

Hausverwaltervertrag/Mietverwaltung



Zwischen

Herrn/Frau
Vorname Nachname
Straße
12345 Wohnort

- Auftraggeber-

und

BUCHEM IMMOBILIEN

Helmut Buchem
Odenthaler Straße 19
51465 Bergisch Gladbach

- Hausverwalter-

wird der nachstehende Hausverwaltervertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber ist Eigentümer des Objekts

Wohnungs-Str., 23456 Wohnungsort

- nachfolgend "Objekt" genannt-

Mit Wirkung ab dem TT.MM.JJJJ wird dem Hausverwalter die kaufmännische Mietverwaltung des vorbeschriebenen Objekts übertragen.

§ 2 Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag wird zunächst bis zum TT.MM.JJJJ fest abgeschlossen. Vor Ablauf der Vertragszeit kann der Vertrag von beiden Teilen nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Er verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht der Auftraggeber oder der Verwalter 6 Monate vor Ablauf erklärt, dass der Vertrag nicht über den festgesetzten Endzeitraum fortgesetzt werden soll. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Veräußert der Auftraggeber das Objekt während der Laufzeit dieses Vertrages, ist er berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auf den Ablauf des Monats zu kündigen, in dem der Kaufvertrag mit dem Erwerber abgeschlossen wird. Im Übrigen bleiben die beiderseitigen Rechte zur Kündigung aus wichtigem Grund unberührt. Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 3 Aufgaben des Hausverwalters

Der Hausverwalter ist verpflichtet, das Objekt unter Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften (auch und insbesondere in Bezug auf Mietpreisüberhöhung bzw. Mietwucher) mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten. Der Hausverwalter 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.

Zum Aufgabenbereich des Hausverwalters gehören insbesondere:

- Die Entgegennahme und Anlage von Mietkautionen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sowie deren Abrechnung nach Beendigung des Mietverhältnisses;
- die Einziehung der Mieten und Betriebskosten, die Abrechnung der Betriebskosten gegenüber den Mietern, ggf. die Beitreibung rückständiger Zahlungen. Die gerichtliche Geltendmachung von Rückständen hat der Hausverwalter in Abstimmung mit dem Auftraggeber einem Rechtsanwalt zu übertragen. Gleiches gilt für Kündigungsprozesse;
- Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten, ggf. die Stellung und Durchsetzung von Mieterhöhungsverlangen, wobei die gerichtliche Geltendmachung in Abstimmung mit dem Auftraggeber ggf. einem Rechtsanwalt zu übertragen ist;
- der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen das Objekt betreffend; die pünktliche Zahlung aller das Objekt betreffenden Steuern, Abgaben, Zinsen und sonstigen Lasten;
- 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;
- die Vertretung des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Objekt gegenüber allen Behörden;
- die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Heizungs-, Sanitär- und sonstigen Anlagen des Objekts, einschließlich des Abschlusses und der Kündigung dafür erforderlicher Liefer- und Wartungsverträge sowie Prüfung und Zahlung der daraus resultierenden Rechnungen;
- die Vergabe der für die laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Reparatur des Objekts erforderlichen Arbeiten, die Rechnungsprüfung und -zahlung. Überschreitet die voraussichtliche Auftragssumme den Betrag von EUR 500,00 hat der Hausverwalter vor Auftragserteilung das Einverständnis des Auftraggebers einzuholen;
- der Abschluss und die Kündigung von Hausmeisterverträgen sowie von Verträgen mit sonstigen Hilfskräften (z. B. für Haus-, Straßen- und Gehwegreinigung, Pflege der Außenanlagen). Dem Hausverwalter obliegt die Überwachung und Kontrolle der Tätigkeit der vorgenannten Personen in Bezug auf das Objekt;
- die Überprüfung sämtlicher Forderungen, Rechnungen, Belege u. a. im Zusammenhang mit dem Objekt auf sachliche und rechnerische Richtigkeit, ggf. deren Beanstandung;
- die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie die Ausübung von Zurückbehaltungsrechten;
- die unverzügliche Information des Auftraggebers über wichtige Angelegenheiten/ außergewöhnlichen Vorfälle im Zusammenhang mit dem Objekt.

