



PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR

KONZEPTE UND IDEEN FÜR IHREN GRUNDBESITZ



STUDENTENWOHNANLAGE
GUT BRÜCKERBACH
DÜSSELDORF

Mietbetreuungsvertrag



www.wohnen-am-unicampus.de



Mietbetreuungsvertrag

zwischen

Peter 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 - (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/betreuern. PRORENTA ist mit folgenden Tätigkeiten beauftragt, dazu berechtigt und verpflichtet:

- Einrichtung eines Onlinemietkontos bei einer für diesen Zweck geeigneten Bank bzw. Sparkasse. Kontoinhaber ist jeweils die PRORENTA. Sie ist auch im Hinblick auf die Einziehung der Mieten wirtschaftlich Bezugsberechtigter, rechnet aber die Einnahmen bis zum 15ten des jeweiligen Monats mit dem EIGENTÜMER ab. Die Bankverbindung dient zur Abwicklung der Mieteinnahmen und ggf. der Nebenkosten aus dem Mietverhältnis inkl. kleinerer Reparaturen. Es sind zur Zeit zwei Kontenmodelle möglich. Genaue Absprachen dazu treffen die Beteiligten außerhalb dieses Vertrages, da die Rahmenbedingungen mit den jeweiligen



Bankpartner verschieden sind und sich unabhängig zu diesem Vertrag auch ändern können.

- Sofern grundsätzlich eine Abwicklung über ein Sammelkonto erfolgt, sind die Bankgebühren mit der Gebühr für die Sondereigentumsverwaltung gemäß Ziffer 6 dieses Vertrages abgegolten. Die Abwicklungsform beinhaltet dann die Entgegennahme der Warmmiete und deren Weiterleitung an den EIGENTÜMER.
- Es besteht ebenfalls die Möglichkeit zur Wahl eines Einzelabwicklungskontos. Bei dieser Abwicklungsart gehen die Bankgebühren zu Lasten des EIGENTÜMERS, es sind dann aber auch zusätzliche Buchungen wie die Zahlung des Hausgeldes, der Grundsteuer, Erbbauzinsen etc., die im Zusammenhang mit der Wohnung stehen, über diese Bankverbindung möglich. Eine separate Absprache dazu treffen die Beteiligten, sofern gewünscht.
- Die Auszahlung des Mietguthabens bei beiden Kontenmodellen (Warmmiete abzüglich Kosten) an den EIGENTÜMER erfolgt bankseitig per Dauerauftrag spätestens zum 15. ten des jeweiligen Monats auf das Privatkonto des EIGENTÜMERS. Der aktuelle Überweisungsbetrag wird dem EIGENTÜMER genau aufgeschlüsselt, als E Mail-Information zugestellt und aktualisiert, wenn zum Beispiel nach Änderung der Miete oder der Nebenkosten eine Neuberechnung erforderlich ist.
- Das Abwicklungskonto bzw. die Buchungen auf dem Abwicklungskonto werden von der PRORENTA einmal im Jahr zum 31.12. des jeweiligen Jahres abgerechnet und mit der Abrechnung dem EIGENTÜMER eine interne Bescheinigung zugestellt, die als Anlage zur Steuererklärung dienen kann.
- 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 ggf. Anpassung von Mieten im Hinblick auf die Werte des aktuellen, örtlichen Mietspiegels.
- Für die Verwaltung der Mieterkaution wird die Abwicklung über ein extern angelegtes Kautionstreuhankonto vereinbart. Die PRORENTA rechnet über dieses



Konto mit Mieter und EIGENTÜMER ab. Es gelten dazu die gesetzlichen Vorschriften für Treuhandkonten in Sachen Kautionsverwaltung. Dazu gehört, dass die Mieterguthaben verzinslich im Rahmen des sogenannten Spareckzinses angelegt werden. Zinsen aus diesem Bereich stehen dem Mieter zu. Sollte die Entwicklung auf dem Zinsmarkt dazu führen, dass Negativzinsen relevant werden, sind diese vom EIGENTÜMER zu tragen.

- 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 Vormieters.
- 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 Kaution nach den gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen.
- Aufnahme des Objektes in den Einsatzplan unseres technischen Außendienstes mit festem Ansprechpartner und einer mobilen Servicenummer.
- Später optional: Durchführung des vorher abgestimmten Wiederverkaufs von der Werbung bis zum Vertragsabschluss und ggfls. Übergabe der Wohnung.

