

Verwaltervertrag Mietverwaltung

Mietverwaltung (Wohnung und Gewerbe)
(Mustervertrag) Zwischen

(Auftraggeber)

als Eigentümer des Objektes

in

und

der Hausverwaltung Stoiber GmbH, vertr. durch die Gf. in Elisabeth Stoiber, Nördliche
Auffahrtsallee 24, 80638 München

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Allgemeine Aufgaben

Der Auftraggeber überträgt dem Verwalter die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des oben bezeichneten Objektes notwendig sind. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des Auftraggebers zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen.

§ 2 Spezielle Aufgaben

Kaufmännische Verwaltung

Wahrung der Rechte des Auftraggebers gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämter, Lieferanten, Handwerkern, sowie Mietern und Pächtern Abschluss und Kündigung von Mietverträgen Vereinnahmung des gesamten Mietinkassos, einschließlich aller Umlagen und Nebenkosten Vereinnahmung und Führung der Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten. Ermittlung und Durchführung aller Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen nach den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen Durchführung aller zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlichen Maßnahmen Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen, soweit sie sich auf das Vertragsobjekt beziehen, sowie der Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus diesen Verträgen für den Auftraggeber

Abwicklung des Schriftverkehrs mit den Mietern. Einstellung oder Entlassung von Hilfskräften Erteilung von Prozessvollmachten für Zahlungsklagen jeder Art, die sich aus dem Miet-, Pacht-, und Nutzungsverhältnis ergeben, sowie für Räumungsklagen und schließlich für die Durchsetzung der Rechte des Auftraggebers im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsobjektes Bestellung von Gebrauchsgegenständen und Geräten, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Ausstattung des Hausmeisters erforderlich sind.

Technische Verwaltung. Laufende Überwachung des baulichen Zustandes und der Vergabe notwendiger Reparaturmaßnahmen, je Einzelauftrag bis zur Höhe von EUR _____ Abschluss von Wartungsverträgen Aufstellung periodischer Instandhaltungspläne in Absprache mit dem Auftraggeber

Besondere Verwaltungsaufgaben

Folgende Tätigkeiten bedürfen der Zustimmung des Auftraggebers: Reparaturmaßnahmen, je Einzelfall über EUR _____ Intensive und damit teure Bewerfung von Gewerbeflächen für leere Flächen (unvermietete Einheiten) im Objekt, da diese Kosten vom Auftraggeber zu tragen sind.

§ 3 Rechnungslegung

Der Verwalter hat jährlich, jeweils bis zum Ende des zweiten Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Auftraggeber Rechnung zu legen. Die Abrechnung ist als Einnahmen- / Überschussrechnung, gegliedert in Einnahmen und Ausgaben, mit entsprechenden Unterkonten, in geordneter Form aufzustellen.

Die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für größere Reparaturen / Sanierungen hat durch den Auftraggeber / Auftragnehmer zu erfolgen. Ist der Auftragnehmer für die Ansammlung verantwortlich, so hat er die hierfür vorgesehenen Beträge mindestens einmal jährlich zinsgünstig und mündelsicher anzulegen.

§ 4 Zahlungsverkehr

Der Zahlungsverkehr für dieses Objekt wird über ein noch einzurichtendes Konto abgewickelt, das ausschließlich als Verwaltungskonto für das oben genannte Objekt dient und als Treuhandkonto zu führen ist. Mietkautionen werden getrennt vom sonstigen Vermögen des Auftraggebers, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angelegt. Hierüber hat der Verwalter ebenfalls alleine zu verfügen. Da die Kautionen sich im Eigentum des Mieters befinden, stehend diese dem Mieter nach Vertragsende, einschließlich der zwischenzeitlich aufgelaufenen Zinsen dann auch zur Verfügung, wenn keine verrechnungsfähigen Forderungen gegen den Mieter bestehen. Hierüber hat der Verwalter mit dem Mieter in geordneter Form abzurechnen. Sofern der Auftraggeber bei gewerblichen Mieten die Mehrwertsteuer optiert hat, erhält er zum Nachweis und der Abrechnung gegenüber dem Finanzamt hierzu eine gesonderte Aufstellung. Der Auftraggeber erhält auf Wunsch monatlich, auf ein von ihm zu benennendes Konto, den sog. Mietüberschuss (Mieten abzüglich der Bewirtschaftungs- und eventuell vorhandener Darlehenskosten) erstattet. Die Kontoführungsgebühren für das / die Objektkonten sind Bewirtschaftungskosten und sind vom Auftraggeber zu tragen. Erwirtschaftete Zinsen stehen dem Auftraggeber zu.

§ 5 Verwaltervergütung

Der Verwalter erhält für seine Regeltätigkeit eine Vergütung von _____ % der Sollmiete, einschließlich aller Nebenkosten, zuzüglich des Mietwerts der vom Auftraggeber selbst genutzten Räume. Die Mehrwertsteuer ist darin enthalten. Die Verwaltervergütung ist monatlich im voraus zu entrichten. Sie beträgt derzeit

Monatlich EUR _____

zzgl. der gesetzl. MwSt., 19 % EUR _____

somit insgesamt: EUR _____

Für Sondertätigkeiten werden im beiderseitigen Einvernehmen besondere Vergütungen ausgehandelt.

§ 6 Vollmacht

Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit entsprechende Vollmachtsurkunden vom Auftraggeber verlangen.

§ 7 Vertragsdauer, Kündigung

Dieser Vertrag wird für die Zeit vom _____ bis _____ fest geschlossen. Er

verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

§ 8 Vertragsänderungen und -ergänzungen

Änderungen dieses Vertrages werden nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sind.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die ungültigen Bestimmungen, bzw. der ungültige Vertragsteil ist durch eine dem beabsichtigten Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.

München, den _____ München, den _____

(Auftraggeber) (Hausverwalter)