



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der der INEVA Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG

INEVA – Immobilien: Nachhaltig. Effizient. Verlässlich. Anspruchsvoll.

Stand: Oktober 2026

§ 1 Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für Verträge zwischen der INEVA Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG (nachfolgend „Verwalter“) und dem jeweiligen Auftraggeber über Leistungen der Mietverwaltung, Sondereigentumsverwaltung und WEG-Verwaltung.

Art und Umfang der beauftragten Leistungen ergeben sich aus dem jeweiligen Verwaltervertrag einschließlich des vereinbarten Leistungsverzeichnisses und Preisblattes.

Individuelle Vereinbarungen haben Vorrang vor diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Für die WEG-Verwaltung gelten ergänzend und vorrangig die zwingenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes sowie die wirksamen Beschlüsse und Vereinbarungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 2 Vertragsgegenstand

Der Verwalter erbringt die im jeweiligen Verwaltervertrag vereinbarten Leistungen einer ordnungsgemäßen kaufmännischen Immobilienverwaltung.

Art und Umfang ergeben sich insbesondere aus

- dem Verwaltervertrag,
- dem bei Vertragsschluss vereinbarten Preisblatt,
- dem bei Vertragsschluss vereinbarten Leistungsverzeichnis sowie
- gegebenenfalls gesondert getroffenen individuellen Vereinbarungen.

Leistungen, die nicht zum vereinbarten Leistungsumfang gehören, können nach gesonderter Beauftragung als Zusatzleistungen erbracht und entsprechend § 5 vergütet werden.

Gesetzlich zwingende Pflichten des Verwalters bleiben unberührt.

§ 3 Leistungsabgrenzung

Nicht Bestandteil der regulären Verwaltungsvergütung sind, soweit sie nicht ausdrücklich im Verwaltervertrag oder Leistungsverzeichnis enthalten sind, insbesondere:

- Rechtsdienstleistungen, soweit diese nicht als zulässige Nebenleistung der Haus- und Wohnungsverwaltung erbracht werden dürfen;
- Steuerberatung und steuerliche Gestaltungsberatung;
- technische Gutachten, Verkehrswertgutachten und Sachverständigenleistungen;



- Fachplanung, Bauleitung und technische Bauüberwachung;
- besondere Betreuung umfangreicher Versicherungs- und Schadensfälle;
- besondere Betreuung größerer Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen;
- Begleitung gerichtlicher Verfahren sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit Zwangsvollstreckungs- und Räumungsverfahren, soweit sie nicht zum vereinbarten Leistungsumfang gehören;
- Betreuung besonderer behördlicher Genehmigungs- oder Verwaltungsverfahren;
- auf Wunsch des Auftraggebers erbrachte Leistungen außerhalb der üblichen Geschäftszeiten;
- außergewöhnlicher Verwaltungsaufwand infolge besonderer Schadensereignisse oder sonstiger außergewöhnlicher Umstände;
- Neuvermietungen, soweit diese nicht ausdrücklich im gewählten Leistungsmodell enthalten sind;
- zusätzlicher Aufwand, der aufgrund fehlender oder verspäteter Mitwirkung des Auftraggebers entsteht und vom Auftraggeber zu vertreten ist.

Zusatzleistungen bedürfen einer entsprechenden Beauftragung, soweit nicht aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen, zur Wahrung von Fristen oder zur Abwendung unmittelbar drohender Schäden unverzügliches Handeln erforderlich ist.

§ 4 Vergütung und Zahlungsbedingungen

Die Vergütung ergibt sich aus dem bei Vertragsschluss vereinbarten Preisblatt und dem jeweiligen Verwaltervertrag.

Alle Preise verstehen sich zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Rechnungen sind innerhalb von 14 Tagen nach Zugang ohne Abzug zur Zahlung fällig, soweit keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde.

Soweit vereinbart, erteilt der Auftraggeber dem Verwalter ein SEPA-Lastschriftmandat für fällige Verwaltungsvergütungen und beauftragte Zusatzleistungen.

Ein Widerruf des SEPA-Lastschriftmandats lässt die Verpflichtung zur Zahlung fälliger Vergütungen auf anderem Zahlungsweg unberührt.

