



Auftrag / Vollmacht

I. Auftrag

- Auftraggeber -

und

Wohn Consult – Immobilienmanagement Ltd.
Vertreten durch GF Herr Christian Pauluhn
Paffrather Straße 30
51465 Bergisch Gladbach

- Verwalter -

schließen den in der Anlage beigefügten Wohnungsverwaltervertrag für das folgende Sondereigentum ab:

_____ **WE** _____

Der Wohnungsverwaltungsvertrag tritt mit Wirkung vom _____



II. Vollmacht

Der Verwalter ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, den Auftraggeber in Bezug auf das unter Ziffer I. genannte Sondereigentum gegenüber Dritten und Behörden zu vertreten. Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

Die Vollmacht umfasst insbesondere:

- a.)** Bankkonten einzurichten (nur auf Wunsch)
- b.)** Mieten- und Nebenkosten einzuziehen (nur auf Wunsch), Wohnungen zu besichtigen und alle sonstige Vermieterrechte auszuüben;
- c.)** Nebenkosten- und Heizkosten - Abrechnungen zu erstellen sowie alle Zahlungen und Leistungen vorzuprüfen und zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
- d.)** Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie den Auftraggeber und das verwaltete Objekt betreffen;
- e.)** Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
- f.)** Ansprüche des Auftraggebers gegenüber zahlungssäumigen Mietern und Dritten im eigenen Namen gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, ggfs. durch Beauftragung eines Rechtsanwaltes nach Rücksprache mit dem Auftraggeber.
- g.)** Den Eigentümer auf Eigentümerversammlung zu vertreten, und nach Rücksprache das zustehende Stimmrecht auszuüben.

Alle in der Vollmacht behandelten Aufgabenbereiche sind Bestandteil des Verwaltervertrages.

Datum:

Datum:

Für den Auftraggeber:

Für den Verwalter:



Anlage zum **Auftrag / Vollmacht** vom _____

zwischen

- Auftraggeber -

und

Wohn Consult – Immobilienmanagement Ltd.
Vertreten durch GF Herr Christian Pauluhn
Paffrather Straße 30
51465 Bergisch Gladbach

- Verwalter -

Wohnungs/ Teileigentumsverwaltervertrag

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1)** Der Verwalter verwaltet das im Auftrag aufgeführte Sondereigentum.
- (2)** Die Verwaltung erfolgt auf Rechnung des Auftraggebers.

§ 2

Dauer, Kündigung

Der Wohnungs/Teileigentumsverwaltervertrag wird auf

1 Jahre

abgeschlossen. Sein Beginn ergibt sich aus dem Auftrag.

Er verlängert sich automatisch um ein Jahr, wird er nicht 6 Monate vor Ende der Laufzeit durch eingeschriebenen Brief gekündigt.



Endet das Mietverhältnis durch Verkauf des Objektes, so endet zum gleichen Zeitablauf auch der Verwaltungsvertrag.

§ 3

Mietverhältnisse

- (1)** Der Verwalter wird die Vermietung freier Mietobjekte durch Insertionen oder andere geeignete Maßnahmen betreiben. Er ist berechtigt einen Makler seiner Wahl zu beauftragen.
- (2)** Der Verwalter übernimmt den Abschluss, Änderung und Kündigung des Mietvertrages. Er überwacht die Mieteingänge und übt die Vermieterrechte einschließlich des Vermieterpfandrechtes aus. Der Verwalter führt Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen durch. Der Verwalter wird insbesondere die Renovierungspflicht der Mieter überwachen. Die Übergabe des Mietobjektes an Mieter und die Rücknahme von Mietern erfolgt durch den Verwalter. Der Verwalter sorgt für die Erstellung von Übergabeprotokollen.
- (3)** Vor Neuvermietung erhält der Auftraggeber den Mietvertrag mit allen hierfür notwendigen Unterlagen zur Kenntnisnahme. Der Vertragsabschluß mit den Interessenten ist von der Genehmigung des Auftraggebers abhängig.

§ 4

Zustandsberichte

- (1)** Bei Übernahme der Verwaltung fertigt der Verwalter einen Zustandsbericht über das zu verwaltende Objekt an. Im Zustandsbericht werden alle wesentlichen Mängel aufgeführt.
- (2)** Im Rahmen regelmäßiger Besichtigungen werden soweit erforderlich- weitere Zustandsberichte angefertigt. Werden Mängel festgestellt, ist über getroffene Maßnahmen zu berichten, oder es sind Vorschläge zur Beseitigung zu unterbreiten.

§ 5

Unterhaltung, Instandsetzung

- (1)** Der Verwalter veranlasst alle erforderlichen Maßnahmen, um den bestimmungsgemäßen Gebrauch der verwalteten Objekte zu erhalten und Mängel zu beseitigen.
- (2)** Soweit Mängel nicht durch den Mieter beseitigt werden, beauftragt der Verwalter nach Rücksprache mit dem Eigentümer im Namen und für Rechnung des Auftraggebers, Dritte mit der Beseitigung von Mängeln. Notmaßnahmen zur Abwendung unmittelbarer Gefahr und zur Schadensminderung sind vom Verwalter jederzeit zu veranlassen. Über veranlasste Notmaßnahmen ist unverzüglich dem Auftraggeber zu berichten.



(3) Der Hausverwalter hat Handwerker-, Lieferanten- und sonstige Rechnungen auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit zu prüfen, und entsprechend zu den gegebenen Fälligkeiten anzuweisen.

