

Mietverwaltungsvertrag

zwischen:

nachstehend **Eigentümer** genannt

und: GHW (Grundstücks-, Haus- und Wohnungs-
verwaltung / Inh. Reiner Schopp)
Alperheide 30
47877 Willich
Telefon 021 54 - 910 763
FAX 021 54 - 910 799

nachstehend **Mietverwalter** genannt

für: Objekt:
TE-Nr.:

§ 1 Vertragszweck

Sinn der Tätigkeit des Mietverwalters ist es, den Eigentümer in möglichst weitem Umfang von der Verwaltung seines Sondereigentums in mietrechtlicher Hinsicht zu entlasten, ohne daß hiervon die Aufgaben und Befugnisse des WEG-Verwalters berührt werden.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Mietverwalters

Der Mietverwalter hat die Aufgabe, im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer ordnungsgemäßen Begründung und Abwicklung des Mietverhältnisses erforderlich sind.

Insbesondere gehört es zu seinen Aufgaben:

- v im Falle des Leerstehens der Wohnung sich um eine alsbaldige Vermietung zu den bisherigen oder - wenn erforderlich - zu marktüblichen Konditionen zu bemühen,
- v im Falle der Vermietung die Übergabe der Wohnung zu regeln,
- v während des Bestehens eines Mietvertrages die ordnungsgemäße Erfüllung der dem Mieter obliegenden Verpflichtungen zu überwachen und durchzusetzen,
- v im Falle der Beendigung eines Mietverhältnisses dieses ordnungsgemäß abzuwickeln, wozu insbesondere die Abnahme der Wohnung und die Abrechnung der Kautions gehören,
- v monatlich den verbleibenden Mietüberschuß an den Eigentümer auszuzahlen.

Hierzu ist der Mietverwalter berechtigt:

- v die Mieter anzuweisen, für die Dauer des Mietverwaltungsvertrages alle Zahlungen aus dem Mietverhältnis an den Verwalter zu erbringen,
- v Mietverträge abzuschließen und zu kündigen sowie Mieterhöhungen durchzusetzen,
- v die Rechte des Eigentümers gegenüber allen Behörden, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern zu vertreten und zur Wahrnehmung dieser Rechte gegebenenfalls einen Rechtsanwalt zu beauftragen,
- v Räumungs- und Zahlungsklagen sowie Klagen sonstiger Art und Ansprüche in eigenem Namen geltend zu machen,
- v die Verwaltervergütung und sonstige Kosten aus der Verwaltertätigkeit bei der Weiterleitung vereinnahmter Gelder in Abzug zu bringen,
- v das Stimmrecht auf den Eigentümerversammlungen auszuüben sofern der Eigentümer nicht anwesend ist, und die Teilungserklärung der Gemeinschaft dies zuläßt.

v Rückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft aus den eingehenden Mieten zu tilgen.

§ 3 Einzelne Aufgaben

Mahnwesen: Ausstehende Zahlungen des Mieters werden vom Verwalter zweimal angemahnt, danach übergibt der Verwalter die Angelegenheit einem Inkassobüro oder einem Rechtsanwalt zur weiteren Bearbeitung. Die hierdurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Eigentümers sofern sie nicht beim Mieter einzutreiben sind.

Wohnungsabnahme/-übergabe: Bei Wohnungsabnahmen und -übergaben erstellt der Vermieter Protokolle, um insbesondere hinsichtlich einer Renovierungsverpflichtung des Mieters verlässliche Unterlagen zur Hand zu haben. Sollte der Mieter seiner vertraglichen Renovierungsverpflichtung nicht oder nicht vollständig nachkommen, so wird dem Verwalter im Falle der Eilbedürftigkeit ein Ermessensspielraum eingeräumt, der es ihm erlaubt, zur Vermeidung größeren Schadens für den Eigentümer die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten. Der Verwalter genügt seinen diesbezüglichen Pflichten aber auch, wenn er den Eigentümer über die Situation informiert und um weitere Weisung bittet. Kostenvoranschläge werden gegen eine Gebühr von 100,00 DM zzgl. MwSt. eingeholt. Für die Überwachung der vom Eigentümer selbst oder durch den Verwalter beauftragte Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten wird eine Vergütung in Höhe von 5 % des Gesamtaufwandes berechnet. Die Gebühr für eingeholte Kostenvoranschläge wird angerechnet

Mietererhöhungen: Im Falle eines Mieterwechsels entscheidet der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen, ob eine Mietsteigerung durchzusetzen ist. Darüber hinaus überwacht er ständig, wann Mieterhöhungen durchzusetzen sind.

