

Verwaltervertrag Mietverwaltung (Sondereigentum)

Wohnungseigentümer:

Hausverwalter:

Verwalterobjekt:

Vertragsbedingungen

1. Aufgaben des Hausverwalters

Der Hausverwalter verpflichtet sich, die vorbezeichnete Wohnung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten und im Interesse des Auftraggebers folgende Aufgaben wahrzunehmen.

1.1. Kaufmännische Verwaltung

1.1.1. Mietverhältnisse

- Mietvertragsvorbereitung, Abnahme und Übernahme der Wohnung;
- Mietinkasso und Geltendmachung aller Ansprüche, die dem Wohnungseigentümer aus dem jeweiligen Mietverhältnis zustehen;
- Überwachung des Miteinganges;
- Führung der Mietkaution;
- Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten;
- Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt;
- Abrechnung der Nebenkosten auf der Grundlage der Wohngeldabrechnung für den jeweiligen Abrechnungszeitraum folgenden Jahres;
- Erstellung einer Jahresabrechnung für den Eigentümer bis zum 30. November des auf den Abrechnungszeitraum folgenden Jahres;
- Gesamter schriftlicher und mündlicher Verkehr mit den Mietern.

1.1.2. Zahlungsverkehr

Überweisung des monatlichen Wohngeldes auf das Konto der Eigentümergemeinschaft, Begleichung sonstiger, das Wohnungseigentum betreffender Kosten und Überweisung der Überschüssigen Nettomiete auf das Konto des Eigentümers.

1.1.3. Behörden u.a.

Gesamter Schriftverkehr, soweit er die laufende Verwaltung der Wohnung betrifft.

1.1.4. Versicherungen

- Prüfung des Versicherungsbedarfs;
- Abschluss und Kündigung von Versicherungsbeiträgen im Einvernehmen mit dem Wohnungseigentümer;
- Abwicklung von Schadensfällen mit den Versicherungsgesellschaften und Dritten.

1.2. Technische Verwaltung

- Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnung;
- Vergabe und Überwachung aller notwendigen Reparaturen bzw. Einfordern von Gewährleistungsansprüchen.

1.3. Besondere Verwaltungsaufgaben

Auf Wunsch des Eigentümers werden vom Verwalter, gegen gesonderte Gebühr, weitere Aufgaben übernommen.

2. Hausverwaltergebühren

Der Hausverwalter erhält für seine Tätigkeit nach Ziffer 1.1. und 1.2. ein monatlich zu zahlendes Entgelt von €/ Wohnung zzgl. gesetzl. MwSt..

Übernimmt der Verwalter neben der Mietverwaltung gleichzeitig die Verwaltung der WEG, so erhält er für seine Tätigkeit der Mietverwaltung €/ Wohnung zzgl. der gesetzl. MwSt.. Bei Leerstand der Wohnung beträgt der zu entrichtende Betrag € / Wohnung zzgl. der gesetzl. MwSt..

Nach erfolgter Erstvermietung ist bei jedem weiteren Mieterwechsel für die vom Hausverwalter zu erbringenden Leistungen eine pauschale Aufwandsentschädigung von € zzgl. gesetzl. Mehrwertsteuer zu entrichten.

Die anfallenden Porto-, Telefon-, Fahrtkosten, Kopien usw. sind im monatlichen Entgelt enthalten.

3. Treuhandkonto

Der Hausverwalter richtet ein Treuhandkonto ein.
Über das Treuhandkonto wird der gesamte laufende Zahlungsverkehr abgewickelt.
Mietkautionen stehen im Eigentum des Mieters und sind auf einem separaten Sparkonto anzulegen, über das der Hausverwalter verfügt. Die Zinsen werden den Kautionsbeträgen zugeschlagen. Der Verwalter ist auch zur Entgegennahme von Bankbürgschaften und ähnlichen Sicherheiten ermächtigt.

4. Laufzeit des Vertrages

Dieser Vertrag läuft vom bis

Er verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten schriftlich gekündigt wird.
Kündigt der Wohnungseigentümer den Vertrag vorfristig z. B. auf Grund des Verkaufes des Verwaltungsobjektes, so wird die Frist zur Erstellung der Abrechnung und der Konditionen vor dem Hintergrund der spezifischen Objektgegebenheit gesondert vereinbart.

5. Hausverwaltervollmacht

Siehe Vollmacht an Anlage.
Seine Haftung für die Erfüllung des Hausverwaltervertrages wird hiervon jedoch nicht berührt.

6. Hausakten und Belege

Der Wohnungseigentümer verpflichtet sich, sämtliche das Verwaltungsobjekt betreffende insbesondere Mietverträge, Pläne, Versicherungsurkunden und amtliche Bescheide, dem Hausverwalter zu übergeben.

Der Verwalter verpflichtet sich zur sorgsamten Aufbewahrung dieser Unterlagen, sowie zur geordneten Aufbewahrung aller während des Verwaltungszeitraumes anfallenden Akten, Korrespondenz und Belege.
Mit Beendigung der Verwaltung sind diese Unterlagen dem Eigentümer zu übergeben.

7. Vermietung

Zur Vermeidung von Mietausfällen ist der Hausverwalter nach Absprache mit dem Eigentümer berechtigt, eine angemessene Anwerbung neuer Mietinteressenten auf Kosten des Eigentümers zu betreiben. (z. B. Beauftragung eines Maklers, Kosten für Inserate usw.)

Für die Vermietung des Wohnraumes wird eine Auslagenpauschale in Höhe von 2 Monatskaltmieten zzgl. gesetzl. MwSt. fällig.

8. Verjährung

Schadenersatzansprüche aus einer Verletzung dieses Vertrages können von beiden Seiten nur innerhalb von 6 Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch ein Jahr nach Beendigung dieses Vertrages geltend gemacht werden.

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen, Ergänzungen und Abänderungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

9. Sonstige Vereinbarungen

Bei Reparaturen über € ist die Genehmigung des Wohnungseigentümers erforderlich, außer bei Havarien.

Leipzig, den

Eigentümer

Hausverwaltung