

Anlage zum Verwaltervertrag

zwischen

und HEKTAR Liegenschaftsverwaltung e.K.

Liegenschaft:

Leistungsverzeichnis

Für die **Grundleistungen** erhält der Verwalter die in **Ziff. VII 1.** genannte Vergütung. Die Vergütung für die **Besonderen Leistungen (BL)** werden nach Aufwand gem. **Ziff. VII 2.** vergütet, wenn nicht eine Pauschalvergütung vereinbart wird. Neben diesen Vergütungen sind die Auslagen und die Mehrwertsteuer zu erstatten.

Der Immobilienverwalter übernimmt die nachfolgend näher bezeichneten Aufgaben:

1. Begründung, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse

- 1.01 Suche und Auswahl der Mieter bei frei werdenden Wohnungen soweit für öffentlich geförderte Wohnungen vorgeschrieben im Zusammenwirken mit der zuständigen Behörde oder einem möglichen Belegungsberechtigten;
- a) Beauftragung eines Immobilienmaklers mit dem Nachweis eines Mietinteressenten, falls der Eigentümer keine eigenen Interessenten hat;
- b) Einholung einer Selbstauskunft nach einem mit dem Eigentümer inhaltlich abgestimmten Formular;
- c) Insertion;
nach Aufwand Kostenerstat-
tung
- e) Besichtigung des Mietobjektes, Verhandlung des Vertrages bis zur Unterschriftsreife in Grundvergütung enthalten.
- 1.02 Abschluss von Mietverträgen auf der Grundlage von mit dem Eigentümer abgestimmten Mietvertragsformularen sowie deren Änderung, soweit dies erforderlich oder sachdienlich ist in Grundvergütung enthalten.
- 1.03 Einziehung von Mietzinsen einschließlich Betriebskosten und etwa vereinbarter Umsatzsteuer auf ein offenes Fremdkonto, dessen Inhaber der Eigentümer ist, der dem Immobilienverwalter Kontovollmacht erteilt.
- 1.04 Abrechnung mit den Mietern über
- a) deren Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlungen;
- b) Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen für Zeiträume vor Beginn der Verwaltungstätigkeit (BL)
nach Aufwand Ja / Nein
_____EUR
alternativ: Pauschalvergütung
- c) Beschaffung der Unterlagen für die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für Zeiträume, die Abrechnungsperioden vor Vertragsbeginn betreffen (BL)
nach Aufwand Ja / Nein
_____EUR
alternativ: Pauschalvergütung
- 1.05 Ständige Kontrolle von eingehenden Mietzinsen (einschließlich Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen) sowie Anmahnung von rückständigen Mietzinsen und Abrechnungsschulden.

- 1.06 Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und Durchführung von Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt (Staffelmiete) oder errechnen lässt (Wertsicherungsklausel); die Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Durchführung nach den gesetzlichen Regeln (auch Erhöhung wegen Wertverbesserungen gemäß § 559-559 b BGB wegen Betriebskostenerhöhungen gemäß § 560 BGB sowie des WoBindG (einschließlich der erforderlichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen) aufgrund gesonderten Auftrags des Eigentümers.
- 1.07 Entgegennahme von Sicherheitsleistungen der Mieter, insbesondere von Mietkautionen, die auf einem Treuhandkonto des Eigentümers gesondert von seinem sonstigen Vermögen geführt werden; hierüber wird dem Immobilienverwalter Kontovollmacht erteilt.
- 1.08 Übergabe der Mieträume bei Beginn der Mietverhältnisse unter Verwendung eines mit dem Eigentümer abgestimmten Übergabeprotokollformulars.
- 1.09 Stichprobenweise Überwachung des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mieträume, der Einhaltung der Hausordnung und der mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen, insbesondere zur Durchführung der Schönheitsreparaturen.
- 1.10 Veranlassung von Handlungen und Abgabe von Willenserklärungen, die zur Erfüllung der vom Eigentümer gegenüber den Mietern übernommenen Pflichten, insbesondere auf Überlassung und Gewährung des Gebrauchs, erforderlich sind.
- 1.11 Abgabe von Willenserklärungen, die zur Beendigung der Mietverhältnisse führen, insbesondere Abgabe von Kündigungserklärungen. Der Immobilienverwalter hat grundsätzlich bei einem Mietrückstand von zwei Monatsmieten fristlos zu kündigen, wenn ihn der Eigentümer nicht anders anweist. Kündigungen von Geschäftsraummietverträgen bedürfen - als Ausnahme von dem vorstehenden Grundsatz - im Innenverhältnis der Zustimmung des Eigentümers.
- 1.12 Rücknahme der Mietwohnungen bei Beendigung der Mietverhältnisse unter Verwendung eines mit dem Eigentümer abgestimmten Rückgabeprotokollformulars.
- 1.13 Ausübung des Vermieterpfandrechts.
- 1.14 Abgabe von Sicherheiten der Mieter, insbesondere Kautionsabrechnungen.
- 1.15 Abwicklung des gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehrs mit den Mietern.
- 1.16 Außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung jeglicher Ansprüche des Eigentümers gegen Mieter aus Mietvertragsverhältnissen und ihrer Beendigung sowie außergerichtliche und gerichtliche Abwehr von Ansprüchen der Mieter gegen den Eigentümer; der Immobilienverwalter ist berechtigt, einen Rechtsanwalt nach seiner Wahl zu beauftragen und ihm die erforderlichen Vollmachten zu erteilen, und zwar nach seinem Ermessen bereits vor Prozeßbeginn, insbesondere mit dem Ziel, eine gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden oder sachgerecht vorzubereiten.

