



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte

**ÖFFENTLICH-RECHTLICHER
TREUHÄNDERVERTRAG**
gemäß § 12b HmbWoSchG

zwischen der **Freien und Hansestadt Hamburg**

vertreten durch das
Bezirksamt Hamburg-Mitte,
Klosterwall 2-8, 20095 Hamburg,

dieses vertreten durch
die Leiterin des Fachamtes Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt,
Dagmar Zufall

und

den Leiter der Abteilung Technischer Umweltschutz, Wohnraumschutz,
Markus Jordan,

- nachfolgend „Hamburg“ genannt -

und der **Hausmann Hausverwaltung GmbH**

Segeberger Chaussee 76, 22850 Norderstedt,

vertreten durch die Geschäftsführung
Thorsten Hausmann, Frauke Fölster,

- nachfolgend „Treuhänderin“ genannt -

über die treuhänderische Verwaltung gem. § 12b Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz
(HmbWoSchG) vom 08.03.1982 (HmbGVBl. 1982, S. 47) zuletzt geändert durch Art. 3 des
Zweiten Gesetzes zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens vom
21.05.2013 (HmbGVBl. 2013, S. 244) der ausweislich des Grundbuchs von
, im Eigentum der

- nachfolgend „Eigentümerin“ genannt -

vertreten durch Betreuerausweis des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese
mit Az durch

stehende Immobilie

Vorbemerkung

Dieser Vertrag wird im Rahmen der Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) geschlossen und dient zur Regelung der gegenseitigen Ansprüche, welche aus der treuhänderischen Mietverwaltung folgen.

Nach § 9 Absatz 1 Satz 1 HmbWoSchG darf Wohnraum im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zugeführt werden, sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gefährdungslage).

Eine Genehmigung ist grundsätzlich erforderlich, weil der Senat in § 1 der Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 HmbWoSchG eine Gefährdungslage festgestellt hat. Eine Zweckentfremdung im Sinne des HmbWoSchG liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Ein solcher Sachverhalt ist nach § 9 Absatz 2 Satz 3 Nr. 5 HmbWoSchG unter anderem gegeben, wenn Wohnraum über einen Zeitraum von mehr als vier Monaten leer steht.

Der in § 9 Absatz 1 Satz 1 HmbWoSchG normierte Genehmigungsvorbehalt erstreckt sich auf sämtliche frei finanzierte Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume – im Gesetz als Wohnraum definiert. Wohnraum im Sinne des HmbWoSchG sind alle Räume, für die eine baurechtliche Genehmigung zu Wohnzwecken erteilt wurde und die nach Anlage und Ausstattung zu Wohnzwecken objektiv und subjektiv bestimmt sind. Hierzu gehören auch Teile von Wohnungen. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird. Verfügungsberechtigte haben vielmehr die Verpflichtung, Zweckentfremdungen von Wohnraum abzuwenden.

Die Wohnungen sollen durch Abschluss von Nutzungsverträgen wieder der Wohnnutzung zugeführt werden. Erforderliche Mängelbehebung, um die Vermietbarkeit herzustellen, darf die Treuhänderin selbständig beauftragen. Instandsetzungsmaßnahmen nach dem HmbWoSchG zur Erfüllung der Mindestanforderungen an Wohnraum (§ 3 HmbWoSchG) darf die Treuhänderin nur nach vorheriger Veranlassung der freiwilligen Abhilfe (§ 14 Abs. 1 HmbWoSchG) oder durch Instandsetzungsanordnung (§ 4 HmbWoSchG) durch das Bezirksamt durchführen. Maßnahmen, die eine Vermietbarkeit verbessern (z.B. energetische Modernisierung, Anbau von Balkonen) sind ausgeschlossen.

