

Hausverwaltungsvertrag

Hauseigentümer	
Hausverwalter	Rentzsch Immobilien Leipziger Straße 21, 09599 Freiberg Tel.: 03731/3591-0 Fax: 03731/3591-23
Verwaltungsobjekt	

Vertragsbedingungen

1. Aufgaben des Verwalters

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 Mieteinheiten
- Mietinkasso und Geltendmachung aller Ansprüche, die dem Auftraggeber aus den Mietverhältnissen zustehen
- Überwachung des Miteinganges
- Führung der Mietkautionen
- Überprüfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten
Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt, nach Absprache mit dem Vermieter

- Ermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung für den Wärmedienst und Abrechnung der Kosten mit den Mieter,
- gesamte mündliche und schriftliche Korrespondenz mit den Mietern

1.1.2. Zahlungsverkehr

Pünktliche Bezahlung aller das Anwesen betreffenden Bewirtschaftungskosten nach vor-heriger Prüfung

1.1.3. Behörden

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

1.1.4. Versicherungen

- Prüfung des Versicherungsbedarfes
- Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen für das Anwesen im Einvernehmen mit dem Eigentümer
- Abwicklung von Schadensfällen mit den Versicherungsgesellschaften und Dritten

1.1.5. Hilfskräfte

Einstellung und Entlassung, Anweisung und Überwachung von Hilfskräften (Hausmeister, Reinigungspersonal und dgl.) bzw. Beauftragung eines entsprechenden Unternehmens, erst nach Rücksprache mit dem Beauftragten der Eigentümergemeinschaft.

1.1.6. Geräte und Heizmaterial

Beschaffung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlichen Gebrauchsgegenstände (wie Geräte für Hausmeister) nach Rücksprache mit dem Eigentümer und Versorgungsgüter (wie Heizmaterial)

1.1.7. Buchhaltung und Abrechnung

- Erfassung aller Zahlungsvorgänge
- Erstellung einer Jahresabrechnung bis zum 30.04. des Folgejahres
- gesonderte Kontostand (1/4 jährlich) lt. Computer nach Anfrage der Eigentümer bzw. deren Beauftragten

1.2. Technische Verwaltung

1.2.1. Instandhaltung und Instandsetzung

Die technische Instandhaltung und Instandsetzung führen die Eigentümer selbst durch. Eine Abstimmung zwischen Verwalter und Eigentümern erfolgt nach Bedarf.

1.3. Gesonderte Zustimmung der Hauseigentümer

Für folgenden Tätigkeiten wird die Zustimmung der Hauseigentümer bzw. deren Beauftragten eingeholt:

- Reparaturaufträge über 150 EUR mündlich
- Reparaturaufträge über 250 EUR schriftlich

1.4. Besondere Verwaltungsaufgaben

Auf Wunsch des Hauseigentümers werden vom Verwalter gegen gesondert zu vereinbarende Gebühr folgende Aufgaben übernommen:

- Vorbereitung und Durchführung von Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete, der Kostenmiete und in sonstigen Fällen, in denen sich der Mieterhöhungsbetrag nicht unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt

2. Hausverwaltergebühr

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

in Höhe von EUR zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer je Wohneinheit, Kosten für Telefon, Porto, Fax, Fahrtkosten werden monatlich mit einem Betrag in Höhe von 15,00 € incl. Mehrwertsteuer gesondert erhoben.

2. Für die durch einen Mieterwechsel entstehenden Aufwendungen erhält die Verwalterfirma eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 1 Monatskaltmiete zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom Eigentümer.

3. Hauskonto

Der Hausverwalter erhält Kontovollmacht für das bestehende Hauskonto.

Über das oben genannte Konto wird der gesamte laufende Zahlungsverkehr abgewickelt. Eine Rücklagenbildung und Auszahlungen an die Hauseigentümer erfolgt nur auf deren 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. Alle Neuvermietungen werden grundsätzlich mit 2 Monatskaltmieten Kautions durchgeführt.

Der Verwalter ist auch zur Entgegennahme von Bankbürgschaften und ähnlichen Sicherheiten ermächtigt.

4. Laufzeit des Vertrages

Dieser Vertrag läuft ab dem

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

Bei einer Erbengemeinschaft der Eigentümer kann die Kündigung nur durch sämtliche Mitglieder gemeinschaftlich erfolgen bzw. durch einen der Erben als Beauftragten ausgewiesenen Miteigentümer.