4. Abwicklung des Zahlungsverkehrs

- Das unter Ziffer 3 beschriebene Abwicklungskonto ist ein reines Guthabenkonto



ohne Kreditlinie. Sollte sich demnach abzeichnen, dass das Mietkonto einen Negativsaldo aufweist (zum Beispiel weil die Wohnung unvermietet ist, die laufenden Zahlungen aus der Wohnung (z.B. Hausgelder) aber weiterhin zu leisten sind), verpflichtet sich der EIGENTÜMER, unverzüglich, spätestens aber binnen 10 Bankarbeitstagen ab Aufforderung durch PRORENTA, zum Kontoausgleich.

- Die Kautionsabwicklung erfolgt über die PRORENTA auf Basis eines Kautions-treuhandkontos. 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 der Objekte erfolgt keine Vergütung.

oder (**Nichtzutreffendes ist bitte zu streichen**)



Die Vergütung der PRORENTA wird als pauschales Honorar in Höhe von € 20,00 für jede Wohnungseinheit und Monat zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer berechnet.

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.

Für die erfolgreiche Nachvermietung erhält die PRORENTA zusätzlich zur monatlichen Gebühr eine Kaltmiete zzgl. Mehrwertsteuer für die Kosten der Werbung bzw. Vermittlung, die bei Abschluss des Mietvertrages und Unterzeichnung durch die Vertragspartner zur Zahlung fällig werden.

Für die Abnahme / Übergabe der Wohnung inkl. der Neueinrichtung / Abrechnung des Abwicklung - und Kautionskontos wird eine Servicegebühr von einer halben Kaltmiete zzgl. Mehrwertsteuer bei Vorlage des Übergabeprotokolls zur Zahlung fällig.

Ende der Option 2

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.

Zusätzliche, später frei wählbare Dienstleistung

Sollte im späteren Verlauf ein Wiederverkauf zwischen den Vertragspartnern vereinbart werden, so wird in Anerkennung des Mietbetreuungsvertrages schon heute ein reduziertes Erfolgshonorar für PRORENTA zu Gunsten des EIGENTÜMERS eingeräumt. Nähere Einzelheiten werden dann in einem separaten, qualifizierten Alleinauftrag zwischen EIGENTÜMER und PRORENTA geregelt, sofern ein Verkauf vereinbart wird.



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 beigefügt ist.

8. Datenschutzregelungen

Mit der Erteilung des heutigen Auftrages gelten gleichzeitig die in der beigefügten Anlage des heutigen Vertrages näher definierten Regelungen, im Hinblick auf die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), als anerkannt. Die für den Auftrag notwendigen und gespeicherten Daten werden nach Ende des Vertrages und Ablauf der gesetzlichen / steuerlichen Aufbewahrungsfristen automatisch gelöscht.

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.

Leipzig, den 16.04.2022

Düsseldorf, den 16.04.2022

Auftraggeber: (PRORENTA GmbH)
Marc Opre

- Anlagen**
- 1. Verwaltervollmacht
 - 2. Die Ansprechpartner für Mieter und Eigentümer im Objekt
 - 3. Vermögenshaftpflichtversicherung der Allianz
 - 4. Anlage Hinweispflicht zur DSGVO



Verwaltervollmacht

Peter Mustermann

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 - zur Vertretung in vollem Umfang in allen Angelegenheiten der Verwaltung. Die Vollmacht gilt insbesondere für:

- a) unsere Vertretung gegenüber den jeweiligen MieterInnen, den Miteigentümern, der Hausverwaltung, Behörden, Ämtern, der Bank oder Sparkasse die das Miet - und / oder Kautionskonto führt 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 (insbesondere auch die Wahrnehmung und die Stimmrechtsabgabe für den EIGENTÜMER in den jeweiligen Eigentümerversammlungen) ,
- 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 Verwaltertätigkeit zurückzugeben.

Leipzig, den 16.04.2022

Ihre Ansprechpartner im Objekt: XXXXX

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.

