

VERWALTERVERTRAG

FÜR DIE MIETVERWALTUNG VON WOHNHÄUSERN UND GEWERBEOBJEKTEN



ZWISCHEN DEM EIGENTÜMER/VERMIETER

Vorname, Name/Gemeinschaft

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

UND

- nachstehend Vermieter genannt -

Name/Firmenname

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefonnummer

Telefaxnummer

E-Mail-Adresse

Homepage*

* mit Angaben gemäß DL-InfoV

- nachstehend Mietverwalter genannt -

§ 1 VERWALTUNGSOBJEKT

Gegenstand des Verwaltungsauftrags ist das nachstehend bezeichnete Objekt:

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

bestehend aus:

_____ Wohneinheit(en)

_____ Büroeinheit(en) _____ Ladenlokal(en)

_____ Garage(n) _____ Stellplatz/Stellplätzen in Sammelgarage

_____ Außenstellplatz/-plätzen

§ 2 VERTRAGSLAUFZEIT UND KÜNDIGUNG

(1) Dieser Vertrag

beginnt am _____

und endet am _____.

Nach Ablauf dieses Zeitraums verlängert er sich auf unbestimmte Zeit, sofern er nicht unter Einhaltung einer Frist von 1 Monat vor Ablauf gekündigt wird. Das verlängerte Vertragsverhältnis kann mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden.

(2) Beide Parteien können diesen Vertrag aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

(3) Die Kündigung hat in Textform zu erfolgen.

§ 3 AUFGABEN DES MIETVERWALTERS

Der Vermieter beauftragt den Mietverwalter mit der Mietverwaltung des Verwaltungsobjekts. Die Aufgaben des Mietverwalters umfassen:

3.1 Betreuung der Mietverträge

- Inkasso der Mieten inkl. Betriebskosten, Kautionen und sonstigen Einnahmen.
- Durchführung des außergerichtlichen Mahnwesens.
- Treuhänderische Verwaltung von Kautionen und anderer Mietsicherheiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.
- Fristgerechte Erstellung der Betriebskostenabrechnungen für Abrechnungszeiträume während der Laufzeit dieses Vertrags.
- Vornahme notwendiger Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber den Mietern.
- Umsetzung von Mieterhöhungen, die sich unmittelbar aus dem Mietvertrag ergeben (Staffel- oder Indexvereinbarungen).
- Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und Aussprache von Abmahnungen.
- Entgegennahme von Willenserklärungen der Mieter.
- Abgabe von Willenserklärungen gegenüber den Mietern, insbesondere Aussprache ordentlicher und außerordentlicher Kündigungen von Mietverhältnissen nach Zustimmung des Vermieters. Bei gewerblichen Mietverhältnissen bedarf jede Abgabe einer vertragsändernden oder vertragsauflösenden Willenserklärung einer ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.
- Rücknahme der Mietsache bei Beendigung eines Mietverhältnisses inkl. der Erstellung eines Übergabeprotokolls.

Dieser Vertrag wird vom Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V. (VDIV NRW) und vom Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. (VDIV Hessen) herausgegeben. Verfasser und Herausgeber leisten keine Gewähr für den Inhalt des Vertrags. Nachdruck, Vervielfältigung und Nachahmung jeglicher Art sind nicht gestattet. Zuwiderhandlungen werden geahndet.

Verfasser: RA Dr. Michael Casser, Köln

3.2 Objektbewirtschaftung

- Betreuung bestehender Aufträge und Verträge für die Objektbewirtschaftung (Gebäudereinigung, Hausmeistertätigkeit, Wartung technischer Einrichtungen, Energielieferung, Entsorgung, Heizkostenabrechnung, Trinkwasserbeprobung etc.) inkl. sachlicher und rechnerischer Rechnungsprüfung.
- Kündigung bestehender bzw. Abschluss neuer für die ordnungsgemäße Verwaltung erforderlicher Verträge nach Zustimmung durch den Vermieter.

