

Aufgabenkreis des Hausverwalters

- (1) Der Hausverwalter verpflichtet sich, den vorbezeichneten Grund- und Hausbesitz unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten, dabei die Interessen des Auftraggebers zu vertreten und die Verwaltung derart zu führen, dass der Haus- und Grundbesitz in seinem wirtschaftlichen Bestand erhalten und ordnungsgemäß genutzt wird.

- (2) Der Hausverwalter übernimmt insbesondere folgende Pflichten und Aufgaben:
 - a) Den Abschluss und die Kündigung von Mietverträgen sowie den gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehr mit den Mietern einschließlich Mieterhöhungen gemäß gesetzlicher Bestimmungen (nach vorheriger Rücksprache mit dem Eigentümer).

 - b) Die Einziehung und notfalls die Beitreibung des Mietzinses, die Einhaltung und Geltendmachung aller dem Auftraggeber aus den Mietverhältnissen zustehenden Rechte und Ansprüche, erforderlichenfalls unter Inanspruchnahme eines Rechtsanwaltes und der Gerichte (gesonderte Berechnung).

 - c) Die pünktliche Bezahlung aller den Grund- und Hausbesitz betreffenden Zinsen, Steuern, Abgaben und Lasten aus dem Hauskonto.

 - d) Die Vertretung des Auftraggebers gegenüber allen Behörden, die fristgerechte Einreichung von Steuer- und sonstigen Erklärungen gegenüber den Steuerbehörden, z. B. wegen Stundung, Ermäßigung und Erlass von Steuern und Abgaben, die Überprüfung von Veranlagungen und erforderlichenfalls die Einlegung von Rechtsmitteln, soweit diese Angelegenheiten den Haus- und Grundbesitz betreffen.

 - e) Den Abschluss, die Kündigung und die Erneuerung von Versicherungsverträgen aller Art, soweit sie sich auf den Haus- und Grundbesitz beziehen, die Wahrnehmung aller Rechte aus solchen Verträgen gegenüber den Versicherungsgesellschaften und dritten Personen, z. B. bei Schadensfällen, sowie die rechtzeitige Bezahlung der Versicherungsprämien

 - f) Die Vergabe der notwendigen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten (Einzelaufträge bis zu einer Kostensumme von,- €- keine komplexe Sanierung), ferner die Vergabe von Lieferaufträgen über Heizmaterial und sonstige Sachen, die für die ordnungsgemäße Benutzung des Haus- und Grundbesitzes erforderlich sind, die Bezahlung von Handwerkerleistungen und sonstigen den Haus- und Grundbesitz betreffenden Rechnungen.

Notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten mit einem Kostenumfang über €(lt. Kostenangebot) sowie komplexe Sanierungen sind zwischen Hausverwalter und Auftraggeber abzustimmen.

g) Die Einstellung, Überwachung und Entlassung von Hauswarten, sofern erforderlich, und sonstigen für den Haus- und Grundbesitz nötigen Hilfskräften sowie den Abschluss der erforderlichen Dienstverträge nach vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber.

h) Die Überprüfung von Rechnungen und sonstigen Belegen vor ihrer Bezahlung auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit und gegebenenfalls ihre Beanstandung.

i) Die Verpflichtung, den Auftraggeber von allen wichtigen, den Haus- und Grundbesitz betreffenden Angelegenheiten, unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

§ 3

Hausverwaltervollmacht

Der Auftraggeber wird dem Hausverwalter zu seiner Legitimation unverzüglich eine notariell beglaubigte Vollmacht erteilen, die bei Beendigung des Verwaltungsvertrages zurückzugeben ist.

§ 4

Buchführung und Abrechnung

- (1) Der Hausverwalter ist verpflichtet, über Einnahmen und Ausgaben der Hausverwaltung nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns Buch zu führen und die Originalbelege geordnet zu sammeln. Alle Einnahmen und Ausgaben sind über das Hauskonto Nr. _____ bei der _____, also bargeldlos, abzuwickeln. Soweit der Hausverwalter Geldbeträge in bar erhält, hat er sie getrennt von anderen Geldern zu verwahren und unverzüglich auf das genannte Hauskonto einzuzahlen.
- (2) Der Hausverwalter hat dem Auftraggeber nach entsprechender Aufforderung durch diesen und nach Ablauf des Kalenderjahres bis zum 30.06. des Folgejahres die Hausabrechnung vorzulegen und die Überschüsse aus der Verwaltung, soweit sie nicht für bevorstehende Ausgaben benötigt werden, auf das Konto des Auftraggebers Kto-Nr. _____ BLZ _____, auf Anforderung zu überweisen.
- (3) Reichen die Einnahmen aus der Hausverwaltung zur fristgerechten Deckung der Ausgaben nicht aus, so hat der Auftraggeber auf Verlangen des Hausverwalters die erforderlichen Geldbeträge hierfür bereitzustellen.