



PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR

KONZEPTE UND IDEEN FÜR IHREN GRUNDBESITZ

GUT BRÜCKERBACH

STUDENTENWOHNANLAGE
DÜSSELDORF

Mietbetreuungsvertrag



www.wohnen-am-unicampus.de



Mietbetreuungsvertrag

zwischen **Familie Mustermann**

- im folgenden EIGENTÜMER –

und der Firma PRORENTA GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Peer Donner, An der Kaiserburg 10 in 40629 Düsseldorf

- im Folgenden PRORENTA genannt

1. **Betreuungsobjekt**

Dieser Vertrag betrifft die Verwaltung/Betreuung der **Wohnung ?** (im Folgenden Sondereigentum).

2. **Vertragsdauer**

PRORENTA wird für unbestimmte Zeit zum Sondereigentumsbetreuer bestellt. Der Vertrag beginnt ab dem **Datum**

Das Vertragsverhältnis kann von beiden Teilen mit einer Frist von 6 Wochen zum Ende eines Halbjahres gekündigt werden. Es erlischt automatisch nach Veräußerung des Sondereigentums und Besitzübergang auf den Erwerber.

3. **Aufgaben und Befugnisse**

PRORENTA hat die Aufgabe, das Sondereigentum nach Maßgabe dieses Vertrages, ersatzweise der gesetzlichen Bestimmungen, zu verwalten/betreuen. PRORENTA ist mit folgenden Tätigkeiten beauftragt, dazu berechtigt und verpflichtet:

- Einrichtung eines kostenfreien Onlinekontos bei der Frankfurter Sparkasse 1822direkt auf den Namen des EIGENTÜMERS zur Abwicklung der Mieteinnahmen und der Nebenkosten aus dem Mietverhältnis inkl. kleinerer Reparaturen. Der Geschäftsführer der PRORENTA erhält die Einsicht - und die Verfügungsmöglichkeit über das Konto.



- Das Abwicklungskonto wird von der PRORENTA einmal im Jahr zum 31.12. des jeweiligen Jahres abgerechnet und mit der Abrechnung dem EIGENTÜMER eine Steuerbescheinigung zugestellt.
- Die Auszahlung des Mietguthabens an den EIGENTÜMER erfolgt bankseitig per Dauerauftrag zum 15 ten des jeweiligen Monats. Der aktuelle Überweisungsbetrag wird nach Änderung der Miete oder der Nebenkosten neu ermittelt und dem EIGENTÜMER zugemailt.
- Mieteingangskontrolle zum 3. Werktag als Sichtkontrolle des o.g. Kontos durch PRORENTA.
- Versandt von 3 Mahnstufen inkl. Geldeingangskontrolle derselben.
- Danach Übergabe der Akte an einen Anwalt mit den erforderlichen, normalen Unterlagen. Begleitung des Vorganges bis zum Geldeingang auf dem Konto des EIGENTÜMERS über den Anwalt.
- Jährliche Überprüfung und ggfls. Anpassung von Mieten im Hinblick auf die Werte des aktuellen, örtlichen Mietspiegels.
- Für die Verwaltung der Mieterkaution wird die Abwicklung über ein extern angelegtes Kautionsstreuhandkonto bei der Stadt Sparkasse Düsseldorf vereinbart. Die PRORENTA rechnet über dieses Konto mit Mieter und EIGENTÜMER ab. Es gelten dazu die gesetzlichen Vorschriften für Treuhandkonten in Sachen Kautionsverwaltung.
- Jährliche Nebenkostenabrechnung mit dem Mieter inkl. Zahlungskontrolle und Inkasso wie bei den o.g. Mietzahlungen.
- Berechnung und Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nach Bedarf.
- Bearbeitung von Schäden / Verschleißmeldungen der Mieter inkl. Organisation von Reparaturen und deren Abrechnung ggfls. mit oder über die Mieter.
- Entgegennahme und Bearbeitung von Kündigungen, Mieteinbehalten bzw. sämtliche Mieterkorrespondenz per Telefon und Schriftform.
- Durchführung und Protokollierung von Abnahmen des Mietobjektes inkl. späterer Kautionsabrechnung mit Mängeldokumentation und einer etwaigen Kautionsverrechnung.



- Organisation und Durchführung der Neuvermietung direkt nach Kündigung des Vermieters.
- Durchführung der Vertragsgestaltung zwischen EIGENTÜMER und Mieter mit einem rechtlich abgestimmten Vertragsmuster nach neuesten Richtlinien des gültigen Wohnungseigentumsgesetzes.
- Übergabe des Objektes mit Protokollierung und Aufbewahrung der Kautions nach den gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen.
- Aufnahme des Objektes in den Einsatzplan unseres technischen Außendienstes mit festem Ansprechpartner und einer mobilen Servicenummer.
- Durchführung des vorher abgestimmten Wiederverkaufs von der Werbung bis zum Vertragsabschluss

Zusätzliches Informationswesen im Objekt

- Teilnahme an den jährlichen Eigentümerversammlungen inkl. Reporting, sofern dieses die Teilungserklärung für Externe zulässt.
- Zusätzlich erhält der EIGENTÜMER bei Bedarf und Abruf einen Objektstatus über die Maklerergebnisse (Preise) zu aktuellen Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten. Generell werden in unregelmäßigen Abständen umfangreiche Jahresberichte gefertigt, indem auch die Daten des Gutachterausschusses bzw. Veränderungen des Bodenrichtwertes enthalten sind. Diese Berichte sind über die Objektseite www.wohnen-am-unicampus.de abrufbereit oder gegen eine separate Gebühr auch im Postversand erhältlich.

4. Abwicklung des Zahlungsverkehrs

- PRORENTA wird bei der Frankfurter Sparkasse 1822direkt ein Mietkonto einrichten.
- PRORENTA ist über das Onlinebanking berechtigt dieses Konto einzusehen und Verfügungen in Absprache mit dem Eigentümer nur in Bezug auf das Sondereigentum vorzunehmen.
- Die Mieten werden auf das Konto geleitet. Hausgelder werden davon direkt an den WEG - verwalter gemäß Wirtschaftsplan überwiesen. Gleiches gilt auch für die monatliche



Vergütungsgebühr und zusätzliche Entgelte gemäß Ziffer 6 dieses Vertrages für die PRORENTA.

- Überschüsse wird die Bank per Dauerauftrag monatlich zum 15 ten an den EIGENTÜMER auf sein Privatkonto überweisen.
- Sollte das Mietkonto einen Negativsaldo aufweisen (zum Beispiel weil die Wohnung unvermietet ist, die laufenden Zahlungen aber weiterhin zu leisten sind), so stellt der EIGENTÜMER die PRORENTA hiermit von jeder Haftung gegenüber der Bank frei und verpflichtet sich, unverzüglich, spätestens aber binnen 10 Bankarbeitstagen ab Aufforderung durch PRORENTA, zum Kontoausgleich.
- Die Kautionsabwicklung erfolgt über die PRORENTA auf Basis eines Kautions-treuhandkontos bei der Stadt Sparkasse Düsseldorf. Dazu gelten die gesetzlichen Vorschriften und Auflagen für Treuhandkonten.
- Für die unter 3. und 4. genannten Aufgaben erhält die PRORENTA vom EIGENTÜMER eine Verwaltervollmacht, die als Anlage 1 dieses Vertrages beigefügt ist. Diese Vollmacht wird separat vom EIGENTÜMER gegengezeichnet und der PRORENTA zu treuen Händen während der Bestellung überlassen.

5. Erlaubnispflichtige Geschäfte

PRORENTA wird keine Rechts- und oder Steuerberatungsleistungen erbringen. PRORENTA wird im Bedarfsfalle externe Dienstleister in Abstimmung mit dem Eigentümer beauftragen. Die Kosten dazu sind nicht im pauschalen Entgelt enthalten und separat gegen Rechnungsstellung des jeweiligen Dienstleisters vom EIGENTÜMER zu zahlen.