5. Hausverwaltervollmacht

Die Hauseigentümer bevollmächtigen 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 die 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 befugt, Mieten, Nebenkosten oder sonstige Nutzungsentgelte im eigenen Namen für Rechnung der Hauseigentümer gerichtlich geltend zu machen. Eine entsprechende Prozeßführungsbefugnis wird hiermit erteilt.

Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Grundstück betreffenden Unterlagen, insbesondere das Grundbuch und die Bauakte, zu nehmen und davon Kopien zu fertigen.

Der Hausverwalter kann geeigneten Dritten Hausverwaltungsaufgaben, die sich aus dem Hausverwaltungsvertrag ergeben, nach Rücksprache mit den Eigentümern bzw. deren Beauftragten, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann sich insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte nach Rücksprache mit den Eigentümern bzw. deren Beauftragten vertreten lassen.

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

6. Hausakten und Belege

Die Hauseigentümer verpflichten sich, sämtliche, das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere Mietverträge, Pläne, Versicherungsurkunden und amtliche Bescheide, dem Verwalter gegen Unterschrift zu übergeben.

Der Verwalter verpflichtet sich zur sorgsamten Aufbewahrung dieser Unterlagen, sowie zur geordneten Aufbewahrung aller während des Verwaltungszeitraumes anfallenden Akten,

Schriftverkehrs und Belege. Kopien des Schriftverkehrs und der Belege (Rechnungen etc.) erhält der beauftragte der Eigentümer mit der Jahresabrechnung spätestens bis zum 30.04. des Folgejahres.

Mit Beendigung der Verwaltung sind alle diese Unterlagen an die Hauseigentümer vollzählig bis spätestens einen Monat nach Beendigung zurückzugeben.

7. Beauftragung eines Maklers

Zur Vermeidung von Mietausfällen ist der Hausverwalter berechtigt, eine angemessene Anwerbung neuer Mietinteressenten in Absprache auf Kosten der Hauseigentümer zu betreiben.

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

Soweit damit gesonderte Kosten für die Hauseigentümer verbunden sind, holt der Verwalter vor Beauftragung des Maklers die Zustimmung der Hauseigentümer bzw. deren Beauftragten ein.

Eine eingehende Überprüfung der Neumietler vor Wohnungsübergabe ist unbedingt vorzunehmen (Selbstauskunft, Mietfreistellungserklärung, Einkommensunterlagen).

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. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung des Vertrages ungültig sein, so berührt dieses die Wirksamkeit der übrigen Vertragsteile nicht. Ungültige oder gegen geltendes Recht verstoßende Bestimmungen sind so auszulegen, dass der vertragliche Wille zum Ausdruck kommt und der wirtschaftliche Zweck erfüllt werden kann.

10. Mündliche Nebenreden wurden nicht getroffen.

Ergänzungen und Abänderungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

11. Erfüllungsort ist Freiberg

12. Sonstige Vereinbarungen

.....
Ort und Datum

.....
Eigentümer

.....
Hausverwalter

Hausverwaltungsvollmacht

Grundstück	
Eigentümer	

Die Eigentümer bevollmächtigen den Verwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen.

Der Verwalter vertritt die Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden und sonstigen Dritten, soweit geltend zu machende Ansprüche das Verwaltungsobjekt betreffen. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte nach § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen.

Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Grundstück betreffenden Unterlagen, insbesondere das Grundbuch und die Bauakte, zu nehmen und davon Kopien zu fertigen, wenn sie für Maßnahmen die das Objekt betreffen erforderlich sind.

Der Verwalter ist befugt, Mieten, Nebenkosten oder Nutzungsentgelte im eigenen Namen auf Rechnung der Eigentümer geltend zu machen.

Der Verwalter kann geeigneten Dritten Verwaltungsaufgaben, die sich aus dem Verwaltervertrag ergeben, nach Rücksprache mit den Eigentümern bzw. dessen Beauftragten übertragen bzw. Untervollmachten erteilen. Seine Haftung auf die Erfüllung des Verwaltungsvertrages wird hiervon nicht berührt.

Diese Vollmacht ist bei Beendigung des Verwaltungsvertrages unverzüglich dem Eigentümer zurückzugeben.

.....
Ort, Datum

.....
Eigentümer

.....
Rentzsch Immobilien