

Verwaltervertrag

für Sondereigentum

Wohnungseigentümer	Frau Mustermann An der Musterheide 99999 Musterstadt
Hausverwalter	Hermes Immobilien- und Hausverwaltungs GmbH Schenkendorfstraße 24 04275 Leipzig
Verwaltungsobjekt	ETW-Nr. 09 Musterstraße 57, 04159 Leipzig

Vertragsbedingungen

1. Aufgaben des Hausverwalters

Der Verwalter verpflichtet sich, das vorbezeichnete Sondereigentum mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten und im Interesse des Auftraggebers folgende Aufgaben wahrzunehmen:

1.1. Kaufmännische Verwaltung

1.1.1. Mietverhältnisse:

- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, einschließlich der Abnahme und Übernahme der Wohnungen,
- Mietinkasso und Geltendmachung aller Ansprüche, die dem Auftraggeber aus den Mietverhältnissen zustehen,
- Überwachung des Mieteingangs,
- Führung der Mietkautionen,
- Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten,
- Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt,

- Ermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung für den Wärmedienst und Abrechnung der Kosten mit den Mietern,
- Gesamter mündlicher und schriftlicher Verkehr mit den Mietern.

1.1.2. Zahlungsverkehr:

- Pünktliche Bezahlung aller das Sondereigentum betreffenden Bewirtschaftungskosten und Annuitäten nach vorheriger Prüfung.

1.1.3. Hilfskräfte:

- Einstellung und Entlassung, Anweisung und Überwachung von Hilfskräften (Hausmeister, Reinigungspersonal und dgl.).

1.2. Technische Verwaltung

1.2.1. Instandhaltung und Instandsetzung:

- Laufende Überwachung des baulichen Zustandes (ggf. unter Hinzuziehung sachkundiger Dritter auf Rechnung des Hauseigentümers),
- Vergabe und Überwachung aller notwendigen Reparaturen unter Auswahl geeigneter Fachfirmen,
- Abschluss von Wartungsverträgen und Vergabe von Wartungsarbeiten,
- Vorausplanung a-periodischer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

1.3. Gesonderte Zustimmung der Wohnungseigentümers:

Vor folgenden Tätigkeiten wird die Zustimmung des Wohnungseigentümers eingeholt:

- bei Reparaturen über 250,00 €.

1.4. Besondere Verwaltungsaufgaben:

Auf Wunsch des Wohnungseigentümers werden vom Verwalter gegen gesondert zu vereinbarende Gebühr folgende Aufgaben übernommen:

- Gesonderte Jahresabrechnung (soweit nach Ziff. 1.1.7. nicht vereinbart)
- Feststellung der Einkünfte aus Vermietungen und Verpachtungen für die Steuererklärungen, soweit sie das Verwaltungsobjekt betreffen
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen (auch bei preisgebundenem Wohnraum)
- Vorbereitung und Durchführung von Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete, der Kostenmiete und in sonstigen Fällen, in denen sich der Mieterhöhungsbetrag nicht unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt,

- Ausführung besonderer behördlicher Auflagen,
- Verkehrswertermittlung des Verwaltungsobjektes,
- Betreuung, Überwachung und Finanzierung von Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen und größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

2. Sondereigentumsverwaltergebühren:

Der Sondereigentumsverwalter erhält für seine Tätigkeit nach Ziff. 1.1. und 1.2. ein monatlich zu zahlendes Entgelt von ,00 €/Wohneinheit zzgl. der gesetzl. Mehrwertsteuer (auch bei Leerstand). Das Honorar ist fällig jeweils zu Beginn eines jeden Monats (3. Werktag).

Je Anschlussvermietung des Objektes werden 2 Nettomonatsmieten zzgl. Mwst. fällig.

3. Hauskonto:

Der Hausverwalter eröffnet bei der Deutschen Bank Privat- und Geschäftskunden AG Leipzig ein Treuhandkonto. Über dieses Treuhandkonto wird der gesamte Zahlungsverkehr abgewickelt. Rücklagenbildung und Auszahlung an den Hauseigentümer erfolgen nur auf dessen Anweisung.

Sofern das Treuhandkonto keine ausreichende Deckung für die Bedienung des monatlichen Hausgeldes sowie der in § 3 vereinbarten Verwaltervergütung ausweist, verpflichtet sich der Eigentümer zur Zahlung einer Einlage.

Mietkautionen sind auf einem separaten Sparkonto anzulegen, über das der Hausverwalter verfügt. Die Zinsen werden den Kautionsbeträgen zugeschlagen. Der Verwalter ist auch zur Entgegennahme von Bankbürgschaften und ähnlichen Sicherheiten ermächtigt.

4. Laufzeit des Vertrages:

Dieser Vertrag läuft vom 01.01.2017 und wird bis zum 31.12.2018 abgeschlossen.

Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht von mindestens einem Vertragspartner 1 Monat vor Ablauf erklärt wird, dass der Vertrag nicht über den festgesetzten Endzeitpunkt fortgesetzt werden soll.

Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Insbesondere ergeben sich Gründe für eine fristlose Kündigung, wenn sich eine der beiden Vertragsparteien im Zahlungsverzug befindet.

Bei einer Erbengemeinschaft des Eigentümers kann die Kündigung nur durch sämtliche Miterben gemeinschaftlich erfolgen.

5. Sondereigentumsverwaltervollmacht:

Der Wohnungseigentümer bevollmächtigt den Verwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen. Der Verwalter vertritt den Wohnungseigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten – soweit geltend gemachte oder geltend zu machende Ansprüche Angelegenheiten des Sondereigentums betreffen. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte im Sinne des § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen, sowie die Geltendmachung von Miet- und Kostenerhöhungen jeglicher Art.

Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, die Grundakte, die steuerlichen Akten des Finanzamtes und in Schuldurkunden zu nehmen.

Der Verwalter kann geeigneten Dritten Verwaltungsaufgaben, die sich aus dem Verwaltungsvertrag ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann sich insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen.

Seine Haftung für die Erfüllung des Verwaltervertrages wird hiervon jedoch nicht berührt. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter eine gesonderte Vollmachtsurkunde in dem hier geschilderten Umfang auszustellen.

6. Hausakten und Belege:

Der Eigentümer verpflichtet sich, sämtliche, das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere Mietverträge und amtliche Bescheide, dem Verwalter zu übergeben.

Der Verwalter verpflichtet sich zur sorgsamten Aufbewahrung dieser Unterlagen, sowie zur geordneten Aufbewahrung aller während des Verwaltungszeitraumes anfallenden Akten, Korrespondenz und Belege.

Mit Beendigung der Verwaltung sind alle diese Unterlagen an den Wohnungseigentümer zurückzugeben.

7. Beauftragung eines Maklers:

Zur Vermeidung von Mietausfällen ist der Verwalter berechtigt, eine angemessene Anwerbung neuer Mietinteressenten auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers zu betreiben. Er ist ferner berechtigt, einen Wohnungsmakler mit dem Nachweis von Interessenten oder der Vermittlung von Mietvertragsabschlüssen zu beauftragen.

Soweit damit gesonderte Kosten verbunden sind, holt der Verwalter vor Beauftragung des Maklers die Zustimmung des jeweiligen Wohnungseigentümers ein.

8. Verjährung:

Schadensersatzansprüche aus einer Verletzung dieses Vertrages können von beiden Seiten nur innerhalb von zwei Jahren ab Kenntnis, spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung dieses Vertrages geltend gemacht werden.

9. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Ergänzungen und Abänderungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Eigentümer)

.....
(HERMES Immobilien- und Hausverwaltungs GmbH)