

Mietverwaltungs-Vertrag für das Sondereigentum

zwischen

«EAnrede1» «ETitel1» «EVorname1» und «EVorname2» «EName1» dem Eigentümer der Wohnung «WhgNr»

in der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG Hockenheim, Untere Hauptstraße 70-72

wohnhaft in

«EStrasse», «EPLZort»

(nachstehend „Eigentümer“ genannt)

und der Firma

EMSIG – Eigentum- und Mietverwaltung Dr.-Ing. Stottmeister e. Kfm.

Tannbergstr. 10

64625 Bensheim

(nachstehend „Verwalter“ genannt)

über die Miet-Verwaltung seiner oben bezeichneten Eigentumswohnung

(nachstehend „Mietobjekt“ genannt)

§ 1 Beginn und Laufzeit des Vertrages, Kündigung

1. Der Eigentümer überträgt dem Verwalter den Miet-Verwaltungsauftrag für das o. g. Mietobjekt mit Wirkung vom
2. Dieser Vertrag wird für die Zeit von ... Jahren fest geschlossen.
3. Der Vertrag kann beiderseits mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Vertragsende gekündigt werden. Macht keine Partei von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch, so verlängert sich der Vertrag jeweils um ein Jahr.
4. Im Kündigungsfall sind die Originalbelege der Mietverwaltung geordnet und komplett innerhalb von 1 Monat nach Kündigung an den Eigentümer auszuhändigen.

§ 2 Aufgaben des Verwalters

1. Der Verwalter verpflichtet sich, das vorbezeichnete Mietobjekt unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten, dabei die Interessen des Eigentümers nach jeder Richtung hin zu vertreten und die Verwaltung derart zu führen, dass das Mietobjekt in seinem wirtschaftlichen Bestand erhalten und ordnungsgemäß genutzt werden kann.
2. Der Verwalter übernimmt insbesondere folgende Pflichten und Aufgaben:
 - a) Abschluss und Kündigung von **Mietverträgen** sowie Übernahme des gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehrs mit den Mietern.
 - b) Soweit zur **Neuvermietung** Inseratskosten anfallen, sind diese vom Eigentümer zu erstatten. Über die Art der Inserierung wird eine Abstimmung durchgeführt. Für die Auswahl eines Mieters wird der Verwalter eine Auskunft bei der zuständigen Schuldnerliste einholen lassen sowie Kontakt zum Arbeitgeber (Auskunft über Lohn / Gehalt sowie Leumund) aufnehmen. Der Verwalter behält sich das Recht vor, ihm als ungeeignet erscheinende Mietsuchende abzuweisen. Hierüber wird der Eigentümer unterrichtet. Bei Auszug des Mieters erfolgt eine sorgfältige Überprüfung der Mieträume auf vertragsgemäßen Zustand und die Erstellung eines Wohnungsabnahmeprotokolls. Eine Kopie des Protokolls erhält der Eigentümer. Sofern Mängel festgestellt werden, wird der Mieter aufgefordert diese zu beseitigen oder es werden die für die Beseitigung der Mängel erforderlichen Kosten mit der Kautions gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufgerechnet.
 - c) Einziehung, notfalls Beitreibung des **Mietentgelts**; die Einhaltung und Geltendmachung aller dem Eigentümer aus den Mietverträgen zustehenden Rechte und Ansprüche, erforderlichenfalls unter Inanspruchnahme der Gerichte und eines Rechtsanwaltes. Diese Maßnahmen werden mit dem Auftraggeber abgestimmt; die hieraus anfallenden Kosten sind vom Eigentümer zu tragen.
 - d) Einziehen, Verwahren und bei Auszug Aushändigen der verzinslich angelegten **Mietkaution**.
 - e) Überprüfen von möglichen und Durchführen der vereinbarten **Mieterhöhungen** (z. B., bei Neuvermietung, Staffelmietverträgen) in Abstimmung mit dem Eigentümer.
 - f) **Weiterleitung der Nettomieten** unter Abzug der Miet-Verwaltungsgebühr und der Hausgelder an den Eigentümer spätestens eine Woche nach Eingang der Mietzahlungen auf dem Konto des Verwalters auf folgendes Konto des Eigentümers:

Konto-Nr:

Bank-Name:

BLZ:

- g) **Weiterleitung der Hausgeldzahlungen** auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft spätestens eine Woche nach Eingang der Mietzahlungen auf dem Konto des Verwalters. Gehen die Mietzahlungen nicht oder nicht rechtzeitig ein, so wird der Eigentümer benachrichtigt, so dass er seiner Verpflichtung zur Hausgeldzahlung nachkommen kann.
- h) Der Hausverwalter ist verpflichtet, über Einnahmen und Ausgaben der Mietverwaltung ordnungsmäßig **Buch zu führen** und **Originalbelege** geordnet zu sammeln.
- i) Verpflichtung, den Auftraggeber von allen wichtigen, den Grund- und Hausbesitz betreffenden Angelegenheiten unverzüglich **in Kenntnis zu setzen**.
- j) **Jährliche Abrechnung der Wohngelder** mit dem Mieter und dem Eigentümer spätestens zu Ende des 2. Quartals.
- k) Werden **Instandsetzungsarbeiten** erforderlich, so sind diese mit dem Eigentümer abzustimmen. Übersteigen die erforderlichen Kosten einen Betrag von **1.000 Euro** (brutto), so werden die erforderlichen Aufwendungen des Verwalters (Angebotseinholung, Beauftragung, Überwachung, Abrechnung) mit **5 %** der Auftragssumme dem Eigentümer berechnet.

- l) Werden **weitere Aufgaben** mit dem Verwalter abgestimmt, so können diese gemäß Zeitanachweis verrechnet werden. Als Stundensatz werden derzeit **60** Euro (inkl. 16 % Mehrwertsteuer) vereinbart. Über die Anpassung des Stundensatzes an die Entwicklung der Verbraucherpreise wird jeweils jährlich eine gemeinsame Abstimmung erfolgen.
3. Dem Verwalter wird eine Vertretungsvollmacht erteilt. Sie ist Bestandteil des Vertrages und ist mit Beendigung des Vertragsverhältnisses an den Eigentümer zurückzugeben.

§ 3 Vertretung

1. Sollte der Verwalter an der Ausübung seine Verwaltungstätigkeit verhindert sein, so ist er berechtigt und auf Verlangen der Eigentümerin verpflichtet, eine geeignete Persönlichkeit zu seiner Vertretung zu bestellen. Die Eigentümerin ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Der Verwalter hat für die Handlung seines Vertreters die volle Verantwortung.
2. Der Verwalter verpflichtet sich, in einer werktäglichen normalen Geschäftszeit von ca. 8 Stunden erreichbar zu sein. Diese Geschäftszeiten sind mit den Telefon-, Fax- oder E-Mail-Kennungen dem Eigentümer schriftlich sowie den Mietern durch Aushang bekannt zu geben. Bei persönlicher Verhinderung können ersatzweise Benachrichtigungen auf den Anrufbeantworter oder die mailbox gesprochen werden. Ein umgehender Rückruf zu Abklärung der Belange wird garantiert.

§ 4 Vergütung des Verwalters

1. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung von **15,00** Euro inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 16 %.
2. Diese Vergütung bleibt in den ersten **2** Jahren unverändert. Danach wird über die Anpassung der Vergütung an die Entwicklung der Verbraucherpreise jeweils jährlich eine gemeinsame Abstimmung erfolgen.
3. Der Verwalter ist berechtigt, die ihm zustehende Vergütung aus den eingehenden Mietzahlungen zu entnehmen. Ist diese Entnahme aus irgendeinem Grunde nicht möglich, verpflichtet sich der Auftraggeber, die genannten Beträge auf anderem Wege zu bezahlen.
4. Soweit der Verwalter besondere Leistungen zu erbringen hat, wie z. B. Einholen von Angeboten für Reparaturen, Sanierungen, Bauleitung u.dgl., kann er hierfür eine gesonderte angemessene Betreuungsgebühr in Absprache mit dem Eigentümer verlangen.

