



Mietverwaltungsvertrag

Vertragspartner und Verwaltungsobjekt

zwischen

Frau/Herrn/Fa.

-im Weiteren Vermieter-,

und

Frau/Herrn/Fa.

-im Weiteren Verwalter-,

wird für die Liegenschaft

bestehend aus:

___ Wohneinheiten

___ Gewerbeeinheiten

___ Garagen

___ Tiefgarage(n) mit

___ Kfz.-Stellplätzen

___ Kfz.-Außenstellplätzen

- im Weiteren: Verwaltungsobjekt -,

folgender Mietverwaltungsvertrag

- im Weiteren: Verwaltervertrag -,

geschlossen:



§ 1 Vertragsdauer und Kündigung

1.

Der Verwaltervertrag wird fest für die Laufzeit vom _____ bis zum Ablaufe des _____ abgeschlossen.

Eine Kündigung des Verwaltervertrags vor Ablauf der o.g. Vertragslaufzeit ist nur gemäß den nachfolgenden Bestimmungen zulässig.

2.

Vermieter und Verwalter können den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund jederzeit fristlos oder fristgerecht kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

3. [optionale Ergänzungen]

3.1 *Wird der Verwaltervertrag nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende der jeweiligen Vertragslaufzeit gekündigt, verlängert sich der Verwaltervertrag jeweils um ein weiteres Jahr.*

3.2 *D Der Verwalter / der Vermieter ist einmalig berechtigt, den Verwaltervertrag ohne Angabe von Gründen ordentlich mit einer Frist von 3 Monaten zum Ablaufe des _____ zu kündigen.*

3.3 *Der Verwalter / der Vermieter ist berechtigt, den Verwaltervertrag ohne Angabe von Gründen ordentlich mit einer Frist von 3 Monaten zum Ablaufe des jeweiligen Kalenderjahres, frühestens jedoch zum Ablaufe des _____ zu kündigen.*

3.4 *__ Veräußert der Vermieter das Verwaltungsobjekt während der Laufzeit dieses Vertrags, können sowohl er als auch der Verwalter den Verwaltervertrag*

zum Ablauf des Monats kündigen, in dem der Kaufvertrag mit dem Erwerber abgeschlossen wird,

zum Ablauf des Monats kündigen, in dem der Besitz-, Kosten-, Lasten- und Nutzungsübergang gemäß dem geschlossenen Kaufvertrag auf den Erwerber übergeht,

zum Ablauf des Monats kündigen, in dem der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

Kündigt der Vermieter den Verwaltervertrag auf der Grundlage der vorstehenden Bestimmungen unter Ziff. 3.4, so vereinbaren Verwalter und Vermieter, dass der Verwalter für die für die Restlaufzeit des Verwaltervertrags vereinbarte Vergütung unter Berücksichtigung ersparten Eigenaufwands eine pauschale Abgeltungszahlung i.H.v. _____ EUR / i.H.v. _____ % der für die Restlaufzeit des Vertrags ursprünglich vereinbarten Vergütung erhält, die mit Vertragsbeendigung fällig und zahlbar ist. Die Abgeltungszahlung entfällt, sofern der Erwerber in den bestehenden Verwaltervertrag eintritt oder mit dem Verwalter betreffend das Verwaltungsobjekt einen neuen Verwaltervertrag abschließt. Ungeachtet dessen bleibt dem Vermieter der Nachweis eines fehlenden oder geringeren Schadens des Verwalters durch die vorzeitige Vertragsbeendigung unbenommen.



§ 2 – Befugnis und Pflichten des Vermieters / Umsatzsteueroption

1.

Der Vermieter erklärt, als

- im Grundbuch eingetragener Eigentümer des Verwaltungsobjekts,
- im Grundbuch eingetragener Nießbraucher des Verwaltungsobjekts,
- als Zwischenmieter des Verwaltungsobjekts,

zur Vermietung des Verwaltungsobjekts sowie zum Abschluss dieses Verwaltervertrags berechtigt zu sein.

2.

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Verwalter zu Beginn des Verwaltervertrags sämtliche für die Mietverwaltung sowie für die kaufmännische, rechtliche und technische Verwaltung des Mietobjekts notwendigen Unterlagen im Original zu übergeben.

3.

Der Vermieter erklärt, in Ansehung des Verwaltungsobjekts hinsichtlich

- sämtlicher vermieteter Einheiten zum Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung optiert zu haben,
- nur hinsichtlich folgender Einheiten zum Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung optiert zu haben: _____

Sollte der Vermieter zu einem späteren Zeitpunkt in Ansehung des Mietobjekts oder einzelner Einheiten des Mietobjekts auf die Befreiung von der Umsatzsteuer verzichten oder den Verzicht widerrufen, wird er den Verwalter hiervon umgehend unterrichten.

§ 3 Leistungen und Vergütung des Verwalters

1.

Die Vergütung des Verwalters setzt zusammen aus

a)

der **Basisvergütung** des Verwalters gem. § 3 Ziff. 3. für die vom Verwalter zu erbringenden **Basisleistungen** zur Verwaltung des Verwaltungsobjekts, wie in dem als **Anlage 1** zu diesem Vertrag genommenen Leistungsverzeichnis näher beschrieben,



b) den **variablen Zusatz-Basisvergütungen** des Verwalters für die vom Verwalter je nach Anfall zu erbringenden **variablen Zusatz-Basisleistungen** für die Verwaltung des Verwaltungsobjekts, wie in dem als **Anlage 2** zu diesem Vertrag genommenen Leistungs- und Vergütungsverzeichnis näher beschrieben,

c) den **Sondervergütungen** des Verwalters für die auf Wunsch des Vermieters zusätzlich zu erbringenden, über die unter Buchst. a) und b) hinausgehenden **Sonderleistungen**, wie in dem als **Anlage 3** zu diesem Vertrag genommenen Leistungs- und Vergütungsverzeichnis näher beschrieben.

2. Daneben stehen dem Verwalter die gesetzlichen sowie die vertraglich gemäß den Leistungs- und Vergütungsverzeichnissen als **Anlagen 2 und 3** vereinbarten Ansprüche auf Ersatz seiner Aufwendungen für den Vermieter zu.

3. Für die vom Verwalter nach Zeit- bzw. Arbeitsaufwand abzurechnenden variablen Zusatz-Basisvergütungen und Sondervergütungen gemäß **Anlagen 2 und 3**, für den Ersatz von Fahrt- und Reisekosten, für die Fertigung und den Versand von Kopien bzw. für die Digitalisierung von Dokumenten zwecks deren fernkommunikativem Versand sowie für die sonstigen nach Aufwand abzurechnenden sonstigen Vergütungen und Auslagen gilt das als Anlage 4 zu diesem Vertrag genommene Verzeichnis der Vergütungssätze des Verwalters.

