

VERWALTERVERTRAG

für Mietwohnanlagen



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Zwischen

.....

.....

- nachstehend **Eigentümer** genannt -
(sonstige Verfügungsberechtigte, z. B. Erbbauberechtigte, Nießbraucher, Generalmieter etc.)

und

FiDomo Dienstleistungs GmbH, Breite Straße 33, 32657 Lemgo

- nachstehend **Verwalter** genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Wichtige Vorbemerkung:

Der Verwalter ist stets **Sachwalter für fremdes Vermögen**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter. 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 Verwalter 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 Verwalter möglich.

In diesem Vertrag wird unterschieden zwischen den **Grundleistungen** des Verwalters, auf die sich die Grundvergütung bezieht, und den **Besonderen Leistungen**, die der Verwalter 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 Verwalters auf.

I. Verwaltungsobjekt

Der Eigentümer versichert, in Bezug auf die Immobilie allein Verfügungsberechtigt und insbesondere zur Vermietung berechtigt zu sein. Er überreicht einen aktuellen Grundbuchauszug bzw. gestattet dem Verwalter die Einholung eines Grundbuchauszuges auf Kosten des Eigentümers.

Er beauftragt den Verwalter mit der Durchführung der Verwaltung für das Objekt

gemäß den nachstehenden Bestimmungen.

Der Eigentümer versichert weiterhin, zur Erfüllung der Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag in der Lage zu sein, insbesondere dass weder Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung noch Insolvenzverfahren angeordnet worden sind oder bevorstehen.

II. Vertragsdauer

Vertrag auf bestimmte Zeit

1. Der Vertrag wird auf feste Dauer geschlossen; er beginnt am _____ und endet am _____.
2. Wird er nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Vertragsende schriftlich gekündigt, so verlängert er sich jeweils um ein Jahr.
3. Im Übrigen kann der Verwaltervertrag vom Eigentümer und vom Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
4. Bei Verkauf des Objekts steht sowohl dem Eigentümer als auch dem Verwalter ein einmaliges Sonderkündigungsrecht zu, welches binnen zwei Wochen nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages ausgeübt werden kann. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Monatsende.

Alternative: Vertrag auf unbestimmte Zeit

1. Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit mit Wirkung ab _____ geschlossen.
2. Er kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende schriftlich gekündigt werden.
3. Im Übrigen kann der Verwaltervertrag vom Eigentümer und vom Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
4. Bei Verkauf des Objekts steht sowohl dem Eigentümer als auch dem Verwalter ein einmaliges Sonderkündigungsrecht zu, welches binnen zwei Wochen nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages ausgeübt werden kann. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Monatsende.

III. Aufgaben des Verwalters

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

Der Verwalter 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 Verwalter nur aufgrund einer gesonderten Vereinbarung zu erbringen.

Verträge werden durch den Verwalter grundsätzlich in Vollmacht und im Namen des Eigentümers sowie auf dessen Kosten und für eine Dauer von nicht mehr als zwei Jahren abgeschlossen. Sie bedürfen grds. der vorherigen Einwilligung des Eigentümers. Soweit diese wegen Gefahr in Verzug oder wegen des Bagatelcharakters auch ohne Rücksprache mit dem Eigentümer abgeschlossen werden dürfen, hat der Verwalter den Eigentümer unverzüglich über die vertraglichen Bedingungen zu informieren. Grundsätzlich sind mindestens drei Angebote durch den Verwalter einzuholen und dem Eigentümer vorzulegen, sofern dies nicht im Einzelfall wegen der Dringlichkeit, der erforderlichen Spezialkenntnis, einer gewachsenen Geschäftsbeziehung oder der Geringfügigkeit der Angelegenheit untunlich ist.

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 Verwalter übernimmt die nachfolgend näher bezeichneten Aufgaben:

1. Begründung, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse

Soweit mit der Verwaltung die Auslösung von Kosten verbunden ist, darf der Verwalter auch ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung des Eigentümers im Einzelfall handeln, sofern und soweit die Kosten _____ EUR im Einzelfall und _____ EUR pro Jahr insgesamt nicht übersteigen oder Gefahr in Verzug besteht und ausreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto zur Verfügung stehen.

