

Vertrag für die Mietsondereigentumsverwaltung

Zwischen dem Wohnungseigentümer Herrn/Frau

Vorname, Name

Straße, Nr., PLZ, Ort

- nachfolgend Eigentümer genannt -

und der

Difendo Hausverwaltung GmbH, Heidekampweg 21, 12437 Berlin

- nachfolgend Verwalter genannt -

wird hiermit betreffs des Verwaltungsobjektes

Wohnungs-/Teileigentum Nr.	Straße,	Haus-Nr.,	PLZ,	Ort	Lage
----------------------------	---------	-----------	------	-----	------

folgender Verwaltervertrag geschlossen:

1. Aufgaben des Hausverwalters

Der Verwalter verpflichtet sich, den vorbezeichneten Haus- und Grundbesitz mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten und im Interesse des Eigentümers folgende Aufgaben wahrzunehmen:

1.1. Abschluss, Änderung und Kündigung von Mietverträgen einschließlich der Abnahme und Übergabe der Wohnungen

1.2. Inkasso der Mieten, Nebenkosten und sonstigen Nutzungsentgelte zu den Fälligkeitsterminen einschließlich Eingangskontrolle, Geltendmachung vereinbarter Mieterhöhungen, soweit der Erhöhungsbetrag unmittelbar durch Staffelmiete oder Wertsicherungsklausel mietvertraglich bestimmt ist, sowie Anpassung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen

1.3. Inkasso aller sonstigen mit der Bewirtschaftung des Verwaltungsobjektes zusammenhängenden Zahlungen wie z. B. Kautionen, Versicherungsleistungen, Kostenrückerstattungen etc.

1.4. Veranlassung und Überwachung aller erforderlichen laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des Sondereigentums.

1.5. Erfassung aller Zahlungsvorgänge und Erstellung einer Jahresabrechnung für das Sondereigentum nach Zahlungsfluß

1.6. Gerichtliche und außergerichtliche Geltendmachung jeglicher Ansprüche des Eigentümers gegen seinen Mieter aus Mietverhältnissen sowie gerichtliche und außergerichtliche Abwehr von Ansprüchen der Mieter gegen den Eigentümer. Der Verwalter ist berechtigt, selbständig über die Einleitung von Mahn- und Klageverfahren gegen den Mieter zu entscheiden, einen Anwalt nach seiner Wahl zu Lasten des Eigentümers hinzu zu ziehen und diesem die erforderlichen Vollmachten zu erteilen, und zwar nach seinem Ermessen auch bereits vor Prozeßbeginn, insbesondere mit dem Ziel, eine gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden und/oder sachgerecht vorzubereiten. Der Mietverwalter kann auch selbst die Vertretung des Eigentümers übernehmen.

1.7. Erstellung von jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der Mieter, die im Verwaltungszeitraum des Mietverwalters fällig werden. Dabei kann zu Lasten des Eigentümers eine Abrechnungsfirma in Anspruch genommen werden.

1.8. Ausübung des Vermieterpfandrechtes

1.9. Beauftragung eines Wohnungsmaklers mit dem Nachweis von Interessenten oder der Vermittlung von Mietvertragsabschlüssen

2. Besondere Verwaltungsaufgaben

Auf Wunsch des Eigentümers werden vom Mietverwalter gegen in jedem Fall gesondert zu erteilenden Auftrag zu gesonderten Gebühren nach Ziffer 4.2. folgende Aufgaben übernommen:

