

Verwaltervertrag

Zwischen dem Eigentümer

Name und Vorname, Anschrift

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -

und der Difendo Hausverwaltung GmbH, Heidekampweg 21 in 12437 Berlin,

- nachstehend "Verwalter" genannt -

wird bezüglich der Wohnanlage _____-Straße in _____ Berlin

- nachstehend "Objekt" genannt -

bestehend aus ___ Wohn- und ___ Gewerbeeinheiten sowie ___ Garagen/Stellplätzen,

nachfolgender Verwaltervertrag geschlossen:

1. Aufgaben des Verwalters

Der Hausverwalter verpflichtet sich, den vorbezeichneten Haus- und Grundbesitz mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten und im Interesse des Eigentümers folgende Aufgaben wahrzunehmen:

1.1. Abschluss, Änderung und Kündigung von Mietverträgen einschließlich der Abnahme und Übergabe der Wohnungen

1.2. Inkasso der Mieten, Nebenkosten und sonstigen Nutzungsentgelte zu den Fälligkeitsterminen einschließlich Eingangskontrolle, Geltendmachung vereinbarter Mieterhöhungen, soweit der Erhöhungsbetrag unmittelbar durch Staffelmiete oder Wertsicherungsklausel mietvertraglich bestimmt ist, sowie Anpassung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen

1.3. Inkasso aller sonstigen mit der Bewirtschaftung des Verwaltungsobjektes zusammenhängenden Zahlungen wie z. B. Kautionen, Versicherungsleistungen, Kostentrückerstattungen etc.

1.4. Veranlassung, Überwachung und Bezahlung aller erforderlichen laufenden Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die Bezahlung soll soweit möglich aus den laufenden Mieteinnahmen erfolgen.

1.5. Erfassung aller Zahlungsvorgänge und Erstellung einer Monats- sowie einer Jahresabrechnung nach Zahlungsfluss

1.6. Gerichtliche und außergerichtliche Geltendmachung jeglicher Ansprüche des Ei-

gentümers gegen seine Mieter aus Mietverhältnissen sowie gerichtliche und außergerichtliche Abwehr von Ansprüchen der Mieter gegen die Eigentümer. Der Verwalter ist berechtigt, selbständig über die Einleitung von Mahn- und Klageverfahren gegen den Mieter zu entscheiden, einen Anwalt nach seiner Wahl zu Lasten des Eigentümers hinzuziehen und diesem die erforderlichen Vollmachten zu erteilen, und zwar nach seinem Ermessen auch bereits vor Prozeßbeginn, insbesondere mit dem Ziel, eine gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden und/oder sachgerecht vorzubereiten. Der Verwalter kann auch selbst die Vertretung des Eigentümers übernehmen (Vergütung nach BRAGO).

1.7. Erstellung von jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der Mieter, die im Verwaltungszeitraum des Mietverwalters fällig werden. Dabei kann zu Lasten des Eigentümers eine Abrechnungsfirma in Anspruch genommen werden.

1.8. Ausübung des Vermieterpfandrechtes

1.9 alle Zahlungen und Leistungen vorzunehmen bzw. entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des Objektes zusammenhängen

1.10. Zustellungen und Willenserklärungen entgegenzunehmen, die an die Eigentümer gerichtet sind sowie Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung von Fristen oder zur Abwendung von Rechtsnachteilen notwendig sind.

1.11. Versicherungsverträge für das Objekt abzuschließen, zu ändern und zu kündigen.

1.12. Wartungs-, Dienstleistungs- und Versorgungsverträge sowie Ablese- und Abrechnungsverträge für die Heiz- und Wasserkosten für das Objekt abzuschließen, zu ändern und zu kündigen.

1.13. Einen Hauswart einzustellen, zu entlassen und die Entlohnung für diesen festzusetzen sowie die Disziplinarbefugnis auszuüben,

1.14. Beauftragung eines Wohnungsmaklers mit dem Nachweis von Interessenten oder der Vermittlung von Mietvertragsabschlüssen

2. Besondere Verwaltungsaufgaben

Auf Wunsch des Eigentümers werden vom Verwalter gegen in jedem Fall gesondert zu erteilenden Auftrag zu gesonderten Gebühren nach Ziffer 4.2. folgende Aufgaben übernommen:

2.1. 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

2.2. Vermietung von Wohnungen/Gewerben/Garagen/Stellplätzen (Suche und Auswahl von Wohnungsbewerbern, Wohnungsbesichtigungen usw.)

