

Verwaltervertrag

zwischen

Herrn
MAX MUSTERMANN
Musterstr. 00
12345 Musterstadt

-nachstehend Eigentümer genannt-

und

Jochen Reis Immobilien
Hausverwaltung
Hetzelstr. 16
67433 Neustadt

-nachstehend Verwalter genannt-

Wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

§1 Objekt / Vertragsgegenstand

Eigentumswohnung XX, Musterstraße XX, WEG Musterstraße XX, 12345 Musterstadt

§2 Pflichten und Rechte des Verwalters

Der Eigentümer – bei mehreren Eigentümern erfolgt eine gemeinsame Beauftragung – überträgt dem Verwalter die Verwaltung seines unter §1 näher beschriebenen Eigentums zur Wahrnehmung der Vermieter-Interessen im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses durch

- a) Überwachung des Zahlungseingangs aller eingehenden Miet-Zahlungen (Kalt-Miete zzgl. Betriebskostenvorauszahlungen) und Anlage eines separaten Kautionskontos.
- b) Mietrückstände der Mieter können vom Verwalter außergerichtlich, wie gerichtlich nach Rücksprache mit dem Eigentümer geltend gemacht werden.
- c) Entgegennahme und Bestätigung von Kündigungserklärungen des Mieters, sowie Hinweise an den Eigentümer über eine Kündigungsmöglichkeit gegenüber dem Mieter soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, wie z. B. Zahlungsrückstände der Miete oder Vorliegen eines wichtigen Grundes bei erheblichen Vertragsverstößen.
- d) Um Mietverträge zu kündigen und neue Verträge abzuschließen, bedarf es der Zustimmung des Eigentümers.
- e) Überwachung des baulichen Zustands der Mietsache und ggf. Beauftragung der entsprechenden Fachfirmen durch Erstellung von Ausschreibungen, Angebotseinholung, Terminplanung, Überwachung und Kontrolle der ausgeführten Arbeiten und Gewährleistungsfristen, Rechnungsprüfung und deren fristgerechter Ausgleich.

Bei Reparaturaufträgen oder Aufträgen für sonstige Leistungen, die den Betrag von _____ € netto vermutlich übersteigen, hat der Verwalter vorher die Zustimmung des Eigentümers einzuholen. Erteilt der Eigentümer keine schriftliche Zustimmung zur Durchführung der Arbeiten, stellt er den Verwalter von der Haftung für Folgeschäden frei.

Bis zu einem Betrag von _____ € netto kann der Verwalter, ohne weitere Angebote einzuholen, entsprechende Fachfirmen beauftragen. Hierbei sind die Gewährleistungsansprüche der Eigentümer zu beachten.

- f) Fristgerechte Prüfung und Entrichtung der den Eigentümer betreffende öffentliche Abgaben und wiederkehrenden Lasten sowie zur Prüfung und Bezahlung anfallende Rechnungen unter Wahrung der Belange des Eigentümers und Einhaltung der gesetzlichen Bestimmung und behördlichen Auflagen.
- g) sonstige eingehende Gelder aber auch rechtsgeschäftliche Erklärungen oder Zustellungen, die an den Eigentümer gerichtet sind, für den Eigentümer entgegenzunehmen. Erklärungen und Zustellungen sind jedoch unverzüglich an den Eigentümer weiterzuleiten oder in sonstiger Weise dem Inhalt nach dem Eigentümer mitzuteilen.
- h) Erstellung der Betriebskostenabrechnungen gegenüber dem Mieter einmal jährlich (Bei der Sondereigentumsverwaltung nach Zugang und Vorgabe der WEG-Verwaltung.)
- i) Abwicklung des sonstigen Schriftverkehrs mit dem Mieter
- j) darüber hinaus alles zu tun, damit ein ordnungsgemäßes und friedliches Wohnen im Haus gewährleistet ist und Schäden an der Wohnung und Nachteile für den Auftraggeber abgewendet und vermieden werden.
- k) Abschluss und Kündigung von Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträgen im Namen des Eigentümers nach vorheriger Absprache.

Der Verwalter verpflichtet sich, die Verwaltung gewissenhaft zu führen und alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist und dabei die Interessen des Eigentümers zu wahren und zu vertreten. Die gesetzlichen Regelungen gelten als Grundlage für den allgemeinen Geschäftsbetrieb.

