

# VERWALTERVERTRAG

FÜR DIE MIETVERWALTUNG VON SONDER- UND TEILEIGENTUM

## ZWISCHEN DEM EIGENTÜMER/VERMIETER

\_\_\_\_\_  
Tschauder  
Vorname, Name/Firma/Gemeinschaft  
\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer  
\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

UND

\_\_\_\_\_  
Name/Firmenname  
\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer  
\_\_\_\_\_  
Telefaxnummer  
\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort  
\_\_\_\_\_  
E-Mail-Adresse  
\_\_\_\_\_  
Telefonnummer  
\_\_\_\_\_  
Homepage\*

- nachstehend Vermieter genannt -

\* mit Angaben gemäß DL-InfoV

- nachstehend Mietverwalter genannt -

## § 1 VERWALTUNGSOBJEKT

Gegenstand des Verwaltungsauftrages ist das nachstehend bezeichnete Sonder-/Teileigentum:

\_\_\_\_\_  
SE-Nr. gemäß Aufteilungsplan/Lage/Anschrift  
\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer  
\_\_\_\_\_  
Frankfurt am Main  
\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

Bezeichnung:

Wohneinheit  Gewerbeinheit  Garage  Stellplatz

## § 2 VERTRAGSLAUFZEIT UND KÜNDIGUNG

(1) Dieser Vertrag beginnt am nach Nutzen-Lasten-Übergang und endet am \_\_\_\_\_

Nach Ablauf dieses Zeitraums verlängert er sich auf unbestimmte Zeit, sofern er nicht unter Einhaltung einer Frist von 1 Monat vor Ablauf gekündigt wird. Das verlängerte Vertragsverhältnis kann mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden.

(2) Beide Parteien können diesen Vertrag aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

(3) Die Kündigung hat in Textform zu erfolgen.

## § 3 GRUNDLEISTUNGEN DES VERWALTERS

Der Vermieter überträgt dem Mietverwalter die nachfolgenden Verwaltungsaufgaben:

1. Inkasso der Mieten, Nebenkosten, Kautionen und sonstigen Einnahmen einschl. Durchführung des außergerichtlichen Mahnwesens.
2. Treuhänderische Verwaltung der Kautionen und vergleichbarer Mietsicherheiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.
3. Sachliche und rechnerische Prüfung von objektbezogenen Rechnungen.
4. Erfassung aller Einnahmen und Ausgaben in einer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entsprechenden Buchhaltung, Archivierung der Buchungsbelege.
5. Jährliche Rechnungslegung gegenüber dem Vermieter in Form einer geordneten Aufstellung aller im Kalenderjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben, vorzulegen bis zum 31.03. des Folgejahres in digitaler Form.
6. Fristgerechte Erstellung fälliger Betriebskostenabrechnungen für Abrechnungszeiträume während der Laufzeit dieses Vertrags.
7. Vornahme notwendiger Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber dem Mieter.
8. Entgegennahme von Willenserklärungen des Mieters und sonstiger Vertragspartner, insbesondere von Kündigungen.

Dieser Vertrag wird vom Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V. (VDIV NRW) und vom Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. (VDIV Hessen) herausgegeben. Verfasser und Herausgeber leisten keine Gewähr für den Inhalt des Vertrags. Nachdruck, Vervielfältigung und Nachahmung jeglicher Art sind nicht gestattet. Zuwiderhandlungen werden geahndet.

Verfasser: RA Dr. Michael Casser, Köln

9. Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und Aussprache von Abmahnungen.
10. Vergabe von Aufträgen für die Durchführung von Arbeiten der laufenden Instandhaltung bis zu einem Auftragswert von 300,00 € brutto je Einzelfall.

Darüber hinausgehende Aufträge darf der Mietverwalter ohne Zustimmung des Vermieters nur in Auftrag geben, wenn dies zur Abwendung eines erheblichen Schadens erforderlich ist (Notgeschäfts-führung).

