

VERWALTUNGSVERTRAG

für Miet-/ Gewerbe-/ Mischobjekte

in Katholischen Kirchengemeinden des Erzbistums Köln

zwischen

(Bezeichnung der Katholischen Kirchengemeinde)

(Straße, Hausnummer)

(PLZ Ort)

vertreten durch den Kirchenvorstand:

Frau/ Herr Vorname Name, ((Geschäftsführender) Vorsitzender)

Frau/ Herr Vorname Name, (KV-Mitglied)

Frau/ Herr Vorname Name, (KV-Mitglied)

– nachstehend **Eigentümer** genannt –

und

Bezeichnung des Unternehmens (Haus-/ Mietverwaltung)

(Straße, Hausnummer)

(PLZ Ort)

vertreten durch die Geschäftsführung:

Frau/ Herr Vorname Name

Frau/ Herr Vorname Name

– nachstehend **Verwalter** genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Verwalter ist stets Sachwalter für fremdes Vermögen. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle an den Grundsätzen ordnungsgemäßer, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung erforderlich sind, sowie solide Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften und Rechtsprechung voraus.

Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die qualifizierte Dienstleistung. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der vom Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistungen. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Angeboten ist deshalb nur auf der Grundlage eines Vergleiches der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der jeweiligen Verwalter möglich.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen den Grundleistungen (GL) des Verwalters, auf die sich die Grundvergütung bezieht, und den besonderen Leistungen (BL), die der Verwalter aufgrund des Vertrages oder aufgrund von Weisungen des Eigentümers erbringt. Die besonderen Leistungen sind zusätzlich zu vergüten. Die detaillierte Beschreibung der Leistungen zeigt das breite Spektrum der täglichen Arbeit des Verwalters auf.

1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Der Eigentümer versichert, für den nachstehend aufgeführten Grundbesitz der im Grundbuch eingetragene Eigentümer zu sein. Der Eigentümer ist in Bezug darauf allein Verfügungsberechtigt, insbesondere auch zur Vermietung berechtigt.
- 1.2 Soweit eine Wohnungsbindung besteht, ist dies in der nachstehenden Aufführung ausgewiesen.
- 1.3 Er beauftragt den Verwalter mit der Durchführung der Verwaltung gemäß der folgenden Vereinbarungen für den nachstehend aufgeführten Grundbesitz:

Nr.	Straße, Hausnummer	PLZ, Ort	Objektart (Wohn-/ Gewerbe-/ Mischobjekt, Gara- gen/ Stellplätze)	Anzahl Einheiten	Wohnungs- bindung (Einheiten)	Kosten- stelle/n
1						
2						
3						
4						
5						
6						

2 Vertragsdauer und Abwicklung bei Vertragsende

- 2.1 Der Vertrag wird auf feste Dauer geschlossen. Er beginnt am _____ und endet erstmalig frühestens nach 24 Monaten, am 31.12._____.
- 2.2 Wird der Vertrag nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Vertragsende schriftlich gekündigt, so verlängert er sich jeweils um 1 Jahr.
- 2.3 Bei Verkauf des Objektes steht sowohl dem Eigentümer als auch dem Verwalter ein einmaliges Sonderkündigungsrecht zu, das binnen 2 Wochen nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages ausgeübt werden kann. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Monatsende. In diesem Falle hat der Verwalter alle für die Verwaltung erforderlichen Informationen und Unterlagen an den neuen Eigentümer oder Verwalter zum Ablauf dieses Vertrages zu übergeben.
- 2.4 Im Übrigen kann der Verwaltervertrag vom Eigentümer und vom Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
- 2.5 Ist das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Verwalters beantragt oder eröffnet oder mangels Masse abgewiesen bzw. beendet, steht dem Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht zu.
- 2.6 Ist der Verwalter eine natürliche Person, wird bei Tod des Verwalters der Vertrag mit dem Erben fortgesetzt, wenn dieser innerhalb einer Frist von 1 Monat nach Bekanntwerden des Todes gegenüber dem Eigentümer eine Fortsetzungserklärung abgibt. Auf Verlangen des Eigentümers hat er seine Fachkunde unverzüglich zu belegen; kommt er dem Verlangen trotz einer ihm gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann der Eigentümer den Vertrag fristlos kündigen.
- 2.7 Zum Ablauf des Vertrages, gleich aus welchem Grund, hat der Verwalter eine Schlussabrechnung zu erstellen. Ein für den Eigentümer verbleibendes Guthaben ist innerhalb von 2 Wochen an diesen auszuzahlen. Verbleibt eine Forderung für die Verwaltung, so hat der Eigentümer diesen Betrag innerhalb von 2 Wochen auszugleichen.
- 2.8 Für Arbeiten zur Schlussabrechnung erhält der Verwalter eine Vergütung gemäß 7.3 gegen Nachweis des Aufwands.