2.3. Führung des Schriftverkehrs mit dem Steuerberater, Rechtsanwalt oder sonstigen Beauftragten des Eigentümers, auch schon aufgrund deren Anfragen.

2.4. Ausführung besonderer behördlicher Auflagen

2.5. Geltendmachung von Ansprüchen aus vorangegangenen Mietverhältnissen, aus rückständigen Mietzinsen aus der Zeit vor Beginn dieses Vertrages, aus Abrechnungsschulden sowie Betriebs- und Heizkostenabrechnungen aus der Zeit vor Beginn dieses Vertrages. Dies betrifft auch Gewährleistungsansprüche aus der Zeit vor Beginn dieses Vertrages.

2.6. Betreuung und Überwachung von Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen und größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab 1.000,00 Euro brutto im Einzelfall

2.7. Sonstige Sonderaufträge

3. Mietkonto und Zahlungsverkehr

Der Mietverwalter richtet zu Lasten des Eigentümers ein von seinem Vermögen separat geführtes Konto für das Mietinkasso des Eigentümers und die Bewirtschaftung des Objektes ein.

Der Verwalter haftet nicht für Mietausfall. Miete und sonstige Verbindlichkeiten des Mieters können deshalb nur bei rechtzeitigem Zahlungseingang an den Eigentümer weitergeleitet werden.

Überschussbeträge werden ggf. unter Berücksichtigung der künftigen Zahlungsverpflichtungen bis zum 15. des Folgemonats auf folgendes Konto des Eigentümers überwiesen:

Bank	BLZ	Konto-Nr.
------	-----	-----------

Der Verwalter ist berechtigt, alle Forderungen nach Ziffer 4. und 5. dieses Vertrages aus eingehenden Mieten einzubehalten und zu verrechnen.

4. Verwaltungsgebühren

4.1. Vergütung der Leistungen nach Ziffer 1. dieses Vertrages

Der Mietverwalter erhält als Entgelt für die unter Ziffer 1 genannten Tätigkeiten (außer 1.6., letzter Satz) eine monatlich im Voraus zu bezahlende Gebühr von _____ € zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (Verhandlungssache abhängig vom Objekt).

Für Um- und Ausbauten/ Modernisierungsmaßnahmen/Instandsetzung bzw. Instandhaltung über 1.000,00 € Schlussrechnungssumme erhält der Verwalter 5 % der Schlussrechnungssumme.

Für Mieterhöhungen nach 2.1. dieses Vertrages erhält der Verwalter 20% des Jahreser-

höhungsbetrages, mindestens aber 10,00 € pro Mieterhöhung und pro Wohnung, Gewerbe oder Garage/Stellplatz.

Soweit der Verwalter die Vermietung nach 2.2. dieses Vertrages ohne Einschaltung eines Maklers übernimmt, erhält er dafür nach Abschluss des Mietvertrages zwei Nettokaltmieten.

Die Kosten für Rechtsanwälte, Makler, Gutachter oder sonstige hinzuzuziehende Fachleute, der Inserierung, der Auskunftseinholung bei einer Detektei, Gerichtskosten und die Auslagen des Mietverwalters für Porto, Telefon und Fotokopien gehen zu Lasten des Eigentümers.

Die Daten der Verwaltung werden gegenwärtig zentral durch die Aareon GmbH verarbeitet. Der Eigentümer tritt bezüglich des Verwaltungsobjektes in diesen Datenverarbeitungsvertrag ein und übernimmt die Datenverarbeitungsgebühr von gegenwärtig monatlich 1,38 € pro Wohnung/Gewerbe zzgl. MWSt. bzw. 0,44 € pro Garage/Stellplatz zzgl. MWSt.

Der Verwalter kann säumigen Schuldnern (Mieter) Mahnkosten in Rechnung stellen, und zwar in Höhe von 5,00 € für die erste Mahnung und in Höhe von 10,00 € für jede weitere Mahnung. Die Mahnkosten fließen dem Verwalter zu.

