

HAUSMEISTERVERTRAG

Dienstleistungsvertrag für Hausmeister- und Objektbetreuungsleistungen

zwischen

1. Auftraggeber

Name / Firma:

Vertreten durch:

Anschrift:

Telefon:

E-Mail:

und

2. Auftragnehmer / Hausmeisterservice

Name / Firma:

Inhaber / Ansprechpartner:

Anschrift:

Telefon:

E-Mail:

Steuernummer / USt-IdNr., soweit vorhanden:

wird folgender Hausmeistervertrag geschlossen.

§ 1 Betreutes Objekt

Der Auftragnehmer übernimmt Hausmeister- und Objektbetreuungsleistungen für folgendes Objekt:

Objektanschrift:

Objektart:

- ☐ Mehrfamilienhaus
- ☐ Wohnanlage
- ☐ Gewerbeimmobilie
- ☐ gemischt genutzte Immobilie
- ☐ sonstiges Objekt:

Anzahl Wohneinheiten: _____

Anzahl Gewerbeeinheiten: _____

Besondere Objektbereiche:

§ 2 Vertragsgegenstand

Der Auftragnehmer übernimmt die nach diesem Vertrag vereinbarten Hausmeisterleistungen.

Geschuldet werden ausschließlich die ausdrücklich vereinbarten Leistungen.

Der Auftragnehmer hat erkennbare Schäden, Störungen und sonstige Auffälligkeiten am betreuten Objekt dem Auftraggeber zeitnah mitzuteilen.

§ 3 Regelmäßige Kontrollgänge

Folgende Kontrollleistungen werden vereinbart:

- ☐ Kontrolle des Eingangsbereichs
- ☐ Kontrolle des Treppenhauses
- ☐ Kontrolle der Gemeinschaftsräume
- ☐ Kontrolle von Kellerbereichen
- ☐ Kontrolle von Außenanlagen

- ☐ Kontrolle von Müllplätzen
- ☐ Sichtkontrolle der Beleuchtung
- ☐ Sichtkontrolle von Türen und Toren
- ☐ Sichtkontrolle auf erkennbare Schäden
- ☐ Kontrolle technischer Gemeinschaftseinrichtungen, soweit vereinbart
- ☐ sonstige Kontrollen:

Kontrollrhythmus:

- ☐ täglich
- ☐ _____ Mal wöchentlich
- ☐ wöchentlich
- ☐ monatlich
- ☐ nach gesonderter Beauftragung
- ☐ anderer Rhythmus:

§ 4 Reinigung und Ordnung

Folgende Arbeiten werden übernommen:

- ☐ Eingangsbereich sauber halten
- ☐ Treppenhausreinigung
- ☐ Kellerflure reinigen
- ☐ Gemeinschaftsräume reinigen
- ☐ Aufzug reinigen
- ☐ Hauseingang / Haustür reinigen
- ☐ Briefkastenanlage reinigen
- ☐ Müllplatz sauber halten
- ☐ Gehwege reinigen

☐ sonstige Reinigungsarbeiten:

Turnus / besondere Vorgaben:

§ 5 Außenanlagen

Der Auftragnehmer übernimmt folgende Arbeiten:

- ☐ Kehren von Wegen und Hofflächen
- ☐ Entfernung von Laub
- ☐ Pflege von Grünflächen
- ☐ Rasen mähen
- ☐ kleinere Pflegearbeiten an Pflanzen
- ☐ Bewässerung
- ☐ Reinigung von Außenflächen
- ☐ Kontrolle von Spiel- / Gemeinschaftsflächen
- ☐ Bereitstellen bzw. Zurückstellen von Müllbehältern
- ☐ sonstige Arbeiten:

§ 6 Winterdienst

- ☐ Winterdienst gehört nicht zum vereinbarten Leistungsumfang.
- ☐ Winterdienst gehört zum vereinbarten Leistungsumfang.

Soweit Winterdienst vereinbart ist, umfasst dieser:

- ☐ Schneeräumung
- ☐ Streuen bei Schnee- und Eisglätte
- ☐ Kontrolle vereinbarter Verkehrsflächen
- ☐ Nachräumen / Nachstreuen bei Bedarf

☐ sonstige Leistung:

Zu betreuende Flächen:

Zeiten / besondere Vorgaben:

§ 7 Kleine Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten

Der Auftragnehmer übernimmt folgende einfache Arbeiten, soweit hierfür keine besondere Fachqualifikation oder behördliche Zulassung erforderlich ist:

- ☐ Austausch von Leuchtmitteln
- ☐ einfache Einstell- und Befestigungsarbeiten
- ☐ Schmieren von Scharnieren und Schlössern
- ☐ einfache Montagearbeiten
- ☐ kleinere Ausbesserungen
- ☐ Austausch einfacher Verbrauchs- und Verschleißteile
- ☐ sonstige Arbeiten:

Arbeiten an Anlagen oder Einrichtungen, für die besondere Fachkenntnisse, Qualifikationen oder Zulassungen erforderlich sind, werden nur von entsprechend befugten Fachunternehmen ausgeführt.

