# Hausverwaltungsvertrag (WEG)

Zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des Anwesens .....,..... Berlin (im folgenden „Gemeinschaft“ genannt) und der K2S Immobilien GmbH, Große-Leege-Str. 97/98, 13055 Berlin (im folgenden „Verwalter“ genannt) wird folgender Vertrag abgeschlossen:

## § 1 Allgemeine Aufgaben

Die Gemeinschaft überträgt dem Verwalter die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des oben bezeichneten Anwesens notwendig sind. Für die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), die Teilungserklärung der Gemeinschaft, dieser Vertrag und ergänzend die Bestimmungen des § 675 BGB maßgebend. Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter können nur durch einen Mehrheitsbeschuss der Wohnungseigentümer ausgeübt werden, der Verwalter unterliegt nicht der Anweisung durch einzelne Wohnungseigentümer. Er ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen der Gemeinschaft zu vertreten.

## § 2 Besondere Aufgaben

1. Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder auf einem vom Verwalter zu eröffnenden Konto sowie Bewirkung und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
2. Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind, sowie Abwicklung des gesamten Schriftverkehrs der Gemeinschaft.
3. Abschluss und Kündigung von Miet- und Pachtverträgen aller Art für die Gemeinschaft (ohne Vermittlung) sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus diesen Verträgen für die Gemeinschaft.
4. Abschluss und Kündigung von Versicherungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen für die Gemeinschaft sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus diesen Verträgen für die Gemeinschaft.
5. Wahrnehmung der Rechte der Gemeinschaft gegenüber allen Miteigentümern, Behörden, Lieferanten und Handwerkern.
6. Die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Gemeinschaft in allen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung sowie die gerichtliche und außergerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Gemeinschaft aus der laufenden Verwaltung. Der Verwalter ist berechtigt, Prozessvollmachten zu erteilen und auf Kosten der Gemeinschaft Dritte mit der gerichtlichen und außergerichtlichen Wahrnehmung der Interessen der Gemeinschaft zu beauftragen.
7. Einstellung oder Entlassung von Hilfskräften für die Gemeinschaft nach entsprechendem Beschluss. Der Verwalter ist berechtigt, auf Kosten der Gemeinschaft Dritte mit der Lohnabrechnung und Personalverwaltung der Hilfskräfte zu beauftragen.
8. Vergabe aller notwendigen Instandhaltungsarbeiten für die Gemeinschaft bis zu einem Betrag in Höhe von 3.000,00 EUR netto je Einzelfall. Aufträge über 3.000,00 EUR netto bedürfen der Zustimmung des Verwaltungsbeirats. Aufträge über 5.000,00 EUR netto bedürfen eines Beschlusses der Gemeinschaftsversammlung.
9. Sorgfältige Aufbewahrung der Unterlagen der Gemeinschaft. Nach Ablauf der handels- und steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen können Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden.

## § 3 Zahlungsverkehr

Der gesamte Zahlungsverkehr der Gemeinschaft wird über ein Bankkonto auf den Namen der Gemeinschaft abgewickelt. Die Verfügungsberechtigung liegt allein beim Verwalter und kann von der Zustimmung der Gemeinschaft nicht abhängig gemacht werden. Die Kosten des Bankkontos und des übrigen Zahlungsverkehrs trägt die Gemeinschaft. Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Gemeinschaft von seinem und dem Vermögen Dritter gesondert zu halten.

## § 4 Verwaltervergütung

1. Der Verwalter erhält für seine laufende Tätigkeit eine monatliche Vergütung von ..... EUR pro WE zzgl. Umsatzsteuer, zahlbar im Voraus am ersten Werktag eines jeden Monats.
2. Der Verwalter ist berechtigt, seine vorstehenden Vergütungen ohne gesonderte Rechnungsstellung direkt dem Bankkonto nach § 3 zu entnehmen.

**§ 5 Vollmacht**

Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde von der Gemeinschaft verlangen. Der Verwalter kann jederzeit Untervollmacht erteilen.

**§ 6 Vertragsdauer, Kündigung**

Dieser Vertrag wird für die Zeit vom 01.01.20__ bis 31.12.20__ fest abgeschlossen. Die Parteien vereinbaren ein gegenseitiges jährliches Kündigungsrecht. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate (Absendung der Kündigung) zum jeweiligen Jahresende. Darüber hinaus ist die vorzeitige Kündigung dieses Vertrages nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig.

**§ 7 Eigentümerwechsel**

Im Falle eines Eigentümerwechsels hat der bisherige Wohnungs- bzw. Teileigentümer den neuen Eigentümer zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag notariell zu verpflichten.

**§ 8 Haftung des Verwalters**

Gemeinschaft und Verwalter vereinbaren, dass die Haftung des Verwalters für etwaige Sach- und Vermögensschäden auf 500.000,00 EUR pro Einzelfall und auf 1.000.000,00 EUR im Kalenderjahr beschränkt wird, soweit die Haftung nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht. Die Haftungsbegrenzung deckt sich mit den Deckungssummen der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung des Verwalters.

**§ 9 Vertragsänderung und - ergänzungen**

Änderungen dieses Vertrages werden nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sind. 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 zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

Berlin, den ……..

……
(Gemeinschaft)

Berlin, den ……..

…….
(K2S Immobilien GmbH)