§ 1

- (1) Aufgrund der gegen die Verfügungsberechtigten erlassenen Anordnung vom 26.01.2016, Az. M/VS 331.66.22-3.55/12, bestellt Hamburg die Treuhänderin mit Abschluss dieses Vertrages nach § 12b Abs. 1 HmbWoSchG und § 1 der Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes ab dem 01.03.2017 zur Treuhänderin für die leerstehenden Wohnungen in _____ im EG links und rechts, 1. OG rechts, 2. OG rechts und 3. OG links und rechts sowie alle Räume, die zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnungen unmittelbar erforderlich sind oder deren Benutzung im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnungen stehen, sowie außerhalb der Wohnungen gelegene Zuhörräume, Flure und Dachböden ein.
- (2) Mit der Bestellung der Treuhänderin nach Absatz 1 ist der Verfügungsberechtigten (Eigentümerin) gem. § 12b Abs. 3 i.V.m. § 12a Abs. 3 S. 1 HmbWoSchG der Besitz an dem Grundstück entzogen und die Treuhänderin in den Besitz eingewiesen.
- (3) Hamburg verpflichtet sich gegenüber der Treuhänderin, dieser gem. § 12b Abs. 3 i.V.m. § 12a Abs. 3 S. 2 HmbWoSchG den tatsächlichen Besitz – erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen – zu verschaffen.

§ 2

- (1) Die Treuhänderin hat gem. § 12b Abs. 3 i.V.m. § 12a Abs. 2 S. 2 HmbWoSchG das Recht und die Pflicht, die in § 1 Absatz 1 dieses Vertrages genannten Wohnungen, Räume und Flächen zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigte (Eigentümerin) vorzunehmen und abzuschließen. Sie ist hierbei zu der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns verpflichtet. Die Haftung der Treuhänderin beschränkt sich auf die in Sätzen 1 und 2 beschriebenen Aufgaben der Treuhänderschaft.
- (2) Die Treuhänderin wird innerhalb von vier Wochen nach tatsächlicher Besitzverschaffung Hamburg darüber berichten, ob die in § 1 Absatz 1 dieses Vertrages genannten Wohnungen, Räume und Flächen die Anforderungen nach §§ 3, 4 HmbWoSchG erfüllen. Werden diese Anforderungen nicht erfüllt, wird die Treuhänderin Hamburg zugleich Vorschläge über notwendige Instandsetzungsarbeiten unterbreiten. Die abschließende Feststellung, ob die Anforderungen nach §§ 3, 4 HmbWoSchG erfüllt sind oder nicht sowie die Entscheidung über die notwendigen Instandsetzungsarbeiten obliegt Hamburg. Hamburg wird der Treuhänderin das abschließende Ergebnis jeweils schriftlich mitteilen.
- (3) Für die durch Hamburg für notwendig befundenen Instandsetzungsarbeiten wird die Treuhänderin Kostenvoranschläge einholen und diese Hamburg vorlegen. Die Treuhänderin verpflichtet sich dazu, bei der Auftragsvergabe die für Hamburg für die Vergabe von Leistungen geltenden Vorschriften des Hamburgischen Vergabegesetzes vom 13.02.2006 (HmbGVBl. 2006, S. 57) und des Hamburgischen Mindestlohngesetzes vom 30.04.2013 (HmbGVBl. 2013, S. 188) entsprechend anzuwenden. Der Treuhänderin wird es nachgelassen, bei unbedingt notwendigen Instandsetzungsarbeiten mit einer Auftragssumme von bis zu € 500,-- im Einzelfall, die entsprechenden Maßnahmen ohne eine vorherige Entscheidung Hamburgs zu beauftragen. Bei Gefahr im Verzug ist die Treuhänderin auch über eine Auftragssumme von € 500,-- hinaus dazu berechtigt, Aufträge ohne eine vorherige Entscheidung Hamburgs zu beauftragen, soweit anders ein Schaden nicht verhindert bzw. abgestellt werden kann. Die Treuhänderin wird Hamburg unverzüglich hierüber schriftlich berichten.

