

# Verwaltervertrag

Zwischen der

**Hausverwaltung Peters**

**Inh. Sabine Wimmel**

**Im Weidenacker 6.**

**34246 Vellmar**

**Telefon 0561-8201675 Fax 8201674**

- nachstehend Verwalter genannt-  
und

**Frau/Herr**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- nachstehend Eigentümer genannt-

wird folgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Vertragsgegenstand

Der Verwalter übernimmt die Verwaltung des  
Objektes

\_\_\_\_\_

## § 2 Vertragsdauer

Der Verwaltervertrag beginnt am \_\_\_\_\_

und endet mit Ablauf des \_\_\_\_\_

Der Vertrag verlängert sich jeweils um 1 Jahr, falls er nicht von einer Vertragspartei 6 Monate vor dem jeweiligen vertraglichen Ablaufftermin per Einschreiben gekündigt wird. Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kann der Vertrag nur dann gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (§ 626 BGB).

## § 3 Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat für den Eigentümer alle zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Objektes erforderlichen Aufgaben wahrzunehmen. Hierzu gehören insbesondere:

1. Einstellung eines Hausmeisters, soweit erforderlich
2. Einschaltung von Maklern bei Vermietung
3. Abschluß von Mietverträgen
4. Verwaltung der Mietsicherheit entsprechend den mit dem Mieter getroffenen Vereinbarungen.
5. Einzug der Miete oder eines Nutzungsentgeltes oder sonstiger mit dem Objekt zusammenhängenden Zahlungen auf einem besonderen Konto, getrennt vom sonstigen Vermögen des Verwalters.
6. Überweisung der Mieteingänge, Nutzungsentgelte und sonstiger Zahlungen an den Eigentümer.
7. Durchführung des gerichtlichen und außergerichtlichen Mahnverfahrens wegen Miet- und sonstiger Zahlungsverpflichtungen. Durchführung von Räumungsklagen sowie von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen.
8. Beauftragung eines Rechtsanwaltes, auf Kosten des Eigentümers, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Vertrag erforderlich oder nützlich ist.

9. Beendigung von Mietverhältnissen (Erklärung und Entgegennahme von Kündigungen).
10. Veranlassung und Überwachung der Instandhaltung und Instandsetzung des Objektes.
11. Abrechnung der Nebenkosten mit dem Mieter.
12. Neufestsetzung der Nebenkosten.
13. Regelmäßige Überprüfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten.
14. Führung des erforderlichen Geschäftsverkehrs mit den Mieter, Behörden und dritten Personen, insbesondere Wohnungseigentümergeinschaften bzw. deren Verwalter.

## §4 Vollmacht

Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter, ihn in seinen Eigentümer- und Vermieter-rechten Dritten gegenüber umfassend nach Maßgabe der ihm mit diesem Vertrag übertragenen Aufgaben gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Auf Verlangen des Verwalters erteilt der Eigentümer dem Verwalter eine Vollmacht mit dem vorgenannten Inhalt in einer besonderen Urkunde. Falls der Verwalter dies verlangen sollte, teilt der Eigentümer dem Mieter mit, daß der Verwalter gemäß § 174 BGB berechtigt ist, einseitige Rechtsgeschäfte, insbesondere Kündigungen, vorzunehmen.

## § 5 Mietzahlungen

Die Mieteinnahmen sowie sonstige Beträge sollen vom Verwalter auf folgendes Konto des Eigentümers überwiesen werden:

Kontoinhaber :.....  
Bankleitzahl :.....  
Bank :.....  
Kontonummer :.....

## § 6 Vergütung

Der Verwalter erhält als Entgelt für die Verwaltung pro Objekt .....€ **pro Monat**

zuzüglich Mehrwertsteuer in der jeweils gültigen Höhe. Das Entgelt ist monatlich im voraus fällig. Das Entgelt soll in angemessenen Abständen angepaßt werden.

Falls sich die Parteien über die neue Vergütung nicht einigen können, entscheidet ein Sachverständiger der zuständigen Industrie- und Handelskammer durch schriftliches Gutachten. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte.

**§ 7 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht**

Der Eigentümer kann gegenüber Forderungen des Verwalters mit Gegenforderungen weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

**§ 8 Haftung**

Der Verwalter haftet für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Die Vermietung erfolgt im Namen und für Rechnung des Eigentümers. Der Verwalter übernimmt insbesondere keine Mietgarantie. Eventuell anfallende Gerichts-, Gerichtsvollzieher- und Anwaltskosten sowie sonstige zur Verfolgung der Eigentümerinteressen erforderlichen Kosten (z.B. Sachverständigengebühren zur Beweissicherung von Schönheitsreparaturen, Reparaturkosten, Maklerkosten, Nebenkosten) trägt der Eigentümer.

Dritte Personen, die der Verwalter zur Erfüllung seiner Aufgaben einschalten muß, werden im Namen und für Rechnung des Eigentümers beauftragt und sind daher nicht Erfüllungsgehilfen des Verwalters.

Sofern der Verwalter im Außenverhältnis verpflichtet sein sollte, Kosten auszugleichen oder sofern er für den Eigentümer Beträge verauslagt hat, ist der Eigentümer verpflichtet, diese Beträge unverzüglich zu erstatten, ggf. Auch einen Vorschuß zu gewähren. Der Verwalter entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, ob eine Schönheitsreparatur durchgeführt werden soll und ob im übrigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich sind. Das gleiche gilt hinsichtlich der Einleitung von außergerichtlichen Verfahren zur Durchsetzung der Eigentümerinteressen.

**§ 9 Auskunft**

Der Verwalter muß auf Verlangen jederzeit genaue Auskunft, insbesondere über Einnahmen und Ausgaben erteilen. Der Eigentümer erhält einmal jährlich eine Abrechnung. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Verwalter dem Eigentümer sämtliche Unterlagen, die mit der Verwaltung im Zusammenhang stehen, soweit gesetzlich zulässig, herauszugeben.

**§ 10 Gesamtschuldner**

Sind mehrere Personen Eigentümer, so übernehmen sie sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von Ihnen wirken. Die Gesamtschuldner bevollmächtigen sich hiermit, gegenseitig Erklärungen mit Wirkungen für jeden von ihnen abzugeben und entgegenzunehmen.

**§ 11 Schlußbestimmungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein, insbesondere gegen das Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsverbindungen verstoßen, oder durch neue gesetzliche Bestimmungen unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, eine unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt. Gleiches gilt, soweit diese Bestimmungen lückenhaft sein sollten.

Eventuelle Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Vertrages.

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist in gesetzlich zulässigem Rahmen Kassel.

Von diesem Vertrag erhalten der Verwalter und der Eigentümer je eine Ausfertigung.

Vellmar., den .....  
(Verwalter)

....., den .....  
.....  
(Eigentümer)