

Mietverwaltungsvertrag (für Sonder- und Teileigentum ohne besondere Verwaltungsleistungen)

Zwischen

**Wohnung im
Eigentum von:**

und der

Verwaltung:

vertreten durch:

Verwaltungsobjekt(e):

Anwesen (WEG): _____

Wohnungs-Nr(n): _____

Teileigentums-Nr(n): _____

TG-Platz-Nr(n): _____

Stellplatz-Nr(n): _____

gem. Teilungserklärung vom _____ des Notariats _____

Ur-Nr.: _____

wird folgender Verwaltungsvertrag geschlossen:

Vorbemerkung:

Der Eigentümer beauftragt die Verwaltung durch diesen Vertrag mit der Verwaltung der o. g. Sonder- bzw. Teileigentumseinheit(en).

Die Verwaltung verpflichtet sich, die Interessen des Eigentümers im Rahmen der vereinbarten Leistungen mit der Sorgfalt einer fachkundigen Verwaltung wahrzunehmen.

Der Vertrag unterscheidet zwischen dem Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit (§ 2), die sich aus den üblicherweise notwendigen Aufgaben des Eigentümers gegenüber dem Mietenden im laufenden Mietverhältnis ergeben und deren Aufwand mit der pauschalen Grundgebühr abgegolten ist, sowie den besonderen Verwaltungsleistungen gem. § 4 des Vertrages, die zusätzlich zu vergüten sind.

Die Regelungen des Vertrages geltend entsprechend, wenn für das Verwaltungsobjekt ein Pacht- oder anderes Nutzungsverhältnis vorliegt.

§ 1 Laufzeit und Beendigung des Vertrages

Dieser Vertrag läuft vom _____ bis _____¹⁾

Er kann vom Eigentümer zum Ende der Laufzeit mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Andernfalls verlängert er sich danach stillschweigend auf unbestimmte Zeit, sofern er nicht von einer Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat gekündigt wird.

Individualvereinbarung zur Laufzeit und Beendigung des Vertrages:

Die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ist jederzeit möglich. Die Kündigung – gleich aus welchem Grund – hat in Textform (§ 126b BGB) zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang beim Kündigungsempfänger an.

Im Falle der Veräußerung des Objektes steht dem Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des übernächsten Monats nach Kündigungserklärung zu.

In diesem Fall erhält die Verwaltung für die außerordentliche Abrechnung zum Vertragsende sowie die Kautionsabrechnung, die dem Eigentümer gegenüber bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu erstellen ist, eine einmalige Vergütung von

EUR _____ zzgl. der gesetzlichen MwSt; derzeit also:

EUR _____
zzgl. der gesetzl. MwSt., derzeit _____ %
gesamt _____ EUR.

Die Kündigung – gleich aus welchem Grund – hat in Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) zu erfolgen. Entscheidend für die Einhaltung der jeweiligen Kündigungsfrist ist der Zugang des Kündigungsschreibens bei der jeweiligen Vertragspartei.

¹⁾ Die Laufzeit darf zunächst für nicht länger als zwei Jahre vereinbart werden (§ 309 Abs. 1 Nr. 9 BGB). Die Alternative 1 entspricht der Regelung des § 309 Abs. 1 Nr. 9 in seiner seit 01.03.2022 geltenden Fassung. Eine formularvertragliche Vereinbarung längerer Laufzeiten bzw. Kündigungsfristen wäre gegenüber einem Verbraucher unwirksam. Als Verbraucher i.S.d. § 13 BGB sind in der Regel Eigentümer mit einem Bestand von weniger als 10 Wohnungen anzusehen. Längere Laufzeiten/Kündigungsfristen können jedoch individualvertraglich vereinbart werden. Hierzu ist es notwendig, dass die Verwaltung die von ihr gewünschte Regelung ernsthaft zur Disposition stellt, was sie im Streitfall beweisen muss (z.B. durch E-Mailverkehr etc.).