§ 3

- (1) Sind die Anforderungen nach §§ 3, 4 HmbWoSchG erfüllt, wird die Treuhänderin das zur Vermietung der in § 1 Absatz 1 dieses Vertrages genannten Wohnungen Notwendige unternehmen.
- (2) Vor Abschluss eines Mietvertrages wird die Treuhänderin die Vertragsunterlagen Hamburg mit einer Frist von einer Woche zur Prüfung vorlegen. Bei der Gestaltung der Mietverträge sind sämtliche mietrechtliche Vorschriften, einschließlich der in Hamburg geltenden Mietpreisbegrenzungsverordnung zu beachten. Die Mietverträge werden durch die Treuhänderin im Namen der Eigentümerin abgeschlossen.

§ 4

Der Treuhänderin obliegen für die in § 1 Absatz 1 dieses Vertrages genannten Wohnungen, Räume und Flächen darüber hinaus noch folgende Aufgaben der Hausverwaltung:

- a) Führung von Mietakten
- b) Verbuchung der geleisteten Zahlungen
- c) Veranlassung von Mietanpassungen bei Neuvermietungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen
- d) Bearbeitung telefonischer, schriftlicher und elektronischer Mieteranfragen
- e) Vornahme notwendiger Rechtshandlungen, Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, Erteilung von Untervollmachten
- f) Information an das Bezirksamt und den Verfügungsberechtigten über Neuvermietung nach Absprache und Genehmigung durch das Bezirksamt
- g) Verwahrung von Mietsicherheiten und Bankbürgschaften und/oder Aushändigung an den Verfügungsberechtigten
- h) Kaufmännische und technische Rechnungsprüfung
- i) Zahlung der geprüften Rechnungen.

§ 5

- (1) Die Treuhänderin wird für die Bewirtschaftung des Objekts ein Bankkonto einrichten. Die Treuhänderin ist verpflichtet, alle Zahlungen und Leistungen, die mit der laufenden Verwaltung des Objektes zusammenhängen, über dieses Konto zu bewirken und entgegenzunehmen.
- (2) Die Treuhänderin hat über die Einnahmen und Ausgaben monatlich Rechnung zu legen und vorhandene Überschüsse an ein anderes Konto der Eigentümerin auszuzahlen. Konto der Eigentümerin
- (3) Die von den Mietvertragsparteien bei Vertragsschluss zu entrichtenden Mietkautionen wird die Treuhänderin auf jeweils gesonderten Mietkautionskonten verwahren. Notwendigenfalls wird die Treuhänderin entsprechende Mietkautionskonten einrichten.

§ 6

- (1) Hamburg wird der Treuhänderin alle das Objekt betreffenden und für ihre Tätigkeit erforderlichen Unterlagen – soweit verfügbar – bei Vertragsabschluss zur Verfügung stellen. Soweit die Unterlagen der Treuhänderin nicht bereits im Rahmen der Vertragsanbahnung zur Verfügung gestellt wurden, sind diese ihr bei Vertragsabschluss zu übersenden.
- (2) Soweit erforderlich und Hamburg selbst über diese Unterlagen verfügt stellt Hamburg der Treuhänderin Ausfertigungen der das Objekt betreffenden amtlichen Unterlagen zur Aufbewahrung zur Verfügung (Lageplan, Grundriss, Sicherungsscheine etc.).
- (3) Die Treuhänderin hat Hamburg jederzeit Einblick in die die Verwaltung des Objektes betreffenden Unterlagen zu gewähren und auf Verlangen Auskünfte zu erteilen, soweit die Treuhänderin selbst über diese Unterlagen verfügt und zur Auskunft imstande ist. Darüber hinaus hat die Treuhänderin Hamburg gegenüber kurzfristig Auskünfte zu erteilen, soweit das Objekt Gegenstand einer Anfrage der Hamburgischen Bürgerschaft (Art. 25 Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg) oder der Bezirksversammlung (§ 24 Bezirksverwaltungsgesetz) ist.

