dritte

Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung von Vertragsverhältnissen mit Ihnen erforderlich ist, werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben. Hierzu gehört insbesondere die Weitergabe an Handwerker, Hausmeister, Versorger sowie etwaig Gerichte und andere öffentliche Behörden zum Zwecke der Korrespondenz sowie zur Geltendmachung und Verteidigung Ihrer Rechte. Die weitergegebenen Daten dürfen von dem Dritten ausschließlich zu den genannten Zwecken verwendet werden. Eine Übermittlung Ihrer persönlichen Daten an Dritte zu anderen als den aufgeführten Zwecken findet nicht statt.

VI. Rechte des Kunden

Dem Kunden (nachfolgend „betroffene Person“ genannt) stehen im Zusammenhang mit der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten die folgenden Rechte zu:

1. Auskunftsrecht

(1) Die betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen eine Bestätigung darüber zu verlangen, ob sie betreffende personenbezogene Daten verarbeitet wer-

den; ist dies der Fall, so hat sie ein Recht auf Auskunft über diese personenbezogenen Daten und auf folgende Informationen:

- die Verarbeitungszwecke;
- die Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden;
- die Empfänger oder Kategorien von Empfängern, gegenüber denen die personenbezogenen Daten offengelegt worden sind oder noch offengelegt werden, insbesondere bei Empfängern in Drittländern oder bei internationalen Organisationen;
- falls möglich, die geplante Dauer, für die die personenbezogenen Daten gespeichert werden, oder, falls dies nicht möglich ist, die Kriterien für die Festlegung dieser Dauer;
- das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung oder Löschung der sie betreffenden personenbezogenen Daten oder auf Einschränkung der Verarbeitung durch den Verantwortlichen oder eines Widerspruchsrechts gegen diese Verarbeitung;
- das Bestehen eines Beschwerderechts bei einer Aufsichtsbehörde;
- wenn die personenbezogenen Daten nicht bei der betroffenen Person erhoben werden, alle verfügbaren Informationen über die Herkunft der Daten;
- das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling gemäß Art. 22 Abs. 1 und Abs. 4 DSGVO und – zumindest in diesen Fällen – aussagekräftige Informationen über die involvierte Logik sowie die Tragweite und die angestrebten Auswirkungen einer derartigen Verarbeitung für die betroffene Person.

(2) Werden personenbezogene Daten an ein Drittland oder an eine internationale Organisation übermittelt, so hat die betroffene Person das Recht, über die geeigneten Garantien gemäß Art. 46 DSGVO im Zusammenhang mit der Übermittlung unterrichtet zu werden.

2. Recht auf Berichtigung

Die betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen unverzüglich die Berichtigung sie betreffender unrichtiger personenbezogener Daten zu verlangen. Unter Berücksichtigung der Zwecke der Verarbeitung hat die betroffene Person das Recht, die Vervollständigung unvollständiger personenbezogener Daten – auch mittels einer ergänzenden Erklärung – zu verlangen.

3. Recht auf Löschung

(1) Die betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen zu verlangen, dass sie betreffende personenbezogene Daten unverzüglich gelöscht werden, und der Verantwortliche ist verpflichtet, personenbezogene Daten unverzüglich zu löschen, sofern einer der folgenden Gründe zutrifft:
a) Die personenbezogenen Daten sind für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf

sonstige Weise verarbeitet wurden, nicht mehr notwendig.

b) Die betroffene Person widerruft ihre Einwilligung, auf die sich die Verarbeitung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a) oder Art. 9 Abs. 2 lit. a) DS-GVO stützte, und es fehlt an einer anderweitigen Rechtsgrundlage für die Verarbeitung.

c) Die betroffene Person legt gemäß Art. 21 Abs. 1 DS-GVO Widerspruch gegen die Verarbeitung ein und es liegen keine vorrangigen berechtigten Gründe für die Verarbeitung vor, oder die betroffene Person legt gemäß Art. 21 Abs. 2 DS-GVO Widerspruch gegen die Verarbeitung ein.

d) Die personenbezogenen Daten wurden unrechtmäßig verarbeitet.

e) Die Löschung der personenbezogenen Daten ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung nach dem Unionsrecht oder dem Recht der Mitgliedstaaten erforderlich, dem der Verantwortliche unterliegt.

f) Die personenbezogenen Daten wurden in Bezug auf angebotene Dienste der Informationsgesellschaft gemäß Art. 8 Abs. 1 DS-GVO erhoben.

