

Hausverwaltungsvertrag (für Mietwohnhäuser)

Wichtige Vorbemerkung

Der diesen Vertrag schließende Hausverwalter ist Mitglied des RING DEUTSCHER MAKLER (RDM). Dieser Verband bekennt sich zu dem im Grundgesetz verankerten Schutz des Privateigentums an Grund und Boden, ohne dabei dessen besondere Sozialpflichtigkeit zu verkennen.

Im Interesse des Ansehens des Berufsstandes der deutschen Makler, Hausverwalter und Baubetreuer hat der RDM seine Mitglieder in besonderer Weise durch Satzung zu ordnungsgemäßer Geschäftsgebaren verpflichtet. Er sorgt weiter für eine laufende Information und Weiterbildung seiner Mitglieder, ohne die angesichts der umfangreichen, sich stets wandelnden miet- und mietpreisrechtlichen Vorschriften eine ordnungsgemäße Hausverwaltung nicht mehr denkbar ist. Auf diese Weise trägt der RDM dazu bei, die notwendige Vertrauensgrundlage zwischen Hauseigentümer, Verwalter und Mieter herzustellen — eine wichtige Voraussetzung für eine wirtschaftliche und rechtlich einwandfreie Verwaltungstätigkeit. Wer einen RDM-Hausverwalter mit der Verwaltung seines Grundbesitzes beauftragt, kann sich im Interesse der Erhaltung dieses Vertrauensverhältnisses in allen den Hausverwaltungsvertrag betreffenden Fragen an den zuständigen Landesverband des RDM wenden.

Hauseigentümer
Hausverwalter
Verwaltungsobjekt

Vertragsbedingungen

1. Aufgaben des Hausverwalters

Der Hausverwalter verpflichtet sich, den vorbezeichneten Haus- und Grundbesitz mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten und im Interesse des Auftraggebers folgende Aufgaben wahrzunehmen:

1.1 Kaufmännische Verwaltung

1.1.1 Mietverhältnisse:

- Abschluß und Kündigung von Mietverträgen, einschließlich der Abnahme und Übernahme der Wohnungen,
- Mietkassio und Geltendmachung aller Ansprüche, die dem Auftraggeber aus den Mietverhältnissen zustehen,
- Überwachung des Mieteingangs,
- Führung der Mietkautionen,
- Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten,
- Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt,
- Ermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung für den Wärmedienst und Abrechnung der Kosten mit den Mietern,
- gesamter mündlicher und schriftlicher Verkehr mit den Mietern.

1.1.2 Zahlungsverkehr:

Pünktliche Bezahlung aller das Anwesen betreffenden Bewirtschaftungskosten und Annuitäten nach vorheriger Prüfung.

1.1.3 Behörden:

Gesamter Verkehr mit den Behörden, soweit er die laufende Verwaltung des Anwesens betrifft.

- 1.1.4 Versicherungen:
 - Prüfung des Versicherungsbedarfs,
 - Abschluß und Kündigung von Versicherungsverträgen für das Anwesen im Einvernehmen mit dem Hauseigentümer,
 - Abwicklung von Schadensfällen mit den Versicherungsgesellschaften und Dritten.

1.1.5 Hilfskräfte: Einstellung und Entlassung, Anweisung und Überwachung von Hilfskräften (Hausmeister, Reinigungspersonal und dgl.)

1.1.6 Geräte und Heizmaterial: Beschaffung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlichen Gebrauchsgegenstände (wie Geräte für Hausmeister) und Versorgungsgüter (wie Heizmaterial).

- 1.1.7 Hausbuchhaltung:
 - Erfassung aller Zahlungsvorgänge,
 - Erstellung
 - ◆ monatlicher ◆ vierteljährlicher ◆ halbjährlicher Abrechnungen, jeweils bis zum 20. des dem Abrechnungszeitraum folgenden Monats,
 - Erstellung einer Jahresabrechnung bis zum
 - o..... o 30. April des folgenden Jahres.

1.2. Technische Verwaltung

- 1.2.1 Instandhaltung und Instandsetzung:
 - Laufende Überwachung des baulichen Zustandes (ggf. unter Hinzuziehung sachkundiger Dritter auf Rechnung des Hauseigentümers),
 - Vergabe und Überwachung aller notwendigen Reparaturen unter Auswahl geeigneter Fachfirmen,
 - Abschluß von Wartungsverträgen und Vergabe von Wartungsarbeiten,
 - Vorausplanung a-periodischer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

1.3 Gesonderte Zustimmung des Hauseigentümers:

Vor folgenden Tätigkeiten wird die Zustimmung des Hauseigentümers eingeholt:

Beauftragung von Reparaturen ab.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1.4 Besondere Verwaltungsaufgaben:

.....

