

zwischen dem Wohnungseigentümer

.....

.....

.....

- nachstehend Eigentümer genannt -

und

**PlusValore -Hausverwaltung-
Verwaltungs- Beratungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH**
Albert Schweitzer Strasse 24
18147 Rostock
vertreten durch den Geschäftsführer

- nachstehend Verwalter genannt -

wird folgender Verwaltervertrag für Sondereigentum geschlossen:

1. AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der Verwalter übernimmt die Verwaltung des Sondereigentums für die Wohnung Nr. **xxx** (gem. Teilungserklärung), welche in der Wohnungseigentumsanlage **xxx** in **xxx** gelegen ist.

Der Verwalter verpflichtet sich, die Mietverwaltung gewissenhaft zu führen und alles zu tun, was zu einer ordnungsgemässen Verwaltung notwendig ist und dabei die Interessen des Eigentümers zu wahren und zu vertreten. Die gesetzlichen Regelungen gelten als Grundlage für den allgemeinen Geschäftsbetrieb, soweit nachstehend keine anderslautende abweichende Vereinbarung getroffen wird.

2. DAUER DES VERTRAGS UND KÜNDIGUNG

Das Vertragsverhältnis beginnt am **xxx** und wird zunächst bis zum **xxxx** abgeschlossen. Vor Ablauf dieser Vertragszeit kann der Vertrag von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einem der Vertragspartner 6 Monate vor Ablauf gekündigt wird. Es gelten die gesetzlichen Vorschriften über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB) sowie die sonstigen gesetzlichen Vorschriften über Verträge auch bezüglich der Auflösung oder Kündigung.

3. BESONDERE RECHTE UND PFLICHTEN DES VERWALTERS

Der Verwalter ist insbesondere verpflichtet und berechtigt:

3.1 Den baulichen Zustand der Mietsache zu überwachen und die erforderlichen Reparaturen ausführen zu lassen. Bei Reparaturaufträgen oder Aufträgen für sonstige Leistungen, die den Betrag von **xxx,xx** € netto (zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer) vermutlich übersteigen, hat der Verwalter vorher die Zustimmung des Eigentümers einzuholen. Erteilt der Eigentümer keine schriftliche Zustimmung zur Durchführung der Arbeiten, stellt er den Verwalter von der Haftung für Folgeschäden frei. Bis zu einem Betrag von **xxx,xx** € netto (zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer) kann der Verwalter – ohne weitere Angebote einzuholen Fachfirmen beauftragen. Hierbei sind die Gewährleistungsansprüche der Wohnungseigentümer zu beachten.

3.2 Den pünktlichen Eingang aller Mietzahlungen zu überwachen, die Mietzahlungen entgegenzunehmen. Um Mietverträge zu kündigen und neue Verträge abzuschliessen, ist der Verwalter nur nach vorhergehendem Einverständnis durch den Eigentümer befugt.

- 3.3** Mietrückstände der Mieter können vom Verwalter aussergerichtlich wie gerichtlich nach Rücksprache mit dem Eigentümer geltend gemacht werden.

Mahnschreiben an den jeweiligen Mieter dürfen mit einem Aufschlag i.H.v. **xx,xx** € zu Gunsten des Verwalters für dessen Aufwendungen versehen werden.

- 3.4** Fristgerechte Prüfung und Entrichtung der den Eigentümer treffende öffentliche Abgaben und wiederkehrende Lasten sowie zur Prüfung und Bezahlung anfallende Rechnungen unter Wahrung der Belange des Eigentümers und Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen.

- 3.5** Sonstige eingehende Gelder aber auch rechtsgeschäftliche Erklärungen oder Zustellungen, die an den Auftraggeber als Eigentümer gerichtet sind, für den Eigentümer entgegenzunehmen. Erklärungen und Zustellungen sind jedoch unverzüglich an den Eigentümer weiterzuleiten oder in sonstiger Weise dem Inhalt nach dem Eigentümer mitzuteilen.

- 3.6** Betriebskostenabrechnungen gegenüber dem Mieter jährlich vorzunehmen.

