



VERWALTERVERTRAG für Mietanlagen

Zwischen

– nachstehend Eigentümer genannt –

und

Havel Immobilienverwaltung GmbH
v.d.d. Geschäftsführer Vivien Schuber und Lars Anhalt
Friedrich-Ebert-Straße 36, 14469 Potsdam

– nachstehend Verwalter genannt –

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

WICHTIGE VORBEMERKUNG:

Der Verwalter ist stets **Sachwalter für fremdes Vermögen**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle an den Grundsätzen ordnungsmäßiger, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung**. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den **Umfang** und die **Güte** der von dem Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistung. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwalter möglich.

1. VERWALTUNGSOBJEKT

Der Eigentümer versichert, in Bezug auf die Immobilie allein Verfügungsberechtigt und insbesondere zur Vermietung berechtigt zu sein. Er überreicht einen aktuellen Grundbuchauszug bzw. gestattet dem Verwalter die Einholung eines Grundbuchauszuges auf Kosten des Eigentümers.

Er beauftragt den Verwalter mit der Durchführung der Verwaltung für die Liegenschaft

gemäß den nachstehenden Bestimmungen.

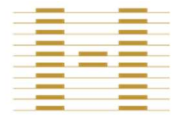
Der Eigentümer versichert weiterhin, zur Erfüllung der Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag in der Lage zu sein, insbesondere dass weder Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung noch Insolvenzverfahren angeordnet worden sind oder bevorstehen.

2. VERTRAGSDAUER

Vertrag auf unbestimmte Zeit

2.1 Dieser Vertrag wird mit Wirkung ab _____ geschlossen.

2.2 Er kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt werden.



2.3 Bei Verkauf des Objekts hat der Eigentümer den Verwalter über die Absicht des Verkaufs, über die beidseitige Unterzeichnung des Kaufvertrages durch den Käufer und den Verkäufer sowie über die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch unverzüglich zu informieren. Im Falle des Verkaufs der Immobilie durch den Eigentümer wird der bestehende Verwaltervertrag durch das Rechtsgeschäft nicht aufgelöst. Der Verkäufer hat im Falle der Veräußerung sicherzustellen, dass das Verwaltungsvertragsverhältnis auf den neuen Eigentümer übergeht und dieser in den Vertrag eintritt.

2.4 Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grunde zulässig, nämlich wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragszeit der kündigenden Partei nicht zumutbar ist. Als wichtiger Grund gilt für die fristlose Kündigung durch den Verwalter insbesondere:

- die unpünktliche oder unvollständige Zahlung / Bereitstellung des Verwalterentgeltes trotz Abmahnung;
- die Erteilung unrichtiger Auskünfte oder die Verweigerung der Auskunftserteilung bzw. der Mitwirkung durch den Eigentümer trotz Abmahnung;
- Nichtbereitstellung erforderlicher liquider Mittel zur Bewirtschaftung trotz Abmahnung.

3. AUFGABEN DES VERWALTERS

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus diesem Vertrag. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag mit Dienstvertragscharakter.

Die Vergütung des Verwalters ist in § 7 geregelt. Es wird eine Vergütung, die sich aus Grundvergütung und variabler Vergütung (VV) zusammensetzt, vereinbart. Die Einzelheiten sind in den nachfolgenden Ziffern 3.1. bis 3.6. näher definiert. Im Zweifel sind die Tätigkeiten des Verwalters, soweit sie dem Verwalter in diesem Vertrag übertragen wurden, mit der Grundvergütung abgegolten. Eine variable Vergütung ist stets nur dann geschuldet, sofern und soweit ihr Entstehen nicht auf eine Pflichtverletzung des Verwalters zurückzuführen ist. Der Verwalter hat für die variable Vergütung gesondert Rechnung zu legen.

Überträgt der Eigentümer dem Verwalter besondere Leistungen (BL) über die im Vertrag geregelten hinaus, ist der Verwalter zur Übernahme nur verpflichtet, wenn ihm der Mehraufwand zumutbar ist und angemessen vergütet wird. Werden neue gesetzliche Pflichten eingeführt (z. B. Prüf-, Abrechnungs-, Auskunftspflichten usw.), kann sich der Verwalter zur Erfüllung gegen Erstattung des Mehraufwandes verpflichten.

Der Verwalter übernimmt, die nachfolgend näher bezeichneten Aufgaben:

3.1 Begründung, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse

3.1.1 Suche und Auswahl der Mieter bei freiwerdenden Mietobjekten

Der Verwalter übernimmt die Suche nach einem geeigneten Mieter für eine frei werdende Wohneinheit nur nach Abschluss einer gesonderten Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter. (BL)

3.1.2 Abschluss von Mietverträgen

- a) Der Eigentümer einer zu vermietenden **Wohnung** entscheidet in jedem Fall selbst, mit wem und zu welchen Konditionen ein Mietvertrag abgeschlossen wird.

Sofern die Neuvermietung direkt durch den Eigentümer erfolgt, ist der Verwalter lediglich zur Abnahme und Übergabe der Wohneinheit verpflichtet.

3.1.3 Übergabe der Mieträume bei Beginn der Mietverhältnisse

Der Verwalter führt die ggf. durchzuführende Vorbesichtigung und die Übergabe der Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses unter Verwendung eines mit dem Eigentümer abgestimmten Übergabeprotokollformulars durch. Der Verwalter zeigt die Übergabe der Mietsache an den Mieter, sofern erforderlich, an den jeweiligen Grundversorger für Strom und / oder Gas an.

