



• hausverwaltung •  
• m. borge •

hausverwaltung • m. borge • postfach 101080 • 42010 Wuppertal

## Hausverwaltervertrag

Zwischen

— nachfolgend "Auftraggeber" genannt —

und

Hausverwaltung Maria Borge, Kruppstr. 78 in 42113 Wuppertal

— nachfolgend "Hausverwalter" genannt —

wird der nachstehende

### Hausverwaltervertrag

geschlossen:

#### § 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber ist Eigentümer des Anwesens:

(nachfolgend "Objekt" genannt).

Mit Wirkung ab dem \_\_\_\_\_ wird dem Hausverwalter die Verwaltung des vorgenannten Objektes übertragen.

#### § 2 Vertragsdauer und Kündigung

1. Der Vertrag wird zunächst bis zum \_\_\_\_\_ 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.
2. 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.
3. Im übrigen bleiben die beiderseitigen Rechte zur Kündigung aus wichtigem Grund unberührt.
4. Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.



• hausverwaltung •  
• m. borge •

hausverwaltung • m. borge • postfach 101080 • 42010 Wuppertal

### § 3 Aufgaben des Hausverwalters

1. Der Hausverwalter ist verpflichtet, das Objekt unter Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften (auch und insbesondere in bezug auf Mietpreisüberhöhung bzw. Mietwucher) mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten.
2. Der Hausverwalter ist berechtigt und verpflichtet, die wirtschaftlichen und sonstigen Interessen des Auftraggebers in jeder Hinsicht zu beachten und zu vertreten und das Objekt in ordnungsgemäßigem Zustand zu erhalten.
3. Zum Aufgabenbereich des Hausverwalters gehören insbesondere:
  - a) der Abschluss und die Kündigung von Mietverträgen, die Neuvermietung einschließlich Mietersuche, die Regelung sämtlicher Angelegenheiten mit den Mietern, die Abnahme und
  - b) Übergabe der vermieteten Einheiten bei Mieterwechsel, sowie deren Abrechnung nach Beendigung des Mietverhältnisses;
  - c) 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;
  - d) 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;
  - e) die Überwachung des Versicherungsschutzes für das Objekt, die Regulierung eventueller Schadensfälle; bei erheblichen Prämienunterschieden die Empfehlung einer neuen Gesellschaft;
  - f) die Vertretung des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Objekt gegenüber allen Behörden (in Abstimmung mit dem Auftraggeber);
  - g) die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Heizungs-, Sanitär- und sonstigen Anlagen des Objektes einschließlich der Prüfung der daraus resultierenden Rechnungen;
  - h) die Vergabe der für die laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Reparatur des Objekts erforderlichen Arbeiten, sowie die Rechnungsprüfung. Überschreitet die voraussichtliche Auftragssumme den Betrag von 1000,00 €, hat der Hausverwalter wenigstens zwei Angebote einzuholen. Soll die Auftragsvergabe nicht an den billigsten Anbieter erfolgen, ist hierzu das Einverständnis des Auftraggebers erforderlich;
  - i) dem Hausverwalter obliegt die Überwachung und Kontrolle der Tätigkeiten des Hausmeisters und Reinigungskräften in bezug auf das Objekt;
  - j) die Überprüfung sämtlicher Forderungen, Rechnungen, Belege u.a. im Zusammenhang mit dem Objekt auf sachliche und rechnerische Richtigkeit, ggf. deren Beanstandung;
  - k) die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie die Ausübung von Zurückbehaltungsrechten;
  - l) die Information des Auftraggebers über alle wichtigen und/oder ungewöhnlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Objekt.

### § 4 Provisionen

Bei Neuvermietung einer Wohnung schuldet der Auftraggeber dem Verwalter eine Provision in Höhe einer Kaltmiete der vermieteten Wohnung zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.



• hausverwaltung •  
• m. borge •

hausverwaltung • m. borge • postfach 101080 • 42010 Wuppertal

## **§ 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 Buchführung, Rechnungslegung**

- 1) Der Hausverwalter ist zur ordnungsgemäßen Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Hausverwaltung einschließlich geordneter Sammlung der Originalbelege verpflichtet.
- 2) der Hausverwalter hat einmal jährlich dem Auftraggeber ohne gesonderte Aufforderung die Abrechnung des Objektes unter Vorlage der Einnahme- und Ausgabebelege zu übergeben.
- 3) Der Verwalter führt für dieses Objekt ein Treuhand - Verwalterkonto. Auf Wunsch hat der Eigentümer jederzeit das Recht, zur Einsichtnahme in die Kontounterlagen..

## **§ 7 Vergütung**

1. Für seine Tätigkeit erhält der Hausverwalter eine Vergütung in Höhe von:

€ zzgl. gesetzlicher MWST. pro Wohneinheit/Gewerbeinheit und Monat.

## **§ 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 Haftpflichtversicherung**

Der Hausverwalter weist den Auftraggeber vor Aufnahme der Tätigkeit das Bestehen einer Haftpflichtversicherung nach und verpflichtet sich zur Aufrechterhaltung der Versicherung während der Laufzeit des Vertrages.

## **§ 10 Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen**

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

## **§ 11 Zusatzleistungen**

Aufwendungen, welche über die in § 3 aufgeführten Leistungen hinausgehen, werden nach Aufwand mit einem Stundensatz von 32,00 € zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer berechnet.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
gez. Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
gez. Hausverwalter