

Haus- und Wohnungsverwaltungsvertrag

34567 Musterhausen, Musterstraße 34

zwischen

**Herrn Gerd Mustermann
Musterstraße 34
34567 Musterhausen**

im nachfolgenden "Auftraggeber" genannt

und der Firma

**Olaf Schwassmann
Hausverwaltung
Rembrandtstraße 39
09111 Chemnitz**

im nachfolgenden "Hausverwaltung" genannt

wird folgender Vertrag geschlossen.

§ 1 Gegenstand und Dauer des Vertrages

2.1 Der Auftraggeber überträgt der Hausverwaltung die Verwaltung des Objektes in

34567 Musterhausen, Musterstraße 34

mit Wohn- und einer Gewerbeeinheit.

2.2. Der Vertrag beginnt am und endet am

2.3. Der Verwaltungsvertrag kann erstmals mittels eingeschriebenen Briefs von beiden Seiten mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf der Verwaltungszeit gekündigt werden. Unterbleibt eine Kündigung zu diesem Termin, so verlängert sich der Vertrag um jeweils zwei Jahre, bis er von einer der beiden Vertragsparteien mittels eingeschriebenen Briefs mit einer Frist von drei Monaten zum Vertragsablauf gekündigt wird.

§ 2 Kündigung

Der Vertrag kann vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Alle Kündigungen der Vertragsparteien sind durch eingeschriebenen Brief auszusprechen.

§ 3 Rechte und Pflichten der Hausverwaltung

Die Rechte und Pflichten der Hausverwaltung ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen. In Ergänzung bzw. Erweiterung hat die Hausverwaltung folgende Rechte und Pflichten:

a) Die Hausverwaltung ist verpflichtet, das zu verwaltende Grundstück bzw. Mietobjekt im Rahmen der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften und die Interessen des Vermieters bzw. Eigentümers als Auftraggeber zu vertreten.

Die Hausverwaltung hat alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Verwaltungsobjekt in seinem Bestand zu erhalten und es wirtschaftlich optimal zu nutzen.

b) Neuvermietungen und Abschluss bzw. Änderung von Mietverträgen obliegen der Hausverwaltung. Sie hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mietverträge - erkennbar - namens und in Vollmacht des Auftraggebers abgeschlossen werden.

Bei Neuvermietungen ist der Hausverwalter in Abstimmung mit den Eigentümern berechtigt, ein Immobilienunternehmen mit der Vermittlung zu beauftragen bzw. die Vermittlung auch im Rahmen eines eigenen Immobilienunternehmens - soweit gesetzlich zulässig - durchzuführen.

- c) Die Hausverwaltung hat für die fristgerechte Einziehung des mietvertraglich vereinbarten Mietzinses einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen und Mietkaution zu sorgen und Rückstände beizutreiben. Nach Abstimmung mit den Eigentümern kann sie Anwaltshilfe sowohl für die außergerichtliche als auch für die gerichtliche Betreuung in Anspruch nehmen.

Für anfallende Anwalts- und Gerichtskosten hat der Auftraggeber aufzukommen.

Die Hausverwaltung hat ein vom eigenen Vermögen getrenntes Haus- bzw. Mietkonto zur Abwicklung der vertraglichen Pflichten anzulegen.

- d) Der Verwalter vereinnahmt die Mietzahlungen des Mieters (Mietinkasso) und überweist jeweils am 10. des Monats den verbleibenden Nettomietzins abzgl. Verwaltergebühr auf ein durch den Auftraggeber bekannt zu gebendes Konto.
- e) Die Hausverwaltung sorgt für fristgerechte Entrichtung der den Auftraggeber treffenden öffentlichen Abgaben und wiederkehrender Lasten sowie für die Prüfung und Bezahlung anfallender Rechnungen unter Wahrung der Belange des Auftraggebers und Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen. Der Hausverwaltung obliegt die Führung sämtlicher erforderlichen Verhandlungen mit öffentlichen Stellen, Versicherungsgesellschaften, Hypothekengebern, Handwerkern, Architekten sowie die genaue Beachtung und Durchführung der behördlichen Vorschriften und die Vertretung des Auftraggebers gegenüber den Versicherungsgesellschaften zur Wahrnehmung dessen Rechte bei Schadensfällen und Festsetzungen.

