



Verwaltervertrag (Mietverwaltung) (4 Seiten)

Zwischen

Eigentümer der WE Nr. _____

-im folgenden Eigentümer genannt-

und der

H & S Verwaltungsgesellschaft mbH
Stuttgarter Str. 40, 12059 Berlin-Rixdorf
-im folgenden Verwalter genannt-

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Die Verwaltungstätigkeit beginnt mit dem _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Das Verwalterverhältnis kann von beiden Seiten mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres gekündigt werden.

§ 2 Allgemeine Pflichten und Rechte des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Inhalt dieses Vertrages.
2. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Mietsache in organisatorischer / kaufmännischer sowie in technischer / bestandserhaltender Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, die Mietsache mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.
3. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und auf Rechnung des Eigentümers und ist auch gegenüber Mietern, Behörden, Drittpersonen, Firmen

und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, den Eigentümer in allen Angelegenheiten außerordentlich und gerichtlich zu vertreten.

4. Der Verwalter ist von der Beschränkung des §181 BGB befreit.

§ 3 Einzelaufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:

1. Der Verwalter ist im Rahmen seiner nach pflichtgemäßem Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Eigentümer, notwendige Verträge abzuschließen sowie zu kündigen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.
2. Solvente Mieter auszuwählen, geeignete Mietverträge zu schließen und die Durchführung sämtlicher gesetzlich und mietvertraglich zulässigen Mieterhöhungen zu gewährleisten.
3. Notwendige und zweckmäßige Versicherungen für die Mietsache abzuschließen und zu kündigen.
4. Für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und den Umfang der Maßnahmen mit dem Eigentümer abzustimmen. Kosten die weniger als 500,00 € betragen, bedürfen nicht der Zustimmung des Eigentümers.
5. Die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der dem Eigentümer nach Gesetz obliegenden Pflichten zu überwachen.
6. Alle Unterlagen des Objekts geordnet aufzubewahren. Über eine evtl. Vernichtung alter Rechnungen, Konten- und Buchhaltungsunterlagen entscheidet ausschließlich der Eigentümer.

§ 4 Weitere Aufgaben des Verwalters

1. Den pünktlichen Eingang der Mieten zu überwachen.
2. Die Mietzahlungen sind auf das Eigentümerkonto von _____

Bankverbindung : _____
BLZ : _____
Kontonummer : _____

zu leisten. Über dieses Konto werden sämtliche Mieteingänge und Zahlungsvorgänge abgewickelt.

3. Die Jahresabrechnung über das Konto der WE ist dem Eigentümer spätestens im 4. Quartal des folgende Jahres auszuhändigen.

§ 5 Vergütung

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit folgende Vergütung:

1. Für die in §2 und §3 aufgeführten Leistungen zahlt der Eigentümer an den Verwalter eine monatliche Vergütung in Höhe von z. Zt.:

Je Wohneinheit €

Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltervergütung monatlich mit der bei ihm eingehenden Miete zu verrechnen.

2. Gesamtaufwand bei Mieterwechsel

76,00 €

Weitere Mietvertragsausfertigungen bei

Gewerblichen Räumen	15,00 €
Kellern und Nebengebäuden	15,00 €
KFZ- Abstellplätzen	15,00 €

3. Vergütung für besondere Leistungen

Vergleichsmietberechnung / nicht preisgebundene Wohnungen; je Wohnung

46,00 €

Betriebskostenerhöhung 30,00 €

Außerordentliche Dienstleistungen erfolgen nach Absprache mit dem Eigentümer und werden nach Aufwand berechnet; Vergütung pro Stunde z.Zt.:

Geschäftsführer / Prokurist	61,00 €
Sachbearbeiter	46,00 €
Auszubildende	28,00 €

4. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist zusätzlich zu allen Vergütungen zu zahlen.

5. Nicht in der Verwaltungsvergütung enthalten sind alle Kosten, die dem Verwalter an Notar-, Rechtsanwalts, und Gerichtskosten, Gutachter- und Sachverständigenkosten, Kontoführungsgebühren, Maklergebühren,

Inseratskosten, Saalmiete usw. entstehen und die vom Verwalter durch gesonderte Rechnungen belegt werden.

§ 6 Weitere Vereinbarungen

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzliche zulässige Maß.

Gerichtsstand: Berlin

Berlin, den _____

Berlin, den _____

Horst Hüning
H&S Verwaltungsgesellschaft mbH

Wohnungseigentümer