§ 5 Verkauf und Veräußerung des Mietobjektes

1. Im Falle des Verkaufs oder einer sonstigen Veräußerung des Mietobjektes, steht dem Eigentümer das Recht zu, diesen Vertrag zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen, in dem der Kauf- oder sonstiger Veräußerungsvertrag abgeschlossen worden ist.
2. Wird von dem Kündigungsrecht kein Gebrauch gemacht, verlängert sich der Vertrag um jeweils 1 Jahr nach Übergang auf den neuen Eigentümer.
3. Die Bekanntgabe der Mietverwaltung an den neuen Eigentümer obliegt dem alten Eigentümer.

§ 6 Verwalterhaftung / Verjährung

1. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; diese beträgt 250.000 Euro pro Schadensfall und Jahr.

2. Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren drei Jahre von dem Zeitpunkt an, in dem sie entstanden sind, spätestens drei Jahre nach Beendigung des Vertrages.

§ 7 Ergänzung und Abänderung

1. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen, Ergänzungen und Abänderungen dieses Verwaltervertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform sowie der Zustimmung des Eigentümers und des Verwalters.

§ 8 Teilweise Nichtigkeit

1. Ist ein Teil dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, so soll der übrige Teil bestehen bleiben. Der nichtige Teil ist durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, die dem Zweck des nichtigen Teils am nächsten kommt.

Für die Firma EMSIG – Eigentum- und Mietverwaltung Dr.-Ing. Stottmeister e. Kfm.:

Bensheim, den

Ort, Datum; (Dr.-Ing. Viktor Stottmeister)

«EPLZOrt», den

Ort, Datum; (Eigentümer)

Vollmachtsurkunde

«EAnrede1» «ETitel1» «EVorname1» und «EVorname2» «EName1»

Eigentümer der Wohnung «WhgNr»

in der Wohnungseigentümergeinschaft

«HPLZ_Ort», «HStrasse»

wohnhaft in

«EStrasse»

«EPLZOrt»

(nachstehend „Eigentümer“ genannt)

erteilt der Firma

EMSIG – Eigentum- und Mietverwaltung Dr.-Ing. Stottmeister

Tannbergstr. 10

64625 Bensheim

(nachstehend „Verwalter“ genannt)

nachfolgend beschriebene Vertretungsvollmacht:

Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB (Insichgeschäft), alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und Verträge mit Dritten abzuschließen. Der Verwalter ist befugt, den Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden und sonstigen Dritten gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, soweit geltend zu machende Ansprüche das Verwaltungsobjekt betreffen. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte nach § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen sowie die Geltendmachung von Miet- und Kostenerhöhungen jeglicher Art, sowie der Erklärung zur Kündigung von allen Verträgen.

Der Verwalter ist befugt, Mieten, Nebenkosten oder sonstige Nutzungsentgelte im eigenen Namen für Rechnung der Eigentümerin zu leisten, entgegenzunehmen oder geltend zu machen.

Der Verwalter kann geeigneten Dritten Verwaltungsaufgaben, die sich aus dem Verwaltungsvertrag ergeben, übertragen bzw. Untervollmachten erteilen. Die Verwaltervollmacht ist aber nicht im Ganzen übertragbar. Seine Haftung für die Erfüllung des Verwaltungsvertrages wird jedoch hiervon nicht berührt.

Diese Vollmacht ist bei Beendigung des Verwaltungsvertrages unverzüglich dem Eigentümer zurückzugeben.

«HPLZ_Ort», den

Ort, Datum; (Eigentümer)