

## **HAUSVERWALTUNGSVERTRAG**

Zwischen EIGENTÜMER/IN, EIGENTÜMERSTR. \_\_\_ in D-\_\_\_ \_\_\_ \_\_\_ \_\_\_ EIGENTÜMERSTADT

### **als Eigentümer/in**

und orbis Verwaltung GmbH, Hermannstr. 27 in 06108 Halle, vertreten durch die GF Hannes F. Hofer und Markus Plewig,

### **als Verwalter**

wird folgender Vertrag geschlossen:

### **§ 1 Beginn und Gegenstand der Verwaltung**

Der Eigentümer überträgt die Verwaltung seines Grundstücks:

*GRUNDSTÜCKSTR.* \_\_\_ in D-\_\_\_ \_\_\_ \_\_\_ \_\_\_ *GRUNDSTÜCKSTADT*

mit \_\_\_ Wohneinheiten ab \_\_\_ \_\_\_.2017 dem Verwalter.

### **§ 2 Umfang der Verwaltung**

1. Die Tätigkeit des Hausverwalters umfasst alle Aufgaben kaufmännischer und verwaltungsmäßiger Art, insbesondere die Beratung der Eigentümerin in allen, mit dem Haus- und Grundeigentum zusammenhängenden Fragen, die eine ordnungsgemäße Verwaltung des Anwesens sicherstellen. Eine Ausnahme hiervon besteht bei steuerlichen und anwaltlichen Belangen.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen der Eigentümerin zu vertreten und die nachstehenden Aufgaben wahrzunehmen. Die gerichtliche Wahrnehmung von Rechten bedarf eines besonderen Auftrages durch die Eigentümerin.

### **§ 2 a Gegenüber dem Mieter**

1. Die Betreuung des Eigentümers in allen die Haus- und Grundstücksverwaltung betreffenden Angelegenheiten vor Gericht, Behörden und Körperschaften, auch in Rechtsstreitigkeiten aus Vertragsverletzungen eines Mieters. Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Zustimmung durch den Eigentümer, einen Rechtsanwalt zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Die hierdurch anfallenden Kosten – Gerichtskosten, Rechtsanwaltsgebühren usw. – hat der Eigentümer zu tragen.

2. Die Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen. Bei der Durchsetzung einer Kündigung im Prozessweg ist entsprechend der Bestimmungen in Ziffer 1 der Eigentümer zur Übernahme der Verfahrenskosten verpflichtet.

Die Abwicklung zu Ende gehender Mietverhältnisse, insbesondere die Abnahme und die Nebenkostenabrechnung.

3. Die Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen sowie den Abschluss von Mietverträgen hierfür, bei denen der Verwalter auf Erzielung eines angemessenen Mietzinses hinwirkt. Bei Neuvermietungen sind Grundmieten zuzüglich aller umlegbaren Betriebskosten zu vereinbaren. Die zu vereinbarende Kautions beträgt nach 2 bzw. 3 Monatsmieten.
4. Abgabe von Mieterhöhungserklärungen nach Zustimmung des Eigentümers.
5. Buchung und Überwachung der Mietzahlungen.
6. Laufende Erstellung der Betriebskostenabrechnung und deren Überwachung ab dem Zeitpunkt der bei Verwaltungsbeginn laufenden Abrechnungsperiode.
7. Mahnungen bei Zahlungsverzug (Mahnggebühren stehen dem Verwalter zu) und Überwachung der Hausordnung.
8. Erledigung des Schriftverkehrs mit den Mietern in üblichem Umfang.
9. Geltendmachung von Vermieterpfandrechten nach Zustimmung des Eigentümers.
10. Anstellung eines Hauswirts oder Hausmeisters mit Abschluss entsprechender Verträge nach Zustimmung des Eigentümers.

