

# VERWALTERVERTRAG FÜR HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNG

Zwischen

(im folgenden „Auftraggeber“ genannt)

und der

MARAX Immobilienmanagement GmbH  
Heinrich-Heine-Platz 9, 10179 Berlin

(im folgenden „Verwalter“ genannt)

wird folgender Vertrag zur Haus- und Grundstücksverwaltung geschlossen:

## Wichtige Vorbemerkung:

Der Immobilienverwalter ist stets **Sachverwalter für fremdes Vermögen**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Immobilienverwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle an den Grundsätzen ordnungsgemäßer, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung**. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den **Umfang** und die **Güte** der von dem Immobilienverwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistung. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Immobilienverwalter möglich.

In diesem Vertrag haben wir uns bemüht sämtliche durch einen Hausverwalter in der Regel zu erbringende Leistungen mit einem Pauschalhonorar abzudecken und nur in wenigen sinnvollen Einzelfällen eine gesonderte Honorierung vorzusehen. Branchenübliche Zusatzhonorierungen für eine Vielzahl selbstverständlicher Leistungen sind **nicht** vorgesehen.

## § 1

### Laufzeit und Kündigung des Vertrages

1) Der Auftraggeber ist Eigentümer der folgenden Objektes, das Gegenstand dieses Verwaltervertra-

ges ist. Er ist insbesondere allein verfügungsbe-rechtigt und auch zur Vermietung berechtigt.

Grundstück:

\_\_\_\_\_  
\_\_ Wohnungen  
\_\_ Gewerbeeinheiten und,  
\_\_ KFZ-Stellplätzen

2) Der Eigentümer überträgt dem Verwalter die Verwaltung des Objektes ab dem \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ für 5 Jahre. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich dieser Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht zuvor von einer der Vertragspartei-en mit einer Frist von sechs Monaten schriftlich gekündigt wurde.

Der Verwaltervertrag kann ohne Angabe von Gründen von beiden Parteien mit einer Frist von 3 Monaten zum Ablauf des ersten vollen Kalender-jahres (\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_) gekündigt werden. (Probezeit)

3) Die Unterlagen zu den Einzelheiten des Objektes, den durchgeführten Baumaßnahmen, der Ausstattung sowie bestehenden Vertragsverhält-nissen werden dem Verwalter vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

## § 2

### Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- 1) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters bestimmen sich nach
  - a) den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen des Eigentümers;
  - b) ergänzend aus § 675 BGB über entgeltliche Geschäftsbesorgung;
  - c) diesem Vertrag.
- 2) Der Verwalter hat im Rahmen seines pflichtge-mäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist.
- 3) Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder des Eigen-tümers von seinem Vermögen gesondert zu hal-ten.
- 4) Der Verwalter handelt im Namen und für Rech-nung des Eigentümers.
- 5) Der Verwalter hat den Eigentümer bzw. die Ei-gentümergeinschaft gerichtlich und außerge-

richtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten, sowie Ansprüche gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen bzw. abzuwehren.

- 6) Der Verwalter hat Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind und den Eigentümer hiervon unverzüglich zu unterrichten.
- 7) Der Eigentümer wird dem Verwalter auf Anforderung eine besondere Vollmachtsurkunde zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis aushändigen. Der Verwalter darf Untervollmacht erteilen; er darf jedoch nicht die Verwaltungsaufgabe im Ganzen auf Dritte übertragen.

### **§ 3**

#### **Besondere Aufgaben des Verwalters**

- a) Überwachung der Mieteingänge sowie Einleitung evtl. erforderlicher rechtlicher Schritte bei Zahlungsverzug nach Abmahnung.
- b) Inkasso der eingehenden Mieten und weiterer anspruchsberechtigter Leistungen auf ein einzurichtendes vom Verwalter zu führendes offenes Treuhandkonto.
- c) Vierteljährliche Abrechnung der Mieten gegenüber dem Auftraggeber.
- d) Erstellen eines vierteljährlichen Lageberichtes zu wichtigen Vorgängen und Daten des Objektes
- e) Führen des Schriftverkehrs mit dem Mieter sowie die Bearbeitung mietrechtlicher Angelegenheiten im Vorfeld und ggf. Einleitung rechtlicher Schritte.
- f) Anfertigung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen und Führen der daraus resultierenden Korrespondenz mit dem Mieter.
- g) Durchführung gesetzlich zulässiger und marktüblicher Mieterhöhungen (nach Absprache mit dem Eigentümer)
- h) Entgegennahme und Bearbeitung von Kündigungen, Erklärung von Kündigungen aus wichtigem Grund; z. B. bei mehreren Monaten Zahlungsrückstand.
- i) Durchführung von Wohnungsabnahmen sowie alle daraus resultierenden Nacharbeiten inkl. der evtl. erforderlichen Einleitung rechtlicher Schritte.
- j) Durchführung aller zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes erforderlichen Maßnahmen einschließlich des Abschlusses oder der Kündigung von Wartungs-Dienstleistungs- und Versorgungsverträgen sowie der Durchführung des Zahlungsverkehrs.

