

Hausverwaltungsvertrag (House management contract)

Hauseigentümer (House owner)	
Hausverwalter (House supervisor)	
Verwaltungsobjekt (Administrative object)	Geschäftshaus

Vertragsbedingungen (Conditions of the contract)

<p>1. Aufgaben des Hausverwalters Der Hausverwalter verpflichtet sich, den vorbezeichneten Haus- und Grundbesitz mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten und im Interesse des Auftraggebers folgende Aufgaben wahrzunehmen.</p>	<p>1. Duties of the house supervisor The house supervisor undertakes to administer the precalled house possession and property with the care of a well-arranged governor and to perceive the following duties in the interest of the principal:</p>
<p>1.1. Kaufmännische Verwaltung 1.1.1. Mietverhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, einschließlich der Abnahme und Übernahme der Wohnungen, - Mietinkasso und Geltendmachung aller Ansprüche, die dem Auftraggeber aus den Mietverhältnissen zustehen, - Überwachung des Mieteingangs, - Führung der Mietkautionen, - Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten, - Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt, - Ermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung für den Wärmedienservice und Abrechnung der Kosten mit den Mietern, - Gesamter mündlicher und schriftlicher Verkehr mit den Mietern. 	<p>1.1. Business management 1.1.1. Tenancies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - End and notice of hire contracts, including the decrease and takeover of the flats, - Rent collection and assertion of all claims which are entitled to the principal from the tenancies, - Supervision of the rent entrance, - Guidance of the rent securities, - Examination of rent rise possibilities, - Assertion by contract of agreed rent rises, as far as the rise amount arises immediately from the hire contract, - Inquiry of the heating costs and hot-water costs after the heating costs order for the warm service and account of the costs with the tenants, - Whole verbal and written traffic with the tenants.

<p>1.1.2. Zahlungsverkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pünktliche Bezahlung aller das Anwesen betreffenden Bewirtschaftungskosten und Annuitäten nach vorheriger Prüfung. 	<p>1.1.2. Payments:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Punctual payment of all management costs concerning the property and Annuitäten after previous check.
<p>1.1.3. Behörden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesamter Verkehr mit den Behörden, soweit er die laufende Verwaltung des Anwesens betrifft. 	<p>1.1.3. Authorities:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Whole traffic with the authorities, as far as he concerns the running management of the property.
<p>1.1.4. Versicherungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung des Versicherungsbedarfs, - Abschluß und Kündigung von Versicherungsverträgen für das Anwesen im Einvernehmen mit dem Hauseigentümer, - Abwicklung von Schadensfällen mit den Versicherungsgesellschaften und Dritten. 	<p>1.1.4. Assurances:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Check of the insurance need, - End and notice of contracts of insurance for the property in the agreement with the house owner, - Winding up of cases of damage with the insurance societies and third.
<p>1.1.5. Hilfskräfte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einstellung und Entlassung, Anweisung und Überwachung von Hilfskräften (Hausmeister, Reinigungspersonal und dgl.). 	<p>1.1.5. Assistants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Setting and dismissal, instruction and supervision of assistants (janitor, cleansing staff and such).
<p>1.1.6. Geräte und Heizmaterial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschaffung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlichen Gebrauchsgegenstände (wie Geräte für Hausmeister) und Versorgungsgüter (wie Heizmaterial). 	<p>1.1.6. Devices and heating material:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Procurement of the utensils necessary for the proper management (how devices for janitors) and supplies (like heating material).
<p>1.1.7. Hausbuchhaltung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erfassung aller Zahlungsvorgänge, - Erstellung jährlicher Nebenostenabrechnung bis zum 31.12. des Folgejahres - Erstellung einer Jahresabrechnung (Geldfluß), bis zum 30. September des folgenden Jahres, wenn vom Eigentümer gewünscht. 	<p>1.1.7. House accountancy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capture of all payment processes, - Production of annual Nebenostenabrechnung up to the subsequent year 31.12 - Production of a yearly account (monetary river), up to the 30th of September of the next year, if from the owner desired.
<p>1.1.8. Instandhaltungsrücklage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ansammlung und verzinsliche Anlage einer Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. % aus dem monatlichen Mietertrages-Soll. 	<p>1.1.8. Maintenance reserve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aggregation and verzinsliche arrangement of a maintenance reserve at the rate of approx. % from monthly rent yield-should.
<p>1.2. Technische Verwaltung</p> <p>1.2.1. Instandhaltung und Instandsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laufende Überwachung des baulichen Zustandes (ggf. unter Hinzuziehung sachkundiger Dritter auf Rechnung des Hauseigentümers), - Vergabe und Überwachung aller notwendigen Reparaturen unter Auswahl geeigneter Fachfirmen, - Abschluss von Wartungsverträgen und Vergabe von Wartungsarbeiten, - Vorausplanung a-periodischer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. 	<p>1.2. Technical management</p> <p>1.2.1. Maintenance and repair:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Running supervision of the architectural state (if necessary under Hinzuziehung of expert third on calculation of the house owner), - Assignment and supervision of all necessary repair under choice of suitable professional companies, - End of servicing contracts and assignment of servicing work, - Advance planning of a more periodically maintenance measures and repair measures.