## § 4 GRUNDVERGÜTUNG

(1) Der Mietverwalter erhält für die in § 3 beschriebenen Leistungen eine monatliche Grundvergütung in Höhe von

- 32,50 € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = 38,67 € brutto.
- \_\_\_\_\_ % zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ % brutto

der Sollmiete. Diese definiert sich als die vereinbarte Grundmiete inkl. der Betriebskostenvorauszahlung ohne etwaige Umsatzsteuer auf die Mieten. Bei Leerständen wird die ortsübliche Miete in Ansatz gebracht.

Mahngebühren für vom Mietverwalter gegenüber dem Mieter ausgesprochene Mahnungen stehen dem Mietverwalter zu.

(2) Für die Ersteinrichtung des Verwaltungsobjektes (Eingabe der Stammdaten, Unterrichtung der Mieter und sonstiger Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme, Dokumentenverwaltung) erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von pauschal \_\_\_\_\_ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ € brutto.

## § 5 ZUSATZLEISTUNGEN UND ZUSATZVERGÜTUNGEN

Im Bedarfsfall wird der Mietverwalter für den Vermieter zusätzlich die nachstehend beschriebenen Leistungen zu den dort aufgeführten Vergütungen erbringen:

1. Beauftragung und Überwachung von Reparaturen und Bearbeitung von Versicherungsschäden im Sondereigentum mit Rechnungsbeträgen oberhalb des in § 3 Ziff. 10 vereinbarten Betrages:

Regiegebühr in Höhe von \_\_\_\_\_ % zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ % brutto des Bruttorechnungsbetrages.

2. Durchführung von Mieterhöhungsverlangen:

Pauschalgebühr pro Verwaltungseinheit \_\_\_\_\_ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ € brutto.

3. Aussprache von Kündigungen des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter in Abstimmung mit dem Vermieter:

Pauschalgebühr pro Kündigung \_\_\_\_\_ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ € brutto.

4. Beendigung des Mietverhältnisses:

Pauschalgebühr pro Abnahmetermin \_\_\_\_\_ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ € brutto.

5. Beauftragung eines Rechtsanwaltes und Zusammenstellung der Unterlagen für diesen sowie Zuarbeit und Unterstützung der anwaltlichen Tätigkeit gegen Mieter und sonstige Dritte vor und während eines gerichtlichen Verfahrens:

Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundensatz von \_\_\_\_\_ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ € brutto.

6. Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für Abrechnungszeiträume vor Übernahme der Verwaltung:

Vergütung nach Zeitaufwand zum Stundensatz von \_\_\_\_\_ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ € brutto.

Soweit die vorstehenden Leistungen angekreuzt sind, gelten diese Zusatzleistungen bereits als beauftragt. Andernfalls bedarf es einer gesonderten Auftragserteilung durch den Vermieter.

## § 6 NEUVERMIETUNG

(1) Der Verwaltungsauftrag umfasst auch die Neuvermietung des Verwaltungsobjektes durch den Mietverwalter. Diese Dienstleistung umfasst die

- Mietervermittlung (Vermarktung der Wohnung, Durchführung von Besichtigungsterminen),
- Einholung von Bonitätsauskünften über die Mietbewerber,
- Ausfertigung des Mietvertrags,
- Durchführung der Wohnungsübergabe.

(2) Der Mietverwalter stimmt vor Abschluss eines neuen Mietvertrags dessen wesentlichen Inhalt (Miethöhe, Renovierungsregelungen etc.) sowie die Auswahl des neuen Mieters mit dem Vermieter ab.

(3) Für seine Tätigkeit in Zusammenhang mit der Neuvermietung erhält der Mietverwalter eine Vergütung von \_\_\_\_\_ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ € brutto. Monatsmieten (vereinbarte Miete ohne Betriebskosten) zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ € brutto.

Mit dieser Vergütung sind alle Tätigkeiten und Auslagen des Mietverwalters pauschal abgegolten.

