

Hausverwaltungsvertrag

Zwischen

Hans Mustermann
Musterstr. 10
12345 Musterstadt
- *nachstehend Eigentümer genannt* -

und der

AHG Ahrensburger Haus- und Grundstücksverwaltung
Inhaber Axel Schippmann
Akazienstieg 40c, 22926 Ahrensburg
- *nachstehend Verwalter genannt* -

§ 1. Vertragsgegenstand:

Der Eigentümer überträgt hiermit dem Verwalter die Verwaltung des Haus- und Grundbesitzes im XY-Weg 1-5 und YZ-Weg 6-10 in 12345 Musterstadt, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts

____ Blatt ____ Flur ____ Flurstück

§ 2. Aufgaben des Verwalters:

1. Der Verwalter verpflichtet sich, den vorbezeichneten Haus- und Grundbesitz unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten, dabei die Interessen des Eigentümers nach jeder Richtung hin zu vertreten und die Verwaltung derart zu führen, dass der Haus- und Grundbesitz in seinem wirtschaftlichen Bestand erhalten und ordnungsgemäß genutzt werden kann.

2. Der Verwalter übernimmt insbesondere folgende Pflichten und Aufgaben:

- a) die Abänderung und die Kündigung von Miet- und Pachtverträgen zu marktüblichen Bedingungen sowie den gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehr mit den Mietern,
- b) die Einziehung und notfalls die Beitreibung des Miet- und Pachtzinses; die Überprüfung und Geltendmachung von Miet- und Pachterhöhungen; die Erhaltung und Geltendmachung aller dem Eigentümer aus den Miet- und Pachtverträgen zustehenden Rechte und Ansprüche, erforderlichenfalls unter Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts und der Gerichte,

- c) die Neuvermietung von frei werdendem Wohnraum, die Kosten wie z. B. Anzeigenschaltungen sind vom Eigentümer zu tragen
- d) die pünktliche Bezahlung aller den Haus- und Grundbesitz betreffenden Grundsteuern, Abgaben und Lasten
- e) den Abschluss, die Kündigung und die Erneuerung von Dienstleistungs- und Versicherungsverträgen, soweit sie sich auf den Haus- und Grundbesitz beziehen, die Wahrnehmung aller Rechte aus solchen Verträgen insbesondere gegenüber den Versicherungsgesellschaften und dritten Personen, z. B. bei Schadensfällen
- f) in Abstimmung mit dem Eigentümer die Beauftragung von Handwerkern für erforderliche Reparaturen am Verwaltungsobjekt, deren Kontrolle und Abnahme der Arbeiten
- g) die Bezahlung von Handwerkern-, Lieferanten- und sonstige den Haus- und Grundbesitz betreffenden Rechnungen
- h) die Überprüfung von Rechnungen und sonstigen Belegen vor ihrer Bezahlung auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit und gegebenenfalls deren Beanstandung
- i) die Verpflichtung, den Eigentümer von allen wichtigen, den Haus- und Grundbesitz betreffenden Angelegenheiten unverzüglich in Kenntnis zu setzen
- j) Wahrnehmung der Rechte des Eigentümers gegenüber allen Behörden, einschließlich Grundbuchämtern, Hypotheken- und Darlehensgläubigern, Lieferanten und Handwerkern, soweit sie den zu verwaltenden Haus- und Grundbesitz betreffen
- k) die Vorauswahl bei der Einstellung von Hauswarten und/oder Hausmeistern sowie sonstiger Hilfskräfte einschließlich deren Überwachung. Das Recht zur Einstellung und Entlassung dieser Arbeitskräfte obliegt dem Eigentümer
- l) Erstellung der Betriebskostenabrechnung und die Bearbeitung der damit zusammenhängenden Vorgänge.

Diese Ermächtigung beinhaltet nicht den Verkauf oder jegliche Belastung des zu verwaltenden Haus- und Grundbesitzes.

§ 3. Instandsetzung aufgrund öffentlicher Auflagen

1. Aufgrund öffentlich-rechtlicher Verfügung oder wegen Gefahr in Verzug nötig werdende Instandsetzungsmaßnahmen werden vom Verwalter durchgeführt.
2. Die Kosten dieser Maßnahmen werden, soweit sie durch den Guthabenbestand des Hauskontos nicht gedeckt werden können, vom Eigentümer gesondert erstattet.