3.1.4 Entgegennahme von Sicherheitsleistungen der Mieter

Dem Verwalter nimmt die Sicherheitsleistungen der Mieter entgegen, insbesondere von Mietkautionen. Diese sind von ihm nach den mietvertraglichen Regelungen bei Fälligkeit gegenüber dem Mieter geltend zu machen.

Er ist verpflichtet, Barkautionen auf einem Treuhandkonto des Eigentümers gesondert von seinem sonstigen Vermögen zu hinterlegen. Über das Treuhandkonto wird dem Verwalter Kontovollmacht erteilt. Mietsicherheiten, wie Bürgschaften oder



Verpfändungserklärungen von Sparguthaben, hat der Verwalter sicher zu verwahren. Derartigen Tätigkeiten sind mit der Grundvergütung abgegolten.

Die Verwahrung von anderen Mietsicherheiten durch den Verwalter, z. B. in Form von Wertpapieren oder Edelmetallen im Tresor des Verwalters, ist nicht geschuldet und bedarf im Einzelfall der besonderen Vereinbarung. Hier trägt der Verwalter ein erhöhtes Haftungsrisiko, das gesondert zu vergüten ist. Die Sondervergütung für die Vermietung einer Wohneinheit wird mit 2 NKM vergütet. Die Neuvermietung einer Gewerbeeinheit wird mit 3 NKM vergütet.

3.1.5 Einziehung von Forderungen

- a) Der Verwalter zieht die Mieten einschließlich Betriebskosten und etwa vereinbarter Umsatzsteuer auf ein offenes Treuhandkonto ein, dessen Inhaber der Eigentümer ist, der dem Verwalter Kontovollmacht erteilt.
- b) Der Verwalter kontrolliert die eingehenden Mieten, einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen. Kommt der Mieter mit der Zahlung von Mieten, Betriebskostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen aus Betriebskostenabrechnungen in Verzug, obliegt dem Verwalter die Anmahnung bei rückständigen Mieten und Abrechnungsschulden, wobei für jede Mahnung vom Verwalter an den Mieter Kosten von pauschal 5,00 EUR in Rechnung gestellt werden dürfen. Sie sollen im Wege der Geltendmachung eines Verzugsschadens vom Mieter im jeweiligen Mahnschreiben sogleich eingefordert werden; die Möglichkeit des Nachweises des Entstehens eines nur geringeren oder eines höheren Schadens bleibt wechselseitig vorbehalten.

Bei der Kontrolle der eingehenden Mieten obliegt dem Verwalter auch die Beachtung der nach den mietvertraglichen Regelungen automatisch eintretenden Mieterhöhungen, bspw. bei Vereinbarung einer Staffelmiete oder im Gewerbemietvertrag automatisch eintretende Erhöhungen der Miete aufgrund einer Wertsicherungsklausel/ Indexmietvereinbarung. Wird ersichtlich, dass der Mieter diese automatische Erhöhung der Miete unbeachtet gelassen hat, hat der Verwalter den Mieter hierauf unverzüglich hinzuweisen.

Liegen die Voraussetzungen vor, übt der Verwalter als Bevollmächtigter des Eigentümers und in Abstimmung mit ihm das Vermieterpfandrecht aus.

3.1.6 Abrechnung mit den Mietern über deren Betriebskostenvorauszahlungen

Der Verwalter erstellt die Abrechnung über die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter und versendet diese. Die Abrechnung wird nur hinsichtlich der kalten Betriebskosten durch den Verwalter erstellt. Die Abrechnung der Erwärmungskosten erfolgt durch ein Dienstleistungsunternehmen (FK) auf Kosten des Eigentümers.

- a) Der Verwalter ist auch nach Ende des Verwaltervertrages verpflichtet, die Abrechnungen über die Betriebskostenvorauszahlungen zu erstellen, sofern der Verwaltervertrag am Tag des Endes der Abrechnungsperiode noch bestand. Auch diese Tätigkeit ist mit der Grundvergütung abgegolten.
- b) Der Verwalter ist im Rahmen der Grundvergütung nicht verpflichtet, die Abrechnungen über Betriebskostenvorauszahlungen zu erstellen für Abrechnungsperioden, deren Ende bereits vor Beginn der Verwaltungstätigkeit eingetreten war. Der Eigentümer hat jedoch die Möglichkeit, dem Verwalter auch den Auftrag zur Erstellung dieser Abrechnungen zu erteilen. Hierbei handelt es sich dann aber um eine gesondert vergütungspflichtige Besondere Leistung **(VV)**.
- c) Die Beschaffung der Unterlagen für die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen, die der Eigentümer auf Anforderung hin nicht zur Verfügung stellt, wird variabel nach Aufwand vergütet. **(VV)**
- d) Jährlich sollte die Abrechnung im Zeitraum April bis August, spätestens jedoch bis 31.12. erstellt und an die Mieter versandt werden. Die Zustellung der Abrechnungen ist durch den Verwalter beweisbar sicher zu stellen. Ergibt sich aus dem Abrechnungsergebnis, dass die Betriebskostenvorauszahlungen die tatsächlich entstehenden jährlichen Betriebskosten nicht decken, hat der Verwalter gegenüber dem Mieter, soweit zulässig, mit / nach Vorlage der Abrechnung die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen geltend zu machen. Der Eigentümer gibt der Verwaltung die Betriebskostenabrechnung zum Versand vorab frei.
- e) Der Verwalter gewährt Mietern Einsicht in Abrechnungsbelege. Er fertigt auf Kosten der Mieter Kopien der Belege. Für Einsicht und Kopie Fertigung gilt ein Aufwand pro Mietpartei von durchschnittlich 1 Stunden pro Jahr als angemessen und ist von der Festvergütung umfasst. Ein höherer, nicht vom Verwalter zu vertretender Aufwand, ist nach Aufwand zusätzlich zu vergüten **(VV)**.

