VERWALTERVERTRAG

für Sondereigentum

zwischen
Name
Adresse
PLZ Stadt
- nachstehend Eigentümer genannt-

und

Titus Immobilienverwaltungs GmbH
Kaiserring 46
68161 Mannheim
HRB 752464 Amtsgericht Mannheim
vertreten durch den Geschäftsführer Michele Rocca
- nachstehend Verwalter genannt -

wird folgender Verwaltervertrag für Sondereigentum (Mietverwaltervertrag) geschlossen:

Vorbemerkung

Der Eigentümer erklärt, alleiniger Eigentümer der Wohneinheit Nr. X in der Liegenschaft XXX in XXX bzw. zum Abschluss dieses Verwaltervertrages bevollmächtigt zu sein.

Zur Durchführung der nachfolgend beschriebenen Mietverwaltungs-Aufgaben dieses Objekts wird der Verwalter beauftragt.

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Verwalter übernimmt die unter *§ 3 Leistungsumfang* vereinbarten Aufgaben des Eigentümers.

Aufgaben, die eine eventuelle Eigentümergemeinschaft einem Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) übertragen hat, gehören nicht zum Leistungsumfang dieses Mietverwaltungsvertrages.

§ 2 Leistungsbeginn und Vertragsdauer

1. Der Verwaltervertrag beginnt am XX.XX.XXXX. Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit, jedoch mit einer Mindestlaufzeit von 2 Jahren.

2. Er kann nach Ablauf der Mindestvertragslaufzeit von jeder Vertragspartei mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

3. Eine fristlose Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich.

4. Sollte der Eigentümer das Objekt verkaufen, steht diesem ein Sonderkündigungsrecht zu, welches binnen 4 Wochen nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages ausgeübt werden muss. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Fall drei Monate zum Monatsende.
   In diesem Fall hat der Eigentümer gegenüber dem Verwalter für die Erstellung der außerordentlichen Abrechnung sowie Kautionsabrechnung eine einmalige Vergütung i.H.v. 200,00 € zzgl. USt. zu entrichten. Der Verwalter hat die außerordentliche Abrechnung und Kautionsabrechnung mit dem Eigentümer bis zum Ende der Kündigungsfrist zu erstellen.

§ 3 Leistungsumfang

I. Grundleistungen:

Folgende Grundleistungen sind im Rahmen des Verwaltervertrages in der vereinbarten monatlichen Verwaltervergütung inkludiert:

1. Abschluss und Kündigung von Mietverträgen unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und des Mietrechts
2. Der Verwalter stellt dafür ein Mustermietvertrag zur Verfügung
3. Abgabe bzw. Entgegennahme von Kündigungserklärungen
4. Wohnungsrücknahme und -übergäbe an den Nachmieter
5. Erstellung eines Übergabeprotokolls
6. Geltendmachung der Vermieteransprüche im Falle nicht ordnungsgemäßer Übergabe
7. Entgegennahme oder Einzug der Mieten, Mietnebenkosten und sonstigen Entgelte zu den Fälligkeitsterminen
8. Eingangskontrolle und Mahnungen an den Mieter (außergerichtliches Mahnverfahren). Beratung des Eigentümers über Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren, soweit gemäß Rechtsberatungsgesetz (RBerG) zulässig.
9. Entgegennahme von Heizkosten- und sonstigen Betriebskostenvorauszahlungen sowie deren Abrechnung und ggf. Anpassung
10. Entgegennahme oder Einzug sonstiger mit der Bewirtschaftung des Verwaltungsobjektes zusammenhängender Zahlungen, z. B. Versicherungsleistungen, Kostenerstattungen, Mietkautionen usw.
11. Erstellung einer Jahresabrechnung jeweils innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres gemäß den Bestimmungen des Verwaltervertrages, wenn die Basisdaten (z.B. Heizkostenabrechnung über sep. Unternehmen) vorliegen
12. Auszahlung oder Verrechnung eventueller Guthaben an den Mieter
13. Anforderung von Nachforderungen an den Mieter
14. Erledigung des gesamten Schriftverkehrs mit den Mietern
15. Im Bedarfsfall Vornahme notwendiger Hausbesuche, somit ist die Berechtigung von Wohnungsbesichtigungen eingeschlossen.
16. Angebotseinholung, Beauftragung und Überwachung aller erforderlichen Kleinreparaturen gem. Mietvertrag und Erteilung sonstiger Aufträge, die für ein reibungsloses Mietverhältnis notwendig sind

II. Zusatzleistungen:
Folgende Zusatzleistungen sind im Rahmen des Verwaltervertrages in der vereinbarten monatlichen Verwaltervergütung nicht inkludiert und werden gesondert vergütet:

