



Seker Hausverwaltung Faßstr. 4 44263 Dortmund

Hausverwaltervertrag

Vertrag-Nr.: XXXX

- Eheleute **Herr Muster Muster**
- **Musterstr.1, 44263 Dortmund**
- als Eigentümer/Nießbraucher, nachstehend „Eigentümer“ genannt,

- und **Oktay Seker Hausverwaltung**
- **Faßstr. 4 , 44263 Dortmund**
- als Verwalter ,nachstehend „Verwalter “ genannt, schließen nachstehenden Hausverwaltervertrag

§ 1 Gegenstand der Verwaltung

- Der Eigentümer überträgt dem Verwalter die Verwaltung des Grundstückes **Musterstr.1, 44263 Dortmund**
- 1. **6 Wohnungen / 2 Ladenlokale**
- eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts **Dortmund**
- von Band Bl. XXXX

- 2.
- eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts
- Von Band Bl.

- 3.
- eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts
- Von Band Bl.

-
-
-
-

Hausverwaltung
Oktay Seker

Faßstr. 4
44263 Dortmund
Telefon (0231) 42 72 223 - 24
Telefax (0231) 42 72 225

Bankverbindung
Dresdner Bank (BLZ: 440 800 50) Kto. Nr.: 0145 681 702
www.hausverwaltungseker.de
info@hausverwaltungseker.de Steuernr.: 315/5231/0479

Bürostunden: 9:30-13:00 Uhr. Sprechstunden: 15:00-18:30 Uhr. Mittwochnachmittags und Samstags geschlossen.

§ 2 Pflichten des Verwalters

Der Verwalter hat die Verwaltung nach den Weisungen des Eigentümers und mit der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Kaufmanns zu führen und hat insbesondere das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten .

Zu den Pflichten des Verwalters gehört insbesondere, soweit § 7 dem nicht entgegensteht:

a)

Abschluss von Miet- und Pachtverträgen zu Marktbedingungen und deren Kündigung sowie der gesamte mündliche und schriftliche Verkehr mit den Mietern / Pächter.

b)

die Einziehung der Miet- und Pachtzinse, deren gesetzliche Geltendmachung wie überhaupt die aller Ansprüche aus den Miet- und Pachtverhältnissen, erforderlichenfalls mit Hilfe des Gerichtes, auch unter Inanspruchnahme eines geeigneten Rechtsanwalts seiner Wahl. Sämtliche Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie weitere Kosten der Rechtsverfolgung hat der Eigentümer insgesamt zu zahlen.

c)

die pünktliche Zahlung aller öffentlichen und sozialen Lasten, Abgaben und der wiederkehrenden Leistungen , die Bezahlung von Handwerker -, Lieferanten - und sonstigen Rechnungen und die Leistung anderer für die Hausbewirtschaftung notwendiger Ausgaben; wobei der Eigentümer in Vorlage zu treten hat. Es wird ausdrücklich klargestellt dass der Verwalter zur pünktlichen Zahlung der oben genannten Leistungen nur dann verpflichtet ist, wenn diese seitens des Eigentümers zuvor an den Hausverwalter geleistet werden.

d)

in Übereinstimmung mit dem Eigentümer: der Abschluß von Versicherungsverträgen in ausreichender Höhe gegen Feuer; Leitungswasserschäden, Glasschäden sowie Haus-Haftpflicht und die fristgemäße Zahlung der Versicherungsprämien; wobei der Eigentümer in Vorlage treten muß und ihn ausschließlich die materiellen Zahlungsverpflichtungen aus den vorgenannten Verträge treffen sollen. Ferner die Vertretung des Eigentümers gegenüber den Versicherern zur Wahrung der Rechte des Eigentümers.

e)

die Vergabe der notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an geeignete Handwerker sowie Abschluß von Lieferungsverträgen über Heizstoffe im Einvernehmen mit dem Eigentümer, ferner die Abnahme der Leistungen und Lieferungen sowie die Prüfung der Rechnungen, wobei etwaige Preisnachlässe, Rabatte und Vergünstigungen aller Art auf den Rechnungen zu erscheinen haben und dem Hauskonto mit ihrem Geldwert Gutzubringen sind;

f)

die Einstellung, Überwachung und Entlassung von Hauswarten, Heizen, Maschinenpersonal und sonstigen Hilfskräften sowie der Abschluß der erforderlichen Dienstverträge unter Beachtung der Lohnsteuer- und sozialversicherungsrechtlichen Pflichten des Arbeitgebers und der gesetzlichen und /oder tariflichen Rechte des Arbeitnehmers;

g)

Zur Vermeidung von Mietausfällen ist der Hausverwalter berechtigt, eine angemessene Anwerbung neuer Mietinteressenten auf Kosten des Hauseigentümers zu betreiben.

Er ist ferner berechtigt, einen Wohnungsmakler mit dem Nachweis von Interessenten oder der Vermittlung von Mietvertragsabschlüssen zu beauftragen, wobei die hierdurch anfallenden Kosten vom Eigentümer zu tragen sind.