4. Der Verwalter erhält als Basisvergütung gem. § 3 Ziff. 1. Buchst. a) _____ EUR pro Monat, zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit _____ % = derzeit _____ EUR brutto. **** Bei einer Neuvermietung 1 Kaltmiete zzgl. gültige MwSt derz. 19 %**
Als Bestandteil der Basisvergütung erhält der Verwalter ferner für die Durchführung der Abnahme *sowie für die Durchführung der Übergabe der jeweiligen Mieteinheit im Falle des Mieterwechsels eine Kostenpauschale i.H.v. _____ EUR netto, zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit _____ % = derzeit _____ EUR brutto.

___ 4.1 [optionale Regelung zu § 3 Ziff. 4. Satz 1]

Der Verwalter erhält als Basisvergütung gem. § 3 Ziff. 1. Buchst. a) pro Monat, zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit _____ %,

- a) je Wohneinheit _____ EUR netto = derzeit _____ EUR brutto,
- b) je Gewerbeeinheit _____ EUR netto = derzeit _____ EUR brutto,
- c) je Tiefgarage/Garagenhof _____ EUR netto = derzeit _____ EUR brutto,
- d) je Garage / Tiefgaragen- /Außenstellplatz _____ EUR netto = derzeit _____ EUR brutto.

___ 4.2 [optionale Regelung zu § 3 Ziff. 4. Satz 1]

Der Verwalter erhält als Basisvergütung gem. § 3 Ziff. 1. Buchst. a) pro Monat _____ % der Brutto- [Netto-]Mieteinnahmen des Verwaltungsobjekts im betreffenden Monat, zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit _____ % = derzeit _____ bei Bruttomieteinnahmen i.H.v. _____ EUR



4.3 [optionale Regelung zu § 3 Ziff. 4. Satz 1]

Die unter § 3 Ziff. 1. Buchst. a) und Ziff. 4.1 [4.2] genannte Basisvergütung des Verwalters erhöht sich jeweils mit Beginn des ersten des auf den Vertragsbeginn folgenden Jahres sowie der jeweiligen Folgejahre jeweils um % der jeweils gültigen Vergütung zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit 19%, d.h. %

___ 4.4 [optionale Regelung zu § 3 Ziff. 4. Satz 1]

Mit der unter § 3 Ziff. 1. Buchst. a) und Ziff. 4.1 [4.2] genannte Basisvergütung sind alle geschäftsüblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebs - vorbehaltlich der Regelung des § 3 Ziff. 6. - für die Erbringung der Basisleistungen abgegolten. Nicht abgegolten und insofern gesondert zu bezahlen sind ausdrücklich:

*a) eine Pauschale i.H.v. 4,5% brutto zur gesonderten Abgeltung der im Geschäftsbetrieb anfallenden Porto-, Kopier- und Telefonauslagen,
[und/oder]*

___ b) die Erstattung der angefallenen Porto-, Kopier- und Telefonauslagen auf Nachweis.

4.5 Der Verwalter hat einen Anspruch auf eine Anpassung der unter § 3 Ziff. 1. Buchst. a) und Ziff. 4.1 [4.2/4.3/4.4] vereinbarten Basisvergütung hinsichtlich deren Lohnanteils in dem Verhältnis, wie sich die Tariflöhne der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. dem Zeitpunkt der letzten Vergütungsanpassung gemäß dieser Regelung erhöhen, sofern die Steigerung jeweils 3% überschreitet. Die Erhöhung tritt ab dem Zeitpunkt der Tariflohnerhöhung in Kraft, wobei die Gemeinschaft durch Beschluss der Eigentümerversammlung hierüber entscheidet. Der Lohnanteil der Vergütung des Verwalters wird auf 75% der Basisvergütung festgelegt. Der Verwalter hat der Gemeinschaft die Tariflohnerhöhung durch Vorlage einer entsprechenden Tarifänderungsmitteilung nachzuweisen.

5. Die Basisvergütung des Verwalters ist am Ersten eines jeden Monats im Voraus fällig und zahlbar. Die Entgelte für die o.g. variablen Zusatz-Basisvergütungen sowie Sondervergütungen und Aufwendungsersatzansprüche sind nach Rechnungsstellung durch den Verwalter fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Basisvergütung, die variablen Zusatz-Basisvergütungen, Sondervergütungen sowie ihm aufgrund seiner Aufwendungsersatzansprüche zustehenden Beträge bei Fälligkeit dem Mietverwaltungskonto zu entnehmen.

6. Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages aufgrund einer Änderung der Rechtsprechung, aufgrund geänderter bzw. neu eingeführter Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen, aufgrund behördlicher Anordnungen, neu eingeführter oder geänderter anerkannter Regeln der Technik oder aufgrund von Beschlüssen und/oder Vereinbarungen der Eigentümergeinschaft, die bei Vertragsschluss nicht bekannt / kalkulierbar waren, ein nicht nur unerheblicher Arbeitsmehraufwand des Verwalters verursacht wird, so ist dieser berechtigt, eine angemessene gesonderte Erhöhung seiner Vergütung vom Vermieter zu verlangen.



§ 4 Allgemeine Aufgaben und Befugnisse

1.
Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen dieses Vertrages sowie ergänzend aus den allgemeinen Bestimmungen über den entgeltlichen Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag.
2.
Der Verwalter verpflichtet sich, seine Verwaltungsaufgaben für den Vermieter mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen.
3.
Der Verwalter handelt dabei grundsätzlich namens und in Vollmacht sowie für Rechnung des Vermieters.
4.
Der Vermieter bevollmächtigt den Verwalter insbesondere, sofern es sich beim Verwaltungsobjekt um Wohnungseigentum handelt, den Vermieter (soweit nach den Vereinbarungen der betreffenden Wohnungseigentümergeinschaft zulässig) in Eigentümerversammlungen zu vertreten. Die Ausübung des Stimmrechts erfolgt nach gegebenenfalls erteilten Weisungen des Vermieters; in Ermangelung besonderer Weisungen steht die Stimmrechtsausübung im pflichtgemäßen Ermessen des Verwalters.
5.
Der Verwalter ist berechtigt, die Besorgung einzelner Verwaltungsangelegenheiten auf Gehilfen und sonstige Dritte nebst entsprechender (Unter-)Vollmacht zu übertragen. Für ein etwaiges Verschulden bei der Auswahl und/oder der Überwachung der Gehilfen oder Dritten haftet der Verwalter nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht für Schäden, die auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Freiheit oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung eines Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreters des Verwalters beruhen. Siehe hierzu insbesondere auch die Regelungen unter § 7 dieses Vertrags, die entsprechend gelten.

§ 5 Kaufmännische und Miet-Verwaltung

1.
Alle Gelder und sonstigen Vermögensgegenstände, die der Mietverwaltung unterliegen, sind vom Verwalter von dessen Vermögen getrennt zu halten.
2.
Das Wirtschaftsjahr wird auf das Kalenderjahr festgelegt.
Der Verwalter ist verpflichtet, gegenüber dem Vermieter pro Wirtschaftsjahr
 monatlich vierteljährlich halbjährlich jährlich *[zutreffendes bitte ankreuzen]*
jeweils bis zum 20. des dem vorvereinbarten Zeitraum folgenden Monats-Rechnung zu legen.