3 Leistungsumfang und Aufgaben des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus diesem Vertrag. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag mit Dienstleistungscharakter.

3.1 Leistungsumfang

Es werden 2 Leistungspakete („Plus“ und „Standard“) unterschieden, die einen jeweils unterschiedlichen Leistungsumfang an Grundleistungen (GL bzw. ● im Leistungsverzeichnis) und besonderen Leistungen (BL) aufweisen. Der Eigentümer wählt grundsätzlich ein Leistungspaket aus. Darüber hinausgehende Leistungen gelten als besondere Leistung (BL).

Für die unter 1.3 aufgeführten Objekte wählt der Eigentümer das folgende Leistungspaket aus:

- Leistungspaket „Plus“
- Leistungspaket „Standard“

Der Inhalt des Leistungspaketes mit dem vereinbarten Leistungsumfang ergibt sich aus der Anlage „Leistungsverzeichnis“

3.2 Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter ist zu den im Leistungsverzeichnis aufgeführten Grundleistungen (GL bzw. ● im Leistungsverzeichnis) und besonderen Leistungen (BL) berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm der Eigentümer erteilt; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung zu beachten. Weitergehende Leistungen hat der Verwalter nur aufgrund gesonderter Vereinbarung zu erbringen.

Für die Grundleistungen (GL bzw. ● im Leistungsverzeichnis) erhält der Verwalter in Abhängigkeit des gewählten Leistungspaketes die in 7.1 bzw. 7.2 genannte Vergütung. Die Vergütung für die besonderen Leistungen (BL) werden nach Aufwand gemäß 7.3 vergütet, wenn keine Pauschalvergütung vereinbart ist. Neben diesen Vergütungen sind die Auslagen und die Mehrwertsteuer gemäß Ziffer 7.5 bzw. gemäß Kostennachweis zu erstatten. Weitergehende Leistungen sind wie besondere Leistungen zu vergüten, wenn keine abweichende Vergütungsabrede getroffen ist.

4 Pflichten des Eigentümers

4.1 Übergabe der Unterlagen

Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn seiner Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen. Dazu gehören die nachfolgenden Daten und Unterlagen, soweit diese vorhanden sind:

- 4.1.1 Aktuelle Stammdaten (Mieterliste, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn- und Heizflächen)
- 4.1.2 Vollständige Bau- und Revisions- und Lagepläne einschl. Massenangaben
- 4.1.3 Alle Verträge, die mit Dritten im Namen des Eigentümers abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind
- 4.1.4 Alle Mieterakten
- 4.1.5 Betriebskostenabrechnung des Vorjahres, Gebührenbescheide (z.B. Grundsteuer)

4.2 Schadensmeldung

Erkannte Schäden am Objekt, die dem Eigentümer bekannt werden, hat er dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