- 2.1. Vorbereitung und Durchführung von Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete, der Kostenmiete und in sonstigen Fällen, in denen sich der Mieterhöhungsbetrag nicht unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt
- 2.2. Vermietung von Wohnungen/Gewerben/Garagen/Stellplätzen (Suche und Auswahl von Wohnungsbewerbern, Wohnungsbesichtigungen usw.)
- 2.3. Führung des Schriftverkehrs mit dem Steuerberater, Rechtsanwalt, Zwangsverwalter, Insolvenzverwalter oder sonstigen Beauftragten oder Vertretern des Eigentümers, auch schon aufgrund deren Anfragen.
- 2.4. Ausführung besonderer behördlicher Auflagen
- 2.5. Geltendmachung von Ansprüchen aus vorangegangenen Mietverhältnissen, rückständigen Mietzinsen und Abrechnungsschulden aus einer Zeit vor Beginn dieses Vertrages
- 2.6. Wirtschaftlichkeitsberechnungen;
- 2.7. Verkehrswertermittlung des Verwaltungsobjektes
- 2.8. Monats-, Quartals- oder sonstige Zwischenabrechnungen des Sondereigentums
- 2.9. Betreuung und Überwachung von Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen und größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab 500,00 € brutto im Einzelfall
- 2.10. Monatliche Verrechnung der Mieteinnahmen mit Wohngeldern und Forderungen aus der Mietsonderverwaltung
- 2.11. Sonstige auf die Wohnung bezogene Sonderwünsche des Eigentümers

3. Mietkonto und Zahlungsverkehr

Der Verwalter richtet von seinem Vermögen separat geführte Konten (gegenwärtig bei der Aareal Bank AG Berlin) für das Mietkassio der Eigentümer ein, die den Verwalter mit der Mietsonderverwaltung beauftragen.

Der Mietverwalter kann nicht für Mietausfall haften. Miete und sonstige Verbindlichkeiten des Mieters können deshalb nur bei rechtzeitigem Zahlungseingang an den Eigentümer weitergeleitet werden.

Überschußbeträge werden monatlich bis zum 15. des Folgemonats ggf. unter Berücksichtigung der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf folgendes Konto des Eigentümers überwiesen:

Bank: _____ BLZ: _____ Konto: _____

Der Verwalter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, alle Forderungen nach Ziffer 4. und 5. dieses Vertrages sowie Haus-/Wohngeldforderungen aus eingehenden Mieten einzubehalten und zu verrechnen bzw. per Lastschrift von o.g. Konto einzuziehen.

4. Verwaltungsgebühren

4.1. Vergütung der Leistungen nach Ziffer 1. dieses Vertrages

Der Verwalter erhält als Entgelt für die unter Ziffer 1 genannten Tätigkeiten (außer 1.6., letzter Satz) eine monatlich im Voraus zu bezahlende Verwaltergebühr

Für die Mietsondereigentumsverwaltung pro Wohnungs-/Teileigentum	18,00 €
pro Stellplatz	2,50 €

Zusätzlich fallen pauschal 5% Auslagenersatz auf die Verwaltergebühr an.

Für Mieterhöhungen nach 2.1. diese Vertrages erhält der Verwalter 20% des Jahreserhöhungsbetrages, mindestens aber 20,00 € pro Mieterhöhung und pro Wohnungs-/Teileigentum bzw. Sondernutzungsrecht.

Soweit der Verwalter die Vermietung nach 2.2. dieses Vertrages übernimmt, erhält er dafür nach Abschluß des Mietvertrages zwei Nettokaltmieten.

Für die Leistungen bei Mieterwechsel (Wohnungsübergabe/-übernahme, Einrichtung EDV usw.) fällt zusätzlich eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 100,00 € an.

Die Kosten der Rechtsanwälte, Makler, Gutachter oder sonstigen hinzuzuziehenden Fachleute, der Inserierung, der Auskunftseinholung bei einer Detektei, Gerichtskosten und die Auslagen des Mietverwalters bei Leistungen nach Punkt 2. für Porto, Telefon und Fotokopien gehen zu Lasten des Eigentümers.

Die Kontoführungsgebühren für die Mietinkassokonten bei der Bank werden zu gleichen Teilen auf die betroffenen Eigentümer verteilt.

