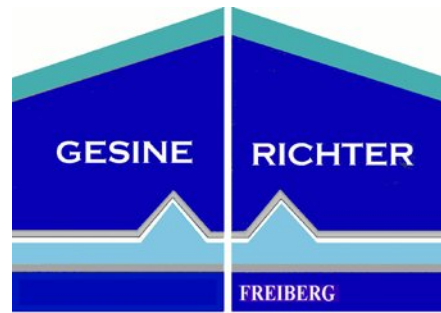


GESINE	RICHTER
WIESBADEN	FREIBERG

IMMOBILIEN - HAUSVERWALTUNG



Immobilien - Hausverwaltung

Firmenprofil

Das Unternehmen

**Gesine Richter
Immobilien/Hausverwaltung
Inh. Uwe Richter**

wurde am 01.06.1992 als Einzelunternehmen gegründet.

Wir verwalten Miet-und Eigentumswohnungen in Dresden, Chemnitz, sowie hauptsächlich in Freiberg und Umgebung.

Alle Objekte werden sowohl monatlich, als auch jährlich abgerechnet.

Für Reparaturen und Wartungsarbeiten beauftragen wir Fachfirmen, die schon seit Jahren hervorragende Arbeit für unsere Kunden leisten. Bei überregionalen Objekten arbeiten wir mit zuverlässigen, ortsansässigen Firmen zusammen.

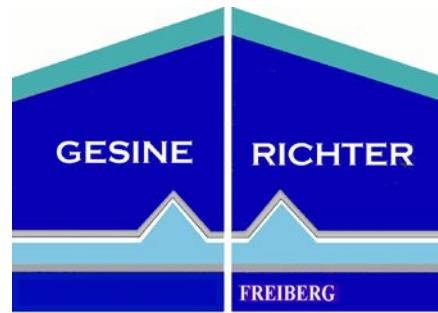
Die Anwaltskanzlei Hänig Sitz Taeschner Scholz in Freiberg vertritt uns in rechtlichen Angelegenheiten.

Unsere Hauskonten werden bei der DKB Chemnitz geführt.

Für alle von uns betreuten Wohnanlagen wurde eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung bei der Allianz -Versicherungs-Aktiengesellschaft nach den Richtlinien für Wohnimmobilienverwalter gem. §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO abgeschlossen.

Weitere Informationen sowie Referenzobjekte und unser Leistungsangebot entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.

Für persönliche Gespräche stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.



Immobilien - Hausverwaltung

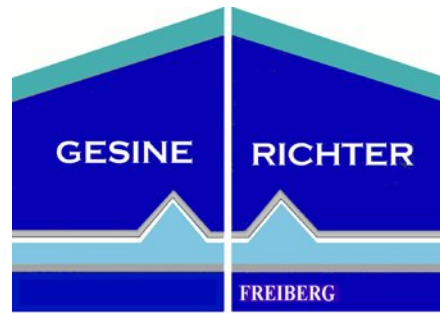
Wohneigentumsverwaltung

Unsere Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus § 27 WEG vom 15.03.1951. Nachfolgend möchten wir Ihnen unsere Leistungspalette in diesem Bereich näher vorstellen :

- ✓ **Einzug und Verwaltung des Wohngeldes**
- ✓ **Erstellung der jährlichen Heiz- und Nebenkostenabrechnung**
- ✓ **Aufstellung des jährlichen Wirtschaftsplanes und seine Abrechnung**
- ✓ **Objektbegehungen**
- ✓ **Zielgerichtete Planung für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (*)**
- ✓ **Ausschreibung und Vergabe von Lieferungen und Leistungen, sowie Wartungsverträgen im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung (*)**
- ✓ **Kontrolle von Reparaturen**
- ✓ **Sachliche und rechnerische Feststellung von Rechnungen**
- ✓ **Vorbereitung und Durchführung der jährlichen Wohnungseigentümersammlungen**
- ✓ **Durchführung des Mahn- und Klagewesens bis zur Gerichtsanhängigkeit**
- ✓ **Bestellung von Sachverständigen und Hauswartpersonal bei Bedarf (*)**
- ✓ **Individuelle Beratung bei objektbezogenen Problemen und Wünschen einzelner Eigentümer**

(*) Leistungen werden nur in Zusammenarbeit mit dem Verwalterbeirat bzw. Vertrauensmann relevant

Für alle angebotenen Leistungen vereinbaren wir angemessenen Verwaltergebühren.