<p>1.3. Gesonderte Zustimmung des Hauseigentümers: Vor folgenden Tätigkeiten wird die Zustimmung des Hauseigentümers eingeholt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Reparaturen über 1.500 EUR. 	<p>1.3. Separate approval of the flat owner: Before the following activities the approval of the house owner is caught up:</p> <ul style="list-style-type: none"> - with repair more than 1,500 EUR.
<p>1.4. Besondere Verwaltungsaufgaben: Auf Wunsch des Hauseigentümers werden vom Verwalter gegen gesondert zu vereinbarende Gebühr folgende Aufgaben übernommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesonderte Jahresabrechnung (soweit nach Ziff. 1.1.7. nicht vereinbart) - Feststellung der Einkünfte aus Vermietungen und Verpachtungen für die Steuerklärungen, 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, - Betreuung, Überwachung und Finanzierung von Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen und größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. 	<p>1.4. Special administrative duties: By request of the house owner the following duties are taken over from the governor against fee separately to be agreed:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Separate yearly account (so far to Ziff. 1.1.7 does not agree) - Statement of the income from rentings and leases for the tax returns, as far as they concern the administrative object - Economic efficiency calculations (also with prize-engaged living space) - Preparation and realisation of rent rises within the scope of the comparable rent, the cost rent and in the other cases in which the rent rise amount does not arise immediately from the hire contract, - Implementation more specially of official editions, - Market value inquiry of the administrative object, - Care, supervision and financing of rebuildings, removals, modernisations and bigger maintenance measures and repair measures.
<p>2. Hausverwaltergebühren: Der Hausverwalter erhält für seine Tätigkeit nach Ziff. 1.1. und 1.2. eine Verwaltergebühr in Höhe von 5% der monatlichen Nettomieteinnahmen zzgl. der gesetzl. Mehrwertsteuer; bei Absenkung der Kosten 10% von der Ersparnis/Jahr.</p>	<p>2. House supervisor's fees: The house supervisor receives for his activity to Ziff. 1.1 and 1.2 a governor's fee at the rate of 5% of the monthly net rental incomes plus the lawful one. Value added tax; with sinking of the costs 10% of the savings / year.</p>
<p>3. Hauskonto: Der Hausverwalter übernimmt oder eröffnet bei der Sparkasse Leipzig ein Hauskonto auf den Namen des Hauseigentümers. Über diese Verwaltungskonto wird der gesamte Zahlungsverkehr abgewickelt. Eine Rücklagenbildung und Auszahlung an den Hauseigentümer erfolgen nur auf dessen Anweisung.</p> <p>Mietkautionen stehen im Eigentum des Mieters und sind auf einem separaten Sparkonto anzulegen, über das der Hausverwalter verfügt. Die Zinsen werden den Kautionsbeträgen zugeschlagen. Der Verwalter ist auch zur Entgegennahme von Bankbürgschaften und ähnlichen Sicherheiten ermächtigt.</p>	<p>3. House account: The house supervisor takes over or opens at the savings bank of Leipzig or a house account on the name of the house owner. About this administrative discount payment the whole payments are unwound. A reserve education and payment to the house owner occur only on his instruction.</p> <p>Rent securities stand in the property of the tenant and are to be put on on a separate savings account of which the house supervisor disposes. The interest is slammed to the security amounts. The governor is also authorised for the acceptance by bank guarantees and similar securities. Rent securities stand in the property of the tenant</p>

