

Verwaltervollmacht

Zwischen

Vorname, Nachname Vermieter

Straße Nummer

PLZ Stadt

Land

- Nachfolgend: "**Eigentümer**" oder "**Vermieter**" -

und der

Home HT GmbH, Mulackstraße 19, 10119 Berlin

Wohnimmobilienverwalter mit Erlaubnis gem. § 34c Gewerbeordnung

- Nachfolgend: "**Vollmachtnehmer**" oder "**Verwalter**" -

ist ein Vertrag über die Sondereigentumsverwaltung des Wohnobjekts

(Beschreibung, Anschrift)

geschlossen worden. Einzelheiten regeln die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Home HT GmbH für die Verwaltung und Vermarktung von Wohnungen.

Als Eigentümer und Vermieter

bevollmächtigte(n)

ich / wir den Verwalter zum Zwecke der Verwaltung meines/unsere Sondereigentums an o.a. Wohnobjekt. Der Verwalter ist berechtigt, in meinem/unsere Namen und für meine/unsere Rechnung alle mit Verwaltung des Wohnobjektes zusammenhängenden Rechtsgeschäfte, Rechtshandlungen und Erklärungen vorzunehmen, abzugeben und entgegenzunehmen (auch Postempfangsvollmacht) sowie Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Durchführung seiner Vertragspflichten notwendig sind. Er ist ferner berechtigt, in vorgenanntem Zusammenhang Zahlungen zu tätigen oder in Empfang zu nehmen.

Die Vollmacht umfasst insbesondere:

- Mieterangelegenheiten:
 - Vollumfängliche Vermarktung des Vertragsgegenstands einschließlich Mieterauswahl und Abschluss von marktüblichen Wohnraummietverträgen mit Mietern
 - Wohnungsübergabe bei Beginn des Mietverhältnisses sowie Wohnungsabnahme bei Beendigung des Mietverhältnisses einschließlich Abnahme von Schönheitsreparaturen sowie Erstellung digitaler Übergabeprotokolle

- Prüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten, Vorbereitung von Mieterhöhungserklärungen, Zustellung von Mieterhöhung an den Mieter und Durchsetzung, d.h. ggf. erforderliche Zustimmungserklärungen des Mieters durch das Gericht ersetzen zu lassen,
 - Überwachung des Zahlungseingangs aller eingehenden Mietzahlungen (Kaltmiete zzgl. Betriebskostenvorauszahlungen) sowie der Mieterkaution
 - Entgegennahme und Bestätigung von Kündigungserklärungen des Mieters
 - Außergerichtliche Mahnungen bei Zahlungsrückständen des Mieters sowie Abmahnungen, grundsätzlich durch die eigene Rechtsabteilung. Zur Beauftragung externer Rechtsanwälte ist Home hierbei jederzeit berechtigt, jedoch nicht verpflichtet
 - Entgegennahme und Abwicklung von Gewährleistungsansprüchen des Mieters, z.B. wegen Minderung
 - Erstellung von Mieterdokumenten (bspw. Wohnungsgeberbestätigung, Untermieterlaubnis u.a.)
 - Erstellung der Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter nach Zugang und Vorgaben der WEG-Verwaltung
- Wohnobjekt:
- Kommunikation mit der WEG-Verwaltung einschließlich Meldung von Schäden sowie Koordination von Mängelbeseitigung, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, wenn diese Maßnahmen im Verantwortungsbereich der WEG-Verwaltung liegen
 - Koordinierung von Wartungsterminen und Zählerablesungen mit vom Eigentümer oder WEG-Verwaltung beauftragten externen Firmen
 - Mängelbeseitigung, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Handwerkerbeauftragung
 - Bei Neubauten: Sicherstellung des Zugangs zur Wohnung für die Durchführung der Arbeiten; die Abnahme der Arbeiten und das Nachhalten der Durchführung obliegt weiterhin dem Eigentümer.
 - die Vertretung gegenüber dem WEG-Verwalter betreffend Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die typischerweise auch **mich/uns** als Sondereigentümer individuell betreffen (z.B. Maßnahmen an Türen und Fenstern, Anfertigung von Schlüsseln für Schließanlagen für zugleich Gemeinschafts- und Sondereigentum etc.).

