

# Verwaltervertrag

für die Mietverwaltung von Sonder- und Teileigentum



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

zwischen dem Eigentümer/Vermieter

<hr/> <i>Vorname</i>	<hr/> <i>Name</i>
<hr/> <i>Straße, Hausnummer</i>	<hr/> <i>PLZ, Ort</i>

– nachstehend Eigentümer genannt –

und

<hr/> <i>Name/Firmenname</i>		
<hr/> <i>Straße, Hausnummer</i>	<hr/> <i>PLZ, Ort</i>	
<hr/> <i>Telefonnummer</i>	<hr/> <i>Telefaxnummer</i>	<hr/> <i>E-Mail-Adresse</i>

– nachstehend Mietverwalter genannt –

## § 1 Verwaltungsobjekt

Gegenstand des Verwaltungsauftrages ist das nachstehend bezeichnete Sonder-/Teileigentum:

---

*SE-Nr. gemäß Aufteilungsplan/Lage/Anschrift*

---

*Straße, Hausnummer*

---

*PLZ, Ort*

Bezeichnung:

Wohneinheit  Gewerbeinheit  Garage  Stellplatz

## § 2 Vertragslaufzeit und Kündigung

**2.1** Dieser Vertrag

beginnt am 

---

und endet am 

---

Nach Ablauf dieses Zeitraums verlängert er sich um jeweils ein Jahr, sofern er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten vor Ablauf gekündigt wird.

**2.2** Beide Parteien können diesen Vertrag aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

**2.3** Die Kündigung hat in Schriftform zu erfolgen.

Diesen Vertrag erhalten Sie ausschließlich beim Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI). Verlag und Herausgeber leisten keine Gewähr für den Inhalt des Vertrags. Nachdruck, Vervielfältigung und Nachahmung jeglicher Art sind nicht gestattet. Zuwiderhandlungen werden geahndet.

[www.vnwi.de](http://www.vnwi.de)



## § 3 Grundleistungen des Verwalters

Der Eigentümer überträgt dem Mietverwalter die nachfolgenden Verwaltungsaufgaben:

1. Inkasso der Mieten, Nebenkosten, Kautionen und sonstigen Einnahmen einschl. Durchführung des außergerichtlichen Mahnwesens
2. Treuhänderische Verwaltung der Kautionen und vergleichbarer Mietsicherheiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen
3. Sachliche und rechnerische Prüfung von objektbezogenen Rechnungen
4. Erfassung aller Einnahmen und Ausgaben in einer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entsprechenden Buchhaltung, Ablage der Originalbelege
5. Jährliche Rechnungslegung gegenüber dem Eigentümer in Form einer geordneten Aufstellung aller im Kalenderjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben, vorzulegen bis zum 31.03. des Folgejahres in Schriftform
6. Fristgerechte Erstellung fälliger Betriebskostenabrechnungen und deren Übermittlung an den Mieter
7. Vornahme notwendiger Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber dem Mieter
8. Entgegennahme von Willenserklärungen des Mieters und sonstiger Vertragspartner, insbesondere von Kündigungen
9. Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und Aussprach von Abmahnungen
10. Vergabe von Aufträgen für die Durchführung von Arbeiten der laufenden Instandhaltung bis zu einem Auftragswert von € 

---

 brutto je Einzelfall. Darüber hinausgehende Aufträge darf der Mietverwalter ohne Zustimmung des Auftraggebers nur in Auftrag geben, wenn dies zur Abwendung eines erheblichen Schadens erforderlich ist (Notgeschäftsführung).



## § 4 Grundvergütung

**4.1** Der Mietverwalter erhält für die in § 3 beschriebenen Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € \_\_\_\_\_ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € \_\_\_\_\_ brutto. Mahngebühren für vom Mietverwalter gegenüber dem Mieter ausgesprochene Mahnungen stehen dem Mietverwalter zu.

**4.2** Für die Ersteinrichtung des Verwaltungsobjektes (Eingabe der Stammdaten, Unterrichtung der Mieter und sonstiger Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme, Dokumentenverwaltung) erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von pauschal € \_\_\_\_\_ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € \_\_\_\_\_ brutto.