3.1.7 Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und Durchführung von Mieterhöhungen



Die Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Durchführung, insbesondere bei Vereinbarung einer Indexmiete aufgrund gesondertem Anpassungsschreiben, zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete oder nach Modernisierung sowie nach den Regeln des WoBindG (einschließlich der erforderlichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen) erfolgen nur in Abstimmung und aufgrund gesonderter Anweisung des Eigentümers. **(VV)** Erteilt der Eigentümer die Anweisung zur Überprüfung und Durchführung einer Mieterhöhung, ist diese Tätigkeit zusätzlich wie folgt zu vergüten:

nach Stundenaufwand unter 7.2 des Vertrages

3.1.8 Betreuung der Objekte und Mietverhältnisse

Der Verwalter führt stichprobenhaft die Kontrolle des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mieträume durch die Mieter aus. Hierbei hat er die Einhaltung der Hausordnung und der mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen zu überprüfen. Hat er Anlass zur Annahme, dass die Verpflichtung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mieträume verletzt werden, insbesondere durch unerlaubte Untervermietung, unerlaubte gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung oder unerlaubte Tierhaltung, hat er den Eigentümer hierüber unverzüglich zu informieren.

Anlassbezogen wird der Verwalter zur Kontrolle der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Mieter den Zutritt zu den Mieträumen vom jeweiligen Mieter begehren.

Dem Verwalter obliegt die gesamte mündliche und schriftliche Korrespondenz mit den Mietern. Er hat die außergerichtliche Geltendmachung jeglicher Ansprüche des Eigentümers gegen Mieter aus Mietvertragsverhältnissen und ihrer Beendigung sowie die außergerichtliche Abwehr von unberechtigten Ansprüchen der Mieter gegen den Eigentümer zu besorgen. Der Verwalter hat Mängelmeldungen der Mieter entgegenzunehmen und diese an den Eigentümer weiterzuleiten. Sind Mängelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich, hat er diese in Absprache mit dem Eigentümer durchzuführen. Ist hierzu die Beauftragung von Werkleistungen erforderlich, gelten die Regelungen der Ziffer 3.2.

Macht der Mieter die Minderung seiner Miete wegen eines Mangels geltend, ist eine Abwehr oder Bestätigung des Grundes oder der Höhe nur nach Absprache mit dem Eigentümer zulässig.

Macht der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen der Mietsache geltend, hat der Verwalter das Begehren des Mieters an den Eigentümer weiterzuleiten. Eine Abwehr oder Bestätigung des Begehrens obliegt der Entscheidung des Eigentümers. Hält der Eigentümer hierzu die Vorlage von technischen Unterlagen, behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen Dritter für erforderlich, fordert der Verwalter diese Unterlagen und Genehmigungen beim Mieter ab. Eine Abnahme der baulichen Veränderungen des Mieters ist vom Verwalter nicht geschuldet. Ist die Beauftragung gewünscht, ist hierüber eine gesonderte Vereinbarung mit gesonderter Vergütungsabrede zu treffen. (BL)

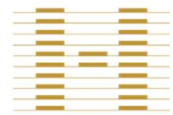
3.1.9 Abwicklung von Mietverhältnissen

- a) Der Verwalter prüft im Rahmen seiner Verpflichtung zur Einziehung von Forderungen gegen die Mieter (Ziffer 3.1.5) bzw. im Rahmen der Kontrolle der Einhaltung mietvertraglicher Verpflichtungen (Ziffer 3.1.8.), ob dem Eigentümer ein außerordentliches Kündigungsrecht des Mietvertrages zusteht. Ist dies der Fall, weist er den Eigentümer unverzüglich darauf hin.
- b) Der Eigentümer einer vermieteten **Wohnung** entscheidet in jedem Fall selbst, ob er von dem Recht auf Kündigung des Wohnungsmietvertrages Gebrauch macht.
- c) Die Abgabe der Kündigungserklärung erfolgt durch den Verwalter als Bevollmächtigter des Eigentümers.
- d) Die Rücknahme der Mietobjekte bei Beendigung der Mietverhältnisse obliegt dem Verwalter unter Verwendung eines mit dem Eigentümer abgestimmten Rückgabeprotokollformulars. Der Zustand der Mieträume bei Rückgabe ist vom Verwalter detailliert zu dokumentieren. Liegen Mängel der Mietsache bei Rückgabe vor, hat der Verwalter unverzüglich auf die Beseitigung der Mängel durch den Mieter hinzuwirken und den Eigentümer ggf. darauf hinzuweisen, sofern hierfür eine gerichtliche Auseinandersetzung erforderlich ist. Der Verwalter hat die Rücknahme der Mietsache vom Mieter, sofern erforderlich, dem jeweiligen Grundversorger für Strom und / oder Gas anzuzeigen.
- e) Liegen die Voraussetzungen vor, hat der Verwalter nach Ende des Mietvertrages gegenüber dem Mieter die Kautionsabrechnung zu erstellen und nicht verbrauchte Sicherheiten an den Mieter zurückzugewähren.

