

VERWALTERVERTRAG

Für Hausverwaltung mit Verwaltervollmacht

zwischen

als Eigentümer der Immobilie:

_____ in _____

- nachstehend Eigentümer genannt -

und

der PROWO West Objekt-Management GmbH, Volmerswerther Str. 86, 40221 Düsseldorf,
vertreten durch die Geschäftsführerin Christa Mencil

- im Folgenden „Verwalter“ genannt -

- nachstehend Verwalter genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 - Laufzeit des Vertrages

1. Der Verwaltervertrag beginnt am 01.XX.20XX und endet am XX.XX.20XX.
2. Der Vertrag verlängert sich immer um jeweils ein Jahr, wenn er nicht von einer Vertragspartei 3 Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird. Hierbei ist das Eingangsdatum der Kündigung rechtsverbindlich.
3. Die Kündigung aus wichtigem Grund ist jederzeit fristlos möglich. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Auftraggeber die Mietsache veräußert. Ein wichtiger Grund liegt außerdem vor, wenn der Verwalter mit einer Pflicht dieses Vertrags in Verzug ist oder wenn dem Auftraggeber die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses aus anderen Gründen nicht weiter zumutbar ist. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung schließt mögliche Schadensersatzansprüche nicht aus.

§ 2 - Auftrag und Bevollmächtigung

Der Eigentümer überträgt dem Verwalter die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur laufenden Haus- und Mietverwaltung des im Anschriftenfeld bezeichneten Objektes erforderlich, notwendig und zweckmäßig sind.

§ 3 - Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Immobilie notwendig ist. Dabei hat er das o. g. Objekt fach- und sachgerecht sowie mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu verwalten.

Der Verwalter hat hierzu die Interessen und Belange des Eigentümers in jeder Hinsicht zu vertreten und nachstehende Verwaltungsaufgaben unter Beachtung aller in Betracht kommenden gesetzlichen Bestimmungen zu erledigen:

I. Hausverwaltung

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, namens und im Auftrag des Eigentümers die nötigen laufenden Instandsetzungs- und Instandhaltungs- sowie Reparaturarbeiten - **das Gebäude und Grundstück betreffend** - in Auftrag zu geben.

Vor Erteilung von Aufträgen, die im Einzelfall Kosten von voraussichtlich mehr als 1.000,00 € verursachen, ist das Einverständnis des Eigentümers einzuholen, falls nicht Gefahr im Verzuge ist.

Soweit der Verwalter in diesem besonderen Fall Aufträge mit einer Auftragssumme von mehr als 1.000,00 € vergibt, hat er dem Eigentümer unverzüglich Mitteilung über Art und Umfang der getroffenen Maßnahmen zu machen.

II. Mietverwaltung

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet namens und im Auftrag des Eigentümers

- ✓ bei anstehender Neuvermietung ist der Verwalter befugt, sich eines Maklers seiner Wahl zu bedienen. Sollte jedoch in Ausnahmefällen eine Neuvermietung der Wohnungen durch einen externen Makler nicht möglich sein, ist der Verwalter berechtigt zu Lasten des Auftraggebers durch Eigeninserate in den betreffenden Zeitungen bzw. Internet, die Wohnungen anzubieten,
- ✓ die Mieten und Kautionen einzuziehen und zu verwalten sowie etwaige Zusatz- und Schadensersatzleistungen anzufordern und entgegenzunehmen,
- ✓ Sorge dafür zu tragen, dass möglichst keine Mietrückstände auflaufen und Rückstände anzumahnen. Die dabei anfallenden Mahngebühren stehen dem Verwalter zu. Er ist berechtigt, bei entsprechendem Zahlungsrückstand die fristlose Kündigung des Mietvertrages auszusprechen,
- ✓ die Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten vorzunehmen,
- ✓ den gesamten Schriftverkehr mit den Mietern zu erledigen,
- ✓ Vertragskündigungen zu bestätigen, zurückzuweisen oder auszusprechen und Mietaufhebungsverträge zu schließen,

- ✓ unter besonderer Beachtung einer optimalen Vermietung/der Vermeidung von Leerstand eine dafür angemessene, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Miete zu vereinbaren und ggf. Mieterhöhungsverlangen zu stellen und
- ✓ im Namen und für Rechnung des Eigentümers die nötigen laufenden Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten - **die Wohnungen betreffend** - zu beauftragen.