§ 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 schriftlich Vollmacht über den Inhalt der übertragenden Befugnisse. Für Handlungen, wie Kündigungen, sind Mehrfertigungen der Verwalterurkunde vorzuhalten bzw. dem Verwalter zu übergeben, damit die Willenserklärungen wirksam sind. Bei Beendigung des Vertrages sind die restlichen vorhandenen Vollmachten unaufgefordert an den Auftraggeber zurückzugeben.

§ 6 Kontoführung, Buchführung, Rechnungslegung

Sämtliche Einnahmen und Ausgaben sind, soweit möglich, über das folgende Hauskonto abzuwickeln:

Bankverbindung Mietkonto

Beispielbank, DE12 3456 7891 2345 4567

In bar erhaltene Beträge hat der Hausverwalter getrennt von seinem Vermögen zu halten und unverzüglich auf das Hauskonto einzuzahlen. Der Hausverwalter ist zur ordnungsgemäßen Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Hausverwaltung einschließlich geordneter Sammlung der Originalbelege verpflichtet.

Weist das Hauskonto eine Unterdeckung aus oder ist eine solche absehbar, hat der Hausverwalter den Auftraggeber unverzüglich zu informieren. Der Eigentümer verpflichtet sich für diesen Fall, die erforderlichen Beträge unverzüglich dem Hauskonto zuzuführen.

§ 7 Vergütung

Beispiel für 6 Wohnungen

Für seine Tätigkeit erhält der Hausverwalter eine

monatliche Vergütung der Grundleistung bei Teilnahme am Einzugsverfahren in Höhe von 3,75 % der Bruttomiete. Dies entspricht aktuell *.++0,00 EUR (inkl.USt). Die Vergütung wird jährlich geprüft und an gestiegene Bruttomieten angepasst. Mit dieser Vergütung ist § 3 dieses Vertrages abgegolten.

Besondere Leistungen: Erledigt der Beauftragte besondere Aufgaben, wie zum Beispiel Schätzungen, gutachterliche Tätigkeiten, gerichtliche Rechtsverfolgung, die Wahrnehmung von Gerichtsterminen, zusätzliche Ortstermine, Ersatzvornahmen, Instandhaltungspläne etc., so werden diese Tätigkeiten entsprechend dem zeitlichen Aufwand mit 80,-- € pro Stunde zuzüglich MwSt. gesondert berechnet.

Zusätzliche Leistungen: Weitere Pauschalen (inkl. USt) gelten für die folgenden Leistungen, sofern sie nicht anlässlich der Grundleistungen oder von Pauschalen für besondere Leistungen erfasst werden.

Arbeitsstunde: 80,00

Porto nach tatsächlichem Aufwand

Kopien 0,30 €

Mahnungen 5,95 €

Fahrtkosten PKW 0,30 € pro km

§ 8 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.

§ 9 Haftpflichtversicherung

Der Beauftragte hat folgende Vermögensschadenhaftpflicht hinsichtlich seiner Tätigkeit als Hausverwalter nachgewiesen:

Hausverwalter-Haftpflicht-Versicherung, Deckungssumme 500.000 Euro je Schadensfall.

§ 10 Vertragsänderungen und Vollmachtsurkunde

Änderungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragspartnern unterschrieben sind. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Der Auftraggeber hat dem Beauftragten eine Vollmachtsurkunde auszustellen über die in diesem Vertrag enthaltenen Bevollmächtigungen.

§ 11 Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen

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

Bergisch Gladbach, den TT.MM.JJJJ

Eigentümer

Buchem Immobilien

ENTWURF