

VERWALTERVERTRAG FÜR SONDEREIGENTUM (SE)

Zwischen



(im folgenden „Auftraggeber“ genannt)

und der

MARAX Immobilienmanagement GmbH
Heinrich-Heine-Platz 9, 10179 Berlin

(im folgenden „Verwalter“ genannt)

wird folgender Vertrag zur Verwaltung von Sondereigentum (SE) geschlossen:

Wichtige Vorbemerkung:

Der Immobilienverwalter ist stets **Sachverwalter für fremdes Vermögen**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Immobilienverwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle an den Grundsätzen ordnungsgemäßer, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung**. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den **Umfang** und die **Güte** der von dem Immobilienverwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistung. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Immobilienverwalter möglich.

In diesem Vertrag haben wir uns bemüht sämtliche durch einen Sondereigentumsverwalter in der Regel zu erbringende Leistungen mit einem Pauschalhonorar abzudecken und nur in wenigen sinnvollen Einzelfällen eine gesonderte Honorierung vorzusehen. Branchenübliche Zusatzhonorierungen für eine Vielzahl selbstverständlicher Leistungen sind **nicht** vorgesehen.

- 1) Der Auftraggeber ist für die folgenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sowie Sondernutzungsrechte, die Gegenstand dieses Verwaltervertrages sind, allein Verfügungsberechtigt und insbesondere auch zur Vermietung berechtigt.

Gebäude:

Einheiten-Nr.: _____

Stellplatz-Nr.: _____

Der Eigentümer überträgt dem Verwalter die Verwaltung der v.g. Wohnungseigentumseinheiten und Sondereigentumsrechte für den Zeitraum vom _____.200_ bis _____.200_ (5 Jahre). Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich dieser Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht zuvor von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten schriftlich gekündigt wurde.

Der Verwaltervertrag kann ohne Angabe von Gründen von beiden Parteien mit einer Frist von 3 Monaten zum Ablauf des ersten vollen Kalenderjahres (31.12.200_) gekündigt werden. (Probezeit)

- 2) Die Unterlagen zu den Einzelheiten des Objektes, der durchgeführten Baumaßnahmen und der Ausstattung werden dem Verwalter vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.
- 3) Der Verwalter hat aus diesem Vertrag insbesondere folgende Verpflichtungen:
 - a) Überwachung der Mieteingänge sowie Einleitung evtl. erforderlicher rechtlicher Schritte bei Zahlungsverzug nach Abmahnung.
 - b) Inkasso der eingehenden Mieten und weiterer anspruchsberechtigter Leistungen auf ein noch einzurichtendes vom Verwalter zu führendes offenes Treuhandkonto.
 - c) Vierteljährliche Abrechnung der Mieten gegenüber dem Auftraggeber. Monatliche Abschlagzahlungen an den Auftraggeber erfolgen nach Vereinbarung.
 - d) Führen des Schriftverkehrs mit dem Mieter sowie die Bearbeitung mietrechtlicher Angelegenheiten im Vorfeld und ggf. Einleitung rechtlicher Schritte.
 - e) Anfertigung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen nach vom Auftraggeber zur Verfügung zu stellenden Abrechnungsunterlagen bzw. Belegen und Führen der daraus resultierenden Korrespondenz mit dem Mieter.
 - f) Durchführung gesetzlich zulässiger und marktüblicher Mieterhöhungen nach Absprache mit dem Auftraggeber.
 - g) Entgegennahme und Bearbeitung von Kündigungen, Erklärung von Kündigungen aus wichtigem Grund; z. B. bei mehreren Monaten Zahlungsrückstand.

