

VERWALTERVERTRAG

Mietverwaltung



Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung,
Feuchte- & Schimmelschäden
Thermografie · Leckageortung

Friesenweg 9 · 26434 Wangerland

Dokument: Verwaltervertrag Mietobjekt
Version: 1.0

Datum: _____

VERWALTERVERTRAG

für Mietwohnanlagen

Nr. XXX/2026

Zwischen

-

- nachstehend Eigentümer genannt -

(sonstige Verfügungsberechtigte, z. B. Erbbauberechtigte, Nießbraucher, Generalmieter etc.)

und

Sachverständigenbüro Jörg Schlüter, Friesenweg 9, 26434 Wangerland

- nachstehend Immobilienverwalter genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Wichtige Vorbemerkung:

Der Immobilienverwalter ist stets Sachwalter für fremdes Vermögen. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Immobilienverwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle an den Grundsätzen ordnungsmäßiger, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die qualifizierte Dienstleistung. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der von dem Immobilienverwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistung. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Immobilienverwalter möglich.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen den Grundleistungen des Immobilienverwalters, auf die sich die Grundvergütung bezieht, und den Besonderen Leistungen, die der Immobilienverwalter aufgrund des Vertrages oder aufgrund von Weisungen des Eigentümers erbringt. Die Besonderen Leistungen sind zusätzlich zu vergüten. Die detaillierte Beschreibung der Leistungen zeigt das breite Spektrum der täglichen Arbeit des Immobilienverwalters auf.

Verwaltungsobjekt

Der Eigentümer ist in Bezug auf das Immobilienobjekt allein Verfügungsberechtigt, insbesondere auch zur Vermietung berechtigt.

Er beauftragt die Immobilienverwaltung mit der Durchführung der Verwaltung für das Objekt

-

gemäß den nachstehenden Bestimmungen.

Vertragsdauer

Vertrag auf bestimmte Zeit

Der Vertrag wird auf feste Dauer geschlossen; er beginnt am XX und ist unbefristet.

Wird er nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt, so verlängert er sich jeweils um 1 Jahr.

Im Übrigen kann der Verwaltervertrag vom Eigentümer und vom Immobilienverwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Bei Tod des Immobilienverwalters wird der Vertrag mit dem Erben fortgesetzt, wenn dieser innerhalb einer Frist von einem Monat nach Bekanntwerden des Todes gegenüber dem Eigentümer eine Fortsetzungserklärung abgibt. Auf Verlangen des Eigentümers hat er seine Fachkunde unverzüglich zu belegen; kommt er dem Verlangen trotz einer ihm gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann der Eigentümer den Vertrag fristlos kündigen.

Bei Verkauf des Objekts steht sowohl dem Eigentümer als auch dem Immobilienverwalter ein einmaliges Sonderkündigungsrecht zu, welches binnen zwei Wochen nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages ausgeübt werden kann. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.

Aufgaben des Immobilienverwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Immobilienverwalters ergeben sich aus diesem Vertrag. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag mit Dienstvertragscharakter.

Der Immobilienverwalter ist zu den nachfolgend aufgeführten Grundleistungen und Besonderen Leistungen (BL) berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm der Eigentümer erteilt; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu beachten. Weitergehende Leistungen hat der Immobilienverwalter nur aufgrund einer gesonderten Vereinbarung zu erbringen.

Für die Grundleistungen erhält der Verwalter die in Ziff. VII 1. genannte Vergütung. Die Vergütung für die Besonderen Leistungen (BL) werden nach Aufwand gem. Ziff. VII 2. vergütet, wenn nicht in Ziff. III eine Pauschalvergütung vereinbart wird. Neben diesen Vergütungen sind die Auslagen und die Mehrwertsteuer gem. Ziff. VII 2. c) und d) zu erstatten. Weitergehende Leistungen sind wie die Besonderen Leistungen (BL) zu vergüten, wenn keine abweichende Vergütungsabrede getroffen ist.