§ 7

- (1) Für ihre Tätigkeit erhält die Treuhänderin eine Vergütung in Höhe von € 60,- je Stunde. Angefangene Arbeitsstunden sind anteilig zu vergüten.
- (2) Die Abrechnung erfolgt monatlich. Als Nachweis ihres Vergütungsanspruchs hat die Treuhänderin Hamburg einen Abrechnungszettel vorzulegen, aus welchem sich die jeweils abgerechnete Tätigkeit sowie der jeweilige Zeitaufwand ergeben. Jeder Abrechnungszettel ist durch eine vertretungsberechtigte Person der Treuhänderin zu unterzeichnen.
- (3) Mit der Vergütung nach Absatz 1 sind alle vertraglich vereinbarten Tätigkeiten der Treuhänderin abgegolten. Dies gilt auch für die Durchführung von Besichtigungsterminen und für die Wohnungsübergabe.
- (4) Unbeschadet des Vergütungsanspruchs nach Absatz 1 hat die Treuhänderin Anspruch auf den Ersatz ihrer Auslagen und zwar
 1. für die für eine Vermietung des Wohnraums erforderliche Behebung von Mängeln kleinerer Art,
 2. für die Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der §§ 3, 4 HmbWoSchG,
 3. für sonstige Zwecke (Verwaltungsgebühren, Bearbeitungsgebühren an Dritte, Kosten für die Anzeigenschaltung in Printmedien und im Internet, Kontoführungsgebühren, Porto) soweit diese direkt dem Objekt zuzuordnen sind und von der Treuhänderin gegenüber Hamburg geltend und glaubhaft gemacht werden,
 4. für die Erfüllung von Haftungsansprüchen Dritter, die vom Besitz an dem Grundstück (§ 1 Abs. 2) oder von der Verwaltung der Wohnungen, Räume und Flächen (§ 2 Abs. 1 Satz 1) herrühren, soweit Dritte nicht auf einen Anspruch gegenüber der Eigentümerin oder deren Rechtsnachfolger verwiesen werden können, welcher realisiert werden kann; die Treuhänderin hat alle zumutbaren rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, Haftungsansprüche Dritter abzuwenden

Weitere Auslagen werden nur nach vorheriger Einwilligung Hamburgs erstattet. Dies gilt auch für Rechtsverfolgungskosten, die im Rahmen des Satzes 1 Nummer 4 anfallen.

- (5) Hat die Treuhänderin Kosten zu tragen, die Hamburg nach Absatz 4 als Auslagen zu erstatten hat, zahlt Hamburg auf Verlangen der Treuhänderin einen Vorschuss auf die Erstattung der Auslagen in angemessener Höhe. Dies gilt nur, wenn die voraussichtlich entstehenden Auslagen 5.000 Euro überschreiten.
- (6) Die Treuhänderin hat Hamburg auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die für eine Prüfung des Vergütungsanspruchs und des Ersatzes der Auslagen erforderlich sind.
- (7) Auf Verlangen des Verfügungsberechtigten (Eigentümerin) hat die Treuhänderin auch ihm gegenüber Rechnung zu legen (§ 12b Abs. 3 i.V.m. § 12a Abs. 2 Satz 3 Hmb-WoSChG). Dies ist mit dem Hinweis zu versehen, dass es für die Höhe des Ersatzanspruches Hamburgs auf die Feststellung des Bezirksamts ankommt.

§ 8

- (1) Die treuhänderische Verwaltung der unter § 1 Absatz 1 dieses Vertrages genannten Wohnungen, Räume und Flächen endet zwei Wochen nach Einzug des Mieters. Zu diesem Zeitpunkt geht die jeweils vermietete Wohnung wieder in den Besitz der Eigentümerin über.
- (2) Die treuhänderische Verwaltung endet auch dann, soweit die Eigentümerin durch eigenes Tätigwerden zur Beendigung des Leerstandes durch Wiederzuführung der Wohnungen zu Wohnzwecken hinwirkt. Der Zeitpunkt der Beendigung der treuhänderischen Verwaltung wird durch Hamburg festgestellt. Die Treuhänderin kann aber mit einer Frist von vier Wochen eine Erklärung Hamburgs über das Fortbestehen oder die Beendigung der treuhänderischen Verwaltung verlangen. Stellt Hamburg die Beendigung der treuhänderischen Verwaltung fest, geht zugleich der jeweilige Besitz wieder an die Eigentümerin über.