## § 2 b Im Hinblick auf das Gebäude

1. Berechtigung zur Vergabe der notwendigen Handwerkerarbeiten im Namen und auf Rechnung der Hauseigentümerin, und zwar:
  - a. **ohne vorherige Abstimmung** mit der Hauseigentümerin bei Arbeiten bis 500,00 Euro je Auftrag und Objekt oder bei einer drohenden Gefahr für das Gebäude oder in sonstigen Fällen besonderer Dringlichkeit.
  - b. **nach vorheriger Abstimmung** mit der Eigentümerin ist der Verwalter berechtigt, mit der Durchführung der Maßnahme entsprechende Fachleute wie Statiker, Architekten usw. im Namen und auf Rechnung des Hauseigentümers zu beauftragen.
2. Der Verwalter ist zur Vergabe von Handwerkerarbeiten nur verpflichtet, wenn ausreichende Geldmittel auf dem Hauskonto zur Verfügung stehen.
3. Überprüfung und Bezahlung von Handwerkerrechnungen.
4. Vornahme notwendiger Haus- und Wohnungsbesichtigungen.
5. Abwicklung von Versicherungsschäden und Durchführung des mit der Versicherung notwendigen Schriftverkehrs bis zu einer Schadenhöhe von 2.000 Euro Bruttoschadenssumme.
6. Bei der Durchführung baulicher Maßnahmen trägt der Eigentümer die anfallenden Auslagen für behördliche Genehmigungen u.ä.

### § 2 c Gegenüber dem Eigentümer

1. Einrichtung eines Haus-Treuhand-Kontos durch den Verwalter auf seinen Namen, nach Rücksprache mit der Eigentümerin oder die Übernahme bestehender Treuhandkonten jeweils pro Objekt.
2. Erstellung einer jährlichen Abrechnung zum 31.12. in Form einer Einnahme-Überschuss-Rechnung je Objekt oder objektübergreifend nach Rücksprache mit der Eigentümerin. Die Abrechnung gilt gleichzeitig als Nachweis der jährlichen Einnahmen und Ausgaben für die Steuererklärung (Anlage V Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) der Eigentümerin. Die Abrechnung ist von der Eigentümerin zu überprüfen und sie gilt unter gleichzeitiger Entlastung des Verwalters als anerkannt, wenn ihr nicht innerhalb von einem Monat widersprochen wird.
3. Zahlung der laufenden Betriebskosten des Hauses, Versicherungsprämien, Grundsteuer und alle sonstigen öffentlichen das Haus betreffenden Abgaben.
4. Periodische Zahlungen von Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufenden Einkommensteuervorauszahlungen und der jährlichen Abschlusszahlung auf Wunsch der Eigentümerin.
5. Die unter den Ziffern 3 und 4 erwähnten Zahlungen werden durch den Verwalter nur dann geleistet, wenn die hierfür erforderlichen Unterlagen vollständig und rechtzeitig abgegeben werden und wenn auf dem Hauskonto ausreichende Geldmittel hierfür zur Verfügung stehen.
6. Monatliche Mietauszahlung aus dem jeweiligen Objekt an die Eigentümerin in einer je Objekt festgelegten Höhe auf das Konto:

IBAN: \_\_\_\_\_.

Die Höhe der Mietauszahlung richtet sich nach den laufenden und außerordentlichen Betriebskosten des jeweiligen Hauses und hat bis zum **24. des Monats** für den laufenden Monat auf vorstehend genannte Kontoverbindung zu erfolgen.

7. Der Eigentümer haftet ausschließlich für einen eventuell bestehenden Minus-Soll-Saldo des Hausverwaltungskontos und für die Verpflichtungen aus den Werkverträgen. Dies gilt auch im Fall der Beendigung des Vertragsverhältnisses.
8. Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung, Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung in ausreichender Deckungshöhe, soweit nicht bereits vorhanden und in Absprache mit der Eigentümerin.
9. Der Abschluss und die Kündigung von Verträgen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses notwendig sind.

### § 3 Verwaltervergütung

1. Die Verwaltergebühr beträgt \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Euro monatlich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Diese ist monatlich im Voraus zum 3. Werktag des Monats fällig.

Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltergebühr und die Kosten von einem vorher dazu benannten Konto abzubuchen. Es wird vereinbart, dass die Verwaltergebühr auch pro Objekt vom jeweiligen Objektkonto abgebucht werden kann.