## § 5 Zusatzleistungen und Zusatzvergütungen

Im Bedarfsfall wird der Mietverwalter für den Eigentümer zusätzlich die nachstehend beschriebenen Leistungen zu den dort aufgeführten Vergütungen erbringen:

- 1. Beauftragung und Überwachung von Reparaturen und Bearbeitung von Versicherungsschäden im Sondereigentum mit Rechnungsbeträgen oberhalb des in § 3 Ziff.10 vereinbarten Betrages: Regiegebühr in Höhe von \_\_\_\_\_ % zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ % des Bruttorechnungsbetrages.
- 2. Durchführung von Mieterhöhungsverlangen:  
Pauschalgebühr pro Verlangen  
€ \_\_\_\_\_ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € \_\_\_\_\_ brutto.
- 3. Aussprache von Kündigungen des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter in Abstimmung mit dem Eigentümer:  
Pauschalgebühr pro Kündigung  
€ \_\_\_\_\_ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € \_\_\_\_\_ brutto.
- 4. Beendigung des Mietverhältnisses:  
Durchführung der Abnahme  
€ \_\_\_\_\_ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € \_\_\_\_\_ brutto.
- 5. Beauftragung eines Rechtsanwaltes und Zusammenstellung der Unterlagen für diesen sowie Zuarbeit und Unterstützung der anwaltlichen Tätigkeit gegen Mieter und sonstige Dritte vor und während eines gerichtlichen Verfahrens:  
Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundensatz von  
€ \_\_\_\_\_ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € \_\_\_\_\_ brutto.
- 6. Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für Zeiträume vor Übernahme der Verwaltung:  
Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundensatz von  
€ \_\_\_\_\_ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € \_\_\_\_\_ brutto.

Soweit die vorstehenden Leistungen angekreuzt sind, gelten diese Zusatzleistungen bereits als beauftragt. Andernfalls bedarf es einer gesonderten Auftragserteilung durch den Eigentümer.

## § 6 Neuvermietung

**6.1** Der Verwaltungsauftrag umfasst auch die Neuvermietung der Verwaltungsobjekts durch den Mietverwalter. Diese Dienstleistung umfasst die

- Mietervermittlung (Vermarktung der Wohnung, Durchführung von Besichtigungsterminen),

- Einholung von Bonitätsauskünften über die Mietbewerber,
- Ausfertigung des Mietvertrags,
- Durchführung der Wohnungsübergabe.

**6.2** Der Mietverwalter stimmt vor Abschluss eines neuen Mietvertrags dessen wesentlichen Inhalt (Miethöhe, Renovierungsregelungen etc.) sowie die Auswahl des neuen Mieters mit dem Eigentümer ab.

**6.3** Für seine Tätigkeit in Zusammenhang mit der Neuvermietung erhält der Mietverwalter eine Vergütung von \_\_\_\_\_ Monatsmieten (ohne Betriebskosten) zzgl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) = \_\_\_\_\_ Monatsmieten brutto.

Mit dieser Vergütung sind alle Tätigkeiten und Auslagen des Mietverwalters pauschal abgegolten.

**6.4** Soweit der Mietverwalter im Einzelfall auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers nur Teilleistungen erbringen soll, gelten folgende Vergütungen:

- Durchführung der Wohnungsübergabe:  
Pauschalgebühr jeweils  
€ \_\_\_\_\_ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € \_\_\_\_\_ brutto.
- Ausfertigung des Mietvertrags: Pauschalgebühr jeweils  
€ \_\_\_\_\_ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € \_\_\_\_\_ brutto.
- Einholung von Bonitätsauskünften: Pauschalgebühr jeweils  
€ \_\_\_\_\_ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € \_\_\_\_\_ brutto.

## § 7 Fälligkeit und Entnahme der Verwaltervergütung

**7.1** Die in § 4 Absatz (1) vereinbarte Grundvergütung ist zum \_\_\_\_\_ eines jeden Monats für den laufenden Monat fällig. Die in § 4 Absatz (2) sowie in §§ 5 und 6 vereinbarten sonstigen Vergütungen und Auslagenerstattungen sind fällig, sobald der Mietverwalter die jeweilige Leistung erbracht bzw. die Auslagen entstanden sind.

