

Verwaltervertrag für Sondereigentum mit Verwaltervollmacht

zwischen
xxx

- Auftraggeber*in -

und der

basis wohnbau GmbH & Co. KG, Reuther Weg 11, 96199 Zapfendorf,
diese vertreten durch Frau Sabrina Ebitsch

- Auftragnehmer*in -

wird folgende **Geschäftsbesorgungsvereinbarung** getroffen:

§ 1 Vertragsgegenstand

1.1 Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer **die Verwaltung von xxx in der xxx.**

§ 2 Der Auftragnehmer übernimmt zur Erfüllung unter 1.1 folgende Leistungen

- 2.1 Vorbereitung, Abschluss und Kündigung von Mietverträgen nach separater Beauftragung durch den Auftraggeber sowie die Abnahme und Übergabe der Wohnung, Erstellung eines Abnahme- und Übergabeprotokolls, Ansprechpartner (mündlich und schriftlich) für Mieter*in zu allen Fragen um die Mietsache.
- 2.2 Einziehen der Kautions und unverzügliche Weiterleitung an den Auftraggeber (Treuhandkonto)
- 2.3 Überwachen des Mieteingangs
- 2.4 Ggf. Mahnungen erstellen sowie ordnungsgemäß zustellen
- 2.5 Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen
- 2.6 Vorbereiten und Durchführen von Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete nach separater Beauftragung durch den Auftraggeber
- 2.7 Angleichen der Betriebskostenpauschale an die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten
- 2.8 Mängelüberprüfung an der Mietsache und nach Zustimmung des Auftraggebers die Veranlassung deren Beseitigung auf Kosten des Auftraggebers
- 2.9 Vergabe und Überwachung von notwendigen Reparaturen unter Auswahl geeigneter Fachfirmen – in Abstimmung mit dem Eigentümer
- 2.10 Vorausplanen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Absprache mit dem Auftraggeber

§ 3 Durchführung der Vermietung

- 3.1** Die Wohnung wird im vermieteten Zustand übernommen. Im Falle der Kündigung des Mieters führt der Auftraggeber die Folgevermietung durch. Soll der Auftragnehmer die Folgevermietung vornehmen, ist eine separate Beauftragung durch den Auftraggeber erforderlich. Für eine erfolgreiche Vermietung berechnet der Auftragnehmer dem Auftraggeber eine vergünstigte Provision **in Höhe von xxx Monatsmieten netto** zuzüglich Mehrwertsteuer.

§ 4 Unterlagen

Der Auftragnehmer benötigt folgende Unterlagen:

- Mietvertrag mit dem gegenwärtigen Mieter,
- Bisherige Übergabe-/Übernahmeprotokolle,
- Grundriss der Wohnung,
- bisherige Betriebskostenabrechnungen,
- Schriftverkehr mit dem Mieter,
- Saldenstand des Mieterkontos,
- Unterlagen zu schwebenden Gerichtsverfahren,
- Vereinbarungen zu Mieterhöhungen/Mietminderungen,
- Hausordnung.

§ 5 Vergütung

- 5.1** Dem Auftragnehmer steht für die unter §2 benannte Leistung **eine monatliche Vergütung von xxx € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer / Wohneinheit zu.**
- 5.2** Die Vergütung ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zur Zahlung fällig.

§ 6 Vollmacht

- 6.1** Der Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des §181 des BGB, Rechtsgeschäfte vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die das Vertragsobjekt betreffen. Der Auftragnehmer vertritt den Auftraggeber gegenüber dem Mieter und sonstigen Dritten, soweit geltend zumachende Ansprüche den Vertragsgegenstand betreffen.
- 6.2** Der Auftragnehmer kann nach Genehmigung des Auftraggebers geeigneten Dritten Aufgaben, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übertragen bzw. Untervollmachten erteilen. Seine Haftung für die Erfüllung des Vertrages wird hiervon nicht berührt.

§ 7 Beginn, Dauer und Beendigung des Vertrages

- 7.1** **Der Vertrag beginnt am xxx und gilt bis zum Ende des folgenden Kalenderjahres.** Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Kalenderjahr, wenn er nicht spätestens drei Monate vor Ablauf des Kalenderjahres von einem der Vertragspartner gekündigt wurde. Bei einer Vertretung der Liegenschaft endet der Vertrag mit Übergang an den neuen Eigentümer.
- 7.2** Eine außerordentliche Kündigung des Vertrages durch einen der Vertragspartner ist nur aus wichtigem Grund möglich.
- 7.3** Mit Beendigung des Vertrages – gleich aus welchem Grunde – hat der Auftragnehmer alle Unterlagen, die den Vertragsgegenstand betreffen, siehe hierzu §4, an den Auftraggeber unverzüglich und in geordneter Form herauszugeben.

- 7.4 Mit Beendigung des Vertrages ist der Auftragnehmer nicht mehr berechtigt und verpflichtet, Verfügungen über das Mietkonto vorzunehmen. Er hat das kontenführende Institut unverzüglich vom Wegfall seiner Verfügungsberechtigung zu verständigen.

§ 8 Sonstige Bestimmungen

- 8.1 Schadenersatzansprüche aus leicht fahrlässigen vertraglichen Nebenpflichtverletzungen gegen den Auftragnehmer verjähren in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch des Auftraggebers entstanden ist, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Vertrages.
Hinsichtlich etwaiger Schadenersatzansprüche aus unerlaubter Handlung verbleibt es bei der Regelung des §852 BGB.

§ 9 Schriftformerfordernis

- 9.1 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, ebenso Änderung eines Schriftformerfordernisses.

§ 10 Salvatorische Klausel

- 10.1 Sollen einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit des gesamten Vertrages oder die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

Zapfendorf, den

xxx, den

.....
basis wohnbau GmbH & Co. KG
Auftragnehmer

.....
xxx
Auftraggeber*in