3.

Für die Verwaltung des Verwaltungsobjekts eröffnet der Vermieter folgendes Mietverwaltungskonto, über welches der Vermieter dem Verwalter Bankvollmacht erteilt:

Kreditinstitut: _____

BIC / IBAN: _____

Der Verwalter ist verpflichtet, sämtlichen Zahlungsverkehr die Verwaltung des Verwaltungsobjekts betreffend über das o.g. Konto abzuwickeln, soweit dieses ausreichende Deckung aufweist. Kontoüberziehungen sind nur auf schriftliche Weisung des Vermieters zulässig.

4.

Der Verwalter ist verpflichtet, den Vermieter umgehend zu informieren, sofern absehbar ist, dass eine Unterdeckung des Mietverwaltungskontos eintritt.

5.

Mietkautionen stehen im Eigentum des jeweiligen Mieters und sind vom Vermögen des Vermieters sowie vom Vermögen des Verwalters getrennt zu halten. Soweit unbare oder bare Geldbeträge als Mietkaution geleistet werden, ist der Verwalter bevollmächtigt, für die gesetzliche Anlage der Mietkautionen Mietkautionenkonto einzurichten, zu führen und aufzulösen.

6.

Vermietungen von Wohnraum werden auf der Grundlage des diesem Vertrag als **Anlage 5** beigefügten Wohnraummietvertragsmusters durchgeführt.

Aufgrund der Unwägbarkeiten der wohnraummietrechtlichen, insbesondere lokal abweichenden Rechtsprechung sowie aufgrund ständiger Rechtsprechungsänderungen übernimmt der Verwalter keine Haftung dafür, dass das o.g. Vertragsmuster in allen Teilen einer gerichtlichen Überprüfung standhält.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, einen Rechtsanwalt auf Kosten des Vermieters mit der regelmäßigen, mindestens jährlichen Prüfung des Vertragsmusters zu beauftragen und dieses entsprechend den abzugebenden anwaltlichen Empfehlungen zu ändern oder zu ergänzen. Solche Änderungen oder Ergänzungen sind dem Vermieter bekanntzugeben. Entsprechendes gilt für die Vermietung von Garagen, Stellplätzen oder sonstigen Nebenräumen/-flächen im Zusammenhang mit dem Abschluss von Wohnraummietverträgen.

7.

Die lediglich handels- bzw. steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen gem. §§ 147 AO; 257 HGB unterliegenden Mietverwaltungsunterlagen kann der Verwalter unter Beachtung der Vorschriften der GoBD, der DSGVO sowie des BDSG in digitaler Form archivieren und sodann datenschutzgerecht vernichten sowie entsorgen.

Hiervon ausgenommen sind Mietverwaltungsunterlagen, welche der Vermieter für eine ordnungsmäßige Verwaltung auf Dauer im Original benötigt, wie z.B. Mietverträge, gültige

Versicherungspolizen sowie Originalausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen oder gerichtlicher Vergleiche.

§ 6 Rechtsvertretung

Der Vermieter erteilt dem Verwalter die diesem Vertrag als **Anlage 6** beigefügte Verwaltungsvollmacht über den Inhalt der dem Verwalter in diesem Vertrag nebst den als Anlage zu diesem Vertrag genommenen Leistungsverzeichnissen übertragenen Befugnisse.

§ 7 Versicherung und Haftung des Verwalters

1.
Der Verwalter versichert, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung über eine Deckungssumme von EUR im Einzelfall / von EUR Jahressumme, *[optional: eine betriebliche Haftpflichtversicherung über eine Deckungssumme von EUR im Einzelfall / EUR Jahressumme sowie eine Vertrauensschadenversicherung über eine Deckungssumme von EUR im Einzelfall / EUR Jahressumme]* abgeschlossen zu haben und verpflichtet sich, diese während der Vertragslaufzeit aufrecht zu erhalten.
2.
Die Haftung des Verwalters und die für seine Erfüllungsgehilfen wird der Höhe nach auf die Deckungssummen der o.g. Versicherungen begrenzt.
3.
Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Verwalter verjähren nach den gesetzlichen Bestimmungen mit der Maßgabe, dass sie ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 5 Jahren von ihrer Entstehung an verjähren.
4.
Von den vorstehenden (§ 7 Ziff. 2 und Ziff. 3) Regelungen zur Haftungsbeschränkung und Erleichterung der Verjährung sind ausdrücklich nicht erfasst:
 - a)
Ansprüche, die auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Freiheit oder der Gesundheit beruhen,
 - b)
Ansprüche, die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Verwalters oder eines der Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen,
 - c)
Ansprüche, die auf einer Verletzung vertragswesentlicher Pflichten (Kardinalpflichten) beruhen.



5.

Ist der Verwalter mit der Ausweisung von Aufwendungen i.S.d. § 35a EStG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen) im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen bzw. durch gesonderte Bescheinigung beauftragt, so haftet der Verwalter nicht für die Gewährung eines Steuervorteils dem Grunde und der Höhe nach.

§ 8 Vertragsabwicklung

Endet der Verwaltervertrag vor bzw. mit dem Ablauf des vereinbarten Wirtschaftszeitraums, ist der Verwalter nicht zur Erstellung der Betriebskostenabrechnungen für Wirtschaftsjahr, in dem der Verwaltervertrag endet, verpflichtet.

Der Vermieter ist verpflichtet, für die Vornahme der nach Beendigung des Verwaltervertrags erforderlichen Abwicklungsgeschäfte (Herausgabe der Verwaltungsunterlagen, Rechnungslegung, Aushändigung sonstigen Verwaltungsvermögens, etc.) unverzüglich einen Bevollmächtigten zu benennen.

§ 9 Vertragsänderungen/ Salvatorische Klausel

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt voll wirksam. Eine unwirksame Vertragsbestimmung ist durch eine Regelung zu ersetzen, die in zulässiger Weise dem von den Vertragsschließenden beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

(Ort, Datum)

(Vermieter)

(Verwalter)



Anlage 1 zum Verwaltervertrag vom _____ zwischen

und

_____.

Verzeichnis der Basisleistungen des Verwalters - vgl. § 3 Ziff. 1 Buchst. a), Ziff. 4.