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

2.1 Vorbereitung

- a) Beratung über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des jeweiligen Vertragsabschlusses;
- b) Einholung von Angeboten
 - bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Kennzeichnung, ob es sich um Fest(Pauschal)preis-, Einheitspreis- oder Regieverträge handelt oder ob nur ein unverbindlicher Kostenvoranschlag abgegeben wird;
 - bei Personal ggf. Insertion.

2.2 Abschluss von Verträgen, insbesondere

- a) Anstellungsverträge mit Hausmeistern und sonstigem Dienstpersonal einschließlich der Erstellung objektbezogener Dienstanweisungen, ggf. Vertrag mit einem Hausmeisterserviceunternehmen;
- b) Versicherungsverträge: Brandversicherung, Leitungswasser- und Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung, Gewässerschadenhaftpflichtversicherung (bei Vorhandensein eines Öltanks) sowie mit vorheriger Zustimmung des Eigentümers weitere Versicherungen, z. B. Glasbruchversicherung;
- c) Wartungsverträge, z. B. für Heizungsanlage, Lüftungsanlage, Fahrstuhl, Gemeinschaftsantenne, Kabel, Parabolspiegel;
- d) Verträge zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten, z. B. mit einem Räum- und Streudienst;
- e) Verträge über die Anschaffung von Gebrauchsgegenständen, die der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Objektes dienen, z. B. Gartengeräte, Hausmeisterwerkzeuge;
- f) Energielieferungsverträge, z. B. über die Lieferung von Strom, Wasser, Gas, Fernwärme oder Heizöl;
- g) Entsorgungsverträge, z. B. über die Entsorgung von Müll;
- h) Werkverträge zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten, insbesondere mit Bauhandwerkern, Ingenieuren und Architekten;
- i) Verträge mit Geldinstituten über die Führung von Bankkonten, Verwaltung von Depots und Anlage von Geldern;
- j) Verträge mit einem Heizkostenabrechnungsunternehmen über die Erstellung einer Heiz-, Warm- und Kaltwasserkostenabrechnung;
- k) sonstige zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen oder zweckmäßigen Verträge.

2.3 Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge

- a) Stichprobenweise Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung, insbesondere der Tätigkeit des Hausmeisters sowie von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, ggf. durch andere Beauftragte des Eigentümers wie z. B. des Hausmeisters;
- b) Sachliche und rechnerische Rechnungsprüfung;
- c) Abnahme der Arbeiten und Rüge hierbei festgestellter Mängel, ggf. unter Beiziehung anderer Beauftragter des Eigentümers, z. B. des Hausmeisters oder eines Sachverständigen;
- d) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind.