5 Vollmacht des Verwalters

- 5.1 Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung des Eigentümers alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des Objektes und die Erfüllung der in diesem Vertrag aufgeführten Aufgaben des Verwalters betreffen.
- 5.2 Die Anstellung von Personal im Namen und auf Rechnung des Eigentümers ist ausgeschlossen.
- 5.3 Der Verwalter wird bevollmächtigt, den Eigentümer in allen das Verwaltungsobjekt betreffenden Angelegenheiten gerichtlich zu vertreten. Er ist berechtigt, nach Freigabe durch den Eigentümer, dabei stets einen Rechtsanwalt zu beauftragen und zu bevollmächtigen.
- 5.4 Der Verwalter ist berechtigt, im Einzelfall Untervollmachten zu erteilen. Eine Übertragung der gesamten Verwaltungstätigkeit auf Dritte ist nicht zulässig.
- 5.5 Der Verwalter kann vom Eigentümer die Ausstellung von gesonderten Vollmachtsurkunden verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Erlischt die Vertretungsmacht, sind die Vollmachtsurkunden dem Eigentümer unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an den Urkunden steht dem Verwalter nicht zu.

6 Haftung des Verwalters

- 6.1 Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines erfahrenen und fachkundigen Immobilienkaufmanns zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
- 6.2 Der Verwalter hat einen angemessenen Versicherungsschutz nachzuweisen:
 - 6.2.1 Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (z.B. 500.000 € mit 2-facher Jahreshöchstleistung)
 - 6.2.2 Betriebshaftpflichtversicherung (z.B. 5.000.000 € für Personen- und Sachschäden und 300.000 € für Vermögensschäden mit 2-facher Jahreshöchstleistung)
 - 6.2.3 Vertrauensschaden-Versicherung (z.B. 2.500.000 € für den Gesamtvertrag mit 2-facher Jahreshöchstleistung)
- 6.3 Für die Verletzung von wesentlichen Pflichten im Sinne des § 307 Abs. 2 BGB, insbesondere von so genannten Kardinalpflichten wie z.B. Abrechnungspflichten, haftet der Verwalter unbeschränkt. Im Übrigen wird die Haftung für ein Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt.
- 6.4 Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren drei Jahre nach Kenntnis der anspruchsbegründeten Tatsachen, spätestens aber drei Jahre nach Beendigung des Verwaltervertrages.
- 6.5 Der Verwalter haftet nicht für Schäden, die auf fehlende oder verspätete Bereitstellungen von Angaben und Unterlagen, die das Inkrafttreten des Verwaltervertrages betreffen, oder auf Unregelmäßigkeiten vor dem Inkrafttreten des Verwaltungsvertrages zurückzuführen sind.
- 6.6 Der Verwalter übernimmt keine Haftung für steuerliche Folgen.

7 Vergütung

Die Vergütung ist jeweils am 3. Werktag des Monats im Voraus zur Zahlung fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütung dem für das Verwaltungsobjekt bestehenden Treuhandkonto zu entnehmen.

7.1 Vergütung für Grundleistungen (GL) im **Leistungspaket „Plus“**

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit im Rahmen des Leistungspaketes „Plus“ eine monatliche Verwaltervergütung in Höhe von

- _____ € pro Wohn-/ Gewerbeinheit

- _____ € pro Stellplatz/ Garage
- Jeweils zuzüglich der zum Fälligkeitszeitpunkt gültigen Mehrwertsteuer

Der Verwalter behält sich vor, die Vergütung alle 2 Jahre, erstmals am _____ den veränderten Verhältnissen anzupassen, und zwar

- Zu 80% orientiert an den tariflichen Veränderungen in der Wohnungswirtschaft
- Zu 20% orientiert am Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland

Die neuen Vergütungssätze sind dem Eigentümer rechtzeitig, etwa 4 Wochen vor Inkrafttreten, mitzuteilen.

7.2 Vergütung für Grundleistungen (GL) im **Leistungspaket „Standard“**

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit im Rahmen des Leistungspaketes „Standard“ eine monatliche Verwaltervergütung in Höhe von

- _____ € pro Wohn-/ Gewerbeeinheit
- _____ € pro Stellplatz/ Garage
- Jeweils zuzüglich der zum Fälligkeitszeitpunkt gültigen Mehrwertsteuer

Der Verwalter behält sich vor, die Vergütung alle 2 Jahre, erstmals am _____ den veränderten Verhältnissen anzupassen, und zwar

- Zu 80% orientiert an den tariflichen Veränderungen in der Wohnungswirtschaft
- Zu 20% orientiert am Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland

Die neuen Vergütungssätze sind dem Eigentümer rechtzeitig, etwa 4 Wochen vor Inkrafttreten, mitzuteilen.