1.1 Suche und Auswahl der Mieter bei freierwerdenden Wohnungen

- a) soweit für öffentlich geförderte Wohnungen vorgeschrieben im Zusammenwirken mit der zuständigen Behörde oder einem möglichen Belegungsberechtigten;
- b) Beauftragung eines Immobilienmaklers mit dem Nachweis eines Mietinteressenten, falls der Eigentümer keine eigenen Interessenten hat;
- c) Einholung einer Selbstauskunft nach einem mit dem Eigentümer inhaltlich abgestimmten Formular;
- d) Insertion;
 - nach Aufwand Kostenerstattung
- e) Besichtigung des Mietobjektes, Verhandlung des Vertrages bis zur Unterschriftsreife **(BL)**.
 - nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- f) Herstellung eines vermietungsfähigen Zustandes des Mietobjektes **(BL)**.
 - nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

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

- nach Aufwand Ja / Nein
- alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

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

1.4 Abrechnung mit den Mietern über

- a) deren Betriebskostenvorauszahlungen;
- b) Betriebskostenvorauszahlungen für Zeiträume vor Beginn der Verwaltungstätigkeit **(BL)**;
 - nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- c) Beschaffung der Unterlagen für die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für Zeiträume, die Abrechnungsperioden vor Vertragsbeginn betreffen **(BL)**.
 - nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

Der Verwalter hat erstmals die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr – und zwar bis zum – zu erstellen. Jährlich sollte die Abrechnung im Zeitraum April bis August, spätestens jedoch bis erstellt und an die Mieter versandt werden.

Der Verwalter gewährt Mietern Einsicht in Abrechnungsbelege. Er fertigt auf Kosten der Mieter Kopien der Belege. Für Einsicht und Kopiefertigung gilt ein Aufwand pro Mietpartei von 1 Stunde pro Jahr als angemessen und ist von der Grundvergütung umfasst. Ein höherer, nicht vom Verwalter zu vertretender Aufwand, ist nach Aufwand zusätzlich zu vergüten.

- 1.5 Ständige Kontrolle der eingehenden Mieten (einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen) sowie Anmahnung bei rückständigen Mieten und Abrechnungsschulden, wobei für jede Mahnung Kosten von pauschal _____EUR in Rechnung gestellt werden dürfen; die Möglichkeit des Nachweises des Entstehens eines nur geringeren oder eines höheren Schadens bleibt wechselseitig vorbehalten.
- 1.6 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 **(BL)**.
 - Gebühr: _____ % des Mieterhöhungsbetrages für ein Jahr
 - alternativ: nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- 1.7 Entgegennahme von Sicherheitsleistungen der Mieter, insbesondere von Mietkautionen, die auf einem Treuhandkonto des Eigentümers gesondert von seinem sonstigen Vermögen geführt werden; hierüber wird dem Verwalter Kontovollmacht erteilt.
- 1.8 Übergabe der Mieträume bei Beginn der Mietverhältnisse unter Verwendung eines mit dem Eigentümer abgestimmten Übergabeprotokollformulars.
- 1.9 Stichprobenweise Überwachung des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mieträume, der Einhaltung der Hausordnung und der mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen, insbesondere zur Durchführung der Schönheitsreparaturen. Ohne besondere Anlässe bedarf es eines Betretens der bewohnten Mieträume durch den Verwalter oder dessen Beauftragter nur im Abstand von 5 Jahren.
- 1.10 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.
- 1.11 Abgabe von Willenserklärungen, die zur Beendigung der Mietverhältnisse führen, insbesondere Abgabe von Kündigungserklärungen. Der Verwalter 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.
- 1.12 Rücknahme der Mietwohnungen bei Beendigung der Mietverhältnisse unter Verwendung eines mit dem Eigentümer abgestimmten Rückgabeprotokollformulars.
- 1.13 Ausübung des Vermieterpfandrechts in Abstimmung mit dem Eigentümer.
- 1.14 Rückgabe von Sicherheiten der Mieter, insbesondere Kautionsabrechnungen.
- 1.15 Abwicklung des gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehrs mit den Mietern.
- 1.16 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 Verwalter 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. Eine **vorherige Abstimmung mit dem Eigentümer ist nur erforderlich**, wenn die Beibehaltung voraussichtlich Kosten von mehr als _____ € im Einzelfall und mehr als _____ € pro Jahr

verursachen wird. Anderenfalls erwartet der Eigentümer ein unverzügliches Handeln zur Forderungsbeitreibung, es sei denn, die Erfolgsaussichten sind wegen offener Vermögenslosigkeit des Schuldners oder der Unsicherheit der Rechtslage zu gering.

