

# Verwaltervertrag für Mietobjekte

Zwischen

.....

.....

nachstehend "Eigentümer" genannt

und

.....

nachstehend "Verwalter" genannt

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

## § 1 Vertragsgegenstand

1.1 Dem Eigentümer gehören das Haus\*)/(die Häuser\*)

.....

in

.....

.....

bestehend aus ..... Wohneinheiten, ..... gewerblichen Einheiten,

..... Garagen, ..... Stellplätzen, ..... Tiefgaragenstellplätzen,

.....

.....

Dem Verwalter wird im Rahmen der folgenden Vereinbarungen die Verwaltung dieses Vertragsgegenstandes übertragen.

1.2 Dieser Vertrag wird für die Zeit vom ..... bis ..... abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von ..... Monaten schriftlich gekündigt wird.

## § 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

2.1 Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines erfahrenen und fachkundigen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

2.2. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach diesem Vertrag und ergänzend nach den Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).

2.2 Der Eigentümer überträgt dem Verwalter die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des oben bezeichneten Vertragsgegenstandes im Rahmen dieses Vertrages notwendig sind. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des Eigentümers zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen. Die gerichtliche Wahrnehmung von Rechten bedarf eines besonderen Auftrages durch den Eigentümer.

\*) Nichtzutreffendes streichen

2.4 Der Verwalter ist zu folgender kaufmännischen Verwaltung berechtigt und verpflichtet:

2.4.1 Wahrnehmung der Rechte und Pflichten gegenüber den Mietern insbesondere

- Abschluss, Durchführung, Änderung und Kündigung von Mietverträgen;
- Abschluss von Vereinbarungen über Kauttionen sowie deren Verwaltung und zweckentsprechende Verwendung;
- Durchführung von Mietänderungen nach Maßgabe gesetzlicher und vertraglicher Bestimmungen in Abstimmung mit dem Eigentümer;
- Ermittlung und Abrechnung der Betriebskosten nach den mietrechtlichen und vertraglichen Bestimmungen;
- Durchführung des Mietinkassos sowie des mit dem Mietverhältnis im Zusammenhang stehenden Zahlungsverkehrs;
- Abwicklung des gesamten Schriftverkehrs;

2.4.2 Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten gegenüber Behörden, Versorgungsunternehmen, Handwerkern, und Lieferanten einschließlich des Zahlungsverkehrs;

2.4.3 Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten gegenüber Hypotheken- und Darlehensgläubigern hinsichtlich der Vertragsdurchführung, Zins- und Tilgungsleistungen, mit Ausnahme von Konditionenvereinbarungen;

2.4.4 Abschluss, Änderung und Kündigung aller notwendigen Versicherungen, einschließlich der Abwicklung dieser Vertragsverhältnisse in Abstimmung mit dem Eigentümer;

2.4.5 Abschluss, Änderung und Kündigung aller für die Bewirtschaftung notwendigen Verträge, einschließlich der Verträge mit Hauswarten oder sonst erforderlichem Dienstpersonal in Abstimmung mit dem Eigentümer;

2.4.6 Erteilung von Vollmachten einschließlich Prozessvollmachten zur Durchsetzung von Ansprüchen aus den Mietverhältnissen oder wegen des Vertragsobjektes.

2.4.7 .....

2.5 Der Verwalter ist zu folgender allgemeinen Verwaltung berechtigt und verpflichtet:

2.5.1 Wahrnehmung der dem Eigentümer obliegenden Verkehrssicherungspflichten;

2.5.2 .....

2.6 Der Verwalter ist zu folgender technischer Verwaltung berechtigt und verpflichtet:

2.6.1 Laufende Überwachung des baulichen Zustandes;

2.6.2 Aufstellung periodischer Instandhaltungs- und Instandsetzungspläne in Abstimmung mit dem Eigentümer;

2.6.3 Vergabe, Überwachung der Durchführung und Abnahme der laufenden kleineren Instandhaltung und Instandsetzung;

2.6.4 Abschluss von Wartungsverträgen

.....

### § 3 Vergütung

3.1 Die Vergütung des Verwalters für die in § 2 genannten Leistungen beträgt, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart wird, jährlich

je Wohneinheit ..... €/ ..... v.H.  
der in den Wirtschaftsplan des betreffenden  
Jahres eingestellten Miete .....\*)

je gewerblicher Einheit ..... €/ ..... v.H.  
der in den Wirtschaftsplan des betreffenden  
Jahres eingestellten Miete .....\*)

\*) Nichtzutreffendes streichen

je Stellplatz oder Garage ..... €/ ..... v.H.  
der in den Wirtschaftsplan des betreffenden  
Jahres eingestellten Miete .....\*)

..... €/ ..... v.H.  
der in den Wirtschaftsplan des betreffenden  
Jahres eingestellten Miete .....\*)

Die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist in der Vergütung nicht enthalten. Sie ist zusätzlich zu zahlen.

