

Mietverwaltung für Sondereigentum

Klar strukturiert und fair honoriert
durch den neuen Muster-Verwaltervertrag des VNWI e.V.

Dr. Michael Casser

13. KÖLNER VERWALTERFORUM

25. FEBRUAR 2012

Warum fragen die Mitglieder nach diesem Vertrag?

Warum fragen die Mitglieder nach diesem Vertrag?

- ▶ Besonderes Regelungsbedürfnis
(Keine spezialgesetzlichen Vorschriften wie WEG)

Warum fragen die Mitglieder nach diesem Vertrag?

- ▶ **Besonderes Regelungsbedürfnis
(Keine spezialgesetzlichen Vorschriften wie WEG)**
- ▶ **Sehr individuelle Handhabung der Mietverwaltung**

Warum fragen die Mitglieder nach diesem Vertrag?

- ▶ **Besonderes Regelungsbedürfnis
(Keine spezialgesetzlichen Vorschriften wie WEG)**
- ▶ **Sehr individuelle Handhabung der Mietverwaltung**
- ▶ **ADS-E und ADS-V**

Warum fragen die Mitglieder nach diesem Vertrag?

- ▶ **Besonderes Regelungsbedürfnis**
(Keine spezialgesetzlichen Vorschriften wie WEG)
- ▶ **Sehr individuelle Handhabung der Mietverwaltung**
- ▶ **ADS-E und ADS-V**
(Aufmerksamkeitsdefizitssyndrom)

Warum fragen die Mitglieder nach diesem Vertrag?

- ▶ **Besonderes Regelungsbedürfnis**
(Keine spezialgesetzlichen Vorschriften wie WEG)
- ▶ **Sehr individuelle Handhabung der Mietverwaltung**
- ▶ **ADS-E und ADS-V**
(Aufmerksamkeitsdefizitssyndrom Eigentümer)

Warum fragen die Mitglieder nach diesem Vertrag?

- ▶ **Besonderes Regelungsbedürfnis**
(Keine spezialgesetzlichen Vorschriften wie WEG)
- ▶ **Sehr individuelle Handhabung der Mietverwaltung**
- ▶ **ADS-E und ADS-V**
(Aufmerksamkeitsdefizitssyndrom Eigentümer und Verwalter)

Darstellung des Gesamtvertrages

VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Verwaltervertrag

für die Mietverwaltung von Sonder- und Teileigentum

zwischen dem Eigentümer/Vermieter

Vorname	Name
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort

– nachstehend Eigentümer genannt –

und

Firmenname des Verwalters, Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

– nachstehend Mietverwalter genannt –

§ 1 Verwaltungsobjekt

Gegenstand des Verwaltungsauftrages ist das nachstehend bezeichnete Sonder-/Teileigentum:

(SE-Nr. gemäß Aufteilungsplan/Lage/Anschrift)

(Straße, Hausnummer)

(PLZ, Ort)

Bezeichnung:

Wohneinheit
 Gewerbeinheit
 Garage
 Stellplatz

§ 3 Grundleistungen des Verwalters

Der Eigentümer überträgt dem Mietverwalter die nachfolgenden Verwaltungsaufgaben:

1. Inkasso der Mieten, Nebenkosten, Kautionen und sonstigen Einnahmen einschl. Durchführung des außergerichtlichen Mahnwesens
2. Treuhänderische Verwaltung der Kautionen und vergleichbarer Mietsicherheiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen
3. Sachliche und rechnerische Prüfung von objektbezogenen Rechnungen
4. Erfassung aller Einnahmen und Ausgaben in einer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entsprechenden Buchhaltung, Ablage der Originalbelege
5. Jährliche Rechnungslegung gegenüber dem Eigentümer in Form einer geordneten Aufstellung aller im Kalenderjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben, vorzulegen bis zum 31.03. des Folgejahres in Schriftform
6. Fristgerechte Erstellung fälliger Betriebskostenabrechnungen und deren Übermittlung an den Mieter
7. Vornahme notwendiger Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber dem Mieter
8. Entgegennahme von Willenserklärungen des Mieters und sonstiger Vertragspartner, insbesondere von Kündigungen
9. Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und Ausspruch von Abmahnungen
10. Vergabe von Aufträgen für die Durchführung von Arbeiten der laufenden Instandhaltung bis zu einem Auftragswert von € _____ brutto je Einzelfall. Darüber hinausgehende Aufträge darf der Mietverwalter ohne Zustimmung des Auftraggebers nur in Auftrag geben, wenn dies zur Abwendung eines erheblichen Schadens erforderlich ist (Notgeschäfts-führung).

§ 2 Vertragslaufzeit und Kündigung

2.1 Dieser Vertrag beginnt am _____ und endet am _____.
 Nach Ablauf dieses Zeitraums verlängert er sich um jeweils ein Jahr, sofern er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten vor Ablauf gekündigt wird.

2.2 Beide Parteien können diesen Vertrag aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

2.3 Die Kündigung hat in Schriftform zu erfolgen.

Diesen Vertrag erhalten Sie ausschließlich beim Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI). Verlag und Herausgeber leisten keine Gewähr für den Inhalt des Vertrags. Nachdruck, Vervielfältigung und Nachahmung jeglicher Art sind nicht gestattet. Zuwiderhandlungen werden geahndet.

www.vnwi.de

Fassung Februar 2012

02/2012
Seite 1 von 3

s:
z von _____ brutto.
für Zeiträume _____
von _____ brutto.
gelten diese _____ brutto.
darf es einer _____
ersonen, so
Ehelseitig
der Beendi-
der Mieter-
der Beendi-
Auslagen
egisteraus-
Zeitungen
n Kosten.
n Kosten.
gütung
m _____
h § 4 Ab-
d Ausla-
eweilige
Rech-
innah-
erwal-
erträge
tümer
73)
b-
o

§ 2 Vertragslaufzeit und Kündigung

§ 2 Vertragslaufzeit und Kündigung

2.1 Dieser Vertrag

beginnt am _____

und endet am _____

Nach Ablauf dieses Zeitraums verlängert er sich um jeweils ein Jahr, sofern er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten vor Ablauf gekündigt wird.

Verwaltervertrag
für die Mietverwaltung von Sonder- und Teileigentum

zwischen dem Eigentümer/Vermieter

Vorname _____
Name _____
Straße, Hausnummer _____ PLZ, Ort _____
– nachstehend Eigentümer genannt –

und

Firmenname des Verwalters, Straße, Hausnummer, PLZ, Ort _____
– nachstehend Mietverwalter genannt –

§ 1 Verwaltungsobjekt

Gegenstand des Verwaltungsauftrages ist das nachstehend bezeichnete Sonder- / Teileigentum:

(Zf. Nr. gem. § Auftragsgegenstand/Lage/Anzahl) _____
(Straße, Hausnummer) _____
(PLZ, Ort) _____

Bezeichnung: Wohneinheit Gewerbeeinheit Garage Stellplatz

§ 2 Vertragslaufzeit und Kündigung

2.1 Dieser Vertrag beginnt am _____ und endet am _____. Nach Ablauf dieses Zeitraums verlängert er sich um jeweils ein Jahr, sofern er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten vor Ablauf gekündigt wird.