Gleiches gilt für die technische Betreuung der Objekte. Sollten Begutachtungstermine von Schadensmeldungen, Reparaturen, Renovierungen etc. von unserem technischen Außendienst oder Fachfirmen notwendig werden, stimmt PRORENTA den Leistungsumfang mit dem EIGENTÜMER ab und erteilt die Aufträge im Namen und Rechnung des jeweiligen EIGENTÜMERS.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Aufträge im Rahmen der Mieterpauschale von derzeit 100,00 Euro pro Einzelfall und zur Abwendung von unmittelbaren Gefahren (wie z. B. einem Rohrbruch)

6. Vergütung

Die Vergütung der PRORENTA wird als pauschales Honorar in Höhe von 10 % der Kaltmiete zzgl. der jeweils gültigen, gesetzlichen Mehrwertsteuer vereinbart und deckt zukünftig sämtliche in § 3 dieses Vertrages aufgeführten Leistungen inkl. der Nachvermietungskosten ab. Bei Leerstand erfolgt keine Vergütung.

PRORENTA ist berechtigt, die Vergütung vom Mietkonto monatlich im Voraus zu entnehmen.

Bei der geringen Grundvergütung geht die PRORENTA davon aus, dass der Schriftverkehr im Wesentlichen Online abgewickelt werden kann. Der EIGENTÜMER erteilt dazu sein ausdrückliches Einverständnis.

Sollte ein Wiederverkauf zwischen den Vertragspartnern vereinbart werden, so ist in Anerkennung des bestehenden Mietbetreuungsvertrages ein reduziertes Erfolgshonorar von 6 % auf 5 % vereinbart. Der aktuelle Anteil für den EIGENTÜMER liegt bei 2 % des vermittelten Kaufpreises. Diese Gebühr wird auf den Kaufpreis für den Erwerber aufgeschlagen. Nähere Einzelheiten dazu sind in einem separaten, qualifizierten Alleinauftrag zwischen EIGENTÜMER und PRORENTA zu regeln.

Für alle Zahlungen / Kosten erhält der EIGENTÜMER eine Rechnung nach den gesetzlichen Vorschriften, die er steuerlich im Rahmen seiner Steuererklärung als Werbungskosten geltend machen kann.

Sollte über den normalen Leistungskatalog dieses Vertrages hinaus weitere Arbeiten notwendig werden, die nur mit einem überdurchschnittlichen Aufwand wie zum Beispiel die Beitreibung von Forderungen, Räumungsklagen, Modernisierung etc. erledigt werden können, so sind dazu zusätzliche Entgelte auf Stundenbasis im Vorfeld zwischen den Vertragsparteien ergänzend zu diesem Vertrag abzustimmen.

7. Haftung

PRORENTA haftet für jede vorsätzliche und grob fahrlässige Verletzung ihrer Pflichten. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. PRORENTA hat eine ausreichende Vermögensschadenshaftpflichtversicherung zu unterhalten, die als eine weitere Anlage dieses Vertrages als Kopie beigelegt ist.



8. Schlussbestimmungen

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig - Düsseldorf. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht.

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich einer Änderung der Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden.

Das gleiche gilt, wenn sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält: Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn oder Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss des Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

Düsseldorf, den

Düsseldorf, den

.....
Auftraggeber

.....
(PRORENTA GmbH)

Anlagen

1. Verwaltungsvollmacht
2. Die Ansprechpartner für Mieter und Eigentümer im Objekt
3. Vermögenshaftpflichtversicherung der Allianz



Verwaltervollmacht

Name des Auftraggebers
bevollmächtigen hiermit

die Firma PRORENTA GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Peer Donner, An der Kaiserburg 10 in 40629 Düsseldorf

mit Wirkung ab Datum

zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung der Wohnung/en **Bezeichnung** zur Vertretung in vollem Umfang in allen Angelegenheiten der Verwaltung. Die Vollmacht gilt insbesondere für:

- a) unsere Vertretung gegenüber den jeweiligen Mietern, den Miteigentümern, der Hausverwaltung, Behörden, Ämtern, der Sparkasse 1822 direkt und sonstigen Dritten, gerichtlich und außergerichtlich, sowohl auf der Aktiv- als auch auf der Passivseite,
- b) Abschluss, Aufhebung und Kündigung von Verträgen in Bezug auf die Vermietung,
- c) Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten des Sondereigentümers inkl. der Anforderung aller objektspezifischen Unterlagen beim amtierenden Hausverwalter,
- d) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen insbesondere durch den Hausverwalter und Mieter,
- e) Einsichtnahme in behördliche Akten (Bauakten) sowie Grundbuchakten.

