

## MUSTER

### Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

zwischen der

**Wohnungseigentümergeinschaft  
Straße  
Berlin**

und

**Karsten Hamelow Hausverwaltung  
Danckelmannstraße 21 in 14059 Berlin - Charlottenburg**

wird folgender Vertrag geschlossen:

#### §1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

- (1) Gemäß Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin vom wird

**Karsten Hamelow Hausverwaltung  
geschäftsansässig Danckelmannstraße 21 in 14059 Berlin**

zum Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnanlage

bestellt.  
mit derzeit **Straße  
Berlin** Wohnungs-/ Teileigentumen

- (2) Die Verwaltungstätigkeit beginnt am: 01.01.20xx und endet am 31.12.20xx.
- (3) Der Verwaltervertrag ist mit 3 Monaten Frist jeweils zum Jahresende kündbar, erstmals jedoch mit dem Ablauf von zwei Kalenderjahren, d.h. zum 31.12.20---. Zur rechtswirksamen Kündigung bedarf es eines entsprechenden qualifizierten Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümerversammlung.

#### §2 Aufgaben des Verwalters:

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach den Maßgaben der §§ 20 - 29 des Wohnungseigentumsgesetzes, aus der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, u. U. aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen und zuletzt aus dem Inhalt dieses Vertrages. Hierzu gehören insbesondere:
- Einladung, Leitung, Protokollierung und Protokollierung von zwei jährlichen Wohnungseigentümerversammlungen inkl. Wiederholungsversammlungen
  - Information des Verwaltungsbeirates über die Belange der Gemeinschaft
  - jährliche Begehung des Objekts mit dem Verwaltungsbeirat nebst Erstellung eines Protokolls
  - Vorbereitung und Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen bis zu einer Größenordnung in festzulegender Höhe

- Abschluss, Kontrolle und Anpassung von Wartungsverträgen für hauseigene technische Anlagen sowie Betreuung eines bei der WEG angestellten und von der WEG beauftragten Hauswartes/ Hausbesorger
  - Auswahl, Beauftragung und regelmäßige Kontrolle von Dienstleistungsunternehmen. Vertragskündigungen sowie Vertragsneuabschlüsse erfolgen nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat und dessen Zustimmung.
  - Erstellung der Jahresabrechnung unter Einbeziehung der jeweils gültigen Rechtsprechung
  - Jährliche Erstellung einer Wirtschaftsplanung
  - Führen einer Beschlusssammlung
  - Erstellung einer Kostenzusammenfassung gem. §35a EStG „Haushaltsnahe Dienstleistungen“
- (2) Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in technischer, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist.
- (3) Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen, Firmen und anderen Gemeinschaftern bevollmächtigt, die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten außergerichtlich zu vertreten, Schriftverkehr entgegen zu nehmen (insbesondere Schriftwechsel und Bescheide der Finanzbehörden).

Bei anhängigen Passivprozessen einschließlich bei Verfahren nach §43 WEG, insbesondere Beschlussanfechtungen, besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung.

Zur Anstrengung von Aktiv-Prozessen, auch mit etwaiger Anwaltsbeauftragung, bedarf es nur der Information des Verwaltungsbeirates. Der Verwalter ist gehalten sich vor Einleitung eines Verfahrens mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.

### § 3 Vergütung

- (1) Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich

Wohnungseigentum	25,00.-- € zzgl. der jeweils gültigen MwSt..
Teileigentum	25,00.-- € zzgl. der jeweils gültigen MwSt..

Diesen Betrag darf der Verwalter in Gesamtheit zu Beginn eines jeden Monats oder Quartals für das folgende Quartal dem Eigentümergironkonto entnehmen. Mit diesem Betrag sind auch alle geschäftsüblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebes im Rahmen der laufenden ordnungsgemäßen WEG- Verwaltung abgegolten, nicht jedoch eine etwa anfallende Saalmiete für Eigentümerversammlungen oder Abrechnungskosten für Angestellte der WEG.

- (2) Durch die Vergütung wird die Teilnahme an zwei Wohnungseigentümerversammlungen pro Jahr (einschließlich evtl. notwendiger Wiederholungsversammlungen) abgegolten. Für jede weitere, notwendigerweise einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende Eigentümerversammlung erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung von der Gemeinschaft in Höhe von Pauschal 350.-€ netto, zzgl. der jeweils gültigen USt..
- (3) Nicht mit der Pauschalvergütung abgegolten- und daher nachfolgend als Sonderhonorar ausdrücklich vereinbart sind ferner:
- Honorare für größere oder aufwendige Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen ab einem Auftragsvolumen von 15.000.--€ oder einem Gesamtvolumen von Einzelaufträgen von 20.000.--€



Überschüsse auf dem Wohngeldkonto sind nach Ermessen des Verwalters unter Berücksichtigung der Teilungserklärung sowie möglicher Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung als monatliches Festgeld anzulegen.

**§ 5 Veräußerung von Wohnungseigentum:**

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

**§ 6 Unwirksamkeit/ Vertragsänderungen:**

Ist oder wird ein Teil des Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Teil in vollem Umfang rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommenden Bestimmung zu ersetzen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch qualifizierte Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung des Verwalters.

**§ 7 Sonstige Bestimmungen:**

Der Verwalter hat nach eigenem Ermessen von Fall zu Fall oder auf besonderen Wunsch des Verwaltungsbeirats Objekt- und Sicherheitskontrollen durchzuführen und den Verwaltungsbeirat vom Ergebnis zu informieren.

Der Verwalter wird beauftragt die Verwalterbestellung in beglaubigter Form zum Zwecke der Veröffentlichung beim zuständigen Amtsgericht/ Grundbuchamt zu hinterlegen. Hierzu ist die Unterschriftsbeglaubigung der Miteigentümer/ Beiratsvorsitzenden etc. die das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung, auf der die Bestellung von K. Hamelow beschlossen wurde, unterzeichnet haben, vor einem amtierenden Notar zu vollziehen. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt die Wohnungseigentümergeinschaft.

Dieser Vertrag besteht aus vier Seiten mit den Paragrafen 1-7 sowie keiner Anlage.

Datum:

Datum:.....

.....  
Karsten Hamelow (Verwalter)

.....  
Für die Eigentümergeinschaft

.....  
Für die Eigentümergeinschaft