- 3.7** Im Übrigen alles zu tun, damit ein ordnungsgemässes und friedliches Wohnen im Haus gewährleistet ist und Schäden an der Wohnung und Nachteile für den Auftraggeber abgewendet und vermieden werden.

4. RECHNUNGSLEGUNG

Für die Mieteingänge wird vom Verwalter ein offenes Treuhandkonto auf Rechnung des Eigentümers eingerichtet. Über dieses Konto wird der gesamte Zahlungsverkehr abgewickelt.

Im Übrigen hat der Verwalter Gelder oder sonstige Vermögensgegenstände, die zur Mietverwaltung gehören, von seinem sonstigen Vermögen stets getrennt zu halten.

Über alle Einnahmen und Ausgaben hat der Verwalter ordnungsgemäss Buch zu führen und alle Belege sorgfältig zu sammeln.

Zur Deckung der laufenden Kosten und der vereinbarten Verwaltergebühren wird ein Grundbetrag in Höhe von 1/12 der Jahreskaltmiete auf dem Treuhandkonto belassen. Darüberhinausgehende vereinbarte Zahlungen werden bis zum 15. des laufenden Monats ausgeschüttet. Zahlungseingänge nach dem 15. werden mit der Ausschüttung des Folgemonats überwiesen.

Der Verwalter hat jährlich bis zum 28. Februar des folgenden Jahres dem Auftraggeber Rechnung zu legen. Dazu übergibt er eine Abrechnung für das Vorjahr. Diese beinhaltet alle Einnahmen und Ausgaben, soweit diese durch den Verwalter bezahlt wurden. Wird die Abrechnung nicht innerhalb von 4 Wochen nach dem Erhalt vom Eigentümer schriftlich beanstandet, gilt sie als anerkannt.

5. VERWALTERVERGÜTUNG

- 5.1** Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von **xx,xx** € netto (zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer).

- 5.2** Der Verwalter ist berechtigt, am 15. des Monats die monatliche Vergütung vom Mietkonto zu entnehmen. Bei fehlender Kontodeckung ist der Eigentümer zum Ausgleich verpflichtet.

- 5.3** Nicht mit der Verwaltervergütung (Punkt 5.1) abgegolten sind:

- Gutachter- und Sachverständigenhonorare (Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure),
- Gerichts- und Rechtsanwaltskosten,
- Kosten, die durch die Zuarbeit an den Rechtsanwalt im Rahmen eines Gerichtsverfahrens verursacht werden,

- Abnahmen und Übergaben von Wohnungen im Zusammenhang mit Mieterwechsel,
- Bearbeitung von Betriebskostenansprüchen, soweit der Umfang mehr als eine halbe Stunde in Anspruch nehmen würde und nicht auf Abrechnungsfehler des Verwalters zurückzuführen ist,
- Durchführung von Mieterhöhungen,
- Betriebskostenabrechnungen für die Zeiträume für die ein Dritter als Verwalter tätig war (Aufwand für Nachbuchungen von Kosten und Vorauszahlungen),
- Instandsetzungsmassnahmen deren Auftragssumme einen Betrag von 1.000,00 Euro überschreiten, wird dem Verwalter ein zusätzliches Entgelt nach § 8 II BV gewährt. Bei Instandsetzungs- oder sonstigen baulichen Massnahmen bis 10.000,00 € netto (zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer) steht dem Verwalter eine Vergütung i.H.v. **x.x** % der Schlussrechnungen zu; über 10.000,00 € netto (zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer) steht dem Verwalter eine Vergütung in Höhe von **x.x** % der Schlussrechnungen zu,
- Vermietung und Ausfertigung des Mietvertrags,
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen am Sondereigentum.

Die unter Punkt 5.3 aufgeführten Tätigkeiten sind besondere Leistungen und bedürfen der gesonderten Beauftragung durch den Wohnungseigentümer.