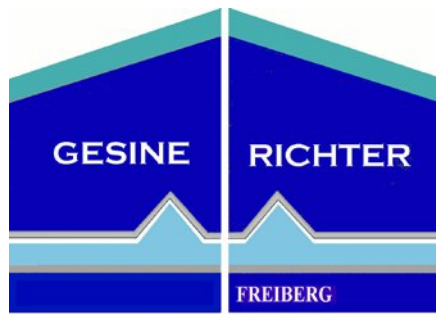


Immobilien - Hausverwaltung

Verwaltung von Mietobjekten

- ✓ **Einrichtung der Mieterkonten, des Hausjournals und deren Überwachung**
 - ✓ **Kontrolle des Zahlungseinganges von Miet- und Nebenkosten**
 - ✓ **Durchführung des Mahn- und Klagewesens bei Mietrückständen**
 - ✓ **Erstellung der jährlichen Heiz- und Nebenkostenabrechnung**
 - ✓ **Regelmäßige Objektbegehungen**
 - ✓ **Ausschreibung und Vergabe von Lieferungen und Leistungen, sowie Wartungsverträgen im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung**
 - ✓ **Reparaturüberwachung**
 - ✓ **Prüfungen von Rechnungen auf sachliche u. rechnerische Richtigkeit ✓**
- Vermietung von freien Wohn- und Gewerbeobjekten**
- ✓ **Ausfertigung von Miet- und Pachtverträgen**
 - ✓ **Umsetzung der gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten**
 - ✓ **Einzug und Verwaltung von Mietkautionen**
 - ✓ **Zusammenarbeit mit Behörden und Institutionen und Wahrnehmung von Ortsterminen für den Eigentümer**
 - ✓ **Einstellung von Hauswartpersonal und deren Kontrolle**
 - ✓ **Mietersprechstunden nach Vereinbarung**
 - ✓ **Zusammenstellung der Einnahmen- und Ausgabenübersicht für den Hauseigentümer, sowie der Jahresabrechnung für den Steuerberater**

Für alle angebotenen Leistungen berechnen wir angemessenen Verwaltergebühren.



Immobilien - Hausverwaltung

Unternehmensdaten

FREIBERG

Gesine Richter
Inh. Uwe Richter
Immobilien/Hausverwaltung
Leipziger Straße 24
09599 Freiberg
Tel. 03731/39 800
Fax 03731/39 80 20
Funk 0176-10085374

Gründung

01.06.1992

Mitarbeiter

4 Mitarbeiter

Ausbildung

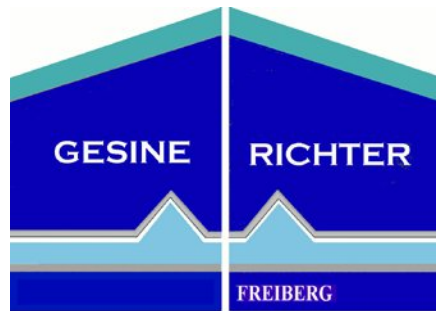
27 Jahre Berufserfahrung

Berufsverband



Anz. d. Objekte

920 Wohneinheiten



Immobilien - Hausverwaltung

So erreichen Sie uns
in

FREIBERG

Gesine Richter
Inh. Uwe Richter
Immobilien/Hausverwaltung
Leipziger Straße 24
09599 Freiberg

Tel. 03731/39 800

Fax 03731/39 80 20

Email mail@richterimmobilien.de

<http://www.richterimmobilien.de>

<http://www.Imseri.de>

Ansprechpartner

Herr Richter -398012	info@richterimmobilien.de
Frau Martinez -398019	Martinez@richterimmobilien.de
Frau Birkner -398011	Birkner@richterimmobilien.de
Frau Vedder -398021	Vedder@richterimmobilien.de

