



## Muster Hausverwaltervertrag

Zwischen WEG \_\_\_\_\_ (nachfolgend Auftraggeber genannt)  
und

Firma: Immobilien – Service Hamacher, Schloßstraße 4 in 55444 Schöneberg (nachfolgend  
Hausverwalter genannt)

wird der nachstehende HAUSVERWALTERVERTRAG geschlossen:

### § 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber ist Eigentümer des \_\_\_\_\_ ---- (nachfolgend Objekt genannt).

Das Objekt besteht aus \_\_\_\_\_ Wohneinheiten

Mit Wirkung ab dem \_\_\_\_\_ wird dem Hausverwalter die Verwaltung des vorbeschriebenen  
Objekts übertragen.

### § 2 Vertragsdauer und Kündigung

- (1) Der Vertrag wird zunächst bis einschließlich \_\_\_\_\_ fest abgeschlossen.  
(ein Jahr ab Jahresbeginn oder innerhalb eines Jahres zum \_\_\_\_\_ des darauffolgenden Jahrs)
- (2) Die Bestellung verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, falls nicht zwei Monate vor Ablauf des  
laufenden Vertragsjahres die Wohnungseigentümer den Verwaltervertrag kündigen.  
Die stillschweigende Verlängerung kann allenfalls viermal erfolgen, so dass die Amtszeit nicht  
mehr als fünf Jahre insgesamt beträgt. Danach muss der Verwalter neu bestellt werden.
- (3) Veräußert der Auftraggeber das Objekt im Ganzen während der Laufzeit dieses Vertrages, ist er  
berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auf den Ablauf des Monats zu  
kündigen, in dem die Veräußerungsvereinbarung abgeschlossen wird. Veräußert ein  
Wohnungseigentümer sein Sondereigentum mit den verbundenen Rechte und Pflichten am  
Gesamteigentum, so ist der Käufer bis zur erneuten Bestellung des Verwalters an diesen Vertrag  
gebunden.
- (4) Im Übrigen bleiben die beiderseitigen Rechte zur Kündigung aus wichtigem Grund unberührt.
- (5) Jede Kündigung hat schriftlich per Post zu erfolgen.

### § 3 Aufgaben des Hausverwalters

- (1) Der Hausverwalter ist verpflichtet, das Objekt unter Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften mit  
der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten.
- (2) Er ist berechtigt und verpflichtet, die wirtschaftlichen und sonstigen Interessen des Auftraggebers  
in jeder Hinsicht zu beachten und zu vertreten und das Objekt in ordnungsgemäßem Zustand zu  
erhalten.
- (3) Zum Aufgabenbereich des Hausverwalters gehören insbesondere:
  - a) die pünktliche Zahlung aller das Objekt betreffenden Steuern, Abgaben, Zinsen und sonstigen  
Lasten.



die pünktliche Überprüfung der Zahlungseingänge des Hausgeldes und deren Eintreibung bei Versäumnis.

- b) die Überwachung des Versicherungsschutzes für das Objekt, die pünktliche Zahlung der Versicherungsprämien, die Regulierung eventueller Schadensfälle; bei erheblichen Prämienunterschieden die Kündigung und der Neuabschluss von Versicherungsverträgen.
- c) die Vertretung des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Objekt gegenüber allen Behörden.
- d) die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Sanitär- und sonstigen Anlagen, insbesondere die Überwachung der rechtzeitigen Wartung der Heizungsanlagen des Objekts einschließlich des Abschlusses und der Kündigung von Liefer- und Wartungsverträgen sowie Prüfung und Zahlung der daraus resultierenden Rechnungen.
- e) die Vergabe der für die laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Reparatur des Objektes erforderlichen Arbeiten, die Rechnungsprüfung und -zahlung. Überschreitet die voraussichtliche Auftragssumme den Betrag von 1.000,- EUR netto, hat der Hausverwalter wenigstens zwei Angebote einzuholen. Soll die Auftragsvergabe nicht an den billigsten Anbieter erfolgen, ist hierzu das Einverständnis des Beirates erforderlich. Der Verwalter verpflichtet sich für jede Reparaturleistung den Beirats - Vorsitzenden oder seinen Stellvertreter zu informieren und dessen Einverständnis einzuholen.
- f) der Abschluss und die Kündigung von Hausmeisterverträgen sowie von Verträgen mit sonstigen Hilfskräften (z.B. für Haus-, Straßen- und Gehwegreinigung, Außenanlagen) in Abstimmung mit dem Beirat. Dem Hausverwalter obliegt nicht die Überwachung und Kontrolle der Tätigkeiten der Vorgenannten in Bezug auf das Objekt.
- g) die Überprüfung sämtlicher Forderungen, Rechnungen, Belege im Zusammenhang mit dem Objekt auf sachliche und rechnerische Richtigkeit, ggf. deren Beanstandung.
- h) die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie die Ausübung von Zurückbehaltungsrechten.
- i) die Information des Auftraggebers über alle wichtigen und/oder ungewöhnlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Objekt.
- j) Die Einberufung der jährlichen Eigentümerversammlung nach Aufstellung der Jahresabrechnung und Wirtschaftsplanung. Die Protokollführung der Beschlussfassung und deren Durchführung.
- k) Den Eigentümern nach Terminabsprache ständige Einsicht in Objekt bezogene Unterlagen und Belege gewähren.
- l) vierteljährliche Begehung des Objektes durch die Verwaltung.