3.3 Instandhaltung

- Überwachung des technischen Zustands des Verwaltungsobjekts durch regelmäßige Begehungen.
- Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten.
- Vergabe von Aufträgen für die laufende Instandhaltung bis zu einem Auftragswert von _____ € **brutto** im Einzelfall.
- Darüber hinausgehende Aufträge darf der Mietverwalter ohne Zustimmung des Vermieters nur in Auftrag geben, wenn dies zur Abwendung eines erheblichen Schadens erforderlich ist (Notgeschäftsführung).
- Die Mitwirkung des Mietverwalters bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungen (mit Bruttobaukosten über _____ €) ist nicht Gegenstand dieses Verwaltungsauftrags. Soweit dies gewünscht ist, treffen die Parteien hierzu eine gesonderte Vereinbarung.

3.4 Gebäudeversicherungen

- Aufrechterhaltung bestehender Versicherungsverträge (insbesondere der verbundenen Gebäude- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherungen).
- Abwicklung von Versicherungsschäden gegenüber dem Versicherer. Zahlungen des Versicherers für Regieleistungen stehen dem Mietverwalter zu.
- Kündigung bestehender bzw. Abschluss neuer Versicherungsverträge nach Zustimmung durch den Vermieter.

3.5 Objektbuchhaltung

- Erfassung aller Einnahmen und Ausgaben in einer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entsprechenden Buchhaltung.
- Ablage der Belege in digitalisierter Form entsprechend den GoBD (Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff gemäß Verwaltungsanweisung des Bundesministeriums der Finanzen).
- Erstellung einer kalenderjährlichen Gesamtabrechnung mit Angabe der steuerlich relevanten Daten in digitaler Form gegenüber dem Vermieter und/oder einem von diesem benannten Bevollmächtigten (z. B. Steuerberater) bis zum _____ des Folgejahres. Endet der Verwaltungsauftrag vor Schluss des Kalenderjahrs, erstellt der Mietverwalter diese Abrechnung innerhalb von _____ Monaten nach dem Beendigungszeitpunkt.

§ 4 ZAHLUNGSVERKEHR

Der mit der Objektverwaltung verbundene Zahlungsverkehr wird durch den Mietverwalter wie folgt abgewickelt:

über ein vom Mietverwalter neu einzurichtendes Treuhandkonto. Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten des Vermieters. über das vom Vermieter geführte Mietkonto.

Für dieses Konto räumt der Vermieter dem Mietverwalter Vollmacht gemäß banküblichem Vordruck sowie einen elektronischen Zugang ein.

Das Mietkonto lautet:

Kontoinhaber: _____

Bank: _____

IBAN: _____

§ 5 GRUNDVERGÜTUNG

(1) Der Mietverwalter erhält für die in § 3 beschriebenen Leistungen eine monatliche Grundvergütung in Höhe von

_____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = _____ € **brutto**.

_____ % zzgl. USt. (z.Zt.19%) = _____ % **brutto**

der Sollmiete. Diese definiert sich als die vereinbarte Grundmiete inkl. der Betriebskostenvorauszahlung ohne etwaige Umsatzsteuer auf die Mieten. Bei Leerständen oder unentgeltlich überlassenen Flächen wird die Durchschnittsmiete des Objekts in Ansatz gebracht.

_____.

(2) Für die Ersteinrichtung des Verwaltungsobjektes (Übernahme und Auswertung der Verwaltungsunterlagen, Eingabe der Stammdaten, Unterrichtung der Mieter und sonstiger Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme, Einrichtung der Dokumentenverwaltung etc.) erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von pauschal _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = _____ € **brutto**.

(3) Mahngebühren für vom Mietverwalter gegenüber den Mietern ausgesprochene Mahnungen stehen dem Mietverwalter zu.

§ 6 NEUVERMIETUNG

(1) Der Verwaltungsauftrag umfasst auch die Neuvermietung der Verwaltungseinheiten durch den Mietverwalter. Diese Dienstleistung umfasst die

- Mietervermittlung (Vermarktung der Wohnung, Durchführung von Besichtigungsterminen),
- Einholung von Bonitätsauskünften über die Mietbewerber,
- Ausfertigung des Mietvertrags und die
- Durchführung der Wohnungsübergabe.

