



Vertrag zur Sondereigentumsverwaltung

Zwischen

(Auftraggeber)

und

Küter IMMODIENST
Steffi Küter
Gärtnerieweg 8
04158 Leipzig
(Auftragnehmer)

1. Vertragsgegenstand

1.1 Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer die Verwaltung seines Sondereigentums,

1.2 Der Vertrag setzt den rechtmäßigen Besitz des Sondereigentums durch den Auftraggeber voraus.

2. Der Auftragnehmer übernimmt zur Erfüllung unter 1.1 folgende Leistungen

- 2.1 Vorbereitung, Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, Abnahme und Übergabe der Wohnung, Erstellung eines Abnahme- und Übergabeprotokolls, Ansprechpartner (mündlich und schriftlich) für den Mieter zu allen Fragen um die Mietsache.
- 2.2 Einziehen und Verwalten der Kautions.
- 2.3 Anlage und Führen eines Mieterkontos als objektbezogenes Treuhandkonto. (Wenn vom AG gewünscht)
- 2.4 Überwachen des Miteinganges.
- 2.5 Mietkassens und Geltendmachen aller Ansprüche, die dem Auftraggeber aus dem Mietverhältnis zustehen.
- 2.6 Geltendmachen vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen.
- 2.7 Vorbereiten und Durchführen von Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete, der Kostenmiete und in sonstigen Fällen, in denen sich der Mieterhöhungsbetrag nicht unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt.
- 2.8 **Jährliche Abrechnung** der Betriebskosten gegenüber dem Mieter.
- 2.9 Angleichen der Betriebskosten an die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten der Wohnung.
- 2.10 Abrechnen des Mietkontos gegenüber dem Auftraggeber.
- 2.11 Mängelüberprüfung (ggf. unter Hinzuziehung von Sachverständigen) an der Mietsache und soweit erforderlich die Veranlassung deren Beseitigung auf Kosten des Auftraggebers.
- 2.12 Vergabe und Überwachung von notwendigen Reparaturen unter Auswahl geeigneter Fachfirmen.
- 2.13 Vorausplanen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

3. Durchführung der Vermietung

3.1 Die Wohnung wird im vermieteten Zustand übernommen. Soll der Auftragnehmer im Falle der Kündigung des Mieters die Folgevermietung vornehmen, ist eine separate Beauftragung durch den Auftraggeber erforderlich. Für eine erfolgreiche Vermietung berechnet der Auftragnehmer dem Auftraggeber eine Provision in Höhe von zurzeit 2 Monatsmieten netto. Die Höhe der Provision ist abhängig von der Entwicklung des Wohnungsmarktes und wird zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber in jedem Falle neu verhandelt. Der Auftragnehmer kann zur Vermietung der Wohnung einen Makler beauftragen.
Bei Kündigung des vom Auftragnehmer erfolgreich vermittelten Mietvertrages innerhalb 1-Jahresfrist, fällt für den Auftraggeber für die Neuvermietung keine erneute Provision an. Für Wohnungsübergaben und Wohnungsabnahmen sind jeweils **25,00 €** zuzügl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer an den Auftragnehmer zu entrichten.



3.2 Mietkautionen werden über ein Sparkonto/ Sparbuch mit Abtretungserklärung abgewickelt. Die Kauttionen befinden sich im Eigentum des Mieters und stehen diesem nach Auszug einschließlich Zinsen dann zur Verfügung, wenn keine aufrechnungsfähigen Forderungen aus dem Vertragsverhältnis bestehen.

4. Unterlagen

Der Auftraggeber übergibt dem Auftragnehmer folgende Unterlagen:

- Mietvertrag mit dem gegenwärtigen Mieter,
- Mietverträge mit bisherigen Mietern und/ oder Mieterliste,
- bisherige Übergabe-/ Übernahmeprotokolle,
- Protokoll der Abnahme des Sondereigentums,
- Rechnungen über ausgeführte Instandsetzungsmaßnahmen,
- Grundriss der Wohnung,
- bisherige Betriebskostenabrechnungen,
- Schriftverkehr mit Mietern,
- Saldenstand des Mieterkontos,
- Unterlagen zu schwebenden Gerichtsverfahren,
- Vereinbarungen zu Mieterhöhungen/ Mietminderungen,
- Hausordnung.

