

Verwaltervertrag

zwischen

- nachstehend **Eigentümer** genannt -
(sonstige Verfügungsberechtigte, z. B. Erbbauberechtigte, Nießbraucher, Generalmieter etc.)

und

der Firma HEKTAR Liegenschaftsverwaltung e.K. in 64287 Darmstadt, Rehkopfweg 17, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Marcus Heymann.

- nachstehend **Immobilienverwalter oder Verwalter** genannt -

I. Verwaltungsobjekt

Gegenstand der Verwaltung ist der Haus- und Grundbesitz in

Grundbuch des Amtsgerichtes _____, Bezirk____, Blatt____, Flur____ und Flurstück_____

Der Eigentümer ist im Bezug auf den vorgenannten Haus- und Grundbesitz allein verfügungsberechtigt, insbesondere auch zur Vermietung berechtigt. Er beauftragt den Immobilienverwalter mit der Durchführung der Verwaltung gemäß den nachstehenden Bestimmungen.

II. Vertragsdauer

Vertrag auf bestimmte Zeit

1. Der Vertrag beginnt am _____ und wird zunächst für die Dauer von 12 Monaten geschlossen.
2. Der Vertrag verlängert sich jeweils um 12 Monate, falls er nicht 3 Monate vor Ablauf des Wirtschaftsjahres schriftlich gekündigt wird.
3. Im übrigen kann der Verwaltervertrag vom Eigentümer und vom Immobilienverwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
4. Bei Tod des Eigentümers setzt sich der Verwaltervertrag mit dem oder den Erben fort (§§ 1922, 1942, 2032 ff. BGB). Eine Kündigung des Verwaltervertrages kann nur durch sämtliche Miterben gemeinschaftlich erfolgen.
5. Verkauft der Eigentümer bzw. sein Rechtsnachfolger den unter I. bezeichneten Haus- und Grundbesitz, so erlischt der Verwaltervertrag mit dem Ende des Monats, der auf die Anzeige des Abschlusses eines notariellen Kaufvertrages folgt.

III. Aufgaben des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Immobilienverwalters ergeben sich aus diesem Vertrag. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag mit Dienstvertragscharakter. Der Immobilienverwalter ist verpflichtet, während der Vertragsdauer das Verwaltungsobjekt ordnungsgemäß nach den Grundsätzen eines Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu be-

wirtschaften und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten. Die Belange und Interessen des Eigentümers sind in jeder Hinsicht zu wahren.

IV. Pflichten des Eigentümers

Der Umfang der vom Immobilienverwalter zu erbringenden Leistungen ist im Leistungsverzeichnis im einzelnen geregelt. Zu den im Leistungsverzeichnis aufgeführten Grundleistungen und den jeweils vereinbarten Besonderen Leistungen ist der Immobilienverwalter berechtigt und verpflichtet. Dabei hat der Immobilienverwalter die Weisungen zu befolgen, die ihm der Eigentümer erteilt; liegen Weisungen nicht vor, so ist nach den anerkannten Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung zu verfahren.

V. Vollmacht des Verwalters

1. Der Immobilienverwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung des Eigentümers alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des Objektes und die Erfüllung der in Ziffer III. aufgeführten Aufgaben des Immobilienverwalters betreffen.
2. Der Immobilienverwalter wird weiter bevollmächtigt, den Eigentümer in allen das Verwaltungsobjekt betreffenden Angelegenheiten gerichtlich zu vertreten. Er ist berechtigt, dabei stets einen Rechtsanwalt zu beauftragen und zu bevollmächtigen.
3. Der Immobilienverwalter kann im Einzelfall Untervollmacht erteilen. Eine Übertragung der gesamten Verwaltungstätigkeit auf Dritte ist nicht zulässig.
4. Der Immobilienverwalter kann von dem Eigentümer die Ausstellung einer gesonderten Vollmachtsurkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde dem Eigentümer unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Immobilienverwalter nicht zu.

VI. Haftung des Verwalters

1. Für die Verletzung von wesentlichen Pflichten im Sinne des § 307 BGB, insbesondere von sogenannten Kardinalpflichten, haftet der Immobilienverwalter unbeschränkt. Im übrigen wird die Haftung für ein Verhalten des Immobilienverwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, ausgeschlossen, sofern dadurch die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit eines Menschen einhergeht.
2. Auf Wunsch wird der Immobilienverwalter eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung bezogen auf das Verwaltungsobjekt abschließen und für die Dauer der Vertragszeit aufrechterhalten.
3. Schadenersatzansprüche gegen den Immobilienverwalter und hiermit konkurrierende Ansprüche verjähren drei Jahre nach Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen, spätestens aber drei Jahre nach Beendigung des Verwaltervertrages.

VII. Vergütung

1. Vergütung von Grundleistungen

- a) Der Immobilienverwalter erhält für die im Leistungsverzeichnis aufgeführten Grundleistungen eine monatliche Verwaltervergütung in Höhe von _____ €
- b) Die Vergütung ist jeweils am 3. Werktag eines Monats im voraus zur Zahlung fällig. Der Immobilienverwalter ist berechtigt, die Vergütung dem für das Verwaltungsobjekt geführten Girokonto zu entnehmen.

2. Vergütung für besondere Leistungen (BL)

Die im Leistungsverzeichnis aufgeführten Besonderen Leistungen werden wie folgt vergütet:

- a) Die Besonderen Leistungen des Immobilienverwalters werden nach Aufwand - soweit vereinbart - abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz

für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen	60,00 €
für Sachbearbeiter	40,00 €
für Schreibkräfte	20,00 €
für Auszubildende	15,00 €

Die Vergütung für besondere Leistungen erhält der Immobilienverwalter vom Eigentümer jeweils gegen gesonderte Rechnung.

Zur Vergütung gemäß Ziff. 1 und 2 ist jeweils die Mehrwertsteuer in der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden gesetzlichen Höhe hinzuzurechnen.

VIII. Datenschutz

1. Der Immobilienverwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.
2. Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von Daten durch den Immobilienverwalter zulässig.
3. Der Eigentümer erteilt hierzu ausdrücklich seine Zustimmung.
4. Die Bestimmungen des BDSG und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer werden dabei beachtet.

