



Zwischen

(Auftraggeber)

bestehend aus

und der

Osthof Immobilienverwaltung

(Verwalter)

Inhaber: Armin Osthof

Paulusstrasse 57

45657 Recklinghausen

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

§ 1 Vertragsdauer, Kündigung

Dieser Vertrag wird für die Zeit vom 01.01.2013 an fest abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten schriftlich gekündigt wird.

§ 2 Allgemeine Aufgaben und Rechte

Der Auftraggeber überträgt dem Verwalter die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des oben bezeichneten Objektes notwendig sind. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des Auftraggebers zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen.

a. Allgemeine Verwaltung

- **Wahrnehmung der Rechts des Auftraggebers gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämtern, Hypotheken- und Darlehensgläubigern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern und Pächtern**
- **Abschluss und Kündigung von Mietverträgen**

Der Verwalter informiert den Auftraggeber unmittelbar bei einer Kündigung des Mietvertrages und vor dem Neuabschluss eines Mietvertrages. Der Verwalter ist verpflichtet, die Mietsache zu einem markt- und ortsüblichen Mietzins anzubieten und zu vermieten. Der Verwalter ist im Falle einer notwendigen Neuvermietung befugt, diese, nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, über eine Immobilienfirma durchführen zu lassen. Die Mieterauswahl trifft der Auftraggeber.

- **Vereinnahmung des gesamten Mietinkassos einschließlich aller Umlagen**

Der gesamte Zahlungsverkehr für dieses Objekt wird über das Konto bei der

Konto Nr.:

BLZ:



abgewickelt, das ausschließlich als Verwaltungskonto für das oben genannte Objekt dient.

- **Jährliche Abrechnung der Mietnebenkosten zwischen Eigentümer und Mieter**
- **Vereinnahmung und Führung der Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen**

Mietkautionen werden über ein separates Konto abgewickelt. Die Kauttionen befinden sich im Eigentum der Mieter und stehen diesen nach Auszug einschließlich Zinsen dann zur Verfügung, wenn keine verrechnungsfähigen Forderungen gegen die Mieter bestehen.

- **Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten**
- **Ermittlung und Durchführung aller Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen nach den vertraglichen Bestimmungen**
- **Durchführung aller zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlichen Maßnahmen (z.B. veranlassen der Ablesung von Strom-, Wasser- und Gaszähler etc.)**
- **Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen, soweit sie sich auf das Vertragsobjekt beziehen, sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus diesen Verträgen für den Auftraggeber**
- **Abwicklung des Schriftverkehrs mit den Mietern**
- **Einstellung, Überwachung oder Entlassung von Hilfskräften**
- **Erteilung von Prozessvollmachten für Zahlungsklagen jeder Art die sich aus dem Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnis ergeben, sowie für Räumungsklagen und schließlich für die Durchsetzung der Rechte des Verwalters im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsobjektes.**
- **Bestellung von Gebrauchsgegenständen und Geräten, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Ausstattung des Hausmeisters erforderlich sind.**
- **Abschluss und kündigen von Wartungsverträgen in Absprache mit dem Auftraggeber.**
- **Durchführen von Mieterversammlung bei Bedarf und in vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber**
- **Unterrichtung des Eigentümers über wichtige Vorgänge durch Kopien und Schreiben (ohne Gebühren)**

a. Technische Verwaltung

- **Regelmäßige Überwachung des baulichen Zustandes und Vergabe notwendiger Reparaturarbeiten**

Ohne Rücksprache mit dem Auftraggeber können kleine Reparaturarbeiten und Instandhaltungsarbeiten vom Verwalter bis zu einer Höhe von 500,00 € (pro Reparaturfall) in Auftrag



gegeben und bezahlt werden.

Bei größeren Reparatur- oder Instandhaltungsmaßnahmen wird der Verwalter Vergleichsangebote einholen und den Auftraggeber von der Notwendigkeit der Arbeiten informieren. Erteilt der Eigentümer keine Zustimmung zur Durchführung der Arbeiten, stellt er den Verwalter von der Haftung für etwa entstehende Folgeschäden frei.

Bei Instandhaltungsarbeiten oder Bewertung und Beurteilung dieser im größeren Umfang, kann der Verwalter nach Rücksprache mit dem Auftraggeber sachkundige Personen (Architekten, Ingenieure) hinzuziehen.

§ 3 Haftungsausschluss

Der Auftraggeber stellt den Verwalter ausdrücklich frei von Schäden an der Mietsache, die aus Baumängeln oder nicht sachgemäßem Gebrauch der Mietsache durch den Mieter herrühren.

Für eventuelle Mietausfälle haftet der Verwalter nicht, es sei denn, im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

§ 4 Vergütung des Verwalters

Der Verwaltergebühr sowie allen anderen benannten Gebühren und Kosten ist die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen dem Auftraggeber und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).

a. Laufende Grundleistungen

Für die Grundleistungen beträgt das monatliche Verwaltungsentgelt pauschal:

21,00 € je Wohneinheit und Monat zzgl. Mehrwertsteuer.

Das o.g. Verwaltungsentgelt wird im Voraus, in monatlich gleichen Teilbeträgen, zum 1. eines jeden Monats vom Konto des Auftraggebers eingezogen.

Das o.g. Entgelt deckt den Aufwand der laufenden Grundleistungen ab. Mit dem vorgenannten Entgelt nicht abgegolten sind

- **Gutachter- und Sachverständigenhonorare (Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure)**
- **Gerichts- und Rechtsanwaltskosten**
- **Kontoführungsgebühren der Bank**

b. Sonderleistungen

Die nachstehend genannten Aufwendungen, welche im Einzelfall notwendig werden, sind im Vorfeld nicht kalkulierbar und werden vom Verwalter nach dem tatsächlichen Aufwand berechnet.

- **Bearbeiten von größeren Reparatur- oder Instandhaltungsmaßnahmen**
- **Bearbeiten von Leitungswasser- Sturm und anderen Versicherungsschäden**
- **Teilnahme an Mieterversammlungen**



- **Zuarbeit an den Rechtsanwalt im Rahmen eines Gerichtsverfahrens**
- **Durchsetzen von Mieterhöhungsverlangen bei Widerspruch des Mieters**
- **Sonstige außergewöhnliche Ortstermine an der Wohnungsanlage**

Für die Aufbereitung und Abrechnung der Wirtschaftsjahre vor der Übernahme der Sondereigentumsverwaltung, wird eine gesonderte Vergütung vereinbart. Die Höhe dieser Sondervergütung wird nach Sichtung der Verwaltungsunterlagen und Feststellung des Umfangs der anfallenden Arbeiten, zwischen den Vertragsparteien vereinbart.

Soweit vorstehen ein Entgelt nach Aufwand anfällt, sind 15,00 € je Arbeitseinheit (15 Minuten) vereinbart.

§ 5 Vollmacht

Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde vom Auftraggeber verlangen.

§ 6 Allgemeine Bestimmungen

Änderungen dieses Vertrages werden nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sind.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Der Auftraggeber hat dem Verwalter alle Unterlagen die zur ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig sind, in geordneter Form auszuhändigen. Dies sind insbesondere:

- bestehende Miet- Pacht- und Wartungsverträge
- Versicherungsunterlagen
- Informationen über Mietsicherheiten (Kautionsparbücher / Bankbürgschaften)
- Schriftverkehr mit Mieter, Handwerkern etc.
- Grundrisspläne mit Wohnflächenberechnungen

Der Auftraggeber veranlasst, dass alle das Objekt betreffende Gebührenbescheide (Stadtverwaltung, Stadtwerke, Versicherungen, Müllentsorgung etc.) an den Verwalter gerichtet werden.

Als Gerichtsstand aus diesem Vertrag wird nach § 23 i.V.m. §§ 26 und 29a ZPO Recklinghausen vereinbart.

Recklinghausen, den 27.12.2012

Recklinghausen, den 27.12.2012