(4) Soweit der Mietverwalter im Einzelfall auf ausdrücklichen Wunsch des Vermieters nur Teilleistungen erbringen soll, gelten folgende Vergütungen:

- Durchführung der Wohnungsübergabe: Pauschalgebühr jeweils \_\_\_\_\_ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ € brutto.
- Ausfertigung des Mietvertrags: Pauschalgebühr jeweils \_\_\_\_\_ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ € brutto.
- Einholung von Bonitätsauskünften: Pauschalgebühr jeweils \_\_\_\_\_ € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = \_\_\_\_\_ € brutto.

## § 7 FÄLLIGKEIT UND ENTNAHME DER VERWALTERVERGÜTUNG

(1) Die in § 4 Absatz (1) vereinbarte Grundvergütung ist zum 03. eines jeden Monats für den laufenden Monat fällig. Die in § 4 Absatz (2) sowie in §§ 5 und 6 vereinbarten sonstigen Vergütungen

und Auslagenerstattungen sind fällig, sobald der Mietverwalter die jeweilige Leistung erbracht bzw. die Auslagen entstanden sind.

(2) Der Mietverwalter ist berechtigt, die Vergütungen nach Rechnungsstellung dem Mietkonto zu entnehmen. Soweit keine Einnahmen für die Begleichung der Vergütungsansprüche des Mietverwalters zur Verfügung stehen, wird der Mietverwalter diese Beträge vom Konto des Vermieters (§ 8 Abs. 2) abbuchen. Der Vermieter wird dem Mietverwalter hierzu eine Einzugsermächtigung erteilen.

## § 8 ZAHLUNGSVERKEHR - VERWALTUNGSKONTO

(1) Das Mietkassoundetwaiger weiterer Zahlungsverkehr (§ 8.3.) erfolgt über ein

- vom Mietverwalter geführtes Mietverwaltungskonto (offenes Treuhandkonto).
- ein vom Mietverwalter unmittelbar auf den Namen des Vermieters eingerichtetes Konto (offenes Fremdkonto).

Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten des Vermieters.

(2) Die für das verwaltete Objekt eingenommenen Zahlungen abzüglich der Verwaltervergütung (§ 7) werden monatlich zum \_\_\_\_\_ eines jeden Monats auf das vom Vermieter zu benennende Konto an den Vermieter ausgeschüttet.

(3) Der Zahlungsverkehr mit Dritten (Hausgeld, Grundsteuer, Reparaturrechnungen)

- wird vom Vermieter selbst vorgenommen
- wird vom Mietverwalter vom Mietkonto geleistet, soweit der Vermieter auf dem Mietkonto einen Sockelbetrag von \_\_\_\_\_ € unterhält. Dieser Sockelbetrag wird durch Einbehalt der Mieten bis zur Höhe des Betrages oder, soweit keine Mieteinnahmen zur Verfügung stehen, durch Einzahlung des Vermieters auf das Mietkonto gebildet.

## § 9 ALLGEMEINE AUFGABEN UND BEFUGNISSE

(1) Der Mietverwalter hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Können mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auszuüben.

(2) Der Mietverwalter handelt gegenüber Dritten in Vertretung des Vermieters, in dessen Auftrag und für dessen Rechnung.

(3) Der Vermieter wird dem Mietverwalter alle zur Ausübung seiner Tätigkeit benötigten Unterlagen übergeben. Der Mietverwalter verpflichtet sich, diese Unterlagen wie auch alle während der Verwaltung anfallenden Dokumente und Belege sorgsam zu verwahren und für den Vermieter zur Verfügung zu halten.

(4) Der Vermieter erteilt dem Mietverwalter zur Legitimation im Außenverhältnis die anliegende Originalvollmacht, von der der Mietverwalter hinsichtlich der Zusatzaufgaben gemäß § 5 nur im Umfang seiner Beauftragung Gebrauch machen darf.