.....

.....

2. Hausverwaltungsgebühren:

Der Hausverwalter erhält für seine Tätigkeit nach Ziff. 1.1 und 1.2 ein monatlich zu zahlendes

Entgelt von zuzügl. MwSt., = derzeit € einschl. MwSt,

Für die vom Verwalter im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel zu erbringenden Leistungen steht diesem eine gesonderte Vergütung von

€ einschl. MwSt., zu.

3. Hauskonto:

o Der Hausverwalter errichtet bei

Der Hauseigentümer überträgt das bestehende Hauskonto bei

.....
.....
.....

Bankleitzahl: Kontonummer:

ein Verwaltungskonto, als Verwaltungskonto auf den Hausverwalter.

Über das oben genannte Verwaltungskonto wird der gesamte laufende Zahlungsverkehr abgewickelt.

Eine Rücklagenbildung und Auszahlungen an den Hauseigentümer erfolgen nur auf dessen Anweisung.

Mietkautionen stehen im Eigentum des Mieters und sind auf einem separaten Sparkonto anzulegen, über das der Hausverwalter verfügt. Die Zinsen werden den Kautionsbeträgen zugeschlagen. Der Verwalter ist auch zur Entgegennahme von Bankbürgschaften und ähnlichen Sicherheiten ermächtigt.

4. Laufzeit des Vertrages:

Dieser Vertrag läuft vom bis

Er verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten schriftlich gekündigt wird.

Bei einer Erbengemeinschaft des Eigentümers kann die Kündigung nur durch sämtliche Miterben gemeinschaftlich erfolgen.

5. Hausverwaltervollmacht:

Der Hauseigentümer bevollmächtigt den Hausverwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen. Der Hausverwalter vertritt den Hauseigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten — soweit geltend gemachte oder geltend zu machende Ansprüche Angelegenheiten des Verwaltungsobjektes betreffen. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte im Sinne des § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen, sowie die Geltendmachung von Miet- und Kostenerhöhungen jeglicher Art.

Der Hausverwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, die Grundakte, die steuerlichen Akten des Finanzamtes und in Schuldurkunden zu nehmen.

Der Hausverwalter kann geeigneten Dritten Hausverwaltungsaufgaben, die sich aus dem Hausverwaltungsvertrag ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann sich insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen.

Seine Haftung für die Erfüllung des Hausverwaltungsvertrages wird hiervon jedoch nicht berührt. Der Hauseigentümer ist verpflichtet, dem Hausverwalter eine gesonderte Vollmachtsurkunde in dem hier geschilderten Umfange auszustellen.

6. Hausakten und Belege:

Der Hauseigentümer verpflichtet sich, sämtliche, das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere Mietverträge, Pläne, Versicherungsurkunden und amtliche Bescheide, dem Hausverwalter zu übergeben.

Der Verwalter verpflichtet sich zur sorgsam Aufbewahrung dieser Unterlagen, sowie zur geordneten Aufbewahrung aller während des Verwaltungszeitraumes anfallenden Akten, Korrespondenz und Belege.

Mit Beendigung der Verwaltung sind alle diese Unterlagen an den Hauseigentümer zurückzugeben.

7. Beauftragung eines Maklers:

Zur Vermeidung von Mietausfällen ist der Hausverwalter berechtigt, eine angemessene Anwerbung neuer Mietinteressenten auf Kosten des Hauseigentümers zu betreiben.

Er ist ferner berechtigt, einen Wohnungsmakler mit dem Nachweis von Interessenten oder der Vermittlung von Mietvertragsabschlüssen zu beauftragen.

Hieraus dürfen keine gesonderten Kosten für den Hauseigentümer entstehen.

8. Verjährung:

Schadensersatzansprüche aus einer Verletzung dieses Vertrages können von beiden Seiten nur innerhalb von 2 Jahren ab Kenntnis, spätestens jedoch 3 Jahre nach Beendigung dieses Vertrages geltend gemacht werden.

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

10. Sonstige Vereinbarungen:

Für die Bearbeitung einer Räumungsklage incl. Klageschrift und Wahrnehmung der Gerichtstermine erhält der Verwalter eine Vergütung von incl. Mwst.

.....
Ort und Datum

.....
Hauseigentümer

.....
Hausverwalter