Bürozeiten

Montag bis Freitag

09.00 Uhr - 12.00 Uhr

14.00 Uhr - 17.00 Uhr

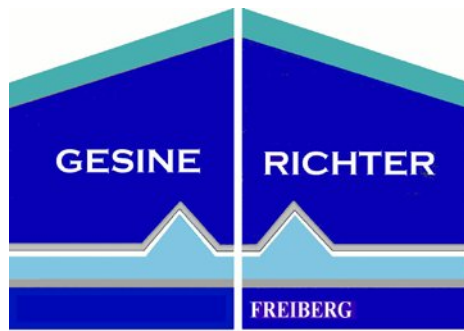
Donnerstag

09.00 Uhr - 12.00 Uhr

14.00 Uhr - 20.00 Uhr

Montags

Mieter/Eigentümersprechtag



Immobilien – Hausverwaltung



Uwe Richter (Geschäftsführer)
Tel.: 03731-398012 / 0176-10085374
Mail@richterimmobilien.de



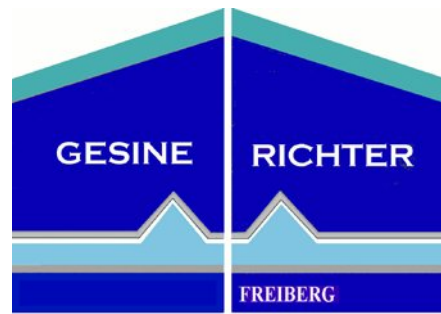
Heidrun Martinez (Dipl.-Ing.)
Tel.: 03731-398019
Martinez@richterimmobilien.de



Katja Birkner (Kfr. f. Wohnungswirtschaft)
Tel.: 03731-398021
Birkner@Richterimmobilien.de



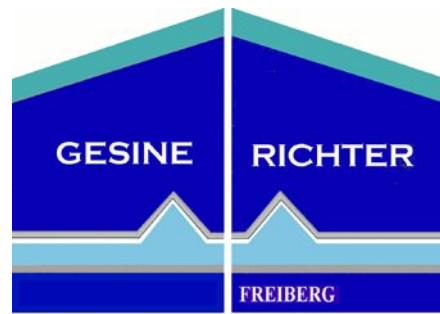
Tino Martinez (Hausmeister)



Immobilien - Hausverwaltung

Zusätzlich bieten wir an :

- Baubetreuung - Überwachung - und Kontrolle**
- Verkauf**
- Vermietung und Verpachtung**
- Unabhängige Versicherungen aller Art**
- Energieausweis**
- Hausmeisterservice**
 - Kleinreparaturen aller Art**
 - Dachnotreparaturen**
 - Fußbodenlegearbeiten**
 - Dachrinnenreinigung**



Immobilien - Hausverwaltung

Referenzen

Büro Freiberg

WEG Frauensteiner Str. 51
09599 Freiberg
Herr Stefan Röhrborn
Tel.: 0162-8651604

14 WEH

Bäumler & Pichl GbR
91320 Ebermannstadt
Herr Bäumler
Tel.: 0170-4415082

35 WEH

Frauensteiner Str. 3
09600 Weißenborn
Fam. Hayduk - Eigentümerin
Tel.: 03731/204841

6 WEH

WEG Wiesenstraße 2,
Frauenstein
Herr Fleischer - Verwalterbeirat

10 WEH

Bahnhofstraße 12
09599 Freiberg
Herr Schüler
Tel.: 0152-07771174

5 WEH

Im Oberdorf 22-24
02829 Gersdorf
Herr Ludwig

Tel.: 0152-2 258-9282

14 WEH

Humboldtstraße 2
09599 Freiberg - Eigentümer
Herr Widmaier
Tel.: 0177-4333056

12 WEH

WEG Großenhainer Str. 185B
01129 Dresden
Herr Feuerherm - Verwalterbeirat

Tel.: 068-94381389

10 WEH

WEG Weisbachstraße 17 / 17A
09599 Freiberg
Herr Tetzner
Tel.: 03731 31930

16 WEH

Petersstraße 20 a
09599 Freiberg
Herr Hösel / Optiker
Tel.: 03731/355832

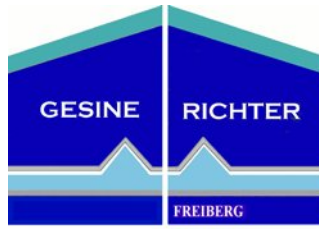
9 WEH

WEG Amselring 28/30
09235 Burkhardtsdorf
Frau Lührs / Verwalterbeirat
09565/2916

4 WEH

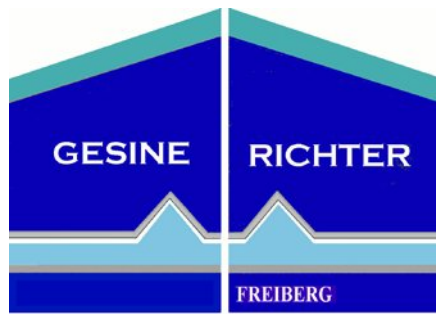
Hausbank
DKB Chemnitz
Augustusburger Straße 26,
09111 Chemnitz
Tel.: 0371/6950410 Frau Wittmann

