

Allgemeine Vertragsbedingungen Bewirtschaftung Resonus Immobilien GmbH

Bestimmungen administrative Bewirtschaftung

Die Resonus Immobilien GmbH (nachfolgend: Beauftragte) übernimmt sämtliche für die ordentliche Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft erforderlichen Arbeiten. Insbesondere übernimmt sie nachfolgende Aufgaben.

Art. 1 Vermietung

Die Vermietung und Übergabe der vertraglich bestimmten Objekte. Hierzu gehören die Einholung von Mieter:innen-Auskünften, Abschluss, Änderung und Kündigung von Mietverträgen sowie die Erstellung der entsprechenden Protokolle.

Art. 2 Verkehr mit Mieter:innen und Behörden

Der mündliche und schriftliche Verkehr im Rahmen der ordentlichen Liegenschaftsbewirtschaftung mit Mietparteien und Ämtern sowie Gerichten (Schlichtungsbehörden und Richter:innen im summarischen Verfahren).

Art. 3 Mietzinsfestsetzung

Die regelmässige Überprüfung der Mietzinse und aller vertraglichen Nebenleistungen. Mietzinsänderungen führt sie im Auftrag und Einverständnis mit dem:der Auftraggeber:in durch.

Art. 4 Versicherungen

Abschluss, Überwachung und Kündigung von Versicherungsverträgen:
Hierzu gehören die Gebäude-, die Gebäudesach- und die Gebäudehaftpflichtversicherung. Im Zusammenhang mit dem Arbeitsvertrag mit dem:der Hauswart:in werden nötige Versicherungen abgeschlossen.

Die Versicherung weiterer Risiken erfolgt nach Absprache mit dem:der Auftraggeber:in. Die Beauftragte meldet Schadenfälle der Versicherungsgesellschaft und wickelt diese mit der Versicherung ab.

Bestimmungen technische Bewirtschaftung

Art. 5 Unterhalt der Liegenschaft

Regelmässige Kontrolle der Liegenschaft auf ihren Zustand.

Die Anordnung der Reparaturen und Renovationen innerhalb der Kompetenzsumme und Überwachung der entsprechenden Arbeiten auf deren richtige Ausführung.

Weisen Kostenvoranschläge eine Überschreitung der Kompetenzsumme aus, unterbreitet Die Beauftragte dem:der Auftraggeber:in vorgängig ein Kreditgesuch. Ausgenommen sind hiervon einzig Arbeiten, die ausgeführt werden müssen, um drohenden Schaden abzuwenden.

Art. 6 Wartungsverträge

Abschluss, Überwachung und Kündigung von Wartungsverträgen.

Art. 7 Heizung

Die Aufrechterhaltung und Überwachung des Heizbetriebs, Einkauf des Heizmaterials und Erstellung der entsprechenden Abrechnungen.

Art. 8 Hauswartung

Abschluss, Überwachung und Kündigung von Hauswartverträgen.

Erstellung und Durchsetzung der Hausordnung.

Bereitstellung der Gebrauchsgegenstände und Geräte, die für die ordnungsgemässe

Bewirtschaftung und Ausstattung des Hauswerts erforderlich sind.

Art. 9 Garantieabnahmen

Die Wahrung der Interessen des:der Auftraggeber:in bei Garantieabnahmen sowie bei der Behebung von Bau- und Garantiemängeln.

Orientierung des:der Auftraggeber:in über bevorstehende Abnahmen und/oder Prüfungen der Liegenschaft so rechtzeitig, dass der:die Auftraggeber:in oder ein von ihm:ihr bestellter Vertreter:in ebenfalls daran teilnehmen kann.

Orientierung des:der Auftraggeber:in über aufgetretene Bau- und Garantiefälle, die über Bagatelldimensionen hinausgehen.

Bestimmungen buchhalterische Bewirtschaftung

Art. 10 Buchhaltung

Die Führung der Buchhaltung über die Liegenschaft nach kaufmännischen Grundsätzen und Erstellung der jährlichen Bewirtschaftungsabrechnung.

