

# Hausverwaltervertrag

für die Objekte: ..... in ..... Berlin

Zwischen

- im Folgenden Eigentümer oder Auftraggeber

und der

**IRISGERD Grundbesitz Verwaltungs GmbH**, Lassenstr. 11-15, 14193 Berlin,

- im Folgenden Verwalter

wird folgender Hausverwaltervertrag 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 Eigentümers zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen.

## § 2 Grundleistungen

### 1. Kaufmännische Verwaltung

- a) Wahrnehmung der Rechte und Vertretung des Auftraggebers gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämtern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern und Pächtern
- b) Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, nach vorheriger schriftlicher Abstimmung mit dem Eigentümer (Neuvermietung ist eine Sonderleistung und wird extra berechnet)
- c) Vereinnahmung und Durchführung des gesamten Mietinkassos auf einem vom Verwalter geführten Konto einschließlich aller Umlagen und Mahnwesen
- d) Vereinnahmung und Führung Verwaltung der Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen
- e) Regelmäßig Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten
- f) Ermittlung und Abrechnung aller Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten nach den vertraglichen Bestimmungen (Abrechnungen vor Beginn der Verwaltungstätigkeit werden gesondert berechnet, siehe unten § 3 Ziffer 2))
- g) Veranlassung aller zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlichen Maßnahmen
- h) Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen, soweit sie sich auf das Vertragsobjekt beziehen, nach Rücksprache mit dem Eigentümer, sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus diesen Verträgen für den Auftraggeber
- i) Abwicklung des Schriftverkehrs mit den Mietern
- j) Einstellung oder Entlassung von Hilfskräften und Beauftragung von Hausmeisterdiensten, sowie Einweisung und Überwachung
- k) Beauftragung von Rechtsanwälten, Erteilung von Prozessvollmachten im Namen und für Rechnung des Auftraggebers für Zahlungs- und Räumungsklagen jeder Art, die sich aus dem Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnis ergeben, deren Vollstreckung und die Durchsetzung der Rechte des Auftraggebers im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsobjektes
- l) Erwerb von Gebrauchsgegenständen, Versorgungsgütern und Geräten, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Ausstattung des Hausmeisters oder eines Hausmeisterdienstes erforderlich sind
- m) Veranlassung und Überwachung des Zahlungsverkehrs für alle, das Objekt betreffenden Vorgänge
- n) Durchführung von regelmäßigen Mietersprechstunden
- o) Erfassung aller Einnahmen und Ausgaben als Überschussrechnung im Hausverwaltungsprogramm

### 2. Technische Verwaltung

- a) Regelmäßige Überwachung des baulichen Zustandes und Vergabe notwendiger Reparaturmaßnahmen sowie Wahrnehmung aller Verkehrssicherungspflichten (z. B. Reinigung, Schneebeseitigung etc.)
- b) Überwachung der Handwerkerleistungen im Rahmen lit. a)
- c) Abschluss von Wartungsverträgen
- d) Aufstellung periodischer Instandhaltungspläne in Absprache mit dem Eigentümer

### § 3 Sonderleistungen

#### 1. Besondere Verwaltungsaufgaben nach Zustimmung des Eigentümers

- a) Behördengänge aller Art, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen etc.
- b) Sicherungsmaßnahmen bei Leerständen
- c) Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und Durchsetzung von Mieterhöhungen, für Zeiträume vor Beginn der Verwaltertätigkeit
- d) Aufstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- e) Vorbereitende Arbeiten für Bilanzerstellung/Jahresabschluss durch Steuerberater
- f) Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen, sofern der Gegenstandswert **5.000 Euro** übersteigt
- g) Beauftragung und Überwachung von Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten, sofern das Auftragsvolumen **5.000 Euro** übersteigt

Die vorstehenden Leistungen lit. a) bis f) sind nach Aufwand (Pauschal bzw. Stunden) und vorheriger Vereinbarung mit dem Eigentümer gesondert zu vergüten.

#### 2. Vermietung nach Zustimmung des Eigentümers

Die Vermietung leerstehender Wohnungen wird auf Wunsch und nach Absprache mit dem Eigentümer gegen eine Gebühr von zwei Nettokaltmieten zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer nach schriftlicher Bestätigung der Mietkonditionen übernommen. Sofern diese Gebühr nicht vom Mieter erzielbar ist, wird sie dem Eigentümer in Rechnung gestellt.

b. Die Verwaltung ist berechtigt, mit der Vermietung einen Dritten zu beauftragen.