Hänig Sitz Taeschner Scholz
Rechtsanwälte
Herr RA Scholz
Waisenhausstr 20
09599 Freiberg, Tel.: 03731/ 26380



Immobilien – Hausverwaltung





Immobilien - Hausverwaltung

Wir präsentieren uns

und Ihre Immobilien

- in 16 Internetportalen wie Immobilienscout24, Immowelt, Immonet, Immopool 1A-Immobilien, Immobilienmarkt, Kalaydo, NewHome, Immobilien.de, ION24 und weitere



- www.richterimmobilien.de
eigene Homepage



- www.imseri.de
eigene Homepage, aktuelle Angebote

- m.imseri.info
für Smartphone

- richterimmobilien.tv
Präsentation in 3D und Video

- Twitter https://twitter.com/immo_richter

- Skype +49 (3731)-386383

VERWALTERVERTRAG

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG Musterstraße

bestehend aus **00** Wohneinheiten

und

Gesine Richter

Immobilien /Hausverwaltung

Inhaber Uwe Richter

Leipziger Straße 24

09599 Freiberg

nachstehend kurz "Verwalter" genannt, wird folgender Vertrag geschlossen:

Par.1. Bestellung

1. Die Bestellung des Verwalters erfolgte durch Beschluss in der Eigentümerversammlung vom **00.00.200x**.
2. Die Wohnungseigentümer

werden durch Beschluss delegiert, diesen Vertrag, sowie die Verwaltervollmacht im Namen und im Auftrag der Gemeinschaft rechtsverbindlich, gegebenenfalls in öffentlich beglaubigter Form, zu unterzeichnen.

Par.2. Laufzeit und Kündigung

1. Der Verwalter wird mit Wirkung vom **00.00.200X** gemäß Beschluss lt. Paragraph 1 dieses Verwaltervertrages zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt.
2. Die Bestellung erfolgt bis zum **00.00.200X** und verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, falls nicht sechs Monate vor Ablauf des Vertragsjahres die Wohnungseigentümergeinschaft - durch Mehrheitsbeschluss in der Eigentümerversammlung - die Kündigung dieses Verwaltervertrages beschließen und Maßnahmen zur Bestellung eines neuen Verwalters einleiten.
3. Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung über die Abwahl des Verwalters aus wichtigem Grund ist sofort wirksam. Anderslautende Vereinbarungen oder Bestimmungen, auch solcher der Teilungserklärung, finden keine Anwendung. Der aus wichtigem Grund abgewählte Verwalter hat unverzüglich nach Aufforderung die Verwaltungsunterlagen herauszugeben. Die Anrufung des Richters gem. Paragraph 43 WEG hat keine aufschiebende Wirkung.
4. Der Verwalter kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende des Wirtschaftsjahres den Verwaltervertrag kündigen.

Par.3. Vertragsänderungen

1. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Zustimmung des Verwalters.
2. Das Protokoll dieser Eigentümerversammlung ist dem urschriftlichen Vertrag beizuheften.
3. Der Verwalter hat den Realgläubigern und Dritten die Änderungen anzuzeigen, soweit dies notwendig ist.

Par.4. Obliegenheiten und Vollmacht des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus :

- a) dem Wohnungseigentumsgesetz,
 - b) der Teilungserklärung, soweit die Rechte und Pflichten des Verwalters in diesem Vertrag nicht anders geregelt sind,
 - c) den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer,
 - d) ergänzend aus Paragraph 675 BGB über entgeltliche Geschäftsbesorgung,
 - e) diesem Vertrag.
2. Der Verwalter hat im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist.
 3. Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von seinem Vermögen gesondert zu halten.
 4. Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer und ist, auch gegenüber Behörden, Gerichten, Versicherungen und einzelnen Wohnungseigentümern bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft zusammen mit dem Verwaltungsbeirat zu vertreten.
 5. Der Verwalter darf Untervollmacht erteilen. Er darf jedoch nicht die Verwaltungsaufgaben im ganzen auf Dritte übertragen.
 6. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des Paragraph 181 BGB, soweit gesetzlich zulässig, befreit.

Par. 5. Besondere Aufgaben des Verwalters .

Der Verwalter hat insbesondere:

1. Die Wohnlasten (Wohngeld) nach Par.6 anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen;
2. die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, gegebenenfalls mehrere Kostenvoranschläge und Umfang der Maßnahmen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, die entsprechenden Aufträge zu vergeben, zu Überwachen und in Verbindung mit dem Verwaltungsbeirat abzunehmen;
3. nach Beschlussfassung der Wohnungseigentümer die zweckmäßigen und notwendigen Versicherungen für die Gemeinschaft abzuschließen;
4. für die Durchführung der Haus- und Wohnordnung zu sorgen;
5. notwendige und/oder zweckmäßige Wartungsverträge im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat abzuschließen;
6. das Protokoll der Wohnungseigentümersammlung innerhalb von zwei Wochen nach dem Versammlungstermin den Wohnungseigentümern zu übersenden;
- 6a Verträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bedürfen der Zustimmung des Verwaltungsbeirates.
7. dem Verwaltungsbeirat das Recht einzuräumen, auch außerhalb der Jahresabrechnung, Einblick in die Abrechnungsunterlagen und Gemeinschaftsakten zu nehmen, sowie dem Verwaltungsbeirat Auskunft in allen Gemeinschaftssachen zu geben;

8. dem Verwaltungsbeirat auf Wunsch von den für die Gemeinschaft wichtigen Schriftstücken und Rechnungen Duplikate oder Fotokopien kostenlos auszuhändigen;
9. dem Verwaltungsbeirat am Ende eines jeden Jahres die Anlagegelder für die Instandhaltung nachzuweisen;
10. Der Anteil der Instandhaltungsrücklage wird z.Zt. mit € 00,-- pro qm Wfl. und Jahr festgesetzt. Eine Änderung kann nur durch Mehrheitsbeschluss erfolgen.

Par. 6. Abrechnungstechnische Aufgaben des Verwalters

Die Wohnlasten (Wohngeld) sind der Beitrag jedes Wohnungseigentümers zu den Kosten der gesamten Wohnanlage (Gemeinschaftseigentum) und zu den einzelnen Eigentumswohnungen. Sie setzen sich im wesentlichen aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

1. Bewirtschaftungskosten, das sind Betriebskosten der Wohnanlage (des gemeinschaftlichen Eigentums), insbesondere für Be/Ent-Wässerung, Müllbeseitigung, Versicherungsbeiträge, Straßenreinigung, Strom, Steuern und öffentliche Abgaben, Hausmeister, Pflege der Grünanlagen, Kosten für Reinigung und Pflege von Haus- und Außenanlagen, Kleinreparaturen usw. - umgelegt entsprechen dem Miteigentumsanteil;
2. Beiträge zum Instandhaltungsfond für das gemeinschaftliche Eigentum. Diese Gelder werden nach Absprache mit dem Verwaltungsbeirat bestmöglichst angelegt.
3. Die Verwaltergebühr ist für jedes Teileigentum in gleicher Höhe zu bemessen.
4. Das Wirtschaftsjahr läuft vom **00.00.20XX bis 31.12.20XX, danach vom 01.01. bis 31.12.** eines Jahres.
5. Die Höhe der Wohnlasten wird alljährlich vom Verwalter in Form eines Wirtschaftsplanes bestimmt. Dieser Wirtschaftsplan ist dem Verwaltungsbeirat, vor Beginn des Zeitraumes für den der gelten soll, zur Begutachtung und Annahme vorzulegen.
6. Der Verwaltungsbeirat gibt zu dem Wirtschaftsplan schriftlich seine Stellungnahme ab, bzw. zeigt seine Zustimmung durch Gegenzeichnung. Die Annahme des vorgelegten Wirtschaftsplanes durch den Verwaltungsbeirat verpflichtet die Wohnungseigentümer zur Zahlung des aus dem Wirtschaftsplanes resultierenden Wohngeldes. Die Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümerversammlung tritt an Stelle der vorläufigen Stellungnahme des Verwaltungsbeirates.
7. Die Zahlung der Wohnlasten ist auf folgendes Fremdkonto des Verwalters kostenfrei im voraus zum ersten eines jeden Monats, spätestens bis zum fünften Werktag zu Überweisen: Konto-Nr. **000 000 0000**, Deutsche Bank 24 /Freiberg/ Bankleitzahl 870 700 24
8. Der Verwalter hat nach Ablauf jedes Wirtschaftsjahres, im ersten Quartal des darauffolgenden Jahres, eine Wohnlastenabrechnung dem Verwaltungsbeirat zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.
9. Die zur Wohnlastenabrechnung gehörenden Belege sind mit der Abrechnung vorzulegen.
10. Die Abrechnung über die gezahlten Wohnlastenbeiträge für die einzelnen Wohnungseigentümer ist vom Verwalter dem jeweiligen Wohnungseigentümer im zweiten Quartal des dem Abrechnungsjahr folgenden Jahres auszuhändigen.