Der Immobilienverwalter übernimmt die nachfolgend näher bezeichneten Aufgaben:

Begründung, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse

Suche und Auswahl der Mieter bei freiwerdenden Wohnungen

soweit für öffentlich geförderte Wohnungen vorgeschrieben im Zusammenwirken mit der zuständigen Behörde oder einem möglichen Belegungsberechtigten;

Beauftragung eines Immobilienmaklers mit dem Nachweis eines Mietinteressenten, falls der Eigentümer keine eigenen Interessenten hat;

Einholung einer Selbstauskunft nach einem mit dem Eigentümer inhaltlich abgestimmten Formular;

Insertion;

nach Aufwand Kostenerstattung

Besichtigung des Mietobjektes, Verhandlung des Vertrages bis zur Unterschriftsreife (BL).

Pauschal 250,00 € (je Mieterwechsel)

Abschluss von Mietverträgen auf der Grundlage von mit dem Eigentümer abgestimmten Mietvertragsformularen sowie deren Änderung, soweit dies erforderlich oder sachdienlich ist (BL).

kostenfrei

Einziehung von Mieten einschließlich Betriebskosten und etwa vereinbarter Umsatzsteuer auf ein offenes Fremdkonto, dessen Inhaber der Eigentümer ist, der dem Immobilienverwalter Kontovollmacht erteilt.

Abrechnung mit den Mietern über deren Betriebskostenvorauszahlungen; Betriebskostenvorauszahlungen für Zeiträume vor Beginn der Verwaltungstätigkeit (BL);

nach Aufwand

Beschaffung der Unterlagen für die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für Zeiträume, die Abrechnungsperioden vor Vertragsbeginn betreffen (BL).

Nach Aufwand

Ständige Kontrolle der eingehenden Mieten (einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen) sowie Anmahnung bei rückständigen Mieten und Abrechnungsschulden.

Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und Durchführung von Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt (Staffelmiete) oder errechnen lässt (Index-/Wertsicherungsklausel); die Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Durchführung nach den Regeln des BGB sowie des WoBindG (einschließlich der erforderlichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen) aufgrund gesonderten Auftrags des Eigentümers.

Entgegennahme von Sicherheitsleistungen der Mieter, insbesondere von Mietkautionen, die auf einem Treuhandkonto des Eigentümers gesondert von seinem sonstigen Vermögen geführt werden; hierüber wird dem Immobilienverwalter Kontovollmacht erteilt.

Übergabe der Mieträume bei Beginn der Mietverhältnisse unter Verwendung eines mit dem Eigentümer abgestimmten Übergabeprotokollformulars.

Stichprobenweise Überwachung des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mieträume, der Einhaltung der Hausordnung und der mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen, insbesondere zur Durchführung der Schönheitsreparaturen.

Veranlassung von Handlungen und Abgabe von Willenserklärungen, die zur Erfüllung der vom Eigentümer gegenüber den Mietern übernommenen Pflichten, insbesondere auf Überlassung und Gewährung des Gebrauchs, erforderlich sind.

Abgabe von Willenserklärungen, die zur Beendigung der Mietverhältnisse führen, insbesondere Abgabe von Kündigungserklärungen. Der Immobilienverwalter hat grundsätzlich bei einem Mietrückstand von zwei

Monatsmieten fristlos zu kündigen, wenn ihn der Eigentümer nicht anders anweist. Kündigungen von Geschäftsraummietverträgen bedürfen - als Ausnahme von dem vorstehenden Grundsatz - im Innenverhältnis der Zustimmung des Eigentümers.

Rücknahme der Mietwohnungen bei Beendigung der Mietverhältnisse unter Verwendung eines mit dem Eigentümer abgestimmten Rückgabeprotokollformulars.

Ausübung des Vermieterpfandrechts.

Rückgabe von Sicherheiten der Mieter, insbesondere Kautionsabrechnungen.

Abwicklung des gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehrs mit den Mietern.

Außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung jeglicher Ansprüche des Eigentümers gegen Mieter aus Mietvertragsverhältnissen und ihrer Beendigung sowie außergerichtliche und gerichtliche Abwehr von Ansprüchen der Mieter gegen den Eigentümer; der Immobilienverwalter ist berechtigt, einen Rechtsanwalt nach seiner Wahl zu beauftragen und ihm die erforderlichen Vollmachten zu erteilen, und zwar nach seinem Ermessen bereits vor Prozeßbeginn, insbesondere mit dem Ziel, eine gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden oder sachgerecht vorzubereiten.