2.2 Beide Parteien können diesen Vertrag aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

2.3 Die Kündigung hat in Schriftform zu erfolgen.

Diesem Vertrag erhalten Sie ausschließlich beim Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI), Verlag und Herausgeber leisten keine Gewähr für den Inhalt des Vertrags. Nachdruck, Vervielfältigung und Nachahmung jeglicher Art sind nicht gestattet. Zweifelsfragen werden gehandelt. www.vnwi.de
Fassung Februar 2012

§ 3 Grundleistungen des Verwalters

Der Eigentümer überträgt dem Mietverwalter die nachfolgenden Verwaltungsaufgaben:

- Inkasso der Mieten, Nebenkosten, Kautionen und sonstigen Einnahmen einschl. Durchführung des außergerichtlichen Mahnwesens
- Treuhänderische Verwaltung der Kautionen und vergleichbarer Mitsicherheiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen
- Spezielle und rechnerische Prüfung von objektbezogenen Rechnungen
- Erfassung aller Einnahmen und Ausgaben in einer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entsprechenden Buchhaltung, Abgabe der Originalbelege
- Jährliche Rechnungslegung gegenüber dem Eigentümer in Form einer geordneten Aufstellung aller im Kalenderjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben, vorzulegen bis zum 31.03. des Folgejahres in Schriftform
- Fristgerechte Erstellung fälliger Betriebskostenrechnungen und deren Übermittlung an den Mieter
- Vornahme notwendiger Anpassungen der Betriebskostenvoraussetzungen gegenüber dem Mieter
- Entgegennahme von Willenserklärungen des Mieters und sonstiger Vertragspartner, insbesondere von Kündigungen
- Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und Ausspruch von Abmahnungen
- Vergabe von Aufträgen für die Durchführung von Arbeiten der laufenden Instandhaltung bis zu einem Auftragswert von € _____, wobei je Einzelfall darüber hinausgehende Aufträge darf der Mietverwalter ohne Zustimmung des Auftraggebers nur in Auftrag geben, wenn dies zur Abwendung eines erheblichen Schadens erforderlich ist (Notgeschäftsführung)

02/2012 Seite 1 von 3

§ 309 BGB (Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit)

Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam

9. (Laufzeit bei Dauerschuldverhältnissen)

bei einem Vertragsverhältnis, das die regelmäßige Lieferung von Waren oder die regelmäßige Erbringung von Dienst- oder Werkleistungen durch den Verwender zum Gegenstand hat,

- a) eine den anderen Vertragsteil länger als zwei Jahre bindende Laufzeit des Vertrags,
- b) eine den anderen Vertragsteil bindende stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses um jeweils mehr als ein Jahr oder
- c) zu Lasten des anderen Vertragsteils eine längere Kündigungsfrist als drei Monate vor Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer;

§ 3 Grundleistungen des Verwalters

Verwaltervertrag
für die Mietverwaltung von Sonder- und Teileigentum

zwischen dem Eigentümer/Vermieter

Vorname _____
Name _____
Straße, Hausnummer _____ PLZ, Ort _____
– nachstehend Eigentümer genannt –

und

Firmenname des Verwalters, Straße, Hausnummer, PLZ, Ort _____
– nachstehend Mietverwalter genannt –

§ 1 Verwaltungsobjekt

Gegenstand des Verwaltungsauftrages ist das nachstehend bezeichnete Sonder-/Teileigentum:

(St. Nr. gem. Auftragsgegenstand/Lagebeschreibung) _____
(Straße, Hausnummer) _____
(PLZ, Ort) _____

Bezeichnung: Wohneinheit Gewerbeeinheit Garage Stellplatz

§ 2 Vertragslaufzeit und Kündigung

2.1 Dieser Vertrag beginnt am _____ und endet am _____.
Nach Ablauf dieses Zeitraums verlängert er sich um jeweils ein Jahr, sofern er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten vor Ablauf gekündigt wird.

2.2 Beide Parteien können diesen Vertrag aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

2.3 Die Kündigung hat in Schriftform zu erfolgen.

Diesem Vertrag erhalten Sie ausschließlich beim Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI), Verlag und Herausgeber leisten keine Gewähr für den Inhalt des Vertrags. Nachdruck, Vervielfältigung und Nachahmung jeglicher Art sind nicht gestattet. Zweifelsfragen werden gelöst. www.vnwi.de
Fassung Februar 2012

02/2012 Seite 1 von 3

§ 3 Grundleistungen des Verwalters

Der Eigentümer überträgt dem Mietverwalter die nachfolgenden Verwaltungsaufgaben:

1. Inkasso der Mieten, Nebenkosten, Kautionen und sonstigen Einnahmen einschl. Durchführung des außergerichtlichen Mahnwesens
2. Treuhänderische Verwaltung der Kautionen und vergleichbarer Mietsicherheiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen
3. Sachliche und rechnerische Prüfung von objektbezogenen Rechnungen
4. Erfassung aller Einnahmen und Ausgaben in einer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entsprechenden Buchhaltung, Ablage der Originalbelege
5. Jährliche Rechnungslegung gegenüber dem Eigentümer in Form einer geordneten Aufstellung aller im Kalenderjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben, vorzulegen bis zum 31.03. des Folgejahres in Schriftform
6. Fristgerechte Erstellung fälliger Betriebskostenabrechnungen und deren Übermittlung an den Mieter
7. Vornahme notwendiger Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber dem Mieter
8. Entgegennahme von Willenserklärungen des Mieters und sonstiger Vertragspartner, insbesondere von Kündigungen
9. Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und Aussprach von Abmahnungen
10. Vergabe von Aufträgen für die Durchführung von Arbeiten der laufenden Instandhaltung bis zu einem Auftragswert von € _____ brutto je Einzelfall. Darüber hinausgehende Aufträge darf der Mietverwalter ohne Zustimmung des Auftraggebers nur in Auftrag geben, wenn dies zur Abwendung eines erheblichen Schadens erforderlich ist (Notgeschäftsführung).

§ 3 Grundleistungen des Verwalters

Der Eigentümer überträgt dem Mietverwalter die nachfolgenden Verwaltungsaufgaben:

1. Inkasso der Mieten, Nebenkosten, Kautionen und sonstigen Einnahmen einschl. Durchführung des außergerichtlichen Mahnwesens
2. Treuhänderische Verwaltung der Kautionen und vergleichbarer Mietsicherheiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen
3. Sachliche und rechnerische Prüfung von objektbezogenen Rechnungen
4. Erfassung aller Einnahmen und Ausgaben in einer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entsprechenden Buchhaltung, Ablage der Originalbelege
5. Jährliche Rechnungslegung gegenüber dem Eigentümer in Form einer geordneten Aufstellung aller im Kalenderjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben, vorzulegen bis zum 31.03. des Folgejahres in Schriftform
6. Fristgerechte Erstellung fälliger Betriebskostenabrechnungen und deren Übermittlung an den Mieter
7. Vornahme notwendiger Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber dem Mieter
8. Entgegennahme von Willenserklärungen des Mieters und sonstiger Vertragspartner, insbesondere von Kündigungen
9. Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und Aussprach von Abmahnungen
10. Vergabe von Aufträgen für die Durchführung von Arbeiten der laufenden Instandhaltung bis zu einem Auftragswert von € _____ brutto je Einzelfall. Darüber hinausgehende Aufträge darf der Mietverwalter ohne Zustimmung des Auftraggebers nur in Auftrag geben, wenn dies zur Abwendung eines erheblichen Schadens erforderlich ist (Notgeschäftsführung).



§ 4 Grundvergütung

§ 4 Grundvergütung

4.1 Der Mietverwalter erhält für die in § 3 beschriebenen Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € _____

zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

Mahngebühren für vom Mietverwalter gegenüber dem Mieter ausgesprochene Mahnungen stehen dem Mietverwalter zu.