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

(3) Für seine Tätigkeit in Zusammenhang mit der Neuvermietung erhält der Mietverwalter eine Vergütung von _____ Monatsmieten (vereinbarte Miete ohne Betriebskosten) zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = _____ **Monatsmieten brutto.**

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

(4) Soweit der Mietverwalter im Einzelfall auf ausdrücklichen Wunsch des Vermieters 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 ZUSATZLEISTUNGEN UND ZUSATZVERGÜTUNGEN

Im Bedarfsfall erbringt der Mietverwalter für den Vermieter Zusatzleistungen, z.B.

- Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für Abrechnungszeiträume vor Übernahme der Verwaltung.
- Durchführung von Mieterhöhungsverlangen.
- Unterstützung des Vermieters bei Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit dem Verwaltungsobjekt.
- Durchführung und Überwachung von größeren Instandhaltungsmaßnahmen.

Dies bedarf einer gesonderten Beauftragung durch den Vermieter. Soweit keine abweichende Vereinbarung getroffen wird, erfolgt die Berechnung nach folgenden Stundensätzen:

Geschäftsführer/Inhaber
_____ € /Std. zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = _____ € **brutto.**

Mitarbeiter
_____ € /Std. zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = _____ € **brutto.**

§ 8 FÄLLIGKEIT UND ENTNAHME DER VERWALTERVERGÜTUNG

Die in § 5.1 vereinbarte Grundvergütung ist zum _____ eines jeden Monats für den laufenden Monat fällig. Sonstige Vergütungen und Auslagenerstattungen werden mit Leistungserbringung und Rechnungsstellung fällig. Der Mietverwalter ist berechtigt, die Vergütung bei Fälligkeit dem Mietkonto zu entnehmen.

§ 9 ALLGEMEINE AUFGABEN UND BEFUGNISSE

(1) Der Mietverwalter hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Können mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auszuüben.

(2) Der Mietverwalter wird den Vermieter über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle, insbesondere Kündigungen, Zahlungsrückstände, Mängelanzeigen und Hausordnungsverstöße von Mietern unterrichten.

(3) Zwischen den Parteien gilt grundsätzlich eine digitale Kommunikation und digitale Archivierung als vereinbart. Davon abweichende Abreden können in § 14 (Sonstige Vereinbarungen) dokumentiert werden.

(4) Der Vermieter wird dem Mietverwalter alle zur Ausübung seiner Tätigkeit benötigten Unterlagen übergeben und Informationen erteilen. Der Mietverwalter verpflichtet sich, diese Unterlagen wie auch alle während der Verwaltung anfallenden Dokumente und Belege sorgsam zu verwahren und für den Vermieter zur Verfügung zu halten.

(5) Der Mietverwalter handelt gegenüber Dritten in Vertretung des Vermieters, in dessen Auftrag und für dessen Rechnung. Der Vermieter erteilt dem Mietverwalter zur Legitimation im Außenverhältnis entsprechende Verwaltervollmachten, von denen der Mietverwalter nur im Umfang seiner im Innenverhältnis vereinbarten Befugnisse Gebrauch machen darf.

(6) Bei Beendigung der Verwaltertätigkeit - gleich aus welchem Grund - hat der Mietverwalter noch in seinem Besitz befindliche Verwaltervollmachten sowie die für den Vermieter verwahrten Dokumente unverzüglich, spätestens innerhalb Monatsfrist, an den Vermieter oder einen von diesem benannten Dritten herauszugeben.

§ 10 VERÄUSSERUNG DES VERWALTUNGSOBJEKTS

Bei Veräußerung des Verwaltungsobjekts steht dem Vermieter auch während der Festlaufzeit ein Sonderkündigungsrecht zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu, ohne dass es der Einhaltung einer Kündigungsfrist bedarf. Für die vorzeitige Beendigung des Vertrages während der Festlaufzeit gemäß § 2 Ziff. 1 erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = _____ € **brutto**, maximal jedoch die monatliche Grundvergütung bis zum Ablauf der Festlaufzeit.