4.2. Vergütung weiterer Leistungen nach Ziffer 2. dieses Vertrages

Soweit nicht vorstehend etwas anderes benannt ist, werden Leistungen nach Ziffer 2 dieses Vertrages wie folgt vergütet:

1.) Geschäftsführer, Prokuristen	Stundensatz: 60,00 €
2.) Sachbearbeiter	Stundensatz: 40,00 €
3.) Auszubildende	Stundensatz: 20,00 €
4.) km-Geld pro gefahrenem Kilometer	0,34 €
5.) Fotokopiekosten je. Stck.	0,25 €

Diese Sätze können vom Mietverwalter einseitig im Rahmen der allgemeinen Kostenerhöhungen nach den Bestimmungen der Tarifverträge der Wohnungswirtschaft frühestens ab 01.01.2005 angepasst werden.

Zu allen Vergütungen entsprechend Punkt 4. dieses Vertrages ist zusätzlich die gesetzliche Mehrwertsteuer zu entrichten.

5. Instandhaltung und Instandsetzung des Objektes

Für Reparaturen ist der Verwalter berechtigt, im Namen des Eigentümers Aufträge bis zu einem Kostenvolumen von 500,00 € im Einzelfall ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers auszulösen. Diese Kostenobergrenze entfällt, wenn wegen Gefahr im Verzuge Sofortmaßnahmen erforderlich sind.

Der Eigentümer verpflichtet sich, für ausreichende Kontodeckung zu sorgen, falls die eingehenden Mieten die Bewirtschaftungskosten nicht decken.

6. Laufzeit und Kündigung des Vertrages

6.1. Der Eigentümer überträgt dem Verwalter vom 00.00.2008 bis 31.12.XXXX die Verwaltung des Objekts.

6.2. Die Laufzeit dieses Vertrages verlängert sich stillschweigend um ein Kalenderjahr, wenn der Vertrag nicht 3 Monate vor Ablauf von einer der beiden Seiten durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird. Es ist vereinbart, dass der Vertrag während dieser Laufzeit nur aus wichtigem Grund gekündigt werden kann. Als wichtiger Grund gilt auch der Verkauf der Wohnanlage.

6.3. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und ermächtigt, Untervollmacht an Dritte zu erteilen.

7. Verwaltervollmacht:

Der Eigentümer 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 Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten, soweit diese Angelegenheiten das Objekt betreffen.

Der Verwalter ist befugt, Mieten, Nebenkosten oder sonstige Forderungen bezüglich des Verwaltungsobjekts in eigenem Namen für Rechnung des Eigentümer gerichtlich geltend zu machen. Eine entsprechende Prozessführungsbefugnis wird hiermit erteilt.

Der Verwalter kann geeigneten Dritten Verwaltungsaufgaben, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann den Eigentümer insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte seiner Wahl vertreten lassen.

Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter auf Verlangen eine gesonderte Vollmachtsurkunde in diesem Umfang auszustellen.

8. Akten

Der Eigentümer verpflichtet sich, sämtliche, das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere Mietverträge, Rechnungen, Pläne, Versicherungsurkunden 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, soweit er diese nicht bereits während des Verwaltungszeitraums dem Eigentümer übersendet.

9. Haftung des Verwalters

Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

Der Verwalter ist verpflichtet, eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von 50.000,00 € abzuschließen, wobei sich seine Haftung auf diese Summe sowie auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des zweiten Jahres nach ihrem Entstehen.

10. Schlußbestimmungen:

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen immer der Schriftform. Auch die Aufhebung dieser Schriftformklausel bedarf der Schriftform.

Der Eigentümer wurde informiert, dass zur Verwaltung des Objektes auch personenbezogene Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes gespeichert werden und zwar ausschließlich solche, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig sind. Der Eigentümer stimmt dem zu.

Der Eigentümer erklärt verbindlich, zum Abschluss dieses Mietverwaltervertrages von etwaigen Miteigentümern oder sonstigen Mitberechtigten bevollmächtigt zu sein.

Sollten eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen tritt dann die gesetzliche Regelung ein.

Berlin, den

Berlin, den

Für die Difendo Hausverwaltung GmbH

Für den Eigentümer

_____.....