§ 9

- (1) Nach Beendigung der treuhänderischen Verwaltung hat die Treuhänderin Hamburg alle die Wohnungen und die Mietverhältnisse betreffenden Unterlagen zu überlassen, damit Hamburg diese an den Verfügungsberechtigten übergeben kann.
- (2) Nach Beendigung der treuhänderischen Verwaltung hat die Treuhänderin Hamburg im Übrigen auf Verlangen alle ihr zur Verfügung gestellten und während der treuhänderischen Verwaltung neu entstandenen Unterlagen zu überlassen. Dies gilt nicht für Unterlagen zu deren Aufbewahrung im Original die Treuhänderin gesetzlich verpflichtet ist oder an deren Besitz im Original die Treuhänderin ein überwiegendes berechtigtes Interesse hat. In Fällen des Satzes 2 kann Hamburg ohne einen zusätzlichen Anspruch der Treuhänderin auf Vergütung und Auslagen Fotokopien verlangen.
- (3) Die Treuhänderin hat Hamburg auch nach Beendigung der treuhänderischen Verwaltung ohne einen zusätzlichen Anspruch auf Vergütung und Auslagen bei der Geltendmachung ihres Ersatzanspruches gegenüber dem Verfügungsberechtigten zu unterstützen. Dazu gehören insbesondere die Erteilung von Auskünften und die Bereitstellung von Unterlagen.

§ 10

Die Treuhänderin ist auch nach Beendigung der treuhänderischen Verwaltung zur Verschwiegenheit über die ihr im Rahmen der treuhänderischen Verwaltung überlassenen oder zugänglich gewordenen Daten, Kenntnisse und Unterlagen verpflichtet. Gesetzliche Auskunfts- und Vorlagepflichten bleiben unberührt.

§ 11

Hamburg kann die treuhänderische Verwaltung durch eine Erklärung gegenüber der Treuhänderin abweichend von § 8 dieses Vertrages jederzeit beenden, wenn die Treuhänderin auch nach einer Mahnung ihre Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllt oder ihren Pflichten nicht in angemessener Zeit nachkommt. Das Gleiche gilt, wenn sich die Treuhänderin nachträglich als ungeeignet erweist.

§ 12

- (1) Die Treuhänderin ist zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe
 1. von 250,00 Euro verpflichtet, wenn sie der in § 3 Abs. 1 dieses Vertrages geregelten Pflicht nicht nachkommt,
 2. von 100,00 Euro verpflichtet, wenn sie einer anderen in diesem Vertrag geregelten Pflicht, insbesondere einer Auskunfts-, Vorlage-, Überlassungs- oder Bereitstellungspflicht nicht nachkommt.Die Vertragsstrafe wird mit jeder einzelnen Handlung oder Unterlassung verwirkt.
- (2) Die Treuhänderin unterwirft sich unter die sofortige Vollstreckung (§ 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz).

§ 13

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird er nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- (2) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die Freie und Hansestadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 14

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden. Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Treuhänderin und Hamburg erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn

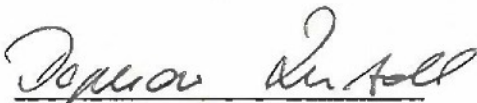
Seite 8 des Treuhändervertrages

und Zweck des Vertrages am nächsten kommen und rechtlich zulässig sind. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.

- (3) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren Regelungen widersprechen.
- (4) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (5) Die Vertragspartner verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (6) Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Rechtsverhältnis ist, soweit zulässig, Hamburg.

Freie und Hansestadt Hamburg
vertreten durch:
Bezirksamt Hamburg-Mitte

Hamburg, den 27.1.2017


Dagmar Zufall
(Fachamtsleitung)

Hamburg, den 27.1.2017


Markus Jordan
(Abteilungsleitung)

Hausmann Hausverwaltung GmbH

Hamburg, den 1. Februar 2017



Hausmann Hausverwaltung GmbH
Segaberg 76
22859 Norderstedt