

VERWALTUNGSVERTRAG

für

Mietshausverwaltung

Zwischen

nachstehend „Eigentümer“ genannt,

und der **puukx Immobilienverwaltung** – Inh. Daniel Tauscher
Fürstenstr. 28
09130 Chemnitz

nachstehend „Verwalter“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Beginn und Gegenstand der Verwaltung

Der Auftraggeber überträgt hiermit dem Hausverwalter die Verwaltung der nachstehenden Objekte:

Verwaltungsobjekt:

Anzahl Einheiten:	Gewerbeeinheiten
	Wohneinheiten
	Stellplätze
	Garagen

ab an den Verwalter.

§ 2

Umfang der Verwaltung

Die Tätigkeit des Verwalters umfasst alle Aufgaben kaufmännischer und verwaltungstechnischer Art, die eine ordnungsgemäße Verwaltung des zu verwaltenden Objektes sicherstellen.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen der Eigentümer zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen. Die gerichtliche Wahrnehmung von Rechten bedarf eines besonderen Auftrags durch die Eigentümer.

§ 2a - Kaufmännische Verwaltung

Mietverhältnis

- Erfassung der Stammdaten aller Objekte und Mieter
- Das Abschließen, das Durchführen und das Kündigen von Mietverträgen, soweit dies notwendig und rechtlich zulässig ist (dabei wirkt der Verwalter auf das Erzielen eines angemessenen Mietzinses hin)
- Fristgerechtes Mietinkasso und Geltendmachung aller Ansprüche, die dem Auftraggeber aus den Mietverhältnissen zustehen,
- Überwachung der Mieteingänge
- Führung der Mietkaution
- Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt bzw. sich aus einer etwa vereinbarten Wertsicherungsvereinbarung errechnen lässt
- Ermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten für den Wärmedienst und Abrechnung der Kosten mit den Mietern.
- Ermittlung und Überwachung der Betriebskosten und ihre Abrechnung gegenüber den Mietern
- gesamter mündlicher und schriftlicher Verkehr mit den Mietern
- Erteilung von Prozessvollmachten an Rechtsanwälte für die gerichtliche und außergerichtliche Betreuung im Zusammenhang mit Mietverhältnissen nach vorheriger Zustimmung des Auftraggebers
- Durchführung aller zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlichen Maßnahmen
- Berichte über besondere Vorkommnisse
- Datenschutzhinweise an Mieter

Zahlungsverkehr

Fristgerechte Bezahlung aller das Anwesen betreffenden Bewirtschaftungskosten und Annuitäten nach vorheriger Prüfung und soweit die Einnahmen reichen und unter Wahrung der Interessen des Auftraggebers

Behörden

Gesamter Schriftverkehr mit den Behörden, soweit er die laufende Verwaltung des Anwesens betrifft.

Versicherungen

- Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen für das Anwesen im Einvernehmen mit dem Eigentümer
- Abwicklung von Schadensfällen mit den Versicherungsgesellschaften und gegenüber Dritten

Hausbuchhaltung

- Erfassung aller Zahlungsvorgänge und Sammlung der Originalbelege
- Erstellung einer Jahresabrechnung bis zum 31. Juni des folgenden Jahres unter Vorlage des Haus-/Mietkontos
- Erstellung einer Abrechnung der Nebenkosten gegenüber den Mietern in der gesetzlich vorgegebenen Frist
- Abführung von Überschüssen an den Eigentümer jeweils zum 10. des Monats (Nettomietzins abzgl. Verwaltergebühr) auf ein durch den Eigentümer bekannt zu gebendes Konto

§ 2b

Technische Verwaltung

Kontrolle

- Laufende Überwachung des baulichen Zustandes des Verwaltungsobjektes, der haustechnischen Anlagen und etwaiger Grünanlagen (ggf. unter Hinzuziehung sachkundiger Dritter auf Rechnung des Eigentümers)
- Durchsetzung insbesondere aller Pflichten der Mietparteien aus Mietvertrag und Hausordnung

Instandhaltung und Instandsetzung, Bewirtschaftung

- Vergabe und Überwachung aller notwendigen Reparaturaufträge an ausgewählte Fach- bzw. Handwerksunternehmen bis zu einem Betrag von 500,00 EUR ohne und bei darüber liegenden Auftragssummen nach vorheriger Zustimmung des Auftraggebers
- Abschluss von Wartungsverträgen und Vergabe von Wartungsarbeiten sowie sonstiger Dienstleistungsaufträge nach vorheriger Zustimmung des Auftraggebers