2. Im Fall der Vermietung einer Wohnung oder Gewerbeeinheit ist der Verwalter berechtigt, der Eigentümerin 1,5 Monatsnettomieten zuzüglich Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Eine gesonderte Gebühr für Wohnungsübergabe bzw. Wohnungsabnahme wird daher nicht vereinbart.

3. Für den Bereich Instandhaltungen und Instandsetzungen gemäß § 2 b Ziffer 1 gilt die folgende Vergütungsregelung:

Falls die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten den Betrag von insgesamt 2.000,00 Euro je Objekt übersteigen, ist der Verwalter berechtigt, dem Eigentümer aus dem übersteigenden Betrag eine zusätzliche Gebühr zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer als Aufwandsentschädigung in Rechnung zu stellen. Dies gilt auch für Versicherungsschäden mit einer Bruttoschadenssumme von mehr als 2.000,00 Euro. Hierüber hat der Verwalter die Eigentümerin ausreichend vorher zu informieren. Über die Arbeiten ist ein Stundennachweis zu führen. Die Abrechnung erfolgt nach § 3 Abs. 4.

4. Die Gebühren für Sonderleistungen, die nicht in der monatlichen Verwaltergebühr enthalten sind, wie z.B.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Beschaffung von Vergleichsmieten, Schriftverkehr mit Mietern und Anwälten, soweit diese über den üblichen Umfang hinausgehen, Betreuung von Gerichtsverfahren, aufwendige Abrechnungen und Ähnliches werden zu den nachfolgenden Stundensätzen vergütet: Für Inhaber, Geschäftsführer, Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigte 70 Euro, für Sachbearbeiter 35 Euro jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Vergütung erhält der Verwalter vom Eigentümer, sofern nichts anderes vereinbart ist. Sie ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Der Verwalter hat die Eigentümerin über die jeweilige Sonderleistung vor deren Ausführung zu informieren.

#### § 4 Vertragsdauer und Kündigung

1. Das Vertragsverhältnis wird mit Beginn der in § 1 festgelegten Verwaltungstätigkeit **befristet für die Dauer von einem Jahr abgeschlossen**. Es verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn der Verwaltungsvertrag nicht spätestens **drei Monate** vor seinem Ablauf oder vor Ablauf einer Verlängerungszeit gekündigt wird. Die Kündigung hat mittels Einschreiben/Rückschein zu erfolgen.

2. Für eine fristlose Kündigung sind für beide Vertragspartner zunächst einmal die gesetzlichen Bestimmungen maßgebend. Der Verwalter ist auch zur fristlosen Vertragsauflösung berechtigt, wenn der Eigentümerin einen etwaigen Fehlbetrag auf seinem Hauskonto trotz Kenntnis und Abmahnung nicht ausgleicht oder in Verzug bleibt bzw. es ablehnt, sich einen erforderlichen Kontokorrentkredit einräumen zu lassen.

3. Der Verkauf des Objektes durch die Eigentümerin berechtigt die Eigentümerin nicht zur vorzeitigen Beendigung des Vertrags. Sie ist vielmehr verpflichtet, diesen Verwaltervertrag auf den Erwerber des Grundstücks zu übertragen. Dem Erwerber wird aber ein außerordentliches Kündigungsrecht mit Frist zum Monatsende des Tages des wirtschaftlichen Besitzüberganges eingeräumt.

4. Im Insolvenzfall der Eigentümerin treten deren Rechtsnachfolger im Wege der Gesamtrechtsnachfolge in diesen Vertrag ein.

5. Im Fall der Beendigung des Hausverwaltungsvertrags gilt bezüglich der Heraus- und Übergabe der Hausunterlagen und des bestehenden Hauskontos Folgendes als vereinbart:

a. Von Seiten des Verwalters müssen diejenigen Unterlagen zurückgegeben werden, die ihm bei der Übernahme der Hausverwaltung laut Übergabeprotokoll nachweislich übergeben wurden.

b. Der Verwalter ist nach Beendigung auf Verlangen der Eigentümerin verpflichtet, die während seiner Tätigkeit angefallenen Originalbelege und Kontoauszüge herauszugeben. Er ist jedoch berechtigt, sich hiervon Kopien anzufertigen, die dem Eigentümer nach Arbeits- und Materialaufwand berechnet werden.