Die Hausverwaltung ist verpflichtet, gegenüber dem Auftraggeber einmal jährlich (bis spätestens zum 30.09. des folgenden Jahres) die Führung des laufenden Hausverwaltungskontos abzurechnen.

Die Abrechnung der Hausverwaltung gilt seitens des Auftraggebers als anerkannt, wenn er der Abrechnung nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Erhalt schriftlich widersprochen hat.

- f) Die Hausverwaltung ist verpflichtet, mit Wirkung für und gegen den Auftraggeber im Rahmen der Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben erforderliche Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Sämtliche Verträge sind zu den ortsüblichen Bedingungen abzuschließen. Die Hausverwaltung hat die ordnungsgemäße Erfüllung aller solcher Verträge zu überwachen.

- g) Die Hausverwaltung hat für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Verwaltungsobjektes zu sorgen bzw. diese zu überwachen, soweit sie vertraglich den Eigentümern obliegt. Hierzu sind Namens des Auftraggebers notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sowie Lieferaufträge zu erteilen. Aufträge können bis zu einem Wertumfang von 1000 € ohne Rückfrage bei den Eigentümern ausgelöst werden. Die Hausverwaltung überwacht und nimmt diese Arbeiten und Lieferungen ab. Ihr obliegt die Rechnungsüberprüfung unter Ausnutzung erreichbarer Rabatte und Begünstigungen.
- h) Die Hausverwaltung hat eine Hausordnung aufzustellen und deren Einhaltung zu überwachen. Bei Neuvermietungen hat sie für die wirksame mietvertragliche Vereinbarung der bestehenden Hausordnung zu sorgen.
- i) Die Hausverwaltung hat für die Einhaltung des Mietvertrages und insbesondere die sich daraus für die Mietpartei ergebenden Pflichten zu sorgen. Insbesondere bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung bzw. Gewerbeeinheit abzunehmen, ein Übergabeprotokoll zu erstellen, für die Einhaltung der mietvertraglich übernommenen Pflichten zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch die Mietpartei, für die Beseitigung von Schäden, die Reinigung der Wohnung und die Rückgabe aller Schlüssel zu sorgen. Soweit erforderlich hat die Hausverwaltung namens des Auftraggebers das Vermieterpfandrecht auszuüben.
- j) Die Hausverwaltung ist berechtigt, namens des Auftraggebers Änderungen und Kündigungen bestehender Mietverträge herbeizuführen und Mieterhöhungen geltend zu machen.

Aus den in diesem Zusammenhang abzugebenden Erklärungen gegenüber der Mietpartei muss hervorgehen, dass die Hausverwaltung für den Auftraggeber handelt und die Tätigkeit von der Verwaltungsbefugnis umfasst wird.

- k) Die Hausverwaltung vertritt den Auftraggeber bei Mietstreitigkeiten außergerichtlich und vor den Amtsgerichten, soweit nicht die Vertretung durch einen Rechtsanwalt geboten erscheint. Hierüber kann die Hausverwaltung nach Rücksprache mit den Eigentümern entscheiden. Die Hausverwaltung hat Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an den Auftraggeber als Eigentümer bzw. Vermieter gerichtet sind. Sie hat Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind.

- l) Sollte die Hausverwaltung in der Ausübung ihrer Tätigkeit aus dringenden Gründen oder Krankheit verhindert sein, so ist sie berechtigt und verpflichtet, eine geeignete Vertretung zu bestellen und erforderlichenfalls Untervollmacht zu erteilen. Der Auftraggeber ist hiervon in Kenntnis zu setzen.
- m) Die Hausverwaltung hat für diejenige Sorgfalt einzustehen, welche sie in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegt.

§ 4 Vergütung

Die Vergütung der Hausverwaltung beträgt pro Wohn- bzw. Gewerbeeinheit:

15,50 € pro Monat zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Die Vergütung ist jeweils am Ende eines Monats für den vergangenen Monat zu entrichten. Die Hausverwaltung ist berechtigt, den Betrag dem Hauskonto zu entnehmen oder Bankauftrag zu erteilen.

Mit der Vergütung der Hausverwaltung werden deren im Verlaufe einer normalen Verwaltungstätigkeit anfallenden Auslagen abgegolten.

