

# Verwaltervertrag Wohn- und Geschäftshaus

für

Musterweg 1, 12345 Musterstadt

IVG Immobilien  
Verwaltung GmbH  
Paulinenstraße 34  
32756 Detmold

Geschäftsführer:  
Oliver Klitzke

**Standort Paderborn:**  
Technologiepark 32  
33100 Paderborn

**Standort Detmold:**  
Rosental 3  
32756 Detmold

**Amtsgericht Lemgo**  
HRB 10312  
St.-Nr. 313/5803/2151

Bank: Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter  
IBAN: DE71 4765 0130 1010 1655 93  
BIC: WELADE3LXXX

**Kontakt:**

📞 Paderborn: 05251 7865650  
Detmold: 05231 4588990

✉️ [info@IVG-PD.de](mailto:info@IVG-PD.de)

[www.IVG-PD.de](http://www.IVG-PD.de)

Verwaltervertrag für Wohn- und/oder Geschäftshaus

Zwischen

**Max Mustermann,**  
Musterstraße 1  
32756 Detmold

- nachstehend "Auftraggeber/Eigentümer" genannt -

und

**IVG Immobilien Verwaltung GmbH,**  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Oliver Klitzke  
Technologiepark 32  
33100 Paderborn

- nachstehend "Verwalter" genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Verwaltungsobjekt und Laufzeit

1.1 Gegenstand des Verwaltungsauftrages ist das nachstehend bezeichnete Objekt:

**Musterweg 1, 12345 Musterstadt**

Bestehend aus der nachfolgend angegebenen Anzahl an Einheiten:

Art	Anzahl
Wohneinheiten	0
Gewerbeeinheiten	-
Garagen	-
Außenstellplätzen	-
Sonstige	-

1.2 Dieser Vertrag beginnt am 01.01.2025 und endet am 31.12.2027. Nach Ablauf dieses Zeitraumes verlängert er sich um jeweils ein Jahr, sofern er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten vor Ablauf gekündigt wird.

1.3 Beide Parteien können diesen Vertrag aus wichtigem Grund kündigen, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für die kündigende Partei bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragszeit nicht zumutbar ist. Die Kündigung hat in Schriftform zu erfolgen.

§ 2

Aufgaben des Verwalters

Der Eigentümer beauftragt den Verwalter mit der Mietverwaltung des Verwaltungsobjekts. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung in technischer (bestanderhaltender), organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist. Er ist verpflichtet, das Objekt mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreiben; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

2.1 Betreuung der Mietverträge

- Inkasso der Mieten inkl. Betriebskosten, Kautionen und sonstigen Einnahmen
- Durchführung des außergerichtlichen Mahnwesens und Beauftragung eines Rechtsanwaltes für gerichtliche Verfahren in Bezug auf Pflichtverletzungen im Mietverhältnis

- Treuhänderische Verwaltung von Kautionen und anderer Mietsicherheiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen
  - Fristgerechte Erstellung der Betriebskostenabrechnungen und deren Übermittlung an den Mieter
  - Vornahme notwendiger Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen gegenüber den Mietern
  - Umsetzung von Mieterhöhungen, die sich unmittelbar aus dem Mietvertrag ergeben (Staffel- oder Indexvereinbarungen)
  - Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und Aussprache von Abmahnungen
  - Entgegennahme von Willenserklärungen der Mieter
  - Abgabe von Willenserklärungen gegenüber den Mietern, insbesondere Aussprache ordentlicher und außerordentlicher Kündigungen von Mietverhältnissen nach Zustimmung des Eigentümers. Bei gewerblichen Mietverhältnissen bedarf jede Abgabe einer vertragsändernden oder vertragsauflösenden Willenserklärung einer ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters
  - Rücknahme der Mietsache bei Beendigung eines Mietverhältnisses inkl. der Erstellung eines Übergabeprotokolls
  - Bei einem Mieterwechsel die Wohnung abzunehmen und ein entsprechendes Übergabeformular anzufertigen sowie alle dem Mieter überlassenen Schlüssel entgegenzunehmen
  - Der neue Mietvertrag ist in Vertretung des Auftraggebers für diesen zu unterschreiben. Der Auftraggeber hat ein Mitspracherecht bei der Auswahl der Mieter
- 2.2 Objektbewirtschaftung
- Betreuung bestehender Aufträge und Verträge für die Objektbewirtschaftung inkl. sachlicher und rechnerischer Rechnungsprüfung
  - Kündigung bestehender bzw. Abschluss neuer für die ordnungsgemäße Verwaltung erforderlicher Verträge
- 2.3 Instandhaltung
- Überwachung des technischen Zustands des Verwaltungsobjekts durch periodische Begehungen
  - Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten
  - Vergabe von Aufträgen für die laufende Instandhaltung bis zu einem Auftragswert von 3.000 € brutto im Einzelfall
  - Darüberhinausgehende Aufträge darf der Verwalter ohne Zustimmung des Eigentümers nur in Auftrag geben, wenn dies zur Abwendung eines erheblichen Schadens erforderlich ist (Notgeschäftsführung)
  - Die Mitwirkung des Verwalters bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungen (mit Bruttobaukosten über 5.000 €) ist unter § 4 des Verwaltervertrages geregelt
- 2.4 Gebäudeversicherungen
- Aufrechterhaltung bestehender Versicherungsverträge
  - Abwicklung von Versicherungsschäden ggü. dem Versicherer. Zahlungen des Versicherers für Regieleistungen stehen dem Verwalter zu
  - Kündigung bestehender bzw. Abschluss neuer Versicherungsverträge nach Zustimmung durch den Eigentümer
- 2.5 Objektbuchhaltung
- Erfassung aller Einnahmen und Ausgaben in einer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entsprechenden Buchhaltung
  - Ablage der Originalbelege und ggf. Digitalisierung der Unterlagen gemäß gesetzlichen Bestimmungen
  - Erstellung einer kalenderjährlichen Gesamtabrechnung inkl. Bankkontenentwicklung mit Angabe der steuerlich relevanten Daten gegenüber dem Eigentümer und /oder einem von diesem benannten Bevollmächtigten (z. B. Steuerberater) bis zum Ende des Folgejahres.
  - Endet der Verwaltungsauftrag vor Schluss des Kalenderjahrs, erstellt der Mieterverwalter die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach dem Beendigungszeitpunkt.

### §3 Zahlungsverkehr und Konten

Der mit der Objektverwaltung verbundene Zahlungsverkehr erfolgt durch den Verwalter über das vom Eigentümer geführte Mietkonto bei der Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter. Für dieses Konto räumt der Eigentümer dem Verwalter Vollmacht gemäß Bankenüblichen Vordruck sowie elektronischen Zugang ein. Das Konto muss EBICS fähig sein.

Das Mietkonto lautet auf die folgende Bankverbindung:

IBAN: \_\_\_\_\_

BIC: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

§ 4  
Vergütung

- 4.1 Die Vergütung des Verwalters für die Verwaltungstätigkeit setzt sich aus den folgenden Preisbestandteilen zusammen und wird zum 10. eines Monats dem Mietkonto belastet:

	<b>Anzahl der Einheiten</b>	<b>Preis je Einheit zzgl. der jeweils gültigen MwSt.</b>
<b>4.1.1 Wohneinheit</b>	0	30,00 €
<b>4.1.2 Gewerbeeinheit</b>	0	0,00 €
<b>4.1.3 Garagen</b>	0	0,00 €
<b>4.1.4 Außenstellplätze</b>	0	0,00 €
<b>4.1.5 Sonstige:</b> _____	0	0,00 €

- 4.2 Für die Ersteinrichtung des Verwaltungsobjektes (Übernahme und Auswertung der Verwaltungsunterlagen, Eingabe der Stammdaten, Unterrichtung der Mieter und sonstiger Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme, Einrichtung der Dokumentenverwaltung etc.) erhält der Verwalter eine einmalige Vergütung in Höhe von pauschal 0,00 €.
- 4.3 Mahngebühren für vom Verwalter gegenüber den Mietern ausgesprochene Mahnungen stehen dem Verwalter zu.
- 4.4 Erhöhungen der Verwaltungskosten aus 4.1 sind dem Auftraggeber drei Monate vorher schriftlich mitzuteilen und sind auch während der Laufzeit dieses Vertrages möglich. Zahlungen an den Verwalter für zusätzliche Aufgabenwahrnehmungen können mit Einverständnis des Auftraggebers dem Verwaltungs-/Mietkonto belastet werden.
- 4.5 Größere Sanierungsmaßnahmen werden nur in Absprache mit dem Eigentümer durchgeführt. Die Honorierung von größeren, technisch schwierigen und aufwendigen Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen ist nicht mit der Verwaltervergütung abgegolten. Ab einem Auftragsvolumen von 5.000,00 € netto berechnet der Verwalter dafür 3,5 % der Gesamtnettoauftragsvolumens der betreffenden Maßnahme. Für Beantragung von KfW-Zuschüssen erhält der Verwalter 10% der bewilligten Zuschuss-Summe. Pro Maßnahme erhält der Verwalter jedoch mindestens 500,00 € Aufwandspauschale. Die Bearbeitung von Gewährleistungsansprüchen sind nicht in der Verwaltergebühr enthalten. Die Bearbeitung erfolgt nach Abstimmung und Zeitaufwand und wird nach einem Stundensatz in Höhe von derzeit 80,00 € netto zzgl. gesetzl. Mehrwertsteuer berechnet.
- 4.6 Für die Neuvermietung und die Wohnungsabnahme wird vom Verwalter 2 Kaltmieten zzgl. jeweils gültiger Mehrwertsteuer berechnet. Erforderliche Internetinserate und Werbematerialien werden separat in Rechnung gestellt.  
Mietverträge über Gewerberäume können individuell gestaltet und verhandelt werden, was einen besonderen Aufwand und ggf. auch die Mandatierung eines spezialisierten Rechtsanwaltes erfordert. Anfallende Kosten hierzu sind vom Eigentümer zu tragen. Eine Vertragsgestaltung und -verhandlung durch den Verwalter für die Vermietung gewerblicher Objekte ist nicht geschuldet.
- 4.7 Für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung für einen Zeitraum, welcher vor Beginn des Verwaltervertrages des Objektes liegt, wird dem Eigentümer eine Pauschale i.H.v. zwei monatlichen Verwaltergebühren zzgl. Mehrwertsteuer berechnet, mindestens aber 600,00 € netto.
- 4.8 Die Bearbeitung von Gewährleistungsansprüchen sind nicht in der Verwaltergebühr enthalten. Die Bearbeitung erfolgt nach Abstimmung und Zeitaufwand und wird nach Stundensatz berechnet.
- 4.9 Für die Unterstützung des Eigentümers bei Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit dem Verwaltungsobjekt wird nach Stundensatz in Höhe von derzeit 80,00 € netto zzgl. gesetzl. Mehrwertsteuer abgerechnet. Die Rechnungsstellung erfolgt monatlich gemäß Leistungsnachweis.

## § 5

### Allgemeine Aufgaben und Befugnisse

- 5.1 Der Verwalter hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Können mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienkaufmanns auszuüben. Die Haftung des Verwalters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Verwalter versichert, eine Vermögensschadenversicherung in angemessener Höhe zu unterhalten.
- 5.2 Der Verwalter wird den Eigentümer über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle, insbesondere Kündigungen, Zahlungsrückstände, Mängelanzeigen und Hausordnungsverstöße von Mietern unterrichten. Soweit die Parteien nicht ausdrücklich eine anderweitige Regelung treffen, gilt die Unterrichtung über die Kommunikationsplattform als vereinbart.
- 5.3 Der Eigentümer wird dem Verwalter alle zur Ausübung seiner Tätigkeit benötigten Unterlagen übergeben und Informationen erteilen. Der Verwalter verpflichtet sich, diese Unterlagen wie auch alle während der Verwaltung anfallenden Dokumente und Belege sorgsam zu verwahren und für den Eigentümer zur Verfügung zu halten. Der Eigentümer gestattet dem Verwalter im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit den jederzeitigen Zutritt zu dem in § 1 genannten Wohnungseigentum.
- 5.4 Der Verwalter handelt gegenüber Dritten in Vertretung des Eigentümers, in dessen Auftrag und für dessen Rechnung. Der Eigentümer erteilt dem Verwalter zur Legitimation im Außenverhältnis entsprechende Verwaltervollmachten, von denen der Verwalter nur im Umfang seiner im Innenverhältnis vereinbarten Befugnisse Gebrauch machen darf.
- 5.5 Bei Beendigung der Verwaltungstätigkeit – gleich aus welchem Grund – hat der Verwalter noch in seinem Besitz befindliche Verwaltervollmachten sowie die für den Eigentümer verwahrten Dokumente unverzüglich, spätestens innerhalb einer Monatsfrist, im Büro des Verwalters an den Eigentümer oder einen von diesem benannten Dritten zu übergeben.