11. Der Verwalter beruft die beschlussfassende Wohnungseigentümerversammlung (Par.Par.23-25 WEG) vor Ablauf des zweiten Quartals des dem Abrechnungszeitraum folgenden Jahres ein.
12. Defizite oder Überschüsse, die sich aus der Jahresabrechnung ergeben, sind durch den Wohnungseigentümer bzw. Verwalter binnen eines Monats auszugleichen.
13. Der Verwalter ist berechtigt und bevollmächtigt, rückständige Wohnlasten außergerichtlich, gegebenenfalls gerichtlich, unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes geltend zu machen.

Par.7 Verwaltergebühr

1. Die Verwaltergebühr, einschließlich aller Nebenkosten, beträgt jährlich pro Wohneinheit **€ 000,- (in Worten)** für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.
Der Verwaltergebühr ist die jeweils geltende Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. Die Gebühr ist im voraus, in monatlich gleichen Teilbeträgen, zusammen mit den Wohnlasten an den Verwalter zu zahlen.
2. Mahngebühren kann der Verwalter den Verursachern in Höhe von **€ 2,50** für die erste Mahnung und in Höhe von **€ 5,-** in Rechnung stellen. Die Mahngebühren fließen dem Verwalter zu.
3. Nebengebühren wie Fotokopien, Aktenabschriften usw. werden vom Verwalter nicht erhoben, außer Kosten, die nicht in der Verwaltergebühr enthalten sind, bzw. durch die Übertragung von Aufträgen entstehen, die nicht Gegenstand der Verwaltertätigkeit sind.
4. Nicht in der Verwaltergebühr enthalten sind die Kosten, die durch einzelne Wohnungseigentümer verursacht werden, d.h. die nicht im Rahmen der Verwaltertätigkeit für die Wohnungseigentümergeinschaft entstehen.
5. Bei Instandsetzungsarbeiten oder Bewertung und Beurteilung dieser im größeren Umfang, bei Prozessführung und Rechtsgutachten, kann der Verwalter sachkundige Personen hinzuziehen. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.
6. Eine Veränderung der oben genannten Verwaltergebühr ist von der Verwaltung zu beantragen und wird rechtsgültig bei Annahme in der Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss.

Par.8 Veräußerung des Wohneigentums

1. Bei einer Veräußerung des Wohneigentums muss der Rechtsnachfolger zum Eintritt in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft verpflichtet werden. Ziel dieser Bestimmungen ist es, dass alle Wohnungseigentümer gleiche Rechte und Pflichten haben.
2. Eine Auseinandersetzung der Instandhaltungsrücklage findet nicht statt. Käufer und Verkäufer verzichten auf eine Zwischenabrechnung, etwaige Guthaben oder Fehlbeträge werden von den Parteien intern ausgeglichen. Der Käufer haftet für rückständige Wohnlasten und sonstige Verpflichtungen des Verkäufers gegenüber der Gemeinschaft.

3. Muss der Verwalter dem Wohnungsverkauf in notariell und beglaubigter Form zustimmen, hat er Anspruch auf Auslagenersatz und Vergütung. Für die Zustimmung einschließlich Änderung der Akten, Aufsuchen des Notars usw. erhält der Verwalter eine Pauschalgebühr von z.Z.

€

Für die Gebühr haften Verkäufer und Käufer gesamtschuldnerisch.

