

# Hausverwaltervertrag

Zwischen \_\_\_\_\_

-- nachfolgend "Auftraggeber" genannt --

und Ording Hausverwaltung, Bremervörder Str.46 a, 21682 Stade

-- nachfolgend "Hausverwalter" genannt --

wird der nachstehende

## Hausverwaltervertrag

geschlossen:

### § 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber ist Eigentümer des Anwesens \_\_\_\_\_ (nachfolgend "Objekt" genannt).

Im Objekts befinden sich .... Wohnungen, die derzeit alle vermietet sind.  
Zum Objekt gehören ... Stellplätze.

Mit Wirkung ab dem \_\_\_\_\_ wird dem Hausverwalter die Verwaltung des vorbeschriebenen Objekts übertragen.

### § 2 Vertragsdauer und Kündigung

1. Der Vertrag wird zunächst bis zum \_\_\_\_\_ fest abgeschlossen. Wird er nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Vertragsende gekündigt, verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr.
2. Veräußert der Auftraggeber das Objekt während der Laufzeit dieses Vertrages, ist er berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auf den Ablauf des Monats zu kündigen, in dem der Kaufvertrag mit dem Erwerber abgeschlossen wird.
3. Im übrigen bleiben die beiderseitigen Rechte zur Kündigung aus wichtigem Grund unberührt.
4. Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

### § 3 Aufgaben des Hausverwalters

1. Der Hausverwalter ist verpflichtet, das Objekt unter Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften (auch und insbesondere in bezug auf Mietpreisüberhöhung bzw. Mietwucher) mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten.
2. Der Hausverwalter 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) der Abschluß und die Kündigung von Mietverträgen, die Neuvermietung einschließlich Mietersuche, die Regelung sämtlicher Angelegenheiten mit den Mietern, die Abnahme und Übergabe der vermieteten Einheiten bei Mieterwechsel, die Entgegennahme und Anlage von Mietkautionen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sowie deren Abrechnung nach Beendigung des Mietverhältnisses;

**b)** die Einziehung der Mieten und Betriebskosten, die Abrechnung der Betriebskosten gegenüber den Mietern, ggf. die Beitreibung rückständiger Zahlungen. Die gerichtliche Geltendmachung von Rückständen hat der Hausverwalter in Abstimmung mit dem Auftraggeber einem Rechtsanwalt zu übertragen. Gleiches gilt für Kündigungsprozesse;

**c)** Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten, ggf. die Stellung und Durchsetzung von Mieterhöhungsverlangen, wobei die gerichtliche Geltendmachung in Abstimmung mit dem Auftraggeber ggf. einem Rechtsanwalt zu übertragen ist;

**d)** die pünktliche Zahlung aller das Objekt betreffenden Steuern, Abgaben, Zinsen und sonstigen Lasten;

**e)** die Überwachung des Versicherungsschutzes für das Objekt, die pünktliche Zahlung der Versicherungsprämien, die Regulierung eventueller Schadensfälle; bei erheblichen Prämienunterschieden die Kündigung und den Neuabschluß von Versicherungsverträgen;

**f)** die Vertretung des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Objekt gegenüber allen Behörden;

**g)** die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Heizungs-, Sanitär- und sonstigen Anlagen des Objekts einschließlich des Abschlusses und der Kündigung von Liefer- und Wartungsverträgen sowie Prüfung und Zahlung der daraus resultierenden Rechnungen;

**h)** die Vergabe der für die laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Reparatur des Objekts erforderlichen Arbeiten, die Rechnungsprüfung und -zahlung. Überschreitet die voraussichtliche Auftragssumme den Betrag von \_\_\_\_\_, hat der Hausverwalter wenigstens zwei Angebote einzuholen. Soll die Auftragsvergabe nicht an den billigsten Anbieter erfolgen, ist hierzu das Einverständnis des Auftraggebers erforderlich;

**i)** der Abschluß und die Kündigung von Hausmeisterverträgen sowie von Verträgen mit sonstigen Hilfskräften (z.B. für Haus-, Straßen- und Gehwegreinigung, Außenanlagen). Dem Hausverwalter obliegt die Überwachung und Kontrolle der Tätigkeit der vorgenannten Personen in Bezug auf das Objekt;

**j)** die Überprüfung sämtlicher Forderungen, Rechnungen, Belege u.a. im Zusammenhang mit dem Objekt auf sachliche und rechnerische Richtigkeit, ggf. deren Beanstandung;

**k)** die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie die Ausübung von Zurückbehaltungsrechten;

**l)** die Information des Auftraggebers über alle wichtigen und/oder ungewöhnlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Objekt.

#### **§ 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 übertragenden Befugnisse. Bei Beendigung des Vertrages ist sie unaufgefordert an den Auftraggeber zurückzugeben.

## § 6 Kontoführung, Buchführung, Rechnungslegung

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

\_\_\_\_\_ bei der \_\_\_\_\_ (BLZ \_\_\_\_\_) abzuwickeln. In bar erhaltene Beträge hat der Hausverwalter getrennt von seinem Vermögen zu halten und unverzüglich auf das Hauskonto einzuzahlen.

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

3) Weist das Hauskonto eine Unterdeckung aus oder ist eine solche absehbar, hat der Hausverwalter den Auftraggeber unverzüglich zu informieren, um ihm die Möglichkeit zu geben, die erforderlichen Beträge dem Hauskonto zur Verfügung zu stellen.

## § 7 Vergütung

1. Für seine Tätigkeit erhält der Hausverwalter eine monatliche Vergütung in Höhe von \_\_\_\_\_ € pro Wohnung zuzüglich der jeweiligen Mehrwertsteuer (derzeit 19%).

2. Die Vergütung ist fällig am Monatsanfang, erstmals am \_\_\_\_\_.

## § 8 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.

## § 9 Besondere Vereinbarungen

.....  
.....

## § 10 Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen

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

.....  
Ort, Datum

.....  
gez. Auftraggeber

.....  
gez. Hausverwalter