1. Der Eigentümer hat bei Neuvermietung die Auswahl
    a. die Suche des neuen Mieters inkl. Besichtigungstermine selbst zu übernehmen
    b. einen Dritten (Makler) zu beauftragen (hieraus entstehenden Vermittlungskosten sind vom Eigentümer zu tragen)
    c. den Verwalter zu beauftragen
    Wird der Verwalter vom Eigentümer mit der Vermittlung der Immobilie beauftragt, so erhält dieser 2 Monatskaltmieten zzgl. USt. Provision. Die Provision wird mit Abschluss des Mietvertrages mit dem Mieter fällig.
    Bei Beauftragung sind folgende Leistungen enthalten:
    - Inserieren
    - Einholung der benötigten Unterlagen
    - Besichtigung der Mietsache
    - Prüfung des Mietinteressenten
2. Bei Neuvermietung fällt durch die notwendige Umschreibung, Abnahme etc. eine Umschreibungsgebühr i.H.v. 100,00 € zzgl. USt. an.
3. Einleitung der Zahlungs- bzw. Räumungsklage (sowie Mahnbescheide oder Erwiderungen auf Klagen oder Bescheide) gegen Mieter werden pro Fall mit pauschal 100,00 € zzgl. USt. berechnet.
4. Für die Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten und die Beauftragung und Durchführung von Renovierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, mit Ausnahme der Kleinreparaturen, durch den Verwalter, erhält der Verwalter eine Zusatzvergütung in Höhe von 5,0% der Auftragssumme zzgl. USt.
5. Durchführung von Mieterhöhungsverlangen bei Wohnraum gem. §§ 558 ff. BGB werden dem Verwalter mit 100,00€ zzgl. USt.

§ 4 Zahlungsverkehr

Der Verwalter wird unabhängig vom eigenen Vermögen ein Mietkonto bei der VR Bank Rhein-Neckar eG eröffnen. Hierüber werden alle Zahlungsvorgänge abgewickelt, die im Zusammenhang mit diesem Verwaltervertrag stehen.
Anfallende Kontoführungsgebühren sind vom Eigentümer zu tragen.
Jeweils spätesten zum 15. Des Monats wird die Miete für das verwaltete Objekt abschlagsmäßig nach Abzug der Zahlungsverpflichtungen des Eigentümers aus dessen Konto mit der nachstehenden Bankverbindung:

Kontoinhaber: _____
Bankinstitut: _____
IBAN: _____

Die mit dem Mieter vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen werden an den Eigentümer mit ausgezahlt. Soweit Zahlungen an eine Eigentümergemeinschaft zu leisten sind, hat diese der Eigentümer selbst abzuführen. Der Immobilienverwalter wird jedoch ausdrücklich ermächtigt, eventuelle Rückstände aus Nebenkostenvorauszahlungen oder aus Nachzahlungen von Jahresabrechnungen der Nebenkosten gegenüber der Eigentümergemeinschaft zu Lasten der eingehenden Mieten (Kaltmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung) auszugleichen.

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

§ 5 Aufgaben und Rechte des Verwalters

Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Namen des Auftraggebers und für diesen

1. Mietverträge abzuschließen und zu kündigen. Bei der Neuvermietung hat der Eigentümer das Vorschlags- und Entscheidungsrecht für die Auswahl des Mieters.

2. Kündigungen der Mieter entgegenzunehmen.

3. Die Rechte des Eigentümers gegenüber dessen Mieter zu vertreten und zur Wahrnehmung dieser Rechte ggf. Prozessvollmacht zu erteilen; dem Verwalter selbst wird hiermit ausdrücklich Prozessvollmacht erteilt. Dies erstreckt sich auf alle Rechte und Pflichten, die aus dem zugrundeliegenden Mietverhältnis erwachsen können, insbesondere auf Räumungs- und Zahlungsklagen.

4. zu dessen Lasten Mandat und Prozessvollmacht zu erteilen für Zahlungsklagen, Räumungsklagen und alle weiteren Rechtsstreitigkeiten aus dem Mietverhältnis

5. die Mieter anzuweisen, für die Dauer dieses Vertrages unwiderruflich alle Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen aus dem Verwaltungsobjekt auf das vom Verwalter zu bestimmende Konto vom Beginn des Vertragsabschlusses an zu bezahlen;

6. bei Wohnungseigentum die Betriebskostenvorauszahlungen an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu Lasten des Verwalters vorzunehmen, die Betriebskostenabrechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft entgegenzunehmen, eventuelle daraus resultierende Nachzahlungen bzw. Guthaben zu Lasten oder zu Gunsten des Auftraggebers auf dem Konto gem. § 3 zu verrechnen und die Betriebskostenabrechnung für die umlagefähigen Betriebskosten mit dem Mieter durchzuführen.