Par.9 Schlusshinweis

1. Dem Verwalter sind die zur Verwaltung notwendigen Unterlagen, sowie sämtliche Protokolle der bis zur Verwaltungsübernahme durchgeführten Wohnungseigentümerversammlung auszuhändigen.

Par.10 Schlussbestimmungen

1. Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein sollten, tritt an Ihre Stelle die gesetzliche Regelung. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt.
2. Der Vertrag wird rechtsgültig, wenn er gemäß Paragraph 1.3 des Verwaltervertrages unterzeichnet wird.

....., am _____ 20xx

Freiberg, am _____ 20xx

Verwalterbeirat

Der Verwalter

Verwaltervertrag für Sondereigentum

zwischen der Firma **Gesine Richter**
Immobilien / Hausverwaltung
Inh. Uwe Richter
Leipziger Straße 24
09599 Freiberg

..... im folgenden Verwalter
und Eheleute

..... im folgenden Eigentümer

wird bezüglich der Wohnung/Teileigentumseinheit **3.OG links**
Musterstraße 1

Eigentumseinheit Nr.: **X**

der nachfolgende

Sondereigentumsverwaltungsvertrag

vereinbart.

§ 1 **Vertragsgegenstand**

Gegenstand des Vertrags ist die Betreuung des Eigentümers bei der Vermietung seiner Wohnungs-/Teileigentumseinheit Nr. **7**

§ 2 **Laufzeit des Vertrags und Kündigungsrecht**

Die Laufzeit dieses Vertrags beginnt mit dem **01.01.200X** und ist bis zum **31.12.200X** fest abgeschlossen.

Nach Ablauf der vorbezeichneten Frist kann der Verwaltervertrag mit einer 3-monatigen Frist zum Jahresende gekündigt werden, ansonsten verlängert er sich automatisch um 1 Jahr.

3. Eine Kündigung des Vertrags vor Ablauf der in Ziffer 1 genannten Frist ist für beide Seiten nur aus wichtigem Grund möglich.
4. Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
5. Mit Beendigung des Vertragsverhältnisses endet auch die Pflicht des Verwalters zur Verwaltung noch nicht erfasster oder nicht abgerechneter Nebenkosten, auch wenn diese in einem Zeitraum entstanden sind, in dem das Verwaltungsverhältnis noch bestand.

§ 3 **Aufgaben des Verwalters**

Im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung hat der Verwalter alle Aufgaben, die der ordnungsgemäßen Verwaltung der Wohnungs-/Teileigentumseinheit zuzuordnen sind, für den Eigentümer zu erbringen.

2. Zu den Aufgaben des Verwalters gehören insbesondere:
Übernahme der Eigentumseinheit zum Vertragsbeginn.

die Abwicklung des Übergangs eines bestehenden Mietverhältnisses im

Zusammenhang mit dem Vertragsbeginn in tatsächlicher Hinsicht durchzuführen, d.h. beispielsweise Prüfung des bestehenden Mietvertrags beim Grundstückseigentümer, Überprüfung und Entgegennahme eventuell vom Mieter geleisteter Kauttionen und Sicherheiten und deren ordnungsgemäße Aufbewahrung, Mitteilung des Vermieterwechsels an den Mieter unter Angabe der neuen Zahlungsadresse,

Einweisung der neuen Mieter in die Eigentumseinheiten,

Einzug der Mieten und der Nebenkosten, Überwachung des Mieteingangs,

Korrespondenz mit den Mietern,

Geltendmachung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung gegenüber dem Mieter,

Erklärung von Kündigungen des Mietverhältnisses im Fall des Vorliegens eines wichtigen Grundes, z.B. eines Zahlungsrückstands mit Wohnungsmietzins für 2 Monate,

Entgegennahme von Kündigungen durch den Mieter,

Abwicklung der Rückgabe der Mietsache durch den Mieter wie z.B. Prüfung der ordnungsgemäßen Vornahme einer eventuell vom Mieter geschuldeten Endrenovierung, Abwicklung der Kauttionen und sonstigen Sicherheiten mit dem ausscheidenden Mieter,

bestmögliche Neuvermietung im Fall eines Leerstands,

Aktiv- und Passivprozesse, vergleichsweise Regelungen zu treffen, geschuldete Beträge zu stunden oder sonstige Rechtshandlungen im Rahmen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung vorzunehmen,

Aufnahme festgestellter oder vom Mieter angezeigter Mängel, Inauftraggabe der Instandhaltungsmaßnahmen sowie Mängelbeseitigung,

m) Tätigkeiten und Maßnahmen, die über den üblichen Rahmen der vorbezeichneten Aufgaben hinausgehen, hat der Verwalter vorher mit dem Erwerber abzustimmen, es sei denn, es wäre Gefahr im Verzug.

