

# Hausverwaltervertrag

Die Stadt Werneuchen  
handelnd durch das Amt Werneuchen  
Herrn Grabsch / Amtsdirektor -nachstehend Auftraggeber genannt-

und die Wohnungsbaugesellschaft Werneuchen mbH  
vertreten durch  
Herrn Lochner / Geschäftsführer -nachstehend Verwalter genannt-

schließen folgenden **Verwaltungsvertrag** :

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

Der Auftraggeber überträgt dem Verwalter zum 01.01.1997 die Verwaltung der städteigenen Wohn- und Gewerbegrundstücke.

## **§ 2 Umfang der Verwaltungstätigkeit**

1. Der Auftraggeber beauftragt den Verwalter mit allen zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehörenden Arbeiten kaufmännischer, technischer sowie verwaltungsmäßiger Art unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere

a) der Überwachung des baulichen Zustandes und Veranlassung notwendiger Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen, sowie der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen für vergebene Aufträge.

b) der ordnungsgemäßen und ausreichenden Versicherung des Verwaltungsobjektes mit der vom Verwalter benannten Gesellschaft gegen Sach- und Haftpflichtschäden im Namen des Auftraggebers sowie dessen Vertretung gegenüber der Versicherungsgesellschaft bei Schadensfällen und Schadensfestsetzung.

c) der Vermietung der Wohn-, Gewerbe-, Garagen- und anderen Mieteinheiten der Verwaltungsobjekte im Namen des Auftraggebers unter Beachtung des § 3 dieses Vertrages und unter Vereinbarung angemessener den gesetzlichen Vorschriften entsprechender und möglicher Mietpreise.

d)

der Ausübung aller Vermieterrechte für den Auftraggeber, wie der Änderung und Beendigung von Mietverträgen, der Geltungmachung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis (erforderlichenfalls auch durch Bevollmächtigung eines Rechtsanwaltes oder eines anderen geeigneten Vertreters) oder des Vermieterpfandrechts.

e)

der Entgegennahme oder dem Einzug der Mieten, Nebenkosten und sonstigen Nutzungsentgelte zu den Fälligkeitsterminen, der Eingangskontrolle sowie der Geltendmachung vereinbarter oder gesetzlich zulässiger Mieterhöhungen und Betriebskostenumlagen, ggf. der gerichtlichen Geltendmachung von Forderungen.

f)

der Entgegennahme oder dem Einzug sonstiger mit der Bewirtschaftung des Verwaltungsobjektes in Verbindung stehender Zahlungen, z.B. Versicherungsleistungen, Kostenrückerstattungen, Mietkaution usw. .

g)

der pünktlichen Zahlung aller öffentlichen und sozialen Abgaben sowie der wiederkehrenden Leistungen, ferner der Bezahlung von Handwerks-, Lieferanten- und sonstigen Rechnungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Verwaltungsobjektes einschließlich des Kapitaldienstes.

h) der Beschaffung aller für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlicher Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte und Materialien für Hauswarte) und Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial)

i)

der Führung sämtlicher erforderlichen Verhandlungen mit Behörden, Dienststellen u.ä. und der Durchführung und genauen Beachtung aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften in Bezug auf das Verwaltungsobjekt, insbesondere aller Verkehrssicherungspflichten

j)

der Anlage und laufenden Führung ordnungsgemäßer Hausabrechnungen und der Sammlung der Einnahmen- und Ausgabennachweise und Belege (sämtliche Unterlagen sind Eigentum des Auftraggebers).

k)

der Erstellung einer Jahresabrechnung bis zum 30. April des nächstfolgenden Jahres.

2. Weiterhin hat der Verwalter diejenigen Handlungen vorzunehmen, die geeignet und erforderlich sind, um das Verwaltungsobjekt in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und die ordnungsgemäße Nutzungsfähigkeit zu sichern, besonders bei der dringend gebotenen Beseitigung von Schäden und Gefahrenstellen.

3. Dem Verwalter obliegt die Pflicht, den Auftraggeber unverzüglich von allen wichtigen Angelegenheiten, wie Schäden, die die Nutzungsfähigkeit von Gebäuden und Wohnungen erheblich beeinträchtigen, Gefahrensituationen, Rechtsstreitigkeiten und Zwangsmaßnahmen Dritter, unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4. Der Verwalter ist darüber hinaus verpflichtet, Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln, die zur Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung der Grundstücke auf der Grundlage von Gesetzen und Verwaltungsvorschriften bereitgestellt werden, rechtzeitig zu beantragen, bestimmungsgemäß zu verwenden und erforderlichenfalls abzurechnen. Er hat den Auftraggeber rechtzeitig und umfassend über die Bereitstellung von Mitteln der öffentlichen Hand und die jeweiligen Bedingungen zur Förderung umfassender Instandsetzung und Modernisierung zu unterrichten und ggf. Entscheidungsvorschläge vorzubereiten.

