

Hausverwaltungsvertrag

Zwischen:

Max Mustermann, Musterweg 1, 12345 Musterstadt

(im Folgenden Auftraggeber oder Eigentümer genannt)

als Eigentümer der Objekte: Musterweg 7, 12345 Musterstadt
Musterweg 9, 12345 Musterstadt

und

Steinbach & Dahlhaus Immobilienverwaltung

Hagener Straße 60

58553 Halver

(im Folgende Auftragnehmer oder Verwalter genannt)

Telefon 02353/ 66 79 20

Telefax: 02353/ 66 79 229

e-mail: info@steinbach-dahlhaus.de

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

§ 1 Allgemeine Aufgaben

Der Auftraggeber überträgt dem Verwalter die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des oben bezeichneten Objektes notwendig sind. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des Auftraggebers zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen. Ansprechpartner für den Verwalter beim Auftraggeber ist Frau/Herr.....

Der Verwalter wird zum Ansprechpartner für die Mieter in allen rechtlichen und technischen Angelegenheiten die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen.

§ 2 Spezielle Aufgaben

A) Kaufmännische Verwaltung:

- Wahrnehmung der Rechte des Auftraggebers gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämtern, Hypotheken- und Darlehensgläubigern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern und Pächtern
- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen
- Vereinnahmung des gesamten Mietinkassos einschließlich aller Umlagen
- Vereinnahmung und Führung der Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen
- Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten; in Absprache mit dem Eigentümer
- Ermittlung und Durchführung aller Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen nach den vertraglichen Bestimmungen
- Durchführung aller zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlichen Maßnahmen
- Verwaltung von Versicherungsverträgen, soweit sie sich auf das Vertragsobjekt beziehen, sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus diesen Verträgen für den Auftraggeber
- Abwicklung des Schriftverkehrs mit den Mietern
- Einstellung oder Entlassung von Hilfskräften

- Erteilung von Prozessvollmachten für Zahlungsklagen jeder Art, die sich aus dem Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnis ergeben, sowie für Räumungsklagen und schließlich für die Durchsetzung der Rechte des Auftraggebers im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsobjektes
- Bestellung von Gebrauchsgegenständen und Geräten, die für die ordnungsmäßige Bewirtschaftung und die Ausstattung des Hausmeisters erforderlich sind.

B) Technische Verwaltung:

- Laufende Überwachung des baulichen Zustandes und Vergabe notwendiger Reparaturmaßnahmen (gemäß Absatz C)
- Abschluss und Kündigung von Wartungsverträgen

C) Besondere Verwaltungsaufgaben:

Folgende Tätigkeiten bedürfen der Zustimmung des Auftraggebers:

- Die Vergabe von Reparatur- und Instandhaltungsaufträgen, sofern die voraussichtlichen Kosten überEuro netto betragen. Aufträge unterhalb dieser Rechnungssumme kann der Verwalter selbständig vergeben.

§ 3 Rechnungslegung

Die Erstellung einer Jahresabrechnung für den Auftraggeber ist bis zum 31.03. des folgenden Jahres vorzulegen.

Die Ansammlung einer Bauerneuerungsrücklage hat durch den Auftraggeber zu erfolgen.

§ 4 Zahlungsverkehr

Der gesamte Zahlungsverkehr für dieses Objekt wird über das Konto Nr. bei der (BLZ) abgewickelt, das ausschließlich als Verwaltungskonto für das oben genannte Objekt dient. Der Auftraggeber gewährt dem Verwalter die Möglichkeit die Kontoumsätze durch „Online Banking“ abzurufen. Die Kontoauszüge erhält der Auftraggeber.

§ 5 Verwaltervergütung

Der Beauftragte erhält für seine gesamte Tätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von € 20,00 pro Wohneinheit, bzw. 1,25% der Nettomiete einer Gewerbeeinheit (mindestens € 50,00) zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.

Die Verwaltung von Garagen und PKW Stellplätzen erfolgt kostenfrei.

Mit dieser Vergütung sind §§ 2 + 3 dieses Vertrages abgegolten. In dieser Vergütung sind sämtliche Bürokosten wie Porto, Fotokopien und EDV-Kosten enthalten.

Für die Neuvermietung einer Wohnung erhält der Verwalter eine Vergütung in Höhe von zwei monatlichen Kaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer. Über die Kosten für die Vermietung einer gewerblich genutzten Einheit haben sich Auftraggeber und Auftragnehmer im Vorfeld einvernehmlich auszusprechen.

Im Falle erhöhter Kosten (Porto etc.), z.B. im Rahmen einer Neuvermietung von Wohn- bzw. Gewerberäumen, haben sich Auftraggeber und Auftragnehmer bezüglich der Kostenübernahme im Einzelfall einvernehmlich zu verständigen.

2. Erledigt der Beauftragte nach vorheriger telefonischer Absprache mit dem Auftraggeber besondere Aufgaben, wie zum Beispiel gerichtliche Rechtsverfolgung oder die Wahrnehmung von Gerichtsterminen, so werden diese Tätigkeiten mit € 80,00 pro Stunde zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer gesondert berechnet.

3. Die Abwicklung baulicher Maßnahmen, das Erstellen von Leistungsverzeichnissen, die Ausschreibung der Arbeiten, rechnerische Überprüfung der Kostenvoranschläge, die Überwachung der Handwerker sowie die

Schlussabrechnung bei größeren Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten werden pauschal mit € 45,- pro Stunde zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer gesondert berechnet.

Eine bauliche Maßnahme wird wie folgt definiert: Jede bauliche Veränderung / Instandhaltung, die einen Betrag von netto € _____,- überschreitet. Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet derartige Aufgaben wahrzunehmen, wenn er die Einschaltung eines Architekten bzw. Sachverständigen für notwendig erachtet. Dieses ist im Einzelfall mit dem Auftraggeber abzustimmen.

4. Der Beauftragte ist berechtigt, die Vergütung aus den eingehenden Miet- und Pachtgeldern zu entnehmen.

5. Der Auftragnehmer ist berechtigt, die Vergütung jährlich zum 01. Januar entsprechend der amtlich festgestellten Inflationsrate anzupassen. Frühestens ist eine Anpassung zum 01. Januar des auf das zweite Vertragsjahr folgende Kalenderjahr möglich.

§ 6 Vollmacht

Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde vom Auftraggeber verlangen.

§ 7 Haftung des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und beizubehalten.

Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; diese beträgt € 100.000,-

§ 8 Vertragsdauer, Kündigung

Dieser Vertrag wird für die Zeit vom 01. __.200__ bis __.12.200__ fest abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

§ 9 Vertragsänderungen und -ergänzungen

Änderungen dieses Vertrages werden nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sind.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Ort, Datum: Halver, __. __. 200__

Auftraggeber: Verwalter: