

Verwaltervertrag

Zwischen der
Ording Hausverwaltung
Inh. Dirk Ording
Bremervörder Str. 46 a
21682 Stade

Tel. 0 41 41 – 80 13 00 Fax 80 13 01
- nachstehend Verwalter genannt und

Frau/Herr _____

- nachstehend Eigentümer genannt wird
folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Verwalter übernimmt die Verwaltung des
Objektes

§ 2 Vertragsdauer

Der Verwaltervertrag beginnt am _____
und endet mit Ablauf des _____
Der Vertrag verlängert sich jeweils um 1 Jahr,
falls er nicht von einer Vertragspartei 6 Monate
vor dem jeweiligen vertraglichen Ablauftermin per
Einschreiben gekündigt wird. Ohne Einhaltung
einer Kündigungsfrist kann der Vertrag nur dann
gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund
vorliegt (§ 626 BGB).

§ 3 Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat für den Eigentümer alle zur
ordnungsgemäßen Verwaltung des Objektes
erforderlichen Aufgaben wahrzunehmen. Hierzu
gehören insbesondere:

1. Einstellung eines Hausmeisters, soweit
erforderlich
2. Einschaltung von Maklern bei Vermietung
3. Abschluß von Mietverträgen
4. Verwaltung der Mietsicherheit
entsprechend den mit dem Mieter
getroffenen Vereinbarungen.
5. Einzug der Miete oder eines
Nutzungsentgeltes oder sonstiger mit dem
Objekt zusammenhängenden Zahlungen
auf einem besonderen Konto, getrennt
vom sonstigen Vermögen des Verwalters.
6. Überweisung der Mieteingänge,
Nutzungsentgelte und sonstiger Zahlungen
an den Eigentümer.
7. Durchführung des gerichtlichen und
außergerichtlichen Mahnverfahrens wegen
Miet- und sonstiger
Zahlungsverpflichtungen. Durchführung
von Räumungsklagen sowie von
Zwangsvollstreckungsmaßnahmen.
8. Beauftragung eines Rechtsanwaltes, auf
Kosten des Eigentümers, soweit dies zur
Erfüllung der Aufgaben nach diesem

- Vertrag erforderlich oder nützlich ist.
9. Beendigung von Mietverhältnissen
(Erklärung und Entgegennahme von
Kündigungen).
 10. Veranlassung und Überwachung der
Instandhaltung und Instandsetzung des
Objektes.
 11. Abrechnung der Nebenkosten mit dem
Mieter.
 12. Neufestsetzung der Nebenkosten.
 13. Regelmäßige Überprüfung der
Mieterhöhungsmöglichkeiten.
 14. Führung des erforderlichen
Geschäftsverkehrs mit den Mieter,
Behörden und dritten Personen,
insbesondere
Wohnungseigentümergeinschaften
bzw. deren Verwalter.

§4 Vollmacht

Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt
den Verwalter, ihn in seinen Eigentümer- und
Vermieterrechten Dritten gegenüber umfassend
nach Maßgabe der ihm mit diesem Vertrag
übertragenen Aufgaben gerichtlich und
außergerichtlich zu vertreten. Der Verwalter ist
von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
Auf Verlangen des Verwalters erteilt der
Eigentümer dem Verwalter eine Vollmacht mit
dem vorgenannten Inhalt in einer besonderen
Urkunde. Falls der Verwalter dies verlangen
sollte, teilt der Eigentümer dem Mieter mit, daß
der Verwalter gemäß § 174 BGB berechtigt ist,
einseitige Rechtsgeschäfte, insbesondere
Kündigungen, vorzunehmen.

§ 5 Mietzahlungen

Die Mieteinnahmen sowie sonstige Beträge
sollen vom Verwalter auf folgendes Konto des
Eigentümers überwiesen werden:

Kontoinhaber :.....
Bankleitzahl :.....
Bank :.....
Kontonummer :.....

§ 6 Vergütung

Der Verwalter erhält als Entgelt für die
Verwaltung pro Objekt€ **pro**
Monat
zuzüglich Mehrwertsteuer in der jeweils gültigen
Höhe. Das Entgelt ist monatlich im voraus fällig.
Das Entgelt soll in angemessenen Abständen
angepaßt werden.
Falls sich die Parteien über die neue Vergütung
nicht einigen können, entscheidet ein
Sachverständiger der zuständigen Industrie- und
Handelskammer durch schriftliches Gutachten.
Die Kosten des Sachverständigen tragen die
Parteien je zur Hälfte.

§ 7 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

Der Eigentümer kann gegenüber Forderungen des Verwalters mit Gegenforderungen weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

§ 8 Haftung

Der Verwalter haftet für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Die Vermietung erfolgt im Namen und für Rechnung des Eigentümers. Der Verwalter übernimmt insbesondere keine Mietgarantie. Eventuell anfallende Gerichts-, Gerichtsvollzieher- und Anwaltskosten sowie sonstige zur Verfolgung der Eigentümerinteressen erforderlichen Kosten (z.B. Sachverständigengebühren zur Beweissicherung von Schönheitsreparaturen, Reparaturkosten, Maklerkosten, Nebenkosten) trägt der Eigentümer.

Dritte Personen, die der Verwalter zur Erfüllung seiner Aufgaben einschalten muß, werden im Namen und für Rechnung des Eigentümers beauftragt und sind daher nicht Erfüllungsgehilfen des Verwalters.

Sofern der Verwalter im Außenverhältnis verpflichtet sein sollte, Kosten auszugleichen oder sofern er für den Eigentümer Beträge verauslagt hat, ist der Eigentümer verpflichtet, diese Beträge unverzüglich zu erstatten, ggf. Auch einen Vorschuß zu gewähren.

Der Verwalter entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, ob eine Schönheitsreparatur durchgeführt werden soll und ob im übrigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich sind. Das gleiche gilt hinsichtlich der Einleitung von außergerichtlichen Verfahren zur Durchsetzung der Eigentümerinteressen.

§ 9 Auskunft

Der Verwalter muß auf Verlangen jederzeit genaue Auskunft, insbesondere über Einnahmen und Ausgaben erteilen. Der Eigentümer erhält einmal jährlich eine Abrechnung. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Verwalter dem Eigentümer sämtliche Unterlagen, die mit der Verwaltung im Zusammenhang stehen, soweit gesetzlich zulässig, herauszugeben.

§ 10 Gesamtschuldner

Sind mehrere Personen Eigentümer, so übernehmen sie sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von Ihnen wirken. Die Gesamtschuldner bevollmächtigen sich hiermit, gegenseitig Erklärungen mit Wirkungen für jeden von ihnen abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 11 Schlußbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein, insbesondere gegen das Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsverbindungen verstoßen, oder durch neue gesetzliche Bestimmungen unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, eine unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt. Gleiches gilt, soweit diese Bestimmungen lückenhaft sein sollten. Eventuelle Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Vertrages. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist in gesetzlich zulässigem Rahmen Stade. Von diesem Vertrag erhalten der Verwalter und der Eigentümer je eine Ausfertigung.

Stade, den

.....
(Verwalter)

.....
(Eigentümer)