3.2 Technische Verwaltung

3.2.1 Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt verbleibt beim Eigentümer.



3.2.2 Technische Überwachung des Objektes im Rahmen der normalen Mietverwaltung

- a) Dem Verwalter obliegt die Überwachung des baulichen, technischen und sonstigen Zustands des Objektes, einschließlich der Außenanlagen und des Baumbestandes durch periodische (i.d.R. 6 x jährlich) Begehungen. Sofern der Verwalter Hinweise auf einen Mangel am baulichen Zustand des Objektes hat, ist er zu anlassbezogenen Begehungen verpflichtet. Betrifft der Hinweis einen Umstand, den der Verwalter nicht aus eigener Fachkenntnis auf seinen Wahrheitsgehalt beurteilen kann, hat er den Eigentümer darauf hinzuweisen und um Zustimmung des Eigentümers zu bitten, dass auf dessen Kosten die Beiziehung von Sonderfachleuten beauftragt werden kann. Die technische Überwachung des Objektes ist mit der Grundvergütung abgegolten.
- b) Dem Verwalter obliegt die Überwachung und Sicherung leerstehender Mieteinheiten (Frostschutz, Undichtigkeitsprüfungen, Legionellen-Vermeidung).
- c) Sofern der Verwalter Erkenntnisse über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten hat, hat er den Eigentümer hierüber unverzüglich zu informieren. Diese Pflicht beinhaltet ebenfalls den Hinweis auf offensichtliche Rückgriffsmöglichkeiten gegenüber Dritten (z. B. Versicherung, Verkäufer, Handwerker). Die Hinweispflicht des Verwalters beinhaltet jedoch keine Pflicht zur Rechtsberatung.
- d) Die Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum mit Schätzung der zu erwartenden Kosten ist nicht vom Verwalter geschuldet. (BL)

3.2.3 Beauftragung von Instandhaltungen und Instandsetzungen im Rahmen der normalen Mietverwaltung

- a) Der Eigentümer überlässt diese Entscheidung, ob und zu welchen Konditionen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden dem Verwalter unter folgenden Maßgaben: *

Vertragsart Instandhaltung/ Instandsetzung/ Sonstige Vertragsarten:

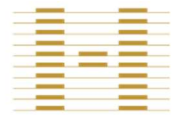
- max. Höhe des Einmalbetrages pro Maßnahme: 1.500,- Euro brutto

Der Eigentümer ist über den Abschluss des Werkvertrages in jedem Falle zu informieren. Überlässt der Eigentümer dem Verwalter die vollständige oder bedingte Entscheidung über den Abschluss des Werkvertrages, hat der Verwalter hierbei sein Ermessen pflichtgemäß auszuüben.

- b) Bei Gefahr in Verzug, d.h. wenn der Eigentümer trotz Eilbedarfs bspw. wegen einer Havarie nicht rechtzeitig erreichbar ist, darf der Verwalter auch ohne Einwilligung des Eigentümers in pflichtgemäßem Ermessen Notmaßnahmen zur Gefahrabwendung und Sicherung ergreifen. Er ist hierzu jedoch nur verpflichtet, wenn ausreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto zur Verfügung stehen.
- c) Veranlasst der Verwalter aufgrund eigener Kompetenz Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns erfordert, die aber wegen der besonderen Fachkunde des Verwalters einvernehmlich unterbleibt (**VV**), erhält der Verwalter eine gesonderte Vergütung für seine gesteigerte Haftung, welche nach Aufwand pro Stunde in Höhe von 120,00 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer **142,80 EUR brutto** berechnet wird.

3.2.4 Abnahme von Werkleistungen und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen

- a) Veranlasst der Verwalter im Rahmen der normalen Mietverwaltertätigkeit aufgrund eigener Kompetenz Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, führt er die Abnahme in Vertretung des Eigentümers durch. Dem Verwalter obliegt es hiernach, ggf. eine Rüge wegen bei oder nach der Abnahme festgestellter Mängel zu erheben. Nach gewissenhafter Prüfung auf sachliche und rechnerische Richtigkeit der Rechnung der Werkleistungen und unter Berücksichtigung etwa festgestellter Mängel erfüllt der Verwalter den Zahlungsanspruch des jeweiligen Vertragspartners aus den vom Eigentümer hierfür bereitgestellten Rücklagen.
- b) Bei übrigen Werkleistungen teilt der Verwalter dem Eigentümer die seiner Ansicht nach weitere erforderliche Vorgehensweise mit und verweist ggf. auf die Hinzuziehung von Sonderfachleuten. Eine Rechtsberatung ist vom Verwalter hierbei nicht geschuldet. Darüberhinausgehende Leistungen, wie die Teilnahme an der Abnahme unter Beiziehung eines Sachverständigen, die Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen des Eigentümers auf Feststellung von Mängeln, Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung und Schadenersatz und die Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten sind vom Verwalter nicht geschuldet. Ist die Beauftragung gewünscht, ist hierüber eine gesonderte Vereinbarung mit gesonderter



Vergütungsabrede zu treffen. (BL)

