

Verwaltervertrag für Mietverwaltung

(von Miethäusern)

Zwischen
(Auftraggeber)

als Eigentümer der Liegenschaft

und der
(Mietverwaltung nachfolgend Verwalter genannt)

Admino GmbH
Worringerstraße 109
40210 Düsseldorf

§ 1 Auftrag und Bevollmächtigung

Der Auftraggeber überträgt dem Verwalter die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur laufenden Verwaltung der /des vorstehenden Mietshauses / Miethäuser und - soweit vorhanden – Garagen/Tiefgaragen notwendig und zweckmäßig sind.

Der Verwalter verpflichtet sich, die Miethauserwaltung gewissenhaft zu führen und alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist und dabei die Interessen des Auftraggebers zu wahren und zu vertreten.

Der Verwalter ist ermächtigt, im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben im Namen des Auftraggebers zu handeln und rechtsverbindlich Erklärungen mit Wirkung für und gegen den Auftraggeber abzugeben.
Dies gilt insbesondere für den Schriftverkehr mit den Mietern, die Vertretung bei gerichtlichen Mahnverfahren, die Beauftragung eines prozessbevollmächtigten Rechtsanwalts nach Absprache mit dem Auftraggeber oder in dringenden Fällen sonstigen zur Erhaltung des Eigentums erforderlichen Maßnahmen.

Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 2 Dauer des Vertrages und Kündigung

Dieser Verwaltervertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Er beginnt am: _____

Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende von beiden Vertragsteilen gekündigt werden.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§675 BGB).

§ 3 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet,

- Den allgemeinen und baulichen Zustand des Hauses/ der Wohnungen zu überwachen und die erforderlichen Reparaturen ausführen zu lassen. Bei Reparaturaufträgen oder Aufträgen für sonstige Leistungen größeren Ausmaßes, hat der Verwalter – außer in dringenden Fällen - vorher die Zustimmung des Auftraggebers einzuholen.
- dafür Sorge zu tragen, dass die Hausordnung eingehalten wird, Verstöße abzumahnend oder sonst in geeigneter Weise einzuschreiten.
- durch Abschluss von Lieferverträgen dafür zu sorgen, dass stets das erforderliche Heizmaterial, Stromversorgung, Fernsehempfang, usw. vorhanden ist.
- vertraglich vereinbarte Mieterhöhungen geltend zu machen, soweit sich der Erhöhungsbetrag aus dem Mietvertrag (Staffelmiete) ergibt.
- eine Überprüfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten durchzuführen
- Mietinteressenten mit Sorgfalt auszusuchen bzw. aussuchen zu lassen und Leerstände weitestmöglich zu vermeiden.
- Mietverträge abzuschließen, einschließlich der Abnahme und Übergabe der Wohnung/en nebst Protokollierung und Verwaltung der Kautionen.
- alle Ansprüche, die dem Auftraggeber aus den Mietverhältnissen zustehen, geltend zu machen, eigene Kündigungen für den Vermieter auszusprechen.
- den gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehr mit den Mietern abzuwickeln.
- die Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern nach Vorlage aller notwendigen Belege zu erstellen.
- im übrigen alles zu tun damit ein ordnungsgemäßes und friedliches Wohnen im Hause gewährleistet ist und Schäden am Hause und Nachteile für den Auftraggeber abgewendet und vermieden werden.
- Den Auftraggeber von Kündigungen der Mieter in Kenntnis zu setzen, und zu erfragen, ob eine Neuvermietung veranlasst werden soll.

§ 4 Verwaltervergütung

1. Der Verwalter erhält für seine gesamte Tätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von monatlich je Wohn-/Gewerbbeeinheit **€ 20,00 Euro** zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Aufwendungen zur Neuvermietung einer Wohnung werden gesondert, nach vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber, in Rechnung gestellt. Der Verwalter ist auch berechtigt, ggf. Neuvermietungen in Absprache einem Makler zu übergeben.

Maklerprovisionen, Formularkosten, Gebühren für Finanzauskünfte und Mahnbescheide gehen zu Lasten des Auftraggebers.

Erledigt der Verwalter nach vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber besondere Aufgaben, die nur aufgrund seiner besonderen beruflichen Fachkenntnisse erledigt werden können, wie z.B. Vorbereitung von Steuererklärungen, Schätzungen, außergerichtliche Rechtsverfolgung usw., so sind diese Arbeiten vom Auftraggeber mit den hier üblichen Gebühren oder Sätzen besonders zu vergüten, mindest aber den in § 5 Abs. 3 genannten Stundensatz mit Fahrtkosten.

§ 5 Besondere Vereinbarungen

1. Zusätzlich wird folgendes vereinbart: Sobald mehr als zwei Monatsmieten rückständig sind, hat der Verwalter das Recht – nicht die Pflicht – ohne Rückfrage zu kündigen und zwar fristlos.
2. Mietrückstände sowie Rückstände mit sonstigen Leistungen der Mieter können vom Verwalter außergerichtlich wie gerichtlich geltend gemacht werden. Insoweit hat der Verwalter Prozessvollmacht und ist auch berechtigt, einem Rechtsanwalt Prozessvollmacht zu erteilen.

Mietzahlungen erfolgen direkt an den Auftraggeber. Den pünktlichen Eingang aller Mietzahlungen überwacht der Auftraggeber.

Mietzahlungen erfolgen auf ein Treuhandkonto. Den pünktlichen Eingang aller Mietzahlungen überwacht der Verwalter. (Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten des Auftraggebers)

3. Für die Teilnahme an Gerichtsterminen erhält der Verwalter ein gesetzlich zulässiges Zeitaufwandshonorar in Höhe von 45,-- Euro zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer pro Stunde und für jeden gefahrenen km 0,30 Euro Fahrtkostenerstattung zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
4. Der Verwalter verpflichtet sich zur sorgsamem Aufbewahrung aller Unterlagen sowie zur geordneten Aufbewahrung aller während des Verwalterzeitraums anfallenden Akten, Korrespondenz und Belege.

§ 6 Vertragsänderungen und Vollmachtsurkunde

1. Änderungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsteilen unterschrieben sind.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.
3. Der Auftraggeber ist verpflichtet, auf Verlangen der Verwalters eine Vollmachtsurkunde, über die in diesem Vertrag enthaltenen Ermächtigungen, auszustellen.

§ 7 Gerichtsstand und Anpassungsvereinbarung

Gerichtsstand für alle Ansprüche in diesem Vertrag ist der Sitz des Verwalters - soweit gesetzlich zulässig - vereinbart.

Sollte eine Bestimmung des Vertrages, gleich aus welchen Gründen, unwirksam sein, soll diese durch eine zulässige möglichst inhaltsnahe Vereinbarung ersetzt werden. Der übrige Vertrag bleibt in Kraft.

Düsseldorf, den _____

(Auftraggeber)

(Verwalter)