

## VERWALTERVERTRAG für Sondereigentum

Zwischen

- nachstehend Eigentümer genannt -

und

- nachstehend Verwalter genannt -

wird bzgl. der Wohneinheiten

\_\_\_\_\_  
Nummer der ETW(s)

in

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

folgender Sondereigentumsverwaltervertrag geschlossen:

### **§ 1**

#### **Vertragsgegenstand**

Der Mietverwalter übernimmt alle Aufgaben des Wohnungseigentümers, die für diesen mit der Vermietung seiner oben genannten Wohneinheiten verbunden sind.

## § 2

### Laufzeit des Vertrages und Kündigungsrecht

1. Die Laufzeit des Vertrages beginnt am \_\_\_\_\_ und ist bis zum \_\_\_\_\_ fest vereinbart.
2. Nach Ablauf der vorbezeichneten Frist kann der Verwaltervertrag mit einer 3-monatigen Frist zum Jahresende gekündigt werden, ansonsten verlängert er sich automatisch um \_\_\_\_\_ Monat(e) / Jahr(e).
3. Eine Kündigung des Vertrages vor Ablauf der in Ziff. 1 genannten Frist ist für beide Seiten nur aus wichtigem Grund möglich.
4. Die Kündigung bedarf zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
5. Mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses endet auch die Pflicht des Verwalters zur Verwaltung noch nicht erfasster oder nicht abgerechneter Nebenkosten, auch wenn diese in einem Zeitraum entstanden sind, in dem das Vertragsverhältnis noch bestand.

## § 3

### Aufgaben des Verwalters

1. Im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung hat der Verwalter alle Aufgaben, die der ordnungsgemäßen Verwaltung der Wohnungen zuzuordnen sind, für den Eigentümer zu erbringen.
2. Zu den Aufgaben des Verwalters gehören insbesondere:
  - Übernahme der Eigentumseinheiten zum Vertragsbeginn
  - Stammdatenerfassung und -pflege aller objekt- und mieterrelevanten Daten
  - Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, einschließlich der Übergabe und Abnahme der Wohnungen
  - Eröffnung und Führung eines Treuhandverwaltungskontos bei der \_\_\_\_\_ mit Guthabensverzinsung
  - Mietkasso/Geltendmachung aller Ansprüche, die dem Auftraggeber aus dem Mietverhältnis zustehen
  - pünktliche Zahlung aller Ausgaben wie Hausgelder, Handwerkerrechnungen, Kaltmietüberschüsse etc.
  - Überwachung der Mieteingänge
  - Prüfung von Mieterhöhungspotentialen und Durchsetzen von Mieterhöhungsbegehren

Hausagent24 GbR  
Eldenholz 25  
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873  
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996  
mail: info@hausagent24.de  
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR  
Deutsche Kreditbank AG  
Kontonr.: 101 580 9617  
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001  
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:  
Sascha Schmidt  
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

- Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen
- Mietkautionsverwaltung und –abwicklung nach gesetzlicher Vorgabe inkl. Verwahrung auf einem Treuhandkautionskonto bei der \_\_\_\_\_
- Kontrolle der Wirtschaftspläne und Hausgeldabrechnungen der WEG-Verwaltung
- Ermitteln der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung für den Wärmediendienst (Beauftragung einer Abrechnungsfirma)
- Aufteilung von Heizkosten und sonstigen Kosten unter den Mietern und Abrechnung mit Wirkung gegenüber den Mietern
- Korrespondenzführung mit den Mietern
- bestmögliche Neuvermietung im Falle des Leerstandes inkl. Auswahl liquider Mieter
- Aufnahme festgestellter oder vom Mieter angezeigter Mängel, Inauftraggabe der Instandsetzungsmaßnahme sowie Mängelbeseitigung
- Tätigkeiten und Maßnahmen, die über den üblichen Rahmen der vorbezeichneten Aufgaben hinausgehen, hat der Verwalter vorher mit dem Eigentümer abzustimmen, es sei denn, es liegt Gefahr in Verzug vor
- vor Instandsetzungsaufträge über \_\_\_\_\_ EUR wird die Zustimmung des Eigentümers eingeholt