#### **§ 4 Provisionen**

Der Hausverwalter ist nicht berechtigt, Provisionen oder andere Zuwendungen von Mietern, Handwerkern, Lieferanten oder sonstigen Dritten in Bezug auf das Objekt zu fordern, sich gewähren zu lassen oder anzunehmen.



Ein Verstoß hiergegen berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung des Hausverwaltervertrages.

### **§ 5 Vollmacht**

Der Auftraggeber erteilt dem Hausverwalter unverzüglich eine schriftliche Vollmacht über den Inhalt der übertragenen Befugnisse. Bei Beendigung des Vertrages ist sie unaufgefordert an den Auftraggeber zurückzugeben.

### **§ 6 Kontoführung, Buchführung, Rechnungslegung**

(1) Sämtliche Einnahmen und Ausgaben (das Objekt betreffend) sind, soweit möglich, über das Hauskonto

..... abzuwickeln. In bar erhaltene Beträge hat der Hausverwalter getrennt von seinem Vermögen zu halten und unverzüglich auf das Hauskonto einzuzahlen (Bankauswahl obliegt dem Verwalter mit Absprache des Vorsitzenden der WEG).

(2) Der Hausverwalter ist zur ordnungsgemäßen Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Hausverwaltung einschließlich geordneter Sammlung der Original-Belege verpflichtet.

(3) Weist das Hauskonto eine Unterdeckung aus oder ist eine solche absehbar, hat der Hausverwalter den Auftraggeber unverzüglich zu informieren. Dieser wird die erforderlichen Beträge umgehend auf dem Hauskonto zur Verfügung stellen.

### **§ 7 Vergütung**

(1) Für seine Tätigkeit erhält der Hausverwalter eine monatliche Vergütung in Höhe von \_\_\_\_\_ € je Wohneinheit.

(2) Der Hausverwalter unterliegt der Mehrwertsteuer. Er erhält die unter Ziff.1 genannten Beträge zuzüglich der jeweiligen Mehrwertsteuer (derzeit 19 %).

(4) Die Vergütung ist fällig am Monatsende, erstmals am \_\_\_\_\_.

(6) Die ihm nach den Ziff.1 bis 4 zustehenden Beträge darf der Hausverwalter monatlich im Nachhinein dem Hauskonto entnehmen. Weist das Hauskonto nicht genügend Deckung auf, verpflichtet sich der Auftraggeber zur Zahlung der Vergütung innerhalb einer Woche nach Zugang der Abrechnung.

### **§ 8 Sonderleistungen**

Besondere Leistungen, (Notar, Rechtsanwaltswege etc.), die nicht in diesem Vertrag aufgeführt sind oder die durch nachträgliche gesetzliche Änderungen entstehen, werden nur mit Absprache nach Stundensatz in Höhe von 45,00 € + gesetzl. MwSt. abgerechnet.

Für jede außerordentliche Eigentümerversammlung, die der Verwalter nicht verschuldet hat, wird ein Entgelt von \_\_\_\_\_ € zuzüglich der gesetzl. MwSt. berechnet.



**§ 9 Vertretung**

Der Hausverwalter ist verpflichtet, für eine Vertretung in Krankheits-, Urlaubs- und sonstigen Verhinderungsfällen eigenverantwortlich zu sorgen.

Der Vertreter ist Erfüllungsgehilfe des Hausverwalters. Eine Übertragung der Vertretung auf Dauer auf einen Dritten ist nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

**§ 10 Besondere Vereinbarungen**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**§ 11 Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen**

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages lässt die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen unberührt.

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
(Hausverwalter)