- c) Bei nicht vom Verwalter veranlassten Werkleistungen ohne Vereinbarung besonderer Leistungen erfüllt der Verwalter nach Freigabe der Rechnung durch den Eigentümer den Zahlungsanspruch des jeweiligen Vertragspartners aus den vom Eigentümer hierfür bereitgestellten Rücklagen.
- d) Für die Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen) ist der Aufwand und das Risiko in Zusammenhang mit baulichen Veränderungen oder Modernisierungen bei Abschluss des Verwaltervertrages noch nicht kalkulierbar. Die Planung, Beauftragung, Betreuung und Abwicklung derartiger baulicher Veränderungen oder Modernisierungen ist vom Verwalter daher nicht geschuldet. Ist die Beauftragung gewünscht, ist hierüber eine gesonderte Vereinbarung mit gesonderter Vergütungsabrede zu treffen. (BL). Die Vertragsparteien schließen für die bereits vom Eigentümer geplanten Baumaßnahmen eine separate Vereinbarung mit gesonderter Vergütungsabrede über die vom Eigentümer gewünschten Betreuung.

3.2.5 Meldungen von Schäden an die Versicherungen

Treten Schäden am Verwaltungsobjekt auf oder werden durch das Objekt Dritten Schäden zugefügt, meldet der Verwalter diese der zuständigen Versicherung. Die Meldung an die Versicherung von zwei Versicherungsschäden pro Jahr und dessen Bearbeitung ist mit der Grundvergütung abgegolten. Wünscht der Eigentümer vom Verwalter die Führung eines weiteren Versicherungsschadens und deren Bearbeitung, ist dies mit der Grundvergütung nicht mehr abgegolten. Der Verwalter wird dann pro Versicherungsschaden nach Zeitaufwand, siehe Ziffer 7.2, vergütet.

3.3 Begründung, Durchführung und Abwicklung weiterer zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Objektes erforderlichen und zweckmäßigen Verträge

3.3.1 Abschluss von Verträgen

Der Verwalter berät den Eigentümer, welche Verträge zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie abzuschließen, zu ändern oder zu beenden sind. Dies betrifft insbesondere Dienstleistungs-, Wartungs- und Versicherungsverträge. Er holt entsprechende Kostenangebote ein und unterbreitet einen begründeten Auswahlvorschlag – soweit dies nicht Spezialkenntnisse erfordert. Löst die Angebotseinholung bereits Kosten aus, bedarf es der vorherigen Zustimmung des Eigentümers.

Die Entscheidung zum Abschluss der jeweiligen Verträge zur Bewirtschaftung des Objektes obliegt dem Eigentümer. Nach Mitteilung der Entscheidung und Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel durch den Eigentümer schließt der Verwalter den jeweiligen Vertrag im Namen und auf Rechnung des Eigentümers ab. Eine rechtliche, insb. steuerrechtliche oder fördermittelrechtliche Prüfung und Beratung ist in keinem Fall geschuldet.

Die Entscheidung zur Änderung oder Beendigung der jeweiligen Verträge obliegt ebenfalls dem Eigentümer.

3.3.2 Durchführung von Verträgen

- a) Der Verwalter prüft stichprobenhaft die Vertragserfüllung. Die Monierung der Erfüllung vertraglicher Pflichten ist Aufgabe des Verwalters, insbesondere die Erklärung erforderlicher oder gebotener Abmahnungen und die Aufforderung zur Vertragserfüllung. Nach gewissenhafter Prüfung auf sachlich und rechnerische Richtigkeit von Rechnungen erfüllt der Verwalter den Zahlungsanspruch des jeweiligen Vertragspartners aus den vom Eigentümer hierfür bereit gestellten Rücklagen.
- b) Dem Verwalter obliegt die Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) wie z. B. für Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungs- und CO₂-Anlagen, Garagentorantriebe, Rauchwarnmelder, Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider aufgrund der bestehenden Dienstleistungs- und Wartungsverträge. Diese Tätigkeiten sind mit der Grundvergütung abgegolten
- c) Dem Verwalter obliegt die Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des Gemeindegebrauchs. Diese Tätigkeiten sind mit der Grundvergütung abgegolten.

3.4 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr und Juristische Beratung

3.4.1 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter des Eigentümers:



- a) Der Verwalter ist im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen sowie zur Vornahme von Rechtshandlungen berechtigt, die die Verwaltung des Objektes und den Eigentümer in seiner Eigenschaft als Eigentümer oder Vermieter betreffen. Er führt in diesem Zusammenhang auch Schriftverkehr mit Behörden und Vertragspartnern. Die Korrespondenz mit Behörden umfasst allerdings nur die Erteilung von einfachen Auskünften nach Abstimmung mit dem Eigentümer.
- b) Schriftverkehr mit dem Steuerberater des Eigentümers oder dem Finanzamt ist vom Leistungskatalog ausgenommen. Gleiches gilt für die Korrespondenz mit Behörden zur Beantragung von Genehmigungen / Nachweise, zur Ergreifung von Maßnahmen zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils oder zur Erteilung von Auskünften im Rahmen komplexer Leistungen, wie die Erfüllung von Auskunftspflichten im Rahmen des Zensus o. Ä. Derartige Leistungen stellen besondere Leistungen dar und bedürfen einer gesonderten Vereinbarung. (BL)

3.4.2 Juristische Betreuung

Erteilte Hinweise durch den Verwalter ersetzen nicht die Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt.