(2) Hat der Verantwortliche die personenbezogenen Daten öffentlich gemacht und ist er gemäß Absatz 1 zu deren Löschung verpflichtet, so trifft er unter Berücksichtigung der verfügbaren Technologie und der Implementierungskosten angemessene Maßnahmen, auch technischer Art, um für die Datenverarbeitung Verantwortliche, die die personenbezogenen Daten verarbeiten, darüber zu informieren, dass eine betroffene Person von ihnen die Löschung aller Links zu diesen personenbezogenen Daten oder von Kopien oder Replikationen dieser personenbezogenen Daten verlangt hat.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Verarbeitung erforderlich ist

a) zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information;

b) zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, die die Verarbeitung nach dem Recht der Union oder der Mitgliedstaaten, dem der Verantwortliche unterliegt, erfordert, oder zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde;

c) aus Gründen des öffentlichen Interesses im Bereich der öffentlichen Gesundheit gemäß Art. 9 Abs. 2 lit. h) und i) sowie Art. 9 Abs. 3 DS-GVO;

d) für im öffentlichen Interesse liegende Archivzwecke, wissenschaftliche oder historische Forschungszwecke oder für statistische Zwecke gemäß Art. 89 Abs. 1, soweit das in Absatz 1 genannte Recht voraussichtlich die Verwirklichung der Ziele dieser Verarbeitung unmöglich macht oder ernsthaft beeinträchtigt, oder

e) zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

4. Recht auf Einschränkung der Verarbeitung

(1) Die betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen, wenn

eine der folgenden Voraussetzungen gegeben ist:

a) die Richtigkeit der personenbezogenen Daten von der betroffenen Person bestritten wird, und zwar für eine Dauer, die es dem Verantwortlichen ermöglicht, die Richtigkeit der personenbezogenen Daten zu überprüfen,

b) die Verarbeitung unrechtmäßig ist und die betroffene Person die Löschung der personenbezogenen Daten ablehnt und stattdessen die Einschränkung der Nutzung der personenbezogenen Daten verlangt;

c) der Verantwortliche die personenbezogenen Daten für die Zwecke der Verarbeitung nicht länger benötigt, die betroffene Person sie jedoch zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigt, oder

d) die betroffene Person Widerspruch gegen die Verarbeitung gemäß Art. 21 Abs. 1 DS-GVO eingelegt hat, solange noch nicht feststeht, ob die berechtigten Gründe des Verantwortlichen gegenüber denen der betroffenen Person überwiegen.

(2) Wurde die Verarbeitung gemäß Abs. 1 eingeschränkt, so dürfen diese personenbezogenen Daten – von ihrer Speicherung abgesehen – nur mit Einwilligung der betroffenen Person oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen oder zum Schutz der Rechte einer anderen natürlichen oder juristischen Person oder aus Gründen eines wichtigen öffentlichen Interesses der Union oder eines Mitgliedstaats verarbeitet werden.

5. Recht auf Datenübertragbarkeit

(1) Die betroffene Person hat das Recht, die sie betreffenden personenbezogenen Daten, die sie einem Verantwortlichen bereitgestellt hat, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten, und sie hat das Recht, diese Daten einem anderen Verantwortlichen ohne Behinderung durch den Verantwortlichen, dem die personenbezogenen Daten bereitgestellt wurden, zu übermitteln, sofern

a) die Verarbeitung auf einer Einwilligung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a) oder Art. 9 Abs. 2 lit. a) DS-GVO oder auf einem Vertrag gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b) DS-GVO beruht und

b) die Verarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren erfolgt.

(2) Bei der Ausübung ihres Rechts auf Datenübertragbarkeit gemäß Abs. 1 hat die betroffene Person das Recht, zu erwirken, dass die personenbezogenen Daten direkt von einem Verantwortlichen einem anderen Verantwortlichen übermittelt werden, soweit dies technisch machbar ist. Das Recht gemäß Abs. 1 darf die Rechte und Freiheiten anderer Personen nicht beeinträchtigen.

Dieses Recht gilt nicht für eine Verarbeitung, die für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich ist, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde.

6. Widerspruchsrecht

Die betroffene Person hat das Recht, aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. e) oder f) DS-GVO erfolgt, Widerspruch einzulegen; dies gilt auch für ein auf diese Bestimmungen gestütztes Profiling. Der Verantwortliche verarbeitet die personenbezogenen Daten nicht mehr, es sei denn, er kann zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die die Interessen, Rechte und Freiheiten der betroffenen Person überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Im Zusammenhang mit der Nutzung von Diensten der Informationsgesellschaft kann die betroffene Person ungeachtet der Richtlinie 2002/58/EG ihr Widerspruchsrecht mittels automatisierter Verfahren ausüben, bei denen technische Spezifikationen verwendet werden.

7. Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde

Jede betroffene Person hat unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde, insbesondere in dem Mitgliedstaat ihres Aufenthaltsorts, ihres Arbeitsplatzes oder des Orts des mutmaßlichen Verstoßes, wenn die betroffene Person der Ansicht ist, dass die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen diese Verordnung verstößt.

