

# VERWALTUNGSVERTRAG

## für Sondereigentum

zwischen

Firma KMK Immobilienverwaltung GmbH  
Ramonville Straße 3  
61184 Karben

- nachfolgend "Verwalter" genannt -

und

Herrn / Frau / Eheleute \_\_\_\_\_

wohnhaft in: \_\_\_\_\_

- nachfolgend "Eigentümerin" genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

### § 1

1. Herr / Frau / Eheleute

\_\_\_\_\_

ist / sind Eigentümer der/des in der Anlage

\_\_\_\_\_

gelegenen Eigentumswohnung (en)/Teileigentums Nr. \_\_\_\_\_

ist / sind Eigentümer des Hauses in

\_\_\_\_\_

mit insgesamt \_\_\_\_\_ Mieteinheiten.

2. Die Eigentümerin überträgt dem Verwalter die Verwaltung der/des genannten Eigentumswohnung (en) / Teileigentums/ Hauses nebst evtl. Stellplätze oder Garagen für 2 Jahre.

Der Vertrag beginnt zum \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.

3. Der Vertrag verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn er nicht von einem der Vertragspartner mit einer Frist von drei Monaten zum jeweiligen Ablauftermin gekündigt wird. Die Kündigung muß in schriftlicher Form erfolgen. Der Vertrag erlischt automatisch zum wirtschaftlichen Stichtag eines Eigentümerwechsels oder der vollständigen Eigennutzung.

## § 2

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

### 1. Kaufmännische Verwaltung

#### 1.1 Mietverhältnisse

##### 1.1.1

die Vermittlung von Mietverträgen für die verwalteten Mieteinheiten, nebst evtl. Stellplätzen oder Garagen auch unter Einschaltung eines Maklers zum Nachweis von Interessenten. Die dabei zu erzielende Miete muß mindestens der ortsüblichen Miete (Mietspiegel) entsprechen. Vorgaben der Eigentümerin über die Miethöhe haben Vorrang. Mietvertragsexemplare werden von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt,

##### 1.1.2

die Übergabe der Wohnungen/Gewerberäume nebst Stellplätzen bzw. Garagen an den neuen Mieter unter Erstellung eines Übergabeprotokolls,

##### 1.1.3

die Abnahme und Kontrolle von geräumten Wohnungen/Gewerberäumen nebst Stellplätzen bzw. Garagen unter Erstellung eines Abnahmeprotokolls,

##### 1.1.4

das Mahnwesen bei säumigen Mietern und die Einziehung und Eintreibung von Mietzahlungen und Betriebskosten. Die Einschaltung anwaltlicher Vertretung bedarf des schriftlichen Auftrages der Eigentümerin.

##### 1.1.5

auf ausschließlich schriftliche Anweisung der Eigentümerin: Die fristlose oder fristgerechte Kündigung von vertragsuntreuen Mietern einschließlich Einschaltung eines Rechtsanwaltes zur außergerichtlichen und gerichtlichen Interessenwahrnehmung der Eigentümerin (Mahnbescheid, Zahlungs- und Räumungsklagen etc.).

##### 1.1.6

Abwicklung von Kündigungen und Räumungen,

##### 1.1.7

auf Veranlassung der Eigentümerin: Prüfung und Durchführung von Mieterhöhungen. Die gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes bedarf der schriftlichen Anweisung der Eigentümerin.

##### 1.1.8

Überwachung der Einhaltung der Hausordnung durch die Mieter,

##### 1.1.9

Erstellung von Umlagenabrechnungen für die Mieter,

#### 1.2 Zahlungsverkehr

##### 1.2.1

die bargeldlose Zahlbarmachung aller die Liegenschaft betreffenden Bewirtschaftungskosten, Rechnungen und Annuitäten per Diskette. Zahlungsverpflichtungen, die dem Verwalter nicht bekannt sind (z.B. Annuitäten), teilt die Eigentümerin dem Verwalter so rechtzeitig mit, daß eine pünktliche Zahlung gewährleistet werden kann. Der Verwalter erstellt die Zahlungsdiskette und sendet diese der Eigentümerin mit dem erforderlichen Begleitzettel sowie einem vollständigen Zahlungsprotokoll zu oder gibt diese bei vorliegender Kontovollmacht direkt an die Bank. Sollte keine Kontovollmacht vorliegen, so unterzeichnet die Eigentümerin den Diskettenbegleitzettel und leitet die Unterlagen unverzüglich an die

Bank weiter. Die Eigentümerin richtet bei einer Bank Ihrer Wahl ein Konto für die Bewirtschaftung des zu verwaltenden Haus- und Grundbesitzes ein. Die Bank muß die Gewähr dafür bieten, daß Zahlungsvorgänge über Disketten abgewickelt werden können. Die Eigentümerin sorgt für eine ausreichende Deckung, sofern die laufenden Einnahmen hierzu nicht ausreichen. Kosten, die aus einer nicht ausreichenden Deckung des Kontos entstehen, gehen zu Lasten der Eigentümerin. Die Verwaltung eines Bargeldbestandes (Kasse) bedarf der schriftlichen Zustimmung durch die Eigentümerin.