- h) Durchführung von Wohnungsabnahmen sowie alle daraus resultierenden Nacharbeiten inkl. der evtl. erforderlichen Einleitung rechtlicher Schritte.
 - i) Entgegennahme und Bearbeitung von Mängelanzeigen sowie im Bedarfsfall Beauftragung geeigneter Handwerkerfirmen zur Mängelbeseitigung bis zu EUR 500,- zzgl. gesetzlicher MWSt. je Einzelfall. Für Aufträge mit einem höheren Auftragswert ist die Zustimmung des Eigentümers einzuholen.
 - j) Zeitgerechte Erfassung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben in einer ordnungsgemäßen Buchhaltung.
 - k) Erstellung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung bis zum 30.04. des Folgejahres und Übergabe an den Eigentümer.
 - l) Erstellen eines jährlichen Lageberichtes zu wichtigen Vorgängen und Daten des Objektes
 - m) Weitergabe von Informationen an den Auftraggeber über wichtige Vorgänge, insbesondere über die Einleitung rechtlicher Schritte.
- 4) Der Auftragnehmer übernimmt die Folgevermietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten, nicht jedoch die in diesem Zusammenhang entstehenden Fremdkosten für z.B. Anzeigen, Makler oder Auskünfte. Zusätzlich wird für die Vermietung pro erfolgreichem Mietvertragsabschluß folgende Vergütung berechnet:
- pro Wohneinheit:
je Stellplatz/Garage:**
- zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung ist fällig nach Abschluss des Mietvertrages und Rechnungslegung.
- Für Reparaturen und andere im Aufgabenbereich des Verwalters liegende Aufgaben sowie die Verwaltungsvergütung wird dem Verwalter ein ausreichendes Budget zur Verfügung gestellt. Der Verwalter ist berechtigt dieses Budget aus den lfd. Miet- und Nebenkostenvorauszahlungen sicherzustellen.
- 5) Der Auftraggeber hat alle im Zusammenhang mit der Verwaltung der Mietsache entstehenden Kosten zu übernehmen. Dazu gehören, ohne Anspruch auf Vollständigkeit: Kosten der Kontoführung sowie Rechtsberatungs- und Rechtsverfolgungskosten, Instandsetzungskosten, Kosten für die Erstellung von Gutachten etc.
 - 6) Soweit der Verwalter Sonderfachleuten, wie z.B. Rechtsanwälten, Architekten, Bauleitern usw. zu übertragenden Aufgaben selbst übernimmt, hat er Anspruch auf eine den Leistungen angemessene Vergütung.
 - 7) Der Verwalter ist von den Bestimmungen des § 181 BGB befreit.

Verwaltervertrag für Sondereigentum (SE)

- 8) Der Verwalter ist berechtigt, bei besonders notwendigen Arbeiten vom Eigentümer angemessene Vorschüsse zu verlangen.
- 9) Die Kosten für die Verwaltung sind monatlich im voraus bis zum 3. Werktag fällig. Sie betragen ungeachtet des Vermietungsstandes monatlich

je WE: € __, __
je PKW Stellplatz/Garage: € __, __

zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der Verwalter ist berechtigt die jeweils fällige Verwaltungsvergütung dem unter 3b genannten Konto zu entnehmen.

Für Aufgaben, die dem Verwalter über den Inhalt dieses Vertrages hinaus erteilt werden, ist der Verwalter berechtigt den ihm entstehenden Aufwand nach folgenden Stundensätzen abzurechnen.

Geschäftsführer: € 62,- / Stunde
 Sachbearbeiter: € 32,- / Stunde
 Schreibkraft: € 23,- / Stunde

Über die erbrachten Leistungen hat der Verwalter Rechenschaft abzulegen.

- 9) Alle über diesen Vertrag hinausgehenden Arbeiten hat der Verwalter mit dem Eigentümer abzustimmen, sofern nicht Gefahr im Verzug ist.
 - 10) Der Auftraggeber erteilt dem Verwalter eine gesonderte Vollmacht zur Verwaltung des Sondereigentums.
 - 11) Der Immobilienverwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Abrechnung, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung des Objektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.
- Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von Daten durch den Immobilienverwalter zulässig.
- Der Auftraggeber erteilt hierzu ausdrücklich seine Zustimmung.
- 12) Mehrere Eigentümer bzw. Auftraggeber desselben Sondereigentums übernehmen sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner und bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zu allen rechtsverbindlichen Handlungen und Erklärungen, die sich aus diesem Vertrag ergeben können.
 - 13) Bei der Veräußerung des Eigentums erhält der Verwalter hiervon unverzüglich Mitteilung und der Eigentümer wird alles tun und nichts unterlassen, damit dieser Vertrag auf den Rechtsnachfolger übergeht.
 - 14) Schadensersatzansprüche gegen den Immobilienverwalter und hiermit konkurrierende Ansprüche verjähren drei Jahre nach Kenntnis der an-

Verwaltervertrag für Sondereigentum (SE)

spruchs begründenden Tatsachen, spätestens aber drei Jahre nach Beendigung des Verwaltervertrages.

Alle weiteren Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des zweiten Jahres nach Ihrem Entstehen.

- 15) Bei Beendigung der Verwaltungstätigkeit - gleich aus welchem Grund - hat der Verwalter alle die Sondereigentümer betreffenden Unterlagen unverzüglich an den Auftraggeber oder an einen von ihm benannten Dritten auszuhändigen.
- 16) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages gegen geltendes Recht verstoßen, so sind sich die Vertragsparteien darüber einig, daß dies nicht die Ungültigkeit des gesamten Vertrages zur Folge hat, sondern daß die unwirksame Bestimmung durch eine entsprechende rechtswirksame Bestimmung ersetzt wird.
- 18) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 19) Als Gerichtsstand wird Berlin-Mitte vereinbart.

_____, den ____.

Auftraggeber

_____, den ____.

Verwalter