

OBJEKT BETREUUNGSVERTRAG

I. Vertragsparteien und Objekt

Eigentümer:

vertreten durch: Firma

- nachfolgend Auftraggeber genannt -

schließt mit Firma Handwerk & Objektbetreuung Heidecker
Leidheckenweg 1
55294 Bodenheim
Tel 0179-667 9046

- nachfolgend Objektbetreuer genannt –

Für das Verwaltungsobjekt

einen Objektbetreuungsvertrag mit nachfolgendem Inhalt ab.

II. Vertragsbedingungen/Inhalt

II. I. Aufgaben des Objektbetreuers

Der Objektbetreuer verpflichtet sich, den vorbezeichneten Haus- und Grundbesitz sorgfältig zu bewirtschaften und im Interesse des Auftraggebers folgende Aufgaben wahrzunehmen:

Der Objektbetreuer hat die Aufgabe, die laufende Überwachung des baulichen Zustandes des Objektes sicherzustellen.

Die Vergabe und Überwachung aller notwendigen Reparaturen und die Auswahl geeigneter Fachfirmen erfolgt gemeinsam mit dem Auftraggeber. Hierbei werden bestehende Gewährleistungsansprüche berücksichtigt und die Gewährleistungsgeber für die Arbeiten herangezogen. Der Objektbetreuer gewährleistet, dass auf der Basis der durch den Auftraggeber abzuschließenden Wartungsverträge eine regelmäßige Durchführung der Wartungsarbeiten erfolgt. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass für bestimmte Wartungspflichtige Anlagen noch kein Wartungsvertrag vorliegt, ist der Auftraggeber hierüber zu informieren, so dass ein Vertrag abgeschlossen werden kann.

Soweit Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für den Objektbetreuer erkennbar werden, ist der Auftraggeber zu informieren .

Das diesem Vertrag beigefügte Leistungsverzeichnis (Anlage 1) ist maßgebliche Leistungsgrundlage für diesen Vertrag.

Neben der Leistungsaufstellung im Leistungsverzeichnis gilt folgendes ergänzend als vereinbart:

II.1.a Leistungen des Objektbetreuers für die Mieter

Der Objektbetreuer ist verpflichtet den Mietern gegenüber freundlich und sorgsam zu sein. Es ist im Erlaub im Auftrag der Mieter und auf deren Rechnung Leistungen in deren Mietflächen zu erbringen.

II.1.b Durchführung von technischen Hausbetreuungsleistungen im Rahmen des Hausmeistersevice

Die technischen Hausbetreuungsleistungen bilden den Hauptbestandteil der Objektbetreuung und beinhalten:

- die Abwehr von Gefahren / Beseitigung von Störungen,
- die Überwachung der Störmeldeanlagen für Aufzug, Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage etc. - sofern im Einzelnen vorhanden - ,
- die Instandhaltungstätigkeiten,
- die Hauswartdienste im Sinne der II. Berechnungsverordnung.

Sämtliche für die Aufgabenerfüllung erforderlichen Werkzeuge und Kleingeräte und Materialien sind vom Objektbetreuer zu beschaffen und zur Verfügung zu stellen.

Sollten für die Erfüllung vorgenannter Aufgaben Großgeräte wie z.B. Rasentraktor, Kehrmaschine etc. notwendig sein, so sind diese seitens des Objektbetreuers zur Verfügung zu stellen.

Die Kosten für am/im Verwaltungsobjekt benötigte Materialien und Verschleißteile (z.B. Sicherungen, Glühlampen etc.) übernimmt der Auftraggeber auf Namen und Rechnung des Grundstückseigentümers.

II.1.c Überwachung und Wartung der baulichen und technischen Anlagen in Form von regelmäßigen Begehungen, Sicht- und Funktionskontrollen

Für die Gewährleistung einer regelmäßigen Kontrolle hat der Objektbetreuer ein Kontrollbuch für das Verwaltungsobjekt anzulegen, in welchem eine Dokumentation im 1- wöchigen Turnus zu den Feststellungen hinsichtlich der vorstehenden Positionen geführt wird. Das Kontrollbuch für das Verwaltungsobjekt wird jeweils monatlich durch den Auftraggeber kontrolliert und ggf. ergänzt.

Überwachung technischer Anlagen

- Überwachung der abgeschlossenen Wartungsverträge für die Heizungsanlagen, die Lüftungsanlage, die Feuerlöscheinrichtung, die Automatiktüren ,die Tiefkühlanlage u.a. . Die Heizanlagen sind mindestens 2 x jährlich auf eine wirtschaftliche Betriebsweise zu prüfen. Insbesondere die Vorlauftemperaturen, Schaltzyklen sowie Einstellungen der Heizkörperthermostate sind den Nutzungsbedingungen des Verwaltungsobjektes gemäß einzustellen bzw. nachzuregeln.
- Auswechseln defekter Glühlampen
- Überwachung behördlicher Sicherheitsprüfungen und Führung von Prüfbüchern soweit dies behördlich vorgeschrieben ist.

II.1.d Pflege der Außenanlagen

- Säuberung der Bürgersteige, Wirtschafts- und Verbindungswege, Durchgänge, Durchfahrten, soweit sie nicht der örtlichen Reinigung unterliegen
- Sauber halten und Pflege der zum Objekt gehörenden Grün- und Gartenflächen (Wässern und Beschnitt der Ziergehölze)
- Säuberung der PKW-Stellplätze im Freien
 - Absperren frostgefährdeter Wasserleitungen und -hähne .