Die Daten der Mietsonderverwaltung werden gegenwärtig zentral durch die Aareon GmbH verarbeitet. Der Wohnungs-/Teileigentumseigentümer tritt bezüglich des Verwaltungsobjektes in diesen Datenverarbeitungsvertrag ein und übernimmt die Datenverarbeitungsgebühr von gegenwärtig monatlich 1,10 € pro Wohnungs-/Teileigentumseinheit zzgl. MWSt. bzw. 0,87 € pro Garage/Stellplatz zzgl. MWSt.

4.2. Vergütung weiterer Leistungen nach Ziffer 2. dieses Vertrages

Soweit nicht vorstehend etwas anderes benannt ist, werden Leistungen nach Ziffer 2 dieses Vertrages wie folgt vergütet:

1.) Geschäftsführer, Prokuristen	Stundensatz:	60,00 €
2.) Sachbearbeiter	Stundensatz:	40,00 €
3.) Auszubildende	Stundensatz:	20,00 €
4.) km-Geld pro gefahrenem Kilometer		0,34 €
5.) Fotokopiekosten je. Stck.		0,50 €

Diese Sätze können vom Mietverwalter einseitig im Rahmen der allgemeinen Kostenerhöhungen nach den Bestimmungen der Tarifverträge der Wohnungswirtschaft frühestens ab 01.01.2009 angepasst werden.

Zu allen Vergütungen entsprechend Punkt 4. dieses Vertrages ist zusätzlich die gesetzliche Mehrwertsteuer zu entrichten.

5. Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungs-/Teileigentums

Für Reparaturen am Sondereigentum ist der Verwalter berechtigt, im Namen des Eigentümers Aufträge bis zu einem Kostenvolumen von 500,00 € pro Quartal ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers auszulösen. Diese Kostenobergrenze entfällt, wenn wegen Gefahr im Verzuge Sofortmaßnahmen erforderlich sind.

Der Eigentümer verpflichtet sich, entsprechende Handwerkerrechnungen innerhalb von 8 Tagen zu begleichen.

6. Laufzeit des Vertrages

Dieser Vertrag beginnt am 01.01.2008 und endet am 31.12.2008.

Er verlängert sich jeweils stillschweigend um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Jahresende schriftlich von einer der Vertragsparteien gekündigt wird.

Der Verwalter hat ein Sonderkündigungsrecht innerhalb von 1 Jahr nach Übergang der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der Wohnungseigentümergeinschaft auf eine andere Verwaltung mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende.

7. Verwaltervollmacht:

Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen. Der Verwalter vertritt den Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten, soweit diese Angelegenheiten das Verwaltungsobjekt betreffen. Der Eigentümer befreit den Verwalter von den Vorschriften des § 181 BGB.

Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter auch unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB zur stimmberechtigten Vertretung des Eigentümers auf Wohnungseigentümersversammlungen, soweit der Eigentümer nicht selbst teilnimmt oder seinen Ehegatten oder einen anderen Eigentümer schriftlich mit seiner Vertretung auf der Versammlung beauftragt. Diese Vollmacht ist übertragbar, insbesondere falls der Verwalter – unabhängig vom Grund - nicht selbst an der Versammlung teilnimmt.

Der Verwalter ist befugt, Mieten, Nebenkosten oder sonstige Forderungen bezüglich des Verwaltungsobjekts in eigenem Namen für Rechnung des Eigentümers gerichtlich geltend zu machen. Eine entsprechende Prozessführungsbefugnis wird hiermit erteilt.

Bei Leerstand ist der Verwalter beauftragt und bevollmächtigt, das Verwaltungsobjekt mindestens zu dem zuletzt erzielten Mietzins neu zu vermieten.

Der Verwalter kann geeigneten Dritten die Vertretung auf Eigentümersversammlungen und/oder Verwaltungsaufgaben, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann den Eigentümer insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte seiner Wahl vertreten lassen.

Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter auf Verlangen eine gesonderte Vollmachtsurkunde in diesem Umfang auszustellen.

8. Akten

Der Eigentümer verpflichtet sich, sämtliche, das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere Mietverträge, Pläne, Versicherungsurkunden und amtliche Bescheide dem Verwalter zu übergeben.