Mit der im Verwaltervertrag unter § 3 Ziff. 1. Buchst. a) und Ziff. 4. vereinbarten Basisvergütung sind insbesondere abgegolten:

I. Basisleistungen zur allgemeinen Objektverwaltung

1. Information des Vermieters über die Belange des Verwaltungsobjekts sowie Führen des Telefon- und Schriftverkehrs mit dem Vermieter.
2. Führung des Telefon- und Schriftverkehrs mit den Mietern, Handwerkern, Dienstleistern sowie sonstigen Vertragspartnern, Behörden und Dritten.
3. Pflege, Weiterführung und Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen in kaufmännischen Grundsätzen entsprechend geordneter Form.
4. Abschluss, Änderung oder Kündigung von Hausmeister-, Hausreinigungs- und Gartenpflegeverträgen sowie sonstiger Dienstverträge zur laufenden Bewirtschaftung des Verwaltungsobjekts inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen.
Sofern der jeweilige Auftragswert für die vorgenannten Verträge im Einzelfall EUR brutto und bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr die Auftragswerte insgesamt _____ EUR brutto nicht übersteigen, bedarf der Verwalter hierfür keiner gesonderten Zustimmung des Vermieters; werden die vorgenannten Auftragswerte überschritten, bedarf der Verwalter der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform.
Dies gilt nicht, wenn der jeweilige Auftragswert bei gleichem oder besserem Leistungsumfang niedriger als der bisherige ist.
5. Abschluss, Änderung oder Kündigung von Versicherungsverträgen das Verwaltungsobjekt betreffend inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen.
Aufrecht zu erhalten ist einer angemessenen Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung nebst einer angemessenen verbundenen Gebäudeversicherung, die mindestens die Risiken Feuer, Leitungswasser und Sturm abdeckt.
Weitere zu versichernde Risiken sowie ein über den Mindestschutz hinausgehender Versicherungsschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform.
Sofern die Jahresversicherungsprämie im Einzelfall _____ EUR brutto und bei mehreren Jahresversicherungsprämien insgesamt _____ EUR brutto pro Wirtschaftsjahr nicht übersteigen, bedarf der Verwalter hierfür keiner gesonderten Zustimmung des

Vermieters; werden die vorgenannten Beträge überschritten, bedarf der Verwalter der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform.
Dies gilt nicht, wenn die jeweilige Prämie bei gleichem oder besserem Versicherungsschutz niedriger als die vorherige Prämie ist.

6. Abschluss, Änderung oder Kündigung von Liefer- und Versorgungsverträgen mit Energieversorgern bzw. Energiedienstleistern (Strom-, Gas- oder Ölversorgung) inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen.
Sofern der jeweilige Auftragswert für die vorgenannten Verträge im Einzelfall EUR brutto und bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr die Auftragswerte insgesamt EUR brutto nicht übersteigen, bedarf der Verwalter hierfür keiner gesonderten Zustimmung des Vermieters; werden die vorgenannten Auftragswerte überschritten, bedarf der Verwalter der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform.
Dies gilt nicht, wenn der jeweilige Auftragswert bei gleichem oder besserem Leistungsumfang niedriger als der bisherige ist.
7. Abschluss, Änderung oder Kündigung von Verträgen mit Dienstleistungsunternehmen über die Ausstattung des Verwaltungsobjekts (Kauf, Miete oder sonstige entgeltliche Gebrauchsüberlassung) mit Verbrauchserfassungsgeräten und Rauchwarnmeldern sowie deren Wartung und Ablesung inklusive der Erstellung der Abrechnung über die Kosten einer zentralen Heizungs- bzw. Warmwasserversorgungsanlage nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (insbes. Heizkostenverordnung und Landesbauordnung) inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen.
Sofern der jeweilige Auftragswert für die vorgenannten Verträge im Einzelfall EUR brutto und bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr die Auftragswerte insgesamt EUR brutto nicht übersteigen, bedarf der Verwalter hierfür keiner gesonderten Zustimmung des Vermieters; werden die vorgenannten Auftragswerte überschritten, bedarf der Verwalter der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform.
Dies gilt nicht, wenn der jeweilige Auftragswert bei gleichem oder besserem Leistungsumfang niedriger als der bisherige ist.
8. Bezahlung aller für das Verwaltungsobjekt im Rahmen der übernommenen Verwaltungsaufgaben anfallenden Rechnungen, Versicherungsprämien, Gebühren, Abgaben sowie sonstiger Aufwendungen __ [optional: zuzüglich der Zins- und Tilgungsleistungen aus Schuldverhältnissen] aus den Mitteln des Mietverwaltungskontos, soweit dieses ausreichende Deckung aufweist.

II. Basisleistungen zur kaufmännischen Verwaltung des Objekts

1. Erfassung und Pflege der Stammdaten zum Verwaltungsobjekt.
2. Erfassung und Pflege der Stammdaten von Mietern, Handwerkern, Dienstleistern sowie sonstigen Vertragspartnern, ferner Behörden und sonstigen Dritten.



3. Erstellung, Pflege und Weiterleitung der Nutzerdaten für den von der Gemeinschaft mit der Erstellung verbrauchsbasierter Abrechnungen (insbes. nach Heizkostenverordnung) beauftragten Abrechnungsdienstleister.
4. Einrichtung und Führung einer kaufmännischen Grundsätzen entsprechenden ordnungsmäßigen Buchhaltung.
5. Verbuchung der Zahlungsvorgänge das Verwaltungsobjekt betreffend.
6. Rechnungslegung gegenüber dem Vermieter gem. den unter §§ 4, 8 dieses Vertrags getroffenen Bestimmungen.
7. Kaufmännische Prüfung von Lieferanten-, Dienstleistungs- und Werkunternehmerrechnungen sowie Gebührenbescheiden.
8. Kaufmännische Prüfung von und Beratung über Einsparungsmöglichkeiten, insbesondere durch Inanspruchnahme von Rahmenverträgen.

III. Basisleistungen zur Miet-Verwaltung des Objekts

1. Erfassung, Pflege und Aufbewahrung der Mietverträge zum Verwaltungsobjekt nebst zugehörigen Unterlagen.
2. Vertretung des Vermieters bei der Entgegennahme mieterseitiger Willenserklärungen und sonstiger Rechtshandlungen (insbes. Kündigungen, Mängelanzeigen, Geltendmachung von Mietminderungs-, Zurückbehaltungs- oder Schadensersatzansprüchen, etc.).
3. Vertretung des Vermieters in allen bestehende Mietverhältnisse betreffenden Angelegenheiten (u.a. beim Abschluss von Mietänderungs- bzw. Aufhebungsverträgen sowie bei der Gewährung von Räumungsfristen, der Erteilung von Genehmigungen zur Untervermietung / Gebrauchsüberlassung an Dritte / Aufnahme weiterer Personen in die Mieträume / Vornahme von Einbauten und baulichen Änderungen / Einbringung von Einrichtungen / Änderung des Nutzungszwecks, etc. __ *[optional: mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in Textform]*).
4. Vertretung des Vermieters bei der vermierterseitigen Willenserklärungen oder Rechtshandlungen Mietverhältnisse betreffend (Abmahnungen, fristlose und/oder fristgerechte Kündigung) __ *[optional: mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in Textform]*).
5. Vertretung des Vermieters bei der Durchführung der Abnahme des jeweiligen Mietgegenstands bei der Beendigung von Mietverhältnissen.



