



Verwaltervertrag (Mietobjekte)

Zwischen: _____
(Auftraggeber)

als Eigentümer des Objektes:

_____ in _____

Altmeyer Immobilien, Alexander Altmeyer, August-Claas-Str. 35, 33428 Harsewinkel
(Verwalter)

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

§ 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.

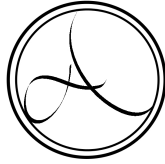
§ 2 Spezielle Aufgaben

A) Kaufmännische Verwaltung:

- Wahrnehmung der Rechte des Auftraggebers gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämtern, Hypotheken- und Darlehensgläubigern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern und Pächtern
- Kündigung von Mietverträgen
- Vereinnahmung des gesamten Mietinkassos einschließlich aller Umlagen
- 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 Bestimmungen
- Durchführung aller zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlichen Maßnahmen
- Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen, soweit sie sich auf das Vertragsobjekt beziehen, sowie die 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 ordnungsmäßige Bewirtschaftung und die Ausstattung des Hausmeisters erforderlich sind.

B) Technische Verwaltung:

- die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Bei einem veranschlagten Kostenvolumen von mehr als 500,- € ist der Eigentümer vor Beauftragung durch den Verwalter zu unterrichten.
- Vergabe von sonstigen zur Erhaltung des Eigentums notwendigen Maßnahmen in dringenden Fällen nach eigenem Ermessen
- Aufstellung periodischer Instandhaltungspläne in Absprache mit dem Auftraggeber
- Abschluss von Dienstleistungs-, Wartungs- und Arbeitsverträgen. Hierzu gehören u.a. : Verträge mit Reinigungspersonal, Verträge mit Wachdienstgesellschaften, Wartungsverträge für technische Gebäudeeinrichtungen, Dienstleistungsverträge für Hausmeister Tätigkeiten.



§ 3 Rechnungslegung

Der Verwalter hat jährlich dem Auftraggeber Rechnung zu legen. Die Mietüberschüsse werden in Form von monatlichen Abschlagszahlungen auf das Konto des Eigentümers überwiesen:

Bankkonto Eigentümer:

IBAN: _____

Die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage hat durch den Auftraggeber zu erfolgen.

§ 4 Zahlungsverkehr

1. Der gesamte Zahlungsverkehr für dieses Objekt wird über ein vom Verwalter einzurichtendes Treuhandkonto abgewickelt, das ausschließlich als Verwaltungskonto für das oben genannte Objekt dient.
2. Mietkautionen werden über ein separates Konto abgewickelt, über das der Verwalter verfügt. Die Kautionen befinden sich im Eigentum der Mieter und stehen diesen nach Auszug einschließlich Zinsen dann zur Verfügung, wenn keine verrechnungsfähigen Forderungen gegen die Mieter bestehen.

§ 5 Verwaltervergütung

1. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung von _____ € zuzüglich Mehrwertsteuer pro Wohneinheit. Der Verwalter ist berechtigt die Verwaltervergütung einzuziehen.
2. Für Sondertätigkeiten, insbesondere die Neuvermietung von Wohnungen, gelten die Kostensätze gem. Anlage 1.
3. Für die erstmalige Übernahme des Objektes wird einmalig ein Betrag in Höhe von _____ € brutto fällig.

§ 6 Vollmacht

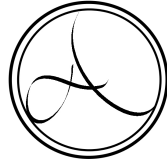
Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde vom Auftraggeber verlangen. Der Verwalter wird ermächtigt, im Interesse des Auftraggebers außergerichtliche und gerichtliche Mahnverfahren einzuleiten, um rückständige Zahlungen einzutreiben.

§ 7 Vertragsdauer, Kündigung

Dieser Vertrag wird ab dem _____ bis _____ fest abgeschlossen. Nach Ablauf diesen Zeitraumes verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Vertragspartnern mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Im Falle der Veräußerung einzelner Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten endet die Mietverwaltung für die veräußerten Einheiten steht dem Auftraggeber ein Sonderkündigungsrecht mit 3 monatiger Kündigungsfrist zu. Dieses Sonderkündigungsrecht darf frühestens am Tag der Eintragung der Eigentumsvormerkung zugunsten des neuen Eigentümers ausgeübt werden.

Im übrigen ist eine vorzeitige Kündigung des Vertrags vor Ablauf der Vertragszeit nur aus wichtigem Grund möglich gemäß den Bestimmungen § 671 Abs. 2 BGB.



§ 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.

§9 Sonstige Bestimmungen

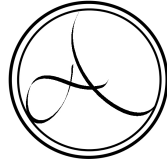
-

Ort, Datum : _____

(Unterschrift Auftraggeber)

Ort, Datum : _____

(Unterschrift Verwalter)



Anlage 1

BESONDERE LEISTUNGEN

Der Verwalter erbringt über die o.g. Grundleistungen hinaus, die nachgenannten zusätzlichen Leistungen. Für diese Zusatzleistungen wird folgendes Entgelt vereinbart.

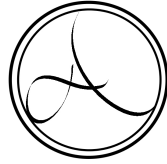
	Nach Aufwand	je Vorgang
Neuvermietung Für eine durchgeführte Neuvermietung steht dem Verwalter mit Vertragsunterschrift eine Aufwandsentschädigung in Höhe einer Kaltmiete, zzgl. der gültigen MwSt., des zugrundeliegenden Vertrages, zu.	eine Nettokaltmiete	

Durchführung sonstiger Sonderaufgaben nach Stundensatz. Dies umfasst:

- Die Verfolgung von **Gewährleistungsansprüchen**
- Erstellung einer **ordnungsgemäßen Buchhaltung**, einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltertätigkeiten aus diesem Zeitraum.
- Erstellung oder **Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen**, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind.
- **Sonstige besondere Verwaltungsleistungen** die in diesem Vertrag nicht geregelt sind.

Soweit vorstehend ein Entgelt nach Aufwand / Stundensatz anfällt gilt folgende Vergütung als vereinbart:

Stundensatz: 50,00 €
Kopiekosten: 0,30 €
Auslagen: Belegnachweis



Verwalter-Vollmacht

Vollmachtgeber: _____ als Eigentümer

der Objekte

_____ in _____

_____ in _____

_____ in _____

Der Verwalter des o.g. Objektes:

Altmeyer Immobilien, Alexander Altmeyer, August-Claas-Str. 35, 33428 Harsewinkel

ist bevollmächtigt, den Objektseigentümer in allen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und gerichtlich zu vertreten. Der Verwalter kann:

1. Rechte des Eigentümers gegenüber Dritten regeln, wahrnehmen oder Ansprüche Dritter gegen den Eigentümer abwehren;
2. den Objektseigentümer als Berechtigter von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich vertreten;
3. Dienst-, Werks-, Versicherungs- und Lieferverträge abschließen und auflösen.

Der Verwalter ist auch berechtigt :

- a) Im Namen des Eigentümers alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
- b) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen und abzugeben
- c) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind;
- d) Mietverhältnisse zu kündigen oder Mietverhältnisse abzuschließen,
- e) Untervollmacht für einzelne Verwaltungsangelegenheiten an Sonderkräfte zu erteilen.

Erlischt die Vertretungsvollmacht des Verwalters, ist diese Vollmacht dem Eigentümer unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

Harsewinkel, den _____

Harsewinkel, den _____

Auftraggeber

Verwalter (Alexander Altmeyer)