

Zwischen

- im folgenden Eigentümer genannt -

und der

**Firma LA Immobilien
Herrn Ludwig Alms als GF
Fahnenstr. 2a
18057 Rostock**

- im folgenden Verwaltung genannt -

wird folgender

Vertrag über die Mietverwaltung eines Wohnobjektes

geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Eigentümer überträgt der Verwaltung die Mietverwaltung des Grundstücks _____
in _____. Das Grundstück ist bebaut mit einem **Wohnobjekt mit z.Zt. ___**
Wohneinheiten.

§ 2 Laufzeit des Vertrages

- (1) Die Mietverwaltung **beginnt am** __.__.200__. Der Vertrag ist zunächst bis zum __.__.20__ fest abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht bis zum __.__. eines Kalenderjahres schriftlich gekündigt wird.
- (2) Vor Ablauf dieser Vertragszeit kann der Vertrag von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden
- (3) Veräußert der Eigentümer während der Laufzeit dieses Vertrages das Objekt und tritt der neue Eigentümer nicht in diesen Vertrag ein, erlischt der Vertrag zum Zeitpunkt der Übergabe des Verwaltungsobjektes an den neuen Eigentümer. Die Verwaltung verpflichtet sich, dem Eigentümer die erforderlichen Unterlagen auszuhändigen.
- (4) Alle Tätigkeiten der Verwaltung enden mit dem Tag der Auflösung dieses Vertrages. Werden noch Arbeiten verlangt, sind diese gesondert zu vergüten.

§ 3 Betreuungspflicht

Die Verwaltung verpflichtet sich, die ihr übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen, dabei die Interessen des Eigentümers zu vertreten und die Bewirtschaftung des Verwaltungsobjektes derart durchzuführen, daß es in seinem wirtschaftlichen Bestand erhalten wird und ordnungsgemäß genutzt werden kann.

§ 4 Verwaltungsaufgaben

- (1) Die Verwaltung ist zur Vermietung einschließlich der Abnahme und Übergabe der Wohnungen und zur Vorbereitung des Abschlusses von Mietverträgen berechtigt.
- (2) Die Verwaltung ist berechtigt und verpflichtet, Mieterhöhungen im Namen des Eigentümers durchzuführen, Kündigungen von Mietverträgen entgegenzunehmen sowie Mietverträge bei der

Vorbereitung der Kündigung von Mietverträgen mitzuwirken. Zur Verwaltung gehört ferner der gesamte mündliche und schriftliche Verkehr mit Mietern und sonstigen Personen.

