

HAUSVERWALTUNGSVERTRAG

Zwischen

- Eigentümer-

und

R.E.C. Real Estate Corporation GmbH
Anklamer Str. 27, 10115 Berlin

vertreten durch den GF Dr. Bisser Stolarow

- Verwalter-

Der Eigentümer überträgt dem Verwalter die Betreuung und Verwaltung des Grundstückes
..... in

Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter verpflichtet sich, den vor bezeichneten Haus- und Grundbesitz mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu verwalten und im Interesse des Eigentümers folgende Aufgaben wahrzunehmen:

KAUFMÄNNISCHE VERWALTUNG

1. Mietverhältnisse:

- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, einschließlich der Abnahme und Übergabe der Wohnungen mit Protokoll. Die Vermietung freier Wohnungen bedarf der Zustimmung des Eigentümers.
- Mietinkasso und Geltendmachung aller Ansprüche, die den Eigentümer aus den Mietverhältnissen zustehen.
- Annahme und Abrechnung von vereinbarten Kauttionen auf separatem Sparkonto. Der Verwalter garantiert dem Mieter die gesetzlich vorgeschriebene Verzinsung.
- Geltendmachung von Mieterhöhungen entsprechend den vertraglichen und/oder rechtlichen Möglichkeiten oder Berücksichtigung der Marktsituation bei Gewerberäumen.
- Ermittlung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten.
- Gesamter mündlichen und schriftlicher Verkehr mit den Mietern.

2. Zahlungsverkehr

- Pünktliche Bezahlung aller das Objekt betreffende Bewirtschaftungskosten und Annuitäten nach vorheriger Prüfung.

3. Behörden

- Gesamter Verkehr mit den Behörden im Zusammenhang mit der Verwaltung des Anwesens.

4. Versicherungen

- Prüfung des Versicherungsbedarfes.
- Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen bedarf der Zustimmung des Eigentümers.
- Abwicklung von Schadensfällen mit den Versicherungsgesellschaften.

5. Hilfskräfte

- Anweisung und Überwachung von Hilfskräften (Hauswart ect.) Einstellung und Entlassung von Hauswarten bzw. Hausreinigungskräften.

6. Geräte und Heizmaterial

- Beschaffung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung unerlässlichen Gegenstände und Versorgungsgüter.

7. Hauskonto

- Der Verwalter richtet das Hauskonto bei der HypoVereinsbank AG auf Rechnung des Eigentümers wie folgt ein:

Bankleitzahl:

Kontonummer:

oder:

- Der Verwalter erhält eine Vollmacht für Online-Banking für das Hauskonto bei

Inhaber:

Kreditinstitut:

Kontonummer:

Bankleitzahl:

Über das angegebene Konto wird der gesamte laufende Zahlungsverkehr abgewickelt.

- Auszahlungen von Überschüssen an den Eigentümer erfolgen auf Anweisung des Eigentümers oder nach festgelegter Vereinbarung.
- Aus dem Hauskonto ist ein Liquiditätsfonds in Höhe der Nettokaltmieterträge von 3 Monaten zur Deckung unvorhergesehener Belastungen baldmöglichst zu erwirtschaften und zu halten.

8. Hausbuchhaltung

- Erfassung aller Zahlungsvorgänge.
- Erstellung der monatlichen Abrechnung bis zum 25. des Folgemonats.
- Erstellung der Jahresabrechnung bis Ultimo März des Folgejahres.

- Der Verwalter ist berechtigt, die verwaltungsrelevanten Daten maschinell zu speichern und zu verarbeiten unter strikter Beachtung der Datenschutzauflagen.

TECHNISCHE VERWALTUNG

Instandhaltung und Instandsetzung

- Laufende Überwachung des baulichen Zustandes, gegebenenfalls nach Zustimmung des Eigentümers unter Hinzuziehung sachkundiger Dritter für bautechnische Sonderfragen auf Rechnung des Eigentümers.
- Besichtigung regelmäßig (monatlich nach Absprache).
- Abschluss von Wartungsverträgen und Vergabe von Wartungsarbeiten nach Zustimmung des Eigentümers.
- Vergabe und Überwachung aller erforderlichen Reparaturen nach Zustimmung des Eigentümers. Für Reparaturarbeiten, die im Einzelfall einen Betrag von 250,- Euro übersteigen, ist vorher die Genehmigung der Eigentümer einzuholen. Ausnahme: bei Notfällen. Bei Einzelfällen über 1.500,- Euro sind dem Genehmigungsantrag mehrere Angebote beizufügen.