Vor Erteilung von Aufträgen, die im Einzelfall Kosten von voraussichtlich mehr als 500,00 € verursachen, ist das Einverständnis des Eigentümers einzuholen, falls nicht Gefahr im Verzuge ist.

Soweit der Verwalter in diesem besonderen Fall Aufträge mit einer Auftragssumme von mehr als 500,00 € pro Verwaltungseinheit vergibt, hat er dem Eigentümer unverzüglich Mitteilung über Art und Umfang der getroffenen Maßnahmen zu machen.

III. Allgemeine Aufgaben und Pflichten

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet

- im Rahmen dieses Vertrages treuhänderische Bankkonten getrennt von den Vermögenswerten des Verwalters zu errichten und den gesamten Zahlungsverkehr darüber abzuwickeln. Dem Eigentümer werden dabei die im Bankverkehr üblichen Bankgebühren weiter berechnet,
- über alle Einnahmen und Ausgaben ordnungsgemäß Buch zu führen und alle Belege sorgfältig aufzubewahren,
- alle Rechnungen vor Zahlung auf ihre rechnerische und sachliche Richtigkeit hin zu prüfen und erforderlichenfalls zu beanstanden,
- für die rechtzeitige Zahlung der das verwaltete Eigentum betreffenden Zinsen und Steuern sowie aller sonstigen Abgaben und öffentlichen Lasten zu sorgen,
- Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit diese mit der laufenden Verwaltung des oben bezeichneten Eigentums zusammenhängen,
- für die Erledigung der Objektbetreuungsaufgaben, ggf. nach Rücksprache mit dem Eigentümer, einen Hausmeister einzustellen,
- für den Abschluß notwendiger Versicherungen des Objektes nebst Zahlung der Prämien zu sorgen,
- Versicherungsschäden anzumelden und zu regulieren,

- Abnahme- und Übergabetermine wahrzunehmen, entsprechende Protokolle anzufertigen und zu unterzeichnen, Gewährleistungs-, Schadensersatz- und Mängelansprüche gegenüber Generalunternehmer, Mietern, Handwerkern und sonstigen Dritten geltend zu machen,
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an den Eigentümer als Vermieter und Eigentümer des verwalteten Objektes gerichtet sind,
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist und/oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,
- im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen,
- den Auftraggeber gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche hieraus gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen,
- Der Verwalter erhält alle Unterlagen die Vereinbarungen mit den Mietern enthalten im Original, auch bei künftigen Verträgen, ferner alle Policen, Nachträge, behördliche Bescheide, Objektunterlagen etc. und stellt diese dem Auftraggeber/Eigentümer als Kopie auf Wunsch zur Verfügung.

Der Auftraggeber erteilt dem Verwalter hierzu generelle (auch Geldempfangs-) Vollmacht für alle im Rahmen dieses Verwaltervertrages erforderlichen Geschäfte und Handlungen.

§ 4 – Geldverkehr / Abrechnung

Sämtliche im Zusammenhang mit der Verwaltung des Eigentums anfallenden Kosten, Gebühren (einschl. Verwaltergebühren) etc. hat der Verwalter primär aus dem für den Eigentümer vereinnahmten Mietzins und den sonstigen ihm zur Verfügung stehenden oder zu stellenden Mitteln des Eigentümers zu bezahlen, bzw. abzuführen.

Soweit eine Kostendeckung durch die laufenden Mietzahlungen nicht gegeben ist, kann der Verwalter jederzeit die Zahlung einer Deckungssumme vom Eigentümer verlangen.

Ein monatlicher Mietüberschuß wird vom Verwalter bis spätestens zum 10. Werktag des Folgemonats auf ein vom Eigentümer zu benennendes Konto überwiesen. Ist eine Auszahlung mangels Deckung nicht möglich, wird der Verwalter den Eigentümer unverzüglich informieren.

Über die Kosten und Ausgaben sowie über die Einnahmen hat der Verwalter nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres, das identisch ist mit dem Kalenderjahr, eine ordnungsgemäße Abrechnung vorzulegen. Einwendungen gegen diese Abrechnung sind innerhalb von 4 Wochen nach Empfang zu erheben. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Abrechnung als anerkannt.