5. Zustimmung zur Mietmodernisierung dürfen nur nach grundsätzlicher Abstimmung mit dem Auftraggeber im festgelegten Umfang gegeben werden.

### **§ 3 Vermietungsauftrag**

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt nach den Beschlüssen des Wohnungsausschusses der Stadt Werneuchen

### **§ 4 Zahlungsverkehr**

1. Der Zahlungsverkehr wird über ein Bankkonto (Hauskonto) nach Wahl des Auftraggebers abgewickelt.
2. Der Verwalter ist berechtigt, monatlich dem Hauskonto die ihm zustehende Verwaltungsgebühr für die laufenden Aufgaben gem. § 2 zu entnehmen. Die ihm zustehenden Gebühren für besondere Verwaltungsaufgaben darf er nach Erbringung der Leistung und Zustimmung des Auftraggebers dem Hauskonto in vereinbarter Höhe entnehmen.

### **§ 5 Besondere Verwaltungsaufgaben**

Auf Wunsch des Auftraggebers werden vom Verwalter gegen gesondert zu vereinbarende Vergütung folgende Aufgaben übernommen.

- a)  
Wirtschaftlichkeitsberechnung lt. Berechnungsverordnung.
- b)  
Vorbereitung und Durchführung von Mieterhöhung in Fällen, in denen sich der Mieterhöhungsbetrag nicht unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt.
- c)  
Ausführung besonderer behördlicher Auflagen.
- d)  
Vorbereitung der Finanzierung und Betreuung/Überwachung von Modernisierungen, Um- und Ausbauten und größere Instandhaltungsmaßnahmen gegen gesonderten Auftrag

### **§ 6 Hausverwaltergebühren**

Der Verwalter erhält für die in § 2 genannte Tätigkeit eine Gebühr von monatlich 35,00 DM je Verwaltungseinheit zzgl. Mehrwertsteuer.

## § 7 Vollmacht, Akten, Belege

1.  
Mit Abschluß des Vertrages hat der Auftraggeber dem Verwalter eine gesonderte Vollmacht in dem lt. Vertrag erforderlichen Umfang auszustellen.
2.  
Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen, wodurch jedoch seine Verantwortlichkeit gegenüber dem Auftraggeber nicht berührt wird.
3.  
Der Verwalter übernimmt die für die lfd. Verwaltungstätigkeit betreffenden Akten, insbesondere Mietverträge, Versicherungsurkunden, Dienstleistungsverträge, amtliche Bescheide usw. vom Vorverwalter.
4.  
Der Verwalter verpflichtet sich zur sorgsamten Aufbewahrung dieser Unterlagen, einschließlich der geordneten Nachweise aller während der Verwaltungszeit anfallenden Akten, Schriftwechsel, belege usw.
5.  
Mit der Beendigung der Verwaltung sind alle Unterlagen dem Auftraggeber zu übergeben.

## § 8 Vertragsdauer

1.  
Dieser Vertrag ist schriftlich per eingeschriebenen Brief mit einer Frist von 6 Monaten, erstmals zum 31.12.1998, danach jährlich zum 31. Dezember kündbar. Bei verspätetem Eingang der Kündigung beim Empfänger gilt der nächstmögliche Kündigungstermin. (Der Absender ist über den verspäteten Zugang unverzüglich zu informieren.)
2.  
Der Entzug der Verwaltungsvollmacht berührt nicht die Pflicht zur Fortzahlung der Verwaltungsgebühr gemäß § 7 Abs. 1 bis zum nächsten ordnungsgemäßen Kündigungstermin

## § 9 Besondere Vereinbarungen

1.  
Die konkreten Modalitäten der Übernahme der Verwaltung und der Organisation der Verwaltungs- und Bewirtschaftungstätigkeit werden gesondert vereinbart. Der Auftraggeber hat insbesondere dafür zu sorgen, daß alle vorhandenen Unterlagen vom Vorverwalter ordnungsgemäß, vollständig und rechtzeitig übergeben werden.
2.  
Der Verwalter haftet den Mietern, Pächtern, und Dritten gegenüber für die pflichtgemäß zu erbringende Verwaltungstätigkeit und stellt insofern den Auftraggeber von jeder Haftung frei. Er hat entsprechende Versicherungsverträge auf seine Kosten abzuschließen und dem Auftraggeber nachzuweisen.

3.

Ansprüche des Auftraggebers gegen den Verwalter werden von vorstehend aufgeführter Regel nicht berührt.

### § 10 Schlußbestimmungen

1.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzlich zulässige Bestimmung, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der ungültigen Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

2.

Anderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie Kündigungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Werneuchen den, *18.12.86* .....

*[Handwritten Signature]*

.....  
Auftraggeber

Amt Werneuchen  
- Der Amtsdirektor -

Wohnungsbaugesellschaft  
Werneuchen mbH  
Berliner Straße 9  
16356 Werneuchen

.....  
Verwalter