Besondere Verwaltungsaufgaben

Vom Verwalter werden folgende Aufgaben übernommen:

- Gesonderte Jahresabrechnung (soweit nicht bereits vereinbart)
- Feststellung der Einkünfte aus Vermietungen und Verpachtungen für die Steuererklärungen, soweit sie das Verwaltungsobjekt betreffen
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen (auch bei preisgebundenem Wohnraum)
- Vorbereitung und Durchführung von Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete, der Kostenmiete und in sonstigen Fällen, in denen sich der Mieterhöhungsbetrag nicht unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt
- Ausführung besonderer behördlicher Auflagen
- Verkehrswertermittlung des Verwaltungsobjektes

SONSTIGE VEREINBARUNGEN

Hausverwalterentgelt

- Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit ein monatliches Entgelt von 25,- € zzgl. MwSt. pro verwalteter Einheit (..... Einheiten).
- Für die erstmalige Erfassung der Mieter- und Hausdaten entsteht eine zusätzliche Monatsgebühr.

- Der Verwalter erhält für das gesamte Objekt einen monatlichen pauschalen Aufwandsatz für Porto, Telefon, Fahrtkosten, Drucksachen usw. in Höhe von 60,00 € zuzüglich MwSt.

Laufzeit des Vertrages

- Dieser Vertrag beginnt am und gilt auf eine unbestimmte Zeit.
- Er kann von beiden Seiten mit einer Frist von drei Monaten jeweils zum Quartalsende gekündigt werden.
- Der Vertrag endet automatisch mit dem Verkauf des Objektes (Nutzen-Lasten-Wechsel), sofern der neue Eigentümer nicht in den Vertrag eintreten möchte.
- Bei Umwandlung in Wohneigentum wird die Kündigungsfrist um sechs Monate zum Ende des Kalenderjahres, in welchem die neuen Grundbuchblätter angelegt werden, verlängert.

Hausverwaltervollmacht

- Nach jeweiliger Zustimmung bevollmächtigt der Eigentümer den Verwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindlichen Erklärungen, die das Objekt betreffen, abzugeben.
- Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte im Sinne des § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen sowie die Geltendmachung von Miet- und Kostenerhöhungen jeglicher Art.
- Der Verwalter wird Mieten, Nebenkosten oder sonstige Nutzungsentgelte für Rechnungen der Eigentümer nach Zustimmung des Eigentümers gerichtlich geltend machen. Entsprechende Prozessführungsbefugnis wird für diesen Fall hiermit erteilt.
- Der Verwalter kann geeigneten Dritten Aufgaben, die aus dem Hausverwaltungsvertrag ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann sich insbesondere nach Zustimmung des Eigentümers bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen. Die Auswahl des Rechtsanwaltes ist mit dem Eigentümer abzustimmen. Eine Vollmacht wird separat erstellt.

Hausakten und Belege

- Der Eigentümer verpflichtet sich, sämtliche in Ihrem Besitz befindlichen und die Verwaltung des Objektes betreffende Unterlagen, insbesondere Mietverträge,

Pläne, Versicherungsurkunden und amtliche Bescheide, dem Verwalter gegen Quittung zu übergeben.

- Der Verwalter verpflichtet sich zur sorgsamem Aufbewahrung dieser Unterlagen sowie zur geordneten Aufbewahrung aller während des Verwaltungszeitraumes anfallenden Akten, Korrespondenzen und Belege.
- Mit Beendigung der Verwaltung sind alle Unterlagen an den Eigentümer herauszugeben.

Anwerbung von Mietern

- Zur Vermeidung von Mietausfällen ist der Verwalter berechtigt, neue Mietinteressenten in geeigneter Weise anzuwerben, wenn keine ausreichende Nachfrage gegeben ist. Hierbei kann die Hilfe von gewerblichen Maklern nur auf Erfolgsbasis in Anspruch genommen werden. Die Neuvermietung ist mit dem Eigentümer abzustimmen.
- Der Verwalter führt auf Kosten des Eigentümers Besichtigungen auf Wunsch der Interessenten durch; werktags von 8-18 Uhr zum Preis von 10,- €/Mietinteressent und Termin und die restliche Zeit 15,- €/Mietinteressent/Termin. Darüber führt er Nachweis mit Unterschrift und Telefonnummer des jeweiligen Interessenten.

Verjährung

- Schadenersatzansprüche aus einer Verletzung dieses Vertrages können von beiden Seiten nur innerhalb von 2 Jahren ab Kenntnis - spätestens jedoch 3 Jahre nach Beendigung dieses Vertrages geltend gemacht werden.
- Der Verwalter weist dem Eigentümer spätestens zwei Wochen nach Abschluss dieses Vertrages den Abschluss oder das Bestehen einer Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung in Höhe von mindestens 100.000 €

Berlin, den

.....
 - Eigentümer -

.....
 - Verwalter -