

MIETVERWALTERVERTRAG

zwischen

-nachstehend Wohnungseigentümer genannt-

und

Immotreff Radschinsky
Walter-Oertel-Straße 24
09112 Chemnitz



-nachstehend Mietverwalter genannt

Verwaltungsobjekt: _____

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Der Mietverwalter übernimmt alle Aufgaben des Wohnungseigentümers, die für diesen mit der Vermietung der im Rahmen der Wohnungseigentümeranlage in seinem Sondereigentum stehenden Räume verbunden sind. Hierzu gehören nicht solche Aufgaben, welche die Eigentümergemeinschaft dem Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem WEG übertragen hat.

§ 2 Leistungsumfang

Zu den vom Mietverwalter zu erbringenden Tätigkeiten gehören insbesondere:

- a) Entgegennahme oder Einzug der Mieten, Nebenkosten bzw. Nebenkostenvorauszahlungen und sonstige Entgelte zu den Fälligkeitsterminen, sowie deren Abrechnung und gegebenenfalls Anpassung; Eingangskontrolle; Beitreibung von Zahlungsrückständen; Geltendmachung von Mieterhöhungen, soweit der Erhöhungsbeitrag unmittelbar im Mietvertrag bestimmt oder eine Erhöhung nach den vertraglichen Vereinbarungen oder gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist.
- b) Entgegennahme oder Einzug sonstiger mit der Bewirtschaftung des Verwaltungsobjektes zusammenhängender Zahlungen, z.B. Versicherungsleistungen, Kostenerstattungen, Mietkaution usw.
- c) Weiterleitung aller erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen und eventueller Nebkostennachzahlungen zu den Fälligkeitsterminen an die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. an den Wohnungseigentümer.
- d) Veranlassung und Überwachung aller erforderlichen Reparaturen des laufenden Reparaturanfalles, die der Wohnungseigentümer nach der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer für seine Einheit gesondert zu tragen hat.
- e) Geordnete rechnerische Erfassung aller Zahlungsvorgänge und Erstellung einer Jahresrechnung nach Ende des Wirtschaftsjahres.
- f) Abschluss, Abwicklung und Kündigung von Mietverträgen. Hierzu zählen die Abgabe bzw. Entgegennahme von Kündigungserklärungen, der Abschluss neuer Mietverträge unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, Wohnungsrücknahme und -übergabe an einen Nachmieter bei Kündigung eines Mietvertrages.

§ 3 Zahlungsverkehr

Monatlich jeweils zum 15. eines Monats wird die auszuzahlende Miete nach Abzug der Gebühr für WEG - und Mietverwaltung sowie Instandhaltungsrücklage für den jeweiligen Monat auf das vorgegebene Konto des Wohnungseigentümers überwiesen.

Eventuelle Mietkautionen stehen im Eigentum des Mieters und sind auf einem separaten Sparkonto mit gesetzlicher Kündigungsfrist anzulegen, über das der Mietverwalter treuhänderisch verfügt. Die Zinsen stehen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen dem Mieter zu.

§ 4 Rechte des Verwalters

Der Mietverwalter ist berechtigt, im Namen des Wohnungseigentümers und für und gegen ihn:

- a) Mietverträge abzuschließen bzw. zu kündigen;
- b) die Mieter anzuweisen, für die Dauer dieses Vertrages unwiderruflich alle Miet- und Nebenkostenzahlungen an die vom Mietverwalter genannte Zahlstelle vom Tag des Vertragsabschlusses an zu zahlen;
- c) die Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber allen Behörden, Hypotheken- und Grundschuldgläubigern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern zu vertreten und zur Wahrnehmung dieser Rechte gegebenenfalls Prozessvollmacht zu erteilen;
- d) das Wohnungsgrundbuch einzusehen
- e) im Namen, im Auftrag und zu Lasten des Wohnungseigentümers Mandat und Prozessvollmacht zu erteilen für Räumungsklagen und Zahlungsklagen aus dem Mietverhältnis, einschließlich der durch diese Klagen entstehenden Kosten. Der Mietverwalter ist wahlweise auch berechtigt, die vorgenannten Klagen auch im eigenen Namen zu führen.
- f) sofern der Wohnungseigentümer einzelne Rechte und Pflichten, die mit seine Position als Vermieter zusammenhängen, an Dritte abgetreten hat, treten diese im Verhältnis zum Mietverwalter an die Stelle des Wohnungseigentümers, jedoch mit der Ausnahme der Kostentragungspflicht gemäß § 7 dieses Vertrages;

§ 5 Verwaltervollmacht

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Mietverwalter auf Verlangen eine gesonderte Vollmachtsurkunde auszustellen. Sie ist bei der Beendigung des Mietverwaltungsvertrages zurückzugeben.

§ 6 Laufzeit des Vertrages

Dieser Vertrag beginnt am _____ und kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum Wirtschaftsjahresende gekündigt werden. Eine Kündigung aus gewichtigem Grund ist von beiden Vertragsparteien jederzeit schriftlich möglich. Der gewichtige Grund ist schriftlich zu begründen.

Im Falle der Vertragsverlängerung haben beide Parteien das Recht, für die jeweils folgende Vertragslaufzeit eine angemessene Anpassung der Mietverwaltervergütung an die herrschenden Mietmarktverhältnisse zu verlangen.

§ 7 Verwaltergebühr, Auslagenersatz

Der Mietverwalter erhält für seine Tätigkeit während der Laufzeit dieses Vertrages eine laufende Vergütung in Höhe von _____ € zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer je Wohneinheit und je Monat.

Diese Gebühr wird direkt von den an den Wohnungseigentümer zu überstellenden Mieteinnahmen abgesetzt.

§ 8 Schlussbestimmungen

Soweit mehrere Personen Eigentümer des Kaufgegenstandes sind, übernehmen sie sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag als Gesamtgläubiger bzw. Gesamtschuldner, mit der Maßgabe, dass Tatsachen und Erklärungen, die nur hinsichtlich einer von ihnen vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirkt.

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so ist dies ohne Einfluss auf die Gültigkeit der übrigen Regelungen und Vereinbarungen diese Vertrages. Die Parteien haben alles zu tun, um eine unwirksame Bestimmung durch eine wirtschaftlich entsprechende wirksame Regelung zu ersetzen. Entsprechend gilt, soweit dieser Vertrag lückenhaft sein sollte.

Ort, Datum

Wohnungseigentümer

Mietverwalter