3.4.3 Die gerichtliche Vertretung und Zwangsvollstreckung

Die gerichtliche Vertretung und die Betreuung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durch den Verwalter ist ausgeschlossen. Bei Bedarf einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit dem Mieter oder einen anderen Dritten weist der Verwalter den Eigentümer darauf hin und empfiehlt die Mandatierung eines Rechtsanwaltes im Namen und auf Kosten des Eigentümers.

Die Führung der Korrespondenz mit dem Rechtsanwalt obliegt dem Verwalter als Bevollmächtigter des Eigentümers, was grundsätzlich mit der Grundvergütung abgegolten ist. Ab der 2. Rechtssache pro Jahr, ist dies mit der Grundvergütung nicht mehr abgegolten. Für die Führung der Korrespondenz mit dem Rechtsanwalt und ggf. die Teilnahme an einer oder mehreren mündlichen Verhandlungen in einer Rechtsangelegenheit erhält der ein gesondertes Honorar (VV) zu folgenden Konditionen:

Ab dem zweiten Rechtsstreit pro Jahr 15% der in jedem Verfahren angefallenen Kosten zzgl. gestz. Ust.

3.5 Sonstige Pflichten

Unterlagen für die Verwaltung des Objektes sind in Papierform innerhalb der gesetzlichen Fristen, längstens jedoch bis zum Ende des Verwaltervertrages, aufzubewahren. Nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann der Verwalter Verwaltungsunterlagen an den Eigentümer aushändigen oder gegen zusätzliche Vergütung weiter verwahren. Der Verwalter ist auch bei fortdauerndem Verwaltervertrag berechtigt, für die laufende Verwaltung nicht mehr benötigte Papier-Unterlagen an den Eigentümer zur weiteren Verwahrung herauszugeben.

Ein Anspruch des Eigentümers auf elektronische Unterlagenführung durch den Verwalter besteht nicht. Nach Wahl des Verwalters kann jedoch eine Digitalisierung von Unterlagen erfolgen. Der Verwalter kann auch in diesem Fall bei fortdauerndem Verwaltervertrag die für die laufende Verwaltung nicht mehr benötigten Papierunterlagen an den Eigentümer zur weiteren Verwahrung herausgeben, der seinerseits zur Verwahrung aufgrund gesetzlicher Bestimmungen verpflichtet sein kann.

4. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

4.1 Übergabe der Unterlagen

Der Eigentümer ist verpflichtet, den Verwalter bei der Ausführung der übernommenen Aufgaben zu unterstützen, insbesondere ihm sämtliche erforderlichen Informationen kostenlos und unverzüglich zur Verfügung zu stellen und ungehinderten jederzeitigen Zugang zum Objekt insb. durch Aushändigung sämtlicher erforderlicher Schlüssel bzw. Zugangscodes zu ermöglichen. Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- aktuelle Stammdaten (Mieterlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn- und Heizflächen);
- vollständige Bau-, Revisions-, Schließ- und Lagepläne einschließlich Massenangaben;
- alle Verträge, die mit Dritten im Namen des Eigentümers abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind;
- bisherige Kontobelege und Buchungsunterlagen;
- alle laufenden Mieterakten.



4.2 Pflicht und Recht zur Weisung

Bei unsicherer Rechtslage hat der Verwalter Anspruch auf Abstimmung und konkrete Anweisung von Verhaltensregeln – auf Wunsch auch in Textform.

Sind mehrere Personen Eigentümer / Auftraggeber, können sie dem Verwalter nur übereinstimmende, einheitliche Weisungen erteilen. Soweit die Eigentümer dem Verwalter nicht dauerhaft einen Vertreter benennen, haben sie bei Einzelweisungen eines einzelnen Auftraggebers mind. in Textform die Bevollmächtigung durch die übrigen Eigentümer nachzuweisen. Das gilt insbesondere für Auszahlungsanweisungen. Der Verwalter ist berechtigt, bis zum Vorliegen einer übereinstimmenden Weisung sämtlicher Eigentümer / Auftraggeber die Weisung als nicht abgegeben zu betrachten, insb. Auszahlungen dann ggf. gar nicht vorzunehmen.

4.3 Schadensmeldung

Erkannte Schäden am Immobilienobjekt, die dem Eigentümer bekannt werden, hat er dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen, möglichst in Textform.

4.4 Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel

Falls der Eigentümer auf begründete Anforderung des Verwalters hin nicht die zur Verwaltung erforderlichen Mittel bereitstellt, haftet der Verwalter nicht für ein darauf beruhendes Unterlassen, Fehlverhalten oder eintretende Schäden. Der Verwalter ist zudem berechtigt, die Verwaltung in diesem Fall niederzulegen.

4.5 Sicherstellung der Erreichbarkeit

Der Eigentümer verpflichtet sich, für den Verwalter grundsätzlich wie folgt erreichbar zu sein:

Telefon:

E-Mail:

Post:

Im Falle längerer Abwesenheit verpflichtet sich der Eigentümer, eine anderweitige Erreichbarkeit zu sichern oder einen entscheidungsbefugten Ansprechpartner zu benennen. Ist der Eigentümer für den Verwalter nicht zu erreichen und hat er dies unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls auch zu vertreten, so dass die Verwaltung gefährdet ist, darf der Verwalter die Verwaltung nach Abwägung der berechtigten Interessen niederlegen. Für die Niederlegung genügt dann eine Mitteilung an die letzten dem Verwalter bekannt gegebenen Kontaktdaten.

