

Verwaltervertrag/ Mietsonderverwaltung für ETW

Zwischen dem Eigentümer der Wohnung/ en:

Straße in Berlin,
Einheit/ en gem. Teilungserklärung: Nr.:

**Eigentümer
Straße
Berlin**

- als Auftraggeber -

und Herrn/ Firma

**Karsten Hamelow Hausverwaltung
Danckelmannstraße 21 in
14059 Berlin- Charlottenburg**

- als Auftragnehmer -

wird folgender Verwaltervertrag abgeschlossen:

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 nachstehend aufgeführte Arbeiten wahrzunehmen.

1. Verwaltungsgegenstand ist/ sind die o.g. Wohnung/ en in der Straße in Berlin, OG, re, li, mi

2. Als Vertragsbeginn wird **der 01.01.20xx** vereinbart.

3. Die Vertragsdauer ist bis zum 31.12.20xx vereinbart und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn der Vertrag nicht drei Monate vor Ablauf von einer der Parteien gekündigt wird.

4. Die Vertrag schließenden Parteien sind sich darüber einig, dass bei Veräußerung einer der o. g. Einheiten nach Nutzen-/ Lastenwechsel dieser Vertrag und somit die Verwaltertätigkeit endet. Ebenso bei Beendigung eines Mietverhältnisses.

5. Der Verwalter hat aus diesem Vertrag folgende Pflichten:

a. Kaufmännischer Teil:

- Überwachung der eingehenden Mieten auf ein für die Wohnanlage bestehendes/ einzurichten- des Konto sowie die Einleitung sämtlicher erforderlicher Schritte bei Zahlungsverzug oder vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache; Mietkonto: Deutsche Bank, 10070024, Nr.:

- Durchführung und Prüfung der Möglichkeit gesetzlich zulässiger Mieterhöhungen und ggf. deren Durchsetzung auf dem Rechtsweg, jeweils auf Anforderung durch den/ die Eigentümer
- Anfertigung von Heiz-/ und Betriebskostenabrechnungen;
- Führen der Korrespondenz mit den Mietern in allen die Mietsache betreffenden Angelegenheiten (z.B. Entgegennahme von Kündigungen, Durchführung von Wohnungsabnahmen (ein Abnahmetermin), Bearbeitung von Mängelmeldungen u.a.m.).
- Information des Eigentümers über wichtige Vorgänge, insbesondere vor der Einleitung rechtlicher Schritte und Kündigungen wegen Mietrückstand sowie das Freiwerden der Verwaltungseinheit/ en.
- Beauftragung sämtlicher Versorgungsbetriebe und zur Hausbewirtschaftung notwendiger Gewerke u.a.: Wasserversorgung, Gas-/ Stromversorgung, Versicherungen, Schornsteinfeger, Hausreinigung, Gartenpflege, Straßenreinigung, Schneebeseitigung, Müllabfuhr;
- Die Vermietung/ Besichtigungstermine und alle dafür vorgesehen Maßnahmen (Anzeigenschaltung etc.) werden vom Auftraggeber (Eigentümer) selbst vorgenommen.

Zur Vergabe von Instandhaltungs-/ Instandsetzungsaufträgen wird folgende Vereinbarung geschlossen:

1. Aufträge die der üblichen Schadensbehebung dienen und ein Auftragsvolumen von 500.-- € (*1) netto nicht übersteigen, werden vom Verwalter freihändig vergeben;
2. Aufträge die ein Volumen von € 501.-- - € 1.000.-- haben, sind dem Eigentümer/ Vertreter zur Kenntnis zu geben bzw. mit ihm abzustimmen. Hierfür ist dem Eigentümer/ Vertreter zur Entscheidungshilfe auf Wunsch ein Kostenangebot vorzulegen;
3. Aufträge mit einem Auftragsvolumen über € 1.000.-- netto sind grundsätzlich (ausgenommen die unter d. genannten Maßnahmen) mit dem Eigentümer/ Vertreter abzustimmen und die Auftragsvergabe erfolgt erst nach schriftlicher Zustimmung. Hierfür sind dem Eigentümer auf Wunsch ein bis drei Kostenangebote zur Entscheidungshilfe vorzulegen.
4. Ausgenommen von Punkt a. - c. sind Maßnahmen, die zur Schadens-/ Gefahrenabwehr oder zur Schadensbegrenzung unbedingt zeitnah ausgeführt werden müssen.

Nicht mit der Pauschalvergütung abgegolten- und daher nachfolgend als Sonderhonorar ausdrücklich

- Honorare für größere technisch schwierige und aufwendige Sanierungs-/ Baubetreuungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ab einem Auftragsvolumen von 1.500.--€ und zwar 5,5% der Auftragssumme:
- Mehraufwandsgebühren für Mahnungen an zahlungssäumige Mieter (Mahngebühr);
- Siehe hierzu auch Punkt 6.
- Die Einleitung rechtlicher Schritte die nicht in Mietschulden ihre Ursache finden, sind ausdrücklich mit dem AG abzustimmen und separat zu beauftragen sowie zu vergüten.

Abschluss eines Mietvertrages (Mietvertragsentwurfsgebühr) sind jeweils mit 50,00€ netto zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu vergüten.

Der Verwalter wird monatlich/ vierteljährlich/ jährlich dem Auftraggeber eine Abrechnung (Einnahmen/ Ausgabenerfassung) vorlegen. Die Erstellung der Jahresabrechnung ist, sofern hierfür alle notwendigen Unterlagen von den Versorgungsbetrieben vorhanden sind, bis zum 30.06. des Folgejahres dem Auftraggeber vorzulegen. Die Abrechnung selbst wird als Einnahmen - Ausgaben - Abrechnung erstellt.