§ 8 Beauftragung von Fachfirmen

Der Auftragnehmer:

- ☐ darf erforderliche Fachfirmen nur nach vorheriger Zustimmung des Auftraggebers kontaktieren.
- ☐ darf in dringenden Fällen bis zu einem Auftragswert von

_____ €

eine Fachfirma beauftragen.

☐ darf keine Aufträge an Dritte vergeben.

Im akuten Notfall darf der Auftragnehmer notwendige Sofortmaßnahmen zur Begrenzung eines unmittelbar drohenden Schadens veranlassen, soweit eine vorherige Abstimmung mit dem Auftraggeber nicht rechtzeitig möglich ist.

Der Auftraggeber ist anschließend unverzüglich zu informieren.

§ 9 Meldung von Schäden und Störungen

Festgestellte Schäden oder Störungen sind dem Auftraggeber mitzuteilen.

Dies gilt insbesondere bei:

- ☐ Wasserschäden
- ☐ Heizungsausfall
- ☐ Strom- / Beleuchtungsstörungen
- ☐ defekten Türen oder Schlössern
- ☐ Schäden an Gemeinschaftseinrichtungen
- ☐ Vandalismus
- ☐ Einbruchsspuren
- ☐ erheblichen Verunreinigungen
- ☐ Gefahrenstellen
- ☐ sonstigen Auffälligkeiten

Ansprechpartner des Auftraggebers:

Telefon für dringende Fälle:

§ 10 Ansprechpartner für Bewohner

- ☐ Der Auftragnehmer ist Ansprechpartner für Bewohner bei einfachen technischen oder organisatorischen Anliegen.
- ☐ Der Auftragnehmer nimmt lediglich Schadensmeldungen entgegen und leitet diese weiter.

☐ Der Auftragnehmer übernimmt keinen unmittelbaren Mieterkontakt.

Der Auftragnehmer ist ohne besondere Bevollmächtigung nicht berechtigt, rechtsgeschäftliche Erklärungen im Namen des Auftraggebers abzugeben oder entgegenzunehmen.

§ 11 Schlüssel und Zutrittsmittel

Dem Auftragnehmer werden folgende Schlüssel bzw. Zutrittsmittel übergeben:

Art	Anzahl	Nummer / Kennzeichnung
Haustürschlüssel		
Kellerschlüssel		
Technikraum		
Gemeinschaftsräume		
Transponder		
Sonstige		

Die überlassenen Schlüssel und Zutrittsmittel dürfen nur zur Durchführung der vereinbarten Leistungen verwendet werden.

Ein Verlust ist dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen.

Eine Weitergabe an unbefugte Dritte ist nicht gestattet.

§ 12 Arbeitsmittel und Material

Arbeitsgeräte und Verbrauchsmaterialien werden:

- ☐ vollständig vom Auftragnehmer gestellt.
- ☐ vollständig vom Auftraggeber gestellt.
- ☐ nach folgender Vereinbarung bereitgestellt:

Materialkäufe über einen Betrag von

_____ €

bedürfen der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers, sofern keine andere Vereinbarung getroffen wurde.

§ 13 Vergütung

Für die vereinbarten Leistungen erhält der Auftragnehmer:

☐ eine monatliche Pauschale von

_____ € **netto / brutto**

☐ einen Stundenlohn von

_____ € **netto / brutto**

☐ folgende Vergütung:

Zusätzlich vergütete Sonderleistungen:

Materialkosten:

☐ sind in der Vergütung enthalten.

☐ werden gegen Nachweis zusätzlich abgerechnet.

☐ werden wie folgt abgerechnet:

§ 14 Abrechnung und Zahlung

Die Abrechnung erfolgt:

☐ monatlich

☐ vierteljährlich

☐ nach Leistungserbringung

☐ nach folgender Vereinbarung:

Rechnungen sind auf folgendem Weg einzureichen:

☐ per E-Mail

☐ per Post

☐ sonstiger Weg:

Zahlungsziel: _____ Tage nach Rechnungseingang.