§3 Rechnungslegung, Buchhaltung und Inkasso

Für die Mieteingänge wird vom Verwalter ein offenes Treuhandkonto auf Rechnung des Eigentümers eingerichtet, über dieses Konto wird der gesamte Zahlungsverkehr abgewickelt.

Im Übrigen hat der Verwalter Gelder oder sonstige Vermögensgegenstände, die zur Verwaltung gehören, von seinem sonstigen Vermögen stets getrennt zu halten.

Über alle Einnahmen und Ausgaben hat der Verwalter ordnungsgemäß Buch zu führen und alle Belege sorgfältig zu sammeln.

Zur Deckung der laufenden Kosten und der vereinbarten Verwaltergebühr wird ein Grundbetrag in Höhe von 1/12 der Jahreskaltmiete auf dem Mietkonto belassen. Darüberhinausgehende vereinnahmte Zahlungen werden in einem festzulegenden Turnus an den Eigentümer ausgeschüttet.

Der Verwalter erstellt für den Eigentümer einmal Jährlich eine Abrechnung über alle Einnahmen und Ausgaben, soweit diese durch den Verwalter bezahlt wurden. Wird die Abrechnung nicht innerhalb von 4 Wochen nach Erhalt vom Eigentümer schriftlich beanstandet, gilt sie als anerkannt.

§4 Verwaltervergütung

- a) Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von _____ € netto (zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer) je Einheit.
- b) Der Verwalter ist berechtigt, am 01. des Monats die monatliche Vergütung vom Mietkonto zu entnehmen. Bei fehlender Kontodeckung ist der Eigentümer zum Ausgleich verpflichtet.
- c) Nicht mit der Verwaltervergütung unter 4 a) abgegolten sind:
 - Gutachter- und Sachverständigenhonorare (Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure)
 - Gerichts- und Rechtsanwaltskosten
 - Kosten, die durch die Zuarbeit an den Rechtsanwalt im Rahmen eines Gerichtsverfahrens verursacht werden
 - Bearbeiten von Betriebskosteneinsprüchen, soweit der Umfang mehr als eine halbe Stunde in Anspruch nehmen würde und nicht auf Abrechnungsfehler des Verwalters zurückzuführen ist
 - Durchführung von Mieterhöhungen
 - Betriebskostenabrechnungen für die Zeiträume, für die ein Dritter als Verwalter tätig war
 - Neuvermietung und deren komplette Abwicklung
 - Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen am Sondereigentum.

Die unter 4 c) aufgeführten Tätigkeiten sind Sonderleistungen und werden dem Eigentümer gesondert berechnet.

Die Vergütung der Sonderleistungen zzgl. der zum Fälligkeitszeitpunkt gültigen Mehrwertsteuer ist mit Rechnungslegung fällig.

Gebühren für Sonderleistungen:

Einrichtung der Stammdaten und Bankkonten bei Verwaltungsübernahme		50,00 Euro
Stundensatz pro Stunde		75,00 Euro
Fotokopien	bis 50 Stück	0,50 Euro / Stück
	Ab 51 Stück	0,30 Euro / Stück
Portokosten		Einzelnachweis
Fahrtkosten je Kilometer (ab 15 km einfache Entfernung)		0,50 Euro
Mieterabrechnung je Einzelabrechnung / Nutzer (bei Mieterwechsel)		25,00 Euro
Aufbereitung der Unterlagen zur Weitergabe an einen Rechtsanwalt je Instanz		100,00 Euro
Honorar für umfangreiche Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen (ab einem Nettorechnungsbetrag von 1000,00 Euro)		4% der Kosten mind. 75,00 Euro
Abwicklung von Versicherungsfällen (Zeitaufwand mehr als 2 Stunden)		4% der Kosten mind. 150,00 Euro
Sonstige zusätzliche Tätigkeiten (wie z.B. Belegeinsicht beim Verwalter, Widerspruchsbearbeitung)		nach Aufwand
Wohnungsbesichtigung ab der 2. Begehung (einzeln z.B. bei Schäden)		35,00 Euro
Durchführung und Berechnung von Mieterhöhungen	je Einheit	35,00 Euro
Ablesung der Zählerstände (Wasser, Heizung) incl. Datenerfassung		30,00 Euro
Mieterwechsel pauschal (incl. Abnahme, Übergabe, Zählerablesung, Besichtigungen, Mietvertrag, Neuanlage des Mieters etc.)		1 Montaskaltmiete
Zeitungsinserate und Anzeigen in Onlineportalen		Einzelnachweis
Solvenz-Prüfung von Mietinteressenten (Schufa, Creditreform)	je Prüfung	30,00 Euro

