

# Verwaltervertrag

Zwischen

Eigentümer XXXX

-nachfolgend Eigentümer genannt-

und

HL Objektservice  
in Dillstrasse 15a, 68647 Biblis

-nachfolgend Verwalter genannt-

wird folgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Beginn und Gegenstand der Verwaltung

Der Eigentümer überträgt die Verwaltung seiner Grundstücke bestehend aus .....x..... Wohneinheiten, .....x..... Gewerbeeinheiten, .....x..... Garagen, .....x..... Stellplätzen, .....-..... Tiefgaragenstellplätzen in der diverse Objekte Biblis ab **XXXXX** 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 der Mieteinheit und die Erstellung der 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 Kautions beträgt 3 Monatsmieten.
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 Hauswirts 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 des Hauseigentümers, und zwar:
  - a) ohne vorherige Abstimmung mit dem Hauseigentümer:
    - aa) bei Arbeiten bis € 1.000,00 brutto
    - bb) bei einer drohenden Gefahr für das Gebäude oder in sonstigen Fällen besonderer Dringlichkeit.
  - b) nach vorheriger Abstimmung mit dem Eigentümer:  
bei Reparaturen, Instandsetzungen und Modernisierungen über € 1.000,00 brutto.  
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 5 % 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 dem Eigentümer:**

1. Einrichtung eines Haus-Treuhand-Kontos durch den Verwalter auf den Namen des Eigentümers.

2. Erstellung einer jährlichen Abrechnung Stichtag 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. Diese ist dem Eigentümer bis zum 31.03. des Folgejahres vorzulegen.

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. 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. Abschluss einer Haftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung, Gewässerschadenhaftpflichtversicherung 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 € 18,00 je Wohneinheit, € 25,00 je Gewerbeeinheit und € 3,00 je Stellplatz 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 vom Hauskonto abzubuchen.
2. Zur Abgeltung von Porto-, Telefon- und EDV-Kosten ist der Verwalter berechtigt, dem Eigentümer eine monatliche Pauschale in Höhe von € 10,00 zuzüglich Umsatzsteuer zu berechnen.
3. Im Fall der Vermietung einer Wohnung ist der Verwalter berechtigt, dem Eigentümer eine Monatsnettomiete zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen.
4. Die Gebühren für Sonderleistungen, die nicht in der monatlichen Verwaltergebühr enthalten sind, wie z.B. Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Bearbeitung von Versicherungsfällen, 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	€ 50,00
für Sachbearbeiter	€ 40,00
für Schreibkräfte	€ 25,00

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 2 Jahren 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 schriftlich 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 den Eigentümer berechtigt den Eigentümer nicht zur vorzeitigen Beendigung des Vertrags. Er ist vielmehr verpflichtet, diesen Verwaltervertrag auf den Erwerber des Grundstücks zu übertragen.

4. Im Todesfall des 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 des Eigentümers 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**

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 Verjährung**

Beiderseits verjähren Ansprüche aus diesem Vertrag nach den gesetzlichen Bestimmungen.

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

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**

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.

**§ 10 Sonstige Vereinbarungen**

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

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

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

.....  
(Verwalter)

.....  
(Eigentümer)

**Hausverwaltungsvollmacht**

Wir/Ich, .....  
wohnhaft in .....,  
sind/bin Eigentümer der Grundstücke .....  
.....

und bevollmächtigen hiermit für uns den Verwalter, HL Objektservice Dillstr. 15a, 68647 Biblis, 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 des Eigentümers 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.

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

.....  
(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: .....

.....

<b>1) Hausunterlagen</b>		
a) Grundbuchauszug		
b) Bauzeichnungen/Baupläne Aufteilungspläne		
c) Falls der Eigentümer eine Firma ist: Handelsregisterauszug		
d) Bei Eigentümergemeinschaften: Liste der Eigentümer mit Namen und Anschrift		
<b>2) Prozesse</b>		
a) Prozessunterlagen		
b) Urteile, Beschlüsse		
<b>3) Verträge</b>		
a) Lieferverträge inkl. Unterlagen		
b) Dienstleistungsverträge		
c) Anstellungsverträge einschl. Personalunterlagen		
d) Handwerkerverträge einschließlich einer Aufstellung über laufende Gewährleistungsfristen		
e) Versicherungspolicen		
f) Wartungsverträge		
<b>4) Mieterunterlagen</b>		
a) Auflistung der aktuellen Mieter und deren monatliche Mietzahlungen		
b) Liste der Bewohner der einzelnen Wohnungen		
c) Mietverträge		
e) Schriftverkehr, Abmahnungen, Urteile und Abrechnungsunterlagen der Mietparteien		
f) Sonstige Unterlagen		
<b>5) Buchhaltungsunterlagen</b>		
a) Kontoauszüge		
b) Rechnungen, Belege		



c) Buchungslisten		
d) Überweisungsformulare		
e) Schecks		
f) Kopien eingerichteter Daueraufträge		
g) Einzugsermächtigungen		
<b>6) Schlüssel</b>		
a) Schlüssel mit Zuordnungsplan		
b) sonstige Unterlagen (Schließpläne, Sicherungsscheine)		
<b>7) Zustand der Anlage</b>		
a) Protokolle von Begehungen der Liegenschaft		
b) Lageplan		
c) Prüfnachweise <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufzüge</li> <li>• Feuerlöscher</li> <li>• Hebeanlagen</li> <li>• Lüftungsanlagen</li> <li>• Feuermelder</li> </ul>		
d) Installationszeichnungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektro</li> <li>• Kanal</li> <li>• Antenne</li> </ul>		
e) Statik		
<b>8) Inventar</b>		
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 ..... und werden dem Verwalter spätestens bis zum ..... zur Verfügung gestellt.

.....  
(Ort/Datum)

.....  
(Eigentümer)