

Hausverwaltungsvertrag für Mietwohnungen

Haus- und Grundverwaltung
Betriebswirt Torsten Kunze



**Buchenstraße 31
03149 Forst (Lausitz)**



Hausverwaltungsvertrag für Mietwohnungen

Zwischen

(Auftraggeber)

als Eigentümer folgendes Objektes

Straße	Hausnummer	Postleitzahl	Ort	Ortsteil
--------	------------	--------------	-----	----------

und

Haus- und Grundverwaltung

Torsten Kunze

Buchenstraße 31

03149 Forst (Lausitz)

(Verwalter) wird folgender Vertrag abgeschlossen:

§ 1 Aufgaben und Rechte

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.

Die Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus diesem Vertrag und aus dem beigefügten Leistungsverzeichnis, das Bestandteil dieses Vertrages ist.

Zur Durchführung der Aufgaben erhält der Verwalter eine Vertretungsbevollmächtigung gemäß § 164 BGB zur Abgabe von Willenserklärungen für den Eigentümer, eine Zustellungsbevollmächtigung zur Entgegennahme von behördlichen und gerichtlichen Erklärungen und diesbezüglicher Schriftstücke, eine Bevollmächtigung zur aktiven und passiven Prozessführung für den Eigentümer vor den Gerichten, eine Bevollmächtigung für den Empfang von Geldbeträgen aus der Verwaltung des Objektes, eine Bankbevollmächtigung zur Verfügung über das im Rahmen der Mietverwaltung einzurichtende Mietverwaltungskonto.



Der Eigentümer übergibt dem Verwalter zur Legitimation gegenüber Dritten eine Urkunde über die Verwaltungsvollmacht. Eine Beendigung des vorliegenden Dienstvertrages lässt automatisch alle Bevollmächtigungen erlöschen.

Die Vollmachtsurkunde ist dann, unter Ausschluss eines Zurückbehaltungsrechts, an den Eigentümer zurückzugeben.

Der Eigentümer verpflichtet sich, dem Verwalter alle erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Mietverträge, die bisher bei den Mietern geführte Korrespondenz, Bankeinzugsermächtigungen usw. bei Abschluss dieses Vertrages zur Verfügung zu stellen. Der Eigentümer überlässt dem Verwalter außerdem

- ⇒ eine Aufstellung der im Objekt befindlichen Einheiten, einschließlich Beschreibung der Lage im Haus sowie Angaben zur Größe der einzelnen Einheiten (komplettes Aufmaß),
- ⇒ eine Aufstellung der aktuell vorhandenen Mieter mit den zugehörigen, aktuellen Zahlungspositionen,
- ⇒ eine Aufstellung der bisher verwendeten Umlageschlüssel für die Betriebskosten,
- ⇒ Informationen und Unterlagen zu bestehenden Verträgen, z.B. mit Heizkostenmessdiensten, Versicherungen, Wartungsverträge
- ⇒ Alle erforderlichen Informationen zu Vereinbarungen und Besonderheiten, soweit sie für die Mietverwaltung von Belang sind..

§ 2 Außerordentlicher Ausschluss von Verwaltungsleistungen

Der Eigentümer behält sich die Ausführung folgender Verwaltungstätigkeiten selbst vor:

Folgende Tätigkeiten bedürfen der gesonderten Zustimmung des Auftraggebers:

§ 3 Rechnungslegung

Der Verwalter hat halbjährlich jeweils bis zum 15. des dem Abrechnungszeitraum folgenden Monats dem Auftraggeber Rechnung zu legen.

Die Erstellung einer Jahresabrechnung ist bis zum 30. Juni des folgenden Jahres vorzulegen.

Die Ansammlung einer Bauerneuerungsrücklage hat durch den Auftraggeber/-Auftragnehmer zu erfolgen. Ist der Auftragnehmer für die Ansammlung der Bauerneuerungsrücklage verantwortlich, so hat er die hierfür vorgesehenen Beträge mindestens einmal jährlich zinsgünstig anzulegen.



§ 4 Zahlungsverkehr

1. Der gesamte Zahlungsverkehr für dieses Objekt wird über folgende Bankverbindung abgewickelt:

Konto Nr.: _____

Bankleitzahl: _____

Kreditinstitut: _____

Dieses Bankkonto dient ausschließlich als Verwaltungskonto für das oben genannte Objekt.

2. Mietkautionen werden nicht über ein separates Konto abgewickelt, über das der Verwalter verfügt. Die Kautionen befinden sich im Eigentum der Mieter und stehen diesen nach Auszug einschließlich Zinsen dann zur Verfügung, wenn keine verrechnungsfähigen Forderungen gegen die Mieter bestehen.

§ 5 Verwaltervergütung

1. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung in EUR zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Verwaltervergütung ist monatlich zu entrichten, sie beträgt derzeit

⇒ Anzahl der WE..... X € =	€
⇒ Anzahl GaragenX € =	€
⇒ Lagerhallen m ²X € =	€
⇒ Kontoführungspauschale	€

monatlich EUR _____

+ Mehrwertsteuer EUR _____

somit insgesamt EUR _____

2. Für Sondertätigkeiten werden im beiderseitigen Einvernehmen besondere Vergütungen ausgehandelt.

3. Das Entgelt wird monatlich vom Mietkonto abgebucht.

4. Kosten für etwaige Rechtsstreitigkeiten, Sachverständigengutachten, Architekten, sonstiges Fachpersonal, für besondere behördliche Verfahren, Aufwendungen für



Vermietung und Vertragsabschlüsse sind mit dem Verwalterentgelt nicht abgegolten. Diese werden gesondert berechnet.

Die Preise für Sonderleistungen werden nach der als Anlage 2 beiliegenden Preisliste ausgewiesen.

§ 6 Vertragsdauer, Kündigung

Dieser Vertrag wird für die Zeit vom _____ bis _____ fest abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten schriftlich gekündigt wird.

§ 7 Vertragsänderungen und -ergänzungen

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

Mündliche Nebenabreden sind nicht gültig. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt.

§ 8 Allgemeine Vertragsbedingungen

Dieser Vertrag hat als Dienstvertrag (gemäß § 611 BGB) die Besorgung der Geschäfte des Eigentümers – beschränkt auf das o. g. Objekt – zum Gegenstand (§ 675 BGB). Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB – soweit gesetzlich zulässig- befreit. Leistungen werden mit der gleichen Sorgfalt wie für eigene Angelegenheiten erbracht.

Zur Sicherung des Rechtsfriedens verjähren wechselseitige Ansprüche der Parteien aus vertraglichem oder gesetzlichem Grunde auf Erfüllung oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung in zwei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Tage der Zuwiderhandlung oder dem erstmaligen Unterlassen.

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis ist Cottbus.

Die Vorschriften des BGB kommen ergänzend zur Anwendung.

Jede Partei bekommt eine gleich lautende Ausfertigung dieses Vertrages.

Ort, Datum: _____

(Unterschrift Auftraggeber)

Ort, Datum: _____

Torsten Kunze

Verwalter

Anlagen: Leistungsverzeichnis / derzeit gültige Preisliste Sondergebühren