

# Verwaltervertrag

## Die Eigentümer

## der Wohnanlagen

und die

**Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung**  
**Inhaber: Nicolai Schwarzer**  
**Kurfürstendamm 137**  
**10711 Berlin**

schließen den nachstehenden Verwaltervertrag:

### § 1 Gegenstand der Verwaltung

Der Eigentümer überträgt der Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung die Verwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung der oben genannten Immobilien.

### § 2 Vertragsdauer, Kündigungsrechte

1. Der Verwaltervertrag wird für die Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ geschlossen. Er verlängert sich danach automatisch um jeweils ein Kalenderjahr, soweit er nicht rechtzeitig unter Einhaltung einer ordentlichen Kündigungsfrist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt wird.
2. Der Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn ihrer begründeten Auffassung nach für die Liegenschaft Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen dringend erforderlich sind und der Eigentümer diesen Maßnahmen nicht zustimmt bzw. keine finanziellen Mittel zur Verfügung stellt.
3. Dem Eigentümer steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn er begründet davon ausgehen darf, dass die Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung ihre Arbeiten nachhaltig nicht erfüllt; es muss ein ernst zu nehmender Anlass dafür bestehen, dass eine ordnungsgemäße Verwaltung der Liegenschaft nicht mehr zu erwarten ist.

### § 3 Pflichten des Verwalters

Die Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung übernimmt die Verwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung der Liegenschaft entsprechend den Weisungen des Eigentümers. Dies erfolgt unter Beachtung der Sorgfaltspflichten eines ordentlichen Kaufmanns mit dem Ziel, den wirtschaftlichen Bestand der Liegenschaft zu erhalten.

Zu den Pflichten der Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung gehören insbesondere:

1. Abschlüsse, Verlängerungen, Beendigungen, Aufhebungen sowie Änderungen von Verträgen wie Mietverträgen, Pachtverträgen, Versicherungsverträgen, kommunalen Ver- und Entsorgungsverträgen, Dienstleistungs- und Hauswartverträgen sowie sonstigen Verträgen, die die Instandhaltung, Wartung und Bewirtschaftung des Grundbesitzes betreffen.
2. Die Geltendmachung bzw. Einziehung der nach den gesetzlichen Bestimmungen sowie den mietvertraglichen Vereinbarungen der einzelnen Mietparteien zu entrichtenden Zahlungen sowie die Beitreibung von Mietrückständen als auch die Geltendmachung überhaupt aller Ansprüche an dem Miet- bzw. Pachtverhältnis; erforderlichenfalls, soweit der Eigentümer dem nicht entgegensteht, unter

Zuhilfenahme der Gerichte und, wenn dies erforderlich wird, mit Unterstützung geeigneter Rechtsanwälte.

3. Den gesamten mündlichen und schriftlichen wohnungswirtschaftlichen Verkehr mit Dritten zu führen.
4. Die termingerechte Zahlung sämtlicher durch die laufende Verwaltung der Liegenschaft betreffender Verbindlichkeiten.
5. Die ordnungsgemäße Erstellung der Jahresabrechnungen und die Sammlung der Einnahmen- und Ausgabennachweise und Belege. Die Zwischenabrechnungen werden jeweils quartalsweise erstellt und dem Eigentümer bis zum 30. des folgenden Monats zugestellt.
6. Die Vertretung des Eigentümers gegenüber Versicherungsgesellschaften bzw. die Wahrung seiner Rechte in Versicherungsfällen und bei Schadensregulierungen.
7. Die Beauftragung und Überwachung von geeigneten Firmen zur Durchführung der im Rahmen einer üblichen Hausverwaltertätigkeit erforderlichen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an der Liegenschaft sowie der Abschluss von Lieferverträgen zur Versorgung des Objektes mit Heizmaterialien.
8. Gewährleistung der Zugänge bei z.B. Heizöllieferung, Schornsteinfegerarbeiten, Stromablesung durch Vattenfall und Zählerablesung des Wasserverbrauchs.
9. Die unverzügliche Einleitung aller dringend notwendigen Maßnahmen, die der Erhaltung der Liegenschaft dienen.
10. Die Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung informiert den Eigentümer über alle wichtigen Angelegenheiten, die im Rahmen des hausverwalterlichen Tätigwerdens entstehen. Dazu gehören z.B. Rechtsstreitigkeiten und ordentliche sowie fristlose Kündigungen durch die Hausverwaltung.

