Hausverwaltervertrag

(Lücken ausfüllen, Nichtzutreffendes durchstreichen!)

Herr/Frau/Firma _____

_____

als Eigentümer - Nutzer, nachstehend "Eigentümer" genannt,

und **KC Immobilien Verwaltung, Inh.: Burt Corell**

Bayerische Straße 7, 10707 Berlin, Telefon: +49 30 88718540

als Verwalter, nachstehend "Verwalter" genannt, schließen nachstehenden Hausverwaltervertrag

§ 1 Gegenstand der Verwaltung

Der Eigentümer überträgt dem Verwalter die Verwaltung des/der Grundstücke/s

1. _____

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes _____

von _____ Band _____ Blatt _____

2. _____

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes _____

von _____ Band _____ Blatt _____

3. _____

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes _____

von _____ Band _____ Blatt _____

4. _____

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes _____

von _____ Band _____ Blatt _____

§ 2 Pflichten des Verwalters

Der Verwalter hat die Verwaltung nach den Weisungen des Eigentümers und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen und hat insbesondere das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten.

Zu den Pflichten des Verwalters gehört insbesondere, soweit § 7 dem nicht entgegensteht:

a) Abschluß von Miet- und Pachtverträgen zu Marktbedingungen und deren Kündigung sowie der gesamt mündliche und schriftliche Verkehr mit den Mietern/Pächtern.

b) Die Einziehung der Miet- und Pachtzinse, deren gesetzliche Geltendmachung wie überhaupt die Geltendmachung aller Ansprüche aus den Miet- und Pachtverhältnissen, erforderlichenfalls mit Hilfe des Gerichts, auch unter Inanspruchnahme eines geeigneten Rechtsanwalts.

c) Die pünktliche Zahlung aller öffentlichen und sozialen Lasten, Abgaben und der wiederkehrenden Leistungen, die Bezahlung von Handwerker-, Lieferanten- und sonstigen Rechnungen und die Leistung anderer für die Hausbewirtschaftung notwendiger Ausgaben.

d) Die genaue Beachtung und Durchführung aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, die die Bewirtschaftung eines Grundstückes betreffend sowie der Pflichten und Rechte des Grundstückseigentümers.

e) In Übereinstimmung mit dem Eigentümer der Abschluß von Versicherungsverträgen in ausreichender Höhe gegen Feuer-, Leitungswasserschäden, Glasschäden sowie Haus-, Haftpflicht und fristgerechte Zahlung der Versicherungsprämien. Ferner die Vertretung des Eigentümers gegenüber den Versicherern zur Wahrung der Rechte des Eigentümers bei Versicherungsfällen und Schadensregulierungen.

f) Die Vergabe der notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an geeignete Handwerker sowie Abschluß von Lieferungsverträgen über Heizstoffe im Einvernehmen mit dem Eigentümer, ferner die Abnahme der Leistungen und Lieferungen sowie die Prüfung der Rechnungen, wobei etwaige Preisnachlässe, Rabatte und Vergünstigungen aller Art auf den Rechnungen zu erscheinen haben und dem Hauskonto mit Ihrem Geldwert gutzubringen sind.

g) Die Einstellung, Überwachung und Entlassung von Hauswarten, Heizern, Maschinenpersonal und sonstigen Hilfskräften sowie der Abschluß der erforderlichen Dienstverträge unter Beachtung der lohnsteuer- und sozialversicherungsrechtlichen Pflichten des Arbeitgebers und der gesetzlichen und/oder tariflichen Rechte des Arbeitnehmers.

h) Rechnungslegung und Sammlung der Einnahmen- und Ausgabennachweise und Belege, wobei ein Hauskonto mit der Bezeichnung

_____

bei der

_____ Bank zu führen ist.

i) die Vorlegung der Abrechnung bis zum **15.ten** eines jeden Monats (sämtliche Bücher, Belege und Zeichnungen , auch wenn sie vom Verwalter beschafft wurden, sind Eigentum des Eigentümers und diesem jederzeit auf Verlangen auszuhändigen).

j) Für jedes Mietobjekt ist eine gesonderte Mieterakte zu führen, die den gesamten Schriftwechsel enthält.

k) Die Pflicht, den Eigentümer unverzüglich von allen wichtigen Angelegenheiten, insbesondere auch von Zwangsmaßnahmen Dritter in Kenntnis zu setzen, insbesondere durch Übermittlung von Durchschriften oder Abschriften des Schriftwechsels.

