



§ 2 Dauer des Vertrages und Kündigung

- Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.08.2014
 - und wird zunächst bis zum 31.12.2014 geschlossen
- Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einem der Vertragspartner 6 Monate vor Ablauf gekündigt wird.
- und endet am 31.12.2015 ohne dass es einer Kündigung bedarf, eine vorzeitige Kündigung ist jedoch ausgeschlossen

Vor Ablauf dieser Vertragszeit kann der Vertrag von beiden Teilen nur aus wichtigen Grund gekündigt werden. Es gelten die gesetzlichen Vorschriften über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB) sowie die sonstigen gesetzlichen Vorschriften über Verträge auch bezüglich der Auflösung oder Kündigung.

§ 3 (Beauftragte) Pflichten der Verwalterin und damit verbundene Rechte

Die Verwalterin ist insbesondere verpflichtet und berechtigt:

- da es sich um ein Neubau handelt, die Organisation der Erstvermietung zu übernehmen
- den baulichen Zustand der jeweiligen Mietsache zu überwachen und erforderliche Reparaturen durchführen zu lassen. Für die Reparaturaufträge oder Aufträge für sonstige Leistungen, die einen Betrag von 160,00 € wahrscheinlich übersteigen, hat die Verwalterin vorher die Zustimmung des Eigentümers einzuholen. Erteilt der Eigentümer keine schriftliche Zustimmung zur Durchführung der Arbeiten, stellt er die Verwalterin von der Haftung für Folgeschäden frei. Bis zu einem Betrag von 160,00 € kann die Verwalterin, ohne weitere Angebote einzuholen, auf Grundlage der jeweils gültigen Rahmenverträge der Verwalterin Fachfirmen beauftragen. Hierbei sind die Gewährleistungsansprüche des Eigentümers der Wohnung/Haus/_____ zu beachten.
- den pünktlichen Eingang aller Mietzahlungen zu überwachen und die Mietzahlungen entgegenzunehmen
- Mietverträge zu kündigen und neue Verträge abzuschließen
- Mietrückstände der Mieter können von der Verwalterin außergerichtlich geltend gemacht werden.
- Mietrückstände der Mieter können von der Verwalterin nach Kostenkenntnis des Eigentümers gerichtlich geltend gemacht werden [Mahnbescheid, Zahlungsklage oder Urkundenklage]
- Fristgerechte Prüfung und Entrichtung der den Eigentümer treffende öffentliche Abgaben und wiederkehrenden Lasten sowie zur Prüfung und Bezahlung anfallender Rechnungen unter Wahrung der Belange des Eigentümers und Einhaltung der gesetzlichen Bestimmung und behördlichen Auflagen.
- sonstige eingehende Gelder aber auch rechtsgeschäftliche Erklärungen oder Zustellungen [Postempfangsvollmacht], die an den Auftraggeber als Eigentümer gerichtet sind, für den Eigentümer entgegenzunehmen. Erklärungen und Zustellungen sind jedoch unverzüglich an den Eigentümer weiterzuleiten oder in sonstiger Weise dem Inhalt nach dem Eigentümer mitzuteilen.
- Betriebskostenabrechnungen gegenüber dem Mieter jährlich vorzunehmen.
- im Übrigen alles zu tun, damit ein ordnungsgemäßes und friedliches Wohnen im Haus gewährleistet ist und Schäden an der Wohnung und Nachteile für den Auftraggeber abgewendet und vermieden werden.
- bei gleichzeitiger Treuhand die Vorarbeit für die steuerlichen Pflichten erfüllen und notwendigen Erklärungen abgeben und dem von dem Eigentümer eingeschalteten Steuerberater zuleiten
- Umsatzsteuererklärung im von den Behörden vorgegebenen Zeitraum sicher stellen.
-
-



§ 4 Rechnungslegung

- Der Eigentümer errichtet oder betreibt ein Konto für das Objekt, die Verwalterin erhält Kontoeinsichtsvollmacht
- [vollständiges Inkasso]
Der Eigentümer errichtet oder betreibt ein Konto für das Objekt, die Verwalterin erhält Vollmacht zu dem Konto, den Zahlungsverkehr auszuführen
- [WEG] [vollständiges Inkasso]
Für die Mieteingänge wird von der Verwalterin ein offenes Treuhandkonto auf Rechnung des Eigentümers eingerichtet, über dieses Konto wird der gesamte Zahlungsverkehr abgewickelt. Im Übrigen hat der Verwalter Gelder oder sonstige Vermögensgegenstände, die zur Mietverwaltung gehören, von seinem sonstigen Vermögen stets getrennt zu halten. Über alle Einnahmen und Ausgaben hat die Verwalterin ordnungsgemäß Buch zu führen und alle Belege sorgfältig zu sammeln. Zur Deckung der laufenden Kosten und der vereinbarten Verwaltergebühr wird ein Grundbetrag in Höhe von 1/12 der Jahreskaltmiete auf dem Konto / Treuhandkonto belassen. Darüber hinausgehende vereinnahmte Zahlungen [Treuhandkonto] werden bis zum 15. des laufenden Monats ausgeschüttet. Die Verwalterin hat jährlich bis zum 30. September des auf das Abrechnungsjahr folgenden Jahres dem Auftraggeber Rechnung zu legen.