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

Soweit mit der Verwaltung die Auslösung von Kosten verbunden ist, darf der Verwalter auch ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung des Eigentümers im Einzelfall handeln, sofern und soweit die Kosten _____ EUR im Einzelfall und _____ EUR pro Jahr insgesamt nicht übersteigen oder Gefahr in Verzug besteht und ausreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto zur Verfügung stehen.

2.1 Vorbereitung

- a) Beratung über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des jeweiligen Vertragsabschlusses;
- b) 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.

2.2 Abschluss von Verträgen, insbesondere

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

2.3 Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge

- a) 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;
- b) sachliche und rechnerische Rechnungsprüfung;
- c) Abnahme der Arbeiten und Rüge hierbei festgestellter Mängel, ggf. unter Beiziehung anderer Beauftragter des Eigentümers, z. B. des Hausmeisters oder eines Sachverständigen;
- d) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind.

2.4 Beendigung, insbesondere Kündigung der in Ziff. 2.2 genannten Verträge.

2.5 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter des Eigentümers:

- a) 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;
- b) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an den Eigentümer in dieser Eigenschaft bzw. als Vermieter gerichtet sind;
- c) Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
- d) 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;
- e) Führung des Verkehrs mit dem Steuerberater des Eigentümers **(BL)**.
- nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

3. Juristische Betreuung

Soweit mit der Verwaltung die Auslösung von Kosten verbunden ist, darf der Verwalter auch ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung des Eigentümers im Einzelfall handeln, sofern und soweit die Kosten _____ EUR im Einzelfall und _____ EUR pro Jahr insgesamt nicht übersteigen oder Gefahr in Verzug besteht und ausreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto zur Verfügung stehen.

Soweit diese nicht das Verhältnis zwischen Eigentümer und Mietern betrifft; Ziff. 1.16 bleibt davon unberührt

- a) Beratung des Eigentümers über Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren, soweit gesetzlich zulässig;
- b) Beauftragung eines Rechtsanwalts nach Wahl des Verwalters und dessen Information in jeglichen Aktiv- oder Passivprozessen oder -verfahren, insbesondere auch in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z. B. in Baugenehmigungsverfahren **(BL)**;
- nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- c) Vertretung des Eigentümers in mündlichen Verhandlungen vor Gericht oder bei Behörden, soweit gesetzlich zulässig **(BL)**.
- nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

4. Finanz- und Vermögensverwaltung

Soweit mit der Verwaltung die Auslösung von Kosten verbunden ist, darf der Verwalter auch ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung des Eigentümers im Einzelfall handeln, sofern und soweit die Kosten _____ EUR im Einzelfall und _____ EUR pro Jahr insgesamt nicht übersteigen oder Gefahr in Verzug besteht und ausreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto zur Verfügung stehen.

- 4.1 Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung
- a) Datenerfassung und Datenpflege;
- b) Führung der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Mieter und des Eigentümers;
- c) geordnete Aufbewahrung von Belegen;
- d) Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung **(BL)**;
- nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- e) Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume vor Inkrafttreten dieses Vertrages **(BL)**.
- nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

4.2 Rechnungswesen

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

4.3 Zahlungsverkehr

- a) Der Verwalter richtet für die Verwaltung des Objektes, soweit ein solches nicht bereits besteht, ein Girokonto bei einem Geldinstitut ein, das als offenes Fremdkonto geführt wird. Der Eigentümer verpflichtet sich, im erforderlichen Umfang hieran mitzuwirken.
- b) Neben dem Eigentümer werden im Kontoeröffnungsantrag als Einzelverfügungsbefugte folgende Personen genannt:

_____;

- c) Die Gläubigeridentifikationsnummer des Eigentümers lautet: _____ / ist erstmals vom Verwalter für den Eigentümer bei der Bundesbank zu beantragen*.
- d) Soweit die Mieten im Wege der SEPA-Lastschrift bei den Mietern eingezogen werden, verwendet der Verwalter die bereits vorhandenen Mandatsreferenzen weiter. Ist eine neue Mandatsreferenz zu vergeben, hat er sich an dem bereits vorhandenen Grundmuster für Referenzen zu orientieren: _____ Der mit dem SEPA-Verfahren verbundene Aufwand des Verwalters ist mit der Grundvergütung abgegolten / wird wie folgt zusätzlich vergütet*: - _____
- e) Kontoauszüge erhalten gesondert der Eigentümer und der Verwalter;
- f) Das Konto wird bis auf weiteres geführt bei _____ IBAN _____ BIC _____;
- g) Auszahlungen an den Eigentümer werden, sofern nichts anderes vereinbart wird, per Dauerauftrag in gleichen Beträgen monatlich ausgeführt;
- h) Grundsätzlich ist der Verwalter ohne Zustimmung des Eigentümers zur Kreditaufnahme nur berechtigt, wenn eine bestimmte Kreditlinie vereinbart ist;
- i) Bewirken der Zahlungen an Dritte, ggf. nach Anweisung des Eigentümers und, soweit möglich, unter Nutzung etwa gewährter Skonti; zulässig ist die Erteilung von SEPA-Basislastschriftmandaten und von Daueraufträgen;
- j) Der Verwalter vereinbart mit dem Vermieter die in Betracht kommenden Möglichkeiten zur Wahl einer Kautionsform gemäß § 551 BGB.

4.4 Steuererklärungen (BL)

- a) Vorbereitung der Umsatzsteuer-Voranmeldungen zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen;
 - nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- b) Vorbereitung der Jahresumsatzsteuererklärungen;
 - nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- c) Vorbereitung der Lohnsteuervoranmeldungen;
 - nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- d) Vorbereitung der Jahreslohnsteuermeldungen.
 - nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

5. Technische Verwaltung

Soweit mit Verwaltung die Auslösung von Kosten verbunden ist, darf der Verwalter auch ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung des Eigentümers im Einzelfall handeln, sofern und soweit die Kosten _____ EUR im Einzelfall und _____ EUR pro Jahr insgesamt nicht übersteigen oder Gefahr in Verzug besteht und ausreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto zur Verfügung stehen.

5.1 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 (i.d.R. einmal jährlich – mit Ausnahme des Betretens vermieteter Wohnungen, die i.d.R. im fünfjährigen Turnus zu begehen sind) und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls mit Zustimmung des Eigentümers und auf seine Kosten unter Beiziehung von Sonderfachleuten; Überwachung und Sicherung leerstehender Mieteinheiten (Frostschutz, Undichtigkeitsprüfungen, Legionellen Vermeidung);
- 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;
- i) zu c) bis h)
 - Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) nur für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von _____ 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 _____ EUR überschreitet bzw. deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns erfordert **(BL)**;
Vergütung nach § 8 II. BV:
 - bis 127.822,97 EUR (brutto) 3,4% der Schlussrechnungssumme
 - über 127.822,97 EUR (brutto) 3,1% der Schlussrechnungssumme
 - alternativ: aus der Schlussrechnungssumme _____%
- j) Veranlassung von sofortigen Maßnahmen in dringenden Fällen, wie z. B. bei Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden;
- k) Meldung von Schäden an die Versicherung;
- l) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind;
- m) Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum, mit Schätzung der zu erwartenden Kosten **(BL)**:
 - nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- n) zusätzliche Begehung der Mietwohnungen **(BL)**.
 - nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

5.2 Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

- a) Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen;
- b) sämtliche über lit. a) hinausgehenden Leistungen**(BL)**.
Vergütung nach § 8 II. BV:
 - bis 127.822,97 EUR (brutto) 3,4% der Schlussrechnungssumme
 - über 127.822,97 EUR (brutto) 3,1% der Schlussrechnungssumme
 - alternativ: aus der Schlussrechnungssumme _____%

5.3 Abnahme von Werkleistungen und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer (Bau-träger) und gegen Werkunternehmer

- a) Beratung über weitere Vorgehensweise;
- b) Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten;
- c) Teilnahme an der Abnahme unter Beiziehung eines Sachverständigen **(BL)**:
 - nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