(5) Die Parteien werden sich wechselseitig unverzüglich über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle, insbesondere Kündigungen,

Zahlungsrückstände, Mängelanzeigen des Mieters sowie Verstöße des Mieters gegen die Hausordnung, unterrichten.

(6) Zwischen den Parteien gilt grundsätzlich eine digitale Kommunikation und digitale Archivierung als vereinbart. Davon abweichende Abreden können in § 12 (Sonstige Vereinbarungen) dokumentiert werden.

## § 10 VERÄUSSERUNG DES VERWALTUNGSOBJEKTES

(1) Bei Veräußerung des Verwaltungsobjekts steht dem Vermieter auch während der Festlaufzeit gemäß § 2 (1) ein Sonderkündigungsrecht zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu, ohne dass es der Einhaltung einer Kündigungsfrist bedarf.

(2) In diesem Fall erstellt der Mietverwalter für den Vermieter analog § 3 Ziff. 5 eine Rechnungslegung zum Zeitpunkt der Beendigung dieses Vertrages.

(3) Für die vorzeitige Beendigung des Vertrages während der Festlaufzeit gemäß § 2 Ziff. 1 erhält der Mietverwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von 250,00 € zzgl. USt. (z.Zt.19%) = **297,50** € **brutto**, maximal jedoch die monatliche Grundvergütung bis zum Ablauf der Festlaufzeit.

## § 11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

(1) Besteht die Partei des Vermieters aus mehreren Personen, so bevollmächtigen sich diese hiermit unwiderruflich wechselseitig zur Vornahme, Abgabe und Entgegennahme aller rechtserheblichen Handlungen und Erklärungen.

(2) Im Fall einer leicht fahrlässigen Pflichtverletzung, die keine Kardinalpflicht berührt und nicht zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führt, ist die Haftung des Mietverwalters für Vermögensschäden auf den Umfang der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung beschränkt. Der Mietverwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit der gemäß § 34c GewO i.V.m. § 15 MaBV vorgeschriebenen Versicherungssumme (500.000,- € für jeden Versicherungsfall und 1.000.000,- € für alle Versicherungsfälle eines Jahres) unterhält.

(3) Schadensersatzansprüche gegen den Mietverwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung, spätestens jedoch mit dem Schluss des dritten Jahres nach der Beendigung der Tätigkeit des Mietverwalters. Dies gilt nicht, soweit es sich um Ansprüche aus vorsätzlicher Pflichtverletzung des Mietverwalters handelt.

(4) Bei Beendigung der Verwaltertätigkeit - gleich aus welchem Grund - hat der Mietverwalter die Originalvollmacht sowie die für den Vermieter verwahrten Dokumente unverzüglich, spätestens innerhalb Monatsfrist, an den Vermieter oder einen von diesem benannten Dritten herauszugeben und gegenüber dem Vermieter innerhalb eines weiteren Monats eine Schlussabrechnung zu erstellen.

## § 12 SONSTIGE VEREINBARUNGEN

- die Erbringung von Zusatzleistungen nach § 5 dieses Vertrags erfolgt nach gesonderter Beauftragung durch den Eigentümer. Die Vergütung erfolgt nach Zeitaufwand zu folgenden Stundensätzen: Geschäftsführer/Inhaber 100,00€ netto/Std. zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 119,00€, Mitarbeiter 55,00€ netto/Std. zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 65,45€, Hausmeister 55,00€ netto/Std. zzgl. USt. (z.Zt. 19%) = 65,45€.
- der Verwalter führt einmal monatlich eine Objektbegehung mittels digitalem Protokoll durch, einen Anspruch auf einen konkreten Durchführungstermin gibt es nicht
- der Verwalter stellt dem Eigentümer und den Mietern kostenfrei einen Zugang zu einem digitalen Mieterportal inkl. Service-App zur Verfügung

Bitte beachten Sie die als Anlage beigefügte Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular für Verbraucher.