Diese besonderen Leistungen werden nach Aufwand abgerechnet. Hierfür beträgt der Stundenverrechnungssatz **xx,xx** € pro Stunde zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer oder eine andere vereinbarte Sondervergütung zu. Ohne entsprechende Beauftragung des Eigentümers ist der Verwalter nicht verpflichtet, besondere Leistungen zu erbringen, es sei denn, es handelt sich um Massnahmen im Rahmen der Notgeschäftsführung. Die Vergütung der besonderen Leistungen zzgl. der zum Fälligkeitszeitpunkt gültigen Mehrwertsteuer ist mir Rechnungslegung fällig. Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der besonderen Leistungen zustehenden Auslagen werden wie folgt erstattet:

- Fotokopien bis 50 Stück pro Vorgang 0,50 Euro/ Stück, darüber hinaus 0,30 Euro/ Stück,
- Porto gegen Nachweis,
- Fahrtkosten entsprechend den finanzamtlich geldenten Pauschalbeträgen (derzeit 0,70 Euro/ km).

- 5.4** Für das einmalige Einrichten der Stammdaten und Beantragung der Kontonummer bei der **xxx**-Bank wird eine Pauschale in Höhe von **xx,xx** € zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer erhoben. Der Verwalter ist berechtigt, diesen Betrag im ersten Monat des Verwaltungsbegins vom Mietkonto zu entnehmen.

6. RECHTE UND PFLICHTEN DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS

Der Wohnungseigentümer stellt dem Verwalter alle Unterlagen zur Verfügung (aktueller Grundbuchauszug, Mietverträge, Wartungsverträge, Versicherungsunterlagen, Information über Mietsicherheit, Schriftverkehr mit Mietern, Handwerkern). Der Wohnungseigentümer veranlasst, dass alle das Objekt betreffenden Gebührenbescheide (Stadtverwaltung, Stadtwerke) an den Verwalter gerichtet werden. Erkannte Schäden am Objekt, die dem Eigentümer bekannt werden hat er dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

7. VOLLMACHT DES VERWALTERS

Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung des Eigentümers alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des Mietobjekts und die Erfüllung der in Punkt 3 und Punkt 5.3 aufgeführten Aufgaben des Verwalters betreffen. Der Verwalter wird weiter bevollmächtigt, den Eigentümer in allen das Mietobjekt betreffenden Angelegenheiten gerichtlich zu vertreten. Er ist berechtigt, nach Abstimmung mit dem Eigentümer einen Rechtsanwalt zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Der Verwalter kann im Einzelfall Untervollmacht erteilen. Eine Übertragung der gesamten Verwaltungstätigkeit auf Dritte ist nicht zulässig.

8. HAFTUNG DES VERWALTERS

Der Verwalter hat seine Aufgabe mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten. Für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf fahrlässige Pflichtverletzung des kaufmännischen Verwalters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen

Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, haftet der Verwalter unbeschränkt.

Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschliessen und zu unterhalten. Der Verwalter haftet nur für Schäden in Höhe und im Rahmen der diesem Vertrag beigelegten Versicherung. Die durch Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit verursacht werden. Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter und hiermit konkurrierende Ansprüche verjähren nach 12 Monaten nach Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen, spätestens 12 Monate nach Beendigung des Verwaltervertrags.

9. SONSTIGES

Mündliche Abreden sind in diesem Vertrag nicht getroffen worden. Änderungen des Vertrags bedürfen der Schriftform.

Die vorstehend vereinbarten Vergütungen werden einmal jährlich gemäss dem Originalwert des Verbraucherpreisindex Verbraucherpreisindex insgesamt - Statistisches Bundesamt (destatis.de) angepasst.

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinn gemäss zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf eine Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Mass.

Die Vertragschliessenden bestätigen hiermit, eine Abschrift dieses von ihnen gelesenen, genehmigten und eigenhändig unterschriebenen Vertrags erhalten zu haben.

Datum

Ort

Unterschrift Eigentümer/ Auftraggeber

Datum

Ort

Unterschrift
PlusValore -Hausverwaltung-
Verwaltungs-, Beratungs- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

PlusValore
Hausverwaltung
Verwaltungs-, Beratungs- u. Beteiligungs GmbH