



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

**Haus & Grund  
Dinslaken GmbH**

46535 Dinslaken  
Moltkestraße 7

Telefon (0 20 64) 5 40 15  
Telefax (0 20 64) 1 74 22

## Vereinbarung über Immobilien-Dienstleistungen

zwischen  
**Frau / Herr Muster**

- nachstehend Eigentümer genannt -

und

**Haus & Grund Dinslaken GmbH  
Moltkestraße 7  
46535 Dinslaken**

- nachstehend Verwalter genannt -

wird nachstehend vereinbart:

Der Eigentümer überträgt dem Verwalter die Hausverwaltung des Objektes.

### **Musterhaus**

#### **§ 1**

Der Verwalter sorgt für fristgerechte Entrichtung der den Eigentümer betreffenden öffentlichen Abgaben und wiederkehrenden Lasten sowie die Prüfung und Bezahlung anfallender Rechnung unter Wahrung der Belange des Eigentümers und Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen.

#### **§ 2**

Dem Verwalter obliegt nach näherer Maßgabe durch den Eigentümer Einstellung, Überwachung und Entlassung eines Hausmeisters einschließlich der entsprechenden Vertragsabschlüsse, ferner der Abschluss, die erforderlichen Änderungen und etwaige Kündigungen von Versicherungsverträgen in den Versicherungszweigen Feuer, Sturm, Leistungswasser und Haftpflicht sowie die Ausübung der Rechte des Eigentümers bei eintretenden Schadensfällen. Neue Vertragsabschlüsse bzw. Wechsel von Verträgen erfolgen nur in Absprache mit dem Vermieter.

#### **§ 3**

Dem Verwalter obliegt das Mietkassio nach den gesetzlichen Grundlagen und er weist sämtliche Einnahmen und Ausgaben aus seiner Tätigkeit für den Eigentümer nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung nach. Er hat Konten für die Ein- und Ausgaben getrennt von seinen Geldern zu führen

#### § 4

Der Verwalter hat auch im Übrigen die zur ordnungsmäßigen Erhaltung und Pflege des zu verwaltenden Anwesens erforderlichen Maßnahmen unter Einhaltung der verkehrserforderlichen Sorgfalt zu treffen.

#### § 5

Der Eigentümer erteilt dem Verwalter eine Vollmacht. Diese Vollmacht wird Bestandteil dieses Vertrages und begründet eine Berechtigung des Verwalters gegenüber Dritten.

#### § 6

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit von dem Eigentümer eine Vergütung für die Verwaltung der .....Wohneinheiten in Höhe von

zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z. Zt. 19 %)  
gesamt somit

##### **pro Wohneinheit und Monat.**

.....Garagen  
zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z. Zt. 19 %)  
gesamt somit

##### **pro Garage und Monat.**

.....Gewerbeeinheiten  
zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z. Zt. 19 %)  
gesamt somit

##### **pro Gewerbe und Monat.**

Daraus resultiert ein **monatlicher Gesamtpreis** für die Verwaltung in Höhe von insgesamt ..... **Euro zzgl. ges. Mwst. (derzeit 19 %).**

Um den zukünftigen Preis- und Kostenentwicklungen gerecht zu werden, vereinbaren die Vertragsparteien eine Indexierung der Verwaltergebühren als Preiserhöhung von 3 % des jeweils gültigen Gebührensatzes. Eine Preisanpassung um 3 % erfolgt ab dem .....

#### § 7

Die im Falle eines Mieterwechsels erforderliche Wohnraumvermietung kann optional durch den Verwalter – vorbehaltlich einer Auftragserteilung durch den Vermieter - durchgeführt werden. Der Verwalter trägt dann dafür Sorge, dass die Vermietung zeitnah und zu einem ortsüblichen Mietzins erfolgt. Entstehende Auslagen wie z.B. Anzeigenkosten sowie eine Aufwandspauschale für Besichtigungstermine, Mieterauswahl, Bonitätsprüfungen, etc. i.H.v. einer Monatsmiete trägt bei Auftragsvergabe der Eigentümer.

## § 8

Zur Abdeckung etwaiger Risiken hat der Verwalter einen Versicherungsschutz i.H.v. mind. 100.000 € nachzuweisen.

## § 9

Reparaturen bis zu einer Höhe von € 500,00 zzgl. MwSt. können ohne Zustimmung des Eigentümers vom Verwalter vergeben werden.

## § 10

Dieser Vertrag wird mit Wirkung ab dem ..... auf die Dauer von 3 Jahren geschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht von einem der Vertragspartner mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten gekündigt wird. Bei Vertragsverletzung ist eine Kündigung innerhalb von 3 Monaten zulässig. Die Verwaltung kann erstmalig nach Ablauf von 3 Jahren, somit zum ..... gekündigt werden. Bei vorzeitigem Verkauf besteht ein Sonderkündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ablauf des Jahres.

## § 11

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt.

## § 12

Als Gerichtsstand wird Dinslaken vereinbart.

Dinslaken, den

.....  
(Eigentümer)

.....  
(Verwalter)

## Leistungsübersicht zum Dienstleistungsvertrag vom

### 1. Im Vertrag enthaltene Leistungen ohne Aufpreis

- Schriftliche Kontaktaufnahme zu neuen Mietern mit allen erforderlichen Informationen bzgl. Hausordnung, richtiges Lüften, etc.
- Regelmäßige Objektbegehungen zur Verkehrssicherung
- Durchführung der gesamten Buchführung und des Zahlungsverkehrs
- Erstellung der Jahresabrechnungen
- Erstellung der Betriebskostenabrechnungen
- Schriftverkehr mit Behörden und Banken
- Einholung von Kostenvoranschlägen und Vergabe von Aufträgen an Handwerker für normale Instandhaltungsleistungen
- Überwachung der Mieteingänge
- Mietanpassungen
- Bonitätsprüfung von Mietern
- Abschluss neuer Mietverträge

### 2. Zusatzleistungen

- Aufwandspauschale bei Neuvermietung 1 Netto-Monatsmiete
- Durchführung bzw. Beauftragung von Reparaturleistungen über die normale Instandhaltungsleistung hinaus EUR 40,00  
(Findet nur bei zusätzlichem Arbeitsaufwand Anwendung, z.B. bei Einholung mehrerer Angebote, Auftragserteilung erfolgt dann nach Absprache mit Vermieter. Reparaturaufträge bis 500,00 Euro zzgl. Mwst. können vom Verwalter ohne Rücksprache in Auftrag gegeben werden.)

(Alle Angaben zzgl. gesetzl. MwSt.)