4.2 Für die Ersteinrichtung des Verwaltungsobjektes (Eingabe der Stammdaten, Unterrichtung der Mieter und sonstiger Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme, Dokumentenverwaltung) erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von pauschal € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

§ 4 Grundvergütung

4.1 Der Mietverwalter erhält für die in § 3 beschriebenen Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto. Mahngebühren für vom Mietverwalter gegenüber dem Mieter ausgesprochene Mahnungen stehen dem Mietverwalter zu.

4.2 Für die Ersteinrichtung des Verwaltungsobjektes (Eingabe der Stammdaten, Unterrichtung der Mieter und sonstiger Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme, Dokumentenverwaltung) erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von pauschal € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzvergütungen

5.1 Im Bedarfsfall wird der Mietverwalter für den Eigentümer zusätzlich die nachstehend beschriebenen Leistungen zu den dort aufgeführten Vergütungen erbringen.

1. Beauftragung und Überwachung von Reparaturen und Bearbeitung von Versicherungsfällen im Sondereigentum mit Rechnungsbeträgen oberhalb des in § 3 Ziff. 20 vereinbarten Betrages. Regengebühr in Höhe von _____ % des Bruttorechnungsbetrages.

2. Durchführung von Mieterhöhrungsverlangern. Pauschalgebühr pro Verlangen € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

3. Aussprache von Kündigungen des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter in Abstimmung mit dem Eigentümer. Pauschalgebühr pro Kündigung € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

4. Beendigung des Mietverhältnisses. Durchführung der Abnahme € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

5. Neuvermietung:

5a. Beauftragung eines Maklers mit der Neuvermietung zu ortsüblichen Konditionen. Pauschalvergütung € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

5b. Ausfertigung des Mietvertrages auf der Grundlage eines aktuellen branchenüblichen Formulars. Pauschalvergütung € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

5c. Durchführung der Wohnungsübergabe. € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

5d. Durchführung der Neuvermietung (Mietervermittlung durch den Mietverwalter inkl. Ausfertigung des Mietvertrages und Wohnungsübergabe gemäß 5.2 und 5.3). Pauschalvergütung _____ Monatsmieten (ohne Betriebskosten) zzgl. USt. (z.Zt.19%) = _____ facher Betrag einer Monatsmiete ohne Betriebskosten

6. Beauftragung eines Rechtsanwaltes und Zusammenstellung der Unterlagen für diesen sowie Zuarbeit und Unterstützung der anwaltlichen Tätigkeit gegen Mieter und sonstige Dritte



02/2012 Seite 2 von 3

vor und während eines gerichtlichen Verfahrens. Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundenansatz von € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

7. Erstellung von Betriebskostenrechnungen für Zeiträume vor Übernahme der Verwaltung. Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundenansatz von € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

Soweit die vorstehenden Leistungen angekreuzt sind, gelten diese Zusatzleistungen bereits als beauftragt. Andernfalls bedarf es einer gesonderten Auftragserteilung durch den Eigentümer.

5.2 Der Mietverwalter erhält ferner Ersatz seiner Auslagen für die Einholung von SCHLHA, Wirtschafts- und Registerauskünften, die Veröffentlichung von Mietangeboten in Zeitungen und Internetportalen in Höhe der ihm entstandenen Kosten.

§ 6 Fälligkeit und Entnahme der Verwaltervergütung

6.1 Die in § 4 Absatz (1) vereinbarte Grundvergütung ist zum _____ eines jeden Monats für den laufenden Monat fällig. Die in § 4 Absatz (1) sowie in § 5 vereinbarten sonstigen Vergütungen und Auslagenleistungen sind fällig, sobald der Mietverwalter die jeweilige Leistung erbracht bzw. die Auslagen entstanden sind.

6.2 Der Mietverwalter ist berechtigt, die Vergütungen nach Rechnungsstellung dem Mietkonto zu entnehmen. Soweit keine Einnahmen für die Begleichung der Vergütungsansprüche des Mietverwalters zur Verfügung stehen, wird der Mietverwalter diese Beträge vom Konto des Eigentümers (§ 7 Abs. 2) abbuchen. Der Eigentümer erteilt dem Mietverwalter hiermit Einzugsmächtigung.

§ 7 Zahlungsverkehr – Verwaltungskonto

7.1 Das Mietkonto und etwaiger weiterer Zahlungsverkehr (§ 7.3) erfolgt über ein _____ vom Mietverwalter geführtes Mietverwaltungskonto (offenes Treuhandkonto).

ein vom Mietverwalter unmittelbar auf den Namen des Eigentümers eingerichtetes Konto (offenes Fremdkonto). Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten des Eigentümers.

7.2 Die für das verwaltete Objekt eingenommenen Zahlungen abzüglich der Verwaltervergütung (§ 6) werden monatlich zum _____ eines jeden Monats auf das vom Eigentümer zu benennende Konto an den Eigentümer ausgeschüttet.

7.3 Der Zahlungsverkehr mit Dritten (Hausgeld, Grundsteuer, Reparaturenrechnungen)

wird vom Eigentümer selbst vorgenommen

wird vom Mietverwalter vom Mietkonto geleistet, soweit der Eigentümer auf dem Mietkonto einen Sockelbetrag von € _____ unterhält. Dieser Sockelbetrag wird durch Einbehalt der Mieten bis zur Höhe des Betrages oder, soweit keine Mieteinnahmen zur Verfügung stehen, durch Einzahlung des Eigentümers auf das Mietkonto gebildet bzw. nach Entnahmen wieder aufgeführt.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzvergütungen

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzvergütungen

5.1 Im Bedarfsfall wird der Mietverwalter für den Eigentümer zusätzlich die nachstehend beschriebenen Leistungen zu den dort aufgeführten Vergütungen erbringen:

- 1. Beauftragung und Überwachung von Reparaturen und Bearbeitung von Versicherungsschäden im Sondereigentum mit Rechnungsbeträgen oberhalb des in § 3 Ziff.10 vereinbarten Betrages: Regiegebühr in Höhe von _____ % zzgl. USt. (z.Zt.19%) _____ % des Bruttorechnungsbetrages.

§ 4 Grundvergütung

4.1 Der Mietverwalter erhält für die in § 3 beschriebenen Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto. Nebengebühren für vom Mietverwalter gegenüber dem Mieter ausgesprochene Mahnungen stehen dem Mietverwalter zu.

4.2 Für die Ersteinrichtung des Verwaltungsobjektes (Eingabe der Stammdaten, Unterrichtung der Mieter und sonstiger Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme, Dokumentenverwaltung) erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von pauschal € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzvergütungen

5.1 Im Bedarfsfall wird der Mietverwalter für den Eigentümer zusätzlich die nachstehend beschriebenen Leistungen zu den dort aufgeführten Vergütungen erbringen:

- 1. Beauftragung und Überwachung von Reparaturen und Bearbeitung von Versicherungsschäden im Sondereigentum mit Rechnungsbeträgen oberhalb des in § 3 Ziff.10 vereinbarten Betrages: Regiegebühr in Höhe von _____ % zzgl. USt. (z.Zt.19%) = _____ % des Bruttorechnungsbetrages.
- 2. Durchführung von Mieterhöhungsverlangern: Pauschalgebühr pro Verlangen _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 3. Aussprache vom Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter in Abstimmung mit dem Eigentümer: Pauschalgebühr pro Kündigung _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 4. Beendigung des Mietverhältnisses: Durchführung der Abnahme _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 5. Neuvermietung:
 - 5a. Beauftragung eines Maklers mit der Neuvermietung zu üblichen Konditionen: Pauschalvergütung _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
 - 5b. Ausfertigung des Mietvertrages auf der Grundlage eines aktuellen branchenüblichen Formulars: Pauschalvergütung _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
 - 5c. Durchführung der Wohnungsübergabe: _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 5d. Durchführung der Neuvermietung (Mietervermittlung durch den Mietverwalter inkl. Ausfertigung des Mietvertrages und Wohnungsübergabe gemäß 5.2 und 5.3): Pauschalvergütung _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto. (Monatsmieten (ohne Betriebskosten) zzgl. USt. (z.Zt.19%) = _____ facher Betrag einer Monatsmiete ohne Betriebskosten)
- 6. Beauftragung eines Rechtsanwaltes und Zusammenstellung der Unterlagen für diesen sowie Zuarbeit und Unterstützung der anwaltlichen Tätigkeit gegen Mieter und sonstige Dritte

vor und während eines gerichtlichen Verfahrens: Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundenatz von _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

7. Erstellung von Betriebskostenrechnungen für Zeiträume vor Übernahme der Verwaltung: Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundenatz von _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

Soweit die vorstehenden Leistungen angekreuzt sind, gelten diese Zusatzvergütungen bereits als beauftragt. Andernfalls bedarf es einer gesonderten Auftragserteilung durch den Eigentümer.

6.2 Der Mietverwalter erhält ferner Ersatz seiner Ausgaben für die Einholung von SCHLRA, Wirtschafts- und Registerauskünften, die Veröffentlichung von Mietangeboten in Zeitungen und Internetportalen in Höhe der ihm entstandenen Kosten.

§ 6 Fälligkeit und Entnahme der Verwaltervergütung

6.1 Die in § 4 Absatz (1) vereinbarte Grundvergütung ist zum _____ eines jeden Monats für den laufenden Monat fällig. Die in § 4 Absatz (1) sowie in § 5 vereinbarten sonstigen Vergütungen und Auslagenleistungen sind fällig, sobald der Mietverwalter die jeweilige Leistung erbracht bzw. die Auslagen entstanden sind.

6.2 Der Mietverwalter ist berechtigt, die Vergütungen nach Rechnungsstellung dem Mietkonto zu entnehmen. Soweit keine Einnahmen für die Begleichung der Vergütungsansprüche des Mietverwalters zur Verfügung stehen, wird der Mietverwalter diese Beträge vom Konto des Eigentümers (§ 7 Abs. 2) abbuchen. Der Eigentümer erteilt dem Mietverwalter hiermit Einzugsermächtigung.

§ 7 Zahlungsverkehr – Verwaltungskonto

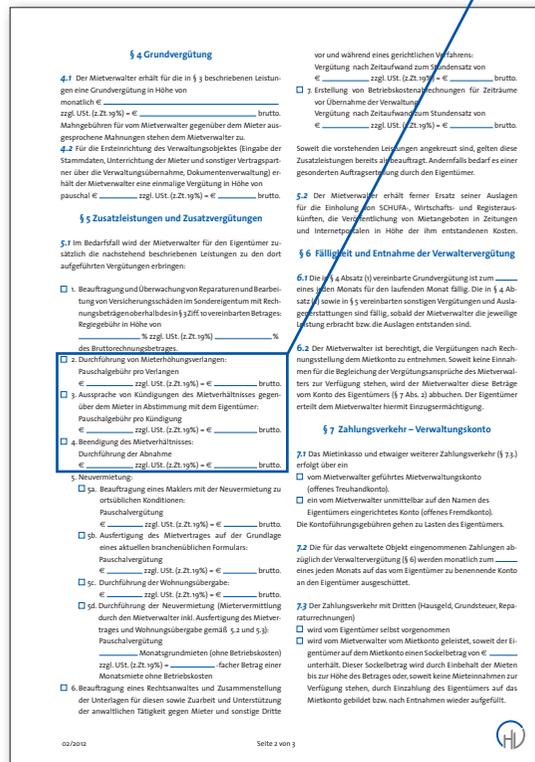
7.1 Das Mietkassens und etwaiger weiterer Zahlungsverkehr (§ 7.1) erfolgt über ein vom Mietverwalter geführtes Mietverwaltungskonto (offenes Fremdkonto), ein vom Mietverwalter unmittelbar auf den Namen des Eigentümers eingerichtetes Konto (offenes Fremdkonto). Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten des Eigentümers.

7.2 Die für das verwaltete Objekt eingekommenen Zahlungen abzüglich der Verwaltervergütung (§ 6) werden monatlich zum _____ eines jeden Monats auf das vom Eigentümer zu benennende Konto an den Eigentümer ausgeschüttet.

7.3 Der Zahlungsverkehr mit Dritten (Hausgeld, Grundsteuer, Reparaturenrechnungen) wird vom Eigentümer selbst vorgenommen wird vom Mietverwalter vom Mietkonto geleistet, soweit der Eigentümer auf dem Mietkonto einen Sockelbetrag von _____ unterhält. Dieser Sockelbetrag wird durch Einbehalt der Mieten bis zur Höhe des Betrages oder, soweit keine Mieteinnahmen zur Verfügung stehen, durch Einzahlung des Eigentümers auf das Mietkonto gebildet bzw. nach Entnahmen wieder aufgeführt.

02/2012 Seite 2 von 3

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzvergütungen



- 2. Durchführung von Mieterhöhungsverlangern:
Pauschalgebühr pro Verlangen
€ _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.
- 3. Aussprache von Kündigungen des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter in Abstimmung mit dem Eigentümer:
Pauschalgebühr pro Kündigung
€ _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.
- 4. Beendigung des Mietverhältnisses:
Durchführung der Abnahme
€ _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzvergütungen

5. Neuvermietung:

- 5a. Beauftragung eines Maklers mit der Neuvermietung zu ortsüblichen Konditionen:
Pauschalvergütung
€ _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 5b. Ausfertigung des Mietvertrages auf der Grundlage eines aktuellen branchenüblichen Formulars:
Pauschalvergütung
€ _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 5c. Durchführung der Wohnungsübergabe:
€ _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 5d. Durchführung der Neuvermietung (Mietervermittlung durch den Mietverwalter inkl. Ausfertigung des Mietvertrages und Wohnungsübergabe gemäß 5.2 und 5.3):
Pauschalvergütung
_____ Monatsgrundmieten (ohne Betriebskosten) zzgl. USt. (z.Zt.19%) = _____ -facher Betrag einer Monatsmiete ohne Betriebskosten

§ 4 Grundvergütung

4.1 Der Mietverwalter erhält für die in § 3 beschriebenen Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € _____ brutto. zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto. Nebengebühren für vom Mietverwalter gegenüber dem Mieter ausgesprochene Mahnungen stehen dem Mietverwalter zu.