[Redacted signature area]

Ort, Datum

[Redacted signature area]

Ort, Datum

Eigentümer/Vermieter:

[Redacted signature area]

Unterschrift

Mietverwalter:

[Redacted signature area]

Unterschrift

- Anlagen:**
- Widerrufsbelehrung und Muster-Widerrufsformular für Verbraucher
  - Verwaltervollmacht



Verband der Immobilienverwalter  
Hessen

**Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.**

Dreiherrnsteinplatz 16  
63263 Neu-Isenburg

T 06102 5745-216

F 06102 5745-219

E [info@vdiv-hessen.de](mailto:info@vdiv-hessen.de)

[www.vdiv-hessen.de](http://www.vdiv-hessen.de)

## Widerrufsbelehrung und Muster-Widerrufsformular für Verbraucher

### Widerrufsbelehrung Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

ung GmbH  
Name/Firmenname

Straße, Hausnummer PLZ, Ort

Telefonnummer Telefaxnummer E-Mail-Adresse

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigelegte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Ende der Widerrufsbelehrung

### Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An

ung GmbH  
Name/Firmenname

Straße, Hausnummer PLZ, Ort

Telefaxnummer E-Mail-Adresse

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.

# VERWALTERVOLLMACHT

## ALS EIGENTÜMER/VERMIETER HABE(N) ICH/WIR DAS VERWALTUNGSUNTERNEHMEN

\_\_\_\_\_, GmbH  
Name/Firmenname  
\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer  
\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort  
\_\_\_\_\_  
Telefonnummer  
\_\_\_\_\_  
Telefaxnummer  
\_\_\_\_\_  
E-Mail-Adresse  
\_\_\_\_\_  
Homepage\*  
\_\_\_\_\_

\*mit Angaben gemäß DL-InfoV

- nächstehend Mietverwalter genannt -

## MIT DER VERWALTUNG MEINES/UNSERES SONDER-/TEILEIGENTUMS BEAUFTRAGT:

\_\_\_\_\_  
SE-Nr. gem. § 8 Aufteilungsplan/Lage/Anschrift  
\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer  
\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort  
\_\_\_\_\_

Bezeichnung:  Wohneinheit  Gewerbeeinheit  Garage  Stellplatz

Der Mietverwalter ist bevollmächtigt, in meinem/unserem Auftrag und für meine/unsere Rechnung alle zur Verwaltung des Objektes zusammenhängenden Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere

- Mietverhältnisse zu begründen und ordentlich oder außerordentlich zu kündigen
- das Inkasso der Mieten, Betriebskosten und Kautionen vorzunehmen
- den Zahlungsverkehr auf einem Treuhand- oder auf meinen/unseren Namen lautendem Fremdkonto durchzuführen und die für die Einrichtung/Unterhaltung eines solchen Kontos erforderlichen Erklärungen gegenüber dem kontoführenden Institut abzugeben
- Betriebskostenabrechnungen und Anpassungen der Vorauszahlungen durchzuführen
- Mieterhöhungsverlangen auszusprechen
- Reparaturaufträge zu erteilen
- Abmahnungen auszusprechen
- Wohnungsabnahmen und -übergaben durchzuführen.

- Der Mietverwalter bzw. seine Mitarbeiter sind ferner bevollmächtigt, mich/uns in der Eigentümerversammlung zu vertreten und das Stimmrecht auszuüben. Diese Vollmacht gilt nur, soweit ich/wir nicht persönlich an der Eigentümerversammlung teilnehmen bzw. keine anderweitige Vollmacht erteilen. Der Mietverwalter ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Hiervon soll er insbesondere Gebrauch machen, wenn die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Vertretungsschränkungen enthält, die eine Vertretung durch den Mietverwalter nicht zulassen.

Ort, Datum

Eigentümer/Vermieter (Name in Druckbuchstaben)

Unterschrift