



Hausverwaltervertrag

Zwischen den Eigentümern

.....

und der

H&S Verwaltungsgesellschaft mbH
in 12059 Berlin, Stuttgarter Str. 40
GF Horst Hüning

als Verwalter

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Beginn und Gegenstand der Verwaltung

Die Eigentümer übertragen die Verwaltung des Grundstücks bestehend aus.....
Wohneinheiten in der, ab dem
Verwalter.

§ 2

Umfang der Verwaltung

Die Tätigkeit des Hausverwalters umfasst alle Aufgaben kaufmännischer und
verwaltungsmäßiger Art, die eine ordnungsgemäße Verwaltung des Anwesens
sicherstellen.

Hierzu gehört insbesondere:

§ 2 a

Gegenüber dem Mieter

1. Die Betreuung des Eigentümers in allen die Haus- und Grundstücksverwaltung
betreffenden Angelegenheiten vor Gericht, Behörden und Körperschaften, auch in
Rechtsstreiten aus Vertragsverletzungen eines Mieters. Die Hinzuziehung eines
Rechtsanwaltes bzw. eines weiteren Beraters bedarf der vorherigen schriftlichen
Zustimmung der Eigentümer. Die durch die Hinzuziehung entstehenden Kosten
tragen die Eigentümer.
2. Die Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen. Bei der Durchsetzung einer
Kündigung im Prozessweg ist entsprechend der Bestimmungen in Ziffer 1 der
Eigentümer zur Übernahme der Verfahrenskosten verpflichtet. Dies gilt auch bei

Ausspruch der Kündigung durch einen Rechtsanwalt.

3. Die Abwicklung zu Ende gehender Mietverhältnisse, insbesondere die Abnahme und die Nebenkostenabrechnung.
4. Die Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen sowie den Abschluss von Mietverträgen. Bei Neuvermietungen sind Grundmieten zuzüglich aller umlegbaren Betriebskosten zu vereinbaren. Die zu vereinbarende Kautions beträgt 2–3 Monatsmieten. Beim Abschluss eines Mietvertrags (Mieterwechsel) ist dem Verwalter eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 75 € zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen. Mieterwechsel beinhaltet u.a. ggf. Vorabnahme, Abnahme und Übergabe, EDV Abgleich / Jahresrechnungen.
5. Abgabe von Mieterhöhungserklärungen.
6. Buchung und Überwachung der Mietzahlungen.
7. Laufende Erstellung der Betriebskostenabrechnung und deren Überwachung ab dem Zeitpunkt der bei Verwaltungsbeginn laufenden Abrechnungsperiode.
8. Mahnungen bei Zahlungsverzug (Mahngebühren stehen dem Verwalter zu) und stichprobenartige Überwachung der Hausordnung.
9. Erledigung des Schriftverkehrs mit den Mietern in üblichem Umfang.
10. Geltendmachung von Vermieterpfandrechten.
11. Anstellung eines Hauswarts oder Hausmeisters mit Abschluss entsprechender Verträge.

§ 2 b

Im Hinblick auf das Gebäude:

1. Berechtigung zur Vergabe der notwendigen Handwerkerarbeiten im Namen und auf Rechnung des Hauseigentümers, und zwar:

a) ohne vorherige Abstimmung mit dem Hauseigentümer:

aa) bei Arbeiten bis 1.500 €.

bb) bei einer drohenden Gefahr für das Gebäude oder in sonstigen Fällen besonderer Dringlichkeit.

b) nach vorheriger Abstimmung mit dem Eigentümer:

bei Reparaturen, Instandsetzungen und Modernisierungen über 1.500 €.

Im Fall der Ziffern 1 a und 1 b ist der Verwalter berechtigt, mit der Durchführung der Maßnahme entsprechende Fachleute wie Statiker, Architekten usw. im Namen und auf Rechnung des Hauseigentümers zu beauftragen.

Der Verwalter ist zur Vergabe von Handwerkerarbeiten nur verpflichtet, wenn ausreichende Geldmittel auf dem Hauskonto zur Verfügung stehen.

2. Überprüfung und Bezahlung von Handwerkerrechnungen.
3. Vornahme eventuell notwendiger Haus- und Wohnungsbesichtigungen.
4. Abwicklung von Versicherungsschäden und Durchführung des mit der Versicherung notwendigen Schriftverkehrs.
5. Bei der Durchführung baulicher Maßnahmen trägt der Eigentümer die anfallenden Auslagen für behördliche Genehmigungen u.ä.