§ 2 Umfang der Tätigkeit der Verwaltung

Im Rahmen ihrer regulären Tätigkeit hat die Verwaltung die nachstehenden Pflichten, Rechte und Vollmachten:

1. Inkasso der Miete und der Nebenkosten sowie außergerichtliches Forderungsmanagement hinsichtlich aller Ansprüche, die dem Eigentümer aus dem Mietverhältnis zustehen. Der Eigentümer ist unverzüglich zu unterrichten, falls ein Mietrückstand von mehr als EUR _____ (je Verwaltungsobjekt) besteht.
2. Fristgemäße Geltendmachung vertraglich vereinbarter Erhöhungen der Miete, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Vertrag ergibt.
3. Führung der Kautionen bzw. sonstiger vertraglicher Sicherheiten nach den gesetzlichen Vorschriften bzw. vertraglichen Vereinbarungen; Fertigung der Kautionsabrechnung und Auskehrung eines eventuellen Guthabens an die Mietpartei. Kautionen und sonstige Mietsicherheiten sind getrennt vom Vermögen der Verwaltung und insolvenzsicher auf separaten Konten anzulegen.
4. Entgegennahme von Willenserklärungen der Mietparteien bezüglich des Mietverhältnisses, insbesondere von Kündigungen; gesamter mündlicher und schriftlicher Verkehr mit den Mietparteien. Ausspruch von Abmahnungen, z. B. bei Verstößen gegen die mietvertragliche Verpflichtungen oder die Hausordnung.
 - Abmahnungen erfolgen nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Eigentümer.
 - Die Verwaltung spricht Abmahnungen bei Notwendigkeit in eigenem pflichtgemäßem Ermessen aus.
5. Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung gegenüber den Mietparteien innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB; Inkasso von Nachforderungen, bzw. Auskehrung von Guthaben aus der Abrechnung; Anpassung der vereinbarten Vorauszahlungen bzw. Pauschalen auf die Nebenkosten bei Bedarf. Die reguläre Leistung der Verwaltung umfasst lediglich die Saldenübernahme aus der WEG-Abrechnung in die Mietparteienabrechnung. Soweit die Verwaltung nicht zugleich die WEG verwaltet, hat der Eigentümer sicherzustellen, dass die WEG-Abrechnung der Verwaltung spätestens 3 Monat vor Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB vorliegt.
6. Vergabe von kleineren Renovierungs-, bzw. Reparaturaufträgen das Verwaltungsobjekt betreffend, soweit (ggf. nach einzuholenden Kostenvoranschlägen) ein Aufwand von EUR _____ zzgl. der jeweils ges. MwSt. nicht überschritten wird.
7. Vergabe von Aufträgen für dringende Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen über die unter Ziffer 6 genannte Summe hinaus, die zur Abwendung bzw. Behebung von akuten Schäden, (z. B. Wasserrohrbrüchen etc.) im Rahmen einer Notgeschäftsführung gem. den §§ 677 ff. BGB nötig sind.
8. Erfassung aller Zahlungsvorgänge (Einnahmen / Ausgaben) mittels geordneter Buchführung; Aufbewahrung der Originalbelege. Belege und Abrechnungen, die älter als zehn Jahre sind
 - sind dem Eigentümer auf dessen Kosten zu übersenden
 - sind von der Verwaltung datensicher zu vernichten.
9. Erstellung einer kalenderjährlichen Abrechnung über alle Einnahmen und Ausgaben hinsichtlich des Verwaltungsobjektes für den Eigentümer. Die Abrechnung ist dem Eigentümer bis spätestens 31.03. des Folgejahres zu übersenden.

§ 3 Vergütung der Verwaltung für die regulären Leistungen gem. § 2

- Die Verwaltung erhält für ihre Tätigkeit gem. § 2 eine monatlich zu zahlende Vergütung in Höhe von pauschal

EUR _____
zzgl. der gesetzl. MwSt., derzeit _____ %
gesamt _____ EUR.

- Die Verwaltung erhält für ihre Tätigkeit gem. § 2 eine monatlich zu zahlende Vergütung in Höhe von _____ % der jeweiligen Bruttosollmiete zzgl. der MwSt. in jeweils gesetzlicher Höhe.
- Auslagen sind auf Nachweis gesondert zu erstatten.

Die Vergütung für die reguläre Verwaltungstätigkeit ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats, zur Zahlung fällig, die Auslagen nach Weiterberechnung an den Eigentümer. Die Verwaltung ist berechtigt, ihre Vergütung bzw. ihre Auslagen zum Fälligkeitszeitpunkt dem Verwaltungskonto zu entnehmen.

§ 4 Abwicklung des Zahlungsverkehrs

- 1.1 Die Verwaltung errichtet ein offenes Treuhandkonto für das Verwaltungsobjekt, über das der gesamte laufende Zahlungsverkehr abgewickelt wird:

Konto auf den Namen von: _____

Bank: _____

IBAN: _____

BIC: _____

Creditor Identifier, CI: _____

Es wird vereinbart, dass auf dem Verwaltungskonto zunächst ein Sockelbetrag in Höhe von _____ EUR aufgebaut wird und der dazu dient, die Verpflichtungen aus der Verwaltung des Objektes im vereinbarten Rahmen, auch gegenüber der Verwaltung, zu erfüllen.