4.2 Für die Ersteinrichtung des Verwaltungsobjektes (Eingabe der Stammdaten, Unterzeichnung der Mieter und sonstiger Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme, Dokumentenverwaltung) erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von pauschal € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzvergütungen

5.1 Im Bedarfsfall wird der Mietverwalter für den Eigentümer zusätzlich die nachstehend beschriebenen Leistungen zu den dort aufgeführten Vergütungen erbringen:

- 1. Beauftragung und Überwachung von Reparaturen und Bearbeitung von Versicherungsfällen im Sonderigentum mit Rechnungsbeträgen oberhalb des in § 2iff. 2 festzulegenden Betrages. Regengebühr in Höhe von _____ % des Bruttorechnungsbetrages.
- 2. Durchführung von Mieterhöhungsverlangens: Pauschalgebühr pro Verlangen _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 3. Aussprache von Kündigungen des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter in Abstimmung mit dem Eigentümer: Pauschalgebühr pro Kündigung _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 4. Beendigung des Mietverhältnisses: Durchführung der Abnahme _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

5. Neuvermietung:

- 5a. Beauftragung eines Maklers mit der Neuvermietung zu ortsüblichen Konditionen: Pauschalvergütung _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 5b. Ausfertigung des Mietvertrages auf der Grundlage eines aktuellen branchenüblichen Formulars: Pauschalvergütung _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 5c. Durchführung der Wohnungsübergabe: _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 5d. Durchführung der Neuvermietung (Mietervermittlung durch den Mietverwalter inkl. Ausfertigung des Mietvertrages und Wohnungsübergabe gemäß 5.2 und 5.3): Pauschalvergütung _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = _____ -facher Betrag einer Monatsmiete ohne Betriebskosten

6. Beauftragung eines Rechtsanwaltes und Zusammenstellung der Unterlagen für diesen sowie Zuarbeit und Unterstützung der anwaltlichen Tätigkeit gegen Mieter und sonstige Dritte

vor und während eines gerichtlichen Verfahrens: Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundensatz von _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

7. Erstellung von Betriebskostenrechnungen für Zeiträume vor Übernahme der Verwaltung: Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundensatz von _____ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

Soweit die vorstehenden Leistungen angerechnet sind, gelten diese Zusatzleistungen bereits als beauftragte Leistungen. Ein besonderer Auftragsstellung durch den Eigentümer.

5.2 Der Mietverwalter erhält für den Ersatz seiner Auslagen für die Einholung von Schlichtungs- und Registerurkunden, die Veröffentlichung von Mietangeboten in Zeitungen und Internetportalen in Höhe der ihm entstandenen Kosten.

§ 6 Fälligkeit und Entnahme der Verwaltervergütung

6.1 Die in § 4 Absatz (1) vereinbarte Grundvergütung ist zum _____ eines jeden Monats _____ den laufenden Monat fällig. Die in § 4 Absatz (2) sowie in § 5 vereinbarten sonstigen Vergütungen und Auslagenentstattungen sind fällig, sobald der Mietverwalter die jeweilige Leistung erbracht bzw. die Auslagen entstanden sind.

6.2 Der Mietverwalter ist berechtigt, die Vergütungen nach Rechnungsstellung dem Mietkonto zu entnehmen. Soweit keine Einnahmen für die Begleichung der Vergütungsansprüche des Mietverwalters zur Verfügung stehen, wird der Mietverwalter diese Beträge vom Konto des Eigentümers (§ 4 Abs. 2) abbuchen. Der Eigentümer erteilt dem Mietverwalter hiermit Einzugsmächtigung.

§ 7 Zahlungsverkehr – Verwaltungskonto

7.1 Das Mietkassen und etwaiger weiterer Zahlungsverkehr (§ 7.3) erfolgt über ein vom Mietverwalter geführtes Mietverwaltungs-konto (offenes Treuhandkonto), ein vom Mietverwalter unmittelbar auf den Namen des Eigentümers eingerichtetes Konto (offenes Fremdkonto). Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten des Eigentümers.

7.2 Die für das verwaltete Objekt eingenommenen Zahlungen abzüglich der Verwaltervergütung (§ 6) werden monatlich zum _____ eines jeden Monats auf das vom Eigentümer zu benennende Konto an den Eigentümer ausgeschüttet.

7.3 Der Zahlungsverkehr mit Dritten (Hausgeld, Grundsteuer, Reparaturenrechnungen) wird vom Eigentümer selbst vorgenommen wird vom Mietverwalter vom Mietkonto geleistet, soweit der Eigentümer auf dem Mietkonto einen Sockelbetrag von _____ unterhält. Dieser Sockelbetrag wird durch Einbehalt der Mieten bis zur Höhe des Betrages oder, soweit keine Mieteinnahmen zur Verfügung stehen, durch Einzahlung des Eigentümers auf das Mietkonto gebildet bzw. nach Entnahmen wieder aufgeführt.

02/2012 Seite 2 von 3

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzvergütungen

7. Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für Zeiträume vor Übernahme der Verwaltung:
Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundensatz von
€ _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

Soweit die vorstehenden Leistungen angekreuzt sind, gelten diese Zusatzleistungen bereits als beauftragt. Andernfalls bedarf es einer gesonderten Auftragserteilung durch den Eigentümer.

§ 4 Grundvergütung

4.1 Der Mietverwalter erhält für die in § 3 beschriebenen Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto. Nebengebühren für vom Mietverwalter gegenüber dem Mieter ausgesprochene Mahnungen stehen dem Mietverwalter zu.

4.2 Für die Ersteinrichtung des Verwaltungsobjektes (Eingabe der Stammdaten, Unterrichtung der Mieter und sonstiger Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme, Dokumentenverwaltung) erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von pauschal € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzvergütungen

5.1 Im Bedarfsfall wird der Mietverwalter für den Eigentümer zusätzlich die nachstehend beschriebenen Leistungen zu den dort aufgeführten Vergütungen erbringen:

- 1. Beauftragung und Überwachung von Reparaturen und Bearbeitung von Versicherungsfällen im Sondereigentum mit Rechnungsbeträgen oberhalb des in § 3 Ziff. 2 vereinbarten Betrages: Regengebühr in Höhe von _____ % zzgl. USt. (z.Zt.19%) _____ % des Bruttorechnungsbetrages.
- 2. Durchführung von Mieterhöhungsverlangern: Pauschalgebühr pro Verlangen € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 3. Aussprache von Kündigungen des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter in Abstimmung mit dem Eigentümer: Pauschalgebühr pro Kündigung € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 4. Beendigung des Mietverhältnisses: Durchführung der Abnahme € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 5. Neuvermietung:
 - 5a. Beauftragung eines Maklers mit der Neuvermietung zu ortsüblichen Konditionen: Pauschalvergütung € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
 - 5b. Ausfertigung des Mietvertrages auf der Grundlage eines aktuellen branchenüblichen Formulars: Pauschalvergütung € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
 - 5c. Durchführung der Wohnungsübergabe: € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.
- 5d. Durchführung der Neuvermietung (Mietervermittlung durch den Mietverwalter inkl. Ausfertigung des Mietvertrages und Wohnungsübergabe gemäß 5.2 und 5.3): Pauschalvergütung _____ Monatsmieten (ohne Betriebskosten) zzgl. USt. (z.Zt.19%) = _____ facher Betrag einer Monatsmiete ohne Betriebskosten
- 6. Beauftragung eines Rechtsanwaltes und Zusammenstellung der Unterlagen für diesen sowie Zuarbeit und Unterstützung der anwaltlichen Tätigkeit gegen Mieter und sonstige Dritte

vor und während eines gerichtlichen Verfahrens: Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundensatz von € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

7. Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für Zeiträume vor Übernahme der Verwaltung: Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundensatz von € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

Soweit die vorstehenden Leistungen angekreuzt sind, gelten diese Zusatzleistungen bereits als beauftragt. Andernfalls bedarf es einer gesonderten Auftragserteilung durch den Eigentümer.

5.2 Der Mietverwalter erhält ferner Ersatz seiner Auslagen für die Einholung von SCHLHA-, Wirtschafts- und Registerauskünften, die Veröffentlichung von Mietangeboten in Zeitungen und Internetportalen in Höhe der ihm entstandenen Kosten.