§5 Rechte und Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer stellt dem Verwalter alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung:

- aktueller Grundbuchauszug bestehend aus Bestandsverzeichnis, erster und zweiter Abteilung, zum Nachweis des Eigentums am Verwaltungsobjekt
- Mietverträge, Wartungsverträge, Versicherungsunterlagen
- Information über Mietsicherheiten
- Schriftverkehr mit Mietern und Handwerkern.
- Der Eigentümer veranlasst, dass alle das Objekt betreffenden Gebührenbescheide (Stadtverwaltung, Stadtwerke) an den Verwalter gerichtet werden.
- Sollten Zahlungen oder Abbuchungen direkt auf dem Konto des Eigentümers ein oder abgehen wird er dies dem Verwalter unverzüglich anzeigen und die entsprechenden Belege an den Verwalter weiterleiten.
- Erkannte Schäden am Objekt, die dem Eigentümer bekannt werden, hat er dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§6 Dauer des Vertrages und Kündigung

Das Vertragsverhältnis beginnt am XX.XX.2018 und wird auf die Dauer von 3 Jahren geschlossen und endet somit am XX.XX.2021.

Vor Ablauf dieser Vertragslaufzeit kann der Vertrag von beiden Teilen nur aus wichtigen Grund gekündigt werden.

Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einem der Vertragspartner 3 Monate vor Ablauf gekündigt wird.

Es gelten die gesetzlichen Vorschriften über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB) sowie die sonstigen gesetzlichen Vorschriften über Verträge auch bezüglich der Auflösung oder Kündigung.

§7 Vollmacht des Verwalters

Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung des Eigentümers alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des Mietobjektes und die Erfüllung der unter 2 bis 4 aufgeführten Aufgaben des Verwalters betreffen. Der Verwalter wird weiter bevollmächtigt, den Eigentümer in allen das Mietobjekt betreffenden Angelegenheiten gerichtlich zu vertreten. Er ist berechtigt, nach Abstimmung mit dem Eigentümer einen Rechtsanwalt zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Der Verwalter kann im Einzelfall Untervollmacht erteilen. Eine Übertragung der gesamten Verwaltungstätigkeit auf Dritte ist nicht zulässig.

Der Verwalter 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.

§8 Haftung des Verwalters

Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten. Für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf fahrlässige Pflichtverletzung des kaufmännischen Verwalters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, haftet der Verwalter unbeschränkt. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten. Der Verwalter haftet nur für Schäden, die durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit verursacht wurden. Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter und hiermit konkurrierende Ansprüche verjähren 12 Monate nach Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen, spätestens 12 Monate nach Beendigung des Verwaltervertrages.

§9 Sonstiges

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinn gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf eine Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß. Die Vertragsschließenden bestätigen hiermit, eine Abschrift dieses von Ihnen gelesenen, genehmigten und eigenhändig unterschriebenen Vertrages erhalten zu haben.

Musterstadt, XX.XX.2017

Neustadt, XX.XX.2017

Eigentümer 1

Verwalter
Jochen Reis

Eigentümer 2

Eigentümer 3

Jochen Reis Immobilien
Hausverwaltung
Hetzlstr. 16
67433 Neustadt
Tel.: +49 6321 9269917
FAX: +49 6321 9269919
Email: office@jochenreis-immo.de
Homepage: www.jochenreis-immo.de

Finanzamt: Neustadt an der Weinstrasse
Steuer-Nr.: 31/135/30944
UST-ID-Nr.: DE232754851

Bankverbindung:
Commerzbank
Jochen Reis
IBAN: DE63 5464 0035 0264 9549 01
BIC: COBADEFFXXX