



## Auftrag / Vollmacht

### I. Auftrag

- Auftraggeber -

und

Wohn Consult Ltd - Immobilienmanagement  
Vertreten durch Herrn C. Pauluhn  
Haus der Immobilie  
Paffrather Straße 30  
51465 Bergisch Gladbach

- Verwalter -

schließen den in der Anlage beigefügten Hausverwaltervertrag für folgendes Objekt ab:

\_\_\_\_\_

Der Hausverwaltungsauftrag tritt mit Wirkung vom \_\_\_\_\_ in Kraft.



## II. Vollmacht

Der Verwalter ist bevollmächtigt, den Auftraggeber in Bezug auf das unter Ziffer I. genannte Objekt gegenüber Dritten und Behörden zu vertreten.

Die Vollmacht umfaßt insbesondere:

- a.) Einrichtung eines objektbezogenen Sonderkontos für Mieten und Nebenkosten
- b.) Mieten- und Nebenkosteneingänge zu überwachen, Wohnungen zu besichtigen und alle sonstigen Vermieterrechte auszuüben;
- c.) Nebenkosten- und Heizkostenabrechnungen zu erstellen, sowie alle Zahlungen und Leistungen vorzuprüfen und zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen.
- d.) Untervollmachten zu erteilen,
- e.) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie den Auftraggeber und das zu verwaltende Objekt betreffen;
- f.) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
- g.) Ansprüche des Auftraggebers gegenüber zahlungssäumigen Mietern und Dritten im eigenen Namen gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, ggf. durch Beauftragung eines Rechtsanwaltes nach Rücksprache mit dem Auftraggeber.

Alle in der Vollmacht behandelten Aufgabenbereiche sind Bestandteil des Verwaltervertrages.

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Für den Auftraggeber:

Für den Verwalter:



Anlage zum **Auftrag / Vollmacht** vom  
zwischen

- Auftraggeber -

und

Wohn Consult Ltd. - Immobilienmanagement  
Vertreten durch C. Pauluhn  
Haus der Immobilie  
Paffrather Straße 30  
51465 Bergisch Gladbach

### **Hausverwaltervertrag**

#### **§ 1**

##### **Vertragsgegenstand**

- (1) Der Verwalter verwaltet das im Auftrag aufgeführte Objekt.
- (2) Die Verwaltung erfolgt auf Rechnung des Auftraggebers.

#### **§ 2**

##### **Dauer, Kündigung**

Der Verwaltervertrag wird auf 1 Jahre abgeschlossen. Sein Beginn ergibt sich aus dem Auftrag. Sollte der Verwaltervertrag nicht drei Monate vor Ablauf gekündigt worden sein, so verlängert er sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr. Eine eventuelle Kündigung muß schriftlich erfolgen.

Verkauft der Auftraggeber das genannte Objekt ganz oder teilweise, tritt der Käufer in den bestehenden Verwaltervertrag bis zum Ende seiner Laufzeit ein. Die Möglichkeit einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages kann zwischen dem neuen Eigentümer und dem Verwalter in beiderseitigem Einvernehmen herbeigeführt werden.



### § 3

#### Mietverhältnisse

- (1) Der Verwalter wird auf Wunsch des Eigentümers die Vermietung freier Mietobjekte durch Insertion oder andere geeignete Maßnahmen betreiben. Vor Neuvermietung erhält der Auftraggeber den Mietvertrag mit allen hierfür notwendigen Unterlagen zur Kenntnisnahme.

Der Vertragsabschluß mit den Interessenten ist von der Genehmigung des Auftraggebers abhängig.

- (2) Der Verwalter übernimmt den Abschluß, die Änderung und Kündigung der Mietverträge. Er überwacht die Mieteingänge.

Der Verwalter führt Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und Möglichkeiten fristgerecht durch.

Der Verwalter wird insbesondere die Renovierungspflicht der Mieter überwachen. Die Übergabe von Mietobjekten an Mieter und die Rücknahme von Mietobjekten erfolgt durch den Verwalter mit der Erstellung von entsprechenden Übergabeprotokollen;

### § 4

#### Zustandsberichte

- (1) Bei Übernahme der Verwaltung fertigt der Verwalter einen Zustandsbericht über alle zu verwaltenden Objekte. Im Zustandsbericht werden alle sichtbaren Mängel aufgeführt.
- (2) Im Rahmen regelmäßiger Besichtigungen werden - soweit erforderlich – weitere Zustandsberichte angefertigt. Werden Mängel festgestellt, ist über getroffene Maßnahmen zu berichten, oder es sind Vorschläge zur Beseitigung dem Eigentümer zu unterbreiten.



## § 5

### Unterhaltung, Instandsetzung

- (1) Der Verwalter veranlaßt alle erforderlichen Maßnahmen, um den bestimmungsgemäßen Gebrauch der verwalteten Objekte zu erhalten und Mängel zu beseitigen.
- (2) Notmaßnahmen zur Abwendung unmittelbarer Gefahr und zur Schadensminderung sind vom Verwalter jederzeit zu veranlassen. Über veranlaßte Notmaßnahmen ist unverzüglich dem Auftraggeber zu berichten.
- (3) Der Verwalter hat Handwerker-, Lieferanten- und sonstige Rechnungen auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit zu prüfen, und diese zu den gegebenen Fälligkeiten zu bezahlen. (siehe auch § 8 Zahlungsverkehr)
- (4) Alle Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Regeln der Technik und einer wirtschaftlichen Verwaltung durchzuführen.

## § 6

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Verwalter die für die Objekte abgeschlossenen Versicherungen zur Kenntnis zu geben. Nach Vorlage der Unterlage unterrichtet der Verwalter den Auftraggeber über eventuelle Versicherungslücken. Ferner verpflichtet sich der Auftraggeber, die Bescheide über öffentliche Abgaben zur Verfügung zu stellen.

