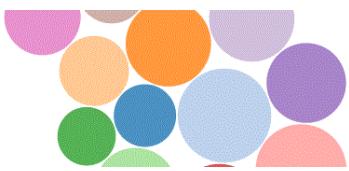


# **Hausverwaltung Anke**



## **Verwaltervertrag**

Zwischen WEG

als **Eigentümer**

und Hausverwaltung Anke.

in 64319 Pfungstadt

als **Verwalter**

wird folgender Vertrag geschlossen:

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

Die Eigentümer übertragen die Verwaltung des Grundstücks bestehend aus 6 Wohneinheiten,

.....  
ab ..... dem Verwalter.

### **§ 2 Umfang der Verwaltung**

Die Tätigkeit des Hausverwalters umfasst alle Aufgaben kaufmännischer und verwaltungsmäßiger Art, die eine ordnungsgemäße Verwaltung des Anwesens sicherstellen.

Mit Ausnahme steuerlicher und anwaltschaftlicher Belange.

Hierzu gehört insbesondere:

## § 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 Rechtsstreiten aus Vertragsverletzungen eines Mieters. Der Verwalter ist berechtigt, dabei stets 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. Dies gilt auch bei Ausspruch der Kündigung durch einen Rechtsanwalt.
3. Die Abwicklung zu Ende gehender Mietverhältnisse, insbesondere die Abnahme und die Nebenkostenabrechnung.
4. 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 Kaution beträgt 2–3 Monatsmieten. Beim Abschluss eines Mietvertrags kann der Verwalter dem Mieter auf eigene Rechnung eine Bearbeitungsgebühr von zurzeit.... in Rechnung stellen.
5. Abgabe von Mieterhöhungserklärungen.
6. Buchung und Überwachung der Mietzahlungen.
7. Laufende Erstellung der Betriebskostenabrechnung und deren Überwachung ab dem Zeitpunkt der bei Verwaltungsbeginn laufenden Abrechnungsperiode.
8. Mahnungen bei Zahlungsverzug (Mahngebühren stehen dem Verwalter zu) und stichprobenartige Überwachung der Hausordnung.
9. Erledigung des Schriftverkehrs mit den Mietern in üblichem Umfang.
10. Geltendmachung von Vermieterpfandrechten.
11. Anstellung eines Hauswärts oder Hausmeisters mit Abschluss entsprechender Verträge.

## § 2 b Im Hinblick auf das Gebäude:

1. Berechtigung zur Vergabe der notwendigen Handwerkerarbeiten im Namen und auf Rechnung der Hauseigentümer, und zwar:
  - a) **ohne vorherige Abstimmung** mit den Hauseigentümern:
    - aa) bei Arbeiten bis € ..... ,00
    - bb) bei einer drohenden Gefahr für das Gebäude oder in sonstigen Fällen besonderer Dringlichkeit.

**b) nach vorheriger Abstimmung** mit den Eigentümern:

bei Reparaturen, Instandsetzungen und Modernisierungen über € 3500,00

Im Fall der Ziffern 1 a und 1 b ist der Verwalter berechtigt, mit der Durchführung der Maßnahme entsprechende Fachleute wie Statiker, Architekten usw. im Namen und auf Rechnung des Hauseigentümers zu beauftragen.

Soweit die baulichen Arbeiten vom Verwalter selbst betreut und durchgeführt werden, kann dieser dem Eigentümer hierfür eine Vergütung in Höhe von zurzeit .... % der Bruttobausumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer berechnen.

Soweit der Verwalter den Mietern Modernisierungen ankündigt und die sich daraus ergebenden Mieterhöhungen durchführt, stehen ihm hierfür Regiekosten in Höhe von ... % der Modernisierungskosten zusätzlich zu der vorgenannten Vergütung zu.

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 eventuell notwendiger Haus- und Wohnungsbesichtigungen.
5. Abwicklung von Versicherungsschäden und Durchführung des mit der Versicherung notwendigen Schriftverkehrs.
6. Bei der Durchführung baulicher Maßnahmen trägt der Eigentümer die anfallenden Auslagen für behördliche Genehmigungen u.ä.

**§ 2 c  
Gegenüber den Eigentümern:**

1. Einrichtung eines Haus-Treuhand-Kontos durch den Verwalter auf seinen Namen.
2. Erstellung einer jährlichen Abrechnung zum 31.12. in Form einer Einnahme-Überschuss-Rechnung. Die Abrechnung gilt gleichzeitig als Nachweis der jährlichen Einnahmen und Ausgaben für die Steuererklärung (Anlage V Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) des Eigentümers. Die Abrechnung ist von dem Eigentümer zu überprüfen und sie gilt unter gleichzeitiger Entlastung des Verwalters als anerkannt, wenn ihr nicht innerhalb von 1 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 des Eigentümers.
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 an den Eigentümer in Höhe von ..... € auf das Konto Nr. ..... bei der ..... BLZ ..... . Die Höhe der Mietauszahlung richtet sich nach den laufenden und außerordentlichen Betriebskosten des Hauses.