Begründung, Durchführung und Abwicklung weiterer zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Objektes erforderlichen und zweckmäßigen Verträge

Vorbereitung

Beratung über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des jeweiligen Vertragsabschlusses;

Einholung von Angeboten

bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Kennzeichnung, ob es sich um Fest(Pauschal)preis-, Einheitspreis- oder Regieverträge handelt oder ob nur ein unverbindlicher Kostenvoranschlag abgegeben wird;

bei Personal ggf. Insertion.

Abschluss von Verträgen, insbesondere

- Anstellungsverträge mit Hausmeistern und sonstigem Dienstpersonal einschließlich der Erstellung objektbezogener Dienstanweisungen, ggf. Vertrag mit einem Hausmeisterserviceunternehmen;
- Versicherungsverträge: Brandversicherung, Leitungswasser- und Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung, Gewässerschadenhaftpflichtversicherung (bei Vorhandensein eines Öltanks) sowie mit vorheriger Zustimmung des Eigentümers weitere Versicherungen, z. B. Glasbruchversicherung;
- Wartungsverträge, z. B. für Heizungsanlage, Lüftungsanlage, Fahrstuhl, Gemeinschaftsantenne, Kabel, Parabolspiegel;
- Verträge zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten, z. B. mit einem Räum- und Streudienst;
- Verträge über die Anschaffung von Gebrauchsgegenständen, die der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Objektes dienen, z. B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeuge;
- Energielieferungsverträge, z. B. über die Lieferung von Strom, Wasser, Gas, Fernwärme oder Heizöl;
- Entsorgungsverträge, z. B. über die Entsorgung von Müll;
- Werkverträge zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten, insbesondere mit Bauhandwerkern, Ingenieuren und Architekten;
- Verträge mit Geldinstituten über die Führung von Bankkonten, Verwaltung von Depots und Anlage von

Geldern;

- Verträge über die zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung erforderlichen Einrichtungen und Abrechnungen, z. B. mit einem Wärmedienstunternehmen über die Anschaffung, Austausch, Eichung, Miete von Messeinrichtungen, deren Ablesung und die Erstellung einer Heizkostenabrechnung oder entsprechende Verträge zur verbrauchsabhängigen Verteilung von Wasserkosten, Müllgebühren etc.;
- sonstige zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen oder zweckmäßigen Verträge.

Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge

Stichprobenweise Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung, insbesondere der Tätigkeit des Hausmeisters sowie von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, ggf. durch andere Beauftragte des Eigentümers wie z. B. des Hausmeisters;

sachliche und rechnerische Rechnungsprüfung;

Abnahme der Arbeiten und Rüge hierbei festgestellter Mängel, ggf. unter Beiziehung anderer Beauftragter des Eigentümers, z. B. des Hausmeisters oder eines Sachverständigen;

Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind.

Beendigung, insbesondere Kündigung der in Ziff. 2.2 genannten Verträge

Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter des Eigentümers

Abgabe von Willenserklärungen und Vornahme von Rechtshandlungen, die mit der Verwaltung des Objektes zusammenhängen, insbesondere

die Abgabe von Erklärungen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Fernseh- und Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Mieters oder des Eigentümers erforderlich sind;

die Abgabe sachdienlicher Erklärungen gegenüber dem jeweiligen Versicherer bei Eintritt eines Versicherungsfalles;

Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an den Eigentümer in dieser Eigenschaft bzw. als Vermieter gerichtet sind;

Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;

Führung des Verkehrs mit Behörden und Vertragspartnern des Eigentümers, z. B. dem beauftragten Rechtsanwalt sowie mit sonstigen Dritten, soweit dies mit der laufenden Verwaltung des Objektes zusammenhängt;

Führung des Verkehrs mit dem Steuerberater des Eigentümers.

Juristische Betreuung

Soweit diese nicht das Verhältnis zwischen Eigentümer und Mietern betrifft; Ziff. 1.16 bleibt davon unberührt
Beratung des Eigentümers über Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren, soweit gesetzlich zulässig;

Beauftragung eines Rechtsanwalts nach Wahl des Immobilienverwalters und dessen Information in jeglichen Aktiv- oder Passivprozessen oder -verfahren, insbesondere auch in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z. B. in Baugenehmigungsverfahren (BL);

Pauschalvergütung

100,00 EUR

Vertretung des Eigentümers in mündlichen Verhandlungen vor Gericht oder bei Behörden, soweit gesetzlich zulässig (BL).