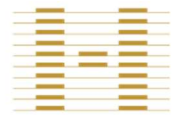
5. VOLLMACHT DES VERWALTERS

5.1 Der Verwalter kann für folgende Fälle Untervollmacht erteilen: für die Einholung von Angeboten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Eine Übertragung der gesamten Verwaltungstätigkeit auf Dritte ist nicht zulässig. Die Ausführung einzelner Verwaltungsaufgaben, wie Erstellung von Abrechnungen, Mahnlauf etc. durch Mitarbeiter / Angestellte des Verwalters gilt nicht als Untervollmacht, sondern als Leistung des Verwalters.

5.2 Der Verwalter kann von dem Eigentümer die Ausstellung gesonderter Vollmachtsurkunden verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Erlischt die Vertretungsmacht, so sind die noch im Besitz des Verwalters befindlichen Vollmachtsurkunden dem Eigentümer unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

5.3 Der Verwalter wird in folgenden Fällen vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB befreit. Er darf daher als Vertreter des Eigentümers auch Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder mit sich als Vertreter eines anderen abschließen.

6. HAFTUNG DES VERWALTERS



- 6.1** Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines erfahrenen und fachkundigen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
- 6.2** Der Verwalter muss eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in Höhe der gesetzlichen Bestimmungen i. S. v. § 34 c GewO für die Dauer des Vertrages nachweisen.
- 6.3** Für die Verletzung von wesentlichen Pflichten im Sinne des § 307 Absatz 2 BGB, insbesondere von sogenannten Kardinalpflichten, z. B. von Abrechnungspflichten, oder wegen Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit oder bei grobem Verschulden bzw. Vorsatz haftet der Verwalter unbeschränkt. Im Übrigen wird die Haftung für ein Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; diese beträgt 500.000 Euro je Schadensfall, pro Versicherungsjahr max. 1.000.000 EUR
- 6.4** Schadensersatzansprüche des und gegen den Verwalter und hiermit konkurrierende Ansprüche verjähren drei Jahre nach Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen, spätestens aber drei Jahre nach Beendigung des Verwaltervertrages – ausgenommen Pflichtverletzungen im Sinne von § 6.3. Satz 1.

7. VERGÜTUNG, AUSLAGENERSATZ UND KOSTEN DRITTER

7.1 Grundvergütung

- a) Der Eigentümer schuldet dem Verwalter für die Erfüllung der Grundleistungen eine monatliche Grundvergütung in Höhe von monatlich _____ EUR netto zzgl. MwSt.

Die Vergütung ist jeweils am dritten Werktag des Monats im Voraus zur Zahlung fällig.

7.2 Variable Vergütung

Die variable Vergütung ist nur geschuldet, **soweit die Leistung des Verwalters nicht wegen einer vom Verwalter zu vertretenen Pflichtverletzung erforderlich ist.**

- a) Die in Ziffer 3. als variabel zu vergütenden Leistungen des Verwalters (**VV**) werden – soweit nicht anders vereinbart – nach Aufwand abgerechnet. Hierzu ist die Leistung vorab mit dem Eigentümer abzusprechen und freizugeben.

Hierfür beträgt der Stundensatz:

- für Inhaber, Geschäftsführer, Prokuristen 80,00 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer **95,20 EUR brutto**
- für Sachbearbeiter / Objektbetreuer 65,00 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer **77,35 EUR brutto**
- für Sekretariat/ Hilfskräfte/ Hausmeister 50,00 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer **59,90 EUR brutto**
- für Auszubildende 30,00 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer **35,70 EUR brutto**
- für externer Baubetreuer 120,00 EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer **142,80 EUR brutto**

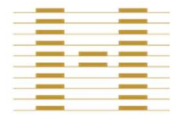
- b) Fälligkeit

Die variablen Kosten sind durch den Eigentümer auf Anforderung des Verwalters hin zu zahlen. Der Verwalter ist berechtigt, angemessenen Vorschuss zu verlangen. Die Zahlungen sind unverzüglich, jedenfalls binnen 14 Tagen auf Anforderung zu leisten bzw. die Genehmigung zur Entnahme vom Verwaltungskonto zu erteilen.

7.3 Auslagenersatz

Aufwendungen zur Erfüllung der Verwalterpflichten, insbesondere Auslagen in Form von Porti, Telefonkosten, Fahrtkosten, sind dem Verwalter nach Glaubhaftmachung unverzüglich zu erstatten. Der Verwalter hat auch Anspruch auf einen angemessenen Vorschuss. Wünscht der Eigentümer die postalische Zusendung von Unterlagen, obwohl er diese im Vorfeld bereits digital zur Verfügung gestellt bekommen hat, werden die Auslagen für Porti und Kopierkosten pro Kopiervorgang wie folgt vergütet:

- je Seite 0,50 Euro
- jeweiliges Porto



Aufwendungen sind nur geschuldet, soweit sie nicht wegen einer vom Verwalter zu vertretenden Pflichtverletzung anfallen.

7.4 Umsatzsteuer

Die in diesem Vertrag angegebenen Preise beziehen sich auf Endpreise und enthalten soweit nicht anders angegeben bereits die derzeit gültige gesetzliche Umsatzsteuer i. H. v. 19 %. Falls der Umsatzsteuersatz durch den Gesetzgeber geändert wird, sind die Endpreise entsprechend anzupassen.

7.5 Vergütung bei vorzeitigem Amtsende

Der Verwalter behält seinen Anspruch auf Vergütung, falls er sein Verwalteramt wegen einer erheblichen vom Eigentümer zu vertretenden Pflichtverletzung niederlegt. Er muss sich jedoch ersparte Aufwendungen anrechnen lassen.