- d) Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen des Eigentümers auf Feststellung von Mängeln, Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung und Schadenersatz **(BL)**;
- nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- e) Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten **(BL)**.
- nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

5.4 Sonstige technische Verwaltungsleistungen

- a) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des Gemeindegebrauchs;
- b) 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;
- c) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für die Mieter und Veranlassung der Zustellung beim Besteller gegen Nachnahme **(BL)**;
- nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- d) Mitwirkung bei Versicherungsschäden; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung des Versicherungsfalles **(BL)**;
- nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- e) Veranlassung der Prüfung von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch Handwerker, Architekten, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) **(BL)**.
- nach Aufwand Ja / Nein
 - alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

6. Sonstige Pflichten

Die Unterlagen für die Verwaltung des Objektes sind in Papierform innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzubewahren. Ein Anspruch auf elektronische Unterlagenführung besteht nicht. Nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann der Verwalter Verwaltungsunterlagen an den Eigentümer aushändigen oder gegen zusätzliche Vergütung weiter verwahren.

IV. Pflichten des Eigentümers

1. Übergabe der Unterlagen

Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter 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;
- bisherige Kontobelege und Buchungsunterlagen;
- alle Mieterakten.

2. Pflicht zur Weisung auf Antrag

Bei unsicherer Rechtslage hat der Verwalter Anspruch auf Abstimmung und konkrete Anweisung von Verhaltensregeln.

3. Schadensmeldung

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

4. Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel

Falls der Eigentümer auf begründete Anforderung des Verwalters hin nicht die zur Verwaltung erforderlichen Mittel bereitstellt, haftet der Verwalter nicht für ein darauf beruhendes Unterlassen, Fehlverhalten oder eintretende Schäden. Der Verwalter ist zudem berechtigt, die Verwaltung in diesem Fall niederzulegen.

5. Sicherstellung der Erreichbarkeit

Der Eigentümer verpflichtet sich, für den Verwalter grundsätzlich wie folgt erreichbar zu sein:

Telefon 1: _____

Telefon 2: _____

Telefax: _____

E-Mail: _____

Post: _____

Im Falle längerer Abwesenheit verpflichtet sich der Eigentümer, eine anderweitige Erreichbarkeit oder einen entscheidungsbefugten Ansprechpartner zu benennen. Ist der Eigentümer für den Verwalter nicht zu erreichen und hat er dies unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls auch zu vertreten, so dass die Verwaltung gefährdet ist, darf der Verwalter die Verwaltung nach Abwägung der berechtigten Interessen niederlegen.

V. Vollmacht des Verwalters

1. Der Verwalter 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 Verwalters betreffen.
2. Der Verwalter 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.
3. Der Verwalter kann im Einzelfall Untervollmacht erteilen. Eine Übertragung der gesamten Verwaltungstätigkeit auf Dritte ist nicht zulässig.
4. 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 Verwalter nicht zu.
5. Der Verwalter wird vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB befreit. Er darf daher als Vertreter des Eigentümers auch Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder mit sich als Vertreter eines anderen abschließen.

VI. Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter 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.
2. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.
3. Für die Verletzung von wesentlichen Pflichten im Sinne des § 307 Absatz 2 BGB, insbesondere von sogenannten Kardinalpflichten, z. B. von Abrechnungspflichten oder wegen Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit oder bei grobem Verschulden bzw. Vorsatz haftet der Verwalter unbeschränkt. Im Übrigen wird die Haftung für ein Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; diese beträgt _____ EUR je Schadensfall, pro Versicherungsjahr max.

4. Schadensersatzansprüche des und gegen den Verwalter und hiermit konkurrierende Ansprüche verjähren drei Jahre nach Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen, spätestens aber drei Jahre nach Beendigung des Verwaltervertrages – ausgenommen Pflichtverletzungen im Sinne von Ziffer 3 Satz 1.

VII. Vergütung

1. Vergütung für Grundleistungen

- a) Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Verwaltervergütung in Höhe von ____ % aus der jeweils gültigen Bruttosollmiete (Grundmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen, jedoch ohne etwaige Mehrwertsteuer) – leerstehende oder unentgeltlich überlassene Flächen werden mit der im Verwaltungsobjekt erzielten Durchschnittsmiete in Ansatz gebracht – , mindestens jedoch _____ EUR jeweils zuzüglich der zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden Mehrwertsteuer.