§ 5 Verwaltervergütung

- [WEG] die Verwalterin erhält eine monatliche Vergütung in Höhe vonEuro netto je
- a Wohneinheit des Sondereigentum; bei der Anzahl von Wohneinheiten damit Euro brutto (zuzüglich jeweils gültiger gesetzlicher Umsatzsteuer)
- die Verwalterin erhält monatlich eine Grundpauschale von 000,00 Euro netto für die Verwaltung
- a der Einzelimmobilie, zuzüglich der Kosten für die weiteren erteilten Aufgaben und Pflichten. In der Grundpauschale sind die laufende Abrechnung, Mietverwaltung und kleine Buchführung enthalten - zuzüglich jeweils gültiger gesetzlicher Umsatzsteuer -
- b Die Verwalterin ist berechtigt, am 15. des Monats die monatliche Vergütung vom Mietkonto [Treuhandkonto] zu entnehmen. Bei fehlender Kontodeckung ist der Eigentümer zum Ausgleich auf Anforderung verpflichtet.
- c Nicht mit der Verwaltervergütung § 5 (a) abgegolten sind:
- Gutachter- und Sachverständigenhonorare (Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure),
 - Gerichts- und Rechtsanwaltskosten;
 - Kosten für die Vorbereitung der Sachbearbeitung durch einen Rechtsanwalt im Rahmen eines Mahn- oder Gerichtsverfahrens verursacht werden;
 - Abnahme und Übergaben von Wohnungen im Zusammenhang mit Mieterwechsel,
 - Bearbeiten von Betriebskosteneinsprüchen, soweit der Umfang mehr als eine 30 Minuten in Anspruch nimmt und nicht auf einen Abrechnungsfehler des Verwalters zurückzuführen ist;
 - Vorbereitung und Durchführung von Mieterhöhungen;
 - Abrechnungen für die Zeiträume, für die ein Dritter als Verwalter tätig war;
 - Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ab einem Auftragsvolumen größer € 300,00;
 - Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen am Sondereigentum.

Die unter § 5 c) aufgeführten Tätigkeiten sind besondere Leistungen und bedürfen der gesonderten Beauftragung durch den Eigentümer. Diese besonderen Leistungen werden nach Aufwand abgerechnet, hierfür beträgt der Stundenverrechnungssatz Euro 53,78 zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer oder eine andere vereinbarte Sondervergütung. Ohne entsprechende Beauftragung des Eigentümers ist der Verwalter nicht verpflichtet, besondere Leistungen zu erbringen, es sei denn, es handelt sich um Maßnahmen im Rahmen der Notgeschäftsführung. Die Vergütung der Besonderen Leistungen zzgl. der zum Fälligkeitszeitpunkt gültigen Umsatzsteuer ist mit Rechnungslegung fällig. Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Besonderen Leistungen zustehenden Auslagen werden wie folgt erstattet:

- Kopien je 0,54 € (ab der 101 Kopie je 0,40 €)
- nachgewiesenes Porto (je Standardbrief 1,00 € mit Kuvert)
- Fahrtkosten und Spesen entsprechend den steuerlichen Höchstsätzen



§ 9 Gerichtsstand und Allgemeine Vertragsklausel

Sollten einzelne Vertragsteile ungültig werden oder sein, durch gesetzliche Änderung, so sind sich die Parteien einig, dass der übrige Vertragsinhalt davon nicht betroffen ist.
Für die betroffenen Vertragsteile soll dann eine entsprechend richtige Formulierung im beiderseitigen Einverständnis erfolgen. Übergangsweise ist die entsprechende Rechtsnorm gültig.
Die AGB der Verwalterin sind Bestandteil dieses Vertrages
Der Gerichtsstand ist D-64283 Darmstadt
Änderungen dieses Vertrages, seiner Anlagen und ggf. zugehörigen Korrespondenz, bedürfen für Ihre Gültigkeit ausschließlich der Schriftform.

Rechtsgültige Unterzeichnung der Parteien

Ort / Datum

Ort / Datum

Stempel Unterschrift

Stempel Unterschrift

MUSTER