

# **VERWALTERVERTRAG**

zwischen

**IMV Objektverwaltungs-GmbH, Viehhofstraße 23, 52066 Aachen**

- als Verwalter -

und

---

- als Eigentümer -

## **§ 1 Verwaltungstätigkeit**

Die Verwaltungstätigkeit erstreckt sich auf das Objekt:

---

bestehend aus \_\_\_\_\_ Wohneinheiten.

## **§ 2 Laufzeit und Kündigung**

Die Bestellung des Verwalters erfolgt durch rechtsgültige Unterschrift beider Parteien unter diesen Vertrag.

Die Tätigkeit des Verwalters beginnt mit Wirkung zum \_\_\_\_\_ und endet zum \_\_\_\_\_.

Sollte der Vertrag nicht sechs Monate vor Vertragsende schriftlich gekündigt werden, verlängert sich dieser stillschweigend jeweils um 2 weitere Jahre.

### **§ 3** **Aufgaben und Befugnisse**

Der von der IMV Objektverwaltungs-GmbH durchzuführende Verwaltungsbereich umfasst folgende Arbeiten:

1. Festsetzung der Mieten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in Absprache mit dem/den Eigentümer/n.
2. Erstellung von Abnahme- und Übergabeprotokollen beim Ein- und Auszug der Mieter.
3. Abwicklung aller Mietangelegenheiten wie z. B. Durchführung der Haus- und Wohnordnung, Ausstellen von Mietbescheinigungen, Mieterschreiben, Beschwerden etc.
4. Des weiteren werden alle erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen jeweils nach Absprache mit dem/den Eigentümer/n getroffen. Der Verwalter führt bzw. vergibt nur dann Reparaturen, wenn diese vorher mit dem/den Eigentümer/n abgesprochen oder genehmigt sind.
5. Überwachung und Prüfung der durchgeführten Reparaturen.
6. Turnusmäßige Überwachung der Hausmeister- und Putzdiensttätigkeit.
7. Überwachung sämtlicher technischer Anlagen (z. B. Heizung) im Rahmen der Wartungsverträge soweit vorhanden.
8. Kontrolle und Prüfung der Mieteingänge.
9. Außergerichtliches Mahnverfahren bei säumigen Mietern und – falls notwendig - Einleitung des gerichtlichen Mahnverfahrens.
10. Erstellung von Nebenkostenabrechnungen.
11. Computermässiges Erstellen einer Gewinn- und Verlustrechnung, die zur Steuererklärung (Anlage V und V) geeignet ist.
12. Im übrigen hat der Verwalter mit Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist.

**§ 3.1.  
Vermietung**

1. Vermietung freier Wohnungen mit anschliessender Einweisung der Neumieter unter vorheriger Prüfung der Seriosität der Mieter und Zustimmung der Eigentümer. Hierzu darf der Verwalter – ohne dass es einer gesonderten Zustimmung bedarf – im Namen und auf Rechnung der/des Eigentümer(s) auch Drittpersonen beauftragen.
2. Eventuell erforderliche Inseratskosten und Provisionen zahlt der/die Eigentümer in Absprache mit der Verwaltung.

**§ 4  
Vergütung des Verwalters**

1. Der Verwalter erhält für Verwaltungsleistungen nach diesem Vertrag monatlich pro Gewerbe- und Wohneinheit  
€ \_\_\_\_\_ (i. W.: \_\_\_\_\_ Euro) zzgl. z.Z.gült.MwSt
2. Das Honorar wird mit der eingehenden Miete verrechnet.
3. Durch das Verwaltungshonorar sind ebenfalls alle Sachaufwendungen des Verwalters wie z. B. Porto, Telefon, EDV-Buchhaltung und dergleichen abgegolten.

**§ 5  
Schlußbestimmungen**

1. Dem Verwalter sind die zur Verwaltung notwendigen Unterlagen auszuhändigen.
2. Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nicht eindeutig sind, tritt an ihre Stelle die gesetzliche Regelung. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt.
3. Gerichtsstand ist der Sitz der Verwaltung in Aachen.

Aachen, den \_\_\_\_\_

Aachen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
IMV Objektverwaltungs-GmbH  
Christian Henry