6. Vertretung des Vermieters bei der Vorbereitung der Neu-Vermietung durch Suche, Prüfung und Auswahl von Nachmietern.
___ [optional: Dabei ist der Verwalter berechtigt, auf Kosten des Vermieters Makler zu beauftragen].
7. Vertretung des Vermieters beim Abschluss von Wohnraummietverträgen gem. § 5 Ziff. 6. des Verwaltervertrags ___ [optional: mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in Textform].
8. Vertretung des Vermieters beim Abschluss von Mietverträgen über Gewerberäume nebst Garagen, Stellplätze sowie sonstigen Räumen oder Flächen mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in Textform.
9. Vertretung des Vermieters bei der Durchführung der Übergabe des jeweiligen Mietgegenstands zu Beginn von Mietverhältnissen.
10. Kontrolle, Überwachung sowie Einzug der Mietzahlungen (laufende Mieten, Betriebskostenvoraus- und Betriebskostennachzahlungen).
11. Unterrichtung des Vermieters über Zahlungsrückstände sowie Zahlungsunregelmäßigkeiten oder sonstige Vertragsstörungen in kündigungsrelevantem Umfang.
12. Kontrolle, Überwachung sowie Einzug und Anlage sowie Abrechnung und Auskehrung von bar oder unbar geleisteten Mietsicherheiten (Mietkautionen).
13. Kontrolle, Aufbewahrung sowie Abrechnung und Auskehrung von Mietbürgschaften oder anderen Mietsicherheiten.
14. Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnungen für die Mieter unter Verwendung der vom betreffenden Dienstleistungsunternehmen (vgl. Ziff. I Nr. 7) erstellten Heiz-/Warmwasserkostenabrechnung nach Heizkostenverordnung.
15. Durchführung der Belegeinsicht für Mieter zu Betriebskostenabrechnungen nach vorheriger Terminvereinbarung in den Geschäftsräumen des Verwalters während dessen Bürozeiten.
16. Vertretung des Vermieters beim Ausspruch der Anpassung der Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber Mietern sowie bei der Entgegennahme von mieterseitig ausgesprochenen Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen.
17. Prüfung der Möglichkeit sowie Vorschlag und Vertretung des Vermieters bei der Vereinbarung von Mieterhöhungen gem. § 557 Abs. 1 BGB sowie beim Ausspruch von Mieterhöhungsverlangen gem. § 558 BGB ___ [optional: mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in Textform].
18. Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen gem. § 553a BGB gegenüber Mietern.

IV. Basisleistungen zur Finanzverwaltung des Objekts

1. Führung eines vom Vermögen des Verwalters getrennten Mietverwaltungskontos auf der Grundlage erteilter Kontovollmacht bei einem inländischen zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitut.
2. Einrichtung und Führung von vom Vermögen des Verwalters und des Vermieters getrennten Mietkautionenkonto auf der Grundlage erteilter Kontovollmacht bei einem inländischen zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitut.
3. Durchführung des Zahlungsverkehrs für das Verwaltungsobjekt.
4. Einzug der Mieten sowie weiteren mietrechtlichen Forderungen des Vermieters im SEPA-Lastschriftinzugsverfahren.
5. Verwaltung von Hauswart- und Waschmünzkassen.

V. Basisleistungen zur technischen Verwaltung des Objekts

Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen und Einrichtungen des Verwaltungsobjekts, insbes. Heizungs-, Warmwasser-, Sanitär- und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen, durch Abschluss, Änderung oder Kündigung von Wartungsverträgen mit geeigneten Dienstleistern.

1. Sofern der jeweilige Auftragswert für die vorgenannten Verträge im Einzelfall EUR brutto und bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr die Auftragswerte insgesamt EUR brutto nicht übersteigen, bedarf der Verwalter hierfür keiner gesonderten Zustimmung des Vermieters; werden die vorgenannten Auftragswerte überschritten, bedarf der Verwalter der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform.
Dies gilt nicht, wenn der jeweilige Auftragswert bei gleichem oder besserem Leistungsumfang niedriger als der bisherige ist.
2. Sicherstellung der Kontrolle, Prüfung und Überwachung von sicherheitstechnischen bzw. der Verkehrssicherungspflicht unterliegenden Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstücksflächen des Verwaltungsobjekts entsprechend gesetzlichen und behördlichen Auflagen durch Abschluss, Änderung oder Kündigung von Kontroll-, Prüfungs-, Sicherungs- und Überwachungsverträgen mit geeigneten Dienstleistern, sofern für besondere Maßnahmen keine Basis-Zusatzvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. Anlage 2 vereinbart sind (vgl. dort Ziff. III Nr. 2.).
Sofern der jeweilige Auftragswert für die vorgenannten Verträge im Einzelfall EUR brutto und bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr die Auftragswerte insgesamt EUR brutto nicht übersteigen, bedarf der Verwalter hierfür keiner



gesonderten Zustimmung des Vermieters; werden die vorgenannten Auftragswerte überschritten, bedarf der Verwalter der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform.

Dies gilt nicht, wenn der jeweilige Auftragswert bei gleichem oder besserem Leistungsumfang niedriger als der bisherige ist.

3. Durchführung einer Objektbegehung pro Jahr.
4. Entgegennahme und Verfolgung von Schadensmeldungen bzw. Mangelanzeigen das Verwaltungsobjekt betreffend.
Hierzu ist der Verwalter berechtigt, sachkundige Dritte (u.a. Architekten, Ingenieure, Gutachter, etc.) mit der Erbringung hierauf bezogener Dienst- oder Werkleistungen auf Kosten des Vermieters zu beauftragen.
Überschreiten die entstehenden Kosten im Einzelfall den Betrag von EUR brutto, begrenzt auf eine Gesamtsumme von EUR brutto pro Wirtschaftsjahr, bedarf der Verwalter für die Vergabe weiterer Aufträge der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform.
5. Information des Vermieters über notwendige Erhaltungsmaßnahmen des Verwaltungsobjekts in Textform sowie kaufmännische Beratung des Vermieters bei der Vergabe von Aufträgen über solche Maßnahmen inkl. Anbieter- und Preisverhandlungen, soweit für solche Maßnahmen keine Basis-Zusatzvergütungen gem. dem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis gem. Anlage 2 (vgl. dort Ziff. III. Nr. 3.) vereinbart sind.
6. Vergabe von Aufträgen an geeignete Unternehmen über geringfügige, technisch nicht aufwändige Erhaltungsmaßnahmen das Verwaltungsobjekt betreffend (d.h. bis zu einem Auftragswert bis max. EUR brutto im Einzelfall). Überschreiten die Auftragswerte mehrerer solcher Maßnahmen den Betrag von EUR brutto pro Wirtschaftsjahr, bedarf der Verwalter für die Vergabe weiterer Aufträge der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform.
7. Kaufmännische Betreuung, Überwachung und Abnahme von geringfügigen Erhaltungsmaßnahmen gem. vorstehender Ziff. 6., jedoch ohne baufachliche bzw. bautechnische Betreuung, Überwachung und Abnahme solcher Maßnahmen.
8. In dringenden Fällen ist der Verwalter berechtigt, ungeachtet der unter Ziff. 4. und 6. genannten Beträge Aufträge zur Abwendung einer drohenden Gefahr oder des Eintritts bzw. der Vergrößerung von Schäden am Verwaltungsobjekt sowie zur vorübergehenden Sicherstellung dessen Ver- und Entsorgung zu vergeben.
9. Der Verwalter ist darüber hinaus berechtigt, Erhaltungsmaßnahmen des Verwaltungsobjekts ausführen zu lassen, sofern es sich um Maßnahmen handelt, die im Rahmen der unterhaltenen Versicherungen für das Verwaltungsobjekt versichert sind und der Versicherer seine Einstandspflicht für die entstehenden Kosten durch Erteilung einer Deckungszusage oder auf andere Weise anerkannt hat.