§ 5 – Verwaltervergütung

1. Die Verwaltergebühr für die Haus- und Mietverwaltung beträgt monatlich _____ € pro Wohnung, _____ € pro Gewerbe und _____ € pro Garage/Stellplatz. Dem Verwalterhonorar ist die Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden Höhe hinzuzurechnen.
2. Durch die Verwaltervergütung werden die durch eine normale Verwaltungstätigkeit anfallenden Auslagen abgegolten.
3. Bei Mieterwechseln ist der Verwalter berechtigt eine Gebühr i.H.v von
100,00 € netto bei Mieterstellung durch den Vormieter
250,00 € netto Mietersuche durch Verwalter
für die Vermietungstätigkeiten zu berechnen, sofern kein Makler an der Vermietung mitgewirkt hat.
4. Für andere, außergewöhnliche und besonders zu vereinbarenden Leistungen wird vom Verwalter ein Stundensatz von netto 55,00 € in Rechnung gestellt. Eine Anpassung an die laufende Kostenentwicklung bleibt vorbehalten.
5. Hierunter fallen insbesondere technische und kaufmännische Sonderleistungen, die nicht unter den o.g. Aufgaben und Pflichten beschrieben sind.
6. Der Verwalter hat dem Eigentümer zuvor ein Angebot über die Leistungen und deren Vergütungen zu erstellen.
7. Alle vorgenannten Vergütungsansprüche verstehen sich netto zuzüglich der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer.

§ 6 – Vollmachten

Der Eigentümer erteilt dem Verwalter hiermit sämtliche Vollmachten, die dieser zur Durchführung seiner vertraglichen und gesetzlichen Aufgaben benötigt. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist er befreit und zur Erteilung von Nach- und Untervollmacht befugt.

Der Eigentümer ermächtigt den Verwalter, im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben im Namen des Eigentümers zu handeln und rechtsverbindliche Erklärungen mit Wirkung für und gegen ihn abzugeben oder entgegenzunehmen (Postempfangsvollmacht).

Zur Erfüllung seiner Aufgaben wird der Verwalter nach Rücksprache und erfolgter Zustimmung auf Kosten des Eigentümers und in dessen Namen Ansprüche auch gerichtlich geltend machen, respektive abwehren, und mit Wirkung für und gegen den Eigentümer einen Rechtsanwalt seiner Wahl beauftragen und Prozessvollmacht erteilen. Soweit eine Zustimmung und Kostenübernahmeerklärung durch den Auftraggeber nicht vorliegt, ist der Verwalter nicht verpflichtet und befugt, gerichtliche Verfahren für den Eigentümer einzuleiten.

§ 7 - Schlußbestimmungen

1. Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, soll dadurch die Rechtsgültigkeit des Vertrages nicht berührt werden. Der nichtige Teil ist durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, die dem rechtlich zulässigen und wirtschaftlich gewollten Zweck am Nächsten kommt.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen des Schriftformerfordernisses.
3. Erfüllungs- und Gerichtsstand ist gesetzlich.

Düsseldorf, _____

Düsseldorf, _____

PROWO West
Objekt-Management GmbH

Eigentümer / Auftraggeber

Verwaltervollmacht

Vollmachtgeber: **XXXXXXXXX**
 XXXXXXXXX
 XXXXXXXXX

Bevollmächtigte: **PROWO West Objekt-Management GmbH**
 Volmerswerther Straße 86, 40221 Düsseldorf

Objekt: **XXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXX**
 mit XX Wohnungen, X Gewerbeeinheiten und X Garagen

Der Eigentümer erteilt dem Verwalter hiermit sämtliche Vollmachten, die dieser zur Durchführung seiner vertraglichen und gesetzlichen Aufgaben benötigt. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist er befreit und zur Erteilung von Nach- und Untervollmacht befugt.

Der Eigentümer ermächtigt den Verwalter, im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben im Namen des Eigentümers zu handeln und rechtsverbindliche Erklärungen mit Wirkung für und gegen ihn abzugeben oder entgegenzunehmen (Postempfangsvollmacht). Zur Erfüllung seiner Aufgaben wird der Verwalter nach Rücksprache und erfolgter Zustimmung auf Kosten des Eigentümers und in dessen Namen Ansprüche auch gerichtlich geltend machen, respektive abwehren, und mit Wirkung für und gegen den Eigentümer einen Rechtsanwalt seiner Wahl beauftragen und Prozessvollmacht erteilen. Soweit eine Zustimmung und Kostenübernahmeerklärung durch den Auftraggeber nicht vorliegt, ist der Verwalter nicht verpflichtet und befugt, gerichtliche Verfahren für den Eigentümer einzuleiten.

Ort / Datum	Ort / Datum

PROWO West Objekt-Management GmbH	Eigentümer / Vollmachtsgeber