### **§ 5 Gerichtsstand**

1. Sollte wegen fehlender Einigungsmöglichkeiten oder bei etwa auftretenden Differenzen aus diesem Vertragsverhältnis die Anrufung eines ordentlichen Gerichts unvermeidbar sein, so gilt der allgemeine Gerichtsstand Halle als vereinbart.

### **§ 6 Haftung des Verwalters**

1. Der Verwalter übt seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Gewissen aus. Er haftet nur insoweit, als ihm ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten vorgeworfen werden kann.

2. Der Verwalter hat eine ausreichende Betriebshaftpflicht- und Vermögensschadenversicherung vorzuhalten. Diese ist der Eigentümerin auf Wunsch vorzulegen.

### **§ 7 Verjährung**

1. Beiderseits verjähren Ansprüche aus diesem Vertrag in 2 Jahren. Die Frist beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstand.

### **§ 8 Vollmachtserteilung / Untervollmacht**

1. Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter hiermit, ihn in allen, die vorstehend genannte Verwaltung und diese Grundstücke betreffenden Angelegenheiten zu vertreten. Er verpflichtet sich, für jedes verwaltete Grundstück eine besondere Hausverwaltungsvollmacht und sonstige erforderliche Vollmachten zu erteilen.

Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

### § 9 Salvatorische Klausel

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen zu Beweis Zwecken der Schriftform. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrags unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragschließenden sind in diesem Fall verpflichtet, an einer entsprechenden Um- bzw. Neugestaltung solcher Bestimmungen in angemessene, ausgewogene Klauseln mitzuwirken, mit denen der gewünschte Zweck entsprechend dem mutmaßlichen Willen beider Parteien erreicht wird.

....., den .....

....., den .....

.....

.....

(Eigentümer/in)

(Verwalter)

**HAUSVERWALTUNGSVOLLMACHT**

Herr/Frau EIGENTÜMER/IN, wohnhaft EIGENTÜMERSTR \_\_ in D-\_\_\_\_ EIGENTÜMERSTADT

ist Eigentümer/in des Grundstücks OBJEKTSTR \_\_ in D-\_\_\_\_ OBJEKTSTADT

und bevollmächtigt hiermit für sich und die Rechtsnachfolger den Verwalter,

orbis Verwaltung GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Hannes F. Hofer und Markus Plewig,  
Hermannstr. 27 in 06108 Halle

zur Vertretung unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB in allen, die Verwaltung des vorstehend genannten Verwaltungsbesitzes betreffenden Angelegenheiten für die Dauer des abgeschlossenen Verwaltervertrags.

Die Vollmacht umfasst die gesamte Tätigkeit des Verwalters entsprechend dem Hausverwaltungsvertrag und berechtigt zur Vertretung des Eigentümers gegenüber Mietern, Handwerkern, behördlichen Stellen usw., einschließlich Finanzamt und Grundbuchamt. Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, die Grundakte, die steuerlichen Akten des Finanzamtes und in Schuldurkunden zu nehmen.

Der Verwalter ist berechtigt, die erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen, Rechtsanwälte, Architekten, Statiker usw. zu beauftragen oder gerichtliche Schritte einzuleiten.

Die Vollmacht gilt auch für die Kündigung (auch für außerordentliche fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs 2 sowie § 569 Ziffer 3 BGB) und den Abschluss von Mietverhältnissen und die Abgabe von Mieterhöhungserklärungen. Der Verwalter ist ferner ermächtigt, Hauskonten (Bankkonten) zur Durchführung der Verwaltung einzurichten, erforderlichenfalls auf seinen Namen.

Sofern das Hauskonto auf den Namen der Eigentümerin lautet, ist der Verwalter ermächtigt, in eigenem Namen über das Konto zu verfügen. Die Verfügungsberechtigung erlischt bei Beendigung des Verwaltervertrags.

Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

....., den ....., den .....

.....

(Eigentümer/in)

.....

(Verwalter)