**7.2** Der Mietverwalter ist berechtigt, die Vergütungen nach Rechnungsstellung dem Mietkonto zu entnehmen. Soweit keine Einnahmen für die Begleichung der Vergütungsansprüche des Mietverwalters zur Verfügung stehen, wird der Mietverwalter diese Beträge vom Konto des Eigentümers (§ 8 Abs. 2) abbuchen. Der Eigentümer erteilt dem Mietverwalter hiermit Einzugsermächtigung.

## § 8 Zahlungsverkehr – Verwaltungskonto

**8.1** Das Mietkassobuch und etwaiger weiterer Zahlungsverkehr (§ 8.3.) erfolgt über ein

- vom Mietverwalter geführtes Mietverwaltungskonto (offenes Treuhandkonto).
- ein vom Mietverwalter unmittelbar auf den Namen des Eigentümers eingerichtetes Konto (offenes Fremdkonto).

Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten des Eigentümers.

**8.2** Die für das verwaltete Objekt eingekommenen Zahlungen abzüglich der Verwaltervergütung (§ 7) werden monatlich zum \_\_\_\_\_ eines jeden Monats auf das vom Eigentümer zu benennende Konto an den Eigentümer ausgeschüttet.

**8.3** Der Zahlungsverkehr mit Dritten (Hausgeld, Grundsteuer, Reparaturrechnungen)

- wird vom Eigentümer selbst vorgenommen
- wird vom Mietverwalter vom Mietkonto geleistet, soweit der Eigentümer auf dem Mietkonto einen Sockelbetrag von € \_\_\_\_\_ unterhält. Dieser Sockelbetrag wird durch Einbehalt der Mieten bis zur Höhe des Betrages oder, soweit keine Mieteinnahmen zur Verfügung stehen, durch Einzahlung des Eigentümers auf das Mietkonto gebildet bzw. nach Entnahmen wieder aufgefüllt.

## § 9 Allgemeine Aufgaben und Befugnisse

**9.1** Der Mietverwalter hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Können mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienkaufmanns auszuüben.

**9.2** Der Mietverwalter handelt gegenüber Dritten in Vertretung des Eigentümers, in dessen Auftrag und für dessen Rechnung.

**9.3** Der Eigentümer wird dem Mietverwalter alle zur Ausübung seiner Tätigkeit benötigten Unterlagen übergeben. Der Mietverwalter verpflichtet sich, diese Unterlagen wie auch alle während der Verwaltung anfallenden Dokumente und Belege sorgsam zu verwahren und für den Eigentümer zur Verfügung zu halten.

**9.4** Der Eigentümer erteilt dem Mietverwalter zur Legitimation im Außenverhältnis die anliegende Originalvollmacht, von der der Mietverwalter hinsichtlich der Zusatzaufgaben gemäß § 5 nur im Umfang seiner Beauftragung Gebrauch machen darf.

**9.5** Die Parteien werden sich wechselseitig unverzüglich über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle, insbesondere Kündigungen, Zahlungsrückstände, Mängelanzeigen des Mieters sowie Verstöße des Mieters gegen die Hausordnung, unterrichten. Soweit die Parteien nicht ausdrücklich eine anderweitige Regelung treffen, gilt die Unterrichtung per E-Mail als vereinbart.

## § 10 Veräußerung des Verwaltungsobjektes

**10.1** Bei Veräußerung des Verwaltungsobjektes steht dem Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht zum Zeitpunkt des Besitzüber-

gangs zu, ohne dass es der Einhaltung einer Kündigungsfrist bedarf.

**10.2** In diesem Fall erstellt der Mietverwalter für den Eigentümer analog § 3 Ziff. 5 eine Rechnungslegung zum Zeitpunkt der Beendigung dieses Vertrages.

**10.3** Für die vorzeitige Beendigung des Vertrages erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von € \_\_\_\_\_ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € \_\_\_\_\_ brutto.

## § 11 Schlussbestimmungen

**11.1** Besteht die Partei des Eigentümers aus mehreren Personen, so bevollmächtigen sich diese hiermit unwiderruflich wechselseitig zur Vornahme, Abgabe und Entgegennahme aller rechtserheblichen Handlungen und Erklärungen.

