

# Sondereigentumsverwaltervertrag

(Mietverwaltung bei WEG-Einheiten)

zwischen

der **DUWOH-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG**  
**Am Giersberg 2, 36272 Niederaula**  
**Tel. 06625-5866, e-mail: [info@duwoh-n.de](mailto:info@duwoh-n.de)**

- nachfolgend Verwalter genannt -

und

- nachfolgend Eigentümer genannt -

wird folgender Sondereigentumsverwaltervertrag geschlossen:

## § 1 Vertragsgegenstand

---

Wohnung-Nr. \_\_\_\_\_

## § 2 Inhalt des Vertrages, Verwalterrechte- und Pflichten

1. Mit Beginn des Vertrages übernimmt der Verwalter die Mietverwaltung für den in § 1 bezeichneten Vertragsgegenstand.  
Der Verwalter verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten des Eigentümers, die ihm als Vermieter des Vertragsgegenstandes obliegen, wahrzunehmen.
2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters umfassen daher insbesondere folgende Punkte:
  - Die Vermietung des Vertragsgegenstandes, nach besonderer Vereinbarung, mittels schriftlich abzuschließendem Mietvertrag, bei Leerstand oder Mieterwechsel, die Entgegennahme von Kündigungserklärungen und den Ausspruch von Kündigungen sowie der gesamte schriftliche und mündliche Verkehr mit den Mietern.
  - Die Geltendmachung von Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, mit separater Vollmachterteilung einschließlich Zustimmungsklage. Bei Durchsetzung der Mieterhöhung erhält der Verwalter für seine Bemühungen das Dreifache des Erhöhungsbetrages.
  - Die Überwachung der Einhaltung der Mieterpflichten, Instandhaltung des Mietgegenstandes, Renovierung.

- Die Entgegennahme, Verwahrung und Verwaltung von Mietsicherheiten.
  - Die Entgegennahme (Einzug) der Mieten und Nebenkosten, soweit die Ansprüche aus den Mietzahlungen an Dritte abgetreten sind, befolgt der Verwalter nach Erfüllung der Forderungen aus diesem Vertrag, die Weisungen des Abtretungsberechtigten.
  - Die Abrechnung der Nebenkosten gegenüber dem Mieter sowie Abrechnung der Mieten und Nebenkosten gegenüber dem Eigentümer.
  - Die gerichtliche Beitreibung rückständiger Mieten und Nebenkosten sowie Schadenersatzansprüche, einschließlich der Beauftragung eines Rechtsanwaltes sowie Abschluß von Vergleichen.
  - Die Entgegennahme von sonstigen für den Vertragsgegenstand eingehenden Geldzahlungen, wie Entschädigungen, Schadenersatzleistungen etc., auch von Versicherungsgesellschaften und Behörden.
  - Die pünktliche Zahlung aller den Vertragsgegenstand betreffenden Abgaben, die Vertretung des Eigentümers gegenüber Behörden, sofern diese im Zusammenhang mit der Verwaltung des Vertragsgegenstandes notwendig und geboten sind.
  - Die Durchführung von gesetzlich dem Eigentümer obliegenden oder wegen der Neuvermietung notwendigen Renovierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sofern diese nicht von dem Mieter durchzuführen sind. Vom Mieter zu tragende Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere Schönheitsreparaturen, sind vom Verwalter mit der ihm von dem Mieter überlassenen Mietkaution zu verrechnen. Darüber hinaus ist eine Bezahlung aus dem auf dem Mietkonto befindlichen Guthaben zulässig. Tritt der Verwalter wegen der Vornahme dringlicher Maßnahmen in Vorlage, ist er berechtigt, den verauslagten Betrag aus den künftigen Mietzahlungen zu tilgen. Eine Verpflichtung zur Kostenvorlage ergibt sich hieraus jedoch nicht.
3. Alle erforderlichen Reparaturen werden vom Verwalter mit dem Eigentümer besprochen und abgestimmt. Sollte Gefahr im Vollzug sein wegen Wasser, Feuer oder Sonstigem so ist der Verwalter berechtigt umgehend entsprechende Maßnahmen zu ergreifen und wird dann den Eigentümer darüber informieren.
4. Zur Ausübung dieses Vertrages, insbesondere zur Erfüllung der sich aus § 2, Abs. 2 ergebenden Pflichten, erteilt der Eigentümer dem Verwalter hiermit Vollmacht, die oben bezeichneten Maßnahmen für ihn vorzunehmen,

