

Mietverwaltungsvertrag

zwischen der

xyz Eigentümer

-im Weiteren Vermieter-,

und der

Firma Wilhelm Hausverwaltungen GmbH, Freibühlstraße 6, 78224 Singen

-im Weiteren Verwalter-,

wird für die Liegenschaft

Schlossallee, 78315 Radolfzell

bestehend aus:

xx Wohneinheiten

xx Gewerbeeinheiten

xx Garagen

xx Tiefgarage(n) mit

xx Kfz.-Stellplätzen

xx Kfz.-Außenstellplätzen

folgender Mietverwaltungsvertrag

-im Weiteren: Verwaltungsobjekt-,

geschlossen:

-im Weiteren: Verwaltervertrag-,

§ 1 Vertragsdauer und Kündigung

1.

Der Verwaltervertrag wird fest für die Laufzeit vom _____ bis zum Ablaufe des _____ abgeschlossen.

Eine Kündigung des Verwaltervertrags vor Ablauf der o.g. Vertragslaufzeit ist nur gemäß den nachfolgenden Bestimmungen zulässig.

2.

Vermieter und Verwalter können den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund jederzeit fristlos oder fristgerecht kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

3.1 Wird der Verwaltervertrag nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende der jeweiligen Vertragslaufzeit gekündigt, verlängert sich der Verwaltervertrag jeweils um ein weiteres Jahr.

3.2 Der Verwalter / der Vermieter ist einmalig berechtigt, den Verwaltervertrag ohne Angabe von Gründen ordentlich mit einer Frist von 3 Monaten zum Ablaufe des _____ zu kündigen.

3.3 Der Verwalter / der Vermieter ist berechtigt, den Verwaltervertrag ohne Angabe von Gründen ordentlich mit einer Frist von 3 Monaten zum Ablaufe des jeweiligen Kalenderjahres, rühestens jedoch zum Ablaufe des _____ zu kündigen.

3.4 Veräußert der Vermieter das Verwaltungsobjekt während der Laufzeit dieses Vertrags, können sowohl er als auch der Verwalter den Verwaltervertrag

zum Ablauf des Monats kündigen, in dem der Kaufvertrag mit dem Erwerber abgeschlossen wird,

zum Ablauf des Monats kündigen, in dem der Besitz-, Kosten-, Lasten- und Nutzungsübergang gemäß dem geschlossenen Kaufvertrag auf den Erwerber übergeht,

zum Ablauf des Monats kündigen, in dem der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

Kündigt der Vermieter den Verwaltervertrag auf der Grundlage der vorstehenden Bestimmungen unter Ziff. 3.4, so vereinbaren Verwalter und Vermieter, dass der Verwalter für die für die Restlaufzeit des Verwaltervertrags vereinbarte Vergütung unter Berücksichtigung ersparten Eigenaufwands eine pauschale Abgeltungszahlung i.H.v. _____ EUR / i.H.v. ____% der für die Restlaufzeit des Vertrags ursprünglich vereinbarten Vergütung erhält, die mit Vertragsbeendigung fällig und zahlbar ist. Die Abgeltungszahlung entfällt, sofern der Erwerber in den bestehenden Verwaltervertrag eintritt oder mit dem Verwalter betreffend das Verwaltungsobjekt einen neuen Verwaltervertrag abschließt. Ungeachtet dessen bleibt dem Vermieter der Nachweis eines fehlenden oder geringeren Schadens des Verwalters durch die vorzeitige Vertragsbeendigung unbenommen.

§ 2 Befugnis und Pflichten des Vermieters / Umsatzsteueroption

1.

Der Vermieter erklärt, als

- im Grundbuch eingetragener Eigentümer des Verwaltungsobjekts,
- im Grundbuch eingetragener Nießbraucher des Verwaltungsobjekts,
- als Zwischenmieter des Verwaltungsobjekts,

zur Vermietung des Verwaltungsobjekts sowie zum Abschluss dieses Verwaltervertrags berechtigt zu sein.

