



## HAUSVERWALTUNGS-VERTRAG

Zwischen

Herrn - Frau - Firma

Anschrift

- im nachfolgenden „Eigentümer“ genannt -

und

Firma

Anschrift

- im nachfolgenden „Verwalter“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

### 1. Verwalteter Grundbesitz

Der Eigentümer überträgt dem Verwalter hiermit die Verwaltung seines Grundbesitzes

- im nachfolgenden „Grundstück“ genannt -

### 2. Laufzeit des Vertrages

Der Vertrag läuft vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ und kann von beiden Parteien mit einer Frist von vollen \_\_\_\_\_ Monaten zum Ablauf schriftlich gekündigt werden. Macht keine Partei von diesem Kündigungsrecht Gebrauch, so läuft der Vertrag auf unbestimmte Zeit weiter mit der Bestimmung, dass jede Partei unter Einhaltung einer Frist von vollen \_\_\_\_\_ Monaten auf das Ende eines jeden Monats/ Quartals schriftlich zu kündigen berechtigt ist.

Sollte der Eigentümer aus mehreren Personen bestehen, so ist eine Kündigung dieses Vertrages durch nur einen oder einzelne Miteigentümer nicht möglich, sondern lediglich durch die Gesamtheit aller Miteigentümer.

Falls der Eigentümer während der Laufzeit dieses Vertrages den verwalteten Grundbesitz ganz oder zum Teil verkauft, ist er berechtigt, den Verwaltungsauftrag für den verkauften Grundbesitz zum Übergabe- bzw. Verrechnungstag zu kündigen.

Der Eigentümer erteilt dem Verwalter eine ausreichende Vollmacht.

### **3. Aufgaben des Verwalters**

Der Verwalter ist verpflichtet, das Grundstück ordnungsgemäß mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu bewirtschaften. Er hat in jeder Hinsicht die Belange des Eigentümers zu vertreten und die Verwaltung unter Beachtung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Der Verwalter hat für die Vermietung zu sorgen, wobei er berechtigt ist, sich der Hilfe Dritter zu bedienen. Er hat die erforderlichen Verhandlungen mit Mietern und Eigentümern zu führen, Mietverträge abzuschließen, Kündigungen entgegenzunehmen und auszusprechen, für die Vereinbarung angemessener, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Mieten zu sorgen und das Einziehen der Mieten durchzuführen. Er hat darauf zu achten, dass keine Mietrückstände auflaufen und gegebenenfalls gegen säumige Mieter gerichtlich vorzugehen, wobei er berechtigt ist, sich durch einen Anwalt vertreten zu lassen.

Der Verwalter ist ermächtigt, Mieten, Entschädigungen und andere Gelder (auch von Behörden, der Steuerkasse und Versicherungsgesellschaften) in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren.

Der Verwalter hat für die rechtzeitige Zahlung der das Grundstück betreffenden Kapitaldienste, Steuern sowie aller sonstigen Abgaben und Lasten zu sorgen. Er ist dafür verantwortlich, dass das Grundstück in üblicher Höhe gegen Feuer und Haftpflichtansprüche versichert ist und die Versicherungsprämien fristgemäß entrichtet werden. Weitere Versicherungen (z. B. Glasbruch, Leitungswasserschaden, Gewässerschadenshaftpflicht, Hausbock- und Schwammversicherung etc.) wird der Verwalter nach Absprache abschließen, soweit solche nicht bereits bestehen.

Der Verwalter hat die Brennstoffe einzukaufen und die Aufzüge und Heizungsanlagen regelmäßig warten und prüfen zu lassen.

Der Verwalter hat alle Veranlagungen zu Steuern und Gebühren, Rechnungen usw. vor der Zahlung auf ihre sachliche, rechnerische und rechtliche Richtigkeit sowie auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen und notfalls zu beanstanden. Er hat hinsichtlich der Grundstückssteuern fristgemäß die erforderlichen Anmeldungen und Erklärungen abzugeben, gegebenenfalls Ermäßigungs- und Erlassanträge zu stellen und mit den betreffenden Behörden zu verhandeln.

Der Verwalter hat für die ordnungsgemäße bauliche Instandhaltung des Grundstückes zu sorgen und die nötigen Arbeiten in Auftrag zu geben. Voraussetzung ist, dass die hierfür erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen oder sichergestellt sind. Hierbei sind nur die Veranlassung und Überwachung von kleineren Instandhaltungen und Modernisierungen in der normalen Verwalter-Vergütung enthalten.

Der Verwalter hat, wenn Personen oder Firmen für das Grundstück beschäftigt werden sollen, diese im Namen und für Rechnung des Eigentümers anzustellen und mit diesen Dienstverträge zu ortsüblichen Bedingungen abzuschließen; er ist auch berechtigt, solche Verträge zu kündigen. Er hat die genannten Personen zu beaufsichtigen, haftet jedoch nicht für Schäden, die durch deren Verschulden dem Eigentümer erwachsen. Er hat für die An- und Abmeldung der Beschäftigten bei den Sozialversicherungsträgern zu sorgen und die Sozialbeiträge sowie die Lohnsteuer für die Beschäftigten zu bezahlen, wobei der Verwalter sich der Hilfe von Steuerberatern auf Kosten des Eigentümers bedienen darf.



## 8. Beendigung der Verwaltung

Der Verwalter hat die für die Fortführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen Unterlagen an den Eigentümer oder den von ihm benannten neuen Verwalter auszuhändigen.

Der Verwalter ist berechtigt, auf Kosten des Eigentümers Kopien von den Unterlagen anzufertigen, die er für den Nachweis der bisherigen Verwaltung und/oder für Abrechnungen benötigt.

Der Verwalter ist verpflichtet, eine Gesamtabrechnung über Betriebs- und Heizkosten mit Gegenüberstellung der von den Mietern gezahlten Vorschüsse zum Übergabe- bzw. Verrechnungstag zu erstellen. Zur Einzelabrechnung gegenüber Mietern ist der Verwalter nicht verpflichtet.

Der Verwalter ist berechtigt, nach Ablauf der handels- und steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen die bei ihm befindlichen Verwaltungsunterlagen zu vernichten.

## 9. Vergütung des Verwalters

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine

a) Pauschalvergütung von monatlich €

oder

b) eine monatliche Vergütung von % auf das Miet-Soll (Mieten, Heiz- und Betriebskosten sowie sonstige Umlagen).

Für die Berechnung der Vergütung sind jedoch solche Beträge ausgenommen, die als Entschädigung aus Versicherungsfällen eingehen. Bei Leerständen gilt die zuletzt gezahlte Miete als Miet-Soll.

Der Verwalter ist berechtigt, für Barauslagen (Porti, Ferngespräche, Fahrgeld, Geschäftsbücher, Vordrucke usw.) einen Pauschalbetrag von € monatlich in Rechnung zu stellen.

Kosten für notwendige Zeitungsinserte werden in tatsächlicher Höhe abgerechnet.

Die Vergütung ist zuzüglich Mehrwertsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe zu zahlen.

Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütung im laufenden Monat aus den Erträgen zu entnehmen.

Die Planung, Ausschreibung, Durchführung, Beaufsichtigung und Kontrolle von größeren baulichen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten sind gesondert zu honorieren, sofern die Baubetreuung durch den Verwalter wahrgenommen wird.

## 10. Besondere Vereinbarungen

Ort und Tag:

Ort und Tag:

Eigentümer:

Der Verwalter: