

Immobilien – Service Hamacher

Musterhausverwaltervertrag/Mietverwaltung

Zwischen _____ (nachfolgend Auftraggeber genannt)
und

Firma: Immobilien – Service Hamacher, Schloßstraße 4 in 55444 Schöneberg (nachfolgend Hausverwalter genannt)

wird der nachstehende HAUSVERWALTERVERTRAG geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber ist Eigentümer des Grundstücks, Musterstraße. 1, 00000 Musterstadt (nachfolgend Objekt genannt).

Das Objekt besteht aus _____ Wohneinheiten

Zum Objekt gehören:

Mit Wirkung ab dem _____ wird dem Hausverwalter die Mitverwaltung des vorbeschriebenen Objekts übertragen.

§ 2 Vertragsdauer und Kündigung

- (1) Der Vertrag wird zunächst bis einschließlich _____ fest abgeschlossen.
- (2) Der Vertrag verlängert sich automatisch um ein Jahr, sofern keiner der beiden Parteien, mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Jahresende schriftlich kündigt.
- (3) Veräußert der Auftraggeber das Objekt im Ganzen während der Laufzeit dieses Vertrages, ist er berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auf den Ablauf des Monats zu kündigen, in dem die Veräußerungsvereinbarung abgeschlossen wird. Veräußert der Eigentümer sein Eigentum in Teilen, so ist der Käufer an diesen Vertrag gebunden.
- (4) Im Übrigen bleiben die beiderseitigen Rechte zur Kündigung aus wichtigem Grund unberührt.
- (5) Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 3 Aufgaben des Hausverwalters

- (1) Der Hausverwalter ist verpflichtet, das Objekt unter Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten.
- (2) Er 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.
- (3) Zum Aufgabenbereich des Hausverwalters gehören insbesondere:
 - a) die pünktliche Zahlung aller das Objekt betreffenden Steuern, Abgaben, Zinsen und sonstigen Lasten.
die pünktliche Überprüfung der Zahlungseingänge des Hausgeldes/Miete und deren Eintreibung bei Versäumnis.

- b) 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.
- c) die Vertretung des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Objekt gegenüber allen Behörden.
- d) die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Sanitär- und sonstigen Anlagen, insbesondere die Überwachung der rechtzeitigen Wartung der Heizungsanlagen des Objekts einschließlich des Abschlusses und der Kündigung von Liefer- und Wartungsverträgen sowie Prüfung und Zahlung der daraus resultierenden Rechnungen.
- e) die Vergabe der für die laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Reparatur des Objektes erforderlichen Arbeiten, die Rechnungsprüfung und -zahlung. Überschreitet die voraussichtliche Auftragssumme den Betrag von 500,- EUR netto, hat der Hausverwalter wenigstens zwei Angebote einzuholen. Soll die Auftragsvergabe nicht an den billigsten Anbieter erfolgen, ist hierzu das Einverständnis des Eigentümers erforderlich. Der Verwalter verpflichtet sich für jede Reparaturleistung den Eigentümer oder seinen Stellvertreter zu informieren und dessen Einverständnis einzuholen.
- f) der Abschluss und die Kündigung von Hausmeisterverträgen sowie von Verträgen mit sonstigen Hilfskräften (z.B. für Haus-, Straßen- und Gehwegreinigung, Außenanlagen). In Abstimmung mit dem Eigentümer. Dem Hausverwalter obliegen die Überwachung und Kontrolle der Tätigkeiten der Vorgenannten in Bezug auf das Objekt.
- g) die Überprüfung sämtlicher Forderungen, Rechnungen, Belege im Zusammenhang mit dem Objekt auf sachliche und rechnerische Richtigkeit, ggf. deren Beanstandung.
- h) die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie die Ausübung von Zurückbehaltungsrechten.
- i) die Information des Auftraggebers über alle wichtigen und/oder ungewöhnlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Objekt.
- j) Jährliche Erstellung der Gesamtabrechnung mit Einzelnachweis für den Eigentümer. Jährliche Abrechnung für den Mieter erstellen. Ausschreibungen der Wohnung bei Leerstand mit gesonderter Rechnungsstellung an den Eigentümer. Neuvermietung mit Führen von Ein/Auszugsprotokollen.
- k) Betreuung der Mieter bei Fragen, Störungen, Beschwerden. Erstmaßnahmen durch Verwaltung.
- k) Dem Eigentümer nach Terminabsprache ständige Einsicht in Objekt bezogene Unterlagen und Belege gewähren.
- l) Vierteljährliche Begehung des Objektes durch die Verwaltung.

§ 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 eine schriftliche Vollmacht über den Inhalt der übertragenen Befugnisse. Bei Beendigung des Vertrages ist sie unaufgefordert an den Auftraggeber zurückzugeben.

§ 6 Kontoführung, Buchführung, Rechnungslegung

(1) Sämtliche Einnahmen und Ausgaben (das Objekt betreffend) sind, soweit möglich, über das Hauskonto

..... abzuwickeln. In bar erhaltene Beträge hat der Hausverwalter getrennt von seinem Vermögen zu halten und unverzüglich auf das Hauskonto einzuzahlen (Bankauswahl obliegt dem Verwalter).

(2) Der Hausverwalter ist zur ordnungsgemäßen Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Hausverwaltung einschließlich geordneter Sammlung der Original-Belege verpflichtet.

(3) Weist das Hauskonto eine Unterdeckung aus oder ist eine solche absehbar, hat der Hausverwalter den Auftraggeber unverzüglich zu informieren. Dieser wird die erforderlichen Beträge umgehend auf dem Hauskonto zur Verfügung stellen.

§ 7 Vergütung

(1) Für seine Tätigkeit erhält der Hausverwalter eine monatliche Vergütung in Höhe von 25,00 Euro je Wohneinheit.

(2) Kostenpflichtige Inserate, Einstellung zur Neuvermietung in Tageszeitung oder Internet werden dem Eigentümer gesondert mit Einzelbeleg in Rechnung gestellt. Darüberhinausgehende Aufwendungen werden auf Nachweis erstattet.

(3) Der Hausverwalter unterliegt der Mehrwertsteuer. Er erhält die unter Ziff. 1 genannten Beträge zuzüglich der jeweiligen Mehrwertsteuer (derzeit 19 %).

(4) Die Vergütung ist fällig am Monatsende, erstmals am

(6) Die ihm nach den Ziff.1 bis 3 zustehenden Beträge darf der Hausverwalter monatlich im Nachhinein dem Hauskonto entnehmen. Weist das Hauskonto nicht genügend Deckung auf, verpflichtet sich der Auftraggeber zur Zahlung der Vergütung innerhalb einer Woche nach Zugang der Abrechnung.

§ 8 Sonderleistungen

Besondere Leistungen, die nicht in diesem Vertrag aufgeführt sind oder die durch nachträgliche gesetzliche Änderungen entstehen, werden nach Stundensatz abgerechnet, (Notarielle Beglaubigungen, Rechtsstreitigkeiten der Eigentümer etc.).

§ 9 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.

§ 10 Besondere Vereinbarungen

.....
.....
.....
.....

§ 11 Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen

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

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages lässt die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen unberührt.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Auftraggeber)

(Hausverwalter)

Musterdokument