Der Verwalter verpflichtet sich zur sorgsamten Aufbewahrung dieser Unterlagen sowie zur geordneten Aufbewahrung aller während des Verwaltungszeitraumes anfallenden Akten, Korrespondenz und Belege, soweit er diese nicht bereits während des Verwaltungszeitraums dem Eigentümer übersendet.

9. Haftung des Verwalters

Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters von Wohneigentum zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

Der Mietverwalter ist verpflichtet, eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von 50.000,00 € abzuschließen, wobei sich seine Haftung auf diese Summe sowie auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des zweiten Jahres nach ihrem Entstehen.

10. Schlußbestimmungen:

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen immer der Schriftform. Auch die Aufhebung dieser Schriftformklausel bedarf der Schriftform.

Der Eigentümer wurde informiert, daß zur Verwaltung der Wohnung auch personenbezogene Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes gespeichert werden und zwar ausschließlich solche, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig sind. Der Eigentümer stimmt dem zu.

Der Eigentümer erklärt verbindlich, zum Abschluß dieses Mietverwaltervertrages von etwaigen Miteigentümern oder sonstigen Mitberechtigten bevollmächtigt zu sein.

Sollten eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen tritt dann die gesetzliche Regelung ein.

Gerichtsstand ist Berlin-Charlottenburg.

Berlin, den

Difendo Hausverwaltung GmbH

Eigentümer

Vollmacht **für die Sondereigentumsverwaltung einer Eigentumswohnung**

Herr / Frau

Vorname und Name des Eigentümers - nachfolgend Eigentümer genannt -

Anschrift des Eigentümers (Straße und Haus-Nr., PLZ, Ort)

erteilt hiermit der

Difendo Hausverwaltung GmbH, Heidekampweg 21, 12437 Berlin
- nachfolgend Verwalter genannt -

betreffend das

Verwaltungsobjekt: Whg.-Nr.: ____ - ____ im Gebäude _____ Straße _____ Berlin

folgende **Verwaltervollmacht:**

1. Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen. Der Verwalter vertritt den Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten in allen Angelegenheiten, die das Verwaltungsobjekt betreffen. Dies betrifft auch die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte im Sinne des § 174 BGB, insbesondere die Anmahnung und Geltendmachung rückständiger Mieten und Umlagen sowie die Geltendmachung von Miet- und Kostenerhöhungen jeglicher Art sowie den Abschluss und die Kündigung von Mietverträgen.
2. Der Verwalter vertritt den Eigentümer gegenüber der Eigentümergemeinschaft und gegenüber dem WEG-Verwalter. Der Verwalter ist unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB bevollmächtigt, den Eigentümer in allen Wohnungseigentümerversammlungen uneingeschränkt zu vertreten, ohne dass es hierzu einer besonderen einzelnen Vollmachtserteilung bedarf, soweit der Wohnungseigentümer nicht selbst anwesend ist oder einen anderen Eigentümer schriftlich zu seiner Vertretung bevollmächtigt. Diese Vollmacht ist übertragbar. Der Verwalter erhält die gesamte Korrespondenz seitens der WEG-Verwaltung.
3. Der Verwalter ist befugt, wahlweise Mieten, Nebenkosten oder sonstige Nutzungsentgelte oder andere Forderungen des Eigentümers in dessen Namen oder in eigenem Namen für Rechnung des Eigentümers gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Eine entsprechende aktive und passive Prozessführungsbefugnis wird hiermit erteilt. Der Verwalter ist inkassobefugt.
4. Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten zu nehmen.
5. Der Verwalter kann geeigneten Dritten Verwalteraufgaben, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann sich insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte seiner Wahl vertreten lassen. Seine Haftung für die Erfüllung des Verwaltervertrages wird hiervon jedoch nicht berührt.
6. Die Vollmacht besteht ab 01.01.2008 und gilt unbefristet, bis sie vom Eigentümer schriftlich widerrufen wird.

Ort, Datum

Unterschrift des Eigentümers / der Eigentümer