§ 3 Hausverwaltervergütung

Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter für seine Tätigkeit eine monatlich nachträglich fällig werdende Vergütung von

_____ v.H. der _____

_____

_____

~~Sollkaltmiete - Sollwarmmiete einschließlich - ausschließlich aller Heizungskosten-, Warmwasser- und Betriebskostenvorschüsse~~ des Verwaltungsgegenstandes zu zahlen.

Die Mindestvergütung beträgt monatlich _____

_____ €.

Der Vorverwalter ist berechtigt, am Monatsletzten die Vergütung aus den eingehenden Miet- und Pachtzinsen zu entnehmen; ist diese Entnahme nicht möglich, so verpflichtet sich der Eigentümer, die Vergütung an den Verwalter unmittelbar bei Fälligkeit zu zahlen.

Als Dienstwohnung erhält der Verwalter die im Hause **-entfällt-** gelegene Wohnung. Die Einzelheiten enthält der gleichzeitig abgeschlossene Vertrag über eine Dienstwohnung. Der jeweilige Mietzins einschließlich der Betriebskostenvorschüsse wird auf die obige Vergütung verrechnet.

§ 4 Auslagenerstattung

Der Verwalter ist berechtigt,

~~1. die notwendigen Auslagen für Porti, Fernsprechgebühren, Fahrgeld, Geschäftsbücher, Vordrucke usw., auf Grund eines ordnungsgemäßen Nachweises monatlich in Rechnung zu stellen.~~

~~2.a) für die notwendigen Auslagen wie Porti, Fernsprechgebühren, Fahrgeld, Geschäftsbücher, Vordrucke usw. eine Pauschalvergütung von monatlich _____ €. zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus den Miet- und Pachteinnahmen zu entnehmen.~~

~~2.b) 10% des Verwaltungsentgeltes als Kostenpauschale aus den Miet- und Pachtzinsen zu entnehmen.~~

§ 5 Vertretung

Sollte der Verwalter eine längere Zeit an der Ausübung seiner Tätigkeit verhindert sein, so ist er verpflichtet und berechtigt einen geeigneten Vertreter zu bestellen. Der Eigentümer muß hiervon rechtzeitig vorher in Kenntnis gesetzt werden. Der Verwalter hat die volle Verantwortung für die Handlungen und Unterlassungen seines Vertreters.

§ 6 Vertragsdauer

Dieser Vertrag wird für die Zeit vom _____ bis zum _____

_____

geschlossen. Wird er nicht von einem der Vertragschließenden rechtzeitig, d.h. unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei

Monaten durch Einschreiben gekündigt, so verlängert er sich jeweils um _____ ~~Monate~~ 1 (ein) Jahr.

§ 7 Besondere Vereinbarungen

Weiterhin wird folgendes vereinbart:

1. Bei Durchführung größerer Bauarbeiten wird dem Verwalter ein zusätzliches Entgelt nach besonderer Vereinbarung gewährt. Dieses ist vor Beginn der Arbeiten zu vereinbaren.

2. Sonderarbeiten, die außerhalb der üblichen Hausverwaltertätigkeit liegen und die in Wahrnehmung der Interessen des Eigentümers vom Verwalter übernommen werden, sind besonders zu vergüten.

3. Bei der Vergabe von Werksleistungen sind grundsätzlich Gegenangebote einzuholen.

4. Vor Abschluß von Werkverträgen mit voraussichtlichen Kosten über 5.000,- (fünftausend) € ist die Einwilligung des Eigentümers einzuholen. Dieser Betrag kann je nach Wunsch des Eigentümers erhöht bzw. reduziert werden.

Ausführung zu § 7 punkt 2: Sonderarbeiten sind definiert als

- Bauausführungen über € 10.000,00

§ 8 Vollmacht

Dieser Dienstvertrag ersetzt nicht die Hausverwaltungsvollmacht und kann als solche nicht verwandt werden. Er regelt ausschließlich die Beziehungen zwischen Eigentümer und Verwalter im Innenverhältnis. Die Vollmacht wird dem Verwalter gleichzeitig in gewünschter Anzahl erteilt.

Bei Beendigung des Vertrages erhält der Eigentümer die verbliebenen Exemplare zurück.

§ 9 Sondervereinbarungen

§ 10 Verschiedenes

Mündliche Abreden sind neben diesem Vertrag nicht getroffen worden. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

Die Vertragschließenden bestätigen hiermit, eine Abschrift dieses von Ihnen gelesenen, genehmigten und eigenhändig unterschriebenen Vertrages erhalten zu haben.

Berlin,	Berlin,
Ort/Datum	Ort/Datum
Der Eigentümer	Der Verwalter