§ 2 c Gegenüber dem Eigentümer:

1. Einrichtung eines Haus-Treuhand-Kontos durch den Verwalter auf seinen Namen unter Bezeichnung des Treuhandkontos.
2. Erstellung einer monatlichen Abrechnung des Hauses, Versicherungsprämien, Grundsteuer und alle sonstigen öffentlichen das Haus betreffenden Abgaben.
3. Zahlung der laufenden Betriebskosten des Hauses, Versicherungsprämien, Grundsteuer und alle sonstigen öffentlichen das Haus betreffenden Abgaben.
4. Periodische Zahlungen von Zins- und Tilgungsleistungen der jährlichen Abschlusszahlung auf Wunsch des Eigentümers.
5. Die unter den Ziffern 3 und 4 erwähnten Zahlungen werden durch den Verwalter nur dann geleistet, wenn die hierfür erforderlichen Unterlagen vollständig und rechtzeitig abgegeben werden und wenn auf dem Hauskonto ausreichende Geldmittel hierfür zur Verfügung stehen.
6. Monatliche Mietauszahlung an den Eigentümer auf das **Konto Nr.:**
..... Die Höhe der Mietauszahlung richtet sich nach den laufenden und außerordentlichen Betriebskosten des Hauses.
7. Der Eigentümer haftet ausschließlich für einen eventuell bestehenden Minus-Soll-Saldo des Hausverwaltungskontos und für die Verpflichtungen aus den Werkverträgen. Dies gilt auch im Fall der Beendigung des Vertragsverhältnisses.
8. Abschluss einer Haftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung, Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung in ausreichender Deckungshöhe, soweit nicht bereits vorhanden.
9. Nach schriftlicher Zustimmung durch die Eigentümer Abschluss und die Kündigung von Verträgen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses notwendig sind.

§ 3 Verwaltervergütung

1. Die Verwaltergebühr beträgt je Wohneinheit € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Diese ist monatlich im Voraus zum 3. Werktag des

Monats fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltergebühr und die Kosten vom Hauskonto abzubuchen.

§ 4 Vertragsdauer und Kündigung

1. Das Vertragsverhältnis wird mit Beginn der in § 1 festgelegten Verwaltungstätigkeit für die **Dauer von Jahren** abgeschlossen. Das Vertragsverhältnis endet am Es verlängert sich jeweils um 1 weiteres Jahr, wenn der Verwaltungsvertrag nicht spätestens Monate vor seinem Ablauf oder vor Ablauf einer Verlängerungszeit gekündigt wird. Die Kündigung hat mittels Einschreiben/Rückschein zu erfolgen.
2. Für eine fristlose Kündigung sind für beide Vertragspartner zunächst einmal die gesetzlichen Bestimmungen maßgebend. Der Verwalter ist darüber hinaus zur fristlosen Vertragsauflösung berechtigt, wenn der Eigentümer einen etwaigen Fehlbetrag auf seinem Hauskonto trotz Kenntnis und Abmahnung nicht ausgleicht oder in Verzug bleibt bzw. es ablehnt, sich einen erforderlichen Kontokorrentkredit einräumen zu lassen.
3. Der Verkauf des Grundstücks durch den Eigentümer berechtigt den Eigentümer nicht zur vorzeitigen Beendigung des Vertrags.
4. Im Todesfall des Eigentümers treten dessen Erben im Wege der Gesamtrechtsnachfolge in diesen Vertrag ein.
5. Im Fall der Beendigung des Hausverwaltungsvertrags gilt bezüglich der Heraus- und Übergabe der Hausunterlagen und des bestehenden Hauskontos Folgendes als vereinbart:
 - a) Von Seiten des Verwalters müssen diejenigen Unterlagen zurückgegeben werden, die ihm bei der Übernahme der Hausverwaltung laut Übergabeprotokoll nachweislich übergeben wurden.
 - b) Der Verwalter ist nach Beendigung auf Verlangen des Eigentümers verpflichtet, die während seiner Tätigkeit angefallenen Originalbelege und Kontoauszüge herauszugeben. Er ist jedoch berechtigt, sich hiervon Kopien anzufertigen.

§ 5 Gerichtsstand

Sollte wegen fehlender Einigungsmöglichkeiten oder bei etwa auftretenden Differenzen aus diesem Vertragsverhältnis die Anrufung eines ordentlichen Gerichts unvermeidbar sein, so gilt der allgemeine Gerichtsstand als vereinbart, bei Vollkaufleuten der Sitz des Verwalters. (Berlin)

§ 6 Haftung des Verwalters

Der Verwalter übt seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Gewissen aus. Er haftet

nur insoweit, als ihm ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten vorgeworfen werden kann.

**§ 7
Verjährung**

Beiderseits verjähren Ansprüche aus diesem Vertrag in 3 Jahren. Die Frist beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstand.

**§ 8
Vollmachtserteilung/Untervollmacht**

Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter hiermit, ihn in allen, die vorstehend genannte Verwaltung und diese Grundstücke betreffenden Angelegenheiten zu vertreten. Er verpflichtet sich, für jedes verwaltete Grundstück eine besondere Hausverwaltungsvollmacht und sonstige erforderliche Vollmachten zu erteilen.

Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen, sofern damit keine weiteren Kosten für die Eigentümer verbunden sind.

**§ 9
Salvatorische Klausel**

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen zu Beweis Zwecken der Schriftform. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrags unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsschließenden sind in diesem Fall verpflichtet, an einer entsprechenden Um- bzw. Neugestaltung solcher Bestimmungen in angemessene, ausgewogene Klauseln mitzuwirken, mit denen der gewünschte Zweck entsprechend dem mutmaßlichen Willen beider Parteien erreicht wird.

**§ 11
Sonstige Vereinbarungen**

.....
.....

....., den , den

.....
(HV) Horst Hüning (GF)

.....
(Et)