Die Vollmacht ermächtigt nicht zur Veräußerung und Belastung bzw. Erwerb von Grundbesitz.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, die Vollmacht im Einzelfall auf Dritte zu übertragen, insbesondere auf bei ihm beschäftigte Personen. Die Vollmacht ist bei Beendigung der Verwaltungstätigkeit zurückzugeben.

Ort, den Datum

.....



Ihre Ansprechpartner im Objekt

Service Partner rund ums Wohnen

**Vertragsgestaltung, Übergaben, Abnahmen, Kautions - und Nebenkostenabrechnungen.
Organisation von Reparaturen, Kündigungsentgegennahme und Nachvermietung**

Prorenta GmbH Die Immobilienagentur
Frau Susanne Geist und Dipl. Oec. Klaus Ballier
An der Kaiserburg 10

40629 Düsseldorf Telefon 0211-9296783 - 11 Fax 0211-929678320
Mail:info@prorenta – immobilien.de

Verkauf und Vermietung

Prorenta GmbH Die Immobilienagentur
Dipl. Volkswirtin Vera Hanisch
An der Kaiserburg 10

40629 Düsseldorf Telefon 0211-9296783 - 13 Fax 0211-929678320
Mail:info@prorenta – immobilien.de

Allgemeiner, technische Dienst.

Mike Schmidt Telefon 0171-2120635
Mail: hausmeistermikeschmidt@yahoo.de

Geschäftsleitung

Prorenta GmbH Die Immobilienagentur
Peer Donner
An der Kaiserburg 10

40629 Düsseldorf Telefon 0211-9296783 - 12 Fax 0211-929678320
Mail:info@prorenta – immobilien.de



Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft



Nachtrag vom 29.05.2012 zur
Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung GHV 40/0450/4007045/564

Versicherungsnehmer

Herrn
Peer Donner
Prorenta GmbH
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf

Es betreut Sie:

Peer Donner
An der Kaiserburg 10
40629 Düsseldorf
Tel. 02104/92967830
Fax 02104/917721

Vertragsbeginn und -dauer

Die Versicherung wird zum 23.05.2012, mittags 12 Uhr geändert. Sie endet am 23.05.2015, mittags 12 Uhr.

Der Vertrag verlängert sich mit dem Ablauf um ein Jahr, wenn nicht drei Monate vor dem jeweiligen Ablauf der anderen Partei eine schriftliche Kündigung zugegangen ist.

Ausfertigungsgrund

Änderung des Vertragsablaufs _____
Änderung der Beitragsfälligkeit _____
Änderung der Vertragsbedingungen _____
Änderung im versicherten Risiko _____

Versichertes Risiko und Beitragsberechnung

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht für Vermögensschäden in der Eigenschaft als

	EUR
Immobilienmakler sowie als Haus- und Grundstücksverwalter, Facility Manager	
Die Tätigkeiten als Immobiliensachverständiger, -gutachter, -bewerter, -berater sind nicht versichert.	
Der Jahresumsatz des Versicherungsnehmers beträgt 1.000 EUR.	375,00
10,00 % Dauernachlass	37,50
Jahresbeitrag	337,50

Versicherungssumme

Versicherungssumme pro Versicherungsfall	100.000 EUR
Höchstleistung pro Versicherungsjahr	200.000 EUR

Vertragsbedingungen

Vertragsbestandteile sind

HV 31/13	Allgemeine Versicherungsbedingungen zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung - AVB
----------	--