

---

# Immobilienverwaltervertrag

## (Mietverwaltung)

---



zwischen

[Eigentümer: Name, Anschrift]

- nachfolgend „**Auftraggeber**“ genannt -

und

Herr Thomas Arthur Wickart, Zertifizierter Immobilienverwalter (IHK)

Itzenplitzstr. 42, 66578 Schiffweiler

- nachfolgend „**Immobilienverwalter**“ genannt -

wird folgender Immobilienverwaltungsvertrag geschlossen:

### § 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber überträgt dem Immobilienverwalter die Verwaltung des Mietobjekts: Adresse: xx – bestehend aus x Wohneinheiten.

### § 2 Vertragsdauer und Kündigung

2.1 Der Vertrag wird auf die Dauer von 1 Jahr fest abgeschlossen. Er beginnt am xx und endet am xx. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Vertragsende gekündigt wird. Die Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.

2.2 Veräußert der Auftraggeber das Objekt während der Laufzeit dieses Vertrags, können sowohl er als auch der Immobilienverwalter den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auf den Ablauf des Monats kündigen, in dem der Kaufvertrag mit dem Erwerber abgeschlossen wird. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Zeitpunkt des Kaufvertrags dem Immobilienverwalter unverzüglich mitzuteilen.

2.3 Im Übrigen bleiben die beiderseitigen Rechte zur Kündigung aus wichtigem Grund unberührt.

### **§ 3 Aufgaben des Immobilienverwalters**

3.1 Der Immobilienverwalter ist verpflichtet, die Immobilienverwaltung gewissenhaft zu führen und alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist. Er ist berechtigt und verpflichtet, die wirtschaftlichen und sonstigen Interessen des Auftraggebers in jeder Hinsicht zu beachten und zu vertreten.

3.2 Generelle Aufgaben (Grundleistungen) des Immobilienverwalters:

- Erfassung der Stammdaten des Verwaltungsobjekts und der Mieter
- Überprüfung aller Betriebs- und Bewirtschaftungskosten und deren Überwachung sowie der Erstellung einer jährlichen Betriebskostenabrechnung für die Mieter
- Verwaltung von Hausakten, Belegen und sonstigen Unterlagen des Verwaltungsobjekts
- Vertretung des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Objekt gegenüber allen Behörden
- Eingangskontrolle der Mietzahlungen und Betriebskostenvorauszahlungen, ggfs. Mahnwesen
- Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs
- Organisation von Instandhaltungs- und Wartungsmaßnahmen
- Betreuung der Mieter und Kommunikation
- Beauftragung von Handwerkern, Dienstleistern und Zulieferern
- Erstellung eines jährlichen Einnahmen-/Ausgabenüberblicks

3.3 Wertgrenze für Instandhaltungen: Der Immobilienverwalter ist berechtigt, notwendige Instandsetzungen und Reparaturen bis zu einem voraussichtlichen Betrag von 500,00 € (netto) im Einzelfall ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers zu vergeben. Bei Gefahr im Verzug ist der Verwalter berechtigt, alle erforderlichen Maßnahmen auch ohne Zustimmung und über die Wertgrenze hinaus zu ergreifen.

3.4 Sonderleistungen des Immobilienverwalters:

- Überwachung des Versicherungsschutzes für das Objekt, Regulierung eventueller Schadensfälle, Prüfung von Einsparungsmöglichkeiten bei den Prämien für Versicherungsverträge nebst Kündigung von bestehenden und Neuabschluss von Versicherungsverträgen
- Sicherstellung und Verwaltung von Mietkautionen
- Zwischenablesungen bei Mieterwechsel
- Mietersuche, Prüfung der Bonität der Mieter und Neuvermietung, Mietvertragserstellung, Abschluss und Kündigung von Mietverträgen
- Abnahme und Übergabe der Mietwohnungen bei Mieterwechsel nebst Protokollerstellung über den Wohnungszustand

### **§ 4 Provisionen**

Der Immobilienverwalter ist nicht berechtigt, Provisionen oder andere Zuwendungen von Mietern, Handwerkern, Lieferanten oder sonstigen Dritten in Bezug auf das Objekt zu fordern, sich gewähren zu lassen oder anzunehmen. Ein Verstoß hiergegen berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung des Immobilienverwaltervertrages.

## **§ 5 Rechnungslegung**

5.1 Der Immobilienverwalter hat dafür zu sorgen, dass Mieten, Betriebskostenvorauszahlungen und sonstige das Verwaltungsobjekt betreffenden Gelder auf folgendes Sonderkonto des Auftraggebers überwiesen bzw. eingezahlt werden: Wird bei der Übergabe bekannt gegeben. Über dieses Konto wird der gesamte Zahlungsverkehr abgewickelt. Dazu erhält der Immobilienverwalter für das Konto Bankvollmacht.

5.2 Mietkautionen stehen im Eigentum des Mieters und sind auf einem gesonderten Sparkonto anzulegen, das der Auftraggeber anlegt und darüber dem Immobilienverwalter Bankvollmacht erteilt, wenn erwünscht.

5.3 Der Immobilienverwalter verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben sowie zur geordneten Sammlung der Belege und Objektunterlagen.

5.4 Die Rechnungslegung des Immobilienverwalters gegenüber dem Auftraggeber erfolgt jährlich, jeweils bis zum Monat März des folgenden Jahres.

## **§ 6 Vollmacht**

Der Immobilienverwalter erhält vom Auftraggeber eine gesonderte Vollmachtsurkunde, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Bei Beendigung des Vertrages ist sie unaufgefordert an den Auftraggeber zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

## **§ 7 Haftung des Verwalters**

7.1 Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

7.2 Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Von der Beschränkung der Haftung nicht erfasst sind Ansprüche aus vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln oder vom Verwalter zu vertretenden Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit. Unbeschränkt haftet der Verwalter auch für die Erfüllung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (sog. Kardinalpflichten).

## **§ 8 Vergütung**

8.1 Der Immobilienverwalter erhält für die Tätigkeit dieses Vertrags eine monatliche Vergütung in Höhe von 32 € pro verwaltete Wohneinheit. Die Zahlung ist jeweils monatlich zum 3. Werktag des laufenden Monats fällig.

8.2 Sollten bei einem Mieterwechsel die in 3.4 genannten Sonderleistungen vom Auftraggeber beauftragt werden, erhält der Immobilienverwalter pro Mieterwechsel für seine Leistungen eine gesonderte Vergütung in Höhe von 1 Monatskaltmiete (Nettokaltmiete) inkl. Bonitätsprüfung, Exposé, Übergabe.

8.3 Weiterhin erhält der Immobilienverwalter einen Aufwendersersatz in Höhe von 55 € pro Stunde (netto) für Sonderleistungen (nach Aufwand mit Nachweis) bzw. tatsächlich im Zuge der Sonderleistungen entstandene Aufwendungen (z. B. Fahrtkosten).

## **§ 9 Vertretung**

9.1 Der Immobilienverwalter ist verpflichtet, für eine Vertretung in Krankheits-, Urlaubs- und sonstigen Verhinderungsfällen eigenverantwortlich zu sorgen.

9.2 Der Vertreter ist Erfüllungsgehilfe des Immobilienverwalters. Eine Übertragung der Vertretung auf Dauer auf einen Dritten ist nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

## **§ 10 Haftpflichtversicherung**

Der Immobilienverwalter weist dem Auftraggeber vor Aufnahme der Tätigkeit das Bestehen einer Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von wenigstens 500.000 € pro Schadensfall sowie 1.000.000 € für alle Versicherungsfälle eines Jahres nach. Er verpflichtet sich zur Aufrechterhaltung der Versicherung während der Laufzeit des Vertrages.

## **§ 11 Datenschutz (DSGVO)**

Der Immobilienverwalter erhebt, verarbeitet und nutzt personenbezogene Daten des Auftraggebers und der Mieter, soweit dies zur Erfüllung des Vertragszwecks (Immobilienverwaltung) erforderlich ist. Die Verarbeitung erfolgt unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Der Verwalter stellt sicher, dass alle mit der Datenverarbeitung betrauten Personen auf das Datengeheimnis verpflichtet sind.

## **§ 12 Beendigung**

Bei Beendigung dieses Vertrags hat der Immobilienverwalter alle Unterlagen betreffend das Verwaltungsobjekt, insbesondere auch die Vollmacht nach Ziffer 6 des Vertrags, an den Auftraggeber herauszugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Immobilienverwalter nicht zu, gleich aus welchem Rechtsgrund der Vertrag endet.

## **§ 13 Außergerichtliche Streitbeilegung**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Falle einer sich aus diesem Vertrag ergebenden oder darauf bezogenen Streitigkeit – vor der Anrufung eines ordentlichen Gerichts – zunächst eine außergerichtliche Einigung durch Mediation anzustreben. Die Mediation soll nach der jeweils geltenden Verfahrensordnung des Mediationszentrums Saarland bei der IHK Saarland durchgeführt werden. Erst wenn die Mediation gescheitert ist oder verweigert wird, steht der Rechtsweg offen.

## § 14 Schlussbestimmungen

14.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.

14.2 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Es gilt dann an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

14.3 Nebenabreden wurden nicht getroffen.

Ort, Datum:

.....

Unterschrift Auftraggeber

.....

Ort, Datum:

.....

Unterschrift Immobilienverwalter

.....