§ 5 Rechte und Pflichten des Auftraggebers

- a) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Erklärungen abzugeben, welche für die Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind.
- b) Der Auftraggeber hat der Hausverwaltung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung vorverauslagte Gelder (z. B. Reparaturkosten etc.) unverzüglich zu erstatten und auf Verlangen Vorschüsse zu leisten.
- c) Der Auftraggeber ist berechtigt, von der Hausverwaltung über alle das Verwaltungsobjekt maßgeblichen Dinge, wie z. B. Mieterückstände, Mieterwechsel etc. unverzüglich unterrichtet zu werden.

§ 6 Sonstige Vereinbarungen

Die Vertragsschließenden bestätigen hiermit, die Vereinbarung in beiderseitigem Einvernehmen geschlossen zu haben. Beabsichtigt der Auftraggeber, das Anwesen während der Vertragszeit zu veräußern, so verpflichtet er sich dafür Sorge zu tragen, dass der Erwerber diesen Vertrag mit allen seinen Rechten und Pflichten übernimmt.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Nichtigkeit einzelner Vertragsabstimmungen führt nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsschließenden, die nichtige Bestimmung durch eine rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem mit der nichtigen Bestimmung angestrebten Ziel entspricht.

Soweit gesetzlich zulässig wird als Gerichtsstand unbeschadet von der Streithöhe das Amtsgericht vereinbart, in dessen Bezirk das Verwaltungsobjekt liegt.

§ 7 Vollmacht

Der Auftraggeber erteilt der Hausverwaltung ausdrücklich Vollmacht zur Wahrnehmung aller Interessen des Auftraggebers aus diesem Hausverwaltungsvertrag und aus dem Mietvertrag des der Verwaltung unterliegenden Mietverhältnisses.

Die Hausverwaltung ist ausdrücklich auch zur Begründung und Änderung von Mietverhältnissen, zum Ausspruch von Kündigungen und zur Geltendmachung von Mieterhöhungserklärungen im Namen des Auftraggebers gegenüber der Mietpartei uneingeschränkt bis zum Ablauf des Hausverwaltungsvertrages und bis zum Widerruf der Vollmacht ermächtigt. Von der Möglichkeit zur Kündigung bzw. zur Mieterhöhung hat die Hausverwaltung nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen Gebrauch zu machen. Die Vollmacht kann teilweise widerrufen werden.

Der Widerruf ist der Mietpartei mitzuteilen.

Die Vollmacht erstreckt sich, nach Absprache mit dem jeweiligen Eigentümer, auf die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe und die gerichtliche Geltendmachung bzw. Durchsetzung von Ansprüchen aus dem Mietvertrag. Sie erstreckt sich auch auf alle den Auftraggeber betreffenden An- und Abmeldepflichten sowie sonstige Anzeigepflichten bei den zuständigen Behörden.

Chemnitz,

.....
Hausverwaltung

.....
Auftraggeber

Verwalter - Vollmacht

Die Firma Olaf Schwassmann - Hausverwaltung * als Verwalter * des Objektes Musterstraße 34, 34567 Musterhausen, ist bevollmächtigt, nach Absprache mit dem Eigentümer, diesen in allen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und gerichtlich zu vertreten.

Im eigenen Namen kann die Verwaltung mit Wirkung für und gegen den Wohnungseigentümer Zahlungsrückstände aus Hausgeld, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen gegen den säumigen Wohnungsmieter außergerichtlich und auch gerichtlich ggf. mit anwaltlicher Hilfe geltend machen.

Die Verwaltung kann auch insbesondere unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB:

1. Rechte der Eigentümer gegenüber Dritten regeln, wahrnehmen oder Ansprüche Dritter gegen den Eigentümer abwehren;
2. die Eigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich vertreten;
3. Miet-, Dienst-, Werks-, Versicherungs- und Lieferverträge abschließen und auflösen.

Die Verwaltung ist auch berechtigt:

- a) Im Namen der Eigentümer mit Wirkung für und gegen ihn alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
- b) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an die Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- c) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines den Eigentümern drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind;
- d) Untervollmachten für einzelne Verwaltungsangelegenheiten an Sonderfachkräfte zu erteilen, nach schriftlicher Bestätigung durch den Auftraggeber
- e) Mietkautionen und Instandhaltungsrücklagen treuhänderisch zu verwalten und zinsgünstig anzulegen.

Erlischt die Vertretungsvollmacht der Verwaltung, so ist diese Vollmacht unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht der Verwaltung nicht zu.

Chemnitz,

.....
Auftraggeber