Art. 11 Inkasso

Das Inkasso der Mietzinse, allfällig vereinbarter Depots und aller vertraglicher Nebenleistungen (Heiz-, Warmwasserkosten usw.) auf den jeweiligen Fälligkeitstermin.

Die Beauftragte kann zur Durchsetzung des Inkassos den Rechtsweg beschreiten.

Art. 12 Bezahlung von Rechnungen

Die Überprüfung und Bezahlung sämtlicher die Liegenschaft betreffende Auslagen wie Strom, Wasser, Kehrriechtabfuhr, Liegenschaftsteuer, Lieferanten- und Handwerksrechnungen, Versicherungsprämien sowie Hypothekarzinsen und Amortisationen.

Sollten auf dem Bewirtschaftungskonto die für die Bezahlung der Rechnungen erforderlichen Mittel fehlen, muss die Beauftragte den:die Auftraggeber:in rechtzeitig benachrichtigen und genügende Deckung beantragen.

Die Beauftragte haftet nicht für die Folgen, die sich aus nicht rechtzeitig zur Verfügung

gestellter Deckung durch den Auftraggeber ergeben. Soweit die Beauftragte Mittel vorschiesst, verpflichtet sich der:die Auftraggeber:in um umgehende Deckung sowie gilt ab Mitteilung ohne weiteres im Verzug und kann verpflichtet werden, die gesetzlichen Verzugszinsen gem. Art. 104 OR zu bezahlen.

Art. 13 Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung

Die Ermittlung und Durchführung der Betriebs-, Heiz- und Warmwasserabrechnungen und Abrechnung mit den Mietparteien entsprechenden Bestimmungen der Mietverträge.

Die zustehende Vergütung der Beauftragten für die Erstellung der Abrechnung wird den Mietparteien weiter belastet.

Bestimmungen Mandat

Art. 14 Abrechnung

Die Beauftragte erstellt auf den Abrechnungstermin die Liegenschaftsabrechnung und stellt diese dem:der Auftraggeber:in zu. Der:die Auftraggeber:in ist berechtigt, Unterlagen und Rechnungsbelege einzusehen.

Sofern innert 30 Tagen nach erfolgter Zustellung keine Beanstandung erfolgt, gilt die Abrechnung als genehmigt.

Die Zustellung der Abrechnung ist per E-Mail anzuzeigen.

Die Abo-Kosten sind monatlich geschuldet und werden periodisch abgerechnet. Exklusivleistungen, welche nicht in den Abo-Kosten enthalten sind, werden bei der jährlichen Liegenschaftsabrechnung abgerechnet.

Art. 15 Kosten

Die Abo-Kosten enthalten sämtliche Inklusivleistungen gemäss nachfolgendem Artikel.

Ein Honorar zu einem Stundensatz von CHF 150.00 ist für Exklusivleistungen und nichtvertragliche Aufwände geschuldet.

Auslagen werden, sofern nicht inkludiert, weiterverrechnet.

Sämtliche Kosten werden dem:der Auftraggeber:in in Rechnung gestellt und der Bewirtschaftungsrechnung belastet.

Die separate Belastung für weitere Arbeiten erfolgt nach Absprache.

Art. 16 Inklusivleistungen

Sämtliche Arbeiten gemäss «Bestimmungen Bewirtschaftung» sowie blosser Mitteilungen oder Rückfragen an den:die Auftraggeber:in sind im Abo FIX sowie im ABO Variabel und im Upgrade Parking inklusive.

Weitere Inklusivleistungen im **Abo FIX** je Mieteinheit und Abrechnungsperiode sind:

- Inserierungskosten für bis zu 30 Tage Werbung auf Online-Portalen bis zu einem Maximalbetrag von CHF 300.00.
- Über das blosser Inkasso hinausgehende Massnahmen im Umfang von 8 Arbeitsstunden sowie Auslagen in der Höhe von CHF 200.00. Zum Stellen eines Betreibungs- und Fortsetzungsbegehren, Kontakt mit dem Konkurs- und Betreibungsamt und/oder der Schlichtungsstelle/dem Zivilgericht sowie der Mietpartei.