§ 6 Fälligkeit und Entnahme der Verwaltervergütung

6.1 Die in § 4 Absatz (1) vereinbarte Grundvergütung ist zum _____ eines jeden Monats für den laufenden Monat fällig. Die in § 4 Absatz (1) sowie in § 5 vereinbarten sonstigen Vergütungen und Auslagenleistungen sind fällig, sobald der Mietverwalter die jeweilige Leistung erbracht bzw. die Auslagen entstanden sind.

6.2 Der Mietverwalter ist berechtigt, die Vergütungen nach Rechnungsstellung dem Mietkonto zu entnehmen. Soweit keine Einnahmen für die Begleichung der Vergütungsansprüche des Mietverwalters zur Verfügung stehen, wird der Mietverwalter diese Beträge vom Konto des Eigentümers (§ 7 Abs. 2) abheben. Der Eigentümer erteilt dem Mietverwalter hiermit Einzugsermächtigung.

§ 7 Zahlungsverkehr – Verwaltungskonto

7.1 Das Mietkassens und etwaiger weiterer Zahlungsverkehr (§ 7.1) erfolgt über ein vom Mietverwalter geführtes Mietverwaltungskonto (offenes Treuhandkonto). ein vom Mietverwalter unmittelbar auf den Namen des Eigentümers eingerichtetes Konto (offenes Fremdkonto). Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten des Eigentümers.

7.2 Die für das verwaltete Objekt eingekommenen Zahlungen abzüglich der Verwaltervergütung (§ 6) werden monatlich zum _____ eines jeden Monats auf das vom Eigentümer zu benennende Konto an den Eigentümer ausgeschüttet.

7.3 Der Zahlungsverkehr mit Dritten (Hausgeld, Grundsteuer, Reparaturenrechnungen) wird vom Eigentümer selbst vorgenommen wird vom Mietverwalter vom Mietkonto geleistet, soweit der Eigentümer auf dem Mietkonto einen Sockelbetrag von € _____ unterhält. Dieser Sockelbetrag wird durch Einbehalt der Mieten bis zur Höhe des Betrages oder, soweit keine Mieteinnahmen zur Verfügung stehen, durch Einzahlung des Eigentümers auf das Mietkonto gebildet bzw. nach Entnahmen wieder aufgeführt.

02/2012 Seite 2 von 3

§ 7 Zahlungsverkehr – Verwaltungskonto

§ 7 Zahlungsverkehr – Verwaltungskonto

7.1 Das Mietinkasso und etwaiger weiterer Zahlungsverkehr (§ 7.3.) erfolgt über ein

- vom Mietverwalter geführtes Mietverwaltungskonto (offenes Treuhandkonto).
- ein vom Mietverwalter unmittelbar auf den Namen des Eigentümers eingerichtetes Konto (offenes Fremdkonto).

Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten des Eigentümers.

§ 4 Grundvergütung

4.1 Der Mietverwalter erhält für die in § 3 beschriebenen Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € brutto.
zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € brutto.
Nebengebühren für vom Mietverwalter gegenüber dem Mieter ausgesprochene Mahnungen stehen dem Mietverwalter zu.

4.2 Für die Ersteinrichtung des Verwaltungsobjektes (Eingabe der Stammdaten, Unterrichtung der Mieter und sonstiger Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme, Dokumentenverwaltung) erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von pauschal € zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € brutto.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzvergütungen

5.1 Im Bedarfsfall wird der Mietverwalter für den Eigentümer zusätzlich die nachstehend beschriebenen Leistungen zu den dort aufgeführten Vergütungen erbringen:

- 1. Beauftragung und Überwachung von Reparaturen und Bearbeitung von Versicherungsfällen im Sondereigentum mit Rechnungsbeträgen oberhalb des in § 3 Ziff. 10 vereinbarten Betrages. Regengebühr in Höhe von % zzgl. USt. (z.Zt. 19%) % des Bruttorechnungsbetrages.
- 2. Durchführung von Mieterhöhungsverlangern: Pauschalgebühr pro Verlangen € zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € brutto.
- 3. Aussprache von Kündigungen des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter in Abstimmung mit dem Eigentümer: Pauschalgebühr pro Kündigung € zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € brutto.
- 4. Beendigung des Mietverhältnisses: Durchführung der Abnahme € zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € brutto.

5. Neuvermietung:

- 5a. Beauftragung eines Maklers mit der Neuvermietung zu ortsüblichen Konditionen: Pauschalvergütung € zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € brutto.
- 5b. Ausfertigung des Mietvertrages auf der Grundlage eines aktuellen branchenüblichen Formulars: Pauschalvergütung € zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € brutto.
- 5c. Durchführung der Wohnungsübergabe: € zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € brutto.
- 5d. Durchführung der Neuvermietung (Mietervermittlung durch den Mietverwalter inkl. Ausfertigung des Mietvertrages und Wohnungsübergabe gemäß 5.2 und 5.3): Pauschalvergütung Monatsmieten (ohne Betriebskosten) zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = facher Betrag einer Monatsmiete ohne Betriebskosten

6. Beauftragung eines Rechtsanwaltes und Zusammenstellung der Unterlagen für diesen sowie Zuarbeit und Unterstützung der anwaltlichen Tätigkeit gegen Mieter und sonstige Dritte

vor und während eines gerichtlichen Verfahrens: Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundensatz von € zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € brutto.

7. Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für Zeiträume vor Übernahme der Verwaltung: Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundensatz von € zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € brutto.

Soweit die vorstehenden Leistungen angekreuzt sind, gelten diese Zusatzleistungen bereits als beauftragt. Andernfalls bedarf es einer gesonderten Auftragserteilung durch den Eigentümer.

5.2 Der Mietverwalter erhält ferner Ersatz seiner Auslagen für die Einholung von SCHLHA-, Wirtschafts- und Registerauskünften, die Veröffentlichung von Mietangeboten in Zeitungen und Internetportalen in Höhe der ihm entstandenen Kosten.

§ 6 Fälligkeit und Entnahme der Verwaltervergütung

6.1 Die in § 4 Absatz (1) vereinbarte Grundvergütung ist zum eines jeden Monats für den laufenden Monat fällig. Die in § 4 Absatz (1) sowie in § 5 vereinbarten sonstigen Vergütungen und Auslagenleistungen sind fällig, sobald der Mietverwalter die jeweilige Leistung erbracht bzw. die Auslagen entstanden sind.

6.2 Der Mietverwalter ist berechtigt, die Vergütungen nach Rechnungsstellung dem Mietkonto zu entnehmen. Soweit keine Einnahmen für die Begleichung der Vergütungsansprüche des Mietverwalters zur Verfügung stehen, wird der Mietverwalter diese Beträge vom Konto des Eigentümers (§ 7 Abs. 2) abheben. Der Eigentümer erteilt dem Mietverwalter hiermit Einzugsermächtigung.

§ 7 Zahlungsverkehr – Verwaltungskonto

7.1 Das Mietinkasso und etwaiger weiterer Zahlungsverkehr (§ 7.3) erfolgt über ein

- vom Mietverwalter geführtes Mietverwaltungskonto (offenes Treuhandkonto).
- ein vom Mietverwalter unmittelbar auf den Namen des Eigentümers eingerichtetes Konto (offenes Fremdkonto).

Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten des Eigentümers.

7.2 Die für das verwaltete Objekt eingegangenen Zahlungen abzüglich der Verwaltervergütung (§ 6) werden monatlich zum eines jeden Monats auf das vom Eigentümer zu benennende Konto an den Eigentümer ausgeschüttet.