- (3) Die Verwaltung ist ermächtigt, sämtliche für das Verwaltungsobjekt eingehende Mieten, Entschädigungen, Schadensersatzleistungen u.s.w. in Empfang zu nehmen. Sie ist insbesondere zur vertragsgemäßen Betreibung des Mietzinses, Durchführung von Schadenersatzansprüchen sowie zur Geltendmachung der sonstigen Rechte des Eigentümers aus dem Mietverhältnis verpflichtet, nötigenfalls unter Inanspruchnahme der Gerichte und/ oder eines Rechtsanwaltes. Über die Beauftragung eines Anwalts, Beantragung eines Mahnbescheides bzw. Einreichung einer Klage entscheidet der Eigentümer auf Vorschlag der Verwaltung. Die Kosten für die Inanspruchnahme anwaltlicher bzw. gerichtlicher Hilfe u.ä. trägt der Eigentümer.
- (4) Die Verwaltung erstellt im Namen des Eigentümers gegenüber den Mietern die jährliche Umlagenabrechnung über die Betriebs- und Heizkosten, soweit die Betriebs- und Heizkosten für den Eigentümer auf Dritte zu verteilen sind.
- (5) Die Verwaltung ist ermächtigt, den Eigentümer gegenüber Behörden zu vertreten, sofern dies im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondereigentums notwendig und geboten ist.
- (6) Die Verwaltung ist zur Entgegennahme und Bearbeitung von Mängelanzeigen der Mieter sowie zur Feststellung von Mängeln und Schäden in den Wohnungen (ggf. unter Hinzuziehung eines Bausachverständigen auf Kosten des Eigentümers) verpflichtet. Sie wird vertraglich oder gesetzlich notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten veranlassen bzw. in Auftrag geben, einschl. der Beseitigung etwa eingetretener Folgeschäden und der Regulierung eventl. Schadenersatzansprüche des Mieters oder Dritter. Die Rechnungen sind vor Zahlung auf ihre rechnerische und sachliche Richtigkeit sowie auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Inanspruchnahme von Versicherungen für den Eigentümer gewahrt bleibt.
- (7) Betragen die Aufwendungen für die unter 6. genannten Maßnahmen voraussichtlich mehr als € 300,- pro Einzelmaßnahme, ist die vorherige Zustimmung des Eigentümers einzuholen, es sei denn, dass Gefahr im Verzug ist. Diese Beschränkung gilt nur im Innenverhältnis. Nicht unter die Beschränkung fallen durchzuführende Schönheitsreparaturen sowie Instandsetzungsarbeiten, die nach Auszug eines Mieters vorzunehmen sind, soweit diese Kosten aus der Mietsicherheit abgedeckt bzw. vom Eigentümer erstattet werden.
- (8) Kosten für die Instandsetzung, insbesondere für Schönheitsreparaturen, die einzelne Wohnungen betreffen und auf ein schuldhaftes Verhalten des Mieters zurückzuführen sind, hat die Verwaltung mit der vom Mieter gezahlten Mietsicherheit zu verrechnen.
- (9) Die Verwaltung rechnet über die von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu haltenden Einnahmen und Ausgaben - betreffend das Verwaltungsobjekt - ordnungsgemäß **quartalsweise** mit dem Eigentümer ab. Sämtliche Belege sind sorgfältig zu sammeln und aufzubewahren.
- (10) Es besteht Einigkeit darüber, dass die im Anhang erteilte Verwaltervollmacht im Innenverhältnis in der Art und Weise eingeschränkt wird, dass bei Vertretung des Eigentümers in jedem einzelnen Fall eine Abstimmung erfolgt.

§ 5 Vergütung

- (1) Als Vergütung erhält die Verwaltung **je Wohneinheit einen Betrag von € 14,00**, das sind bei z.Zt. **Wohneinheiten** insgesamt

€ , monatlich

zuzüglich der geltenden Mehrwertsteuer. Die Vergütung wird die Verwaltung monatlich auf ihr eigenes Konto überweisen.



- (2) Für die vom Verwalter im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel zu erbringenden Leistungen steht diesem eine gesonderte Vergütung in Höhe von € 50,00 netto je Wechsel zu, welche er sich vom Mieter einholt.
- (3) Die Verwaltung erhält die Kosten der Folgevermietung - sofern die Vermietung nicht durch Dritte erfolgt -, Ferngespräche, Inserate u.s.w. - in der tatsächlich entstandenen Höhe zurück. Es soll eine Absprache über Kosten und Aufwand in Zusammenhang mit Neuvermietungen erfolgen.

§ 6 Vertretungsberechtigung

- (1) Steht das Recht am Verwaltungsobjekt mehreren Personen gemeinschaftlich zu, versichert der unterzeichnende Eigentümer, daß er zum Abschluß dieses Vertrages von dem/den Mieteigentümer/n ermächtigt ist.
- (2) Ist die Verwaltung in dringenden Fällen an der Ausübung ihrer Tätigkeit gehindert, so hat sie das Recht, auf ihre Kosten einen geeigneten Verwalter als Ersatz zu bestellen. Der Eigentümer muß vorher in Kenntnis gesetzt werden. Für die Handlungen des Vertreters hat die Verwaltung wie für eigene Handlungen einzustehen.

§ 7 Vertragsänderungen , Erfüllungsort und Gerichtsstand, salvatorische Klausel

- (1) Änderungen und Ergänzungen diese Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Erfüllungsort ist der Ort, an dem sich das Verwaltungsobjekt befindet, Gerichtsstand ist der Ort des Sitzes der Verwaltung (Rostock).
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt.

....., den

Rostock, den

.....
_____ als Eigentümer

.....
Ludwig Alms als GF d. Verwaltung

.....