Alternativ:

Der Eigentümer schuldet dem Verwalter für die Erfüllung der Grundleistungen ein monatliches Pauschalentgelt in Höhe von € zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer monatlich – auch im Falle des Leerstandes.

Grundpauschale	.....	€
Mehrwertsteuer derzeit	.....	€
Gesamt monatlich	.....	€.

- b) Die Vergütung ist jeweils am dritten Werktag des Monats im Voraus zur Zahlung fällig.

2. Vergütung für Besondere Leistungen (BL)

Die Besonderen Leistungen werden, soweit sie nicht wegen einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung erforderlich werden, wie folgt vergütet:

- a) Die Besonderen Leistungen des Verwalters werden nach Aufwand – soweit vereinbart – abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz

für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen	.....	EUR;
für Ingenieure	.....	EUR;
für Sachbearbeiter	.....	EUR;
für Techniker	.....	EUR;
für Sekretariat/Schreibkräfte	.....	EUR.

- b) Fälligkeit

Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

- c) Auslagenersatz

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Besonderen Leistungen (BL) zustehenden Auslagen wie Insertionskosten, Fahrtkosten, Porti, Telefon, Telefax werden gegen Nachweis erstattet. Für Porti und Telefonkosten kann der Verwalter nach seiner Wahl eine monatliche Pauschale von _____ EUR berechnen. Erforderliche Kopierkosten sind auch für Grundleistungen zu erstatten. Bis 50 Kopien werden pro Vorgang 0,50 EUR je Stück, darüber hinaus 0,30 EUR je Stück berechnet.

- d) Mehrwertsteuer

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

3. Entnahme vom Verwaltungskonto

Der Verwalter ist berechtigt, die Grundvergütung sowie die Zusatzvergütungen und Auslagenersatz jeweils nebst Mehrwertsteuer nach Fälligkeit dem für das Verwaltungsobjekt geführten Girokonto zu entnehmen.

4. Vergütung bei vorzeitigem Amtsende

Der Verwalter behält seinen Anspruch auf Vergütung, falls er sein Verwalteramt wegen einer erheblichen vom Eigentümer zu vertretenden Pflichtverletzung niederlegt. Er muss sich jedoch ersparte Aufwendungen anrechnen lassen.

VIII. Datenschutz

1. Der Verwalter 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.
2. Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung notwendigen Daten durch den Verwalter zulässig.
3. Der Eigentümer erteilt hierzu ausdrücklich seine Zustimmung.
4. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer werden dabei beachtet. Der Verwalter trägt dafür Sorge, dass die nach § 11 BDSG erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden.

IX. Interessenkollisionen

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Eigentümer sowie die Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich zu vertreten, soweit hierbei keine Interessenkollisionen entstehen
2. Der Verwalter ist weiter berechtigt, auch benachbarte Grundstücke bzw. Mieteinheiten zu verwalten. Sollte insoweit z.B. aufgrund eines Nachbarschaftskonfliktes ein Interessenwiderstreit entstehen und nicht beide Eigentümer den Verwalter trotz des Interessenkonfliktes ausdrücklich zur Streitbeilegung beauftragen, darf er keinen der Eigentümer in diesem Konfliktfall vertreten.

X. Pflichten bei Vertragsende

1. Endet der Verwaltervertrag, hat der Verwalter dem Eigentümer
 - die Verwaltungsunterlagen geordnet und vollständig im Büro des Verwalters zu übergeben,
 - eine Schlussrechnung zu erstellen (letzte Einnahmen- Ausgabenrechnung sowie Abrechnung der Aufwendungen und Zusatzhonoraransprüche),
 - eine erteilte Verwaltervollmacht im Original herauszugeben.
2. Eine Betriebskostenabrechnung ist nur dann noch zu erstellen, wenn der Vertrag nach dem 01.05. eines Jahres endet – für das abgelaufene Kalenderjahr.
3. Der Verwalter darf zur Wahrung eigener berechtigter Interessen Kopien einzelner Unterlagen auf eigene Kosten fertigen und solange behalten, bis eventuelle Streitigkeiten aus dem Verwaltervertrag beendet sind.