2.4 Beendigung, insbesondere Kündigung der in Ziff. 2.2 genannten Verträge.

2.5 Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter des Eigentümers

- a) Abgabe von Willenserklärungen und Vornahme von Rechtshandlungen, die mit der Verwaltung des Objektes zusammenhängen, insbesondere
- die Abgabe von Erklärungen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Fernseh- und Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Mieters oder des Eigentümers erforderlich sind;
 - die Abgabe sachdienlicher Erklärungen gegenüber dem jeweiligen Versicherer bei Eintritt eines Versicherungsfalles;
- b) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an den Eigentümer in dieser Eigenschaft bzw. als Vermieter gerichtet sind;
- c) Durchführung von Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
- d) Führung des Verkehrs mit Behörden und Vertragspartnern des Eigentümers, z. B. dem beauftragten Rechtsanwalt sowie mit sonstigen Dritten, soweit dies mit der laufenden Verwaltung des Objektes zusammenhängt;
- e) Führung des Verkehrs mit dem Steuerberater des Eigentümers (BL).
nach Aufwand
alternativ: Pauschalvergütung
- Ja / Nein
_____ EUR

3. Juristische Betreuung

(Soweit diese nicht das Verhältnis zwischen Eigentümer und Mietern betrifft; Ziff. 1.16 bleibt davon unberührt)

- a) Beratung des Eigentümers über Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung gerichtlicher Verfahren, soweit gesetzlich zulässig;
- b) Beauftragung eines Rechtsanwalts nach Wahl des Immobilienverwalters und dessen Information in jeglichen Aktiv- oder Passivprozessen oder -verfahren, insbesondere auch in öffentlich-rechtlichen Verfahren, z. B. in Baugenehmigungsverfahren (BL);
nach Aufwand
alternativ: Pauschalvergütung
- Ja / Nein
_____ EUR
- c) Vertretung des Eigentümers in mündlichen Verhandlungen vor Gericht oder bei Behörden, soweit gesetzlich zulässig (BL).
nach Aufwand
alternativ: Pauschalvergütung
- Ja / Nein
_____ EUR

4. Finanz- und Vermögensverwaltung

4.1 Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung

- a) Datenerfassung und Datenpflege;
- b) Führung der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Mieter und des Eigentümers;
- c) geordnete Aufbewahrung von Belegen;
- d) Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung (BL);
nach Aufwand
alternativ: Pauschalvergütung
- Ja / Nein
_____ EUR
- e) Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter als Verwalter tätig war (BL).
nach Aufwand
alternativ: Pauschalvergütung
- Ja / Nein
_____ EUR

4.2 Rechnungswesen

- a) monatliche Abrechnung als Einnahmen-/Ausgabenrechnung mit Nachweis des Kontostandes;
- b) jährliche Abrechnung als Einnahmen-/Ausgabenrechnung mit Nachweis des Kontostandes;

- c) Abrechnung einer etwa vorhandenen Hausmeisterkasse sowie über Waschmünzenverkäufe;
- d) Abrechnung über Benutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen.

4.3 Zahlungsverkehr

- a) Der Immobilienverwalter richtet für die Verwaltung des Objektes ein Girokonto bei einem Geldinstitut nach seiner Wahl ein, das als offenes Fremdkonto geführt wird. Der Eigentümer verpflichtet sich, im erforderlichen Umfang hieran mitzuwirken;
- b) neben dem Eigentümer werden im Kontoeröffnungsantrag als Einzelverfügungsbefugte folgende Personen genannt:

_____;

- c) Kontoauszüge erhalten gesondert der Eigentümer und der Immobilienverwalter;
- d) das Konto wird bis auf weiteres geführt bei _____ Konto-
nummer _____ BLZ _____;
- e) Auszahlungen an den Eigentümer werden, sofern nichts anderes vereinbart wird, per Dauerauftrag in gleichen Beträgen monatlich ausgeführt;
- f) grundsätzlich ist der Immobilienverwalter ohne Zustimmung des Eigentümers zur Kreditaufnahme nur berechtigt, wenn eine bestimmte Kreditlinie vereinbart ist;
- g) Bewirken der Zahlungen an Dritte, ggf. nach Anweisung des Eigentümers und, soweit möglich, unter Nutzung etwa gewährter Skonti; zulässig ist die Erteilung von Einzugsermächtigungen und von Daueraufträgen;
- h) der Immobilienverwalter richtet gem. Ziff. 1.7 ein auf den Namen des Eigentümers lautendes Treuhandkonto ein, auf dem die Kautionen der Mieter geführt werden.
Neben dem Eigentümer werden im Kontoeröffnungsantrag als Einzelverfügungsbefugte folgende Personen genannt:

_____.

4.4 Steuererklärungen (BL)

- a) Vorbereitung der Umsatzsteuer-Voranmeldungen zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen;
nach Aufwand Ja / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- b) Vorbereitung der Jahresumsatzsteuererklärungen;
nach Aufwand Ja / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- c) Vorbereitung der Lohnsteuervoranmeldungen;
nach Aufwand Ja / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- d) Vorbereitung der Jahreslohnsteuermeldungen.
nach Aufwand Ja / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

5. Technische Verwaltung

5.1 Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung des Objektes erforderlichen Maßnahmen

- a) Überwachung des baulichen und technischen Zustands des Objektes einschließlich der Außenanlagen durch periodische und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls mit Zustimmung des Eigentümers und auf seine Kosten unter Beiziehung von Sonderfachleuten;
- b) Beratung des Eigentümers über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten (z. B. Versicherung, Verkäufer, Handwerker);
- c) Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten (vgl. Ziff. III. 2.1 b));
- d) Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, in der Regel in schriftlicher Form;
- e) Überwachung der Ausführung der Arbeiten, insbesondere von Regiezeiten;
- f) Abnahme der Arbeiten;
- g) technische Rechnungsprüfung;
- h) Rüge festgestellter Mängel;
- i) zu c) bis h)

- Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) nur für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von _____ EUR nicht überschreitet und/oder deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns nicht erfordert;
- Veranlassung der Tätigkeiten gem. lit. c) bis h) bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Auftragssumme einen Betrag von _____ EUR überschreitet bzw. deren Durchführung die Zuziehung eines Sonderfachmanns erfordert (BL);

Vergütung nach § 8 II. BV:

- bis 127.822,97 EUR (brutto) 3,4% der Schlussrechnungssumme

- über 127.822,97 EUR (brutto) 3,1% der Schlussrechnungssumme

alternativ: _____% aus der Schlussrechnungssumme

- j) Veranlassung von sofortigen Maßnahmen in dringenden Fällen, wie z. B. bei Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden;
- k) Meldung von Schäden an die Versicherung;
- l) Organisation und Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind;
- m) Aufstellung eines Instandhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum, mit Schätzung der zu erwartenden Kosten (BL);
nach Aufwand Ja / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- n) zusätzliche Begehung der Mietwohnungen (BL).
nach Aufwand Ja / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

5.2 Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)

a) Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen;

b) sämtliche über lit. a) hinausgehenden Leistungen(BL).

Vergütung nach § 8 II. BV:

- bis 127.822,97 EUR (brutto) 3,4% der Schlussrechnungssumme

- über 127.822,97 EUR (brutto) 3,1% der Schlussrechnungssumme

alternativ: _____% aus der Schlussrechnungssumme

5.3 Abnahme von Werkleistungen und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer (Bauträger) und gegen Werkunternehmer

- a) Beratung über weitere Vorgehensweise;
- b) Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten;
- c) Teilnahme an der Abnahme unter Beiziehung eines Sachverständigen (BL);
nach Aufwand Ja / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- d) Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen des Eigentümers auf Feststellung von Mängeln, Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung und Schadenersatz (BL);
nach Aufwand Ja / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- e) Beauftragung und Koordinierung von Sonderfachleuten, z. B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten (BL).
nach Aufwand Ja / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

5.4 Sonstige technische Verwaltungsleistungen

- a) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für Räume des Gemeingebrauchs;
- b) 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, Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider;
- c) Bestellung von Schlüsseln und Schließzylindern aus der gesicherten Schließanlage für die Mieter und Veranlassung der Zustellung beim Besteller gegen Nachnahme (BL);
nach Aufwand Ja / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- d) Mitwirkung bei Versicherungsschäden; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung des Versicherungsfalles (BL);
nach Aufwand Ja / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR
- e) Veranlassung der Prüfung von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch Handwerker, Architekten, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) (BL).
nach Aufwand Ja / Nein
alternativ: Pauschalvergütung _____EUR

.....,
Ort

.....
Datum

.....,
Ort

.....
Datum

Immobilienverwalter

Eigentümer