7.3 Vergütung für besondere Leistungen (BL)

Die besonderen Leistungen des Verwalters werden, nach vorheriger Abstimmung mit dem Eigentümer, nach Aufwand –soweit vereinbart– abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz:

- Für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen _____ €/ Stunde
- Für Sachbearbeiter _____ € pro Stunde
- Für Auszubildende/ Praktikanten _____ € pro Stunde
- Für Hausmeister _____ € pro Stunde
- Für Grünanlagenpflege _____ € pro Stunde
- Für Winterdienste _____ € pro Stunde
- Für Fahrtkosten _____ € pro km

jeweils zuzüglich der zum Fälligkeitszeitpunkt gültigen Mehrwertsteuer

Der Verwalter behält sich vor, die Stundensätze alle 2 Jahre, erstmals am _____ den veränderten Verhältnissen anzupassen, und zwar

- zu 80% orientiert an den tariflichen Veränderungen in der Wohnungswirtschaft
- zu 20% orientiert am Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland

Die neuen Vergütungssätze sind dem Eigentümer rechtzeitig, etwa 4 Wochen vor Inkrafttreten, mitzuteilen.

Für Besondere Leistungen (BL), z.B. Instandsetzungs- und Baumaßnahmen, können abweichend von den vorstehenden Stundensätzen gesonderte Vereinbarungen zwischen Eigentümer und Verwalter getroffen werden.

7.4 Fälligkeit

Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

7.5 Auslagenersatz

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der besonderen Leistungen zustehenden Auslagen wie Fahrtkosten, Porti, Telefon, Insertion werden gegen Nachweis erstattet. Die Mehrwertsteuer ist in der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden gesetzlichen Höhe hinzuzurechnen.

8 Datenschutz

- 8.1 Der Verwalter nutzt für die Buchführung, die Erstellung der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstige Aufgaben das System der elektronischen Datenverarbeitung.
- 8.2 Sofern elektronische Daten verloren gehen, hat der Verwalter auf seine Kosten für eine Wiederbeschaffung aller relevanten Daten zu sorgen.
- 8.3 Zu diesem Zweck ist für den Verwalter die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von Daten zulässig.
- 8.4 Der Eigentümer erteilt hierzu ausdrücklich seine Zustimmung.
- 8.5 Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und der datenschutzrechtlichen Bestimmungen und Verordnungen werden dabei beachtet.

9 Ethische Regeln

Der Verwalter verpflichtet sich bei der Ausführung seines Gewerbes, die Regelungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu beachten und einzuhalten.

10 Streitigkeiten

10.1 Bei Streitigkeiten, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen, soll zunächst eine außergerichtliche Einigungsmöglichkeit gesucht werden, und zwar:

10.1.1 Gespräch zwischen dem Erzbischöflichen Generalvikariat, dem Eigentümer und dem Verwalter

10.1.2 Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Köln.

11 Schlussbestimmungen

11.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung des Eigentümers und Verwalters.

11.2 Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des zweiten Jahres nach Ihrem Entstehen; ausgenommen von dieser Regelung sind Schadensersatzansprüche des Eigentümers gemäß Ziffer 6.4.

11.3 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben. Die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen bleibt davon unberührt.

12 Sonstige Vereinbarungen

Die Anweisung für Rendanturen und Hausverwaltungen zur buchhalterischen Umsetzung der Auslagerung der Haus- und Mietverwaltung, Stand 16. März 2018 wird Bestandteil des Vertrags.

Der Eigentümer:

Der Verwalter:

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift

Unterschrift

Unterschrift

Unterschrift

Unterschrift

Unterschrift

Siegel

Stempel