§ 11 HAFTUNG

- (1)** Der Mietverwalter haftet unbeschränkt für
- jegliche schuldhaft, auch leicht fahrlässige Verletzung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (Kardinalpflichten)
 - grob fahrlässige und vorsätzliche Vertrags- und Nebenpflichtverletzungen sowie für
 - Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, die auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzung des Mietverwalters und oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

(2) Im Fall einer leicht fahrlässigen Pflichtverletzung, die keine Kardinalpflicht berührt und nicht zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führt, ist die Haftung des Mietverwalters für Vermögensschäden auf den Umfang der Vermögensschadenshaftpflichtversicherung beschränkt. Der Mietverwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit der gemäß § 34c GewO i.V.m. § 15 MaBV vorgeschriebenen Versicherungssumme (500.000,- € für jeden Versicherungsfall und 1.000.000,- € für alle Versicherungsfälle eines Jahres) unterhält.

(3) Schadensersatzansprüche gegen den Mietverwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung, spätestens jedoch mit dem Schluss des dritten Jahres nach der Beendigung der Tätigkeit des Mietverwalters. Dies gilt nicht, soweit es sich um Ansprüche aus vorsätzlicher Pflichtverletzung des Mietverwalters handelt.

§ 12 DATENSCHUTZ

Der Mietverwalter bestätigt, dass er die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), der Datenschutz-Grundver-

ordnung (DSGVO) und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer beachtet und erforderliche Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abschließt.

§ 13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

(1) Die vorgenannten Vergütungen verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer (z.Zt. 19%). Erhöht oder ermäßigt sich der Umsatzsteuersatz, erhöht oder ermäßigt sich die Bruttovergütung entsprechend.

(2) Besteht die Partei des Vermieters aus mehreren Personen, so bevollmächtigen sich diese hiermit im Verhältnis zum Mietverwalter unwiderruflich wechselseitig zur Vornahme, Abgabe und Entgegennahme aller rechtserheblichen Handlungen und Erklärungen.

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

§ 14 SONSTIGE BESTIMMUNGEN

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

Ort, Datum

Eigentümer/Vermieter:

Unterschrift

Ort, Datum

Mietverwalter:

Unterschrift

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



Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.

Dreiherrnsteinplatz 16
63263 Neu-Isenburg

T 06102 5745-216

F 06102 5745-219

E info@vdiv-hessen.de

www.vdiv-hessen.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.

VERWALTERVOLLMACHT

ALS EIGENTÜMER/VERMIETER HABE(N) ICH/WIR DAS VERWALTUNGSUNTERNEHMEN

Name/Firmenname

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefonnummer

Telefaxnummer

E-Mail-Adresse

*Homepage**

*mit Angaben gemäß DL-InfoV

- nachstehend Mietverwalter genannt -

MIT DER MIETVERWALTUNG MEINER/UNSERER IMMOBILIE BEAUFTRAGT:

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Der Mietverwalter ist bevollmächtigt, in meinem/unserem Auftrag und für meine/unsere Rechnung alle mit der Mietverwaltung des Objekts zusammenhängenden Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere

- Mietverhältnisse zu begründen und ordentlich oder außerordentlich zu kündigen,
- das Inkasso der Mieten, Betriebskosten und Kauttionen vorzunehmen,
- den Zahlungsverkehr auf einem Treuhand- oder auf meinen/unsere 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,
- Reparatur- und Instandhaltungsaufträge zu erteilen,
- Wartungsverträge abzuschließen und zu kündigen,
- Versicherungsverträge abzuschließen und zu kündigen,
- Abmahnungen auszusprechen,
- Abnahmen und Übergaben von Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten durchzuführen.

Ort, Datum

Eigentümer/Vermieter (Name in Druckbuchstaben)

Unterschrift