



GRUNDKONTOR AG

Direktbetreuungs- und Servicevertrag

zwischen

Grundkontor AG, Maximiliansplatz 17, 80333 München

- Verwalter -

und

- Eigentümer -

Vorbemerkung

Der Eigentümer ist bzw. wird Eigentümer der Sondereigentumseinheit

Wohnungsnummer/TG-Nr.

der WEG

Der Verwalter übernimmt die im Zusammenhang mit der Vermietung und Verwaltung dieses Sondereigentums anfallenden Aufgaben sowie sonstige Leistungen im Zusammenhang mit dem Immobilieneigentum.

Nicht Gegenstand dieses Vertrages sind Verwaltung und Betreuung des Gemeinschaftseigentums und die Wahrnehmung der Aufgaben, die dem WEG-Verwalter obliegen.

§ 1 Aufgaben des Verwalters

Die Tätigkeit des Verwalters umfasst alle Aufgaben, die für eine kaufmännische und verwaltungstechnisch ordnungsgemäße Verwaltung der Einheit erforderlich sind. Hierzu gehören insbesondere:

1. Kaufmännische Verwaltung:

a) Die Vertretung des Eigentümers in allen die Verwaltung der Einheit betreffenden Angelegenheiten gegenüber Dritten, auch Gerichten und Behörden sowie vornehmlich gegenüber Mietern.

Zur Geltendmachung der Rechte des Eigentümers ist der Verwalter berechtigt, nach seinem Ermessen einen Rechtsanwalt zu beauftragen und diesem Vollmacht zu erteilen. Dies gilt vornehmlich für die gerichtliche Geltendmachung von Forderungen gegenüber dem Mieter und die Durchführung von Räumungsansprüchen. Die hierdurch anfallenden Kosten trägt der Eigentümer.

b) Die Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen im Rahmen der Begründung und Beendigung sowie eines laufenden Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter.

c) Die Vermietung der Einheit einschließlich des Abschlusses von Mietverträgen zu üblichen Bedingungen.

Bei der Kündigung von Mietverhältnissen obliegt dem Verwalter auch die Abnahme der Einheit vom bisherigen und die Übergabe an den künftigen Mieter.

d) Unterstützung des Eigentümers bei der Geltendmachung von Forderungen aus dem Mietverhältnis.

e) Jährliche Erstellung der Betriebskostenabrechnung und die Geltendmachung von hieraus resultierenden Forderungen gegenüber dem Mieter bzw. die Durchführung der Erstattungen an den Mieter einschließlich der jeweiligen Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen.

f) Erledigung des Schriftverkehrs mit dem Mieter in üblichem Umfang.

g) Unterstützung des Eigentümers bei Verwirklichung etwaiger Verkaufsabsichten.

2. Technische Verwaltung:

a) Überwachung des technischen Zustands der Einheit, Prüfung erforderlicher Reparaturmaßnahmen und Veranlassung erforderlicher Maßnahmen unter sorgfältiger Abgrenzung von Maßnahmen, die auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen sind.

b) Veranlassung und Überwachung aller vom Eigentümer gewünschten und beauftragten Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen, die über die laufenden Reparaturen hinaus gehen, wobei für solche Maßnahmen der Verwalter eine zusätzliche Vergütung in Höhe von 3 % der Maßnahmekosten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer erhält. Diese Vergütung ist zur Hälfte bei Erteilung der entsprechenden Aufträge, berechnet aus den Auftragssummen im übrigen, dann aus den tatsächlichen Kosten berechnet, bei Beendigung der Maßnahme zur Zahlung fällig.

Sämtliche mit den Reparatur- oder Modernisierungsmaßnahmen zusammenhängenden Kosten und Auslagen - auch für behördliche Genehmigungen usw. - trägt der Eigentümer.

c) Überprüfung und Zahlung von Handwerkerrechnungen.

d) Durchführung etwa erforderlicher Besichtigungen der Einheit, z. B. durch Kauf- oder Mietinteressenten.

e) Abwicklung von Versicherungsschäden.

Aufträge an ausführende Unternehmen werden vom Verwalter in Vertretung des Eigentümers in dessen Namen erteilt. Die anfallenden Kosten trägt der Eigentümer.

Übersteigen die Kosten der laufenden Instandhaltung im Einzelfall voraussichtlich den Betrag von € 500,00 zuzüglich Mehrwertsteuer, ist die schriftliche Zustimmung des Eigentümers einzuholen. Dies gilt nicht bei unaufschiebbaren Maßnahmen.

3. Auch soweit vorstehend nicht aufgeführt, aber in der dem Eigentümer vom Verwalter übergebenen „Urkunde für Direktbetreuung und Serviceleistungen“ bezeichnete Leistungen gehören zum Aufgabenbereich des Verwalters, soweit diese zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns noch erbracht werden können (z.B. Finanzierungsberatung)

§ 2 Verwaltervergütung

1. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit je Verwaltungseinheit (Wohnung und Tiefgarage zählen als eine Einheit) eine monatlich im vorhinein fällige Vergütung von € 29,75 (i.W. neunundzwanzig und 75/100 Euro). Dieser Betrag beinhaltet die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von 19 %.

2. Der Verwalter ist berechtigt diese Gebühr, wie auch sonstige ihm zustehende Vergütungen (z. B. bei der Durchführung von Modernisierungsarbeiten) von folgendem Konto des Eigentümers bei Fälligkeit einzuziehen:

Bankinstitut: _____

Konto: _____

BLZ: _____

Eine entsprechende Einzugsermächtigung wird hiermit erteilt.

§ 3 Haftung

Der Verwalter haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 4 Vollmachten

Der Eigentümer erteilt dem Verwalter Vollmacht zur Abgabe und Entgegennahme aller im Zusammenhang mit der kaufmännischen und technischen Verwaltung der Einheit stehenden Angelegenheiten.

Der Eigentümer wird dem Verwalter diese Vollmacht - mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten - in gesonderter Urkunde, insbesondere für Kündigungen von Mietverhältnissen, bestätigen.

§ 5 Vertragsdauer und Kündigung

1. Das Vertragsverhältnis beginnt mit der Übergabe der Einheit an den Eigentümer. Nimmt der Verwalter nicht selbst an der Übergabe teil, wird ihn der Eigentümer über die erfolgte Übergabe unverzüglich schriftlich informieren.

Sofern die Übergabe zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages bereits erfolgt ist, beginnt der Vertrag mit dem auf die Unterzeichnung folgenden Monat.

Der Vertrag wird für die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht drei Monate vor Ablauf der Festlaufzeit oder einer Verlängerungszeit gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Das Recht zur vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt unberührt.

Als wichtiger Grund für den Verwalter, der zu einer Kündigung mit einer Frist von drei Monaten berechtigt, gilt, wenn die WEG-Verwaltung nicht durch die Gesellschaft des Verwalters oder einer diesem verbundenen Gesellschaft durchgeführt wird.

Ort, Datum

Verwalter

2. Veräußert der Eigentümer seine Einheit, endet der Vertrag - ohne dass es einer Kündigung bedarf - mit Ende des Monats, in dem der Eigentümer den Verwalter schriftlich über den erfolgten Besitzübergang auf den Käufer informiert.

Bei Beendigung des Vertrages hat der Verwalter alle ihm übergebenen sowie während der Dauer seiner Tätigkeit bei ihm angesammelten Originalbelege an den Eigentümer herauszugeben. Der Verwalter ist jedoch berechtigt, sich von allen entsprechenden Unterlagen auf Kosten des Eigentümers Kopien anzufertigen.

§ 6 Salvatorische Klausel

1. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam seiner oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages unberührt bleiben. Die Vertragsparteien haben sich so zu verhalten, dass der angestrebte wirtschaftliche Zweck erreicht wird und alles zu tun was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.

Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die - rechtswirksam - dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Unwirksamkeit oder Lückenhaftigkeit der Regelung bedacht hätten.

2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages - dies gilt auch für die Schriftformklausel selbst - bedürfen der Schriftform.

Nebenabreden sind nicht getroffen.

Ort, Datum

Eigentümer