

# M u s t e r

## Hausverwaltervertrag

Zwischen

Frau/Herr .....

in ..... Bochum, ..... als Eigentümerin

und

der Firma

d.f. Hausverwaltung GbR , Cornelia Doberstein u. Klaus Peter Funkenberg, 44866 Bochum, Sommerdellenstr. 108

im nachfolgenden kurz „Verwalter“ genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

### § 1

#### **Beginn und Gegenstand der Verwaltung**

Die/der Eigentümer/in überträgt die Verwaltung ihres/seines Grundstücks, bestehend aus ..... Wohneinheiten, ..... Garagen/Stellplätzen, in der ..... Str. Nr. ....in .....ab dem ..... als Verwalter.

### § 2

#### **Umfang der Verwaltung**

Die Tätigkeit des Hausverwalters umfasst alle Aufgaben kaufmännischer und verwaltungstechnischer Art, die eine ordnungsgemäße Verwaltung des zu verwaltenden Grundstücks sicherstellen.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des Eigentümers zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen. Die gerichtliche Wahrnehmung von Rechten bedarf eines besonderen Auftrags durch den Eigentümer.

### § 2 a

#### **Gegenüber dem Mieter**

1. Abschluss, Durchführung, Änderung und Kündigung von Miet- und Pachtverträgen, soweit dies notwendig und rechtlich zulässig ist.  
  
Durchführung von Mietänderungen nach Maßgabe gesetzlicher und vertraglicher Bestimmungen jedoch nur mit Zustimmung des Eigentümers.
2. Die vollständige Abwicklung zu Ende gehender Mietverhältnisse insbesondere der Abnahme der Wohnung, Nebenkostenabrechnung und Kautionsabrechnung.
3. Die Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen sowie der Abschluss von Mietverträgen, bei denen der Verwalter auf Erzielung eines angemessenen Mietzinses hinwirkt.

## M u s t e r

Bei Neuvermietungen sind Grundmieten zuzüglich aller umlegbaren Betriebskosten zu vereinbaren, ebenso eine Mietkaution. Diese darf bei Wohnraum maximal 3 Monatsmieten betragen und ist ordnungsgemäß zu verwalten und zweckmäßig zu verwenden.

4. Abgabe von Mieterhöhungserklärungen in Absprache mit dem Eigentümer.
5. Buchung und Überwachung der Mietzahlungen sowie des mit dem Mietverhältnis im Zusammenhang stehenden Zahlungsverkehrs.
6. Jährliche Erstellung der Betriebskostenabrechnung nach dem mietrechtlichen und vertraglichen Bestimmungen sowie deren Überwachung.
7. Abwicklung des gesamten Schriftverkehrs einschließlich Mahnungen bei Zahlungsverzug sowie die Überwachung der Hausordnung.
8. Geltendmachung von Vermieterpfandrechten.
9. Anstellen eines Hauswarts oder Hausmeisters mit Abschluss entsprechender Verträge nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Hauseigentümer.

### § 2 b

#### Im Hinblick auf das Gebäude

1. Berechtigung zur Vergabe der notwendigen Instandhaltungs- u. Instandsetzungsarbeiten im Namen und auf Rechnung des Hauseigentümers, und zwar:
  - a) **ohne vorherige Abstimmung** mit dem Hauseigentümer:
    - aa) bei Arbeiten bis 500,00 Euro
    - bb) bei einer drohenden Gefahr für das Gebäude oder in sonstigen Fällen besonderer Dringlichkeit.
  - b) **nach vorheriger Abstimmung** mit dem Hauseigentümer:

bei Reparaturen, Instandsetzungen und Modernisierungen über 500,00 Euro.

Der Verwalter ist hier mit Zustimmung des Eigentümers berechtigt, zum Zweck der Einhaltung technisch-statischer Voraussetzungen bzw. technischer Ausschreibung, die Kontrolle und Abnahme entsprechender Fachleute, wie z.B. Statiker, Architekten usw., im Namen und auf Rechnung des Hauseigentümers zu beauftragen.

Führt der Verwalter eine einzelne Maßnahme selbst durch, so ist er zur Einholung und Überprüfung von mindestens 3 Kostenvoranschlägen verpflichtet. Er hat dem Eigentümer hierüber Bericht zu erstatten und einen Vergabevorschlag zu machen.