7. Die Eigentümerschaft 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. Abschluss einer Haftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung, Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung in ausreichender Deckungshöhe, soweit nicht bereits vorhanden.
9. Der Abschluss und die Kündigung von Verträgen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses notwendig sind.

### § 3 Verwaltervergütung

1. Die Verwaltergebühr beträgt ....,00 € zuzüglich MwSt. Diese ist monatlich im Voraus zum 3. Werktag des Monats fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltergebühr und die Kosten vom Hauskonto abzubuchen.
2. Zur Abgeltung von Porto-, Telefon- und EDV-Kosten ist der Verwalter berechtigt, dem Eigentümer eine monatliche Pauschale in Höhe von ... zuzüglich Umsatzsteuer zu berechnen.
3. Im Fall der Vermietung einer Wohnung ist der Verwalter berechtigt, dem Eigentümer eine Monatsnettomiete zuzüglich Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. entfällt
4. 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

€ .....	bei bis zu 9 Objektwohneinheiten
€ .....	bei 10–15 Objektwohneinheiten
€ .....	ab 16 Objektwohneinheiten

übersteigen, ist der Verwalter berechtigt, dem Eigentümer aus dem übersteigenden Betrag eine zusätzliche Gebühr von ..... % zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer als Aufwandsentschädigung in Rechnung zu stellen. Wurde im Einzelfall ein Architekturbüro mit der Durchführung einer Maßnahme beauftragt, beträgt die Gebühr für diese Maßnahme ..... % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

**entfällt**

5. Die Gebühren für Sonderleistungen, die nicht in der monatlichen Verwaltergebühr enthalten sind, wie z.B. Steuererklärungen, 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	40,00 €
für Sachbearbeiter	..... €
für Schreibkräfte	..... €
für Auszubildende	..... €
jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.	

Die Vergütung erhält der Verwalter vom Eigentümer, sofern nichts anderes vereinbart ist. Sie ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

## § 4 **Vertragsdauer und Kündigung**

1. Das Vertragsverhältnis wird mit Beginn der in § 1 festgelegten Verwaltungstätigkeit befristet für die **Dauer von .....** abgeschlossen. Es verlängert sich jeweils um 1 weiteres Jahr, wenn der Verwaltungsvertrag nicht spätestens 6 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 darüber hinaus zur fristlosen Vertragsauflösung berechtigt, wenn der Eigentümer 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 Grundstücks durch die Eigentümerschaft berechtigt die Eigentümer nicht zur vorzeitigen Beendigung des Vertrags. Sie ist vielmehr verpflichtet, diesen Verwaltervertrag auf den Erwerber des Grundstücks zu übertragen.
4. Im Todesfall eines Eigentümers treten dessen Erben 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 vom ..... nachweislich übergeben wurden.
  - b) Der Verwalter ist nach Beendigung auf Verlangen der Eigentümerschaft verpflichtet, die während seiner Tätigkeit angefallenen Originalbelege und Kontoauszüge herauszugeben. Er ist jedoch berechtigt, sich hiervon Kopien anzufertigen, die der Eigentümerschaft nach Arbeits- und Materialaufwand berechnet werden.

## § 5 **Gerichtsstand**

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

## § 6 **Haftung des Verwalters**

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.

## § 7 **Vollmachtsteilung/Untervollmacht**

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

Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

§ 8  
Verkaufsauftrag

Wenn der Eigentümer das Grundstück während der Dauer des Verwaltungsvertrags veräußert, wird dem Verwalter hierfür bereits jetzt der Alleinauftrag für die Dauer von 6 Kalendermonaten ab schriftlicher Mitteilung der Verkaufsabsicht erteilt. Die im Erfolgsfall vom Eigentümer geschuldete Maklergebühr beträgt .... % des notariellen Verkaufspreises zuzüglich Mehrwertsteuer.

## § 9 Salvatorische Klausel

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen zu Beweiszwecken 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.

## **§ 10 Sonstige Vereinbarungen**

Pfungstadt, den .....

Pfungstadt., den .....