Nach Aufwand

Finanz- und Vermögensverwaltung

Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung

Datenerfassung und Datenpflege;

Führung der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Mieter und des Eigentümers;

geordnete Aufbewahrung von Belegen;

Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung (BL);

Pauschalvergütung je Beschäftigungsverhältnis monatl

15,00 EUR

Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter als Verwalter tätig war (BL).

Nach Aufwand

Rechnungswesen

- monatliche Abrechnung als Einnahmen-/Ausgabenrechnung mit Nachweis des Kontostandes;
- jährliche Abrechnung als Einnahmen-/Ausgabenrechnung mit Nachweis des Kontostandes;
- Abrechnung einer etwa vorhandenen Hausmeisterkasse sowie über Waschmünzenverkäufe;
- Abrechnung über Benutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen.

Zahlungsverkehr

Der Immobilienverwalter richtet für die Verwaltung des Objektes ein Girokonto bei einem Geldinstitut nach seiner Wahl ein, das als offenes Fremdkonto geführt wird. Der Eigentümer verpflichtet sich, im erforderlichen Umfang hieran mitzuwirken;

7 von 15

neben dem Eigentümer werden im Kontoeröffnungsantrag als Einzelverfügungsbefugte folgende Personen genannt:

Jörg Schlüter

Claudia Seuthe

_____;

Kontoauszüge erhalten gesondert der Eigentümer und der Immobilienverwalter;

das Konto wird bis auf weiteres geführt bei _____ Kontonummer
_____ BLZ _____;

Auszahlungen an den Eigentümer werden, sofern nichts anderes vereinbart wird, per Dauerauftrag als Monatsendausschüttung monatlich ausgeführt; grundsätzlich ist der Immobilienverwalter ohne Zustimmung des Eigentümers zur Kreditaufnahme nur berechtigt, wenn eine bestimmte Kreditlinie vereinbart ist;

Bewirken der Zahlungen an Dritte, ggf. nach Anweisung des Eigentümers und, soweit möglich, unter Nutzung etwa gewährter Skonti; zulässig ist die Erteilung von Einzugsermächtigungen und von Daueraufträgen;

der Immobilienverwalter richtet gem. Ziff. 1.7 ein auf den Namen des Eigentümers lautendes Treuhandkonto ein, auf dem die Kautions der Mieter geführt werden.

Neben dem Eigentümer werden im Kontoeröffnungsantrag als Einzelverfügungsbefugte folgende Personen genannt:

Jörg Schlüter

Claudia Seuthe

Steuererklärungen (BL)

Vorbereitung der Umsatzsteuer-Voranmeldungen zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen;

Pauschalvergütung 50,00 EUR

Vorbereitung der Jahresumsatzsteuererklärungen;

Pauschalvergütung 150,00 EUR

Vorbereitung der Lohnsteuervoranmeldungen;

Pauschalvergütung 10,00 EUR

Vorbereitung der Jahreslohnsteuermeldungen.

Pauschalvergütung 50,00 EUR

Technische Verwaltung

Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung des Objektes erforderlichen Maßnahmen

- a) Überwachung des baulichen und technischen Zustands des Objektes einschließlich der Außenanlagen durch periodische und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls mit Zustimmung des Eigentümers und auf seine Kosten unter Beiziehung von Sonderfachleuten;
- b) Beratung des Eigentümers über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten (z. B. Versicherung,

- Verkäufer, Handwerker);
- c) Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten (vergl. Ziff. III. 2.1 b));
 - d) Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, in der Regel in schriftlicher Form;
 - e) Überwachung der Ausführung der Arbeiten, insbesondere von Regiezeiten;
 - f) Abnahme der Arbeiten;
 - g) technische Rechnungsprüfung;
 - h) Rüge festgestellter Mängel;

zu c) bis h)

Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) nur für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von 2.500,00 EUR nicht überschreitet und/oder deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns nicht erfordert;

Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von 10.000,00 EUR überschreitet bzw. deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns erfordert (BL);

aus der Schlussrechnungssumme 5,00 %

Veranlassung von sofortigen Maßnahmen in dringenden Fällen, wie z. B. bei Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden;

Meldung von Schäden an die Versicherung;

Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind;

Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum, mit Schätzung der zu erwartenden Kosten;

zusätzliche Begehung der Mietwohnungen (BL).