VI. Basisleistungen zur rechtlichen Verwaltung des Objekts

1. Vertretung des Vermieters bei allen Verhandlungen mit Mietern, Pächtern sowie Behörden und sonstigen Dritten zur Wahrnehmung der Aufgaben aus dem Verwaltervertrag.
2. Vertretung der Interessen des Vermieters gegenüber Mietern, Pächtern sowie Behörden und sonstigen Dritten bei allen die Mietverhältnisse betreffenden Vertrags- und Leistungsstörungen (u.a. Zahlungsrückstände, Verstöße gegen die Hausordnung, Kündigungen, Räumung und Herausgabe, Geltendmachung von Mängelrechten durch Mieter, etc.) durch Einschaltung eines Rechtsanwalts auf Kosten des Vermieters mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche des Vermieters bzw. Abwehr gegen den Vermieter gerichteter Ansprüche __ *[optional: mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in Textform]*.
3. Beauftragung eines Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe auf Kosten des Vermieters mit der lohn-, steuer- und sozialversicherungsrechtlichen Abwicklung von Arbeitsverhältnissen.



Anlage 2 zum Verwaltervertrag vom _____ zwischen

_____.

und

_____.

Verzeichnis der variablen Zusatz-Basisleistungen des Verwalters (vgl. § 3 Ziff. 1 Buchst. b).

Zusätzlich zu der vereinbarten Basisvergütung für die in Anlage 1 aufgeführten Basisleistungen erhält der Verwalter gem. § 3 Ziff. 1 Buchst. b) des Verwaltervertrags für die mit einem besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand verbundenen variablen Zusatz-Basisleistungen die sich aus diesem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis ergebenden, Zusatz-Basisvergütungen nebst Aufwendungsersatz.

I. Zusatz-Basisleistungen zur allgemeinen Verwaltung des Objekts

Der Verwalter erhält:

1. Für die Saalmiete und die sonstige Kosten der Durchführung von Mieterversammlungen Ersatz seiner Aufwendungen.
2. Für die Teilnahme an Mieterversammlungen oder Besprechungen mit dem Vermieter oder Dritten außerhalb der Bürozeiten des Verwalters, diese sind: _____, ansonsten bei mehr als _____ Terminen jährlich, eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen *[alternativ: pauschaliertes Entgelt pro i.H.v. EUR brutto]*, wobei dies nur für eigentümerseitig veranlasste Versammlungen oder Besprechungen gilt, die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich werden.

II. Zusatz-Basisleistungen zur kaufmännischen und Mietverwaltung

Der Verwalter erhält:

1. Für die Ermittlung der Grundlagen sowie fortlaufenden Überprüfung eines durch den Vermieter oder gerichtliche Entscheidung festgelegten ganz oder teilweise personengebundenen Betriebskostenabrechnungsschlüssels eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen *[alternativ: i.H.v. EUR pauschal brutto]*, zzgl. Kopier- und Portoauslagen.



2. Für die erste Mahnung zahlungssäumiger Mieter oder Pächter eine Vergütung i.H.v. EUR zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit %; d.h. derzeit EUR brutto, für jede weitere Mahnung EUR zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit %; d.h. derzeit EUR brutto, nicht jedoch für ein erst verzugsbegründendes Aufforderungsschreiben, sowie erst ab einem Rückstand von mehr als 50,00 EUR sowie für mehrere in einem Mahnlauf gemahnte Beiträge pro Mieter/Pächter nur einmal.
3. Für die Erstellung von Bescheinigungen für Aufwendungen i.S.d. § 35a EStG (Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- sowie Handwerkerleistungen) unter Ausweis des jeweils auf die einzelne Mieteinheit entfallenden Anteils als Anlage zur Betriebskostenabrechnung ein pauschales jährliches Entgelt pro Mieteinheit i.H.v. EUR zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit %; d.h. derzeit EUR brutto pro Wirtschaftsjahr.
4. Für die Mehrwertsteuerausweisung im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen solcher Mieteinheiten, in Ansehung derer der Vermieter auf die Befreiung von der Umsatzsteuer verzichtet hat, ein pauschales jährliches Entgelt pro Mieteinheit i.H.v. EUR zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit %; d.h. derzeit EUR brutto pro Wirtschaftsjahr.
5. Für die Bearbeitung und Abwicklung von Versicherungsschäden eine Vergütung i.H.v. % der Schadenssumme zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit %; d.h. derzeit % brutto der Schadenssumme, sofern dem Verwalter keine Regieleistungen durch den Versicherer vergütet werden.
6. Für die Tätigkeit im Zusammenhang mit der Durchführung der Bestimmungen des Mindestlohngesetzes (MiLoG) für Hausmeister und sonstige Dienstkräfte eine pauschale Vergütung von EUR zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit %; d.h. derzeit EUR brutto pro Wirtschaftsjahr.
7. Für den besonderen Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Blockheizkraftwerken oder ähnlichen Anlagen nebst Stromeinspeisung in das öffentliche Netz und/oder Stromabgabe an die Nutzer (insbes. gem. EEG) eine pauschale Vergütung von EUR netto zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit %; d.h. derzeit EUR brutto pro Wirtschaftsjahr.

III. Zusatz-Basisleistungen zur technischen Verwaltung des Objekts

Der Verwalter erhält:

1. Für die Veranlassung einer aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften notwendigen besonderen Ein- und Unterweisung, Beaufsichtigung und Kontrolle des Hausmeisters und sonstiger Dienstkräfte (z.B. Unfallverhütungsvorschriften, Betriebssicherheitsverordnung, TRBS 3121, allg. Verkehrssicherung) eine pauschale Vergütung von EUR zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit %; d.h. derzeit EUR brutto pro Wirtschaftsjahr.