7. Alle Mietverwaltungsunterlagen werden ordnungsgemäß und für die Dauer des Mietverwaltungsvertrages aufbewahrt und nach Beendigung der Verwaltung dem Eigentümer übergeben. Die Aufbewahrung kann auch digital erfolgen.

§ 6 Pflichten des Eigentümers

1. Der Eigentümer stellt dem Verwalter eine gesonderte schriftliche Vollmacht gemäß Anlage aus. Sie ist bei Beendigung des Mietverwaltervertrages unverzüglich, d.h. nach Ausgleich aller Forderungen und Gegenforderungen zurückzugeben bzw. bei digitaler Aufbewahrung zu vernichten und darf nicht mehr verwendet werden.

2. Falls der Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft die Nebenkostenabrechnung dem Eigentümer zustellt, gibt dieser die Abrechnung unmittelbar an den Verwalter weiter.

3. Dem Verwalter werden alle Unterlagen zur Verfügung gestellt, die zu einer ordnungsgemäßen Sondereigentumsverwaltung notwendig sind.

§ 7 Verwaltergebühr

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit ab Beginn der Laufzeit dieses Vertrages eine laufende Verwaltergebühr.
Diese beträgt für die Mietwohnung 30,00 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in der jeweils gültigen Höhe. Die Verwaltergebühr ist auch bei Leerstand oder Mietausfall im Objekt zu entrichten.
Die Vergütung ist monatlich im Voraus zahlbar.
Die Vergütung wird von der an den Eigentümer jeweils auszuzahlenden Miete einbehalten.
Die Vergütungen für Zusatzleistungen sind jeweils in gesonderter Vereinbarung festzulegen und werden gesondert abgerechnet.

§ 8 Übergang des Verwaltervertrags bei Umstrukturierung

1. Sollte der Verwalter, der derzeit als Einzelunternehmen tätig ist, seine Tätigkeit in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) umstrukturiert, geht dieser Verwaltervertrag automatisch und ohne die Notwendigkeit einer weiteren Bestellung auf die neu gegründete GmbH über.

2. Voraussetzung für den automatischen Übergang des Verwaltervertrags ist, dass der Verwalter zum Zeitpunkt der Umstrukturierung mindestens 50% der Anteile an der GmbH hält.

3. Der Verwalter verpflichtet sich, die andere Vertragspartei unverzüglich schriftlich über die Umstrukturierung und seine Beteiligung an der GmbH zu informieren.

4. Alle übrigen Bestimmungen des ursprünglichen Verwaltervertrags bleiben von diesem Zusatz unberührt und gelten weiterhin in vollem Umfang.

§ 9 Datenschutz

Der Verwalter hat bei der Erhebung und Verarbeitung der Daten des Eigentümers die rechtlichen Bestimmungen der DSGVO und der BSDG einzuhalten.

§ 10 Schlussbestimmungen

1. Soweit mehrere Personen Eigentümer der zu verwaltenden Mietsache sind, übernehmen sie sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag als Gesamtgläubiger bzw. als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen und Erklärungen, die nur hinsichtlich eines von ihnen vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken.

2. Falls mehrere Personen Eigentümer des Verwaltungsobjektes sind, bevollmächtigen sie sich hiermit ausdrücklich gegenseitig, dass sie Erklärungen im Namen aller mit Wirkung für und gegen sich gegenüber dem Auftragnehmer abgeben bzw. entgegennehmen

können.

3. Sollte eine Bestimmung dieses Verwaltungsvertrages unwirksam sein oder werden, so ist dies ohne Einfluss auf die Gültigkeit der übrigen Regelungen und des Vertrages selbst. Die Parteien haben alles zu tun, um eine unwirksame Bestimmung durch eine wirtschaftlich und dem gewollten Zweck entsprechende wirksame Regelung zu ersetzen. Gleiches gilt, sofern dieser Vertrag lückenhaft sein oder werden sollte durch die neuere Rechtsprechung.

4. Änderungen dieses Vertrages bedürfen, um Rechtsgültigkeit zu erlangen, der schriftlichen oder textlichen Bestätigung des Vertragspartners.