Nach Aufwand

Durchführung von gutachterlichen Leistungen wie Feuchtebegutachtung, Leckortung, Thermografie etc.

Berechnung gem. üblicher Gebührensätze je nach Leistung

Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen;

sämtliche über lit. a) hinausgehenden Leistungen(BL).

aus der Schlussrechnungssumme 5,00 %

Abnahme von Werkleistungen und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer (Bauträger) und gegen Werkunternehmer

Beratung über weitere Vorgehensweise;

Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten;

Teilnahme an der Abnahme unter Beiziehung eines Sachverständigen (BL);

nach Aufwand

Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen des Eigentümers auf Feststellung von Mängeln, Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung und Schadenersatz (BL);

nach Aufwand

Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten (BL).

Nach Aufwand

Sonstige technische Verwaltungsleistungen

Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des Gemeingebrauchs;

Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) wie z. B. für Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungs- und Co2-Anlagen, Garagentorantriebe, Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider;

Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für die Mieter und Veranlassung der Zustellung beim Besteller gegen Nachnahme (BL);

nach Aufwand

Mitwirkung bei Versicherungsschäden; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung des Versicherungsfalles;

Der Immobilienverwalter ist berechtigt, mit dem Versicherer eine Vergütung für die Bearbeitung – soweit über die Mitwirkungspflichten nach dem Versicherungsvertrag hinausgehend – zu vereinbaren und als Zusatzvergütung zu vereinnahmen und zu behalten; eine Vergütung ist dann nicht zu zahlen.

Veranlassung der Prüfung von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch Handwerker, Architekten, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV)

Pflichten des Eigentümers

Übergabe der Unterlagen

Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Immobilienverwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

aktuelle Stammdaten (Mieterlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn- und Heizflächen);

vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Massenangaben;

alle Verträge, die mit Dritten im Namen des Eigentümers abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind;

alle Mieterakten.

Schadensmeldung

Erkannte Schäden am Immobilienobjekt, die dem Eigentümer bekannt werden, hat er dem Immobilienverwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Vollmacht des Immobilienverwalters

Der Immobilienverwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung des Eigentümers alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des Objektes und die Erfüllung der in Ziffer III. aufgeführten Aufgaben des Immobilienverwalters betreffen.

Der Immobilienverwalter wird weiter bevollmächtigt, den Eigentümer in allen das Verwaltungsobjekt betreffenden Angelegenheiten gerichtlich zu vertreten. Er ist berechtigt, dabei stets einen Rechtsanwalt zu beauftragen und zu bevollmächtigen.

Der Immobilienverwalter kann im Einzelfall Untervollmacht erteilen. Eine Übertragung der gesamten Verwaltungstätigkeit auf Dritte ist nicht zulässig.

Der Immobilienverwalter 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.

Haftung des Immobilienverwalters

Der Immobilienverwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines erfahrenen und fachkundigen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

Der Immobilienverwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.

Für die Verletzung von wesentlichen Pflichten im Sinne des § 9 Abs. 2 AGBG, insbesondere von sogenannten Kardinalpflichten, z. B. von Abrechnungspflichten, haftet der Immobilienverwalter unbeschränkt. Im Übrigen wird die Haftung für ein Verhalten des Immobilienverwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; diese beträgt 200.000,00 EUR je Schadensfall.

Schadensersatzansprüche gegen den Immobilienverwalter und hiermit konkurrierende Ansprüche verjähren drei Jahre nach Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen, spätestens aber drei Jahre nach Beendigung des Verwaltervertrages.

Vergütung

Vergütung für Grundleistungen

Der Immobilienverwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Verwaltervergütung in Höhe von **XX** EUR jeweils zuzüglich der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden Mehrwertsteuer.

Die Vergütung ist jeweils bis zum dritten Werktag des Monats im Voraus zur Zahlung fällig. Der Immobilienverwalter ist berechtigt, die Vergütung dem für das Verwaltungsobjekt geführten Girokonto zu entnehmen.

Vergütung für Besondere Leistungen (BL)

Die Besonderen Leistungen werden wie folgt vergütet:

Die Besonderen Leistungen des Immobilienverwalters werden nach Aufwand - soweit vereinbart - abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz

für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen

85,00 EUR;

Sonderfachleute, z.B. Architekt

gem. externer Berechnung

für Sachbearbeiter

55,00 EUR;

für Schreibkräfte

25,00 EUR;

für Auszubildende

25,00 EUR.

