

Hausverwaltungsvertrag

(für Wohnungseigentum)

Auftraggeber **WEG XXXXXXXXXXXX in**
 Vertr.durch die Eigentümer

Die Verwalterbestellung erfolgte durch : Beschluss der Eigentümergeinschaft vom XX.XX.XXXX

Hausverwalter **DELO Hausverwaltung GmbH**
 Wilhelmsaue 33
 10713 Berlin

Verwaltungsobjekt Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft

 Eigentumswohnungen Nr.
 Teileigentumseinheiten Nr.

§ 1 Gegenstand der Verwaltung

1. Der Auftraggeber überträgt dem Verwalter die Verwaltung des Objektes nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Das Objekt umfasst **XX Eigentumswohnungen und X Teileigentumseinheiten**. Die Eigentumsanlage ist eingetragen im Amtsgericht im Grundbuch von Blatt .
2. Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.01.XXXX und endet am 31.12.XXXX.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere § 27 und 28), aus der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung , nach den gefassten und ausgehändigten Beschlüssen der Eigentümerversammlungen sowie nach etwaigen ausgehändigten gerichtlichen Entscheidungen und aus diesem Vertrag.
2. Im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens hat der Verwalter alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung in technischer, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist.
3. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer. Er vertritt die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich.
4. Zur Beitreibung rückständiger Zahlungen darf der Verwalter ausnahmsweise in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich tätig werden. Im Falle notwendig werden-der gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist der Verwalter ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt zu Lasten der Gemeinschaft einzuschalten.
5. Aufträge für Instandhaltungen und Instandsetzungen für Einzelmaßnahmen deren Auftragswert XXXX,00€ übersteigen hat der Verwalter vorher mit dem Auftraggeber abzustimmen. Ausgenommen davon sind Reparaturen, die zur Beseitigung eines Notstandes erforderlich sind.
6. Dieser Verwaltervertrag ersetzt nicht die Verwaltungsvollmacht und kann als solche nicht verwandt werden. Dieser Vertrag regelt ausschließlich die Beziehungen zwischen dem Auftraggeber und dem Verwalter im Innenverhältnis. Die notwendige Verwaltungsvollmacht wird dem Verwalter gleichfalls gesondert erteilt.
7. Für die durch die Eigentümergemeinschaft zu leistenden Zahlungen und zu tätigen Ausgaben , sowie für die Sammlung der Einnahmen- und Ausgabennachweise und Belege, hat der Verwalter ein Konto mit folgender Bezeichnung zu führen:

Kontoinhaber: WEG
Kontonummer:
Bankleitzahl:
Geldinstitut:

§ 3 Geschäftsbesorgung

1. Soweit im Wohnungseigentumsgesetz und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen dem Auftraggeber und der Verwaltung ergänzend die Bestimmungen des § 675 BGB.
2. Die Rechte der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter bzw. dem Unterverwalter könne nicht von einem einzelner Wohnungseigentümer ausgeübt werden. Der Verwalter /Unterverwalter unterliegt nicht der Anweisung durch einen Wohnungseigentümer.
3. Der Verwalter ist hinsichtlich der Durchführung dieses Vertrages von den Bestimmungen des § 181 BGB ausdrücklich befreit.

§ 4 Vergütung

1. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeiten, sofern diese im Rahmen dieses Vertrages anfallen, folgende Vergütung, jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer :
 - a. je Wohnungs- bzw. Teileigentum, dass Gemeinschaftseigentum betrifft, monatlich: XX,XX €

