

Hausverwaltungsvertrag

Zwischen:

(im Folgenden Auftraggeber oder Auftraggeberin genannt)
als Eigentümer/in der Immobilie:

und

Steinbach & Dahlhaus Immobilienverwaltung GbR, Hagener Str. 60, 58553 Halver
Tel.: 02353 66792-0 Fax: 02353 66792-29
Email: info@steinbach-dahlhaus.de
(im Folgenden Auftragnehmer oder Verwalter genannt)

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.

§ 2 Spezielle Aufgaben

A) Kaufmännische Verwaltung:

- Wahrnehmung der Rechte des Auftraggebers
- 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
- Ermittlung und Durchführung aller Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen nach den vertraglichen Bestimmungen
- Durchführung aller zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlichen Maßnahmen
- Abschluss und Kündigung 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. Aufträge für Instandhaltungen, deren voraussichtliche Gesamtkosten über € 500,00 betragen, werden nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber erteilt. Darüber hinausgehende Aufträge dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nur dann beauftragt werden, wenn dieses zur Abwendung eines erheblichen Schadens erforderlich ist. (Notgeschäftsführung)
- Die Mitwirkung des Verwalters bei größeren Instandsetzungsarbeiten und baulichen Maßnahmen (mit Bruttokosten über € 2.500,00) ist nicht Gegenstand dieses Verwalterauftrages. Soweit dies gewünscht ist, treffen die Parteien hierzu eine gesonderte Vereinbarung.
- Abschluss von Wartungsverträgen

§ 3 Rechnungslegung

Die Erstellung einer Jahresabrechnung (Einnahmen/Ausgaben) für den Auftraggeber ist bis zum 30. April des folgenden Jahres vorzulegen.

§ 4 Zahlungsverkehr

Der gesamte Zahlungsverkehr für dieses Objekt wird über das Konto mit der IBAN:

.....bei der abgewickelt, das ausschließlich als Verwaltungskonto für das oben genannte Objekt dient. Der Auftraggeber berechtigt den Verwalter die Kontoumsätze durch „Online Banking“ abzurufen.

§ 5 Verwaltervergütung

1. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine **monatliche Vergütung** in Höhe von **€ 24,00 pro Wohneinheit zuzüglich** der jeweils gültigen **Mehrwertsteuer**, bzw. € _____ für eine Gewerbeeinheit zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Die monatliche Mindestvergütung beträgt € 100,00 zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Mit dieser Vergütung sind § 2 und § 3 dieses Vertrages abgegolten. In dieser Vergütung sind sämtliche Bürokosten wie Porto, Fotokopien und EDV-Kosten enthalten.

Weiterhin werden folgende Leistungen und Vergütungen vereinbart:

2. Für die Neuvermietung einer Wohnung oder einer Gewerbefläche erhält der Verwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von zwei Monatskaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer je neu vermieteter Einheit..

3. Erledigt der Verwalter nach vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber **besondere Aufgaben**, wie zum Beispiel gerichtliche Rechtsverfolgung oder die Wahrnehmung von Gerichtsterminen, so werden diese Tätigkeiten mit **€ 49,00 pro Stunde zuzüglich** der jeweils gültigen **Mehrwertsteuer** gesondert berechnet .

4. 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 **€ 49,00 pro Stunde zuzüglich** der jeweils gültigen **Mehrwertsteuer** gesondert berechnet. Diese Regelung gilt, sofern die gesamten Kosten einer zusammengehörenden Maßnahme den Betrag von € 2.500,00 brutto überschreiten.

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.

5. Der Beauftragte ist berechtigt, die Vergütung monatlich zum 15. per Lastschriftzug vom Konto des Eigentümers abzubuchen.

6. Der Auftragnehmer ist berechtigt, die Vergütung jährlich zum 01. Januar entsprechend der amtlich festgestellten Inflationsrate (Verbraucherpreisindex) 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 € 500.000,00.

§ 8 Vertragsdauer, Kündigung

Dieser Vertrag wird für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.202 fest abgeschlossen. Er verlängert sich anschließend automatisch um ein 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 oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

(Auftraggeber/in)

Halver,

(Auftragnehmer)