Kautionsgelder und sonstige Zahlungen: Sämtliche Zahlungen des Mieters werden vom Verwalter für den Eigentümer verwaltet. Sie werden hierzu gesondert vom Vermögen des Verwalters auf einem Sonderkonto verwahrt. Der Verwalter ist berechtigt, nach Vertragserfüllung des alten Mieters (insbesondere nach ordnungsgemäßer Renovierung) die Kauti- on zzgl. Zinsen an diesen wieder auszuzahlen.

Instandhaltung: Der Verwalter ist befugt, für Instandsetzungsmaßnahmen Aufträge ohne Genehmigung des Eigentü- mers zu erteilen, wenn diese voraussichtliche einen Betrag von zwei Monatsbruttomieten nicht übersteigen und Eile geboten ist.

§ 4 Vergütung des Verwalters

Für seine Tätigkeit erhält der Verwalter je Wohneinheit eine monatliche Vergütung von ____ €(je Garage/Stellplatz ____ €) zzgl. der gesetzlichen MwSt. Als Sondervergütung für durchgesetzte Erhöhungen der Miete wird hiermit eine Vergütung des Erhöhungsbetrages für zwei Monate vereinbart.

Die jährliche Nebenkostenabrechnung mit dem Mieter wird gegen eine zusätzliche Gebühr in Höhe einer monatlichen Verwaltergebühr zzgl. MwSt. erstellt und mit dem Mieter und Eigentümer verrechnet.

Für jede Neuvermietung wird eine Vergütung in Höhe von einer Nettomiete zzgl. MwSt. vereinbart. Wird aus wirtschaft- lichen Gründen für die Neuvermietung ein Makler eingeschaltet, trägt der Eigentümer die anfallenden Kosten.

Für die Abmahnung rückständiger Mieten werden pauschal vereinbart: 2,50 €für die erste Mahnung, 5,00 €für die zwei- te Mahnung. Diese Beträge werden dem Eigentümer nur belastet, wenn eine Durchsetzung beim Mieter nicht möglich oder wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Kosten für Porto, Telefon, Kontoführung, etc. sind in der Vergütung enthalten. Insertionskosten bei Neuvermietungen übernimmt der Eigentümer.

Vertraglich nicht vereinbarte Sondertätigkeiten können vom Verwalter gegen eine Sondervergütung übernommen wer- den.

§ 5 Vertragsdauer

Dieser Vertrag wird für die Zeit vom _____ bis _____ fest abgeschlossen und verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer Partei 6 Monate vor Ablauf gekündigt wird.

§ 6 Mehrheit von Eigentümern

Mehrere Personen als Eigentümer haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Für die Rechtswirksamkeit von Erklärungen des Verwalters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Eigentümer ausgesprochen werden. Willenserklärungen eines der Eigentümer sind auch für die anderen verbindlich. Jeder der Eigentümer bevollmächtigt alle anderen Eigentümer zur Vornahme und zur Entgegennahme derartiger Erklärungen. Die Kündigung eines Eigentümers bewirkt die Kündigung des gesamten Verwaltervertrages.

§ 7 Schlussbestimmungen

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist das für den Ort des oben genannten Objektes zuständige Amtsgericht.

Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter, den Mieter und den WEG-Verwalter von der Übernahme der Mietverwaltung in Kenntnis zu setzen.

Als Nachweis seiner Vertretungsbefugnis ist dem Verwalter auf Anforderung von dem Eigentümer eine Vollmacht auszuhändigen. Hilfsweise dient dieser Vertrag als Nachweis.

§ 8 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des restlichen Vertrages nicht. Es gilt dann an Stelle der unwirksamen Regelung eine solche als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Regelung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Ort, Datum

Ort, Datum

Eigentümer

Verwalter

Mietkonto des Eigentümers:

Konto-Nr.:

Bankleitzahl

Name und Ort des Geldinstitutes