## **1.3 Behörden**

### **1.3.1**

die Abwicklung sämtlichen Verkehrs mit den Behörden und Dienststellen aller Art, soweit er die laufende Verwaltung der Liegenschaft betrifft,

## **1.4 Versicherungen**

### **1.4.1**

Abschluß und Kündigung von Versicherungsverträgen für die Liegenschaft im Einvernehmen mit der Eigentümerin,

### **1.4.2**

Abwicklung von Schadensfällen mit den Versicherungsgesellschaften und etwaigen Dritten,

## **1.5 Hilfskräfte**

### **1.5.1**

vorbereitende Arbeiten (Personal- oder Firmenauswahl, Konditionsverhandlungen, Vertragsvorbereitung etc.) , für die Einstellung von Hilfskräften (Hausmeister, Hausreinigung etc.). Der Vertragsabschluß erfolgt durch die Eigentümerin,

## **1.6 Buchhaltung**

### **1.6.1**

die Buchung aller Zahlungsvorgänge (Mieteinnahmen sowie sämtliche Kosten). Der Eigentümer veranlaßt, daß die betreffende Bank dem Verwalter Kopien der Kontoauszüge zur Buchung aller Zahlungsvorgänge direkt zukommen läßt. Das Mietinkasso verbleibt bei der Eigentümerin. Der Verwalter erhält keine Vollmacht über das verwaltete Bankkonto.

### **1.6.2**

die ordnungsgemäße Aufbereitung und Verwahrung aller Belege,

### **1.6.3**

die Erstellung eines monatlichen Umsatz-, Zahlungs- und Kontierungsjournals sowie einer Offenen-Posten-Liste für die Eigentümerin,

## **2. Technische Verwaltung**

### **2.1 Instandhaltung**

#### **2.1.1**

die laufende Überwachung des baulichen Zustandes der Liegenschaft durch regelmäßige Begehung, ggf. unter Hinzuziehung der Eigentümerin oder sachkundiger Dritter,

#### **2.1.2**

Einholung und Prüfung von Angeboten sowie die Vergabe und Beauftragung aller notwendigen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an geeignete Fachfirmen unter Berücksichtigung der Einschränkungen des § 3, Ziffer 4,

#### **2.1.3**

Abschluß von Wartungsverträgen nach Rücksprache mit der Eigentümerin und die Überwachung der Durchführung,

## **2.2 Geräte und Heizmaterial**

### **2.2.1**

Beschaffung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlichen Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte für den Hausmeister etc.) und Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial etc.).

## **§ 3**

1. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung gilt der Verwalter als Vertreter der Eigentümerin und kann in deren Namen rechtswirksam handeln. Der Verwalter ist hierbei zu der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes verpflichtet. Die Haftung des Verwalters beschränkt sich auf Fälle des Vorsatzes und der groben Fahrlässigkeit.
2. Auslagen und Kosten Dritter (z.B. für Zeitungsanzeigen, Porto, Gerichts- und Anwaltskosten, Gebühren, Gutachter, Gerichtsvollzieher, Kostenvorschüsse, etc.) gehen direkt zu Lasten der Eigentümerin. Der Verwalter erteilt Aufträge im Namen und auf Rechnung der Eigentümerin im Rahmen der vertraglichen Einschränkungen (siehe § 2, Ziffer 1.1.4, 1.1.5, 1.1.7 und § 3, Ziffer 4).
3. Prozessuale Risiken aus geführten Rechtsstreitigkeiten trägt die Eigentümerin.
4. Der Verwalter kann ohne Rücksprache Namens, im Auftrage und auf Rechnung der Eigentümerin, Schönheitsreparaturen-, Reparatur- und Instandsetzungsaufträge mit einem Kostenvolumen von im Einzelfall bis zu EUR ..... incl. MwSt, vergeben. Sofern entsprechende Arbeiten erforderlich sind, die dieses Kostenvolumen überschreiten, darf der Verwalter nicht ohne Zustimmung der Eigentümerin handeln, es sei denn zur Abwendung drohender Gefahr.

## **§ 4**

1. Der Verwalter erhält Kopien der Mietverträge, Originale verwahrt die Eigentümerin. Bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bei der Eigentümerin vorhandene Unterlagen, die für die laufende Verwaltung benötigt werden, sind dem Verwalter in Kopie rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich, das für die Abwicklung eingerichtete Konto bei einer Bank zu führen, die am **Daten-Träger-Austauschverfahren (DTA)** per Diskette teilnimmt.

