

SONDEREIGENTUMSVERWALTUNGSVERTRAG

Zwischen der

**Schwassmann-Hausverwaltung
Rembrandtstraße 39
09111 Chemnitz**

- Verwalter -

und

**Herr Fred Mustermann
Musterstraße 98
67896 Mustersdorf**

- Eigentümer -

wird folgender Sondereigentumsverwaltungsvertrag geschlossen.

1. Objekt

Der Verwalter ist als WEG-Verwalter für das Objekt Musterstraße 37, 45678 Musterstadt bestellt.

Mit diesem Vertrag wird die Verwaltung des in der Teilungserklärung als Wohneinheit Nr. im o. g. Objekt Sondereigentums geregelt.

2. Dauer des Vertrages

Der Mietverwaltungsvertrag beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung und wird zunächst auf die Dauer von zwei Jahren abgeschlossen.

Der Verwaltungsvertrag kann erstmals mittels eingeschriebenen Briefs von beiden Seiten mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf gekündigt werden. Unterbleibt eine Kündigung zu diesem Termin, so verlängert sich der Vertrag um jeweils ein Jahr, bis er von einer der beiden Vertragsparteien mittels eingeschriebenen Briefs mit einer Frist von drei Monaten zum Vertragsablauf gekündigt wird.

Den Parteien steht jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht zu für den Fall, dass der Verwalter als Verwalter des Gemeinschaftseigentums abberufen wird. In diesem Fall kann jede Partei binnen eines Monats nach wirksamer Abberufung den Sondereigentumsverwaltungsvertrag mit Wirkung für Ende des folgenden Monats kündigen.

3. Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter übernimmt insbesondere, nachfolgende Aufgaben:

- Der Verwalter ist berechtigt, Mietverträge zwischen dem Eigentümer, vertreten durch den Verwalter, und dem Mieter einen Mietvertrag nach den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden neuesten Mietrechtsbestimmungen abzuschließen. Er darf sich hierfür eines allgemeinen Mietvertragformulars der Haus- und Grundbesitzervereine oder einer ähnlichen Institution bedienen oder eigene Vertragsformulare benutzen, sofern diese den gängigen Regeln entsprechen.
- Er hat den Mietvertrag nach Unterzeichnung dem Eigentümer zur Kenntnis zu geben.
- Für Vollständigkeit und Richtigkeit des verwendeten Mietvertrages übernimmt der Verwalter keine Haftung.
- Der Verwalter führt alle erforderlichen Arbeiten bei der Übergabe des Sondereigentums an den Mieter einschließlich Übergabeprotokolls und Zählerablesung durch.
- Er wird den baulichen Zustand des Sondereigentums besichtigen und eine Überwachung der laut Mietvertrag vom Mieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen vornehmen, sofern dies notwendig und zulässig erscheint.
- Die Feststellung von Mängeln an Sondereigentum zur Durchführung von Mängelrügen bei noch laufenden Gewährleistungsfristen obliegt dem Verwalter. Der Verwalter ist berechtigt, die Feststellung von Mängeln am Sondereigentum durch einen geeigneten Gutachter/Sachverständigen zu Lasten des Eigentümers, nach vorheriger Mitteilung der Kosten und schriftlicher Bestätigung des Eigentümers, durchführen zu lassen.
- Der Verwalter wird die Beseitigung der Mängel veranlassen und überwachen. Ebenso werden sonstige Reparaturen, die vom Eigentümer zu übernehmen sind, bei den zuständigen Handwerksfirmen veranlasst, überwacht und abgenommen. Sofern die Reparatur im Einzelfall € 500,00 übersteigt, sind dem Eigentümer vorher Kostenvoranschläge zu unterbreiten. Der Verwalter vertritt den Eigentümer gegenüber dem Mieter, soweit die Vorstellung des Eigentümers nicht im Gegensatz zu der jeweils geltenden Rechtsauffassung steht.
- Bei Auszug des Mieters werden vom Verwalter alle laut Mietvertrag erforderlichen, seitens des Eigentümers zu erbringenden Aufgaben, übernommen. Insbesondere überwacht der Verwalter die sachgerechte Durchführung von eventuell notwendigen Renovierungsarbeiten, veranlasst die erforderlichen Zählerablesungen und erstellt ein Abnahmeprotokoll.

- Der Verwalter verpflichtet sich, den Mieter mit der gebotenen Sorgfalt auszuwählen. Er haftet jedoch nicht für die Solvenz des Mieters.
- Der Verwalter ist
 - verpflichtet
 - nicht verpflichtet

eine jährliche Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter zu erstellen. Der Verwalter wird diese innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist erstellen, es sei denn, es liegen berechnete Hinderungsgründe vor. Er wird diese mit der gebotenen Sorgfalt erstellen, haftet jedoch nicht für die Durchsetzbarkeit etwaiger Nachforderungen.

- Für den Fall, dass ein Mietkasso nicht vereinbart ist, ist der Eigentümer verpflichtet, dem Verwalter bis Ende des ersten auf das abzurechnende Jahr folgenden Monats die von dem Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen mitzuteilen.
- In jedem Fall, auch bei vereinbartem Mietkasso, hat der Eigentümer in der benannten Frist die von ihm selbst getragenen Kosten, wie Grundsteuer u. ä., mitzuteilen.
- Erfolgen diese Mitteilungen nicht fristgerecht, können diese mit den etwaig für den Eigentümer negativen Folgen nicht in die Abrechnung eingestellt werden.

4. Mietkasso

Der Verwalter wird

- beauftragt
- nicht beauftragt

das Mietkasso durchzuführen.

Das unter Ziffer 4. folgende gilt nur für den Fall, dass der Verwalter mit dem Mietkasso beauftragt ist.

Der Verwalter vereinnahmt die Mietzahlungen des Mieters (Mietkasso) und überweist jeweils am 10. des Monats den verbleibenden Nettomietzins auf ein durch den Auftraggeber bekannt zu gebendes Konto.

Der Verwalter verpflichtet sich, den säumigen Mieter binnen 14 Tagen nach Feststellung des Rückstandes außergerichtlich anzumahnen.

Gerät der Mieter mit zwei Monatsmieten in Rückstand, ist der Verwalter verpflichtet, dies dem Eigentümer anzuzeigen.

Im Falle der Anzeige des Zahlungsrückstandes wird der Eigentümer dem Verwalter unverzüglich mitteilen, ob er die gerichtliche Geltendmachung seiner Ansprüche und die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wünscht. Der Verwalter veranlasst dann die Beauftragung eines Anwaltes zum Zweck der Durchsetzung der berechtigten Ansprüche des Eigentümers auf dessen Kosten. Erfolgt keine Mitteilung an den Verwalter wird dieser nichts veranlassen, so dass der weitere Fortgang dem Eigentümer selbst obliegt.

5. Durchführung von Mieterhöhungen

Der Verwalter wird den Mietvertrag hinsichtlich der Durchführung von Mieterhöhungen überprüfen. Soweit es dem Verwalter sinnvoll und möglich erscheint, wird er gegenüber dem Mieter die Mieterhöhung in entsprechender Form verlangen. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu, so wird er hiervon den Eigentümer unterrichten, der über das weitere Vorgehen selbst zu entscheiden hat.

6. Untervollmacht

Der Verwalter ist berechtigt, sich für die Erledigung seiner Aufgaben Dritter zu bedienen.

7. Gebühr des Verwalters

Der Verwalter erhält für die Mietverwaltung eine monatliche Gebühr von € 7,50 zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Mit der Vergütung des Verwalters werden die im Verlauf einer normalen Verwaltungstätigkeit anfallenden Auslagen abgegolten.

Bei der Beauftragung des Verwalters mit Mietkassio wird eine Gebühr von € 5,00 zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer erhoben.

Sofern eine Abrechnung der Betriebskosten gegenüber dem Mieter erfolgt, wird dafür eine jährliche Gebühr von € 23,00 zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer berechnet.

8. Vollmacht

Die Verwaltung ist bevollmächtigt, den Wohnungseigentümer in allen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich jederzeit und gerichtlich nach entsprechender Zustimmung des Eigentümers zu vertreten.

Die Verwaltung ist auch berechtigt:

- (1) Im Namen des Wohnungseigentümers mit Wirkung für und gegen ihn alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegen zu nehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
- (2) Willenserklärungen und Zustellungen entgegen zu nehmen, soweit diese an den Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- (3) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines des Eigentümers drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind;
- (4) Untervollmachten für einzelne Verwaltungsangelegenheiten an Sonderfachkräfte zu erteilen;
- (5) Kautionen treuhänderisch zu verwalten und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ggfs. zinsgünstig, z. B. bei der Allianz Kapitalanlagegesellschaft mbH, anzulegen;
- (6) Mietverträge im Namen des Eigentümers abzuschließen nach Maßgabe Ziffer 3..

9. Schlussbestimmungen

Von diesem Vertrag wurden 2 Exemplare ausgefertigt, wovon jedem Vertragspartner ein Exemplar ausgehändigt wurde.

Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein sollten, so bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt.

Chemnitz, den

- Verwalter -

- Eigentümer -