

Hausverwaltungsvertrag

Zwischen:

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

und

Steinbach & Dahlhaus Immobilien GmbH, Hagener Str. 60, 58553 Halver
Geschäftsführer: Marcus Steinbach und Christoph Dahlhaus – AG Iserlohn HR B 4888
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 der oben bezeichneten Liegenschaft/en 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; soweit im Mietvertrag vereinbart
- Ermittlung und Durchführung aller Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen nach den vertraglichen Bestimmungen
- 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:

- Überwachung des baulichen Zustandes, sowie der Pflege- und Unterhaltungsarbeiten und die Vergabe notwendiger Reparaturmaßnahmen. Aufträge, deren voraussichtliche Gesamtkosten über € 500,00 betragen, werden nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber erteilt.
- Abschluss von Dienst- und 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 alle Einheiten wird über vom Auftraggeber zu bestimmende Konten abgewickelt. Der Auftraggeber berechtigt den Verwalter die Kontoumsätze durch „Online Banking“ abzurufen. Weiterhin kann der Verwalter auch den Zahlungsverkehr für den Auftraggeber über diese Konten abwickeln.

§ 5 Verwaltervergütung

1. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von € 27,50 pro Wohn- oder Gewerbeeinheit zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer, bzw. € 2,50 für eine Garage zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Der monatliche Mindestpreis beträgt 150,00 Euro 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 Wohn- oder Gewerbeeinheit erhält der Verwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von zwei Monatskaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer je 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 € 55,00 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 € 55,00 pro Stunde zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer gesondert berechnet. Diese Regelung gilt, sofern die gesamten Kosten einer zusammengehörenden Maßnahme den Betrag von netto € 2.500,00 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 Auftragnehmer ist berechtigt, die Vergütung monatlich zum 15. per SEPA Lastschrift Mandat einzuziehen.

6. Der Auftragnehmer ist berechtigt, die Vergütung jeweils zum 1. Januar eines Kalenderjahres in dem Umfang anzupassen, der der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresindex entspricht.

.

§ 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 ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt eine solche Regelung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Vertragslücken.

,

(Auftraggeber/in)

Halver,

(Auftragnehmer)

MUSTER