



## **Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum**

zwischen der Rohmann Immobilien GmbH  
Abt. Hausverwaltung  
37073 Göttingen, Mühlenstraße 3 c

- als Sondereigentumsverwalter -

und Max Mustermann, geboren am XX.XX.XXXX  
12345 Musterstadt, Musterstraße 1

- als Eigentümer -

**Objekt: 37073 Göttingen, Musterstraße 123,  
Wohneinheit Nr. 002, 003 und 004 (3 Stück)**

Der Eigentümer der o. a. Wohnung überträgt dem Sondereigentumsverwalter folgende Arbeiten:

### **§ 1 Aufgaben des Sondereigentumsverwalters**

Der Sondereigentumsverwalter vertritt die Interessen des Wohnungseigentümers in folgenden Bereichen:

1. Erledigung des Schriftverkehrs und der mündlichen Absprachen mit dem Mieter.
2. Abschluss von Mietverträgen in Absprache mit dem Eigentümer:  
Festlegung des Mietpreises unter Berücksichtigung der ortsüblichen Miete.
3. Verwaltung der Mietkaution.
4. Durchführung von Mieterhöhungen während der Mietzeit in Absprache mit dem Eigentümer.
5. Kontrolle der Erfüllung des Mietvertrages bei Auszug des Mieters. Hierzu gehört die Wohnungsabnahme (Überprüfung der vertraglich vereinbarten Renovierungsmaßnahmen). Der Verwalter erstellt ein Übergabeprotokoll.
6. Beauftragung von Handwerkern sofern Reparaturmaßnahmen innerhalb der Wohnung erforderlich werden. Ab 200,00 € Reparaturkosten erfolgt eine Benachrichtigung des Eigentümers. Auftragsvergabe erfolgt mit seiner Zustimmung.
7. Regelmäßige Kontrolle der Mieteingänge, Mahnung bei Verzug.



8. Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten mit dem Mieter (einmal jährlich).
9. Abwicklung von Versicherungsschäden.
10. Vertretung und Teilnahme an Eigentümerversammlungen.
11. Kontoführung und Abrechnung des Mietkontos (siehe § 2 Abs. 3), soweit vorhanden.
12. Mietausschüttungen quartalsweise.
13. Erstellung der Steuererklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Grundlagen für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dieser Gewerbeeinheiten.

## **§ 2 Vollmachten des Sondereigentumsverwalters**

1. Vollmacht zur Abwicklung von Versicherungsschäden.
2. Vollmacht zur Teilnahme an der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung, sofern der Eigentümer nicht persönlich teilnehmen kann. Die Teilnahme an weiteren außerordentlichen Versammlungen (z. B. außerordentl. ETV) wird zusätzlich nach Zeitaufwand abgerechnet.
3. Vollmacht zur Führung eines Mietkontos.
4. Vollmacht zum Empfang von Steuerbescheiden - hier insbesondere Grundsteuerbescheide - und Abrechnung dieser Beträge mit dem Mieter.
5. Vollmacht zur Vertretung des Eigentümers bei allen Behörden, soweit eine Abwicklung im Rahmen des oben benannten Aufgabenbereiches erforderlich ist.
6. Vollmacht zur Kündigung von Mietverhältnissen sofern ein wichtiger Grund vorliegt (Zahlungsrückstand usw.).

## **§ 3 Vergütung**

1. Die monatliche Gebühr für die Verwaltung des Sondereigentums beträgt z. Z. des Vertragsabschlusses

**€ XXXX pro Monat je Wohneinheit**

zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

2. Die Rechnungslegung erfolgt einmal jährlich.



3. Die Gebühr wird quartalsweise mit der Mietausschüttung verrechnet.

#### **§ 4 Vertragsdauer / Kündigung**

1. Das Vertragsverhältnis beginnt am **XX.XX.XXXX** und läuft vorerst ein Jahr.
2. Der Vertrag kann danach mit einer beiderseitigen Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ablauf des Kalenderjahres gekündigt werden. Erfolgt keine Kündigung, läuft der Vertrag jeweils ein weiteres Jahr.

#### **§ 5 Sonstige Vereinbarungen**

1. Der Verwalter übernimmt keine Haftung für eventuelle Mietausfälle durch den Zahlungsrückstand eines Mieters. Sollte es in einem solchen Falle zu einer Räumungsklage kommen, gehen sämtliche Kosten zu Lasten des Wohnungseigentümers.
2. Die Kontrolle und Bearbeitung der Mängelbeseitigung ist in dieser Gebühr nicht enthalten. Der Verwalter kann hierzu vom Eigentümer beauftragt werden. Die dadurch entstehenden Schreib- und Bearbeitungsgebühren werden separat in Rechnung gestellt.
3. Sollten dem Verwalter durch die Abwicklung der Vermietung der Wohnung zusätzlichen Kosten entstehen, erklärt sich der Eigentümer bereit, diese zu übernehmen (hier insbesondere Kosten für Zeitungsinserte).
4. Der Verwalter ist berechtigt Untervollmachten zu erteilen.

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

Göttingen, XX.XX.XXXX

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Verwalter)