2.

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Verwalter zu Beginn des Verwaltervertrags sämtliche für die Mietverwaltung sowie für die kaufmännische, rechtliche und technische Verwaltung des Mietobjekts notwendigen Unterlagen im Original zu übergeben.

3.

Der Vermieter erklärt, in Ansehung des Verwaltungsobjekts hinsichtlich

- sämtlicher vermieteter Einheiten zum Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung

optiert zu haben,

- nur hinsichtlich folgender Einheiten zum Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung

optiert zu haben: _____

Sollte der Vermieter zu einem späteren Zeitpunkt in Ansehung des Mietobjekts oder einzelner Einheiten des Mietobjekts auf die Befreiung von der Umsatzsteuer verzichten oder den Verzicht widerrufen, wird er den Verwalter hiervon umgehend unterrichten

§ 3 Leistungen und Vergütung des Verwalters

1.

Die Vergütung des Verwalters setzt sich zusammen aus

a)

der Basisvergütung des Verwalters gem. § 3 Ziff. 3. für die vom Verwalter zu erbringenden Basisleistungen zur Verwaltung des Verwaltungsobjekts, wie in dem als Anlage 1 zu diesem Vertrag genommenen Leistungsverzeichnis näher beschrieben

b)

den variablen Zusatz-Basisvergütungen des Verwalters für die vom Verwalter je nach Anfall zu erbringenden variablen Zusatz-Basisleistungen für die Verwaltung des Verwaltungsobjekts,

wie in dem als Anlage 2 zu diesem Vertrag genommenen Leistungs- und Vergütungsverzeichnis näher beschrieben,

c)
den Sondervergütungen des Verwalters für die auf Wunsch des Vermieters zusätzlich zu erbringenden, über die unter Buchst. a) und b) hinausgehenden Sonderleistungen, wie in dem als Anlage 3 zu diesem Vertrag genommenen Leistungs- und Vergütungsverzeichnis näher beschrieben.

2.
Daneben stehen dem Verwalter die gesetzlichen sowie die vertraglich gemäß den Leistungs- und 3 vereinbarten Ansprüche auf Ersatz seiner

3.
Für die vom Verwalter nach Zeit- bzw. Arbeitsaufwand abzurechnenden variablen Zusatz-

für den Ersatz von Fahrt- und Reisekosten, für die Fertigung und den Versand von Kopien bzw. für die Digitalisierung von Dokumenten zwecks deren fernkommunikativem Versand sowie für die sonstigen nach Aufwand abzurechnenden sonstigen Vergütungen und Auslagen gilt das als Anlage 4 zu diesem Vertrag genommene Verzeichnis der Vergütungssätze des Verwalters.

4.
Der Verwalter erhält als Basisvergütung gem. § 3 Ziff. 1. Buchst. a) _____ EUR pro Monat, zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit ___% = derzeit _____ EUR brutto.

Als Bestandteil der Basisvergütung erhält der Verwalter ferner für die Durchführung der Abnahme sowie für die Durchführung der Übergabe der jeweiligen Mieteinheit im Falle des Mieterwechsels eine Kostenpauschale i.H.v. _____ EUR netto, zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit ___% = derzeit _____ EUR brutto.

4.1 [optionale Regelung zu § 3 Ziff. 4. Satz 1]

Der Verwalter erhält als Basisvergütung gem. § 3 Ziff. 1. Buchst. a) pro Monat, zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit ___%,

je Wohneinheit _____ EUR netto = derzeit _____ EUR brutto,

je Gewerbeeinheit _____ EUR netto = derzeit _____ EUR brutto,

c) je Tiefgarage/Garagenhof _____ EUR netto = derzeit _____ EUR brutto,

je Garage / Tiefgaragen- /Außenstellplatz _____ EUR netto = derzeit _____ EUR brutto.

