



**Richard Walter**  
- Rund ums Haus -

**Richard Walter**  
Fachwirt i. d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

## Hausverwaltungsvertrag

einfacher Verwaltungsvertrag für Hauseigentum

Zwischen

in

- Auftraggeber -

und Richard Walter, Luth. Schulgang 11, 26789 Leer

- Beauftragter -

wird nachstehender Hausverwaltungsvertrag geschlossen:

### § 1. Gegenstand des Auftrags:

Der Auftraggeber überträgt dem Beauftragten die Verwaltung seines Hausgrundstücks in

bestehend aus: Wohneinheiten

Gewerbeeinheiten

hinsichtlich sämtlicher Angelegenheiten der laufenden Verwaltung.

### § 2. Besondere Aufgaben des Beauftragten:

1. den baulichen und technischen Zustand des Gebäudes zu überwachen und erforderliche Instandsetzungen ausführen zu lassen. Bei Reparaturaufträgen oder Aufträgen für sonstige Leistungen, die den Betrag von *500,00* € nach Kostenvoranschlag übersteigen, hat der Beauftragte zuvor die Einwilligung des Auftraggebers einzuholen. Der Beauftragte ist zur Abnahme und Prüfung der Leistungen berechtigt und verpflichtet;
2. die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen und bei Verstößen abzumahnern oder sonst in geeigneter Form einzuschreiten;
3. den gesamten Verkehr mit Mietern und Pächtern abzuwickeln, insbesondere auch Miet-, Pacht- und Hauswartzverträge abzuschließen und zu kündigen;
4. den pünktlichen Eingang aller Miet- und Pachtzahlungen zu überwachen, Miet- und Pachtzahlungen entgegenzunehmen.
5. Mietrückstände oder sonstige Rückstände der Mieter außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen, erforderlichenfalls durch Einschaltung eines geeigneten Rechtsanwalts; insoweit hat der Beauftragte Prozeßvollmacht und



**Richard Walter**  
- Rund ums Haus -

**Richard Walter**  
Fachwirt i. d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

ist berechtigt, anderen Personen Unterprozeßvollmacht zu erteilen;

6. die pünktliche Zahlung aller Ausgaben wie öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge, Zinsen und Tilgungen für Kredite, Handwerkerrechnungen usw. zu veranlassen;
7. durch Abschluss von Lieferverträgen dafür Sorge zu tragen, dass stets das erforderliche Heizmaterial vorhanden ist, sowie eine notwendig werdende Aufteilung von Heizkosten und sonstigen Betriebskosten unter den Mietern vorzunehmen und mit Wirkung gegenüber den Mietern zu berechnen;
8. den Auftraggeber gegenüber Versicherungsgesellschaften zu vertreten, insbesondere die zur Wahrung der Rechte des Auftraggebers erforderlichen versicherungstechnischen Anzeigen in Schadensfällen vorzunehmen;
9. eingehende Gelder und rechtsgeschäftliche oder sonstige Erklärungen, die an den Auftraggeber als Grundeigentümer gerichtet sind, für den Auftraggeber entgegenzunehmen und für die Weiterleitung an ihn zu sorgen.

### § 3. Bevollmächtigung

Der Beauftragte ist bevollmächtigt, im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben im Namen des Auftraggebers zu handeln und insbesondere rechtsgeschäftliche Erklärungen mit Wirkung für und gegen den Auftraggeber abzugeben.

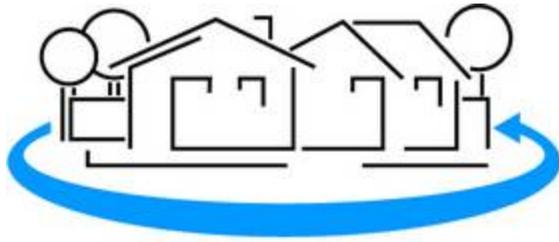
### § 4. Verhinderung

Ist der Beauftragte in dringenden Fällen an der Ausübung seiner Tätigkeit gehindert, so hat er das Recht, auf seine Kosten einen geeigneten Verwalter als Ersatz zu bestellen. Der Auftraggeber muss vorher in Kenntnis gesetzt werden. Für die Handlungen des Vertreters hat der Beauftragte wie für eigene Handlungen einzustehen.

### § 5. Haftung

Der Beauftragte verpflichtet sich, die Hausverwaltung gewissenhaft zu führen und alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung notwendig ist, und dabei stets die Interessen des Auftraggebers zu wahren und zu vertreten.

Der Beauftragte hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten. Der Beauftragte haftet der Höhe nach beschränkt auf die Versicherungssumme, diese beträgt derzeit 1.000.000,00 €. Diese Haftungsbeschränkung kommt bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit nicht in Betracht.



