

Hausverwaltungsvertrag (Mietverwaltung)

Zwischen

(Auftraggeber)

als Eigentümer des Objektes in _____

und

(Verwalter)

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

1. Kaufmännische Verwaltung:

- Wahrnehmung der Rechte des Auftraggebers gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämtern, Hypotheken- und Darlehensgläubigern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern und Pächtern
- 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
- Zahlungen zu leisten und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des Eigentums zusammenhängen
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des Eigentums zusammenhängen
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles erforderlich sind
- den/die EigentümerIn gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten und Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen
- jederzeit für einzelne von ihm zu bezeichnende Rechtsvorgänge Untervollmacht zu erteilen
- Mietverträge abzuschließen oder Änderungen bestehender Mietverhältnisse einschließlich Kündigung herbeizuführen.

Hierbei ist jedoch die nachfolgende Regelung zu beachten:

Sofern Mietverhältnisse über Wohn- und Gewerbeeinheiten mieterseits gekündigt werden, wird der Verwalter den Eigentümer hierüber umgehend informieren. Der Eigentümer wird der Verwaltung

mitteilen, zu welchem Termin eine mieterseits ausgesprochene Kündigung angenommen wird. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Annahme der Kündigung zum gesetzlich zulässigen Termin und einer Annahme um eventuell mieterseits gewünschtem frühestmöglichem Termin.
Eine Neuvermietung durch den Verwalter soll nur dann erfolgen, wenn ein Auftrag des Eigentümers vorliegt.

- 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
- Bestellung von Gebrauchsgegenständen und Geräten, die für die ordnungsmäßige Bewirtschaftung und die Ausstattung des Hausmeisters erforderlich sind.

2. Technische Verwaltung:

- die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Bei einem veranschlagten Kostenvolumen von mehr als € 500,00 ist der Eigentümer vor Beauftragung durch die Verwaltung zu unterrichten.
- in dringenden Fällen auch sonstige zur Erhaltung des Eigentums erforderliche Maßnahmen nach eigenem Ermessen zu treffen
- Aufstellung periodischer Instandhaltungspläne in Absprache mit dem Auftraggeber
- nach Absprache: Abschluss von Dienstleistungs-, Wartungs- und Arbeitsverträgen, hierzu gehören: Verträge mit Reinigungspersonal, Verträge mit Wachdienstgesellschaften, Wartungsverträge für technische Gebäudeeinrichtungen, Dienstleistungsverträge für Hausmeistertätigkeit

§ 3 Rechnungslegung

Der Verwalter hat jährlich dem Auftraggeber Rechnung zu legen. Die Mietüberschüsse werden in Form von monatlichen Abschlagszahlungen auf das Konto der Eigentümerin überwiesen.

Bankkonto Eigentümer:

Bank: _____
Konto Nr.: _____
BLZ: _____

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

Die Mietgelder sind vom Vermögen des Verwalters gesondert zu halten

Der gesamte Zahlungsverkehr für dieses Objekt wird über das folgende treuhänderisch geführte Bankkonto abgewickelt, das ausschließlich als Verwaltungskonto für das oben genannte Objekt dient:

Verwaltungskonto:

Bank: _____
Konto Nr.: _____
BLZ: _____

Mietkautionen werden 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 eine monatliche Vergütung pro Einheit/Wohnung oder Gesamtobjekt von EUR zuzüglich Mehrwertsteuer, zahlbar am Ende eines jeden Monats, erstmals am _____ .

monatlich EUR _____

+ Mehrwertsteuer EUR _____

somit insgesamt EUR _____

2. Darüber hinaus erhält der Verwalter für Telefon, Porti, Drucksachen, Fahrtkosten u. a. einen pauschalen Aufwendungsersatz von

monatlich EUR _____

+ Mehrwertsteuer EUR _____

somit insgesamt EUR _____

3. Für das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter gelten die Vorschriften des § 675 BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

4. Für Mieterhöhungen nach Mietspiegel einschließlich ausführlicher Begründung und gegebenenfalls gerichtlicher Geltendmachung über einen Anwalt, erhält der Verwalter ein Zusatzhonorar.

Das Honorar berechnet sich aus dem 4-fachen des geltend gemachten, monatlichen Erhöhungsbetrages zzgl. gesetzlicher MwSt.

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

§ 6 Vollmacht

Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde vom Auftraggeber verlangen.

§ 7 Vertragsdauer, Kündigung

Dieser Vertrag wird für die Zeit vom _____ bis _____ abgeschlossen.

Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten schriftlich gekündigt wird.

Im Falle der Veräußerung einzelner Wohnungs- und Teileigentumseinheiten endet die Mietverwaltung für die veräußerten Einheiten mit dem Ende des Monats, in dem der wirtschaftliche Übergang der verkauften Einheit erfolgt, ohne daß es einer schriftlichen Kündigung hierfür bedarf.

Im Übrigen ist eine vorzeitige Kündigung des Vertrages vor Ablauf der Vertragszeit nur aus wichtigem Grund möglich gemäß den Bestimmungen § 671 Abs. 2 BGB.

§ 8 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, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Ort, Datum: _____

(Unterschrift Auftraggeber)

Ort, Datum: _____

(Unterschrift Hausverwalter)

MUSTER