## § 7

### Vergütung des Verwalters

- (1) Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit im Rahmen dieses Vertrages vom Auftraggeber eine Vergütung für die im Auftrag aufgeführten Objekte in Höhe von  
€ \_\_\_\_\_ / mtl.
- (2) Neben den Verwaltergebühren ist die Mehrwertsteuer, entsprechend den geltenden Sätzen, zu entrichten.
- (3) Die Verwaltergebühren sind jeweils am Beginn eines Kalendermonats fällig.
- (4) Bei Neuvermietung durch den Verwalter sind diesem pauschal diese zusätzlichen Aufwendungen mit einem Betrag von € \_\_\_\_\_ / netto je Mieterwechsel zu vergüten.



- (5) Nicht mit der Verwaltervergütung sind typische Architektenleistungen, die im Falle von Renovierungen, Umbauten o.ä. erforderlich werden, z.B. Beaufsichtigungen von Bauausführungen, Aufstellungen von Leistungsverzeichnissen zur Einholung von Angebotspreisen.  
Hier wird, wenn der Eigentümer die Leistung von dem Verwalter verlangt, eine Vergütung in Höhe von 5 % der Nettobausumme fällig.
- (6) Bei Betreuung und Abwicklung von Versicherungsschäden erhält der Verwalter eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 3% der Brutto-Schadenssumme.

## § 8

### Zahlungsverkehr

- (1) Der gesamte Zahlungsverkehr wird über
- ein von dem Verwalter einzurichtendes Sonderkonto abgewickelt. Die Kontoführung obliegt dem Verwalter.
  - ein Konto des Eigentümers abgewickelt. Der Verwalter erhält zum 10. eines Monats Kopien der entsprechenden Kontoauszüge, damit eine aktuelle Buchhaltung gewährleistet ist.
- (2) Der Verwalter erstellt monatlich eine Kontenabrechnung für den Eigentümer.

## § 9

### Rechnungslegung

- (1) Das Verwaltungsjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Der Verwalter hat alle Bücher für eine ordnungsgemäße Rechnungslegung im Rahmen seiner Beauftragung zu führen und die Belege entsprechend geordnet aufzubewahren.

Die Rechnungslegung muß wohnungswirtschaftlichen und steuerlichen Erfordernissen entsprechen. Auf Verlangen des Hausverwalters sind die Bücher und Belege vom Auftraggeber zu verwahren.



## § 10

### Sonstige Bestimmungen

- (1) Durch das Verwaltungsverhältnis werden die Eigentums-, Besitz- und Haftungsverhältnisse an den Mietobjekten nicht berührt.
- (2) Der Auftraggeber ist berechtigt, als Geschäftsherr dem Verwalter als dem Geschäftsbesorger jederzeit Weisungen zu erteilen; er kann vom Verwalter jederzeit Aufklärung und Einsichtnahme über seine gesamte Verwaltungstätigkeit bezüglich der in Auftrag gegebenen Objekte verlangen.
- (3) Der Auftraggeber darf die reibungslose Abwicklung der Verwaltungstätigkeit nicht behindern.
- (4) Der Verwalter führt sämtlichen technischen und kaufmännischen Schriftverkehr im Rahmen der Rechnungsprüfung, der laufenden Objektbewirtschaftung und Objektüberwachung.
- (5) Der Verwalter übernimmt die Erstellung der Nebenkosten- und Heizkosten-Abrechnungen für die zu verwaltenden Objekte.
- (7) Der Verwalter übernimmt die Beitreibung rückständiger Mieten, erforderlichenfalls unter Inanspruchnahme eines Rechtsanwaltes in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

## § 11

### Haftung des Verwalters

- (1) Der Verwalter nimmt die Interessen des Auftraggebers wahr; er haftet ihm für schuldhaftes Handeln und Unterlassen seiner Organe und Hilfspersonen. Soweit Haftpflichtansprüche des Auftraggebers gegen Dritte bestehen, haftet der Verwalter jedoch nur subsidiär.
- (2) Der Verwalter ist verpflichtet, eine Vermögenshaftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.
- (3) Soweit der Auftraggeber aus der Verwaltung der Mietobjekte in seinen vertraglichen oder sonstigen Rechtsbeziehungen zu Dritten einen Schaden erleidet, muß er sich mit seinen Ansprüchen an diese Personen halten, bevor er den Verwalter in Anspruch nehmen kann.



## §12

### Schlußbestimmungen

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der anderen vertraglichen Bestimmungen nicht berührt.  
Die Vertragspartner werden ihre Interessen durch Änderung und Ergänzung der unwirksamen Bestimmungen so ausgleichen, wie es dem Vertragszweck entspricht, der dem Abschluß des Vertrages zugrunde gelegt worden ist. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages ganz oder in wesentlichen Teilen wegfällt oder wenn sich die wirtschaftlichen Verhältnisse wesentlich ändern.
- (2) Die Leistungen des Verwalters sind Geschäftsbesorgungsdienstleistungen. Forderungen aus diesem Vertragsverhältnis dürfen weder abgetreten noch verpfändet noch sonstwie übertragen werden.
- (3) Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten, die mittelbar oder unmittelbar aus diesem Vertrag hergeleitet werden, ist der Wohnsitz des Auftraggebers, soweit nicht ein anderer ausschließlicher Gerichtsstand vorgeschrieben ist.
- (4) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine andere Form gesetzlich vorgeschrieben ist.

Diese Vertragsurkunde ist zweifach ausgefertigt worden; der Auftraggeber und der Hausverwalter erhalten je eine Ausfertigung.

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Für den Auftraggeber:

Für den Verwalter: