

HARMS Liegenschaften und Grundstücksverwaltungs-ges. mbH

VERWALTERVERTRAG MIETWOHNHÄUSER

Zwischen dem Hauseigentümer

und

HARMS Liegenschaften & Grundbesitzverwaltungs-ges.mbH

in 10711 Berlin (Wilmersdorf), Markgraf- Albrecht Strasse 5

(AG Charlottenburg 96 24564 am 22.12.1985/ Steuer- Nummer: 24/685/84877)

nachstehend kurz „Verwalter“, genannt wird der nachfolgende Verwaltervertrag geschlossen:

1. Grundstück

1.1 Kaufmännische Verwaltung

1.1.1 Mietverhältnisse

- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, einschließlich der Abnahme und Übernahme der Wohnungen,
- Mietinkasso und Geltendmachung aller Ansprüche, die dem Auftraggeber aus den Mietverhältnissen zustehen,
- Überwachung des Mieteingangs,
- Führung der Mietkautionen,
- Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt,
- Ermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung für den Wärmedienservice und Abrechnung der Kosten mit den Mietern,
- gesamter mündlicher und schriftlicher Verkehr mit den Mietern.

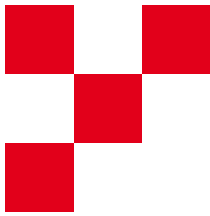
1.1.2 Zahlungsverkehr

Pünktliche Bezahlung aller das Anwesen betreffenden Bewirtschaftungskosten und Annuitäten nach vorheriger Prüfung.

1.1.3 Behörden

Gesamter Verkehr mit den Behörden, soweit er die laufende Verwaltung des Anwesens betrifft.





1.1.4 Versicherungen

- Prüfung des Versicherungsbedarfs,
- Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen im Einvernehmen mit dem Hauseigentümer,
- Abwicklung von Schadensfällen mit den Versicherungsge-sellschaften und Dritten.

1.1.5 Hilfskräfte

Einstellung und Entlassung, Anweisung und Überwachung von Hilfskräften (Hausmeister, Reinigungs-personal und dgl.).

1.1.6 Geräte und Heizmaterial

Beschaffung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlichen Gebrauchsgegenstände (wie Geräte für Hausmeister) und Versorgungsgüter (wie Heizmaterial).

1.1.7 Hausbuchhaltung

- Erfassung aller Zahlungsvorgänge,
- Erstellung monatlicher Abrechnungen, jeweils bis zum 20. des dem Abrechnungszeitraum folgenden Monats,
- Erstellung einer Jahresabrechnung bis zum 30. April des folgenden Jahres.

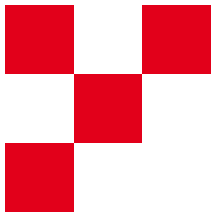
1.2 Technische Verwaltung

1.2.1 Instandhaltung und Instandsetzung

- Laufende Überwachung des baulichen Zustandes (ggf. unter Hinzuziehung sachkundiger Dritter auf Rechnung des Hauseigentümers),
- Vergabe und Überwachung aller notwendigen Reparaturen unter Auswahl geeigneter Fachfirmen, Abschluss von Wartungsverträgen und Vergabe von War-tungsarbeiten,
- Vorausplanung a-periodischer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

1.3 Gesonderte Zustimmung des Hauseigentümers

Vor folgenden Tätigkeiten wird die Zustimmung des Hauseigentümers eingeholt:



1.4 Besondere Verwaltungsaufgaben

Auf Wunsch der Hauseigentümer werden vom Verwalter gegen gesondert zu vereinbarende Gebühr folgende Aufgaben übernommen:

- Gesonderte Jahresabrechnung (soweit nach Ziff. 1.1.7 nicht vereinbart)
- Feststellung der Einkünfte aus Vermietungen und Verpachtungen für die Steuererklärungen, soweit sie das Verwaltungsobjekt betreffen
- Vorbereitung und Durchführung von Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete, der Kostenmiete und in sonstigen Fällen, in denen sich der Mieterhöhungsbetrag nicht unmittelbar auch dem Mietvertrag ergibt
- Ausführung besonderer behördlicher Auflagen
- Betreuung, Überwachung und Finanzierung von Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen und größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

2. Hausverwaltungsgebühren

Der Hausverwalter erhält für seine Tätigkeit nach Ziff. 1.1 und 1.2 ein monatlich zu zahlendes Entgelt von _____ Euro zuzügl. MwSt.

