

# Hausverwaltervertrag

Zwischen

Herrn  
Dr. Mustermann  
Musterstr. 12  
28717 Musterhausen

- Wohnungseigentümer -

und

Robeck Hausverwaltung  
Rolf Beckmann  
Sager Str. 29 a  
28757 Bremen

- Hausverwalter-

wird der nachstehende **Hausverwaltervertrag** geschlossen:

## § 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber ist Eigentümer der Wohnung Nr. 8 im Hause Musterplatz 12 in 28717 Musterdorf

(nachfolgend "Wohnung" genannt).

Zur Wohnung gehören \_\_\_\_\_ Garagen und \_\_\_\_\_ Stellplätze.

Mit Wirkung ab dem 01.11.2013 wird dem Hausverwalter die Sondereigentumsverwaltung der vorbeschriebenen Wohnung übertragen.

## § 2 Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag wird zunächst bis zum 31.12.2015 fest abgeschlossen. Wird er nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Vertragsende gekündigt, verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr.

Veräußert der Auftraggeber das Objekt während der Laufzeit dieses Vertrages, ist er berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auf den Ablauf des Monats zu kündigen, in dem der Kaufvertrag mit dem Erwerber abgeschlossen wird.

Im Übrigen bleiben die beiderseitigen Rechte zur Kündigung aus wichtigem Grund unberührt. Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

## § 3 Aufgaben des Hausverwalters

Der Hausverwalter ist verpflichtet, die Wohnung unter Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften (auch und insbesondere in Bezug auf Mietpreisüberhöhung bzw. Mietwucher) mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten. Der Hausverwalter ist berechtigt und verpflichtet, die wirtschaftlichen und sonstigen Interessen des Auftraggebers in jeder Hinsicht zu beachten und zu vertreten und die Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

**Zum Aufgabenbereich des Hausverwalters gehören insbesondere:**

- der Abschluß und die Kündigung von Mietverträgen, die Neuvermietung einschließlich Mietersuche, die Regelung sämtlicher Angelegenheiten mit den Mietern, die Abnahme und Übergabe der vermieteten Einheiten bei Mieterwechsel, die Entgegennahme und Anlage von Mietkautionen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sowie deren Abrechnung nach Beendigung des Mietverhältnisses;
- die Einziehung der Mieten und Betriebskosten, die Abrechnung der Betriebskosten gegenüber den Mietern, ggf. die Beitreibung rückständiger Zahlungen. Die gerichtliche Geltendmachung von Rückständen hat der Hausverwalter in Abstimmung mit dem Auftraggeber einem Rechtsanwalt zu übertragen. Gleiches gilt für Kündigungsprozesse;
- Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten , ggf. die Stellung und Durchsetzung von Mieterhöhungsverlangen, wobei die gerichtliche Geltendmachung in Abstimmung mit dem Auftraggeber ggf. einem Rechtsanwalt zu übertragen ist;
- die pünktliche Zahlung aller die Wohnung betreffenden Steuern, Abgaben, Zinsen und sonstigen Lasten;
- die Vertretung des Auftraggebers im Zusammenhang mit der Wohnung gegenüber dem Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums und allen Behörden;
- die Vergabe der für die laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Reparatur der Wohnung erforderlichen Arbeiten, die Rechnungsprüfung und -zahlung. Überschreitet die voraussichtliche Auftragssumme den Betrag von 500,00 €, hat der Hausverwalter wenigstens zwei Angebote einzuholen. Soll die Auftragsvergabe nicht an den billigsten Anbieter erfolgen, ist hierzu das Einverständnis des Auftraggebers erforderlich;
- die Überprüfung sämtlicher Forderungen, Rechnungen, Belege u. a. im Zusammenhang mit der Wohnung auf sachliche und rechnerische Richtigkeit, ggf. deren Beanstandung;
- die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie die Ausübung von Zurückbehaltungsrechten;
- die Information des Auftraggebers über alle wichtigen und/oder ungewöhnlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Wohnung.