2. Die Überwachung, Prüfung und Abnahme von Handwerkerarbeiten.
3. Überprüfung und Zahlung von Handwerkerrechnungen.
4. Vornahme notwendiger Haus- und Wohnungsbesichtigungen aus konkretem Anlass.
5. Abwicklung von Versicherungsschäden und Durchführung des mit der Versicherung notwendigen Schriftverkehrs.

## **M u s t e r**

6. Bei der Durchführung baulicher Maßnahmen trägt der Eigentümer die anfallenden Auslagen für behördliche Genehmigungen u.ä.
7. Abschluss von Wartungsverträgen nach Absprache mit dem Eigentümer.

### **§ 2 c**

#### **Gegenüber dem Eigentümer:**

1. Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten gegenüber Behörden, Versorgungsunternehmen, Handwerkern und Lieferanten einschließlich des Zahlungsverkehrs.
2. Einrichtung eines Treuhandkontos durch den Verwalter auf den Namen des Eigentümers.
3. Erstellung einer Jahresabrechnung bis zum 30.03. des folgenden Jahres in Form einer Einnahme-Überschuss-Rechnung. Die jährliche Abrechnung gilt gleichzeitig als Nachweis der jährlichen Einnahmen und Ausgaben für die Steuererklärung (Anlage V Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) des Eigentümers.
4. Zahlung der laufenden Betriebskosten des Hauses, Versicherungsprämien, Grundsteuer, Hypotheken, Darlehen und alle sonstigen öffentlichen, das Haus betreffenden Abgaben.
5. Periodische Zahlungen von Zins- u. Tilgungsleistungen sowie der laufenden Einkommenssteuervorauszahlungen und der jährlichen Abschlusszahlung auf Wunsch des Eigentümers.
6. Anlage der Mietkautionen pro Mietverhältnis auf ein separates Konto, welches auf den Namen des Vermieters lautet, mit der Unterzeichnung Mietkautionkonto und dem Namen des Mieters.
7. Monatliche Mietauszahlung an den Eigentümer in Höhe von ..... Euro auf das Konto-Nr.: ..... bei der ..... Bankleitzahl.....
8. Abschluss, Änderung und Kündigung aller für die Bewirtschaftung notwendigen Versicherungen, wie z.B. Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung, Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung in ausreichender Deckungshöhe in Abstimmung mit dem Eigentümer.
9. Überprüfung auf ausreichenden Versicherungsschutz, insbesondere bei bestehenden Versicherungen, und Unterbreitung entsprechender Vorschläge an den Eigentümer.
10. Der Abschluss und die Kündigung von Verträgen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses notwendig sind, bedarf der vorherigen Zustimmung durch den Eigentümer.

### **§ 3**

#### **Informationspflicht**

Der Verwalter hat dem Eigentümer über alle wesentlichen Umstände, die den Umfang der Verwaltung nach § 2 und alle sonstigen Hausangelegenheiten betreffen, unverzüglich zu informieren.

# M u s t e r

## § 4 Verwaltervergütung

1. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit nach diesem Vertrag eine monatliche Vergütung in Höhe von \_\_\_\_\_ der jeweiligen Nettokaltmiete. Die Vergütung der Sollmiete ist monatlich im voraus zum 03. Werktag des Monats fällig. (ggf. Vereinbarung einer monatlichen Verwaltergebühr je Einheit möglich).

Die Sollmiete ist der Mietbetrag, welcher bei vollständiger Vermietung der Mieträume zu erzielen wäre. Beim Leerstehen von Räumen gilt die zuletzt erzielte Miete.

2. Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltergebühr und sonstige nachstehend aufgeführte Gebühren/Kosten vom Hauskonto abzubuchen.
3. Mit der Verwaltergebühr sind die Kosten für Porto, Telefon u. EDV abgegolten, ausgenommen sind Gebühren des Mahn- u. Klagewesens, sowie die Gebühren für Einschreiben.
4. Im Falle der Vermietung einer Wohnung ist der Verwalter berechtigt, dem Eigentümer eine Nettomonatsmiete in Rechnung zu stellen.
5. Falls die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten den Betrag von insgesamt
  - 1500 Euro bei bis zu 9 Objektwohneinheiten
  - 5000 Euro bei 10-15 Objektwohneinheiten
  - 7500 Euro ab 16 Objektwohneinheiten

übersteigen, ist der Verwalter berechtigt, dem Eigentümer aus dem übersteigenden Betrag eine zusätzliche Gebühr als Aufwandsentschädigung in Rechnung zu stellen. Die Höhe der Gebühr erfolgt nach den Baunebenkostensätzen für Verwalterleistungen der II. Berechnungsverordnung (II.BV).

6. Für die erstmalige Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie der Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum; für den Schriftverkehr mit Mietern u. Anwälten, sofern diese über den üblichen Umfang hinausgehen; sowie für die Vorbereitung, Durchführung und Betreuung von Gerichtsverfahren wird ein Stundensatz von \_\_\_\_\_ Euro dem Eigentümer in Rechnung gestellt.
7. Alle Vergütungen verstehen sich zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

## § 5 Vertragsdauer und Kündigung

Das Vertragsverhältnis wird mit Beginn der in § 1 festgelegten Verwaltungstätigkeit befristet für die Dauer von 2 Jahren abgeschlossen.

Es verlängert sich jeweils um 1 weiteres Jahr, wenn der Verwaltungsvertrag nicht spätestens 3 Monate vor seinem Ablauf oder vor Ablauf einer Verlängerungszeit gekündigt wird.

Für eine fristlose Kündigung sind für beide Vertragspartner zunächst einmal die gesetzlichen Bestimmungen maßgebend. Der Eigentümer ist in jedem Fall zum Ausspruch einer fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Verwalter in gröblicher Weise gegen seine in § 2 des Vertrags festgelegten Pflichten verstößt.

## **M u s t e r**

Der Verkauf des Grundstücks durch den Eigentümer berechtigt diesen nicht zur vorzeitigen Beendigung des Vertrags durch den Eigentümer.

Im Todesfall des Eigentümers treten dessen Erben im Weg der Gesamtrechtsnachfolge in diesen Vertrag ein.

Im Fall der Beendigung des Hausverwaltungsvertrags gilt bezüglich der Heraus- und Übergabe der Hausunterlagen und des bestehenden Hauskontos Folgendes als vereinbart:

- a) Grundsätzlich müssen seitens des Verwalters diejenigen Unterlagen zurück gegeben werden, die ihm bei der Übernahme der Hausverwaltung laut Übergabeprotokoll vom ..... nachweislich übergeben wurden.
- b) Der Verwalter ist nach Beendigung des Hausverwaltervertrags auf Verlangen des Eigentümers verpflichtet, die während seiner Tätigkeit angefallenen Originalbelege und Kontoauszüge herauszugeben.

### **§ 6 Haftung des Verwalters**

Der Verwalter übt seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Gewissen aus. Er haftet nur insoweit, als ihm ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten vorgeworfen werden kann. Der Verwalter ist zum Abschluss und Unterhaltung einer angemessenen Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtet und hat diese dem Eigentümer vor Beginn des Vertrags auf Verlangen nachzuweisen.

### **§ 7 Verjährung**

Beiderseits verjähren die Ansprüche aus diesem Vertrag in 4 Jahren. Die Frist beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstand.

### **§ 8 Vollmachtserteilung/Untervollmacht**

Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter hiermit, ihn in allen, die vorstehend genannte Verwaltung und diese Grundstücke betreffenden Angelegenheiten zu vertreten. Er verpflichtet sich, für jedes verwaltete Grundstück eine Hausverwaltungsvollmacht und sonstige erforderliche Vollmachten zu erteilen.

Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

### **§ 9 Verkaufsauftrag**

Wenn der Eigentümer das Grundstück während der Dauer des Verwaltungsvertrags veräußert, wird dem Verwalter hierfür bereits jetzt der Alleinauftrag für die Dauer von 6 Kalendermonaten ab schriftlicher Mitteilung der Verkaufsabsicht erteilt. Die im Erfolgsfall vom Eigentümer geschuldete Vermittlungsgebühr beträgt 3 % des notariellen Verkaufspreises zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