7.3 Der Zahlungsverkehr mit Dritten (Haupteid, Grundsteuer, Reparaturenrechnungen)

- wird vom Eigentümer selbst vorgenommen
- wird vom Mietverwalter vom Mietkonto geleistet, soweit der Eigentümer auf dem Mietkonto einen Sockelbetrag von € unterhält. Dieser Sockelbetrag wird durch Einbehalt der Mieten bis zur Höhe des Betrages oder, soweit keine Mieteinnahmen zur Verfügung stehen, durch Einzahlung des Eigentümers auf das Mietkonto gebildet bzw. nach Entnahmen wieder aufgeführt.

02/2012 Seite 2 von 3

§ 7 Zahlungsverkehr – Verwaltungskonto

7.3 Der Zahlungsverkehr mit Dritten (Hausgeld, Grundsteuer, Reparaturrechnungen)

- wird vom Eigentümer selbst vorgenommen
- wird vom Mietverwalter vom Mietkonto geleistet, soweit der Eigentümer auf dem Mietkonto einen Sockelbetrag von € _____ unterhält. Dieser Sockelbetrag wird durch Einbehalt der Mieten bis zur Höhe des Betrages oder, soweit keine Mieteinnahmen zur Verfügung stehen, durch Einzahlung des Eigentümers auf das Mietkonto gebildet bzw. nach Entnahmen wieder aufgefüllt.

§ 4 Grundvergütung

4.1 Der Mietverwalter erhält für die in § 3 beschriebenen Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € _____ brutto.
zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.
Nebengebühren für vom Mietverwalter gegenüber dem Mieter ausgesprochene Mahnungen stehen dem Mietverwalter zu.

4.2 Für die Ersteinrichtung des Verwaltungsobjektes (Eingabe der Stammdaten, Unterrichtung der Mieter und sonstiger Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme, Dokumentenverwaltung) erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von pauschal € _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.

§ 5 Zusatzleistungen und Zusatzvergütungen

5.1 Im Bedarfsfall wird der Mietverwalter für den Eigentümer zusätzlich die nachstehend beschriebenen Leistungen zu den dort aufgeführten Vergütungen erbringen:

- 1. Beauftragung und Überwachung von Reparaturen und Bearbeitung von Versicherungsfällen im Sondereigentum mit Rechnungsbetrag oberhalb des in § 3 Ziff. 2 vereinbarten Betrages. Regengebühr in Höhe von _____ % des Bruttorechnungsbetrages.
- 2. Durchführung von Mieterhöhungsverlangern:
Pauschalgebühr pro Verlangen € _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.
- 3. Aussprache von Kündigungen des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter in Abstimmung mit dem Eigentümer:
Pauschalgebühr pro Kündigung € _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.
- 4. Beendigung des Mietverhältnisses:
Durchführung der Abnahme € _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.
- 5. Neuvermietung:
 - 5a. Beauftragung eines Maklers mit der Neuvermietung zu ortsüblichen Konditionen:
Pauschalvergütung € _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.
 - 5b. Ausfertigung des Mietvertrages auf der Grundlage eines aktuellen branchenüblichen Formulars:
Pauschalvergütung € _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.
 - 5c. Durchführung der Wohnungsübergabe:
€ _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.
- 5d. Durchführung der Neuvermietung (Mietvermittlung durch den Mietverwalter inkl. Ausfertigung des Mietvertrages und Wohnungsübergabe gemäß 5.2 und 5.3):
Pauschalvergütung _____ Monatsmieten (ohne Betriebskosten) zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = _____ facher Betrag einer Monatsmiete ohne Betriebskosten
- 6. Beauftragung eines Rechtsanwaltes und Zusammenstellung der Unterlagen für diesen sowie Zuarbeit und Unterstützung der anwaltlichen Tätigkeit gegen Mieter und sonstige Dritte

vor und während eines gerichtlichen Verfahrens:
Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundenersatz von € _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.

7. Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für Zeiträume vor Übernahme der Verwaltung:
Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundenersatz von € _____ zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = € _____ brutto.

Soweit die vorstehenden Leistungen angekreuzt sind, gelten diese Zusatzleistungen bereits als beauftragt. Andernfalls bedarf es einer gesonderten Auftragserteilung durch den Eigentümer.

5.2 Der Mietverwalter erhält ferner Ersatz seiner Auslagen für die Einholung von SCHLHA-, Wirtschafts- und Registerauskünften, die Veröffentlichung von Mietangeboten in Zeitungen und Internetportalen in Höhe der ihm entstandenen Kosten.

§ 6 Fälligkeit und Entnahme der Verwaltervergütung

6.1 Die in § 4 Absatz (1) vereinbarte Grundvergütung ist zum _____ eines jeden Monats für den laufenden Monat fällig. Die in § 4 Absatz (1) sowie in § 5 vereinbarten sonstigen Vergütungen und Auslagenersatzleistungen sind fällig, sobald der Mietverwalter die jeweilige Leistung erbracht bzw. die Auslagen entstanden sind.

6.2 Der Mietverwalter ist berechtigt, die Vergütungen nach Rechnungsstellung dem Mietkonto zu entnehmen. Soweit keine Einnahmen für die Begleichung der Vergütungsansprüche des Mietverwalters zur Verfügung stehen, wird der Mietverwalter diese Beträge vom Konto des Eigentümers (§ 7 Abs. 2) abheben. Der Eigentümer erteilt dem Mietverwalter hiermit Einzugsermächtigung.

§ 7 Zahlungsverkehr – Verwaltungskonto

7.1 Das Mietkassensystem und etwaiger weiterer Zahlungsverkehr (§ 7.3) erfolgt über ein vom Mietverwalter geführtes Mietverwaltungs-konto (offenes Treuhandkonto).
 ein vom Mietverwalter unmittelbar auf den Namen des Eigentümers eingerichtetes Konto (offenes Fremdkonto).
Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten des Eigentümers.

7.2 Die für das verwaltete Objekt eingegangenen Zahlungen abzüglich der Verwaltervergütung (§ 6) werden monatlich zum _____ eines jeden Monats auf das vom Eigentümer zu benennende Konto an den Eigentümer ausgeschüttet.

7.3 Der Zahlungsverkehr mit Dritten (Hausgeld, Grundsteuer, Reparaturrechnungen)
 wird vom Eigentümer selbst vorgenommen
 wird vom Mietverwalter vom Mietkonto geleistet, soweit der Eigentümer auf dem Mietkonto einen Sockelbetrag von € _____ unterhält. Dieser Sockelbetrag wird durch Einbehalt der Mieten bis zur Höhe des Betrages oder, soweit keine Mieteinnahmen zur Verfügung stehen, durch Einzahlung des Eigentümers auf das Mietkonto gebildet bzw. nach Entnahmen wieder aufgefüllt.

02/2012 Seite 2 von 3

§ 8 Allgemeine Aufgaben und Befugnisse

8.5 Die Parteien werden sich wechselseitig unverzüglich über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle, insbesondere Kündigungen, Zahlungsrückstände, Mängelanzeigen des Mieters sowie Verstöße des Mieters gegen die Hausordnung, unterrichten. Soweit die Parteien nicht ausdrücklich eine anderweitige Regelung treffen, gilt die Unterrichtung per E-Mail als vereinbart.

§ 8 Allgemeine Aufgaben und Befugnisse

8.1 Der Mietverwalter hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Können mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienkaufmanns auszuüben.

8.2 Der Mietverwalter handelt gegenüber Dritten in Vertretung des Eigentümers, in dessen Auftrag und für dessen Rechnung.