§ 5 Zusatzleistungen und Sondervergütungen

1. Stundenvergütung

Zusatzleistungen, für die keine besondere Vergütungsregelung vereinbart wurde, werden nach tatsächlichem Zeitaufwand mit **75,00 € netto je Stunde zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer** abgerechnet.

Die Abrechnung erfolgt in Zeiteinheiten von 15 Minuten.



2. Betreuung von Instandhaltungsmaßnahmen

Für die besondere kaufmännische Organisation und Koordination von Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Netto-Auftragsvolumen ab **3.000,00 €** erhält der Verwalter eine zusätzliche Vergütung von **3 % der Netto-Auftragssumme zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer**, soweit diese Leistung nicht bereits Bestandteil des vereinbarten Leistungsumfangs ist.

Die Leistung kann insbesondere Angebotseinholung, kaufmännische Koordination, Kommunikation mit Auftraggeber und ausführenden Unternehmen, Terminverfolgung, Dokumentation und kaufmännische Rechnungsprüfung umfassen.

Eine technische Fachplanung, Bauleitung oder Bauüberwachung ist damit nicht verbunden.

Im Rahmen der Miet- und Sondereigentumsverwaltung darf der Verwalter zur Abwendung von Schäden und zur Aufrechterhaltung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung notwendige Maßnahmen bis zu einem Einzelauftragswert von **500,00 € netto** ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers beauftragen, soweit der Verwaltervertrag keinen anderen Betrag bestimmt.

Bei Gefahr im Verzug gilt § 7.

Für die WEG-Verwaltung richten sich Umfang und Grenzen der Beauftragungsbefugnis nach den gesetzlichen Bestimmungen, dem Verwaltervertrag und den Beschlüssen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

3. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Für die besondere Organisation und kaufmännische Betreuung von Sanierungs-, Modernisierungs- oder umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen ab einem Netto-Auftragsvolumen von **3.000,00 €** erhält der Verwalter eine zusätzliche Vergütung von **5 % der Netto-Auftragssumme zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer**, soweit diese Leistung gesondert beauftragt wurde.

Die Vergütung umfasst die vereinbarte kaufmännische Koordination, Kommunikation, Dokumentation und Rechnungsprüfung.

Technische Fachplanung, Bauleitung, technische Bauüberwachung, Bauabnahme und fachtechnische Gewährleistungsüberwachung sind nicht umfasst.

4. Versicherungsfälle

Für die besondere Bearbeitung und Koordination von Versicherungsfällen mit einer vom Versicherer anerkannten Netto-Schadenssumme ab **3.000,00 €** erhält der Verwalter, soweit gesondert vereinbart bzw. beauftragt, eine Vergütung von **5 % der anerkannten Netto-Schadenssumme zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer**.

Soweit keine Schadenssumme anerkannt wird oder eine Abrechnung nach Zeitaufwand vereinbart ist, erfolgt die Vergütung mit **75,00 € netto je Stunde zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer**.

5. Neuvermietung

Soweit im Verwaltervertrag oder vereinbarten Leistungsmodell nichts Abweichendes geregelt ist,



erhält der Verwalter für eine beauftragte Neuvermietung eine Vergütung in Höhe von **einer monatlichen Nettokaltmiete zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer**.

Der konkrete Leistungsumfang ergibt sich aus dem Leistungsverzeichnis.

Im Leistungsmodell **Exklusiv** ist die Neuvermietung nach Maßgabe des vereinbarten Leistungsverzeichnisses und Preisblattes bereits enthalten.

6. Berechnungsgrundlage

Für prozentuale Sondervergütungen ist die Netto-Auftragssumme der wirtschaftlich zusammengehörenden Maßnahme einschließlich der hierzu gehörenden Einzelgewerke maßgeblich.

§ 6 Mitwirkungspflichten

Der Auftraggeber stellt dem Verwalter die zur vertragsgemäßen Verwaltung erforderlichen Unterlagen, Informationen, Vollmachten und vereinbarten Zugänge rechtzeitig und vollständig zur Verfügung.

Er informiert den Verwalter unverzüglich über Änderungen und Umstände, die für die Verwaltung wesentlich sind.

Entsteht aufgrund einer vom Auftraggeber zu vertretenden fehlenden, unvollständigen oder verspäteten Mitwirkung zusätzlicher Aufwand, kann dieser nach Maßgabe der vereinbarten Vergütungsregelungen als Zusatzleistung abgerechnet werden.