#### **§ 4 Provisionen**

Der Hausverwalter ist nicht berechtigt, Provisionen oder andere Zuwendungen von Mietern, Handwerkern, Lieferanten oder sonstigen Dritten in Bezug auf die Wohnung zu fordern, sich gewähren zu lassen oder anzunehmen. Ein Verstoß hiergegen berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung des Hausverwaltervertrages.

#### **§ 5 Vollmacht**

Der Auftraggeber erteilt dem Hausverwalter unverzüglich eine schriftliche Vollmacht über den Inhalt der übertragenden Befugnisse. Bei Beendigung des Vertrages ist sie unaufgefordert an den Auftraggeber zurückzugeben.

## **§ 6 Kontoführung, Buchführung, Rechnungslegung**

Sämtliche Einnahmen und Ausgaben sind, soweit möglich, über das vom Verwalter bei einer Bank seiner Wahl einzurichtende Konto abzuwickeln. In bar erhaltene Beträge hat der Hausverwalter getrennt von seinem Vermögen zu halten und unverzüglich auf das Hauskonto einzuzahlen.

Der Hausverwalter ist zur ordnungsgemäßen Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Sondereigentumsverwaltung einschließlich geordneter Sammlung der Originalbelege verpflichtet.

Jeweils bis zum 31.03. eines Jahres hat der Hausverwalter dem Auftraggeber ohne gesonderte Aufforderung die Abrechnung des vorausgegangenen Wirtschaftsjahres für die Wohnung unter Vorlage einer Einnahmen- und Ausgabenrechnung zu übergeben. Sich aus der Abrechnung ergebende Guthaben, die nicht für laufende Verwaltungsaufgaben oder anstehende sonstige Zahlungen benötigt werden, sind vom Hausverwalter auf das Konto

Konto-Nr. \_\_\_\_\_ , BLZ \_\_\_\_\_ bei der \_\_\_\_\_ (Bank/Sparkasse)

des Auftraggebers zu überweisen.

Weist das Hauskonto eine Unterdeckung aus oder ist eine solche absehbar, hat der Hausverwalter den Auftraggeber unverzüglich zu informieren, um ihm die Möglichkeit zu geben, die erforderlichen Beträge dem Hauskonto zur Verfügung zu stellen.

## **§ 7 Vergütung**

Für seine Tätigkeit erhält der Hausverwalter eine monatliche Vergütung in Höhe von 20,00 € zuzüglich MwSt. Für Telefon, Porto, Fahrtkosten und andere Barauslagen erhält der Hausverwalter einen monatlichen Betrag in Höhe von 5,00 € zuzüglich MwSt. ohne Einzelnachweis. Darüber hinausgehende Aufwendungen werden auf Nachweis erstattet.

Für die Teilnahme an Eigentümerversammlungen erhält der Verwalter einen Festbetrag von 150,00 € zuzüglich Fahrtkosten und MwSt. pro Versammlung, egal, wie viele Wohnungen er für den oben genannten Auftraggeber in der Wohnungseigentumsanlage verwaltet.

Die Vergütung ist fällig am Monatsanfang, erstmals am 1.11.2013. Die ihm zustehenden Beträge darf der Hausverwalter monatlich im Voraus dem Hauskonto entnehmen. Weist das Hauskonto nicht genügend Deckung auf, verpflichtet sich der Auftraggeber zur Zahlung der Vergütung innerhalb einer Woche nach Zugang der Abrechnung.

## **§ 8 Vertretung**

Der Hausverwalter ist verpflichtet, für eine Vertretung in Krankheits-, Urlaubs- und sonstigen Verhinderungsfällen eigenverantwortlich zu sorgen. Der Vertreter ist Erfüllungsgehilfe des Hausverwalters. Eine Übertragung der Vertretung auf Dauer auf einen Dritten ist nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

## § 9 Besondere Vereinbarungen

---

---

---

## § 10 Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Bremen , den \_\_\_\_ \_\_\_\_\_

Bremen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Auftraggeber)

\_\_\_\_\_  
(Hausverwalter)