- k) Entgegennahme und Bearbeitung von Mängelanzeigen sowie im Bedarfsfall Beauftragung geeigneter Handwerkerfirmen zur Mängelbeseitigung bis zu € 1.000,- zzgl. gesetzlicher MWSt. je Einzelfall. Für Aufträge mit einem höheren Auftragswert ist die Zustimmung des Eigentümers einzuholen.
- l) Zeitgerechte Erfassung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben in einer ordnungsgemäßen Buchhaltung.
- m) Erstellung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung bis zum 30.09. des Folgejahres und Übergabe an den Eigentümer.
- n) Weitergabe von Informationen an den Auftraggeber über wichtige Vorgänge, insbesondere über die Einleitung rechtlicher Schritte.
- o) Der Auftragnehmer übernimmt die Folgevermietung von Wohnungen und Stellplätzen, nicht jedoch die in diesem Zusammenhang entstehenden Fremdkosten für z.B. Anzeigen, Makler oder Auskünfte.

### **§ 4**

#### **Weitere Vereinbarungen**

- 1) Für Reparaturen und andere im Aufgabenbereich des Verwalters liegende Aufträge sowie für die Zahlung der Verwaltervergütung wird dem Verwalter ein ausreichendes Budget zur Verfügung gestellt. Der Verwalter ist berechtigt dieses Budget aus den lfd. Miet- und Nebenkostenvorauszahlungen sicherzustellen.
- 2) Der Auftraggeber hat alle im Zusammenhang mit der Verwaltung der Mietsache entstehenden Kosten zu übernehmen. Dazu gehören, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; Kosten der Kontoführung sowie Rechtsberatungs- und Rechtsverfolgungskosten, Instandsetzungskosten, Kosten für die Erstellung von Gutachten etc.
- 3) Soweit der Verwalter Sonderfachleuten, wie z.B. Rechtsanwälten, Architekten, Bauleitern usw. zu übertragenden Aufgaben selbst übernimmt, hat er Anspruch auf eine den Leistungen angemessene Vergütung.
- 4) Der Verwalter ist von den Bestimmungen des § 181 BGB befreit.
- 5) Der Verwalter ist berechtigt, bei besonders notwendigen Arbeiten vom Eigentümer angemessene Vorschüsse zu verlangen.
- 6) Der Auftraggeber erteilt dem Verwalter eine gesonderte Vollmacht zur Hausverwaltung.

### **§ 5**

**Vergütung**

a) Verwaltungskosten:

Die Kosten für die Verwaltung sind monatlich im voraus bis zum 3. Werktag fällig. Sie betragen ungeachtet des Vermietungsstandes monatlich

**je Wohneinheit** € \_\_\_\_\_  
**je Gewerbeinheit** € \_\_\_\_\_  
**je Stellplatz/Garage** € \_\_\_\_\_

zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der Verwalter ist ausdrücklich ermächtigt dem Objektkonto die jeweils zur Zahlung fällige Verwaltervergütung zu entnehmen.

b) Für Aufgaben, die dem Verwalter über den Inhalt dieses Vertrages hinaus erteilt werden, ist der Verwalter berechtigt den ihm entstehenden Aufwand nach folgenden Stundensätzen abzurechnen.

Geschäftsführer: € 62,- / Stunde  
Sachbearbeiter: € 32,- / Stunde  
Schreibkraft: € 23,- / Stunde

Hierauf hat der Verwalter den Auftraggeber vor Durchführung dieser gesonderten Aufgaben hinzuweisen. Über die erbrachten Leistungen hat der Verwalter Rechenschaft abzulegen.

d) Der Verwalter erhält für die kaufmännische Betreuung von Sanierungsmaßnahmen, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, sofern hiermit kein Dritter beauftragt wird, ein zusätzliches Honorar in Höhe von 3 % der Sanierungskosten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

**§6**

**Schlussbestimmungen**

- 1) Alle über diesen Vertrag hinausgehenden Arbeiten hat der Verwalter mit dem Eigentümer abzustimmen, sofern nicht Gefahr im Verzug ist.
- 2) Der Immobilienverwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Abrechnung, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung des Objektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.

Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von Daten durch den Immobilienverwalter zulässig.

Der Auftraggeber erteilt hierzu ausdrücklich seine Zustimmung.

- 3) Mehrere Eigentümer übernehmen sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner und bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zu allen rechtsverbindlichen Handlungen und Erklärungen, die sich aus diesem Vertrag ergeben können.
- 4) Bei der Veräußerung des Eigentums erhält der Verwalter hiervon unverzüglich Mitteilung und der Eigentümer wird alles tun und nichts unterlassen, damit dieser Vertrag auf den Rechtsnachfolger übergeht.
- 5) Schadensersatzansprüche gegen den Immobilienverwalter und hiermit konkurrierende Ansprüche verjähren drei Jahre nach Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen, spätestens aber drei Jahre nach Beendigung des Verwaltervertrages.

Alle weiteren Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des zweiten Jahres nach ihrem Entstehen.

- 6) Bei Beendigung der Verwaltertätigkeit - gleich aus welchem Grund - hat der Verwalter alle die das Objekt betreffenden Unterlagen unverzüglich an den Auftraggeber oder an einen von ihm benannten Dritten auszuhändigen.
- 7) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages gegen geltendes Recht verstoßen, so sind sich die Vertragsparteien darüber einig, daß dies nicht die Ungültigkeit des gesamten Vertrages zur Folge hat, sondern daß die unwirksame Bestimmung durch eine entsprechende rechtswirksame Bestimmung ersetzt wird.
- 8) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 9) Als Gerichtsstand wird Berlin vereinbart.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Verwalter

\_\_\_\_\_  
Auftraggeber