.....  
(Verwalter)

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Eigentümer)

## Hausverwaltungsvollmacht

Ich (wir), .WEG ....., 64319 Pfungstadt

(sind Eigentümer des Grundstücks ..... 64319 Pfungstadt

und bevollmächtigen hiermit für uns und unsere Erben den Verwalter, Hausverwaltung Anke, 64319 Pfungstadt, zur Vertretung in allen, die Verwaltung des vorstehend genannten Haus-, Grund- und Wohnungseigentums betreffenden Angelegenheiten für die Dauer des abgeschlossenen Verwaltervertrags.

Die Vollmacht umfasst die gesamte Tätigkeit des Verwalters entsprechend dem Hausverwaltungsvertrag und berechtigt zur Vertretung der Eigentümer gegenüber Mietern, Handwerkern, behördlichen Stellen usw., einschließlich Finanzamt und Grundbuchamt.

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 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 des Eigentümers lautet, ist der Verwalter ermächtigt, in eigenem Namen über das Konto zu verfügen. Die Verfügungsberechtigung erlischt nur im Einvernehmen mit dem Verwalter oder bei Beendigung des Verwaltervertrags.

Pfungstadt., den

Pfungstadt, den

.....  
(Verwalter)

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Eigentümer)

## Übergabe-Protokoll zum Verwaltervertrag

Ort: .....

Datum: .....

..... Zeit: .....

Übergeben werden Unterlagen betreffend dem nachfolgenden Mietobjekt:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Name und Anschrift des Eigentümers:

.....  
.....  
.....

Name und Anschrift des Verwalters:

.....  
.....  
.....

Bei der Übergabe anwesend waren:

für den Eigentümer: .....

.....

für den Verwalter: .....

.....

- |  |                               |                       |
|--|-------------------------------|-----------------------|
| .....<br><b>(Eigentümer)</b><br>a) Grundbuchauszug<br>b) Bauzeichnungen/Baupläne<br>c) Falls der Eigentümer eine Firma ist: Handelsregisterauszug<br><br>d) Bei Eigentümergemeinschaften: Liste der Eigentümer mit Namen und Anschrift | .....<br><b>(Verwalter)1)</b> | <b>Hausunterlagen</b> |
|--|-------------------------------|-----------------------|
-

**2) Prozesse**

- a) Prozessunterlagen
  - b) Urteile, Beschlüsse
- 

**3) Verträge**

- a) Lieferverträge inkl.  
Unterlagen
  - b) Dienstleistungsverträge
  - c) Anstellungsverträge  
einschl. Personalunterlagen
  - d) Handwerkerverträge  
einschließlich einer Auf-  
stellung über laufende  
Gewährleistungsfristen
  - e) Versicherungspolicen
  - f) Wartungsverträge
- 

**4) Mieterunterlagen**

- a) Auflistung der aktuellen  
Mieter und deren monatliche  
Mietzahlungen
  - b) Liste der Bewohner der  
einzelnen Wohnungen
  - c) Mietverträge der  
nachfolgenden Mieter  
1. ....  
2. ....  
3. ....  
4. ....
  - d) Schriftverkehr, Abmahn-  
nungen, Urteile und  
Abrechnungsunterlagen der  
Mietparteien
  - e) Aufführung der Mieter, die  
am Lastschriftverfahren  
teilnehmen
  - f) Sonstige Unterlagen  
.....  
.....
- 

**4) Buchhaltungsunterlagen**

- a) Kontoauszüge
  - b) Rechnungen, Belege
  - c) Buchungslisten
  - d) Überweisungsformulare
  - e) Schecks
  - f) Kopien eingerichteter  
Daueraufträge
  - g) Einzugsermächtigungen
- 

**5) Schlüssel**

- a) Schlüssel mit  
Zuordnungsplan
  - b) sonstige Unterlagen  
(Schließpläne,  
Sicherungsscheine)
-

**6) Zustand der Anlage**

- a) Protokolle von  
Begehungen der  
Liegenschaft

---

b) Lageplan

---

c) Prüfnachweise

- Aufzüge
- Feuerlöscher
- Hebeanlagen
- Lüftungsanlagen
- Feuermelder
- .....
- .....

---

d) Installationszeichnungen

- Elektro
- Kanal
- Antenne

---

e) Statik

**7) Inventar**

---

a) Geräteliste des  
Hausmeisters

---

b) Sonstiges:

.....

---

Die in Spalte 1 gekennzeichneten Unterlagen habe ich erhalten

.....  
(Ort/Datum)

.....  
(Verwalter)

---

Die in Spalte 2 angekreuzten Unterlagen konnten nicht übergeben werden, weil

.....  
.....  
.....

.....  
(Ort/Datum)

.....  
(Eigentümer)

---

Die in Spalte 3 angekreuzten Unterlagen werden dem Verwalter spätestens bis zum  
..... zur Verfügung gestellt.

.....  
(Ort/Datum)

.....  
(Eigentümer)