**Richard Walter**  
- Rund ums Haus -

**Richard Walter**  
Fachwirt i. d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

## § 6. Bankvollmacht

Der Beauftragte hat Gelder oder sonstige Vermögensgegenstände, die zur Hausverwaltung gehören, von seinem sonstigen Vermögen stets getrennt zu halten. Über alle Einnahmen und Ausgaben hat der Beauftragte ordnungsgemäß Buch zu führen und alle Belege sorgfältig zu sammeln und aufzubewahren.

- Der Beauftragte wird für diese Verwaltung ein eigenes Bankkonto (Verwaltungskonto) einrichten.
- Für die Verwaltung soll vom Beauftragten kein eigenes Bankkonto eingerichtet werden. Der Auftraggeber wird dem Beauftragten die für eine ordnungsgemäße Buchhaltung erforderlichen Kontoauszüge nebst Belegen zur Verfügung stellen
- Für das verwaltete Objekt besteht bereits ein eigenes Bankkonto (Verwaltungskonto) bei folgenden Kreditinstitut:  
Kontoinhaber:  
Name des Kreditinstituts  
Kontonummer:  
Bankleitzahl:
  - Der Beauftragte wird ermächtigt, das bestehende Verwaltungskonto zu übernehmen und fortzuführen.
  - Der Auftraggeber wird dem Beauftragten Kontovollmacht erteilen.
  - Der Beauftragte erhält keine Kontovollmacht. Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Beauftragten die Möglichkeit zur elektronischen Kontenabfrage zu schaffen. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass der Beauftragte in diesem Fall sein Aufgaben gemäß § 2 dieses Vertrages nur eingeschränkt erfüllen kann.

## § 7. Rechnungslegung

Über die vereinnahmten und verausgabten Beträge hat der Beauftragte dem Auftraggeber

monatlich       vierteljährlich       halbjährlich       jährlich  
eine Abrechnung vorzulegen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er von seinem Optionsrecht gemäß § 19 Abs. 2 UStG

Gebrauch       keinen Gebrauch  
macht. Der Beauftragte verpflichtet sich, die für die Abgabe der Umsatzsteuererklärung erforderlichen Daten an den für den Auftraggeber tätigen Steuerberater weiterzuleiten.



**Richard Walter**  
- Rund ums Haus -

**Richard Walter**

Fachwirt i. d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

## § 8. Vergütung

Der Beauftragte erhält für seine gesamte Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von

- je Mieteinheit € monatlich
- je Gewerbeinheit € monatlich
- je Garage € monatlich
- je Mieteinheit % der Bruttomieteinnahmen (Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten). Die Mindestvergütung beträgt € monatlich
- je Gewerbeinheit % der Bruttomieteinnahmen (Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten). Die Mindestvergütung beträgt € monatlich

jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Diese Vergütung ist in zwölf gleichen Beträgen jeweils am Ende eines Monats zur Zahlung fällig.

Außerdem erhält der Beauftragte für seine Auslagen und aus seinem Vermögen gemachte Aufwendungen für Briefporto, Fernsprechgebühren, Fahrgelder, Schreibpapier und Formulare eine monatliche Pauschale von € zuzüglich Umsatzsteuer.

Erledigt der Beauftragte besondere Aufgaben, wie z.B. die Fertigung von Steuererklärungen, Schätzungen, außergerichtliche oder gerichtliche Rechtsverfolgung, Ausschreibung und Vergabe von Renovierungs- und Sanierungsleistungen usw., so sind diese Arbeiten vom Auftraggeber mit den hierfür üblichen Gebühren oder Sätzen besonders zu vergüten.

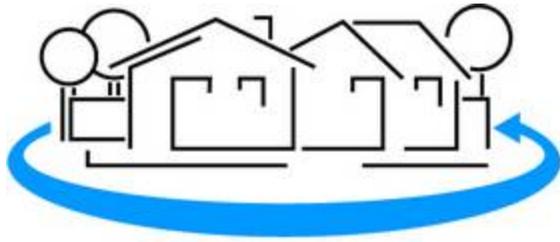
Der Beauftragte ist berechtigt, die Vergütung aus den eingehenden Miet- und Pachtgeldern zu entnehmen.

## § 9 Vertragslaufzeit und Beendigung

Dieser Verwaltervertrag beginnt am: *21.01.2005*  
und endet am: *21.01.2005*

Vor Ablauf dieser Vertragszeit kann der Vertrag von beiden Teilen nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht der Auftraggeber oder der Verwalter Richard Walter drei Monate vor Ablauf erklärt, dass der Vertrag nicht über den festgesetzten Endzeitpunkt fortgesetzt werden soll. Die Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.



**Richard Walter**  
- Rund ums Haus -

**Richard Walter**  
Fachwirt i. d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

§ 10. Besondere Vereinbarungen:

### § 11. Vertragsänderungen und Vollmachtsurkunde

Änderungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsteilen unterschrieben sind.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt.

Der Auftraggeber stellt dem Beauftragten über die in diesem Vertrag enthaltenen Bevollmächtigungen bei Bedarf gesonderte Vollmachtsurkunde aus.

*21.01.2005*  
Ort, Datum

*21.01.2005*  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
Beauftragter