### § 4 Rechnungslegung

- 1. Der Verwalter hat monatlich jeweils bis zum 21. des dem Abrechnungszeitraum folgenden Monats dem Auftraggeber Rechnung zu legen.
- 2. Die Auszahlung von Mietüberschüssen erfolgt entsprechend der Weisung des Eigentümers.
- 3. Die Ansparung einer Instandhaltungsrücklage hat grundsätzlich durch den Eigentümer zu erfolgen. Alternativ kann der Verwalter auf Wunsch des Eigentümers ein Instandhaltungskonto einrichten auf dem je nach Verfügbarkeit eine Instandhaltungsrücklage angesammelt wird.

### § 5 Zahlungsverkehr

- 1. Der Verwalter errichtet bei einer von ihm zu bestimmenden Bank ein Konto (offenes Treuhandkonto).
- 2. Mietkautionen werden über separate Konten abgewickelt, über die der Verwalter verfügt. Die Kautionen verbleiben im Eigentum der Mieter und stehen diesen nach Auszug einschließlich Zinsen dann zur Verfügung, wenn keine verrechnungsfähigen Forderungen gegen die Mieter bestehen. Der Verwalter ist in diesem Fall zur (Teil-)Auszahlung an den Mieter berechtigt.
- 3. Die Kosten des Zahlungsverkehrs gehen zu Lasten des Eigentümers.
- 4. Eventuelle Unterdeckungen sind durch den Eigentümer nach Information durch den Verwalter unverzüglich auszugleichen.

## § 6 Verwaltervergütung

1. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit gemäß § 2 eine monatliche Vergütung von .... **EUR** zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, d.h. zur Zeit .... EUR inklusive Mehrwertsteuer.
2. Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltergebühren ohne Sondergebühren vom Hauskonto zur Anweisung zu bringen. Die Vergütung ist zum 3. Werktag des Monats für den sie berechnet wird fällig.
3. Für Sondertätigkeiten gemäß § 3 werden im beiderseitigen Einvernehmen nach Beauftragung des Eigentümers besondere Vergütungen ausgehandelt und gesondert durch den Verwalter in Rechnung gestellt.

## § 7 Vollmacht

1. Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht erteilt der Eigentümer dem Verwalter eine entsprechende Vollmachtsurkunde gemäß Anlage. Dem Verwalter sind auf Anforderung jederzeit weitere Vollmachtsurkunden durch den Eigentümer zu erteilen. Nach Beendigung des Verwaltervertrages hat der Verwalter sämtliche, noch in seinem Besitz befindlich Vollmachten an den Auftraggeber auszuhandigen.
2. Alle Maßnahmen, die den Betrag von **5.000 Euro** im Einzelfall, bzw. **5.000 Euro** jährlich übersteigen, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers. Auch die zu erteilende Bankvollmacht des Verwalters ist auf diese Beträge begrenzt.

## § 8 Vertragsdauer, Kündigung

1. Dieser Vertrag beginnt am .....
2. Die Kündigung ist mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres möglich, erstmals jedoch zum 31.12..... .
3. Das Vertragsverhältnis endet automatisch mit dem Entstehen einer Wohnungseigentümergeinschaft für das Verwaltungsobjekt und geht in den bereits abgeschlossenen Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums für die sich zu diesem Zeitpunkt im Eigentum des Auftraggebers stehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten über.
4. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages im Falle schwerwiegender Vertragsverletzungen bleibt unberührt.

## § 9 Vertragsänderungen und - Ergänzungen

1. Änderungen dieses Vertrages werden nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sind. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine dem wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommende Regelung zu ersetzen.

## § 10 Unterlagen

Der Eigentümer verpflichtet sich, dem Verwalter alle Unterlagen, die für die ordnungsgemäße Durchführung seiner Aufgaben und Sondertätigkeiten notwendig sind, unverzüglich nach Aufforderung zu übergeben.

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

Berlin,  
\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
(Eigentümer)

\_\_\_\_\_  
(Verwalter)

Muster