8.3 Der Eigentümer wird dem Mietverwalter alle zur Ausübung seiner Tätigkeit benötigten Unterlagen übergeben. Der Mietverwalter verpflichtet sich, diese Unterlagen wie auch alle während der Verwaltung anfallenden Dokumente und Briefe sorgsam zu verwahren und für den Eigentümer zur Verfügung zu halten.

8.4 Der Eigentümer erteilt dem Mietverwalter zur Legitimation im Adressverhältnis die anliegende Originalvollmacht, von der der Mietverwalter hinsichtlich der Zusatzaufgaben gemäß § 5 nur im Umfang seiner Beauftragung Gebrauch machen darf.

8.5 Die Parteien werden sich wechselseitig unverzüglich über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle, insbesondere Kündigungen, Zahlungsrückstände, Mängelanzeigen des Mieters sowie Verstöße des Mieters gegen die Hausordnung, unterrichten. Soweit die Parteien nicht ausdrücklich eine anderweitige Regelung treffen, gilt die Unterrichtung per E-Mail als vereinbart.

§ 9 Veräußerung des Verwaltungsobjektes

9.1 Bei Veräußerung des Verwaltungsobjektes steht dem Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu, ohne dass es der Einhaltung einer Kündigungsfrist bedarf.

§ 10 Schlussbestimmungen

10.1 Besteht die Partei des Eigentümers aus mehreren Personen, so bevollmächtigen sich diese hiermit unwiderruflich wechselseitig zur Vornahme, Abgabe und Entgegennahme aller rechtserheblichen Handlungen und Erklärungen.

10.2 Der Verwalter versichert, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung in angemessener Höhe zu unterhalten. Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften, spätestens jedoch mit Schluss des dritten Jahres nach der Beendigung der Tätigkeit des Verwalters. Dies gilt nicht, soweit es sich um Ansprüche aus vorsätzlicher Pflichtverletzung des Verwalters handelt.

10.3 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dieser Umstand nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen.

10.4 Bei Beendigung der Verwaltungstätigkeit – gleich aus welchem Grund – hat der Mietverwalter die Originalvollmacht sowie die für den Eigentümer verwahrenen Dokumente unverzüglich, spätestens innerhalb Monatsfrist, an den Eigentümer oder einen von diesem benannten Dritten herauszugeben und gegenüber dem Eigentümer innerhalb eines weiteren Monats eine Schlussrechnung zu erstellen.

§ 11 Sonstige Vereinbarungen

(Ort, Datum) (Ort, Datum)

Eigentümer/Vermieter: Mietverwalter:

(Eigentümer/Vermieter) (Mietverwalter)

Anlage: Verwaltervollmacht

 VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.
Vaalsler Straße 148 - 52074 Aachen
www.vnwvl.de

02/2012 Seite 3 von 3

§ 9 Veräußerung des Verwaltungsobjektes

§ 9 Veräußerung des Verwaltungsobjektes

9.1 Bei Veräußerung des Verwaltungsobjektes steht dem Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu, ohne dass es der Einhaltung einer Kündigungsfrist bedarf.

9.2 In diesem Fall erstellt der Mietverwalter für den Eigentümer analog § 3 Ziff. 5 eine Rechnungslegung zum Zeitpunkt der Beendigung dieses Vertrages.

9.3 Für die vorzeitige Beendigung des Vertrages erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von
 € _____ zzgl. USt. (z.Zt.19%) = € _____ brutto.

§ 8 Allgemeine Aufgaben und Befugnisse

8.1 Der Mietverwalter hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Können mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienkaufmanns auszuüben.

8.2 Der Mietverwalter handelt gegenüber Dritten in Vertretung des Eigentümers, in dessen Auftrag und für dessen Rechnung.

8.3 Der Eigentümer wird dem Mietverwalter alle zur Ausübung seiner Tätigkeit benötigten Unterlagen übergeben. Der Mietverwalter verpflichtet sich, diese Unterlagen wie auch alle während der Verwaltung anfallenden Dokumente und Briefe sorgsam zu verwahren und für den Eigentümer zur Verfügung zu halten.

8.4 Der Eigentümer erteilt dem Mietverwalter zur Legitimation im Adressverhältnis die anliegende Originalvollmacht, von der der Mietverwalter hinsichtlich der Zusatzaufgaben gemäß § 5 nur im Umfang seiner Beauftragung Gebrauch machen darf.

8.5 Die Parteien wenden sich wechselseitig unverzüglich über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle, insbesondere Kündigungen, Zahlungsrückstände, Mängelanzeigen des Mieters sowie Verstöße des Mieters gegen die Hausordnung, unterrichten. Soweit die Parteien nicht ausdrücklich eine anderweitige Regelung treffen, gilt die Unterrichtung per E-Mail als vereinbart.

§ 9 Veräußerung des Verwaltungsobjektes

9.1 Bei Veräußerung des Verwaltungsobjektes steht dem Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu, ohne dass es der Einhaltung einer Kündigungsfrist bedarf.

§ 10 Sonstige Vereinbarungen

(Ort, Datum) (Ort, Datum)
 Eigentümer/Vermieter: Mietverwalter:

(Eigentümer/Vermieter) (Mietverwalter)

Anlage: Verwaltervollmacht

 VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.
Vaalsener Straße 148 - 52074 Aachen
www.vnwvl.de

02/2012 Seite 3 von 3

Verwaltervollmacht

Verwaltervollmacht



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Als Eigentümer/Vermieter habe(n) ich/wir

Firmenname des Verwalters

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

– nachstehend Mietverwalter genannt –

mit der Verwaltung meines/unseres Sonder-/Teileigentums beauftragt:

(SE-Nr. gemäß Aufteilungsplan/Lage/Anschrift)

(Straße, Hausnummer)

(PLZ, Ort)

Bezeichnung: Wohneinheit Gewerbeinheit Garage Stellplatz

Der Mietverwalter ist bevollmächtigt, in meinem/unserem Auftrag und für meine/unsere Rechnung alle zur Verwaltung des Objektes zusammenhängenden Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere

- Mietverhältnisse zu begründen und ordentlich oder außerordentlich zu kündigen
- das Inkasso der Mieten, Betriebskosten und Kautionen vorzunehmen
- den Zahlungsverkehr auf einem Treuhand- oder auf meinen/unseren Namen lautendem Fremdkonto durchzuführen und die für die Einrichtung/Unterhaltung eines solchen Kontos erforderlichen Erklärungen gegenüber dem kontoführenden Institut abzugeben
- Betriebskostenabrechnungen und Anpassungen der Vorauszahlungen durchzuführen
- Mieterhöhungsverlangen auszusprechen
- Reparaturaufträge zu erteilen
- Abmahnungen auszusprechen
- Wohnungsabnahmen und -übergaben durchzuführen.

Verwaltervollmacht

- Der Mietverwalter bzw. seine Mitarbeiter sind ferner bevollmächtigt, mich/uns in der Eigentümerversammlung zu vertreten und das Stimmrecht auszuüben. Diese Vollmacht gilt nur, soweit ich/wir nicht persönlich an der Eigentümerversammlung teilnehmen bzw. keine anderweitige Vollmacht erteilen. Der Mietverwalter ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Hiervon soll er insbesondere Gebrauch machen, wenn die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Vertretungsschränkungen enthält, die eine Vertretung durch den Mietverwalter nicht zulassen.*

(Ort, Datum)

(Eigentümer/Vermieter)

02/2012



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Vaalser Str. 148
52074 Aachen

www.vnwi.de





USB-Stickkarte:

Jetzt erhältlich im VNWI-Shop für **50,-[€]** incl. USt.

www.vnwi.de