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Verwalter befreit und zur Erteilung von Nach- und Untervollmacht befugt. Auf die Vollmacht findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

Ort, Datum

Unterschrift **des/der** Vollmachtgeber(s)

Manager's Power of Attorney

Between

First name, surname of the Landlord

Street, number

Postal code, city

Country

- hereinafter referred to as **“the Owner”** or **“the Landlord”** -

and

Home HT GmbH, Mulackstr. 19, 10119 Berlin, Germany,
a residential property manager who holds a licence under section 34c of the German Trade,
Commerce and Industry Regulation Act [*Gewerbeordnung – GewO*])

- hereinafter referred to as **“the Holder of the Power of Attorney”** or
“the Manager” -

a contract for the management of the separate ownership of the Residential Property named below has been concluded:

(description, address).

The Standard Business Terms of Home HT GmbH for the Management and Marketing of Apartments regulate the details of the said contractual relationship.

In my/our capacity of Owner and Landlord, I / we

grant power of attorney

to the Manager for the purpose of managing my/our separate ownership of the aforementioned Residential Property. The Manager is authorised, in my/our name and for my/our account, to perform and accept any transaction or legal act and to make and receive any declaration associated with management of the Residential Property (this includes the authorisation to receive post), and to perform any transaction or legal act that the Manager is required to perform in order to be able to fulfil his contractual obligations. He is furthermore authorised to make and receive payments in the aforementioned context.

This Power of Attorney in particular encompasses the following:

- Matters pertaining to tenants:
 - comprehensive marketing of the Subject Matter of the Contract, including selecting tenants and concluding residential rental agreements with tenants in such a manner as is customary in the market;

- handing over the apartment at the start of the tenancy and inspecting the apartment upon termination of the tenancy, including inspection of interior redecoration measures, and preparing digital handover reports;
 - verifying whether the rent can be increased; preparing notices of rent increase; serving notices of rent increase on the tenant; and, if necessary, enforcing a rent increase, i.e. asking a court to supersede any declaration of consent which the tenant was required to make, but did not make;
 - monitoring the receipt of all rent payments (net cold rent and advance payments for operating costs) and of the rent security deposit;
 - receiving and confirming any declaration from the tenant that he intends to terminate the tenancy;
 - In the event of the tenant being in arrears with payment, or if a warning is to be issued, Home shall, as a matter of principle, conduct out-of-court pay-or-perform procedures through its own legal department; Home may at any time appoint external lawyers for this purpose; however, it is under no obligation to do this;
 - receiving and handling any warranty claims a tenant may have, e.g. where a tenant demands a reduction;
 - drafting of documents intended for the tenant (e.g. a Landlord's letter of confirmation that he has supplied a dwelling to the tenant; permission to sublet the apartment; etc.); and
 - preparing the statement of operating costs addressed to the tenant in accordance with instructions received from the Community of Apartment Owners' administration.
- Matters pertaining to the Residential Property:
- communicating with the Community of Apartment Owners' administration, including providing notification of damage, and coordinating remedial action and maintenance and repair measures, provided that the Community of Apartment Owners' administration is responsible for such measures;
 - coordinating the scheduling of maintenance work and meter readings with external companies commissioned by the Owner or the Community of Apartment Owners' administration;
 - carrying out remedial action and maintenance and repair measures by hiring skilled workpeople to do the jobs;
 - in the case of newly constructed buildings this Power of Attorney encompasses making sure that the apartment can be accessed so that work can be carried out; the Owner shall remain responsible for tracking the progress and quality of the work done, and for accepting it; and
 - representing the Landlord towards the Community of Apartment Owners' administration with regard to measures that concern the jointly owned property and which would also typically concern **me/us** individually as owner(s) of the separately owned property (e.g. measures that affect doors and windows; the making of keys for master keyed lock systems, where keys have to be made for both the jointly and separately owned property).

The Manager is herewith authorised to grant substitute power of attorney and shall be free of the restrictions set forth in Section 181 of the German Civil Code [*Bürgerliches Gesetzbuch - BGB*]. The law of the Federal Republic of Germany shall apply to this Power of Attorney.

Place, date

Signature of Donor of the Power of Attorney
