

Verwaltervertrag

Zwischen

*Gregor Bockholt
Bockholt-Hausverwaltung
Hagenstr. 15, 46149 Oberhausen*

*Tel: 0208 - 467 88 68
Fax: 0208 - 467 78 74
Mobil: 0174 - 891 02 06
E-Mail: gregorbockholt@web.de
Internet: www.Bockholt-Hausverwaltung.de*

- nachstehend „Verwalter“ genannt -

und

Frau/Herrn

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Verwalter übernimmt die Verwaltung des Objektes _____.

§ 2 Vertragsdauer

Der Verwaltervertrag beginnt am _____ und endet mit Ablauf des _____.
Der Vertrag verlängert sich jeweils um 1 Jahr, falls er nicht von einer Vertragspartei 3 Monate vor dem jeweiligen vertraglichen Ablauftermin per Einschreiben gekündigt wird. Der Vertrag kann jederzeit mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum Monatsende gekündigt werden. Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kann der Vertrag nur dann gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (§ 626 BGB, zum Beispiel Verkauf des Vertragsgegenstandes durch den Eigentümer).

§ 3 Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat für den Eigentümer alle zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Objektes erforderlichen Aufgaben wahrzunehmen. Hierzu gehören insbesondere:

- (1) Vermietung leerstehender Wohnungen bzw. die Organisation anfallender Tätigkeiten bei einem Mieterwechsel.
 - (2) Abschluß von Mietverträgen.
 - (3) Verwaltung der Mietsicherheit (Kaution) entsprechend den mit dem Mieter getroffenen Vereinbarungen.
 - (4) Einzug der Miete oder sonstiger mit dem Objekt zusammenhängenden Zahlungen auf einem besonderen Konto, getrennt vom sonstigen Vermögen des Verwalters.
 - (5) Überweisung der Mieteingänge, Nutzungsentgelte und sonstiger Zahlungen an den Eigentümer.
 - (6) Durchführung des gerichtlichen und außergerichtlichen Mahnverfahrens wegen Miet- und sonstiger Zahlungsverpflichtungen. Durchführung von Räumungsklagen sowie von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nach Rücksprache mit dem Eigentümer.
 - (7) Beauftragung eines Rechtsanwaltes, auf Kosten des Eigentümers, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Vertrag erforderlich oder nützlich ist, nach Rücksprache mit dem Eigentümer.
 - (8) Beendigung von Mietverhältnissen (Erklärung und Entgegennahme von Kündigungen).
 - (9) Veranlassung und Überwachung der Instandhaltung und Instandsetzung des Objektes.
 - (10) Jährliche Erstellung und Abrechnung der Nebenkosten mit den Mietern.
 - (11) Neufestsetzung der Nebenkosten.
 - (12) Regelmäßige Überprüfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten.
 - (13) Führung des erforderlichen Geschäftsverkehrs mit den Mietern, Behörden und dritten Personen, insbesondere Wohnungseigentümergeinschaften bzw. deren Verwalter.
- Jede Ausgabe für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen über brutto _____ EUR ist vorher mit dem Eigentümer abzusprechen.

§4 Vollmacht

Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter, ihn in seinen Eigentümer- und Vermieter-rechten Dritten gegenüber umfassend nach Maßgabe der ihm mit diesem Vertrag übertragenen Aufgaben gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB („Insichgeschäft“) befreit. Auf Verlangen des Verwalters erteilt der Eigentümer dem Verwalter eine Vollmacht mit dem vorgenannten Inhalt in einer besonderen Urkunde. Falls der Verwalter dies verlangen sollte, teilt der Eigentümer dem Mieter mit, daß der Verwalter gemäß § 174 BGB berechtigt ist, einseitige Rechtsgeschäfte, insbesondere Kündigungen, vorzunehmen.

§ 5 Mietzahlungen

Die Mieteinnahmen sowie sonstige Beträge sollen vom Verwalter auf folgendes Konto des Eigentümers überwiesen werden:

Kontoinhaber :.....

Bankleitzahl :.....

Bank :.....

Kontonummer :

§ 6 Vergütung

Der Verwalter erhält als Entgelt für die Verwaltung pro EinheitEUR pro Monat zuzüglich Mehrwertsteuer in der jeweils gültigen Höhe. Das Entgelt ist monatlich im voraus fällig. Das Entgelt soll in angemessenen Abständen angepaßt werden.

§ 7 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

Der Eigentümer kann gegenüber Forderungen des Verwalters mit Gegenforderungen weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

§ 8 Haftung

Der Verwalter haftet für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben nach den Vorschriften der §§ 823 ff. BGB. Die Vermietung erfolgt im Namen und für Rechnung des Eigentümers. Der Verwalter übernimmt insbesondere keine Mietgarantie. Eventuell anfallende Gerichts-, Gerichtsvollzieher- und Anwaltskosten sowie sonstige zur Verfolgung der Eigentümer-interessen erforderlichen Kosten (z.B.Sachverständigengebühren zur Beweissicherung von Schönheitsreparaturen, Reparaturkosten, Maklerkosten, Nebenkosten) trägt der Eigentümer.

Dritte Personen, die der Verwalter zur Erfüllung seiner Aufgaben einschalten muß, werden im Namen und für Rechnung des Eigentümers beauftragt und sind daher nicht Erfüllungsgehilfen des Verwalters. Sofern der Verwalter im Außenverhältnis verpflichtet sein sollte, Kosten auszugleichen oder sofern er für den Eigentümer Beträge verauslagt hat, ist der Eigentümer verpflichtet, diese Beträge unverzüglich zu erstatten, ggf. auch einen Vorschuß zu gewähren. Der Verwalter entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, ob eine Schönheitsreparatur durchgeführt werden soll und ob im übrigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich sind. Das gleiche gilt hinsichtlich der Einleitung von außergerichtlichen Verfahren zur Durchsetzung der Eigentümerinteressen.

§ 9 Auskunft

Der Verwalter muß auf Verlangen jederzeit genaue Auskunft, insbesondere über Einnahmen und Ausgaben erteilen. Der Eigentümer erhält einmal jährlich eine Abrechnung. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Verwalter dem Eigentümer sämtliche Unterlagen, die mit der Verwaltung im Zusammenhang stehen, soweit gesetzlich zulässig, herauszugeben.

§ 10 Gesamtschuldner

Sind mehrere Personen Eigentümer, so übernehmen sie sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von Ihnen wirken. Die Gesamtschuldner bevollmächtigen sich hiermit, gegenseitig Erklärungen mit Wirkungen für jeden von ihnen abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 11 Schlußbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein, insbesondere gegen das Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsverbindungen verstoßen, oder durch neue gesetzliche Bestimmungen unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, eine unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt. Gleiches gilt, soweit diese Bestimmungen lückenhaft sein sollten. Eventuelle Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Vertrages. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist in gesetzlich zulässigem Rahmen Essen.

Von diesem Vertrag erhalten der Verwalter und der Eigentümer je eine Ausfertigung.

Oberhausen, den _____, den _____

(Verwalter)

(Eigentümer)