§ 2c **Besondere Verwaltungsaufgaben**

Gegen gesondert zu vereinbarende Gebühr können auf Wunsch des Eigentümers vom Hausverwalter folgende Aufgaben übernommen werden, soweit sie nicht bereits oben vereinbart sind:

- Gesonderte Jahresabrechnung (soweit nicht vereinbart)
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen (auch bei preisgebundenem Wohnraum)
- Vorbereitung und Durchführung von Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete, der Kostenmiete und in sonstigen Fällen, in denen sich der Mieterhöhungsbetrag nicht unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt
- Ausführung besonderer behördlicher Auflagen
- Verkehrswertermittlung des Verwaltungsobjektes
- für die Veranlassung und Abwicklung erforderlicher Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. baulicher Veränderungen, soweit die Schlussrechnungssumme(n) einen Betrag von 10.000,00 Euro und der zeitliche Aufwand 2 Stunden übersteigt und soweit für die Tätigkeit kein Fachmann hinzugezogen wurde, wobei der Verwalter stets nur als Vertreter des Bauherrn fungiert und keine ingenieurtechnischen Leistungen im Sinne der HOAI (insbesondere Anlage 10 Leistungsphase 8) erbringt werden pauschal mit 7,5% der Schlussrechnungssumme(n) vergütet.

§ 3 **Informationspflicht**

Der Verwalter hat die Eigentümer über alle wesentlichen Umstände, die den Umfang der Verwaltung nach § 2 und alle sonstigen Wohnungsangelegenheiten betreffen, unverzüglich zu informieren.

§ 4 **Verwaltervergütung**

§ 4a **Festvergütung**

Der Hausverwalter erhält für seine Tätigkeit nach §2 ein monatlich zu zahlendes Entgelt von

je WE	EUR zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer =	Euro brutto
je GE	EUR zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer =	Euro brutto
je Stellplatz	EUR zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer =	Euro brutto
je Garage	EUR zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer =	Euro brutto

Dabei zählen jeweils nur die mit gesondertem Mietvertrag vermieteten Einheiten, nicht jedoch die Leerstände oder Flächen (z. B. Stellplätze), die als Bestandteil einer WE/GE im selben Vertrag mit vermietet sind.

Die Verwaltergebühr ist bis zum 3. Werktag eines jeden Monats auf folgendes Konto zu zahlen.:

Kontoinhaber:	Daniel Tauscher
Bankinstitut:	Sparkasse Chemnitz
IBAN:	DE26 8705 0000 0710 0366 55
BIC:	CHEKDE81XXX

Oder dem Verwalter ein SEPA-Lastschriftmandat zu genehmigen, sodass die Verwaltergebühr direkt vom Konto des Eigentümers eingezogen werden kann.

Darüber hinaus erhält der Hausverwalter einen pauschalen Aufwendungsersatz für Porti, Telefon, außerplanmäßige Fahrtkosten, Drucksachen usw. von jährlich 95,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = **113,05 Euro brutto**.

Für die vom Verwalter im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel zu erbringenden Leistungen (Übergabe, Abnahme, Protokollerstellung, Fahrtkosten usw.) steht diesem eine gesonderte Vergütung in Höhe von 50,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = **59,50 Euro brutto** zu.

Um Leerstände zu minimieren wird vereinbart, dass ca. bei Kündigung des jeweiligen Mieters ca. einen Monat vor Auszug des Mieters eine Wohnungsvorabnahme vereinbart wird, um Schäden und Renovierungsbedarfe frühzeitig identifizieren zu können und Angebote durch geeignete Nachunternehmen abrufen zu können. Als pauschales Entgelt steht dem Verwalter je Wohnungsvorabnahme eine Vergütung in Höhe von 50,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = **59,50 Euro brutto** zu.