Der Verwalter ist zudem beauftragt:

den Mietzins jeweils zum 15. eines Monats an den Eigentümer auszuzahlen, auf Konto Nr. bei der,
BLZ

§ 4 Auslagen

In der Vergütung enthalten sind die für den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb des Verwalters anfallenden Auslagen, wie Porto, Telefon und ähnliches.

Nicht in der Vergütung enthalten und gesondert zu berechnen sind Auslagen des Verwalters für Fremdleistungen, insbesondere durch Rechtsanwälte, Gerichtskosten und dergleichen. Diese sind jeweils auf Nachweis innerhalb von 15 Tagen fällig.

3. Der Verwalter ist berechtigt – soweit besondere Arbeiten notwendig sind –, vom Eigentümer angemessene Vorschüsse zur Erfüllung seiner Aufgaben zu verlangen. Sollte der Eigentümer dieser Aufforderung nicht nachkommen, ist der Verwalter in besonderen Ausnahmefällen berechtigt, Aufrechnung mit den erhaltenen Mieteinnahmen zu erklären, wenn der Verwalter nur durch diese Maßnahme seine in diesem Vertrag eingegangenen Pflichten erfüllen kann.

§ 5

Vollmacht

Der Verwalter wird hiermit bevollmächtigt, im Namen des Eigentümers die in § 3 Punkt 2 genannten Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie die dort genannten Maßnahmen auszuführen.

§ 6 Vergütung des Verwalters

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von **€ 00,- pro Monat** zuzüglich der jeweilig gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

§ 7 Mehrere Eigentümer

Besitzen mehrere Personen, z.B. Eheleute gemeinsam dasselbe Wohnungs-/Teileigentum, so übernehmen sie sämtliche Verpflichtungen in bezug auf dieses Wohnungs-/Teileigentum aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen sie wirken. Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden von ihnen abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 8 Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Ort, an welchem sich der Vertragsgegenstand befindet, ausgenommen sind Verpflichtungen auf Auskunft, Rechnungslegung und dergleichen; diese sind am Sitz des Verwalters zu erfüllen.

§ 9 Veräußerung des Eigentums

Bei einer Veräußerung des Eigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter abgeschlossenen Vertrag zu verpflichten und dem Verwalter von der Veräußerung unverzüglich Mitteilung zu machen.

§ 10 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder der Vertrag lückenhaft sein, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung oder lückenhafte Regelung gilt vielmehr als durch eine solche Vorschrift ersetzt oder ausgefüllt, die der von den Parteien beabsichtigten Regelung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift)

.....
(Unterschrift)

www.allianz.de
Sachversicherung@allianz.de

Commerzbank AG Frankf./M.
BIC DRESDEFFXXX
IBAN DE9750080000091119700

Kopie für Ihre Unterlagen

Kennziffer Versicherungsunternehmen: 5312

Versicherungsnehmer:

Gesine Richter Immobilien
Hausverwaltung Inh. Uwe
Richter e.K.
Leipziger Str.24
09599 Freiberg

Versicherungsscheinnummer: GHV 90/0450/9037167/319

Betrifft: Versicherungsschutz zum Nachweis der Pflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter gem. § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO

Versicherungsbestätigung

Zur Vorlage bei Ihrer zuständigen Erlaubnisbehörde bestätigen wir, dass Sie ab dem 01.08.2018 eine Berufshaftpflichtversicherung nach § 34c Absatz 2 Nummer 3 GewO bei unserer Gesellschaft abgeschlossen haben, die die Voraussetzungen der § 15 und § 15a der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entspricht.

Die vereinbarte Versicherungssumme für Vermögensschäden beträgt mindestens 500.000 EUR je Versicherungsfall. Die Höchstleistung für alle Fälle eines Versicherungsjahres beträgt mindestens 1.000.000 EUR.

26.07.2018

