

Verwaltervertrag

für die Mietverwaltung von Sonder- und Teileigentum



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

zwischen dem Eigentümer/Vermieter

Vorname

Name

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

– nachstehend Eigentümer genannt –

und

FiDomo Dienstleistungs GmbH, Breite Straße 33, 32657 Lemgo

Firmenname des Verwalters, Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

– 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.

Fassung Februar 2012

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 Ausspruch 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 (Notgeschäfts-führung).



§ 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

5.1 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. Neuvermietung:
 - 5a. Beauftragung eines Maklers mit der Neuvermietung zu ortsüblichen Konditionen: Pauschalvergütung € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
 - 5b. Ausfertigung des Mietvertrages auf der Grundlage eines aktuellen branchenüblichen Formulars: Pauschalvergütung € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
 - 5c. Durchführung der Wohnungsübergabe: € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
 - 5d. Durchführung der Neuvermietung (Mietervermittlung durch den Mietverwalter inkl. Ausfertigung des Mietvertrages und Wohnungsübergabe gemäß 5b und 5c): Pauschalvergütung _____ Monatsgrundmieten (ohne Betriebskosten) zzgl. USt. (z.Zt.19%) = _____ -facher Betrag einer Monatsmiete ohne Betriebskosten
- 6. 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.

- 7. 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.

5.2 Der Mietverwalter erhält ferner Ersatz seiner Auslagen für die Einholung von SCHUFA-, Wirtschafts- und Registerauskünften, die Veröffentlichung von Mietangeboten in Zeitungen und Internetportalen in Höhe der ihm entstandenen Kosten.

§ 6 Fälligkeit und Entnahme der Verwaltervergütung

6.1 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 vereinbarten sonstigen Vergütungen und Auslagenleistungen sind fällig, sobald der Mietverwalter die jeweilige Leistung erbracht bzw. die Auslagen entstanden sind.

6.2 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 (§ 7 Abs. 2) abbuchen. Der Eigentümer erteilt dem Mietverwalter hiermit Einzugsermächtigung.

§ 7 Zahlungsverkehr – Verwaltungskonto

7.1 Das Mietinkasso und etwaiger weiterer Zahlungsverkehr (§ 7.3.) 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.

7.2 Die für das verwaltete Objekt eingenommenen Zahlungen abzüglich der Verwaltervergütung (§ 6) werden monatlich zum _____ eines jeden Monats auf das vom Eigentümer zu benennende Konto an den Eigentümer ausgeschüttet.

7.3 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.

§ 8 Allgemeine Aufgaben und Befugnisse

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

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

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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.

§ 9 Veräußerung des Verwaltungsobjektes

9.1 Bei Veräußerung des Verwaltungsobjektes steht dem Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu, ohne dass es der Einhaltung einer Kündigungsfrist bedarf.

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

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

§ 10 Schlussbestimmungen

10.1 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.

10.2 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.

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

10.4 Bei Beendigung der Verwaltertätigkeit – 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.

§ 11 Sonstige Vereinbarungen

(Ort, Datum)

Eigentümer/Vermieter:

(Eigentümer/Vermieter)

Anlage: Verwaltungsvollmacht

(Ort, Datum)

Mietverwalter:

(Mietverwalter)



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Vaalsen Straße 148 · 52074 Aachen

www.vnwi.de