Die Reinigung hat regelmäßig zu erfolgen, wobei hinsichtlich der Intensität, dem Charakter und der Art der Nutzung des Objektes, Rechnung zu tragen ist.

II.I.e Instandhaltungstätigkeiten

Im Rahmen der Instandhaltungs- und Instandsetzungstätigkeiten sind durch den Objektbetreuer vor allem Kleinreparaturen in möglichst vielen Gewerken auszuführen.

Die Mehrzahl der Kleinreparaturen sowie malermäßige Ausbesserungen sind durch den Objektbetreuer auf Grundlage seiner technischen Befugnisse selbst oder unter Einschaltung der Organisation der Objektbetreuung durchzuführen.

Die hierzu erforderlichen Kleinmaterialien und Verbrauchsmittel sind durch entsprechende Dokumente zu belegen. Die Kosten trägt der Auftraggeber.

II.I.f Schnee- und Eisglättebeseitigung

Der Objektbetreuer hat für die Schnee- und Eisglättebekämpfung nach den jeweiligen Bestimmungen und Satzungen der Stadt oder Gebietskörperschaft Sorge zu tragen. Er ist zur Wahrung und Aufrechterhaltung der Verkehrssicherungspflicht verantwortlich. Hierzu gehören insbesondere:

- alle zum Grundstück gehörenden Verkehrs- und Wegflächen, die von der Glättebildung betroffen sind;
- sämtliche Wassereinläufe, Hydranten und versenkte Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr
- Zugänge zu den Müllbehältern und Recyclingbehältern;
- Zufahrtswege zu den PKW-Einstellplätzen und der Tiefgarage

III. Objektbetreuungsgebühr

Der Objektbetreuer erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Gebühr

**in Höhe vonEUR
zzgl. gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer**

welche sich zusammensetzt aus den in Anlage 2 einzeln bezifferten Honorarpositionen.

Der Objektbetreuer hat einmal monatlich gemäß den in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen abzurechnen. Sonderleistungen, die eines gesonderten Auftrages bedürfen, sind einzeln nachprüfbar auszuweisen.

Verbrauchs- und Verschleißmaterialien (Glühlampen, Streumaterial, Ersatzpflanzen etc.) sind in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu beschaffen und zum Erwerbspreis abzurechnen.

IV. Besondere Objektüberwachungsaufgaben

Die Betreuung, Überwachung und Ausführung von Umbauten, Ausbauten und Modernisierungsarbeiten werden vom Objektbetreuer und Auftraggeber für eine einvernehmlich zu vereinbarende Sondergebühr durchgeführt. Dies erfolgt in solchen Fällen, wo keine Ausführung allein durch den Auftraggeber veranlasst wird.

Der Objektbetreuer übt neben dem Auftraggeber das Hausrecht für den Eigentümer in dem Verwaltungsobjekt aus. Entsprechende Vollmacht wird hiermit erteilt.

V. Versicherungsschutz des Objektbetreuers

Der Objektbetreuer ist verpflichtet, dem Auftraggeber innerhalb eines Zeitraumes von 4 Wochen ab Vertragsschluss nachzuweisen, dass eine ausreichende Haftpflichtversicherung für Vermögens- und Personenschaden für den Betrieb seines Unternehmens besteht.

VI. Laufzeit des Vertrages und Kündigungsfrist

Der Vertrag beginnt mit dem _____ und wird bis zum _____ abgeschlossen.

Wird der Vertrag nicht durch eine der Parteien 3 Monate vor Ablauf der Grundlaufzeit gekündigt, so wird das Vertragsverhältnis als unbefristeter Vertrag mit einer beiderseitigen Kündigungsfrist von 3 Monaten fortgeführt.

VII. Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Vereinbarungen dieses Vertrages unwirksam sein, so bleibt die Wirksamkeit des Vertragswerkes im übrigen hiervon unberührt. In diesem Fall ist die unwirksame Klausel im Wege der Vertragsauslegung durch eine wirksame Klausel zu ersetzen, die der unwirksamen Klausel möglichst nahe kommt. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Die Abweichung der Schriftform bedarf der schriftlichen Vereinbarung.

Als Gerichtsstand wird, insofern gesetzlich zulässig, Wiesbaden vereinbart.

VIII. Sonstige Vereinbarungen

Wird die Objektbetreuungsgesellschaft in eine andere Rechtsform umgewandelt, so geht dieser Vertrag automatisch auf die neue Gesellschaft über.

Bodenheim, den , den

Auftragnehmer

Auftraggeber

Anlage 2 zum Objektbetreuungsvertrag

Liegenschaft:

Monatliche Vergütung

Hausmeisterdienst	€
Winterdienst	€
Außenreinigung	€
Pflege der Außenanlage/Grünflächenpflege (ohne Hangflächen)	€
Treppenhausreinigung	€
Reinigung und Pflege Tiefgarage/Stellplätze	€
Gesamt:	€

Hinweis:

Der Betrag für Winterdienst wurde aus kalkulatorischen Gründen auf 12 Monate umgerechnet. Die tatsächlichen Leistungen werden nur für 5 Monate erbracht.

Der Betrag für Außenanlagenpflege und Außenreinigung wurde ebenfalls auf 12 Monate errechnet. Die Leistungen hierfür werden nur in 7 Monaten des Kalenderjahres erbracht.

Bodenheim, den

....., den

Auftragnehmer

Auftraggeber