	<p>and are to be put on on a separate savings account of which the house supervisor disposes. The interest is slammed to the security amounts. The governor is also authorised for the acceptance by bank guarantees and similar securities.</p>
<p>4. Laufzeit des Vertrages: Dieser Vertrag läuft ab mit einer Laufzeit von 3 Jahren. Er verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten schriftlich gekündigt wird.</p>	<p>4. Term of the contract: This contract runs from with a term of 3 years. He is extended tacitly in each case by a year when he is not discontinued under observance of a term of three months in writing.</p>
<p>5. Hausverwaltervollmacht: Der Eigentümer bevollmächtigt den Hausverwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen. Der Hausverwalter vertritt den Wohnungseigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten – soweit geltend gemachte oder geltend zu machende Ansprüche Angelegenheiten des Verwaltungsobjektes betreffen.</p> <p>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.</p> <p>Der Hausverwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, die Grundakte, die steuerlichen Akten des Finanzamtes und in Schuldurkunden zu nehmen.</p> <p>Der Hausverwalter kann geeigneten Dritten Hausverwaltungsaufgaben, die sich aus dem Hausverwaltungsvertrag ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann sich insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen. Seine Haftung für die Erfüllung des Hausverwaltervertrages wird hiervon jedoch nicht berührt. Der Hauseigentümer ist verpflichtet, dem Hausverwalter eine gesonderte Vollmachtsurkunde in dem hier geschilderten Umfange auszustellen.</p>	<p>5. House supervisor's authority: The owner authorises the house supervisor under explicit freeing from the regulations §181 Civil Code to carry out all legal shops and to issue obliging declarations which concern the administrative object. The house supervisor represents to the condominiums towards tenants, authorities, Grundpfandgläubigern and other ones Third – as far as claims to be asserted or asserted concern matters of the administrative object.</p> <p>This authority also applies on the Vornahme of one-sided legal shops for the purposes of §174 Civil Code, in particular on the demand of out-of-date rents and reallocations, as well as the assertion of rent rises and cost rises of every kind.</p> <p>The house supervisor is entitled to examine all acts concerning the administrative object, in particular the land register, the basic act, the tax acts of the tax office and debt documents.</p> <p>The house supervisor can transfer to the suitable third house management duties which arise from the house management contract or give unterauthorities. He can be represented in particular with civil disputes by lawyers. Nevertheless, his liability for the fulfilment of the house supervisor's contract is not touched from this. The house owner is obliged to issue a separate authority document in the extent described here to the house supervisor.</p>

<p>6. Hausakten und Belege: Der Wohnungseigentümer verpflichtet sich, sämtliche, das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere Mietverträge, Pläne, Versicherungsurkunden und amtliche Bescheide, dem Hausverwalter zu übergeben.</p> <p>Der Verwalter verpflichtet sich zur sorgsamem Aufbewahrung dieser Unterlagen, sowie zur geordneten Aufbewahrung aller während des Verwaltungszeitraumes anfallenden Akten, Korrespondenz und Belege.</p> <p>Mit Beendigung der Verwaltung sind alle diese Unterlagen an den Hauseigentümer zurückzugeben.</p>	<p>6. House acts and documents: Of the condominiums undertakes to hand over all, the administrative object to concerning acts, in particular hire contracts, plans, insurance documents and official answer, to the house supervisor.</p> <p>The governor commits himself to the careful safekeeping of these documents, as well as to the regular safekeeping of all acts resulting during the administrative period, correspondence and documents.</p> <p>With ending of the management all these documents are to be returned to the house owner.</p>
<p>7. Beauftragung eines Maklers: Zur Vermeidung von Mietausfällen ist der Hausverwalter berechtigt, eine angemessene Anwerbung neuer Mietinteressenten auf Kosten des Hauseigentümers zu betreiben. Er ist ferner berechtigt, einen Wohnungsmakler mit dem Nachweis von Interessenten oder der Vermittlung von Mietvertragsabschlüssen zu beauftragen. Soweit damit gesonderte Kosten verbunden sind, holt der Verwalter vor Beauftragung des Maklers die Zustimmung des Hauseigentümers ein.</p>	<p>7. Agency of a broker: The house supervisor is entitled to the avoidance of rent failures to pursue an adequate recruitment of new rent prospective customers at the expenses of the house owner. He is entitled further to instruct a flat broker with the proof of prospective customers or the mediation of rent completion of the contract. As far as with it separate costs are connected, the governor catches up the approval of the house owner before agency of the broker.</p>
<p>8. Verjährung: Schadensersatzansprüche aus einer Verletzung dieses Vertrages können von beiden Seiten nur innerhalb von zwei Jahren ab Kenntnis, spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung dieses Vertrages geltend gemacht werden.</p>	<p>8. Limitation: Compensation claims from an injury of this contract can be asserted by both sides only within two years from knowledge, at the latest however, three years after ending of this contract.</p>
<p>9. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Ergänzungen und Abänderungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.</p>	<p>9. Verbal additional agreements were not met. Supplements and changes need to her validity of the written form.</p>
<p>10. Sonstige Vereinbarungen:</p>	<p>10. Other arrangements:</p>

....., den (the)

Leipzig , den (the)

.....
Eigentümer
(House owner)

.....
Hausverwalter
(House management)