Für die vom Verwalter im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel zu erbringenden Leistung steht diesem eine gesonderte Vergütung von der 1,5 fachen Miete der Monats-Sollmiete zzgl. MwSt. .

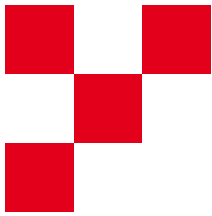
pro verwalteter Wohnungseinheit

X für den Grundstücksbestand

3. Hauskonto

Der Hausverwaltung errichtet bei

ein Verwaltungskonto.



Über das oben genannte Verwaltungskonto wird der gesamte laufende Zahlungsverkehr abgewickelt. Eine Rücklagenbildung und Auszahlungen an den Hauseigentümer erfolgen nur auf dessen Anweisung. Mietkautionen stehen im Eigentum des Mieters und sind auf einem separaten Sparkonto anzulegen, über das der Hausverwalter verfügt. Die Zinsen werden den Kautionsbeträgen zugeschlagen. Der Verwalter ist auch zur Entgegennahme von Bankbürgschaften und ähnlichen Sicherheiten ermächtigt.

4. Laufzeit des Vertrages

Dieser Vertrag läuft von _____

bis _____

Er verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten schriftlich gekündigt wird.

Bei einer Erbengemeinschaft des Eigentümers kann die Kündigung nur durch sämtliche Miterben gemeinschaftlich erfolgen.

5. Hausverwaltervollmacht

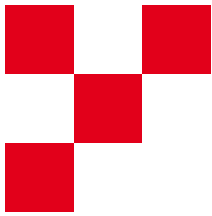
Der Hauseigentümer bevollmächtigt den Hausverwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen. Der Hausverwalter vertritt den Hauseigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten - soweit geltend gemachte oder geltend zu machende Ansprüche Angelegenheiten des Verwaltungsobjektes betreffen. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte im Sinne des § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Um-lagen, sowie die Geltendmachung von Miet- und Kostener-höhungen jeglicher Art.

Der Hausverwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten insbesondere in das Grund-buch, die Grundakte, die steuerlichen Akten des Finanzamtes und in Schuldurkunden zu nehmen. Der Hausverwalter kann geeigneten Dritten Hausverwaltungsaufgaben, die sich aus dem Hausverwaltungs-vertrag ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann sich insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen.

Seine Haftung für die Erfüllung des Hausverwaltungsvertrages wird hiervon jedoch nicht berührt. Der Haus-eigentümer ist verpflichtet, dem Hausverwalter eine gesonderte Voll-machtsurkunde in dem hier geschilder-ten Umfange auszustellen.

6. Hausakten und Belege

Der Hauseigentümer verpflichtet sich, sämtliche, das Verwal-tungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere Mietverträge, Pläne, Versicherungsurkunden und amtliche Bescheide, dem Hausverwalter zu übergeben. Der Verwalter verpflichtet sich zur sorgsamten Aufbewahrung dieser Unterlagen, sowie zur geordneten Auf-bewahrung aller während des Verwaltungszeitraumes anfallenden Akten, Kor-respondenz und Belege. Mit Beendigung der Verwaltung sind alle diese Unterlagen an den Hauseigentümer zurückzugeben.



7. Beauftragung eines Maklers

Zur Vermeidung von Mietausfällen ist der Hausverwalter berechtigt, eine angemessene Anwerbung neuer Mietinteressenten auf Kosten des Hauseigentümers zu betreiben. Er ist ferner berechtigt, einen Wohnungsmakler mit dem Nachweis von Interessenten oder der Vermittlung von Mietvertragsabschlüssen zu beauftragen. Soweit damit gesonderte Kosten für den Hauseigentümer verbunden sind, holt der Verwalter vor Beauftragung des Maklers die Zustimmung des Hauseigentümers ein.

8. Verjährung

Schadensersatzansprüche aus einer Verletzung dieses Vertrages können von beiden Seiten nur innerhalb von 2 Jahren ab Kenntnis, spätestens jedoch 2 Jahre nach Beendigung dieses Vertrages geltend gemacht werden.

9. Mündliche Nebenabreden

wurden nicht getroffen. Ergänzungen und Abänderungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

10. Zuständige Mitarbeiterin im Büro Harms

_____ Tel. _____ (Werktags von 9 bis 16 Uhr)

Fax 327 033 77, e-mail _____

11. Sonstige Vereinbarungen/Anlage

Ort und Datum _____

Hauseigentümer

Hausverwalter