4.2 [optionale Regelung zu § 3 Ziff. 4. Satz 1]

Der Verwalter erhält als Basisvergütung gem. § 3 Ziff. 1. Buchst. a) pro Monat ___% der Brutto- [Netto-]Mieteinnahmen des Verwaltungsobjekts im betreffenden Monat, zuzüglich der jeweils

gültigen gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit ___% = derzeit bei Bruttomieteinnahmen i.H.v. _____ EUR

4.3 [optionale Regelung zu § 3 Ziff. 4. Satz 1]

Die unter § 3 Ziff. 1. Buchst. a) und Ziff. 4.1 [4.2] genannte Basisvergütung des Verwalters erhöht sich jeweils mit Beginn des ersten des auf den Vertragsbeginn folgenden Jahres sowie

_____ % der jeweils gültigen Vergütung zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit 19%, d.h. ___ %

4.4 [optionale Regelung zu § 3 Ziff. 4. Satz 1]

Mit der unter § 3 Ziff. 1. Buchst. a) und Ziff. 4.1 [4.2] genannte Basisvergütung sind alle geschäftsüblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebs - vorbehaltlich der Regelung des § 3 Ziff. 6. – für die Erbringung der Basisleistungen abgegolten. Nicht abgegolten und insofern gesondert zu bezahlen sind ausdrücklich:

- a) eine Pauschale i.H.v. 4,5% brutto zur gesonderten Abgeltung der im Geschäftsbetrieb anfallenden Porto-, Kopier- und Telefonauslagen,
- [und/oder]
- b) die Erstattung der angefallenen Porto-, Kopier- und Telefonauslagen auf Nachweis.

4.5 Der Verwalter hat einen Anspruch auf eine Anpassung der unter § 3 Ziff. 1. Buchst. a) und Ziff. 4.1 [4.2/4.3/4.4] vereinbarten Basisvergütung hinsichtlich deren Lohnanteils in dem Verhältnis, wie sich die Tariflöhne der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. dem Zeitpunkt der letzten Vergütungsanpassung gemäß dieser Regelung erhöhen, sofern die Steigerung jeweils 3% überschreitet. Die Erhöhung tritt ab dem Zeitpunkt der Tariflohnerhöhung in Kraft, wobei die Gemeinschaft durch Beschluss der Eigentümerversammlung hierüber entscheidet. Der Lohnanteil der Vergütung des Verwalters wird auf 75% der Basisvergütung festgelegt. Der Verwalter hat der Gemeinschaft die Tariflohnerhöhung durch Vorlage einer entsprechenden Tarifänderungsmitteilung nachzuweisen.

5. Die Basisvergütung des Verwalters ist am Ersten eines jeden Monats im Voraus fällig und zahlbar. Die Entgelte für die o.g. variablen Zusatz-Basisvergütungen sowie Sondervergütungen und Aufwendungsersatzansprüche sind nach Rechnungsstellung durch den Verwalter fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Basisvergütung, die variablen Zusatz-Basisvergütungen, Sondervergütungen sowie ihm aufgrund seiner Aufwendungsersatzansprüche zustehenden Beträge bei Fälligkeit dem Mietverwaltungskonto zu entnehmen.

6. Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages aufgrund einer Änderung der Rechtsprechung, aufgrund geänderter bzw. neu eingeführter Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen, aufgrund behördlicher Anordnungen, neu eingeführter oder geänderter anerkannter Regeln der Technik oder aufgrund von Beschlüssen und/oder Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft, die bei Vertragsschluss nicht bekannt / kalkulierbar waren, ein

nicht nur unerheblicher Arbeitsmehraufwand des Verwalters verursacht wird, so ist dieser berechtigt, eine angemessene gesonderte Erhöhung seiner Vergütung vom Vermieter zu verlangen.

§ 4 Allgemeine Aufgaben und Befugnisse

1.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen dieses Vertrages sowie ergänzend aus den allgemeinen Bestimmungen über den entgeltlichen Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag.

2.

Der Verwalter verpflichtet sich, seine Verwaltungsaufgaben für den Vermieter mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen.

3.

Der Verwalter handelt dabei grundsätzlich namens und in Vollmacht sowie für Rechnung des Vermieters.

4.

Der Vermieter bevollmächtigt den Verwalter insbesondere, sofern es sich beim Verwaltungsobjekt um Wohnungseigentum handelt, den Vermieter (soweit nach den Vereinbarungen der betreffenden Wohnungseigentümergeinschaft zulässig) in Eigentümerversammlungen zu vertreten. Die Ausübung des Stimmrechts erfolgt nach gegebenenfalls erteilten Weisungen des Vermieters; in Ermangelung besonderer Weisungen steht die Stimmrechtsausübung im pflichtgemäßen Ermessen des Verwalters.

5.

Der Verwalter ist berechtigt, die Besorgung einzelner Verwaltungsangelegenheiten auf Gehilfen und sonstige Dritte nebst entsprechender (Unter-)Vollmacht zu übertragen. Für ein etwaiges Verschulden bei der Auswahl und/oder der Überwachung der Gehilfen oder Dritten haftet der Verwalter nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht für Schäden, die auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Freiheit oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung eines Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreters des Verwalters beruhen. Siehe hierzu insbesondere auch die Regelungen unter § 7 dieses Vertrags, die entsprechend gelten.

§ 5 Kaufmännische und Miet-Verwaltung

1.

Alle Gelder und sonstigen Vermögensgegenstände, die der Mietverwaltung unterliegen, sind vom Verwalter von dessen Vermögen getrennt zu halten.

2.

Das Wirtschaftsjahr wird auf das Kalenderjahr festgelegt.

Der Verwalter ist verpflichtet, gegenüber dem Vermieter pro Wirtschaftsjahr

monatlich vierteljährlich halbjährlich jährlich [zutreffendes bitte ankreuzen]

jeweils bis zum 20. des dem vorvereinbarten Zeitraum folgenden Monats-Rechnung zu legen.

3.

Für die Verwaltung des Verwaltungsobjekts eröffnet der Vermieter folgendes Mietverwaltungskonto, über welches der Vermieter dem Verwalter Bankvollmacht erteilt:

Kreditinstitut: _____

BIC / IBAN: _____

Der Verwalter ist verpflichtet, sämtlichen Zahlungsverkehr die Verwaltung des Verwaltungsobjekts betreffend über das o.g. Konto abzuwickeln, soweit dieses ausreichende Deckung aufweist. Kontoüberziehungen sind nur auf schriftliche Weisung des Vermieters zulässig.

4.

Der Verwalter ist verpflichtet, den Vermieter umgehend zu informieren, sofern absehbar ist, dass eine Unterdeckung des Mietverwaltungskontos eintritt.

5.

Mietkautionen stehen im Eigentum des jeweiligen Mieters und sind vom Vermögen des Vermieters sowie vom Vermögen des Verwalters getrennt zu halten.
Soweit unbare oder bare Geldbeträge als Mietkaution geleistet werden, ist der Verwalter bevollmächtigt, für die gesetzliche Anlage der Mietkautionen Mietkautionenkonto einzurichten, zu führen und aufzulösen.

6.

Vermietungen von Wohnraum werden auf der Grundlage des diesem Vertrag als Anlage 5 beigefügten Wohnraummietvertragsmusters durchgeführt.
Aufgrund der Unwägbarkeiten der wohnraummietrechtlichen, insbesondere lokal abweichenden Rechtsprechung sowie aufgrund ständiger Rechtsprechungsänderungen übernimmt der Verwalter keine Haftung dafür, dass das o.g. Vertragsmuster in allen Teilen einer gerichtlichen Überprüfung standhält.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, einen Rechtsanwalt auf Kosten des Vermieters mit der regelmäßigen, mindestens jährlichen Prüfung des Vertragsmusters zu beauftragen und dieses entsprechend den abzugebenden anwaltlichen Empfehlungen zu ändern oder zu

ergänzen. Solche Änderungen oder Ergänzungen sind dem Vermieter bekanntzugeben. Entsprechendes gilt für die Vermietung von Garagen, Stellplätzen oder sonstigen Nebenräumen/-flächen im Zusammenhang mit dem Abschluss von Wohnraummietverträgen.