7.6 Kosten Dritter

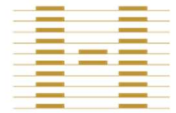
Fremdleistungen werden im Namen und auf Kosten des Eigentümers eingeholt, auch soweit dies vorstehend nicht ausdrücklich vermerkt ist. Sie sollen grundsätzlich erst ausgelöst werden, wenn hinreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto zur Verfügung stehen bzw. der Eigentümer entsprechend unverzügliche Zurverfügungstellung angekündigt hat. Kosten für Fremdleistungen darf der Verwalter dem Verwaltungskonto entnehmen.

8. DATENSCHUTZ

- 8.1** Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.
- 8.2** Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung notwendigen Daten durch den Verwalter zulässig.
- 8.3** Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), der Datenschutz-Grundverordnung und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder werden dabei beachtet. Der Verwalter trägt dafür Sorge, dass die erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden.
- 8.4** Der Verwalter ist weiter berechtigt, auch benachbarte Grundstücke bzw. Mieteinheiten zu verwalten. Sollte insoweit z.B. aufgrund eines Nachbarschaftskonfliktes ein Interessenwiderstreit entstehen und nicht beide Eigentümer den Verwalter trotz des Interessenkonfliktes ausdrücklich zur Streitbeilegung beauftragen, darf er keinen der Eigentümer in diesem Konfliktfall vertreten.
- 8.5** Der Verwalter vermietet außerdem im eigenen Namen zahlreiche eigene Immobilienbestände und Immobilien Dritter. Er ist nicht verpflichtet, Wohnungssuchende zunächst dem Eigentümer zu vermitteln.

9. PFLICHTEN BEI VERTRAGSENDE

- 9.4** Endet der Verwaltervertrag, hat der Verwalter dem Eigentümer
 - die Verwaltungsunterlagen geordnet und vollständig im Büro des Verwalters zu übergeben,
 - eine Schlussrechnung zu erstellen (letzte Einnahmen-Ausgabenrechnung sowie Abrechnung der Aufwendungen und Honoraransprüche),
 - eine erteilte Verwaltervollmacht im Original herauszugeben.
- 9.5** Der Verwalter darf zur Wahrung eigener berechtigter Interessen Kopien einzelner Unterlagen auf eigene Kosten fertigen und solange behalten, bis eventuelle Streitigkeiten aus dem Verwaltervertrag beendet sind.



10. SCHLUSSBESTIMUNGEN

11.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung des Eigentümers und des Verwalters.

11.2 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

Bitte beachten Sie die als Anlage beigefügte **Widerrufsbelehrung** und das **Muster-Widerrufsformular für Verbraucher**.

Hinweis:

Der Verwalter ist weder verpflichtet noch bereit, an einem Schlichtungsverfahren im Sinne des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

Datum

Ort

Datum

Ort

Havel Immobilienverwaltung GmbH
Vivien Schuber und Lars Anhalt als Geschäftsführer
-Verwalter -

Unterschrift Eigentümer

Anlagen

Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular für Verbraucher

Verwaltervollmacht



WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Havel Immobilienverwaltung GmbH
v.d.d. Geschäftsführer Vivien Schubert und Lars Anhalt
Friedrich-Ebert-Straße 36, 14469 Potsdam

Telefon: 0331 / 23184520

Mail: info@havel-immobilienverwaltung.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 wegen der Rückzahlung Entgelte berechnet.



MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR FÜR VERBRAUCHER

**Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.
Es besteht aber kein Formularzwang.**

**Havel Immobilienverwaltung GmbH
v.d.d. Geschäftsführer Vivien Schuber und Lars Anhalt
Friedrich-Ebert-Straße 36, 14469 Potsdam**

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 (*)

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

Datum



HAUSVERWALTUNGSVOLLMACHT

Über das Haus in der

– Eigentümer –

dem Verwalter

Havel Immobilienverwaltung GmbH
v.d.d. Geschäftsführer Vivien Schubert und Lars Anhalt
Friedrich-Ebert-Straße 36, 14469 Potsdam

– Verwalter –

aufgrund des Verwaltungsvertrages vom _____ folgende Verwaltervollmacht:

Der Verwalter ist berechtigt, das oben bezeichnete Anwesen zu verwalten. Dazu darf er insbesondere im Namen und auf Kosten des Eigentümers

- Willenserklärungen abgeben und entgegennehmen, auch Mahnungen und Kündigungen aussprechen sowie Verträge zur Bewirtschaftung der o. g. Immobilie abschließen,
- Ansprüche des Eigentümers außergerichtlich wahrnehmen, ihn gegenüber Dritten und Behörden im Namen des Eigentümers vertreten,
- einen Rechtsanwalt im Namen und auf Kosten des Eigentümers mit der Vertretung in Gerichtsverfahren mandatieren,
- Zustellungen entgegennehmen,
- Zahlungen bewirken und entgegennehmen,
- Vergleichs- und Ratenzahlungs- oder Stundungsvereinbarungen abschließen,
- Kostenabrechnungen erstellen sowie
- Einsicht in Unterlagen Dritter oder Behörden bzw. bei öffentlichen Registern nehmen.
- Untervollmachten erteilen

Der Verwalter wird für folgende Einzelfälle von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Datum

Ort

Unterschrift des Eigentümers