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, immoveo Hausverwaltung GmbH mit Sitz in Rheinstraße 97 in 64295 Darmstadt mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei der Ausübung Ihres Widerrufsrechts auch die Ermächtigungsgrundlage durch die Gemeinschaft beilegen, da der Widerruf sonst ohne Ermächtigung erfolgt wäre und keine Wirksamkeit hätte. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

immoveo als Hausverwaltung bestellen

Anlage 4

Tip:

Beachten Sie die nachfolgenden Hinweise, damit eine korrekte Verwalterbestellung im Sinne des § 26 WEG sowie der gängigen Rechtsprechung stattfinden kann und ein Anfechtungsrisiko minimiert wird.

Vorbereitung vor der Eigentümerversammlung

Für eine optimale Vorbereitung Ihrer Eigentümerversammlung empfehlen wir Ihnen, sich drei Angebote für die Betreuung durch eine professionelle Hausverwaltung einzuholen. Sollten weniger als drei Angebote für die Bestellung eines Verwalters vorliegen, kann der Beschluss anfechtbar sein. Die Hausverwalter-Angebote sollten jedem Eigentümer im Vorfeld zur Verfügung gestellt worden sein, damit sich jeder Eigentümer ein ausreichendes Bild machen kann. Idealerweise versenden Sie alle drei Angebote mit der Einladung an alle Eigentümer. Wenn einzelnen Eigentümern die Angebote nicht vorliegen sollten, kann auch dies dazu führen, dass ein Beschluss aufgehoben werden kann.

Arbeitshilfe:

Downloaden Sie sich unsere Checkliste für die Prüfung, worauf Sie bei der Auswahl einer Hausverwaltung achten sollten: www.immoveo.de/angebot-hausverwaltung-checkliste

Der Beschlusstext

Die Eigentümer beschließen, die Firma immoveo Hausverwaltung GmbH mit Hauptniederlassung in der Rheinstraße 97 in 64295 Darmstadt, eingetragen im Registergericht des Amtsgericht Darmstadt unter HRB 97690, zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft **[Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt]** zu bestellen. Die Bestellung gilt ab dem **[Beginndatum - DD.MM.JJJJ]** und ist befristet bis zum **[Enddatum - DD.MM.JJJJ]**. Die Verwaltervergütung beträgt monatlich insgesamt **[Gesamtbetrag XXXX,XX€]** inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer und wird im Rahmen der Jahresabrechnung unter der Position „Verwaltervergütung“ mit den Eigentümern gemäß dem aktuell gültigen Verteilerschlüssel abgerechnet. Die Eigentümer **[Vorname Name 1]** (Ermächtigter zu 1) und **[Vorname Name 2]** (Ermächtigter zu 2) werden von den Eigentümern beauftragt und ermächtigt, mit dem bestellten Verwalter den Verwaltervertrag gemäß dem Angebot mit der Angebotsnummer **[Angebotsnummer]** vom **[Datum Angebot - DD.MM.JJJJ]** der Firma immoveo Hausverwaltung GmbH, zu schließen und Verwaltervollmacht zu erteilen. Sofern in der Teilungserklärung eine Veräußerungszustimmung durch den Verwalter geregelt ist werden die Niederschriftunterzeichner bevollmächtigt, die Unterschriften in grundbuchmäßiger Form vor einem Notar oder Ortsgericht auf Kosten der WEG beglaubigen zu lassen. Die Kosten werden im Rahmen der Jahresabrechnung unter der Position „Verwaltungs- und Materialkosten“ mit den Eigentümern gemäß dem aktuell gültigen Verteilerschlüssel abgerechnet. Sowohl der Verwaltervertrag als auch das Angebot wurden jedem Eigentümer mit der Einladung zu dieser Eigentümerversammlung übersandt und in der Eigentümerversammlung besprochen.

Die Nachbereitung

Je früher Sie sich um die Nachbereitung kümmern, desto reibungsloser läuft der Verwalterwechsel. Für die rechtzeitige Aufnahme der Verwaltertätigkeit freuen wir uns über die Übermittlung der folgenden Unterlagen bereits vor Beginn der offiziellen Bestelldauer:

- Unterzeichneter Verwaltervertrag mit Unterschriften der ermächtigten Eigentümer
- Unterzeichnete Verwaltervollmacht mit Unterschriften der ermächtigten Eigentümer
- Bestellsprotokoll mit beglaubigten Unterschriften aller **Niederschriftunterzeichner**
- Eigentümerliste mit Anschriften und Namen aller Eigentümer inklusive folgenden Informationen: Miteigentumsanteile, Lage und Geschoss, Wohnfläche
- Einzelwirtschaftspläne aller Einheiten, der zum Zeitpunkt der Verwaltungsübernahme wirksam sind / werden
- Teilungserklärung einschließlich Aufteilungsplan der Wohnungseigentümergeinschaft
- Liste aller IBANs der Wohnungseigentümergeinschaft nebst Liquiditätsstand zum letztmöglichen Zeitpunkt

Niederschrift Eigentümerversammlung

Anlage 5

Eine Kopie der Niederschrift ist dem Vertrag aus Gründen der Vollständigkeit beizufügen.