5. Vergütung

5.1 Dem Auftragnehmer steht für die unter 2. benannte Leistung eine monatliche Vergütung von (_____) **je Wohnung** zuzügl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu.

5.2 Die Vergütung ist monatlich im Voraus bis zum 10. Werktag eines Kalendermonats zur Zahlung fällig. Der Auftragnehmer darf die Vergütung vom Mietkonto abbuchen.

5.3 Die Abnahme und Übergabe der Wohnung einschließlich Erstellung eines Abnahme- und Übergabeprotokolls ist mit je 25,00 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer an den Verwalter zu vergüten.

5.4 Ist für die unter Punkt 2 aufgeführte Leistung Zutun eines Rechtsanwaltes erforderlich, sind die notwendigen Zuarbeiten separat zu vergüten (35,00 € zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer pro Stunde sowie Kopier- und Portokosten), gleichfalls die Anwaltskosten. Die Beauftragung eines Rechtsanwalts erfolgt nur in Absprache mit dem Auftraggeber.

6. Vollmacht

6.1 Der Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 des BGB, Rechtsgeschäfte vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die das Vertragsobjekt betreffen. Der Auftragnehmer vertritt den Auftraggeber gegenüber Mietern und sonstigen Dritten, soweit geltend zumachende Ansprüche den Vertragsgegenstand betreffen.

6.2 Der Auftragnehmer ist befugt, Mieten, Betriebskosten oder sonstige Nutzungsentgelte im eigenen Namen für Rechnung des Eigentümers geltend zu machen. Der Auftragnehmer kann sich bei Rechtsstreitigkeiten, die daraus entstehen, durch Anwälte vertreten lassen. Gerichtskosten, – gebühren und sonstige Kosten eines Rechtsstreites trägt der Auftraggeber.

6.3 Der Auftragnehmer kann geeigneten Dritten Aufgaben, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übertragen bzw. Untervollmachten erteilen. Seine Haftung für die Erfüllung des Vertrages wird hiervon nicht berührt.

6.4 Der Auftragnehmer richtet auf den Namen des Auftraggebers ein Miettreuhandkonto ein und erhält Kontovollmacht.

7. Beginn, Dauer und Beendigung des Vertrages

7.1 Der Vertrag beginnt mit Unterzeichnung des Vertrages bzw. wie im Punkt 10 (Zusätzliche Vereinbarung dargestellt) und gilt bis zum Ende des folgenden Kalenderjahres. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Kalenderjahr, wenn er nicht spätestens drei Monate vor Ablauf des Kalenderjahres von einem der Vertragspartner gekündigt wurde.

7.2 Eine außerordentliche Kündigung des Vertrages durch einen der Vertragspartner ist nur aus wichtigem Grund möglich.

7.3 Mit Beendigung des Vertrages - gleich aus welchem Grunde - hat der Auftragnehmer alle Unterlagen, die den Vertragsgegenstand betreffen (siehe unter Punkt 4. dieses Vertrages), an den Auftraggeber unverzüglich und in geordneter Form herauszugeben.



7.4 Mit Beendigung des Vertrages ist der Auftragnehmer nicht mehr berechtigt und verpflichtet, Verfügungen über das Mietkonto vorzunehmen. Er hat das kontenführende Institut unverzüglich vom Wegfall seiner Verfügungsberechtigung zu verständigen.

8. Sonstige Bestimmungen

8.1 Schadensersatzansprüche aus leicht fahrlässigen vertraglichen Nebenpflichtverletzungen gegen den Auftragnehmer verjähren in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch des Auftraggebers entstanden ist, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Vertrages. Hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche aus unerlaubter Handlung verbleibt es bei der Regelung des § 852 BGB.

8.2 Der Auftragnehmer versichert, dass er eine Versicherung für Sach- und Vermögensschäden mit einer Deckungssumme von 1.000.000 € abgeschlossen hat.

9. Schriftformerfordernis

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, ebenso Änderungen eines Schriftformerfordernisses.

10. zusätzliche Vereinbarung

11. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit des gesamten Vertrages oder die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Auftraggeber)

(Auftragnehmer)