Fälligkeit

Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung sofort zur Zahlung fällig und darf vom Verwalter vom Verwaltungskonto entnommen werden.

Auslagenersatz

Die dem Immobilienverwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Besonderen Leistungen (BL) zustehenden Auslagen wie Insertionskosten, Fahrtkosten, Porti, Telefon, Telefax werden gegen Nachweis erstattet. Bis 50 Kopien werden pro Vorgang 0,50 EUR je Stück, darüber hinaus 0,15 EUR je Stück berechnet. Für folgende Tätigkeiten werden die Auslagen wie folgt vergütet:

Beitreibung von Mietgeldforderungen

Durchführung von Mietgeldverfahren, gerichtlichen Klage- oder Mahnbescheidsverfahren unter Einschaltung eines Rechtsanwalts,

Je Mahnverfahren zu Lasten des säumigen Mieters.

150,00 €

Einholung von Bonitätsauskünften

Im Rahmen von Neu-Vermietungen wird seitens des Verwalters eine Bonitätsprüfung durchgeführt, um die Kreditwürdigkeit des Mietinteressenten zu überprüfen.

25,00 €

e) Mehrwertsteuer

Die Mehrwertsteuer ist in der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden gesetzlichen Höhe hinzuzurechnen.

Datenschutz

Der Immobilienverwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.

Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von Daten durch den Immobilienverwalter zulässig.

Der Eigentümer erteilt hierzu ausdrücklich seine Zustimmung.

Die Bestimmungen des BDSG und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer werden dabei beachtet.

Schlussbestimmungen

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung des Eigentümers und des Immobilienverwalters.

Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des zweiten Jahres nach ihrem Entstehen; ausgenommen von dieser Regelung sind Schadensersatzansprüche des Eigentümers, für die VI. Pkt. 4 gilt.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

Sonstige Vereinbarungen

Wangerland, den _____
Ort Datum

Ort Datum

Jörg Schlüter

Eigentümer

Verwaltervollmacht

Der/Die Eigentümer des Verwaltungsobjektes,

-

bevollmächtigt/bevollmächtigen das

Sachverständigenbüro Jörg Schlüter, Friesenweg 9, 26434 Wangerland

ihn/sie ab **XX** in allen Verwaltungsangelegenheiten, das Objekt

-

betreffend, außergerichtlich und gerichtlich ggf. mit anwaltlicher Hilfe zu vertreten.

Der Verwalter ist berechtigt,

1. Rechte des Eigentümers gegenüber Dritten außergerichtlich und gerichtlich, auch unter Zuhilfenahme anwaltlicher Unterstützung, geltend zu machen, wahrzunehmen oder Ansprüche Dritter gegen den Eigentümer abzuwehren;
2. für den Eigentümer Vergleiche abzuschließen und Rechtsmittel einzulegen. Die Vollmacht gilt für Aktivverfahren und Passivverfahren, für die Zwangsvollstreckung und für Vollstreckungsvergleiche sowie bei Insolvenzverfahren.
3. den Eigentümer als Berechtigten von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich zu vertreten;
4. Verträge wie z.B. Miet-, Dienst-, Werk-, Versicherungs- und Lieferverträge abzuschließen und aufzulösen, die zur Erfüllung von Vorgaben des Eigentümers erforderlich sind.
5. für den Eigentümer einseitige Willenserklärungen wie z.B. Kündigungen abzugeben.
6. wahlweise im eigenen Namen oder im Namen des Eigentümers mit Wirkung für und gegen den Eigentümer Mietgeldforderungen sowie Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen gegen säumige Mieter außergerichtlich und gerichtlich ggf. mit anwaltlicher Hilfe, insbesondere auch im Rahmen von Insolvenzverfahren, geltend zu machen. Die Regelung zu Ziffer 2 und 5 gelten entsprechend.
7. für den Eigentümer Mietkautionenkonto anzulegen.

II

Der Verwalter ist ferner berechtigt:

1. Im Namen des Eigentümers mit Wirkung für und gegen ihn alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
2. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an den Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
3. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines dem Eigentümer drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind;
4. Untervollmacht für einzelne Verwaltungsangelegenheiten an Sonderkräfte zu erteilen.

