

# ❖ HAUSVERWALTERVERTRAG

zwischen

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- nachstehend Hauseigentümer genannt-

und

Immotreff Radschinsky  
Walter- Oertel- Straße 24  
09112 Chemnitz

- nachstehend Hausverwalter genannt

Verwaltungsobjekt:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## § 1 Leistungsumfang

Zu den vom Hausverwalter zu erbringenden Tätigkeiten gehören insbesondere:

- a) Entgegennahme oder Einzug der Mieten, Nebenkosten bzw. Nebenkostenvorauszahlungen und sonstige Entgelte zu den Fälligkeitsterminen, sowie deren Abrechnung und gegebenenfalls Anpassung; Eingangskontrolle; Beitreibung von Zahlungsrückständen; Geltendmachung von Mieterhöhungen, soweit der Erhöhungsbetrag unmittelbar im Mietvertrag bestimmt oder eine Erhöhung nach den vertraglichen Vereinbarungen oder gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist.
- b) Entgegennahme oder Einzug sonstiger mit der Bewirtschaftung des Verwaltungsobjektes zusammenhängender Zahlungen, z.B. Versicherungsleistungen, Kostenerstattungen, Mietkaution usw.
- c) Veranlassung und Überwachung aller erforderlichen Reparaturen des laufenden Reparaturanfalles.
- d) Geordnete rechnerische Erfassung aller Zahlungsvorgänge und Erstellung einer Jahresrechnung nach Ende des Wirtschaftsjahres.
- e) Abschluss, Abwicklung und Kündigung von Mietverträgen. Hierzu zählen die Abgabe bzw. Entgegennahme von Kündigungserklärungen, der Abschluss neuer Mietverträge unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, Wohnungsrücknahme und -übergabe an einen Nachmieter bei Kündigung eines Mietvertrages. Bei Wohnungsvermietung und -kündigung ist der Hauseigentümer zu benachrichtigen.
- f) für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dazu ggf. Hilfskräfte einzusetzen
- g) für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.
- h) darüber hinausgehend größere Instandhaltungsmaßnahmen, für die mehr als \_\_\_\_\_ € aufgewendet werden müssen, bedürfen eines Beschlusses mit dem Eigentümer.
- i) objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfange abzuschließen und zu kündigen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Hausgemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.

- j) die Dienste von Hilfskräften ( Hausmeister, Putzfrauen, Architekten, Rechtsanwälten, Handwerker u.a. ) in erforderlichem Umfang zur Erfüllung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch zu nehmen.
- k) für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände ( z.B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc. ) sowie Versorgungsgüter ( z.B. Heizmaterial ) zu beschaffen.
- l) alle sonst im Rahmen der Verwaltungsaufgaben erforderlichen Verträge abzuschließen.

## **§ 2 Umfang der besonderen Verwalterleistungen**

### Durchführung sonstiger Sonderaufgaben wie

- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen
- Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen
- Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum
- Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwalterunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind
- Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren
- Sonstige besondere Verwalterleistungen, die in diesem Verwaltervertrag nicht generell geregelt sind

Für die genannten Sonderaufgaben, werden dem Eigentümer keine zusätzlichen Verwalterkosten in Rechnung gestellt. Es fallen lediglich Kosten für das Online Banking (15,34 € jährlich) sowie Portokosten (entsprechend geführtem Schriftverkehr) an.

## **§ 3 Zahlungsverkehr**

Monatlich jeweils zum 15. eines Monats wird die auszahlende Miete nach Abzug der Gebühr für Hausgeld und Mietverwaltung für den jeweiligen Monat auf das vorgegebene Konto des Hauseigentümers überwiesen.

Eventuelle Mietkautionen stehen im Eigentum des Mieters und sind auf einem separaten Sparkonto mit gesetzlicher Kündigungsfrist anzulegen, über das der Mietverwalter treuhänderisch verfügt. Die Zinsen stehen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen dem Mieter zu.

## **§ 4 Rechte des Verwalters**

Der Hausverwalter ist berechtigt, im Namen des Eigentümers und für und gegen ihn:

- a) die Rechte des Hauseigentümers gegenüber allen Behörden, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern zu vertreten und zur Wahrnehmung dieser Rechte gegebenenfalls Prozessvollmacht zu erteilen;
- b) das Hausgrundbuch einzusehen
- c) im Namen, im Auftrag und zu Lasten des Hauseigentümers, nach Abstimmung mit diesem, Mandat und Prozessvollmacht zu erteilen für Räumungsklagen und Zahlungsklagen aus dem Mietverhältnis, einschließlich der durch diese Klagen entstehenden Kosten;
- d) sofern der Hauseigentümer einzelne Rechte und Pflichten, die mit seiner Position als Vermieter zusammenhängen, an Dritte abgetreten hat, treten diese im Verhältnis zum Mietverwalter an die Stelle des Hauseigentümers, jedoch mit der Ausnahme der Kostentragungspflicht gemäß § 7 dieses Vertrages;

## § 5 Verwaltervollmacht

Der Hauseigentümer ist verpflichtet, dem Hausverwalter auf Verlangen eine gesonderte Vollmachtsurkunde auszustellen. Sie ist bei der Beendigung des Hausverwaltungsvertrages zurückzugeben.

## § 6 Laufzeit des Vertrages

Dieser Vertrag beginnt am \_\_\_\_\_, für die Laufzeit von \_\_\_\_ Jahren. Eine Kündigung aus gewichtigem Grund ist von beiden Vertragsparteien jederzeit schriftlich möglich. Der gewichtige Grund ist schriftlich zu begründen. Erfolgt keine Kündigung, verlängert sich der Vertrag automatisch um ein weiteres Jahr.

Im Falle der Vertragsverlängerung haben beide Parteien das Recht, für die jeweils folgende Vertragslaufzeit eine angemessene Anpassung der Hausverwaltervergütung an die herrschenden Mietmarktverhältnisse zu verlangen.

## § 7 Verwaltergebühr, Auslagenersatz

Für die vorgeschriebene reguläre Tätigkeit erhält der Verwalter eine Vergütung von derzeit:

je Wohneinheit \_\_\_\_\_ € zzgl. MwSt. = derzeit \_\_\_\_\_ € monatlich

Diese Gebühr wird direkt von den an den Hauseigentümer zu überstellenden Mieteinnahmen abgesetzt.

Die Kosten für die Anfertigung von Kopien (Protokollausfertigungen, Teilungserklärungen usw.) die nicht den normalen Verwaltungsablauf betreffen und deren Versand sind dem Verwalter gesondert zu ersetzen. Die Kosten der Kopien betragen pro Seite 0,21 € zzgl. MwSt. = derzeit 0,25 €.

## § 8 Schlussbestimmungen

Soweit mehrere Personen Eigentümer des Kaufgegenstandes sind, übernehmen sie sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag als Gesamtgläubiger bzw. Gesamtschuldner, mit der Maßgabe, daß Tatsachen und Erklärungen, die nur hinsichtlich einer von ihnen vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirkt.

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so ist dies ohne Einfluss auf die Gültigkeit der übrigen Regelungen und Vereinbarungen dieses Vertrages. Die Parteien haben alles zu tun, um eine unwirksame Bestimmung durch eine wirtschaftlich entsprechende wirksame Regelung zu ersetzen. Entsprechend gilt, soweit dieser Vertrag lückenhaft sein sollte.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Hauseigentümer

\_\_\_\_\_  
Hausverwalter