**11.2** Der Verwalter versichert, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung in angemessener Höhe zu unterhalten. Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften, spätestens jedoch mit Schluss des dritten Jahres nach der Beendigung der Tätigkeit des Verwalters. Dies gilt nicht, soweit es sich um Ansprüche aus vorsätzlicher Pflichtverletzung des Verwalters handelt.

**11.3** Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dieser Umstand nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen.

**11.4** Bei Beendigung der Verwaltungstätigkeit – gleich aus welchem Grund – hat der Mietverwalter die Originalvollmacht sowie die für den Eigentümer verwahrten Dokumente unverzüglich, spätestens innerhalb Monatsfrist, an den Eigentümer oder einen von diesem benannten Dritten herauszugeben und gegenüber dem Eigentümer innerhalb eines weiteren Monats eine Schlussabrechnung zu erstellen.

## § 12 Sonstige Vereinbarungen

---



---



---

Bitte beachten Sie die als Anlage beigefügte Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular für Verbraucher.

Ort, Datum

Ort, Datum

Eigentümer/Vermieter:

Mietverwalter:

Unterschrift

Unterschrift

**Anlagen:** - Widerrufsbelehrung und Muster-Widerrufsformular für Verbraucher  
- Verwaltungsvollmacht



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Vaalser Straße 148 · 52074 Aachen

[www.vnwi.de](http://www.vnwi.de)





## Widerrufsbelehrung und Muster-Widerrufsformular für Verbraucher

### Widerrufsbelehrung Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

\_\_\_\_\_  
*Name/Firmenname*

\_\_\_\_\_  
*Straße, Hausnummer*

\_\_\_\_\_  
*PLZ, Ort*

\_\_\_\_\_  
*Telefonnummer*

\_\_\_\_\_  
*Telefaxnummer*

\_\_\_\_\_  
*E-Mail-Adresse*

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Ende der Widerrufsbelehrung

---

### Muster-Widerrufsformular

**Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.**

An

\_\_\_\_\_  
*Name/Firmenname*

\_\_\_\_\_  
*Straße, Hausnummer*

\_\_\_\_\_  
*PLZ, Ort*

\_\_\_\_\_  
*Telefaxnummer*

\_\_\_\_\_  
*E-Mail-Adresse*

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.



## Als Eigentümer/Vermieter habe(n) ich/wir

\_\_\_\_\_  
Name/Firmenname

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

– nachstehend Mietverwalter genannt –

## mit der Verwaltung meines/unseres Sonder-/Teileigentums beauftragt:

\_\_\_\_\_  
SE-Nr. gemäß Aufteilungsplan/Lage/Anschrift

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

Bezeichnung:     Wohneinheit     Gewerbeinheit     Garage     Stellplatz

Der Mietverwalter ist bevollmächtigt, in meinem/unserem Auftrag und für meine/unsere Rechnung alle zur Verwaltung des Objektes zusammenhängenden Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere

- Mietverhältnisse zu begründen und ordentlich oder außerordentlich zu kündigen
- das Inkasso der Mieten, Betriebskosten und Kautionen vorzunehmen
- den Zahlungsverkehr auf einem Treuhand- oder auf meinen/unseren Namen lautendem Fremdkonto durchzuführen und die für die Einrichtung/Unterhaltung eines solchen Kontos erforderlichen Erklärungen gegenüber dem kontoführenden Institut abzugeben
- Betriebskostenabrechnungen und Anpassungen der Vorauszahlungen durchzuführen
- Mieterhöhungsverlangen auszusprechen
- Reparaturaufträge zu erteilen
- Abmahnungen auszusprechen
- Wohnungsabnahmen und -übergaben durchzuführen.

- Der Mietverwalter bzw. seine Mitarbeiter sind ferner bevollmächtigt, mich/uns in der Eigentümerversammlung zu vertreten und das Stimmrecht auszuüben. Diese Vollmacht gilt nur, soweit ich/wir nicht persönlich an der Eigentümerversammlung teilnehmen bzw. keine anderweitige Vollmacht erteilen. Der Mietverwalter ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Hiervon soll er insbesondere Gebrauch machen, wenn die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Vertretungsschränkungen enthält, die eine Vertretung durch den Mietverwalter nicht zulassen.*

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Eigentümer/Vermieter (Name in Druckbuchstaben)

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