2. Für die Sicherstellung und Veranlassung aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften notwendig werdender außergewöhnlicher technischer Prüf-, Kontroll- sowie Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung oder Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit (insbes. TrinkwV, Brandschutz, etc.) eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen __ *alternativ: i.H.v. EUR pauschal brutto*], zzgl. Kopier- und Portoauslagen.
3. Für die kaufmännische Betreuung und Abwicklung vermierterseitig veranlasster Erhaltungsmaßnahmen, oder Modernisierungsmaßnahmen (inklusive deren Ankündigung gegenüber Mietern) oder baulichen Änderungen über einem Auftragswert i.H.v. EUR brutto im Einzelfall eine Vergütung i.H.v. %zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit %; d.h. derzeit % brutto; bei Einschaltung von Architekten, Ingenieuren oder sonstigen Sonderfachleuten zur technischen Abwicklung der o.g. Maßnahmen i.H.v. % zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit %; d.h. derzeit % brutto. Dies gilt ebenso für die Mitwirkung des Verwalters bei der außergerichtlichen Aufnahme und Verfolgung von Herstellungs- bzw. Mängelansprüchen in Ansehung der o.g. Maßnahmen.
4. Für den besonderen Bearbeitungsaufwand im Zusammenhang mit einer nutzerseitig trotz vorheriger Ankündigung (u.a. durch den beauftragten Dienstleister) nicht ermöglichten Installation, Wartung sowie Ablesung oder Austausch von Verbrauchserfassungsgeräten sowie Rauchwarnmeldern eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen __ *[alternativ: i.H.v. EUR brutto]*], zzgl. Kopier- und Portoauslagen.
5. Für den besonderen Bearbeitungsaufwand im Zusammenhang mit nutzerseitig trotz vorheriger Ankündigung (u.a. durch den beauftragten Dienstleister) nicht ermöglichten Probeentnahme zur Durchführung der Vorschriften der TrinkwV im Bereich der jeweiligen Mieträume eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen __ *[alternativ: i.H.v. EUR pauschal brutto]*], zzgl. Kopier- und Portoauslagen.



IV. Zusatz-Basisleistungen zur rechtlichen Verwaltung des Objekts

Der Verwalter erhält:

1. Für die Zuarbeit, Unterlagenzusammenstellung, Führung von Schriftverkehr, Anfertigung von Kopien, Wahrnehmung von Besprechungen und/oder gerichtlichen Terminen bei der über einen Rechtsanwalt abgewickelten gerichtlichen Durchsetzung oder Abwehr von Ansprüchen sowie sonstiger aktiver oder passiver gerichtlicher Verfahren im Zusammenhang mit der Verwaltung des Verwaltungsobjekts in Höhe von 50% der sich aus den Bestimmungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) ergebenden gesetzlichen Vergütung des Rechtsanwalts (zzgl. jeweils gültiger gesetzlicher MwSt., Post- und Telekommunikationsauslagen gem. RVG).
2. Für verwalterseits eigenständig (d.h. ohne Beauftragung eines Rechtsanwalts) geführte außergerichtliche Verfahren sowie gerichtliche Mahnverfahren zur Beitreibung von Beitragsforderungen gegen einzelne Wohnungseigentümer bzw. sonstige gerichtliche Aktiv- und Passivverfahren im Zusammenhang mit der Verwaltung des Verwaltungsobjekts eine Vergütung in Höhe der sich aus den Bestimmungen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) ergebenden gesetzlichen Vergütung des Rechtsanwalts (zzgl. jeweils gültiger gesetzlicher MwSt., Post- und Telekommunikationsauslagen gem. RVG).



Anlage 3 zum Verwaltervertrag vom _____ zwischen

und

Verzeichnis der Sonderleistungen des Verwalters (vgl. § 3 Ziff. 1. Buchst. c).

Zusätzlich zu der Basisvergütung sowie den variablen Zusatz-Basisvergütungen des Verwalters zu zahlen sind gem. § 3 Ziff. 1 Buchst. c) des Verwaltervertrags für die mit einem besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand verbundenen Sonderleistungen die sich aus diesem Leistungs- und Vergütungsverzeichnis ergebenden, Sondervergütungen nebst Aufwendungsersatz.

Hiernach erhält der Verwalter:

1. Für den Mehraufwand zur Erfüllung der im Rahmen des Zensus 2021 sowie folgender behördlicher statistischer Erhebungen vom Verwalter zu leistenden Tätigkeiten (u.a. Erstellung, Übermittlung und Aktualisierung geforderter Bestandslisten, Erstellung, Aktualisierung und Übermittlung geforderter Erhebungsdaten zur Gebäude- und Wohnungszählung) einmalig eine pauschale Vergütung in Höhe von _____ EUR zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit _____ %; d.h. derzeit _____ EUR brutto nebst den notwendigen Auslagen.
___ Variante 1 (Vergütung nach Anzahl der Mieteinheiten):
... erhält der Verwalter einmalig eine pauschale Sondervergütung in Höhe von _____ EUR zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit _____ %; d.h. derzeit _____ EUR brutto pro Mieteinheit, die gegen Rechnungsstellung nach Abschluss der vorbeschriebenen Tätigkeiten fällig wird.
___ Variante 2 (Pauschalvergütung mit Staffel nach Mieteinheiten):
... erhält der Verwalter einmalig eine Sondervergütung in Form einer Grundvergütung von _____ EUR zuzüglich _____ EUR pro Mieteinheit zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit _____ %; d.h. derzeit _____ EUR bzw. _____ EUR brutto, die gegen Rechnungsstellung nach Abschluss der vorbeschriebenen Tätigkeiten fällig wird.
___ Variante 3 (Zeithonorar):
... erhält der Verwalter einmalig eine Sondervergütung nach Zeitaufwand gegen Nachweis gemäß den in der Anlage 4 festgelegten Vergütungssätzen, die gegen Rechnungsstellung nach Abschluss der vorbeschriebenen Tätigkeiten fällig wird.
2. Für die Erstellung/Wiederherstellung/Ersatzbeschaffung fehlender Verwaltungsunterlagen und/oder einer ordnungsgemäßen Buchhaltung oder Betriebskosten- sowie Heizkostenabrechnungen, falls bei Vertragsbeginn nicht vorhanden und erforderlich, eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen nebst Ersatz der notwendigen Auslagen.



Anlage 4 zum Verwaltervertrag vom _____ zwischen

und

Verzeichnis der Vergütungssätze des Verwalters (vgl. § 3 Ziff. 3.).

Soweit keine besonderen Abreden getroffen werden, stehen dem Verwalter bei einer Vergütung nach Zeitaufwand folgende Vergütungssätze pro angefangene Zeitstunde zzgl. jeweils gültiger gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit 19%, zu:

Tätigkeit Geschäftsführer / Prokurist: _____ EUR, d.h. derzeit _____ EUR, brutto,
Tätigkeit Sachbearbeiter: _____ EUR, d.h. derzeit _____ EUR, brutto,
Tätigkeit Auszubildender: _____ EUR, d.h. derzeit _____ EUR, brutto.

Bei einer Tätigkeit außerhalb des Büros des Verwalters beginnt die Zeitberechnung mit dem Verlassen des Büros und endet mit der Rückkehr in das Büro; Vorbereitungs- und Wartezeiten wie z. B. bei Behörden oder Gerichten sind eingeschlossen.