Hausverwaltung
Oktay Seker

Faßstr. 4
44263 Dortmund
Telefon (0231) 42 72 223 - 24
Telefax (0231) 42 72 225

Bankverbindung
Dresdner Bank (BLZ: 440 800 50) Kto. Nr.: 0145 681 702
www.hausverwaltungseker.de
info@hausverwaltungseker.de Steuernr.: 315/5231/0479

Bürostunden: 9:30-13:00 Uhr. Sprechstunden: 15:00-18:30 Uhr. Mittwochnachmittags und Samstags geschlossen.

h)

Rechnungslegung und die Sammlung der Einnahmen- und Ausgabennachweise und Belege, wobei ein Hauskonto mit der Bezeichnung

_____ bei der _____ der Bank zu führen ist,

i)

die Vorlegung der Abrechnung bis zum _____ **vierteljährig** _____ eines jeden Monats (sämtliche Bücher, Belege und Zeichnungen, auch wenn sie vom Verwalter beschafft wurden, sind Eigentum des Eigentümers und diesem jederzeit auf Verlangen auszuhändigen).

j)

Für jedes Mietobjekt ist eine gesonderte Mieterakte zu führen, die den gesamten Schriftwechsel enthält.

k)

die Pflicht, den Eigentümer unverzüglich von allen wichtigen Angelegenheiten, insbesondere auch von Zwangsmaßnahmen Dritter, in Kenntnis zu setzen, insbesondere durch Übermittlung von Durchschriften oder Abschriften des Schriftwechsels.

§ 3 Hausverwaltervergütung

Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter für seine Tätigkeit eine monatliche nachträglich fällig werdende Vergütung von

° _____ v.H.der _____

pro Wohneinheit x- € (x= auf Anfrage)

pro gewerbliche Einheit x- € (x= auf Anfrage)

Sollkaltmiete - der Sollwarmmiete einschließlich - ausschließlich aller Heizungskosten, Warmwasser- und Betriebskostenvorschüsse des Verwaltungsgegenstandes zu zahlen.

° _____

° Die Mindestvergütung beträgt monatlich _____

° _____

Der Verwalter ist berechtigt, am Monatsletzten die Vergütung aus den eingehenden Miet- und Pachtzinsen zu entnehmen; ist diese Entnahme nicht möglich. So verpflichtet sich der Eigentümer, die Vergütung an den Verwalter unmittelbar bei Fälligkeit zu zahlen.

° Als Dienstwohnung erhält der Verwalter die im Haus _____ / _____

gelegene Wohnung. Die Einzelheiten enthält der Gleichzeitig abgeschlossene Vertrag über eine Dienstwohnung.

° Der jeweilige Mietzins einschließlich der Betriebskostenvorschüsse wird auf die obige Vergütung verrechnet.

§ 4 Auslagenerstattung

Der Verwalter ist berechtigt,

1.

Die notwendigen Auslagen für Porto, Fernspreckgebühren, Fahrgeld, Geschäftsbücher, Vordrucke usw. auf Grund eines ordnungsmäßigen Nachweises monatlich in Rechnung zu stellen.

Hausverwaltung
Oktay Seker

Faßstr. 4
44263 Dortmund
Telefon (0231) 42 72 223 - 24
Telefax (0231) 42 72 225

Bankverbindung
Dresdner Bank (BLZ: 440 800 50) Kto. Nr.: 0145 681 702
www.hausverwaltungseker.de
info@hausverwaltungseker.de Steuernr.: 315/5231/0479

Bürostunden: 9:30-13:00 Uhr. Sprechstunden: 15:00-18:30 Uhr. Mittwochnachmittags und Samstags geschlossen.

§ 8 Vollmacht

Dieser Dienstvertrag ersetzt nicht die Hausverwaltungsvollmacht und kann als solche nicht verwandt werden. Er regelt ausschließlich die Beziehungen zwischen Eigentümer und Verwalter im Innenverhältnis. Die Vollmacht wird dem Verwalter gleichzeitig gesondert erteilt, und zwar in 2 Ausfertigungen. Diese sind bei Beendigung des Vertrages zurückzugeben.

§ 9 Sondervereinbarungen

○

§ 10 Verschiedenes

Mündliche Abreden sind neben diesem Vertrag nicht getroffen worden. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

Die Vertragsschließenden bestätigen hiermit, eine Abschrift dieses von ihnen gelesene, genehmigten und eigenhändig unterschriebenen Vertrages erhalten zu haben.

○

Ort, Datum

Ort, Datum

○

Der Eigentümer

Der Verwalter

Hausverwaltung
Oktay Seker

Faßstr. 4
44263 Dortmund
Telefon (0231) 42 72 223 - 24
Telefax (0231) 42 72 225

Bankverbindung
Dresdner Bank (BLZ: 440 800 50) Kto. Nr.: 0145 681 702
www.hausverwaltungseker.de
info@hausverwaltungseker.de Steuernr.: 315/5231/0479

Bürostunden: 9:30-13:00 Uhr. Sprechstunden: 15:00-18:30 Uhr. Mittwochnachmittags und Samstags geschlossen.