#### **§ 4 Hausverwaltervergütung**

Der Eigentümer ist verpflichtet, der Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung für Ihre Tätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe \_\_\_\_\_ zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer zu zahlen. Das Honorar wird nachträglich fällig zum 15. eines jeden Monats. Die Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung entnimmt die Vergütung aus den eingehenden Einnahmen des laufenden Bankkontos des Eigentümers zur Zeit der Fälligkeit. Ist diese Entnahme infolge mangelnder Kontodeckung nicht möglich, so hat der Eigentümer seine Verbindlichkeit innerhalb von sieben Tagen nach Fälligkeit durch eine Überweisung auf das Geschäftskonto der Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung auszugleichen. Mit der Hausverwaltervergütung sind alle anfallenden Auslagen, die im Verlauf einer normalen Verwaltertätigkeit entstehen, abgegolten.

#### **§ 5 Vollmacht**

1. Der Verwaltervertrag ersetzt nicht eine Verwaltervollmacht und kann dazu auch nicht verwandt werden; er regelt ausschließlich das Vertragsverhältnis zwischen dem Eigentümer und der Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung im Innenverhältnis. Über den Umfang der Hausverwaltertätigkeit ist der Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung eine Verwaltervollmacht auszustellen.
2. Die angefertigten und vom Eigentümer unterzeichneten Vollmachten sind bei Beendigung dieses Verwaltervertrages von der Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung dem Eigentümer zurück zu reichen.

#### **§ 6 Haftung**

Die Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung haftet im Rahmen vermögensschadenhaftpflichtlicher Bestimmungen für alle Schäden, die aufgrund ihres Tätigwerdens bzw. Unterlassens entstehen. Zur Sicherung bestätigt sie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme i.H.v. 102.258,37 € abgeschlossen zu haben.

#### **§ 7 Vertretung**

Für den Fall einer Verhinderung der Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung an der Ausübung ihrer Aufgaben, ist die Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung verpflichtet, eine geeignete Vertretung zu

bestellen. Der Eigentümer muss hierüber unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden. Er kann die von der Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung getroffene Wahl der Vertretung ablehnen, soweit dafür berechnete Gründe vorliegen. Der Verwalter hat die volle Verantwortung für die Handlung oder Unterlassung seiner Vertretung.

## **§ 8 Besondere Vereinbarungen**

1. Die Vertragspartner sind verpflichtet, nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung von Haus- und Grundbesitz umfassend zusammen zu arbeiten.
2. Die Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung ist berechnigt, Werkverträge bis zu einer voraussichtlichen Höhe von € 1.000,00 je Einzelabrechnung abzuschließen. Aufträge, die voraussichtlich über diesen Betrag hinausgehen, bedürfen der Einwilligung des Eigentümers.
3. Bei Durchführung größerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungen hat die Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung Anspruch auf eine zusätzliche angemessene Betreuungsgebühr, die für jeden Einzelfall vor Beginn der Maßnahmen gesondert zwischen den Vertragspartnern zu vereinbaren ist.
4. Über die übliche Hausverwaltertätigkeit hinausgehende Arbeiten, die in Wahrnehmung der Interessen des Eigentümers von der Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung übernommen werden, sind gesondert zu vergüten. Dazu gehört z.B. die Vertretung der Interessen des Eigentümers vor Gericht.
5. Alle Akten und Belege sowie alle von der Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung selbst gefertigten Unterlagen, die die Liegenschaft betreffen, sind Eigentum des Eigentümers und sind ihm nach Beendigung des Vertragsverhältnisses zu übergeben.

## **§ 9 Neuvermietung**

Nach Absprache

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

1. Nebenabreden bzw. Änderungen des Vertragsinhaltes erfordern die Schriftform.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit dieses Vertrages dadurch nicht berührt. Die unwirksame Vertragsklausel ist durch eine Bestimmung zu ersetzen, die in zulässiger Weise dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

Berlin, den

.....  
Schwarzer Haus- und Grundbesitzverwaltung  
Nicolai Schwarzer

.....  
Eigentümer