Kfz.-Fahrtkosten sind mit 0,30 EUR pro gefahrenem Kilometer zu vergüten; Reisekosten mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind nach Aufwand zu erstatten.

Für die Anfertigung von Schwarzweißkopien werden 0,50 EUR für ersten fünfzig Kopien sowie je weitere Kopie 0,15 EUR zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%, demnach derzeit bis 50 Kopien 0,60 EUR brutto, ab der 51. Kopie derzeit 0,18 EUR brutto, berechnet.

Für die Anfertigung von Farbkopien werden 1,00 EUR zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%, berechnet, demnach derzeit 1,19 EUR brutto.

Für die Digitalisierung von Dokumenten zwecks deren fernkommunikativem Versand werden 0,50 EUR für ersten fünfzig Dokumentenseiten sowie je weitere Dokumentenseite 0,15 EUR zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%, demnach derzeit bis 50 Dokumenten 0,60 EUR brutto, ab der 51. Kopie derzeit 0,18 EUR brutto, berechnet.

Alle sonstigen Vergütungen und Auslagen werden nach tatsächlichem Aufwand zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%, berechnet.



Anlage 5

Verwaltungsvollmacht

Herr/Frau/Firma

(im Folgenden „Verwalter“ genannt),

wird als **Mietverwalter/in**

des Verwaltungsobjekts

in

(im Folgenden „Verwaltungsobjekt“ genannt),

hiermit durch

(im Folgenden „Vermieter“ genannt),

bevollmächtigt, den Vermieter in allen das o.g. Verwaltungsobjekt betreffenden Belangen zu vertreten. Diese Vollmacht beinhaltet u.a. die Berechtigung des Verwalters zur Veranlassung folgender Maßnahmen namens und für Rechnung des Vermieters:

I. Allgemeine Verwaltung

Abschluss, Änderung oder Kündigung von Hausmeister-, Hausreinigungs- und Gartenpflegeverträgen sowie sonstiger Dienstverträge zur laufenden Bewirtschaftung des Verwaltungsobjekts, von Versicherungsverträgen das Verwaltungsobjekt betreffend, von Liefer- und Versorgungsverträgen mit Energieversorgern bzw. Energiedienstleistern (Strom-, Gas- oder Ölversorgung) sowie von Verträgen mit Dienstleistungsunternehmen über die Ausstattung des Verwaltungsobjekts (Kauf, Miete oder sonstige entgeltliche Gebrauchsüberlassung) mit Verbrauchserfassungsgeräten und Rauchwarnmeldern sowie deren Wartung und Ablesung inklusive der Erstellung der Abrechnung über die Kosten einer zentralen Heizungs- bzw. Warmwasserversorgungsanlage.

II. Mietverwaltung

Vertretung des Vermieters in allen Mietverhältnisse betreffenden Angelegenheiten, insbesondere bei der Entgegennahme und Abgabe von Willenserklärungen und sonstigen Rechtshandlungen (u.a. Abschluss und Kündigung von Miet- oder Pachtverträgen, Abnahme und Übergabe, Einzug von Mietforderungen, Einzug und Anlage sowie Abrechnung und Auskehrung von Mietsicherheiten, Erstellung von Betriebskostenabrechnungen, Abmahnungen, Mängelanzeigen, Mietminderungs-, Zurückbehaltungs- oder Schadensersatzansprüche, Ansprüche auf Anpassung von Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen, Mieterhöhungen, Ankündigung und Durchführung von Erhaltungs- und



Modernisierungsmaßnahmen, Abschluss von Mietänderungs- bzw. Aufhebungsverträgen sowie bei der Gewährung von Räumungsfristen, der Erteilung von Genehmigungen zur Untervermietung / Gebrauchsüberlassung an Dritte / Aufnahme weiterer Personen in die Mieträume / Vornahme von Einbauten und baulichen Änderungen / Einbringung von Einrichtungen / Änderung des Nutzungszwecks, etc.).

III. Finanzverwaltung

Führung eines vom Vermögen des Verwalters getrennten Mietverwaltungskontos auf der Grundlage erteilter Kontovollmacht bei einem inländischen zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitut.

Einrichtung und Führung von vom Vermögen des Verwalters und des Vermieters getrennten Mietkautionenkonto auf der Grundlage erteilter Kontovollmacht bei einem inländischen zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstitut.

Durchführung des Zahlungsverkehrs für das Verwaltungsobjekt; insbesondere Einzug der Mieten sowie weiterer mietrechtlichen Forderungen des Vermieters im SEPA-Lastschriftinzugsverfahren.

IV. Technische Verwaltung

Abschluss, Änderung oder Kündigung von Wartungsverträgen für die technischen Anlagen und Einrichtungen des Verwaltungsobjekts, insbes. Heizungs-, Warmwasser-, Sanitär- und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Abschluss, Änderung oder Kündigung von Kontroll-, Prüfungs-, Sicherungs- und Überwachungsverträgen zur Kontrolle, Prüfung und Überwachung von sicherheitstechnischen bzw. der Verkehrssicherungspflicht unterliegenden Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstücksflächen des Verwaltungsobjekts.

Beauftragung sachkundige Dritter (u.a. Architekten, Ingenieure, Gutachter, etc.) mit der Erbringung auf Erhaltungsmaßnahmen bezogener Dienst- oder Werkleistungen.

Vergabe von Aufträgen über Erhaltungsmaßnahmen das Verwaltungsobjekt betreffend.

Insbesondere in dringenden Fällen Vergabe von Aufträgen zur Abwendung einer drohenden Gefahr oder des Eintritts bzw. der Vergrößerung von Schäden am Verwaltungsobjekt sowie zur vorübergehenden Sicherstellung dessen Ver- und Entsorgung.

V. Rechtliche Verwaltung

Vertretung des Vermieters bei allen Verhandlungen mit Mietern, Pächtern sowie Behörden und sonstigen Dritten zur Wahrnehmung der Aufgaben aus dem Verwaltervertrag.

Insbesondere Vertretung der Interessen des Vermieters gegenüber Mietern, Pächtern sowie Behörden und sonstigen Dritten bei allen die Mietverhältnisse betreffenden Vertrags- und Leistungsstörungen (u.a. Zahlungsrückstände, Verstöße gegen die Hausordnung, Kündigungen, Räumung und Herausgabe, Geltendmachung von Mängelrechten durch Mieter, etc.) durch Einschaltung eines Rechtsanwalts mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche des Vermieters bzw. Abwehr gegen den Vermieter gerichteter Ansprüche

Beauftragung eines Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe mit der lohn-, steuer- und sozialversicherungsrechtlichen Abwicklung von Arbeitsverhältnissen.

VI. Wohnungseigentum

Der Verwalter vertritt den Vermieter, sofern es sich beim Verwaltungsobjekt um Wohnungseigentum handelt, in den Eigentümersammlungen.

VII. Erteilung von Untervollmachten

Diese Vollmacht ist auf Dritte übertragbar; die Erteilung von Untervollmachten ist daher zulässig.

(Ort, Datum)

(Vermieter)