



Verwaltungsvertrag für Miet-Immobilien

zwischen Herrn/Frau P. Mustermann, Musterstraße 1, 11111 Musterhausen
als Eigentümer des Objektes Beispielstraße 1 in 22222 Beispiel
-nachstehend Eigentümer genannt-

und Karl Kompfe GmbH, Gartenstraße 16, 60594 Frankfurt am Main
-nachstehend Verwalter genannt-.

§ 1 Gegenstand der Verwaltung

Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung der Verwaltung des Objektes gemäß den nachfolgenden Bestimmungen. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des Auftraggebers zu vertreten. Er hat dabei die nachstehend aufgeführten Aufgaben zu erfüllen.

§ 2 Grundleistungen des Verwalters

Der Verwalter übernimmt die nachstehenden Verwaltungsaufgaben:

- Vertretung und Wahrung der Rechte des Eigentümers gegenüber Behörden, Mietern und Pächtern, Architekten, Handwerkern, Lieferanten sowie Grundpfandgläubigern des Objektes
- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen. Erstellung von Übergabeprotokollen vor Ort bei Wohnungswechsel
- Ständige Kontrolle der eingehenden Mieten und Umlagen, Durchführung des Mietinkassos und außergerichtliche Durchsetzung von Miet- und Umlagerückständen auch in eigenem Namen
- Vereinnahmung und Anlage von Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen
- Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Durchführung von Mietzinsanpassungen jeweils im Rahmen der vertraglichen und gesetzlichen Möglichkeiten. Jedoch nur aufgrund gesonderten Auftrags des Eigentümers
- Anpassung der Heiz- und Nebenkostenvorauszahlungen
- Erteilung von Prozessvollmachten für Zahlungsklagen wegen rückständiger Mieten und Umlagen sowie für Räumungsklagen wegen solcher Rückstände, für die Erteilung von Prozessvollmachten in anderem Zusammenhang nur nach Absprache mit dem Eigentümer
- Veranlassung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im/am Objekt bis Euro 1.000,00 ohne Rücksprache jedoch nicht mehr als Euro 3.000,00 pro Einzelmaßnahme und Vierteljahr, darüber hinaus nur nach Absprache mit dem Eigentümer
- Begehung zur Objektkontrolle
- Überwachung der Hausordnung
- Abschluss und Kündigung von Verträgen über die Ver- und Entsorgung

- Einstellung bzw. Kündigung eines nebenberuflichen Hausmeisters oder einer Hausmeisterfirma nur nach Absprache mit dem Eigentümer, Überwachung der entsprechenden Arbeiten
- Vergabe und Kontrolle von Gartenarbeiten, Abschluss bzw. Kündigung von Verträgen über Gartenarbeiten nur nach Rücksprache mit dem Eigentümer
- Abschluss von das Objekt betreffenden Versicherungsverträgen, Kündigung jedoch nur nach Absprache mit dem Eigentümer
- Abschluss und Kündigung von Wartungsverträgen (z.B. Aufzug, Heizung und Schneeräumung)
- Erstellung einer monatlichen Hauskontoabrechnung als Einnahmen-/Ausgaben-Überschussrechnung
- Erstellung und Abrechnung von Heiz- und Hausnebenkosten
- Abwicklung von Heizölbestellungen
- Kontrolle und Anweisung der anfallenden Zahlungen (z.B. Stadtkasse, Bedienung der Grundpfandrechte, Versicherungsbeiträge).

§ 3 Sonderleistungen des Verwalters

Kraft individueller Vereinbarung und gegen separate Vergütung können folgende Arbeiten übernommen werden:

- Immobilienberatung
- Bausanierung inklusive Baubetreuung
- Erstellung und Abgabe der Umsatzsteuervoranmeldung (mtl. 20,00 €)
- Beschaffung der Unterlagen und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen für Zeiträume, die Abrechnungsperioden vor Vertragsbeginn betreffen.
- Beschaffung der das Objekt betreffenden Bauunterlagen bei den zuständigen Behörden.
- gerichtliche Durchsetzung von Miet- und Umlagerückständen (auch in eigenem Namen)
- Erstellung von Jahres-Einnahmen-/Ausgabenüberschuss-Rechnungen

Für diese Tätigkeiten werden folgende Stundensätze vereinbart:

Inhaber, Geschäftsführer 75,00 €/Stunde

Sachbearbeiter 43,00 €/Stunde

Die Stundensätze für diese Sonderleistungen sind Nettobeträge; Materialkosten und Auslagen werden separat in Rechnung gestellt. Alle Beträge verstehen sich zuzüglich der jeweils gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer.

§ 4 Zahlungsverkehr

Der Verwalter richtet für die Verwaltung des Objektes ein Verwaltungskonto ein, das als offenes Fremdgeldkonto geführt wird. Der Eigentümer verpflichtet sich, im erforderlichen Umfang hieran mitzuwirken.