## § 6

### Veräußerung des Verwaltungsobjektes

Bei Veräußerung des Verwaltungsobjektes steht dem Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu, ohne dass es der Einhaltung einer Kündigungsfrist bedarf. Für die vorzeitige Beendigung des Vertrags erhält der Verwalter eine Entschädigung in Höhe von drei monatlichen Grundvergütungen gemäß § 4.1 zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.

## § 7

### Haftung

- 7.1 Der Verwalter haftet unbeschränkt für
  - jegliche schuldhaft Verletzung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (Kardinalpflichten)
  - grob fahrlässige und vorsätzliche Vertrags- und Nebenpflichtverletzungen sowie für
  - Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, die auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzung des Verwalters und oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
- 7.2 Im Übrigen ist die Haftung des Verwalters für Vermögensschäden auf den Umfang der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung beschränkt. Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 500.000 € abgeschlossen hat und ständig aufrechterhält.
- 7.3 Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren grundsätzlich nach der gesetzlichen Regelung, spätestens jedoch mit dem Schluss des dritten Jahres nach der Beendigung des Verwaltervertrages. Dies gilt nicht, soweit es sich um Ansprüche aus vorsätzlicher Pflichtverletzung des Verwalters handelt.

## § 8

### Datenschutz

- 8.1 Der Verwalter bestätigt, dass er die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer beachtet und erforderliche Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abschließt.

8.2 Die Entscheidung über die Digitalisierung der Unterlagen obliegt dem Verwalter. Der Verwalter hält sich dabei an die gesetzlichen Vorschriften. Ferner ist der Verwalter berechtigt, nach Ablauf von gesetzlichen Aufbewahrungsfristen Unterlagen datenschutzkonform zu vernichten.

§ 9  
Schlussbestimmungen

9.1 Besteht die Partei des Eigentümers aus mehreren Personen, so bevollmächtigen sich diese hiermit im Verhältnis zum Verwalter unwiderrüflich wechselseitig zur Vornahme, Abgabe und Entgegennahme aller rechtserheblichen Handlungen und Erklärungen.

9.2 Wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise an der nächsten kommenden Bestimmung zu ersetzen.

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Für den Auftraggeber:

Für den Verwalter:

\_\_\_\_\_  
Max Mustermann (Eigentümer):

\_\_\_\_\_  
Franziska Galk (Prokuristin)

\_\_\_\_\_  
Martina Mustermann (Eigentümerin):

IVG Immobilien Verwaltung GmbH  
Technologiepark 32  
33100 Paderborn

# Verwaltervollmacht

für

## Musterweg 1, 12345 Musterstadt

Als Eigentümer habe(n) ich/wir

**Max Mustermann**  
Musterstr. 1  
32756 Detmold

- nachstehend "Auftraggeber/Eigentümer" genannt -

die

**IVG Immobilien Verwaltung GmbH, Technologiepark 32, 33100 Paderborn**

- nachstehend "Verwalter" genannt -

mit der Mietverwaltung unsere Immobilie beauftragt.

(1) Der Verwalter ist ab dem 01.01.2025 bevollmächtigt, in meinem/ unserem Auftrag und für meine/ unsere Rechnung alle mit der Mietverwaltung des Objekts zusammenhängenden Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere

- Mietverhältnisse zu begründen und ordentlich oder außerordentlich zu kündigen,
- das Inkasso der Mieten, Betriebskosten und Kationen vorzunehmen,
- den Zahlungsverkehr auf einem Treuhand- oder auf meinen/ unseren Namen lautendem Fremdkonto durchzuführen und die für die Einrichtung/ Unterhaltung eines solchen Kontos erforderlichen Erklärungen gegenüber dem kontoführenden Institut abzugeben,
- Betriebskostenabrechnungen und Anpassungen der Vorauszahlungen durchzuführen,
- Mieterhöhungsverlangen auszusprechen,
- Reparatur- und Instandhaltungsaufträge zu erteilen,
- Wartungsverträge abzuschließen und zu kündigen,
- Versicherungsverträge abzuschließen und zu kündigen,
- Abmahnungen auszusprechen,
- Abnahmen und Übergaben von Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten durchzuführen

Ort, Datum:

\_\_\_\_\_  
Max Mustermann (Eigentümer):

\_\_\_\_\_  
Martina Mustermann (Eigentümerin):