d. h. Erklärungen in seinem Namen abzugeben und für ihn entgegenzunehmen. Der Verwalter ist auch berechtigt, Angelegenheiten des Eigentümers im eigenen Namen und Rechnung des Eigentümers gerichtlich und außergerichtlich wahrzunehmen.

### **§ 3 Vertragsdauer**

1. Der Vertrag beginnt mit dem \_\_\_\_\_
2. Der Sondereigentumsverwaltervertrag wird auf ein Jahr abgeschlossen und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf gekündigt wird.

### **§ 4 Vergütung**

1. Für die Sondereigentumsverwaltung des Vertragsgegenstandes erhält der Verwalter eine Vergütung von **jeweils Euro pro Monat, zzgl. gesetzlicher MwSt. pro Wohneinheit**, zahlbar jeweils zum 3. Werktag eines jeden Monats.
2. Bei Mieterwechsel gelten \_\_\_\_ Monatsmieten zzgl. MwSt. als Provision vereinbart. Die anfallenden Kosten bzgl. Inserat und Online-Vermarktung werden nachgewiesen und gesondert berechnet.
3. Sind vom Verwalter andere Tätigkeiten durchzuführen, wie z. B. Umfangreiche Baumaßnahmen oder andere Tätigkeiten, die nicht zu den Aufgaben dieses Vertrages gehören, so ist der Verwalter zusätzlich zu vergüten.

### **§ 5 Bankeinzugsermächtigung**

Sie erteilen uns Bankeinzugsermächtigung von Ihrem Konto für alle mit der ordnungsgemäßen SEV-Verwaltung anfallenden Kosten.

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

Bank \_\_\_\_\_

### **§ 6 Mehrere Eigentümer**

1. Sind mehrere Personen Eigentümer des Vertragsgegenstandes, so übernehmen sie sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen und Erklärungen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für jeden und gegen jeden von ihnen wirken. Gleiches gilt für Zustellungen.

2. Für den Fall, daß das Recht an dem Verkauf des Vertragsgegenstandes mehreren Personen gemeinschaftlich zusteht, versichert der unterzeichnende Eigentümer, daß er zum Abschluß dieses Vertrages von den anderen Miteigentümern ermächtigt wurde.

### **§ 7 Sonstige Bestimmungen**

1. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht, Änderungen und/oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform.
2. Der Verwalter ist nicht zuständig für alle Angelegenheiten der Wohnungsverwaltung bis zum Beginn dieses Vertrages. Es ist noch Aufgabe des früheren Wohnungsverwalters oder der Eigentümer selbst, zum genannten Zeitpunkt bestehende Mietrückstände einzutreiben, aus diesem Zeitraum resultierende Mietstreitigkeiten abzuwickeln oder die Nebenkosten gegenüber dem Mieter abzurechnen.
3. Als Gerichtsstand wird der Ort der Liegenschaft vereinbart.
4. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll sodann zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

### **§ 8 Sonstige Vereinbarungen**

1. Dieser Vertrag bevollmächtigt den Verwalter zur Teilnahme an den WEG-Versammlungen.
2. **Der Eigentümer erhält die monatlichen Mietzahlungen auf sein eigenes Konto und informiert den Verwalter umgehend, wenn Mietzahlungen nicht eingehen sollten. Ab hier übernimmt der Verwalter dann den Mahnvorgang.**

Niederaula, den \_\_\_\_\_

.....  
-Verwalter-

.....  
-Eigentümer-