Je 1/12 der Vergütung ist am 1. eines Kalendermonats fällig und bis zum 3. Werktag jeden Monats zu entrichten.

1) Die Vergütung ist wie folgt anzupassen:

Verändert sich seit dem Tage der Bestellung des Verwalters das Tarifgehalt eines nach der Gruppe VI (10. Berufsjahr) des Vergütungstarifvertrages für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft bezahlten Angestellten um mehr als 3 %, so erhöht oder ermäßigt sich nur der auf die Lohnkosten entfallende Teil der Vergütung um diesen Satz. Der Lohnkostenanteil in der jetzigen Vergütung

beträgt ..... Die Erhöhung oder Ermäßigung tritt zum gleichen Zeitpunkt in Kraft wie die tarifliche Veränderung.

3.2 Für zusätzliche Leistungen, die über die in § 2 vereinbarten Leistungen hinausgehen und daher einer gesonderten Vereinbarung bedürfen, erhält der Verwalter eine zusätzliche Vergütung zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. Zusätzliche Leistungen sind insbesondere:

3.2.1 Vergabe, Überwachung der Durchführung und Abnahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die über die in Nr. 2.6.3 genannten Leistungen hinausgehen, oder Mitwirkung an diesen Leistungen.

3.2.2 Vergabe, Überwachung der Durchführung und Abnahme von Modernisierungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen, die über die in Nr. 2.6.3 genannten Leistungen hinausgehen, oder Mitwirkung an diesen Leistungen.

3.2.3 Gerichtliche Geltendmachung der Rechte gem. § 2.3

Die zusätzliche Vergütung wird 14 Tage nach der jeweiligen Rechnungsstellung fällig.

3.3 Soweit für die Leistungen nach Ziff. 3.2 ein Stundensatz vereinbart wird, beträgt dieser

..... €/Stunde

\*) Dieser Stundensatz ändert sich in entsprechender Anwendung der Anpassungsklausel nach Ziff. 3.1.

#### § 4 Zahlungsverkehr

4.1 Der Zahlungsverkehr für das Vertragsobjekt wird über das Konto Nr. .... bei der  
..... BLZ ..... abgewickelt.

4.2 Die Abwicklung der Mietkautionen erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften und den mietvertraglichen Vereinbarungen.  
.....

#### § 5 Vollmacht

5.1 Der Verwalter erhält zum Nachweis der Vertretungsmacht eine Vollmacht des Eigentümers. Für einzelne Verwaltungsangelegenheiten kann der Verwalter Untervollmacht erteilen.

5.2 \*)Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

\*) Nichtzutreffendes streichen

1) Diese Anpassungsklausel kann vereinbart werden, wenn für die Vergütung ein Währungsbetrag eingetragen ist.

**§ 6**  
**Wirtschaftsplan/Rechnungslegung**

- 6.1 Der Verwalter hat jeweils bis zum ..... einen Wirtschaftsplan für ein Jahr aufzustellen und mit dem Eigentümer abzustimmen.
- 6.2 Die Abrechnung gegenüber dem Eigentümer erfolgt jeweils .....

**§ 7**  
**Haftung**

- 7.1 Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines erfahrenen und fachkundigen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
- 7.2 Der Verwalter hat eine angemessene  
..... haftpflichtversicherung <sup>1)</sup> abzuschließen und zu unterhalten.
- 7.3 Die Haftung für eine Pflichtverletzung des Verwalters, die weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird für jeden Schadensfall der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; diese beträgt  
..... €. Dies gilt nicht für Fälle der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit oder der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten (Kardinalpflichten). Eine Pflichtverletzung des Verwalters steht der seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshilfen gleich.

**§ 8**  
**Zugang bei Personenmehrheit**

Bei Personenmehrheit von Eigentümern genügt es für die Rechtswirksamkeit des Zugangs von Willenserklärungen, wenn sie gegenüber einem der Miteigentümer abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

....., den ..... ....., den .....

.....  
Der Verwalter Die Wohnungseigentümer

<sup>1)</sup> Nach Bedarf Vermögensschaden- oder Betriebshaftpflichtversicherung eintragen.