

# VERTRAG ÜBER DIE VERWALTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES

(Mietverwaltungsvertrag)

Objekte:

Zwischen

(Vermieter)

und

der  
A bis Z Hausverwaltungs und -vermietungs GmbH  
Uferstr.22  
50996 K Ö L N (Verwalter)  
vertreten durch die Geschäftsführerin:  
Dipl.Troph.Evelyn Pauly-Rummel

wird folgender Vertrag geschlossen:

## 1. Präambel

Der Eigentümer Überträgt die Aufgaben der Mietverwaltung und ggfls. der Garage/des Stellplatzes, sowie die Aufgabe, den Eigentümer gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, der Firma A bis Z Hausverwaltungs und -vermietungs GmbH Uferstr.22 , 50996 Köln.

## 2. Dauer des Vertrages und Kündigung

Der Vertrag beginnt am 2002 und kann mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden.

### 3. Bevollmächtigung des Verwalters

3.0 Der Verwalter wird ermächtigt, den Eigentümer in sämtlichen Verwaltungsangelegenheiten im Zusammenhang mit dem Haus gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten. Der Verwalter kann im eigenen Namen mit Wirkung für den Eigentümer Miet- und sämtliche Nebenkostenrückstände gegen säumige Mieter gerichtlich und außergerichtlich geltend machen. Eine entsprechende Prozeßvollmacht wird erteilt.

Der Verwalter wird insbesondere ermächtigt:

3.1. Im Namen des Eigentümers mit Wirkung für und gegen ihn alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen.

3.2. Mietverträge für das Haus abzuschließen, jedoch unter dem Vorbehalt, daß sich der Eigentümer ein Bestimmungsrecht bei der Neuvermietung vorbehält;

3.3. erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen in den Häusern durchzuführen und entsprechende Wartungs- oder Leistungsverträge abzuschließen. Übersteigen diese Maßnahmen den Betrag von DM 2.000,-, sind diese nur nach vorheriger Absprache mit dem Eigentümer zu veranlassen;

3.4. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an den Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;

3.5. Untervollmachten - soweit notwendig - zu erteilen.

3.6 Die Miete ist zu zahlen auf das Konto

---

---

#### 4. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- 4.0. Der Verwalter hat im Rahmen der Verwaltung alle Aufgaben durchzuführen, die zu einer ordnungsgemäßen Abwicklung notwendig sind. Insbesondere hat er:
- 4.1. die Nebenkosten zu erheben und gemäß den vertraglichen Grundlagen bzw. gemäß der Weisung des Eigentümers zu verteilen;
- 4.2. entsprechend den vertraglichen Grundlagen mit dem Mieter abzurechnen;
- 4.3. bei Mieterwechsel sofort dem Eigentümer Mitteilung zu machen und, bevor eine Neuvermietung vorgenommen wird, vom Eigentümer die Zustimmung einzuholen;
- 4.4. die jährliche Rechnungslegung und Nebenkostenabrechnung mit dem Mieter dem Eigentümer vorzulegen.

Der Verwalter schuldet nicht die Beitreibung der Mieten über die erste Mahnung hinaus.

#### 5. Vergütung des Verwalters

- 5.0. Der Verwalter erhält monatlich für die Verwaltung des Hauses €/ WE und Monat zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Gebühr ist monatlich im voraus zum 3. eines jeden Monats fällig und auf das Konto-Nr

zu überweisen.

- 5.1. Nach Ablauf von 3 Jahren können beide Parteien eine neue Verwaltungsgebühr festsetzen, die im beiderseitigen Einverständnis erfolgen sollte.

6. Veräußerung des Hauses

6.0. Der Eigentümer sollte bei einer Veräußerung seines Hauses seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Vertrag bewegen, es sei denn, der Rechtsnachfolger ist Selbstnutzer.

6.1. Von einer Veräußerung hat der Eigentümer dem Verwalter unverzüglich binnen 7 Tagen Kenntnis zu geben.

7. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte

Gegenüber den Ansprüchen des Verwalters können Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrechte nicht geltend gemacht werden.

8. Schlußbestimmungen

8.0. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht oder unwirksam sein, so ist sie durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die rechtlich wirksam ist und in ihrem Inhalt der unwirksamen wirtschaftlich am nächsten kommt. Die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen und des Vertrages an sich wird dadurch nicht berührt.

8.1. Nebenabreden sind nicht getroffen worden.

8.2. Änderungen bedürfen der Schriftform.

8.3. Als Gerichtsstand wird im beiderseitigen Einvernehmen der Geschäftssitz des Verwalters festgelegt, soweit gesetzlich zugelassen.

8.4. Der Verwalter haftet nur für grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

8.5. Bei Sanierungsmaßnahmen über DM 10.000,- steht dem Verwalter eine Vergütung von 5% der Rechnungssumme zu, sofern kein Architekt eingeschaltet wird.

Köln, den \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

---

Pauly-Rummel -Geschäftsführerin-

(Eigentümer)