7.

Die lediglich handels- bzw. steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen gem. §§ 147 AO; 257 HGB unterliegenden Mietverwaltungsunterlagen kann der Verwalter unter Beachtung der Vorschriften der GoBD, der DSGVO sowie des BDSG in digitaler Form archivieren und sodann datenschutzgerecht vernichten sowie entsorgen.

Hiervon ausgenommen sind Mietverwaltungsunterlagen, welche der Vermieter für eine ordnungsmäßige Verwaltung auf Dauer im Original benötigt, wie z.B. Mietverträge, gültige Versicherungspolicen sowie Originalausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen oder gerichtlicher Vergleiche

§ 6 Rechtsvertretung

Der Vermieter erteilt dem Verwalter die diesem Vertrag als Anlage 6 beigefügt Verwaltungsvollmacht über den Inhalt der dem Verwalter in diesem Vertrag nebst den als Anlage zu diesem Vertrag genommenen Leistungsverzeichnissen übertragenen Befugnisse.

§ 7 Versicherung und Haftung des Verwalters

1.

Der Verwalter versichert, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung über eine Deckungssumme von _____ EUR im Einzelfall / von _____ EUR Jahressumme, __ [optional: eine betriebliche Haftpflichtversicherung über eine Deckungssumme von _____ EUR im Einzelfall / _____ EUR Jahressumme sowie eine Vertrauensschadenversicherung über eine Deckungssumme von _____ EUR im Einzelfall / _____ EUR Jahressumme] abgeschlossen zu haben und verpflichtet sich, diese während der Vertragslaufzeit aufrecht zu erhalten.

2.

Die Haftung des Verwalters und die für seine Erfüllungsgehilfen wird der Höhe nach auf die Deckungssummen der o.g. Versicherungen begrenzt.

3.

Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Verwalter verjähren nach den gesetzlichen Bestimmungen mit der Maßgabe, dass sie ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 5 Jahren von ihrer Entstehung an verjähren.

4.

Von den vorstehenden (§ 7 Ziff. 2 und Ziff. 3) Regelungen zur Haftungsbeschränkung und Erleichterung der Verjährung sind ausdrücklich nicht erfasst:

a)

Ansprüche, die auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Freiheit oder der Gesundheit beruhen,

b)

Ansprüche, die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Verwalters oder eines der Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen,

c)

Ansprüche, die auf einer Verletzung vertragswesentlicher Pflichten (Kardinalpflichten) beruhen.

5.

Ist der Verwalter mit der Ausweisung von Aufwendungen i.S.d. § 35a EStG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen) im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen bzw. durch gesonderte Bescheinigung beauftragt, so haftet der Verwalter nicht für die Gewährung eines Steuervorteils dem Grunde und der Höhe nach.

§ 8 Vertragsabwicklung

Endet der Verwaltervertrag vor bzw. mit dem Ablauf des vereinbarten Wirtschaftszeitraums, ist der Verwalter nicht zur Erstellung der Betriebskostenabrechnungen für Wirtschaftsjahr, in dem der Verwaltervertrag endet, verpflichtet.

Der Vermieter ist verpflichtet, für die Vornahme der nach Beendigung des Verwaltervertrags erforderlichen Abwicklungsgeschäfte (Herausgabe der Verwaltungsunterlagen, Rechnungslegung, Aushändigung sonstigen Verwaltungsvermögens, etc.) unverzüglich einen Bevollmächtigten zu benennen

§ 9 Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt voll wirksam. Eine unwirksame Vertragsbestimmung ist durch eine Regelung zu ersetzen, die in zulässiger Weise dem von den Vertragsschließenden beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

Ort, Datum

(Vermieter)

Ort, Datum

(Verwalter)