5. Gemeinsamer Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist das Amtsgericht bzw. Landgericht Mannheim.

Auf das 14- tägige Widerrufsrecht wurde/n ich/wir mit Unterzeichnung gegenständigen Vertrages schriftlich separat hingewiesen, die Widerrufsbelehrung wurde mir/uns zusammen mit gegenständigem Vertrag ausgehändigt. Mit meiner Unterschrift bestätige ich auch ausdrücklich den Erhalt eines Muster Widerrufsformulars, dessen Verwendung jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Ich bin einverstanden und verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Dienstleistung beginnen, soweit der Vertragsbeginn vor Ablauf der Widerrufsfrist liegt.

_____	_____
Ort, Datum	Ort, Datum
_____	_____
Eigentümer	Verwalter

Anlage
Mietverwaltervollmacht
Widerrufsbelehrung inkl. Muster-Widerrufsformular

Mietverwaltervollmacht

Name
Adresse
PLZ Stadt
- nachstehend Eigentümer genannt-

erteilt / erteilen hiermit der

Titus Immobilienverwaltungs GmbH
Kaiserring 46
68161 Mannheim
HRB 752464 Amtsgericht Mannheim
vertreten durch den Geschäftsführer Michele Rocca
- nachstehend Verwalter genannt -

Für die Wohnung Nr. XX in der Liegenschaft XX folgende Vollmacht:

Der Eigentümer bevollmächtigt den Immobilienverwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Gelder auszuzahlen und entgegenzunehmen, die die Verwaltungsobjekte betreffen.
Insbesondere ist der Immobilienverwalter berechtigt für Namen und Rechnung des Eigentümers ein Konto bei einem Deutschen Kreditinstitut zu eröffnen, für den Zahlungsverkehr des Verwaltungsobjektes zu nutzen und unbeschränkt darüber zu verfügen.
Der Immobilienverwalter vertritt den Eigentümer gegenüber den Mietern und sonstigen Dritten, soweit geltend gemachte oder geltend zu machende Ansprüche Angelegenheiten der Verwaltungsobjekte betreffen.
Diese Vollmacht erstreckt sich ausdrücklich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte im Sinne des § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen, auf die Kündigung von Mietverhältnissen und den Abschluss von Mietverträgen, auf Mieterhöhungsverlangen sowie auf die Geltendmachung von Miet- und Kostenerhöhungen jeglicher Art.

Der Verwalter ist befugt, Mieten, Nebenkosten oder sonstige Nutzungsentgelte sowie insbesondere Zahlungs- und Räumungsklagen im eigenen Namen für Rechnung des Eigentümers gerichtlich geltend zu machen und / oder zu dessen Lasten zur Vermeidung von Rechtsnachteilen einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Hierzu ist der Verwalter sowohl aktiv, als auch passiv legitimiert. Diese Vollmacht gilt auch für alle weiteren Rechtsstreitigkeiten aus dem Mietverhältnis.

Soweit es sich um ein nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verwaltetes Objekt handelt, wird dem Verwalter in jederzeit widerruflicher Weise Vollmacht für alle Eigentümerversammlungen, an denen der Eigentümer nicht selbst teilnimmt oder anderweitig aufgrund erteilter Vollmacht vertreten ist, erteilt.
Die Vollmacht umfasst auch die Ausübung des Stimmrechts für den Eigentümer. Der Eigentümer hat ein Direktionsrecht, d.h. er ist berechtigt den Verwalter anzuweisen, wie sein Stimmrecht auszuüben ist. Nimmt er sein Direktionsrecht nicht wahr, so ist der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen zur Ausübung des Stimmrechts berechtigt.

Der Immobilienverwalter ist berechtigt, Einblick in alle die Verwaltungsobjekte betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, zu nehmen.

Weiterhin ist er berechtigt Untervollmacht zu erteilen.

_____	_____
Ort, Datum	Ort, Datum
_____	_____
Eigentümer	Verwalter

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die vierzehntägige Widerrufsfrist ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Titus Immobilienverwaltungs GmbH
Kaiserring 46
68161 Mannheim
HRB 752464 Amtsgericht Mannheim
vertreten durch den Geschäftsführer Michele Rocca
Tel: 0151/41348380
E-Mail: mr@titusverwaltung.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden; dies ist jedoch nicht vorgeschrieben.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben. Es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen für diese Rückzahlung Entgelte berechnet.

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR FÜR VERBRAUCHER

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann können Sie dieses Formular ausfüllen und zurücksenden.

Name/Firmenname

Anschrift, PLZ, Ort

Hiermit widerrufe(n) ich/wir

Vor- und Nachname des/der Verbraucher(s)

den von mir/uns* abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren/die Erbringung der folgenden Dienstleistung*

bestellt am*/erhalten am*

Datum und Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)