Der Verwalter ist zudem beauftragt

- aus dem Überschuss sein Honorar gemäß § 6 dieses Vertrages zu entnehmen
- vierteljährlich bis zum 15. des dem Quartalsende folgenden Monats dem Eigentümer eine Aufstellung über Einnahmen und Ausgaben vorzulegen
- und den Überschuss jeweils monatlich an den Eigentümer auszuzahlen auf

Empfänger: \_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_

BIC: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Hausagent24 GbR  
Eldenholz 25  
17192 Waren (Müritz)

Kontoinh.: Hausagent24 GbR  
Deutsche Kreditbank AG  
Kontonr.: 101 580 9617  
BLZ: 120 300 00

Gesellschafter:  
Sascha Schmidt  
Veikko Pieke

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873  
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996  
mail: info@hausagent24.de  
web: www.hausagent24.de

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001  
IBAN: DE50 120300 001015809617

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

## § 4

### Auslagen

1. In der Vergütung enthalten sind die für den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb des Verwalters anfallenden Auslagen wie Porto, Telefon und ähnliches. Porto für Post ins Ausland ist vom Eigentümer gesondert zu entrichten, wenn es das Inlandporto übersteigt.
2. Nicht in der Vergütung enthalten und gesondert zu berechnen sind Auslagen des Verwalters für Fremdleistungen, Anwaltskosten, Gerichtskosten und dergleichen. Diese sind jeweils auf Nachweis innerhalb von 14 Tagen fällig.
3. Für die Erstellung von Bescheinigungen gem. § 35a EStG kann der Verwalter eine Vergütung von \_\_\_\_\_ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer verlangen.
4. Der Verwalter ist berechtigt, soweit besondere Aufgaben notwendig sind, vom Eigentümer angemessene Vorschüsse zur Erfüllung seiner Aufgaben zu verlangen.

## § 5

### Vollmacht

Der Verwalter wird hiermit bevollmächtigt, namens des Eigentümers die in § 3 Pkt. 2 genannten Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie die dort genannten Maßnahmen auszuführen. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter auf Verlangen eine gesonderte Vollmachtsurkunde auszustellen. Diese Vollmacht erlischt bei Beendigung dieses Verwaltervertrages.

## § 6

### Vergütung des Verwalters

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit ein monatlich zu zahlendes Entgelt in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19%.

Dieser Vergütungssatz ist für die unter § 2 Ziff. 1 genannte Laufzeit fest vereinbart und kann frühestens ab \_\_\_\_\_ angepasst werden.

Für die Beisitzung und Vertretung des Eigentümers auf den Eigentümerversammlungen der WEG erhält der Verwalter nach Rechnungslegung eine Vergütung in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR/Stunde zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19%.

Hausagent24 GbR  
Eldenholz 25  
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873  
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996  
mail: info@hausagent24.de  
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR  
Deutsche Kreditbank AG  
Kontonr.: 101 580 9617  
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001  
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:  
Sascha Schmidt  
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

Für die gerichtliche Eintreibung von Mietrückständen o.ä. wird für den Verwalter nach Rechnungslegung eine Vergütung nach tatsächlichem Aufwand (\_\_\_\_\_ EUR/Std. netto) zzgl. Anwalts- und Gerichtskosten vereinbart.

Für die Kontrolle des Wirtschaftsplanes und der Hausgeldabrechnung erhält der Verwalter nach Rechnungslegung \_\_\_\_\_ EUR/Abrechnung zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von der 19%.