## **§ 5**

1. Für seine Tätigkeit erhält der Verwalter von der Eigentümerin monatlich pro Mieteinheit nebst evtl. Stellplätzen bzw. Garagen EUR..... zzgl. der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer. Das entspricht einer Jahresgebühr von..... % einer kalkulierten jährlichen Nettomiete von EUR..... Es ist vereinbart, daß sich diese Vergütung mit Beginn jedes nachfolgenden Kalenderjahres um EUR..... pro Mieteinheit und Jahr zzgl. der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer erhöht.
2. Die Verwaltervergütung ist für jedes Kalenderjahr in einer Summe am 1. Januar eines jeden Jahres fällig. Diese Zahlungsverpflichtung gilt jedoch mit der Maßgabe als zinslos gestundet, daß jeweils am ersten Werktag eines Monats Raten von 1/12 der jährlichen Verwaltervergütung geleistet werden. Befindet sich die Eigentümerin mit zwei Raten in Rückstand, so erlischt die zinslose Stundung rückwirkend. Der fällige Gesamtbetrag ist mit 12% p.a. zu verzinsen. Kosten für Rücklastschriften etc. gehen zu Lasten der Eigentümerin.
3. Für die Durchführung von größeren Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die ein Kostenvolumen pro Maßnahme von EUR 3.000,00 übersteigen, erhält der Verwalter eine Gebühr in Höhe von..... % der gesamten Auftragssumme der Maßnahme.

4. Die Eigentümerin erklärt sich bereit, am Lastschriften-Einzugsverfahren teilzunehmen. Die mtl. Rate der Verwaltergebühr wird am Monatsanfang von dem von der Eigentümerin nachfolgend benannten Konto abgebucht.

### Ermächtigung zum Einzug von Forderungen durch Lastschriften

An (Zahlungsempfänger)

KMK  
Buchhaltung- und Immobilienverwaltung GmbH  
Ramonville Straße 3  
61184 Karben  
Tel. 06039-931040-Fax.: 06039-933242

Hiermit ermächtige(n) ich/wir Sie widerruflich, die von mir/uns zu entrichtende(n) Gebühr(en) für die Verwaltung von

Wohn-/Teileigentum Nr./ Haus \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Straße und Hausnummer)

in \_\_\_\_\_ gem. § 5 Ziffer 1 und 3 dieses Vertrages sowie evtl.  
(PLZ, Ort)

Kosten Dritter bei Fälligkeit zu Lasten meines/unseres Girokontos Nr. \_\_\_\_\_ bei

\_\_\_\_\_ Bankleitzahl \_\_\_\_\_ durch

Lastschrift einzuziehen.

Wenn mein/unser Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens des kontoführenden Kreditinstituts (s.o.) keine Verpflichtung zur Einlösung.

Teileinlösungen werden im Lastschriftverfahren nicht vorgenommen.

\_\_\_\_\_  
(Name, Vorname, genaue Anschrift der/des Kontoinhaber/s)

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift aller Eigentümer und Kontoinhaber)

5. Kommt die Eigentümerin mit zwei Raten ihrer monatlichen Verwaltergebühr in Rückstand, steht es der Verwalterin frei, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen.

## § 6

1. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2. Der Verwalter ist bevollmächtigt, in Erfüllung seiner Aufgaben Untervollmachten zu erteilen.
3. Der Verwalter hat das Recht, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Rechte auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen.

## § 7

Verwaltervollmacht:

Der Verwalter wird von der Eigentümerin bevollmächtigt, in ihrem Namen rechtsgeschäftliche Erklärungen aller Art, soweit sie die laufende Verwaltung des zu verwaltenden Haus- und Grundbesitzes anbelangen, abzugeben. Diese Vollmacht berechtigt insbesondere zur Abgabe von Kündigungserklärungen sowie zur Erteilung von Vollmachten an Rechtsanwälte zur außergerichtlichen und gerichtlichen Vertretung der Eigentümerin im Rahmen der vertraglichen Einschränkungen (siehe § 2, Ziffer 1.1.4, 1.1.5, 1.1.7 und § 3, Ziffer 4).

## § 8

1. Mündliche oder sonstige Nebenabreden sind nicht getroffen. Sollten sie vorher getroffen worden sein, so werden sie hiermit aufgehoben.
2. Änderungen oder Ergänzungen des vorstehenden Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Abbedingung der Schriftform.
3. Durch die etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Für den Fall der Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültigen Vertragsbestimmungen durch eine neue Bestimmungen zu ersetzen, die dem ursprünglich angestrebten Vertragszweck am nächsten kommen.
4. Gerichtsstand und Erfüllungsort dieses Vertrages ist Bad Vilbel.

Karben, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- Verwalterin -

- Eigentümer-

\_\_\_\_\_

- Eigentümer -