§ 4b **Variable Vergütung**

Die variable Vergütung steht immer unter dem Vorbehalt, dass die Tätigkeit nicht durch einen Umstand erforderlich geworden ist, den der Verwalter zu vertreten hat. Der Verwalter hat sich insoweit ggf. zu entlasten. Die aufwandsabhängige Vergütung und die Auslagenerstattung sind stets nur in dem Umfang geschuldet, der dem objektiv zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen Aufwand entspricht. Sollte die variable Vergütung in einem Wirtschaftsjahr 5-Prozent der jährlichen Grundvergütung übersteigen, ist der Verwalter verpflichtet, den Eigentümer zu informieren.

Soweit nicht anders vereinbart, bemisst sich die variable Vergütung als zeitabhängige Vergütung auf der Grundlage folgender qualifikationsabhängiger Stundensätze:

für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen	75,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = 89,25 Euro brutto
---	--

für Sachbearbeiter	50,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = 59,50 Euro brutto
--------------------	--

für Sekretariat/Schreibkräfte

35,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer =
41,65 Euro brutto

für Auszubildende

29,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer =
34,51 Euro brutto

§ 4c

Einmalige Aufwendungen:

Für das Prüfen und Anlegen der Hausunterlagen sowie die Ummeldeaktivitäten mit den Versorgern, Mietern und Behörden erhält der Verwalter eine einmalige Gebühr von 250,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = **297,50 Euro brutto** zu.

§ 4d

Gesetzliche Umsatzsteuer

Die in diesem Vertrag angegebenen Preise beziehen sich auf Endpreise und enthalten bereits die jeweils gültige gesetzliche Umsatzsteuer. Falls der Umsatzsteuersatz durch den Gesetzgeber geändert wird, sind die Endpreise entsprechend anzupassen.

§ 5

Beauftragung eines Maklers

Zur Vermeidung von Mietausfällen ist der Hausverwalter berechtigt, eine angemessene Anwerbung neuer Mietinteressenten auf Kosten des Eigentümers zu betreiben.

Er ist ferner berechtigt, einen Wohnungsmakler mit dem Nachweis von Interessenten oder der Vermittlung von Mietvertragsabschlüssen zu beauftragen. Die Gebühr wird hierbei auf maximal 2 Kalt-netto-Monatsmieten begrenzt.

§ 6

Vertragsdauer und Kündigung

Das Vertragsverhältnis wird mit Beginn der in § 1 festgelegten Verwaltungstätigkeit befristet für die Dauer von zwei Jahren abgeschlossen.

Er verlängert sich stillschweigend jeweils um zwei Jahre, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Vertragsablauf schriftlich gekündigt wird. Bei einer Eigentümer- oder Erbengemeinschaft kann die Kündigung nur durch sämtliche Miteigentümer bzw. -erben gemeinschaftlich erfolgen.

Bei Verkauf des Objektes entfällt beiderseits die Vertragsgrundlage. Die Verwaltung endet mit Besitzabgabe an Erwerber.

Für eine fristlose Kündigung sind für beide Vertragspartner zunächst einmal die gesetzlichen Bestimmungen maßgebend. Die Eigentümerin ist in jedem Fall zum Ausspruch einer fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Verwalter in gröblicher Weise gegen seine in § 2 des Vertrags festgelegten Pflichten verstößt.

Im Todesfall eines der Eigentümer treten dessen Erben an seiner Stelle in diesen Vertrag ein.

Im Fall der Beendigung des Vertrages gilt bezüglich der Heraus- und Übergabe der Unterlagen und des bestehenden Hauskontos Folgendes als vereinbart:

- a) Grundsätzlich müssen seitens des Verwalters diejenigen Unterlagen zurückgegeben werden, die ihm bei der Übernahme der Hausverwaltung laut Übergabeprotokoll von den Eigentümern nachweislich übergeben wurden.
- b) Der Verwalter ist nach Beendigung des Vertrages auf Verlangen der Eigentümer verpflichtet, die während seiner Tätigkeit angefallenen Originalbelege und Kontoauszüge herauszugeben.
- c) Dem Eigentümer wird eine einmalige Unkostenpauschale von Euro 250,00 EUR zzgl. MwSt. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = **297,50 Euro brutto** für Ummeldungen; Kontolöschungen, Benachrichtigungen und alle anfallenden Nebenarbeiten berechnet. (Entfällt bei Verwaltungsfortsetzung nach Verkauf/ Erwerb).

§ 7 **Datenschutz**

Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.

Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von notwendigen Daten für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung nach den gesetzlichen Bestimmungen und kraft anliegender Datenverarbeitungsvereinbarung durch den Verwalter zulässig.

Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), der Datenschutzgrundverordnung und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder werden dabei beachtet. Der Verwalter trägt dafür Sorge, dass die erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden.

§ 8 **Haftung des Verwalters**

Der Verwalter übt seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Gewissen aus. Er haftet nur insoweit, als ihm ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten vorgeworfen werden kann. Der Verwalter ist zum Abschluss und zur Unterhaltung einer angemessenen Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtet und hat diese den Eigentümern vor Beginn des Vertrages auf Verlangen nachzuweisen.

§ 9

Verjährung

Schadensersatzansprüche aus einer Verletzung dieses Vertrages können von beiden Seiten nur innerhalb von 3 Jahren ab Kenntnis, spätestens jedoch 2 Jahre nach Beendigung dieses Vertrages geltend gemacht werden.

§ 10

Vollmachtserteilung/Untervollmacht

Die Eigentümer bevollmächtigen den Verwalter hiermit, sie in allen außergerichtlich und ohne Einschaltung eines Rechtsanwaltes, die vorstehend genannte Verwaltung betreffenden Angelegenheiten zu vertreten. Sie verpflichten sich, eine Verwaltungsvollmacht für Sondereigentum und sonstige erforderliche Vollmachten zu erteilen.

Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

§ 11

Salvatorische Klausel

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu Beweis Zwecken der Schriftform. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsschließenden sind in diesem Fall verpflichtet, an einer entsprechenden Um- bzw. Neugestaltung solcher Bestimmungen in angemessene, ausgewogene Klauseln mitzuwirken, mit denen der gewünschte Zweck entsprechend dem mutmaßlichen Willen beider Parteien erreicht wird.

§ 11

Sonstige Vereinbarungen

den, _____
Eigentümer(in)

Chemnitz den, _____
Verwalter(in)

Anlage:

Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular für Verbraucher

Verwaltervollmacht

WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsrecht

Sie (der Eigentümer) haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die vierzehntägige Widerrufsfrist läuft ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Name/Firmenname

Straße

PLZ, Ort

Telefonnummer

Fax

E-Mail

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden; dies ist jedoch nicht vorgeschrieben.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben. Es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen für diese Rückzahlung Entgelte berechnet.

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR FÜR VERBRAUCHER

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann können Sie dieses Formular ausfüllen und zurücksenden.

Name/Firmenname

Anschrift

PLZ, Ort

Hiermit widerrufe(n) ich/wir*

Vor- und Nachname des/der Verbraucher(s)

den von mir/uns* abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren/die Erbringung der folgenden Dienstleistung*

bestellt am*/erhalten am*

Unterschrift des/der Verbraucher(s)/Gemeinschaft
(nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

VOLLMACHT

für die Verwaltung von Wohn- und Sondereigentum
nach Wohneigentumsgesetz

Wohnungseigentümer und
Vollmachtgeber:

Verwaltungsobjekt:

erteilt dem

Verwalter: **puukx Immobilienverwaltung** - Inh. Daniel Tauscher
Fürstenstr. 28
09130 Chemnitz

Vollmacht,

unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das/die oben genannten) Verwaltungsobjekte betreffen. Der Verwalter vertritt den/die Wohnungseigentümer gegenüber Mietern, Behörden und sonstigen Dritten, soweit geltend zu machende Ansprüche das/die Verwaltungsobjekte betreffen. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte nach § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen.

Der Verwalter ist befugt, Mieten, Nebenkosten und sonstige Nutzungsentgelte im eigenen Namen und für Rechnung der/des Wohneigentümers geltend zu machen. Der Verwalter kann sich bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen. Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, zu nehmen.

Der Verwalter kann geeigneten Dritten Teilaufgaben, die sich aus dem Verwaltungsvertrag ergeben, übertragen bzw. Untervollmachten erteilen. Seine Haftung für die Erfüllung des Verwaltungsauftrages wird hiervon nicht berührt.

Diese Vollmacht ist bei Beendigung des Verwaltungsvertrages unverzüglich dem/den Wohnungseigentümer(n) zurückzugeben.

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

.....
Eigentümer(in)