Darüber hinausgehende Beträge sind monatlich halbjährlich jährlich nach Erstellung der Eigentümerabrechnung an den Eigentümer auszukehren.

- 1.2 Die Abwicklung des Zahlungsverkehrs ist erfolgt gemäß den Vereinbarungen zu § 6 dieses Vertrages.

§ 5 Sonstige Rechte und Pflichten der Parteien

1. Die Parteien sind verpflichtet, sich gegenseitig von allen wesentlichen Vorgängen, die das Verwaltungsobjekt betreffen, unverzüglich zu unterrichten. Die Unterrichtung per Email gilt als ausreichend, sofern in § 6 keine anderen Vereinbarungen getroffen sind.
2. Der Eigentümer hat der Verwaltung alle Unterlagen zu übergeben, die zur Erfüllung ihrer oben vereinbarten Verwaltungsleistungen erforderlich sind. Die Verwaltung ist verpflichtet, diese sorgfältig aufzubewahren sowie binnen eines Monats nach Beendigung ihrer Tätigkeit – gleich aus welchem Grund – an den Eigentümer zurückzugeben.
Ein Zurückbehaltungsrecht der Verwaltung an Originalunterlagen besteht auch dann nicht, wenn noch Honorarforderungen gegen den Eigentümer bestehen.
3. Die Verwaltung handelt bei ihrer Tätigkeit Dritten gegenüber ausschließlich im Auftrag, in Vollmacht und für Rechnung des Eigentümers.
4. Rechtliche Unterstützung und Beratung des Eigentümers schuldet die Verwaltung im Rahmen ihrer regulären und besonderen Verwaltungsleistungen nur in dem Maße, wie es nach der Sach- und Fachkunde einer einschlägig ausgebildeten und tätigen Immobilienverwaltung erwartet werden kann.
5. Soweit der Verwaltung unter § 6 der Abschluss von Mietverträgen übertragen worden ist, haftet sie dem Eigentümer nicht für eventuelle Vermögensschäden, die deswegen entstehen, dass einzelne Vertragsklauseln, die bei Vertragsabschluss rechtlich noch zulässig waren, im Nachhinein von der Rechtsprechung als unwirksam gewertet werden.
6. Dem Eigentümer ist bekannt, dass die WEG-Abrechnung nicht den mietrechtlichen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung gegenüber der Mietpartei entsprechen muss. Soweit die Verwaltung nicht unter § 6 mit einer gesonderten Prüfung diesbezüglich beauftragt ist, haftet sie nicht dafür, dass die Mietpartei-Abrechnung den gesetzlichen Anforderungen genügt und Nachforderungen gegen die Mietpartei realisiert werden können. In diesem Fall hat der Eigentümer selbst Sorge dafür zu tragen, dass der Verwaltung die für die Mietpartei-Abrechnung einzustellenden Salden korrekt und fristgemäß vorliegen. Informationen und Bescheinigungen gem. § 35a EStG werden gegenüber der Mietpartei nur insoweit erteilt, als sich diese unmittelbar aus der WEG-Abrechnung bzw. den Mitteilungen des Eigentümers ergeben.
7. Der Eigentümer ist verpflichtet, der Verwaltung auf Verlangen eine gesonderte Vollmacht zu erteilen, aus der ihre Rechte im Außenverhältnis ersichtlich sind. Diese Originalvollmacht hat die Verwaltung dem Eigentümer nach Beendigung des Vertrages – gleich aus welchem Grund – unverzüglich zurückzugeben.
8. Mehrere Eigentümer des Verwaltungsobjektes bevollmächtigen sich mit Unterzeichnung des Vertrages gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme rechtsverbindlicher Erklärungen gegenüber der Verwaltung.
9. Die Verwaltung ist berechtigt, in Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen, bzw. auf eigene Kosten Erfüllungsgehilfen einzusetzen. Grundsätzlich ist sie aber verpflichtet, die Verwaltungsaufgaben selbst zu erfüllen.
10. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder künftig werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der ungültigen/unwirksamen Klausel, bzw. des unwirksamen/ungültigen Klauselteils tritt in diesem Fall die gesetzliche Regelung.

§ 6 Sonstige Vereinbarungen

Anlage: Pflichtangaben nach Art. 13 EU-DSGVO

Ort und Datum

Ort und Datum

Verwaltung

Eigentümer