

# **Abrechnungsvertrag für Betriebs- und Heizkosten**

---

**Haus- und Grundverwaltung**  
Betriebswirt Torsten Kunze



**Buchenstraße 31  
03149 Forst (Lausitz)**



# Abrechnungsvertrag für Betriebs- und Heizkosten

Zwischen

....., ....., .....

---

(Auftraggeber)

als Eigentümer folgenden Objektes

.....

---

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

und

Haus- und Grundverwaltung (HUGVK)

Torsten Kunze

Buchenstraße 31

03149 Forst (Lausitz)

---

(Verwalter) wird folgender Vertrag abgeschlossen:

## § 1 Aufgaben und Rechte

Der Verwalter übernimmt die Aufgaben der **Betriebs- und Heizkostenabrechnung** für o. g. Objekt.

Alle weiteren mit dem Objekt im Zusammenhang stehenden Verwaltungstätigkeiten verbleiben beim Auftraggeber.

Der Eigentümer verpflichtet sich, dem Verwalter folgende erforderlichen Unterlagen, bei Abschluss dieses Vertrages sowie jährlich zur Verfügung zu stellen.

1. Mietverträge / Ein- und Auszüge
2. Zeichnungen sowie Aufmaß jeder Wohneinheit, inkl. der leerstehenden Wohneinheiten.
3. Alle im Zusammenhang mit dem Objekt stehenden Rechnungen und Bescheide, wie zum Beispiel:
  - 3.1 Grundsteuerbescheid (Stadt- oder Kommunalverwaltung)
  - 3.2 Straßenreinigungsgebühren (Stadt- oder Kommunalverwaltung)
  - 3.3 Wassereintragsgebühren (Stadt- oder Kommunalverwaltung im Auftrag des Wasser- und Bodenverbandes)



- 3.4 Rechnungen für Kaltwasser (z. B. Stadtwerke)
  - 3.5 Rechnungen für Abwasser (z. B. Stadtwerke)
  - 3.6 Müllgebühren (z. B. Landkreis)
  - 3.7 Stromrechnung für gesonderten Zähler für Allgemeinstrom
  - 3.8 Rechnungen für Hausreinigung
  - 3.9 Rechnungen für Ungezieferbekämpfung
  - 3.10 Rechnungen für Garten- und Grünanlagepflege
  - 3.11 Kehrgebührenbescheid (Schornsteinfeger)
  - 3.12 Sach- und Haftpflichtversicherung
  - 3.13 Rechnungen für Hauswart / Hausmeister
  - 3.14 Kabelgebühren (Fernsehen)
  - 3.15 Sonstige Betriebskosten, wenn sie Bestandteil des Mietvertrages sind
  - 3.16 Gasrechnung
  - 3.17 Kosten für die Wartung der Heizungsanlage
4. Der Auftraggeber stellt ferner jährlich zum 31.12. sowie einmalig bei Vertragsabschluss folgende Zählerstände fest und übermittelt diese an den Auftragnehmer:
- 4.1 Kaltwasseruhr je Abnahmestelle
  - 4.2 Warmwasseruhr je Abnahmestelle
  - 4.3 Wärmemengenzähler je Wohnung / Gewerbeeinheit
  - 4.4 Gashauptzähler / Gasnebenzähler
  - 4.5 Stromnebenzähler für Gemeinschaftsstrom
  - 4.6 Stromhauptzähler je Abrechnungseinheit
  - 4.7 Heizkostenverteiler je Heizung

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 je Wohnung),
- ⇒ eine Aufstellung der aktuell vorhandenen Mieter,
- ⇒ eine Aufstellung der bisher verwendeten Umlageschlüssel für die Betriebskosten,
- ⇒ Informationen und Unterlagen zu bestehenden Verträgen, z.B. mit Heizkostenmessdiensten, Versicherungen, Wartungsverträgen
- ⇒ Alle erforderlichen Informationen zu Vereinbarungen und Besonderheiten, soweit sie für die Abrechnung von Belang sind.



## § 2 Außerordentlicher Ausschluss von Verwaltungsleistungen

Der Eigentümer behält sich die Ausführung aller anderen Verwaltungstätigkeiten selbst vor.

## § 3 Rechnungslegung

Der Verwalter hat die Abrechnungsunterlagen vier Wochen nach Erhalt aller relevanten Unterlagen gemäß § 1 b dem Auftraggeber vorzulegen.

Folgende Unterlagen werden durch den Verwalter erstellt:

1. Einnahmeüberschussrechnung je Immobilie bzw. je Abrechnungszentraleinheit
2. Saldenlisten der Bestandskonten
3. Heizkosten- und Warmwasserabrechnung je Wohneinheit (Einzelnachweis)
4. Betriebskostenabrechnung inkl. Heizkostenabrechnung je Wohneinheit
5. Umlagekontrollliste / Abrechnungssammelliste
6. Guthaben- Nachzahlungsliste
7. Liste der neuen Vorauszahlungen

## § 4 Verwaltervergütung

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

Die Verwaltervergütung beträgt derzeit:

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| ⇒ Anzahl der WE..... X     |                                  |
| ⇒ Betriebskostenabrechnung | ...1,19.... € = ..... €          |
| ⇒ Heizkostenabrechnung     | ... 0,91.... € = ..... €         |
| <hr/>                      |                                  |
| ⇒ Jahresabschlusspauschale | ...20,00...€ = ..... € (je Haus) |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| monatlich             | EUR _____             |
| einmalige Pauschale*  | EUR _____ 60,00 _____ |
| (*Stammdatenaufnahme) |                       |
| + Mehrwertsteuer      | EUR _____             |
| <br>                  |                       |
| somit insgesamt       | EUR _____             |

Die Betriebs- und Heizkostenpauschalen können monatlich überwiesen werden, sind spätestens mit Erstellung der Abrechnungsleistung fällig.

2. Für Sondertätigkeiten werden im beiderseitigen Einvernehmen besondere Vergütungen ausgehandelt. Im Übrigen gilt die diesem Vertrag beigelegte und zum Vertragsbestandteil erklärte Preisliste über zusätzliche Tätigkeiten des Hausverwalters (Anlage 2), nach Beauftragung.



3. Das Entgelt wird monatlich mit Vertragsbeginn überwiesen. Es steht dem Auftraggeber frei den Betrag in einer Summe am Anfang der Vertragslaufzeit zu begleichen.

### § 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. Bei der Erweiterung des Wohnungsbestandes kann der Auftraggeber durch einfachen Auftrag diesen Vertrag erweitern.

### § 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). Die Geschäfte beschränken sich hierbei ausdrücklich auf die **Betriebs- und Heizkostenabrechnung**. 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: Forst, den .....

\_\_\_\_\_  
Torsten Kunze

Verwalter

Anlagen: Anlage 1: Leistungsverzeichnis für Mietwohnungsverwaltung

Anlage 2: Preisliste Sondergebühren