Art. 17 Exklusivleistungen

Separate Belastungen erfolgen für Mieter-, Betreibungs- und Steuerauskünfte, Insertionen, Erstvermietungen, PostFinance- und Bankgebühren, Betreibungskosten, ausserordentliche Inkasso, Kosten und Gebühren bei Ausweisungen und Gerichtsverfahren einschliesslich allfälliger Anwaltskosten, Behebung von Bau- und Garantiemängeln, Durchführung von Umbauten und grösseren Renovationen.

Eine Mandatsübernahme wird mit CHF 49.00 pro Mieteinheit bzw. CHF 29.00 pro Upgrade Parking berechnet.

Eine Mandatsübergabe an eine Drittpartei wird mit CHF 49.00 pro Mieteinheit bzw. CHF 29.00 pro Upgrade Parking berechnet.

Art. 18 Kündigung

Der Bewirtschaftungsvertrag tritt mit gegenseitiger rechtsgültiger Unterzeichnung in Kraft. Der Vertrag kann, wenn nicht anders vereinbart, monatlich gekündigt werden. Falls die

Kündigung nicht auf einen Abrechnungstermin erfolgt, werden die unterjährigen Zusatzaufwände nach Stundenaufwand verrechnet.

Die Kündigung hat mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen.

Art. 19 Unterlagen

Der:die Auftraggeber:in stellt der Resonus Immobilien GmbH alle zur ordentlichen Durchführung der Bewirtschaftungstätigkeit erforderlichen Unterlagen wie Kaufvertrag, Werkvertrag, kompletter Satz Baupläne, Katasterplan, Handwerkerliste, Versicherungspolice usw. zur Verfügung.

Nach Beendigung des Vertrags sind dem:der Auftraggeber:in sämtliche Bewirtschaftungsunterlagen wieder herauszugeben.

Art. 20 Vollmacht

Der:die Auftraggeber:in erteilt der Resonus Immobilien GmbH Vollmacht mit Substitutionsrecht zur Durchführung aller sich aus dem vorliegenden Vertrag ergebenden Rechtshandlungen. Insbesondere umfasst diese Vollmacht nebst der Vertretung gegenüber Behörden und Banken auch diejenige im mietrechtlichen Verfahren, im summarischen Verfahren (Rechtsöffnung, amtliche Zustellung von Kündigungen, Befehlsverfahren, nichtstreitige Rechtssachen) sowie im Beschwerdeverfahren gemäss Schuldbetreibungs- und Konkursrecht.

Art. 21 Verweis auf Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Die Parteien erklären die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Resonus Immobilien GmbH als integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelangen nur insoweit zur Anwendung, als sie den besonderen Bestimmungen des Bewirtschaftungsvertrages sowie der Allgemeinen Vertragsbedingungen nicht entgegenstehen.

Der:die Auftraggeber:in bestätigt mit Unterzeichnung des Bewirtschaftungsvertrages, dass er:sie auf das Bestehen und den Inhalt der Allgemeinen Geschäftsbeziehungen der Resonus Immobilien GmbH hingewiesen wurde

und dass er:sie diese zur Kenntnis genommen hat.

Art. 22 Anwendbares Recht

Das Rechtsverhältnis zwischen dem:der Auftraggeber:in und der Resonus Immobilien GmbH untersteht in allen Aspekten ausschliesslich materiellen schweizerischen Rechts. Soweit nichts anderes vorgesehen ist, gelten im Übrigen analog die Bestimmungen des einfachen Auftrags im Sinn von Art. 394 ff. des schweizerischen Obligationenrechts.

Art. 23 Gerichtsstand

Alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Rechtsverhältnis sind durch die ordentlichen Schweizer Gerichte zu entscheiden. Der Gerichtsstand ist Bern, Schweiz.

Bern, 6. Dezember 2023
Resonus Immobilien GmbH