Gesetzliche Rechte des Auftraggebers bleiben unberührt.

§ 7 Vertretungsbefugnisse und Beauftragung Dritter

Die Vertretungs- und Beauftragungsbefugnisse des Verwalters bestimmen sich nach dem jeweiligen Verwaltervertrag, den erteilten Vollmachten und den gesetzlichen Vorschriften.

Der Verwalter darf innerhalb dieses Rahmens geeignete Dienstleister, Handwerksunternehmen, Fachunternehmen und Sachverständige im Namen und für Rechnung des Auftraggebers bzw. der Gemeinschaft beauftragen.

Bei Gefahr im Verzug oder wenn unverzügliches Handeln zur Abwendung eines erheblichen Nachteils erforderlich ist, darf der Verwalter im gesetzlich und vertraglich zulässigen Umfang erforderliche Sicherungs- und Notmaßnahmen veranlassen.

Für die WEG-Verwaltung gelten insbesondere die gesetzlichen Befugnisse gemäß § 27 WEG sowie die Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 8 Kommunikation und Digitalisierung

Die laufende Kommunikation kann insbesondere per E-Mail, Kundenportal oder über andere vereinbarte elektronische Kommunikationswege erfolgen.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Verwalter Änderungen seiner Kontaktdaten unverzüglich mitzuteilen.



Für den Zugang rechtsgeschäftlicher Erklärungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Soweit gesetzlich keine strengere Form vorgeschrieben ist, können Dokumente und Erklärungen elektronisch übermittelt werden.

§ 9 Haftung

Der Verwalter haftet unbeschränkt für Schäden aus vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer schuldhaften Pflichtverletzung des Verwalters, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

Bei einfach fahrlässiger Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht haftet der Verwalter für den vertragstypischen, bei Vertragsschluss vorhersehbaren Schaden. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Auftraggeber regelmäßig vertrauen darf.

Im Übrigen ist die Haftung für einfach fahrlässig verursachte Schäden ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.

Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten entsprechend zugunsten der gesetzlichen Vertreter, Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen des Verwalters.

Für Pflichtverletzungen selbstständig beauftragter Dritter haftet der Verwalter nur nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften. Insbesondere bleibt eine eigene Haftung des Verwalters für schuldhafte Auswahl-, Beauftragungs- oder Überwachungsfehler unberührt.

Zwingende gesetzliche Haftungs Vorschriften bleiben unberührt.

§ 10 Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

Der Verwalter unterhält für seine erlaubnispflichtige Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

Die Versicherungssummen entsprechen mindestens den jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestversicherungssummen.

Angaben zum Versicherer und zum räumlichen Geltungsbereich werden dem Auftraggeber nach Maßgabe der gesetzlichen Informationspflichten zur Verfügung gestellt.

Die bestehende Versicherung begrenzt die gesetzliche oder vertragliche Haftung des Verwalters nicht auf die Versicherungssumme.

§ 11 Datenschutz und Vertraulichkeit

Personenbezogene Daten werden nach Maßgabe der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet.

Nähere Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten ergeben sich aus den gesonderten Datenschutzhinweisen des Verwalters.

Die Vertragsparteien behandeln ihnen im Rahmen der Vertragsdurchführung bekannt werdende



vertrauliche und nicht öffentlich zugängliche Informationen vertraulich, soweit keine gesetzliche Verpflichtung zur Offenlegung besteht.

§ 12 Vertragslaufzeit und Kündigung

Vertragslaufzeit und ordentliche Kündigung richten sich nach dem jeweiligen Verwaltervertrag und den gesetzlichen Bestimmungen.

Das Recht beider Vertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Bei WEG-Verwalterverträgen bleiben insbesondere die zwingenden Bestimmungen des § 26 WEG unberührt. Der Verwalter kann jederzeit durch Beschluss der Wohnungseigentümer abberufen werden; der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung.

§ 13 Unwirksame Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt.

An die Stelle einer unwirksamen Bestimmung treten die gesetzlichen Vorschriften.

§ 14 Schlussbestimmungen

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Beachtung zwingender Verbraucherschützender Vorschriften.

Ist der Auftraggeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz des Verwalters.