Für sämtliche anderen, durch den Verwalter zusätzlich erbrachten und vom Eigentümer beauftragten Sonderleistungen, für die vorab kein Pauschalpreis vereinbart wurde, erhält der Verwalter eine Aufwandsentschädigung mit einem Stundensatz in Höhe von 45,- EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19%. Die Abrechnung erfolgt dann nach tatsächlichem Aufwand.

## § 7

### Hauskonto

Alle Einnahmen und Ausgaben sind über ein noch einzurichtendes Verwaltertreuhandkonto bei der \_\_\_\_\_ abzuwickeln. Der Auftraggeber erhält auf Wunsch für dieses Treuhandkonto eine Zugriffsberechtigung mit dem Status „Auskunft“.

Der Verwalter verpflichtet sich, sämtliche Gelder von seinem Vermögen zu trennen. Soweit der Verwalter Geldbeträge in bar erhält, hat er diese unverzüglich auf das Hauskonto / Treuhandkonto einzuzahlen.

Mietkautionen stehen im Eigentum des Mieters und sind auf einem separaten Sparkonto anzulegen, über das der Verwalter verfügt. Die Zinsen werden den Kautionsbeträgen zugeschlagen. Der Verwalter ist auch zur Entgegennahme von Bankbürgschaften und ähnlichen Sicherheiten ermächtigt.

## § 8

### Veräußerung des Eigentums

Bei einer Veräußerung des Eigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter abgeschlossenen Vertrag zu verpflichten und dem Verwalter unverzüglich Mitteilung zu machen. Bei Pflichtverletzung erhält der Verwalter sonst die ihm entgangene Verwaltervergütung bis zum nächstmöglichen, regulären Ablauf des Verwaltervertrages.

Hausagent24 GbR  
Eldenholz 25  
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873  
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996  
mail: info@hausagent24.de  
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR  
Deutsche Kreditbank AG  
Kontonr.: 101 580 9617  
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001  
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:  
Sascha Schmidt  
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471

## § 9

### Schlussbestimmungen

Mündliche Nebenabsprachen wurden nicht getroffen. Ergänzungen und Änderungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Der Verwalter haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz. Darüberhinaus versichert der Verwalter, dass er eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens \_\_\_\_\_EUR im Einzelfall und \_\_\_\_\_EUR pro Jahr und eine Betriebshaftpflichtversicherung mit Deckungssummen von \_\_\_\_\_EUR für Personen- und/oder Sachschäden, sowie \_\_\_\_\_EUR für mitversicherter Vermögensschäden jeweils im Einzelfall und jährlich doppelter Gesamtleistung abgeschlossen hat und ständig aufrecht erhält.

Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter aus einer Verletzung dieses Vertrages verjähren binnen 3 Jahren von dem Zeitpunkt an, an welchem der Auftraggeber von dem Schaden Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch 3 Jahre nach Beendigung dieses Vertragsverhältnisses.

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder der Vertrag lückenhaft sein, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung oder lückenhafte Regelung gilt vielmehr durch eine solche ersetzt oder ausgefüllt, die der von den Parteien beabsichtigten Regelungen in gesetzlicher Weise am nächsten kommt.

## §10

### Gerichtsstand

Der Erfüllungsort/Gerichtsstand ist der Geschäftssitz \_\_\_\_\_, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Eigentümer

\_\_\_\_\_  
Verwalter

Hausagent24 GbR  
Eldenholz 25  
17192 Waren (Müritz)

tel.: +49 (0)3991 / 12 82 873  
fax: +49 (0)3991 / 78 84 996  
mail: info@hausagent24.de  
web: www.hausagent24.de

Kontoinh.: Hausagent24 GbR  
Deutsche Kreditbank AG  
Kontonr.: 101 580 9617  
BLZ: 120 300 00

BIC-SWIFT-CODE: BYLADEM1001  
IBAN: DE50 120300 001015809617

Gesellschafter:  
Sascha Schmidt  
Veikko Pieke

USt.-IdNr.: DE 282 367 471