- b. Die Kosten für die Anfertigung von Kopien(z.B. Protokollausfertigungen, Teilungserklärung, Versand von Unterlagen aus Rechtsstreitigkeiten usw.) und deren Versand sind dem Verwalter gesondert zu ersetzen. Die Kosten der Kopien pro Seite betragen 0,25 €
- c. Teilnahme und Durchführung von außerordentlichen Wohnungseigentümergebungen, je Versammlung: 180,00 €
- d. Erstellung von Unterlagen für steuerliche Erklärungen , je betreffendes Kalenderjahr: 150,00 €
2. Der Verwalter ist berechtigt, seine Vergütung aus dem Guthaben des zu führenden Wohngeldkontos zu entnehmen, ohne dass es hierzu einer vorherigen gesonderten Rechnungslegung durch den Verwalter bedarf. Ist die Entnahme nicht möglich, so verpflichtet sich die Auftraggeberin, die Vergütung unmittelbar bei Fälligkeit an den Verwalter zu zahlen.
3. Bei einer wesentlichen Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse kann jeder Vertragsteil die Neufestsetzung der Verwaltervergütung verlangen. Als wesentliche Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse gilt insbesondere, wenn sich das Tarifgehalt der vom Verwalter angestellten und mit der Ausübung der Verwaltung betrauten Personen um mehr als 6,00 % (Vom Hundert) erhöht oder vermindert. Sollten sich die Parteien über die Neufestsetzung der Verwaltervergütung nicht einigen können, entscheidet hierüber mit verbindlicher Wirkung ein von der IHK zu Berlin beauftragter Sachverständiger als Schiedsgutachter. Eine Neufestsetzung ist jedoch frühestens nach Ablauf von 2 Jahren seit Vertragbeginn bzw. seit der letzten Neufestsetzung zulässig, und die neue Vergütung darf die bis dahin gezahlte um höchstens 10% (vom Hundert) über- oder unterschreiten.
4. Werden am gemeinschaftlichen Eigentum Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten ausgeführt, so hat der Verwalter, sofern daraus Mehraufwand entsteht, Anspruch auf zusätzliche Vergütung. Diese beträgt 5,00 % (inkl.MwSt.) der Reparatur- oder Instandsetzungskosten bei einer maximalen Auftragssumme von insg. € 5.000,00. Bei einem Auftrags- bzw.Kostenvolumen von mehr als € 5.000,- ist eine gesonderte Zahlungsvereinbarung zu treffen. Diese zusätzliche Vergütung ist durch die Auftraggeberin zusammen mit dem nächstfälligen Wohngeld nach Beendigung der Arbeiten an den Verwalter zu entrichten.
5. Mit dem Verwalterhonorar sind folgende Aufwendungen des Verwalters nicht abgegolten. Kosten der Rechtsberatung und damit beauftragter Dritter, insbesondere auch Rechtsanwaltskosten. Gerichtskosten, Gerichtsvollzieher – und Vollstreckungskosten, Kosten für Gutachten jeder Art und Kosten beauftragter Dritter zur Erstellung von Gutachten jeder Art, Kosten welche durch Bau- und Baunebenleistungen und damit beauftragter Dritter entstehen, Kosten für Raummieten bei Wohnungseigentumsversammlungen.

§ 5 Vertretung

Sollte der Verwalter längere Zeit an der Ausübung seiner Tätigkeit verhindert sein, so ist er verpflichtet und berechtigt, einen Vertreter zu bestellen. Der Verwalter hat die volle Verantwortung für die Handlungen und Unterlassungen seines Vertreters.

§ 6 Zusätzliche Leistungen

1. Soweit noch nicht bereits anderweitig durch Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung oder gesonderte Verträge geregelt, erhält der Verwalter eine Mahngebühr in Höhe von 5,00 € je Mahnung bei rückständigem Wohngeld.
2. Zusätzliche Aufgaben, welche nicht zu den Verwalteraufgaben gehören und durch den Verwalter gesondert nach Auftragserteilung erbracht werden, werden gesondert zu einem Stundensatz in Höhe von XX,00 € je angefangene Stunde, zzgl. ges. Mehrwertsteuer berechnet.
3. Der Verwalter ist berechtigt, die entstehenden Kosten nach Rechnungslegung aus dem Guthaben des zu führenden Gemeinschaftskontos zu entnehmen.

§ 7 Veräußerung eines Wohnungseigentums

Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 8 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden sind neben diesem Vertrag nicht getroffen. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß durch entsprechende Vereinbarung mit dem Auftraggeber zur Durchführung zu bringen. Beruht die Unmöglichkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß
2. Änderungen bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform und sind von den Vertragsparteien gesondert zu unterzeichnen.
3. Die Vertragsschließenden bestätigen hiermit, eine Abschrift dieses von Ihnen gelesenen, genehmigten und eigenhändig unterschriebenen Vertrages erhalten zu haben.
4. Zum Zwecke der Durchführung des Vertrages wird die Auftraggeberin dem Verwalter sämtliche hierfür notwendigen Unterlagen im Original bzw. in Kopie überlassen.
5. Die Auftraggeberin verpflichtet sich, den Verwalter zur Durchführung dieses Vertrages unaufgefordert, unverzüglich und schriftlich, von sämtlichen Änderungen und Beschlüssen, die Verwaltung des Grundstückes betreffend, zu informieren und die notwendigen Unterlagen dem Verwalter zur Verfügung zu stellen.

Berlin, den

Berlin, den

WEG
vertr. d.

DELO Hausverwaltung GmbH als Verwalter