Der Verwalter ist für das Verwaltungskonto bevollmächtigt und erhält alle Bankauszüge. Das Konto wird geführt bei der Aareal-Bank AG, Frankfurt, Kontonummer XXX YYY, BLZ 500 104 24.

Der Verwalter richtet gleichfalls separate Kautionskonten ein. Er ist berechtigt, mit den Mietern als Mietsicherheit eine Bankbürgschaft im gesetzlich zulässigen Rahmen zu vereinbaren.

Auszahlungen an den Eigentümer werden, sofern nicht anders vereinbart wird, per Dauerauftrag in gleichen Beträgen monatlich ausgeführt. Der Zahlungstermin wird gesondert vereinbart.

Grundsätzlich ist der Verwalter ohne Zustimmung des Eigentümers nicht zur Überziehung des Verwalterkontos berechtigt.

§ 5 Verwaltervergütung

Der Verwalter erhält für seine Grundleistungen eine monatliche Vergütung zzgl. Mehrwertsteuer (z.Zt. 19%) zahlbar am 10. eines jeden Monats. Er ist berechtigt, den entsprechenden Betrag dem Verwalterkonto zu entnehmen.

Der pauschale Aufwendersatz für Porti, Fahrtkosten und Telefon ist in der monatlichen Vergütung enthalten.

Die Vergütung für die Grundleistungen ist wie folgt anzupassen:

Verändert sich das Tarifgehalt der Angestellten der Wohnungswirtschaft der Ortsklasse I, Gruppe 3, 7 Berufsjahre, um mehr als 3% gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. der letzten Anpassung, so verändert sich der auf die Lohnkosten entfallende Teil der Vergütung im gleichen Verhältnis. Die Veränderung umfasst sowohl Erhöhungen als auch Ermäßigungen. Sie tritt im gleichen Zeitpunkt in Kraft wie die Veränderung des Tarifs.

oder

Der Verwalter erhält für seine Grundleistungen eine feste monatliche Vergütung, zahlbar am 10. eines jeden Monats mit der Berechtigung, diesen Betrag dem Verwalterkonto zu entnehmen, in Höhe von 5,5% der Brutto-Sollmieten, d.h. inklusive Nebenkostenvorauszahlungen und ggf. inklusive Mehrwertsteuer, soweit diese vom Mieter zu entrichten ist. Leerstehende oder mietfreie Einheiten/Räume des Objektes werden mit der Durchschnittsmiete der übrigen Einheiten/Räume berechnet. Hinzu kommt die Mehrwertsteuer (z.Zt. 19%).

§ 6 Vereinbarte Sonderleistungen

Im vorliegenden Vertrag werden als Sonderleistungen folgende Leistungen vereinbart:

(...)

§ 7 Vertretung, Übertragung der Verwaltung

Der Verwalter ist berechtigt, sich gegenüber Dritten im Einzelfalle vertreten zu lassen. Einer Übertragung der Verwaltung des Objektes insgesamt auf einen Dritten ist nicht zulässig.

§ 8 Selbstkontrahieren

Der Verwalter ist nicht von § 181 BGB befreit, d.h. er darf Verträge nicht mit sich selbst abschließen. Darüber hinaus darf er Verträge mit juristischen oder natürlichen Personen, mit denen er rechtlich, wirtschaftlich oder persönlich verbunden ist (z.B. als Gesellschafter, Geschäftsführer, Ehepartner oder naher Angehöriger) nur nach Rücksprache mit dem Eigentümer abschließen.

§ 9 Vertragsdauer

Dieser Vertrag wird auf die Dauer von 36 Monaten abgeschlossen.

Er beginnt am (...).

Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, falls er nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum Vertragsende gekündigt wird. Der Vertrag endet nicht mit dem Tode des Eigentümers.

§ 10 Haftung

Ansprüche des Eigentümers gegen den Verwalter aus Verletzung dieses Vertrages verjähren, soweit die Vertragspflicht nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich verletzt wurde und nicht Hauptpflichten betrifft, am Ende des zweiten Jahres nach Ihrer Entstehung.

§ 11 Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

Der Verwalter hat derzeit eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung über Euro 100.000,00 abgeschlossen, in die der Eigentümer Einsicht genommen hat.

§ 12 Schlussbestimmungen

Der Verwaltervertrag wird in 2-facher Ausfertigung erstellt, die beiliegenden Verwaltervollmachten in 10-facher Ausfertigung.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sollen schriftlich erfolgen. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien sind für diesen Fall verpflichtet, eine Regelung herbeizuführen, die der unwirksamen Regelung am nächsten kommt.

(Unterschriften)