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

Allianz

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

- 2 -



Anlage: Hinweispflicht zur Speicherung von Personenbezogenen Daten der betroffenen Personen (Art. 13 der EU-DSGVO)

VERANTWORTLICHKEIT

Da die Prorenta GmbH nicht mehr als 10 Personen umfasst, ist ein Datenschutzbeauftragter nicht erforderlich. Verantwortlich ist damit der Geschäftsführer Peer Donner geschäftsansässig An der Kaiserburg 10 in 40629 Düsseldorf.

ZWECK UND RECHTSGRUNDLAGE BZW. DIE CRM SYSTEM SOFTWARE FLOWFACT

Im Rahmen unserer Vertragsbeziehung zu Ihnen werden Daten, die für die Vertragserfüllung notwendig sind auch gespeichert. Über unser CRM System FLOWFACT speichern wir, die uns per Anfrage (Telefon, Brief, Mail oder Kontaktformular) übermittelten Daten.

Welche personenbezogenen Daten speichern wir über Sie ?

Hierzu können gehören: Anrede, Firmenname, Vorname, Name, Adresse, Telefonnummern, Emailadressen, Geburtstage, Homepagelinks, Bankverbindungen und die Daten zu Ihrer /n Immobilie / n nebst Fotos dazu.

MOBILE DEVICES

Die Nutzung der oben genannten Daten kann von uns auch per Mobilgerät erfolgen. Diese sind Passwort- /oder Fingerabdruckgeschützt und werden nur von den jeweiligen Mitarbeitern genutzt.

LOKALE OBJEKTDATEN

Außerhalb von Flowfact speichern wir objektspezifische und teilweise damit verbunden auch personenbezogene Daten in unserem verschlüsselten Netzwerk und in abschließbaren Systemen in Papierform, die für unsere tägliche Arbeit notwendig und sinnvoll sind.

DATENSICHERUNG

Die Daten aus unserem System sichern wir ausschließlich auf unserem lokalen Netzwerk / Speichermedium im Büro. Um diese Daten zu schützen, verwenden wir mehrfach passwortgeschützte Software, einzeln verschließbare Büroräume und Hauptzugänge.

WEITERGABE VON DATEN

Ihre persönlichen Daten werden zu keiner Zeit und Zweck an fremde Dritte außerhalb des Unternehmensbereiches Prorenta GmbH weitergegeben. Insbesondere auch nicht an



Unternehmen der sogenannten Social Media Branche, Werbefirmen und andere kommerzielle Datensammlern.

Homepage und weitere Datenschutzhinweise

Auf unserer Homepage nutzen wir weitere Tools, deren Verwendung wir in der dortigen Datenschutzerklärung im Bereich der AGB zusammenfassen und auch alle anderen Aktivitäten noch näher beschreiben. Sie finden diese unter <http://www.prorenta-immobilien.de/datenschutz.htm>.

Datenaufbewahrungsfristen

Ihre Daten werden in der Zeit der Vertragsbeziehung bis zum Ende der Geschäftsbeziehung gespeichert. Ein Widerruf ist aber auch vorher jederzeit möglich. Eine Löschung erfolgt sobald es die steuerliche oder / und die gesetzliche Lage (Beispielsweise aus der Makler - und Bauträgerverordnung bzw. den Vorgaben des Geldwäschegegesetzes) erlaubt.

In der Regel gilt für die nachgeschaltete, gesetzliche Aufbewahrungsdauer von Firmenunterlagen eine Frist von 10 Jahren. Danach werden die Daten automatisch gelöscht oder die Datenträger gesetzeskonform vernichtet bzw. entsorgt.

Zusätzliche Informationen

Sie haben jederzeit das Recht Ihre Betroffenen-Rechte gegenüber dem Verantwortlichen GF der Prorenta GmbH wahrzunehmen. Dabei haben Sie das Recht auf Auskunft, Berichtigung und ggf. Löschung.

Sollte dieser Vorgang nicht zu dem von Ihnen gewünschten Ziel führen, können Sie sich jederzeit bei der zuständigen Aufsichtsbehörde beschweren. So zum Beispiel beim zuständigen Amt des jeweiligen Bundeslandes. Dieses hat in NRW nachfolgende Kontaktdaten:

Die Bundesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit
Husarenstr. 30
53117 Bonn
Telefon: +49 (0)228 997799-0
Fax: +49 (0)228 997799-5550

Düsseldorf den 16.04.2022