§ 15 Zusätzliche Leistungen

Leistungen, die nicht Bestandteil dieses Vertrags sind, werden nur nach gesonderter Beauftragung ausgeführt.

Dies betrifft insbesondere größere Reparaturen, Renovierungsarbeiten, umfangreiche Gartenarbeiten und sonstige Sonderleistungen.

Für solche Leistungen kann vorab ein Angebot oder Kostenvoranschlag vereinbart werden.

§ 16 Selbstständige Tätigkeit

Die Parteien beabsichtigen eine selbstständige Tätigkeit des Auftragnehmers.

Der Auftragnehmer organisiert die Durchführung seiner Leistungen grundsätzlich eigenverantwortlich im Rahmen der vereinbarten Leistungsanforderungen und erforderlichen Termine.

Der Auftragnehmer ist:

- ☐ berechtigt, auch für andere Auftraggeber tätig zu sein.
- ☐ grundsätzlich frei in der Organisation seiner Arbeitsabläufe.
- ☐ für die ordnungsgemäße steuerliche Behandlung seiner Vergütung selbst verantwortlich.

Die tatsächliche Durchführung der Zusammenarbeit soll den getroffenen Vereinbarungen entsprechen.

§ 17 Einsatz weiterer Personen

- ☐ Der Auftragnehmer erbringt die Leistungen persönlich.
- ☐ Der Auftragnehmer darf geeignete Mitarbeiter einsetzen.
- ☐ Der Einsatz von Subunternehmern bedarf der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers.
- ☐ Folgende Regelung gilt:

Der Auftragnehmer bleibt gegenüber dem Auftraggeber für die ordnungsgemäße Durchführung der vereinbarten Leistungen verantwortlich.

§ 18 Dokumentation

Folgende Leistungen sind zu dokumentieren:

- ☐ Kontrollgänge
- ☐ Winterdienst
- ☐ festgestellte Schäden
- ☐ Reparaturen
- ☐ Materialkäufe
- ☐ Einsatz von Fachfirmen
- ☐ besondere Ereignisse
- ☐ sonstige Tätigkeiten:

Die Dokumentation erfolgt:

- ☐ schriftlich
- ☐ digital
- ☐ über ein Hausmeisterbuch
- ☐ über monatliche Tätigkeitsnachweise
- ☐ auf folgende Weise:

§ 19 Versicherungen

Der Auftragnehmer verfügt über:

- ☐ Betriebshaftpflichtversicherung
- ☐ sonstige einschlägige Versicherung:

Versicherungsgesellschaft:

Versicherungsnummer:

§ 20 Vertragsbeginn und Laufzeit

Der Vertrag beginnt am:

☐ Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

☐ Der Vertrag endet am:

§ 21 Kündigung

Bei einem unbefristeten Vertrag gilt folgende vereinbarte ordentliche Kündigungsfrist:

zum:

☐ Monatsende

☐ Quartalsende

☐ folgenden Termin:

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 22 Rückgabe von Unterlagen und Schlüsseln

Bei Beendigung des Vertrags sind alle dem Auftragnehmer überlassenen:

☐ Schlüssel

☐ Transponder

☐ Unterlagen

☐ Zugangskarten

☐ technischen Dokumentationen

☐ sonstigen Gegenstände

unverzüglich an den Auftraggeber zurückzugeben.

§ 23 Vertraulichkeit

Der Auftragnehmer behandelt Informationen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit über Bewohner, Eigentümer, Mitarbeiter oder das Objekt bekannt werden, vertraulich.

Dies gilt insbesondere für personenbezogene Daten, Zugangsinformationen und private Angelegenheiten von Bewohnern.

§ 24 Besondere Vereinbarungen

§ 25 Anlagen

Folgende Unterlagen sind Bestandteil dieses Vertrags:

- ☐ detailliertes Leistungsverzeichnis
- ☐ Objektübersicht
- ☐ Schlüsselübergabeprotokoll
- ☐ Winterdienstplan
- ☐ Reinigungsplan
- ☐ Preis- / Vergütungsverzeichnis
- ☐ Ansprechpartnerliste
- ☐ sonstige Anlage:

§ 26 Unterschriften

Ort:

Datum:

Auftraggeber

Unterschrift:

Name in Druckbuchstaben:

Auftragnehmer / Hausmeisterservice

Unterschrift:

Name in Druckbuchstaben:

© Smartvorlagen.de – Kostenlose Muster & Vorlagen