(4) Alle Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Regeln der Technik und einer wirtschaftlichen Verwaltung durchzuführen.

§ 6

Versicherungen, öffentliche Abgaben

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Verwalter die für das Sondereigentum abgeschlossenen Versicherungen sowie die Summe der notwendigen öffentlichen Abgaben zur Kenntnis zu geben, sofern der Verwalterauftrag die Kontrolle hierüber beinhaltet. Nach Vorlage der Unterlagen unterrichtet der Verwalter den Auftraggeber über eventuelle Versicherungslücken.

§ 7

Vergütung des Verwalters

(1) Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit im Rahmen dieses Vertrages vom Auftraggeber eine Vergütung für die im Auftrag aufgeführten Wohneinheiten in Höhe von je

€ _____ / netto

sowie eine einmalige Vergütung von € --,-- pro Wohneinheit für die Aufnahme aller Daten in die EDV-Anlage sowie Erstellung der Mieterakte.

(2) Neben den Wohnungsverwaltergebühr ist die Mehrwertsteuer, entsprechend den geltenden Sätzen, zu entrichten.

(3) Die Wohnungsverwaltergebühren sind jeweils Mitte eines Quartals fällig und werden mit separater Quartalsrechnung abgerechnet.

(4) Bei Neuvermietung hat der Eigentümer dem Verwalter für den zusätzlich entstandenen Aufwand eine Entschädigung in Höhe von einer € 75,00 zu zahlen.

§ 8

Zahlungsverkehr

(1) Der gesamte Zahlungsverkehr wird über ein von dem Eigentümer eingerichtete Sonderkonto abgewickelt.



§ 9

Rechnungslegung

- (1)** Das Verwaltungsjahr ist das Kalenderjahr.
- (2)** Der Verwalter hat alle Bücher für eine ordnungsgemäße Rechnungslegung im Rahmen seiner Beauftragung zu führen, und die Belege entsprechend geordnet aufzubewahren. Die Rechnungslegung muss wohnungswirtschaftlichen und steuerlichen Erfordernissen entsprechen. Auf Verlangen des Verwalters sind die Bücher und Belege vom Auftraggeber zu verwahren.

§ 10

Sonstige Bestimmungen

- (1)** Durch das Verwaltungsverhältnis werden die Eigentums-, Besitz- und Haftungsverhältnisse an dem Mietobjekt nicht berührt.
- (2)** Der Auftraggeber ist berechtigt, als Geschäftsherr dem Verwalter als dem Geschäftsbesorger jederzeit Weisungen zu erteilen; er kann vom Verwalter jederzeit Aufklärung über seine gesamte Verwaltungstätigkeit bezüglich des in Auftrag gegebenen Objektes verlangen.
- (3)** Der Auftraggeber darf die reibungslose Abwicklung der Verwaltungstätigkeit nicht behindern.
- (4)** Der Verwalter führt sämtlichen technischen und kaufmännischen Schriftverkehr im Rahmen der Rechnungsprüfung, der laufenden Objektbewirtschaftung und Objektüberwachung.
- (5)** Der Verwalter übernimmt die Erstellung der Nebenkosten- und Heizkostenabrechnungen für das zu verwaltende Sondereigentum.
- (6)** Der Verwalter übernimmt die Beitreibung rückständiger Mieten, erforderlichenfalls unter Inanspruchnahme eines Rechtsanwaltes in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

§ 11

Haftung des Hausverwalters

- (1)** Der Verwalter nimmt die Interessen des Auftraggebers wahr; er haftet ihm für schuldhaftes Handeln und Unterlassen seiner Organe und Hilfspersonen. Soweit Haftpflichtansprüche des Auftraggebers gegen Dritte bestehen, haftet der Verwalter jedoch nur subsidiär.
- (2)** Soweit der Auftraggeber aus der Verwaltung des Mietobjektes in seinen vertraglichen oder sonstigen Rechtsbeziehungen zu Dritten einen Schaden erleidet, muss er sich mit seinen Ansprüchen an diese Personen halten, bevor er den Hausverwalter in Anspruch nehmen kann.



(3) Der Verwalter ist verpflichtet, eine Vermögenshaftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

§ 12

Schlussbestimmungen

(1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der anderen vertraglichen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner werden Ihre Interessen durch Änderung und Ergänzung der unwirksamen Bestimmungen so ausgleichen, wie es dem Vertragszweck entspricht, der dem Abschluss des Vertrages zugrunde gelegt worden ist. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages ganz oder in wesentlichen Teilen wegfällt oder wenn sich die wirtschaftlichen Verhältnisse wesentlich ändert.

(2) Die Leistungen des Verwalters sind Geschäftsbesorgungsdienstleistungen. Forderungen aus diesem Vertragsverhältnis dürfen weder abgetreten noch verpfändet noch sonst wie übertragen werden.

(3) Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten, die mittelbar oder unmittelbar aus diesem Vertrag hergeleitet werden, ist der Wohnsitz des Auftraggebers, soweit nicht ein anderer ausschließlicher Gerichtsstand vorgeschrieben ist.

(4) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine andere Form gesetzlich vorgeschrieben ist.

Diese Vertragsurkunde ist zweifach ausgefertigt worden; der Auftraggeber und der Hausverwalter erhalten je eine Ausfertigung.

Datum:

Datum:

Für den Auftraggeber

Für den Verwalter
