

# Sondereigentumsverwaltungsvertrag

Zwischen

(Auftraggeber)

als Eigentümer des Objektes in \_\_\_\_\_

und

**Immobilien Bernhard Niederprüm e.K., Kipdorf 7, 42103 Wuppertal, HRA 17072**

(Verwalter)

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

## Paragr. 1

### Allgemeine Aufgaben

Der Auftraggeber überträgt dem Verwalter die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des o. g. Objektes notwendig sind. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des Auftraggebers zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen.

## Paragr. 2

### Spezielle Aufgaben

#### 2. Kaufmännische Verwaltung

1. Wahrnehmung der Rechte des Auftraggebers gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämtern, Hypotheken- und Darlehensgläubigern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern und Pächtern.
2. Abschluss und Kündigung von Mietverträgen
3. Vereinnahmung des gesamten Mietinkassos einschließlich aller Umlagen
4. Vereinnahmung und Führung der Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen
5. Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten
6. Ermittlung und Durchführung aller Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen nach den vertraglichen Bestimmungen
7. Durchführung aller zur ordnungsgemäßen Bewirtschaft erforderlichen Maßnahmen
8. Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen, soweit sie sich auf das Vertragsobjekt beziehen, sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus diesen Verträgen für den Auftraggeber
9. Abwicklung des Schriftverkehrs mit den Mietern
10. Einstellung oder Entlassung von Hilfskräften
11. Erteilung von Prozessvollmachten für Zahlungsklagen jeder Art, die sich aus dem Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnis ergeben, sowie für Räumungsklagen und schließlich für die Durchsetzung der Rechte des Auftraggebers im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsobjektes
12. Bestellung von Gebrauchsgegenständen und Geräten, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Ausstattung des Hausmeisters erforderlich sind.

### **3. Technische Verwaltung**

1. Laufende Überwachung des baulichen Zustandes und Vergabe notwendiger Reparaturmaßnahmen
2. Abschluss von Wartungsverträgen
3. Aufstellung periodischer Instandhaltungspläne in Absprache mit dem Auftraggeber

#### **c. Besondere Verwalteraufgaben**

Folgende Tätigkeiten bedürfen der Zustimmung des Auftraggebers:

Tätigkeiten zu Position § 3 Punkt 1 kann der Verwalter bei Reparaturmaßnahmen bis zu einem Auftragswert von **€ 1.000,00** freihändig vergeben. Darüber hinaus gehenden Maßnahmen jeglicher Art, bedürfen der Zustimmung des Auftragsgebers.

### **Paragr. 3**

#### **Rechnungslegung**

Der Verwalter hat monatlich, jeweils zum 15. des laufenden Monats dem Auftraggeber Rechnung über die eingegangenen Mieten zu legen.

Die Erstellung einer Jahresabrechnung ist bis zum 30. August des folgenden Jahres vorzulegen. Die Ansammlung einer Bauerneuerungsrücklage hat durch den Auftraggeber zu erfolgen.

### **Paragr. 4**

#### **Zahlungsverkehr**

1. Der gesamte Zahlungsverkehr für dieses Objekt wird über **das IBAN. DE17 3305 0000 0000 4322 03 bei der Stadtparkasse Wuppertal abgewickelt.**

2. Mietkautionen werden über ein separates Konto abgewickelt. Die Kautionen befinden sich im Eigentum der Mieter und stehen diesen nach Auszug einschließlich Zinsen dann zur Verfügung, wenn keine verrechnungsfähigen Forderungen gegen den Mieter bestehen.

### **Paragr. 5**

#### **Verwaltervergütung**

1. a) Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung von

€ 20,00 zzgl. Mehrwertsteuer pro Wohneinheit und € 5,00 zzgl. Mehrwertsteuer pro Garageneinheit

zahlbar am Ende eines jeden Monats, erstmals **am 01.**\_\_\_\_\_.

1. b)

Darüber hinaus erhält der Verwalter für Telefon, Porti, Drucksachen, Fahrtkosten u. a. einen pauschalen Aufwendungssatz von monatlich € 0,00 ( ist in der Verwaltergebühr enthalten).

2. Bei Neuvermietungen erhält der Verwalter die von ihm verauslagten Inserationskosten und die erste Monatsmiete brutto zzgl. der jeweiligen Mwst..

3. Bei zukünftigen Mieterhöhungen erhöht sich die monatliche Verwaltungsgebühr um 13% des Mieterhöhungsbetrages.

4. Die Vertretung auf Eigentümerversammlungen wird mit € 40,00 pro Stunde zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, zzgl. An- und Abfahrt berechnet, sofern der Sondereigentumsverwalter nicht gleichzeitig WEG-Verwalter ist.

3. Der Verwalter ist berechtigt, die alle vorstehenden Gebühren vom Verwaltungskonto zu entnehmen.

## **Paragr. 6**

### **Vollmacht**

Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde vom Auftraggeber verlangen.

## **Paragr. 7**

### **Vertragsdauer, Kündigung**

Dieser Vertrag wird für die Zeit vom **01.**\_\_\_\_\_ bis **31.12.20\_\_**. fest abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten schriftlich gekündigt wird.

## **Paragr. 8**

### **Vertragsänderungen und -ergänzungen**

Änderungen dieses Vertrages werden nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart und von beiden Vertragspartnern unterzeichnet sind.

#### **Auftraggeber:**

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Ort)

#### **Hausverwalter:**

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Ort)