§ 4. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

1. Der Verwalter wird erforderliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nur in Absprache mit dem Eigentümer, gemäß den entsprechenden jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen (BGB § 554) unter Beteiligung betroffener Mieter und Pächter durchzuführen.
2. Die Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen wird dem Verwalter als Sonderleistung neben dem vereinbarten Entgelt vergütet. Die Vergütung erfolgt in Anlehnung an II. BV, insbesondere § 8 Baunebenkosten.

§ 5. Hausverwaltervollmacht

Der Eigentümer wird dem Verwalter zu seiner Legitimation eine Vollmacht erteilen, die bei Beendigung des Verwaltervertrages erlischt und zurückzugeben ist.

§ 6. Buchführung und Abrechnung

1. Der Verwalter ist verpflichtet, alle Geldmittel - Barguthaben und Bankguthaben -, die den zu verwaltenden Haus- und Grundbesitz betreffen, getrennt von seinem eigenen Vermögen und von Vermögenswerten anderer Verwaltungsobjekte zu verwahren.

Der Verwalter ist verpflichtet, über Einnahmen und Ausgaben der Hausverwaltung ordnungsgemäß Buch zu führen und die Originalbelege geordnet zu sammeln sowie eine Jahresabrechnung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Buchführung zu liefern.

§ 7. Hauskonto

Reichen die Einnahmen aus der Hausverwaltung zur fristgerechten Deckung der Ausgaben nicht aus, so hat der Eigentümer auf Verlangen des Verwalters die erforderlichen Geldbeträge hierfür bereit zu halten.

§ 8. Dauer des Vertrages, Kündigung

1. Der Vertrag beginnt am _____ und endet am _____. Er kann mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Vertragsende gekündigt werden. Macht keine Partei von dem Kündigungsrecht Gebrauch, verlängert sich der Vertrag um jeweils ein weiteres Jahr.

2. Das Recht beider Parteien, den Vertrag aus nachweislich wichtigem Grund fristlos zu kündigen, bleibt davon unberührt.

3. Im Falle der Veräußerung des Grundbesitzes steht sowohl dem Eigentümer, dem Erwerber, wie auch dem Verwalter ein außerordentliches Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Quartalsende zu. Von diesem außerordentlichen Kündigungsrecht ist binnen einer Frist von sechs Monaten nach Abschluss eines notariellen Kauf- oder sonstigen Überlassungsvertrages Gebrauch zu machen.

§ 9. Vergütung des Verwalters

1. Für seine Tätigkeit erhält der Verwalter für die Verwaltung der _____ Mieteinheiten EUR _____ pro Monat netto zzgl. MwSt., das sind EUR _____ netto pro Mieteinheit und Monat. Das Honorar ist jeweils zum Monatsanfang fällig.

2. Der Verwalter ist berechtigt, die ihm nach Abs. 1 zustehende Vergütung zu Lasten des Treuhandkontos zu entnehmen. Ist eine Entnahme aus irgendeinem Grunde nicht möglich, ist der Eigentümer verpflichtet, die genannte Vergütung binnen zwei Wochen nach Erhalt der Abrechnung durch den Hausverwalter auf das Bankkonto der AHG Ahrensburger Haus- und Grundstücksverwaltung zu überweisen.

3. Im Falle der Neuvermietung von Wohnraum erhält der Verwalter für seinen persönlichen Aufwand pro Vermietung EUR 200,- netto zzgl. MwSt.

§ 10. Einschränkung und Erweiterung der Befugnisse des Verwalters

1. Der Verwalter ist berechtigt, für Instandsetzungsarbeiten entsprechende Aufträge bis zu einem Betrag von EUR 500,- pro Monat ohne Genehmigung der Eigentümer zu erteilen. Für Arbeiten, die einen höheren Aufwand erfordern, ist die vorherige Zustimmung der Eigentümer erforderlich.

2. Der Verwalter beauftragt Handwerker nach seiner Wahl. Dem Eigentümer bleibt vorbehalten, in besonderen Fällen die Handwerker zu bestimmen, die Aufträge erhalten sollen.

3. Der Verwalter ist im Einzelfall berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Der Verwalter hat für die Handlungen seines Vertreters die volle Verantwortung zu tragen.

§ 11. Ergänzungen und Abänderungen

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Ergänzungen und Abänderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

§ 12. Salvatorische Klausel

Sollte eine dieser Bestimmungen nichtig oder unwirksam sein oder werden, so sollen die anderen Bestimmungen gleichwohl gültig sein. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame bzw. nichtige Klausel durch eine solche zu ersetzen, die der unwirksamen bzw. nichtigen Klausel wirtschaftlich am nächsten kommt.

(Ort, Datum)

(Eigentümer)

(Verwalter)