5. Der Eigentümer hat alle im Zusammenhang mit der Verwaltung der Wohnanlage entstehenden Kosten zu übernehmen. Dazu gehören u.a. die Kosten der Kontoführung, Rechtskosten, Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten, Kosten für die Erstellung von Gutachten etc.

Die Kosten der Verwaltung der Wohnung/ en betragen 25,00 €/ Wohnung/ pro Monat/ zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer; fällig jeweils am dritten Werktag eines Monats im Voraus.

Der Verwalter wird bevollmächtigt, die Verwaltungskosten monatlich zu einem zwölftel des o.g. Betrages direkt von den Mietzahlungen des/ der Mieter einzubehalten. Ist keine Miete gezahlt, hat der Eigentümer für den rechtzeitigen Eingang der Verwaltungskosten Sorge zu tragen, nachdem er vom Verwalter entsprechend informiert wurde.

Sind mehrere Wohnungen desselben Eigentümers im Verwaltungsbestand, werden die Verwaltungskosten aus der Gesamtheit der eingehenden Mieten entnommen, unabhängig davon, ob einzelne Mietparteien ihre Mietzahlungen geleistet haben bzw. ob Wohnungen nicht vermietet sind.

Für die Entnahme der Verwaltungskosten bedarf es keiner separaten Rechnungslegung.

Die eingehenden Mieten werden wie folgt abgerechnet: Miete abzüglich:

1. Verwaltungskosten Mietverwaltung
2. Instandhaltungsaufwendungen
3. sonstige Aufwendungen
4. Verwendung der Mieten für laufende Wohngeldzahlungen oder Bankdarlehen
5. Überschussauskehrung an Eigentümer.

Die genannte Reihenfolge entspricht der Rangfolge nach der die Mieteingänge abgerechnet werden. Die Eigentümer teilen dem Verwalter eine Kontoverbindung mit, auf die evtl. Überschüsse ausgekehrt werden sollen.

6. Tätigkeiten, die nicht der Verwaltung zuzuordnen sind, dazu gehören u.a. Modernisierungsmaßnahmen (s. o.) und deren Umsetzung, sind nicht Bestandteil des Verwaltervertrages und sind gegen zusätzlich zu vereinbarendes Honorar zu beauftragen.

Für Neuvermietungen wird wie folgt vereinbart:

- Abschluss eines Mietvertrages (Mietvertragsentwurfsgebühr) sind jeweils mit 50,00€ netto zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu vergüten. Die Vermietung/ Besichtigungstermine und alle dafür vorgesehen werden vom Auftraggeber (Eigentümer) selbst vorgenommen
- oder mit pauschal 500,00€ netto abgerechnet. Die Beauftragung beinhaltet folgende Maßnahmen:
 1. Schalten der Anzeige (für einen Monat bei ImmoScout 24 o. ä.) - Kosten Anzeige bei Immo

- Scout 24: z. Zt. ca. 50,00€ brutto;
- 2. Entgegennahme der Bewerbungen per Email, Ausdruck (je 2 Seiten), Prüfung und Beantwortung der Mails;
- 3. Überstellung eines Bewerberbogens;
- 4. Prüfung der Vollständigkeit der geforderten Unterlagen, ggf. Nachfragen beantworten, Telefonzeiten, Vor Ort Termine mit mind. drei Bewerbern;
- 5. Auswahl und Vorschlagsausarbeitung an Eigentümer,
- 6. Erstellung Mietvertrag: pauschal 50,00€ netto (Rechnung an Mieter).

7. Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis erteilt der Auftraggeber dem Auftraggeber jederzeit eine einfache Vollmacht.

Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen, Firmen, dem Finanzamt und anderen Eigentümern bevollmächtigt, die Interessen der Eigentümer außergerichtlich zu vertreten.

Bei anhängigen Passivprozessen besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der beklagten bzw. der in Antragsgenerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung.

Zur Anstrengung von Aktiv-Prozessen, auch mit etwaiger Anwaltsbeauftragung, bedarf es nur der Information der Eigentümer. Der Verwalter ist gehalten sich vor Einleitung eines Verfahrens mit dem Eigentümer abzustimmen (ausgenommen sind Verfahren zur Beitreibung von Mietrückständen).

Zur Übernahme des Verwaltungstätigkeit sind vom Auftraggeber alle zu diesem Mietverhältnis vorliegenden Unterlagen im Original (Mietvertrag nebst Anlagen; Betriebs- und Heizkostenabrechnungen; Schriftverkehr; aktueller Grundsteuerbescheid etc.) an den Verwalter zu überlassen.

8. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen geltendes Recht verstoßen, so sind sich die Vertragsparteien bereits jetzt darüber einig, dass dies nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge hat, sondern vielmehr, dass diese ungültige Bestimmung durch das gesetzliche Maß ersetzt wird bzw. dem eigentlichen Zweck entsprechend als vereinbart gilt.

Dieser Vertrag besteht aus vier Seiten mit acht (8) Punkten und keiner Anlage. Weitere Vereinbarungen sind nicht getroffen, Änderungen und Ergänzungen bedürfen für Ihre Wirksamkeit der Schriftform.

Berlin, den

.....
Karsten Hamelow (Verwalter)

.....
Eigentümer