

Hausverwaltung mit Festvermietung



Eine gute Hausverwaltung befreit Sie von Zwängen und ermöglicht wirklichen Urlaub im eigenen Haus!

Mantenimiento de CONTACTO S.L. verwaltet und betreut seit 25 Jahren erfolgreich und kompetent Häuser und bietet drei Arten von Verwaltungsservice an: für fest und nicht vermietete Häuser sowie für touristisch vermietete Ferienhäuser.

Festvermietung: langfristiges Mietverhältnis von mindestens drei Monaten.

Mantenimiento de CONTACTO S.L. beschäftigt bewährtes Personal in allen Bereichen.

Die ständige Kontrolle der Objekte garantiert einen einwandfreien Zustand — und damit den Werterhalt der Immobilie! Und dies auch bei längerer Abwesenheit, wie Ihnen unsere langjährigen Kunden bestätigen können.

Eine aktuelle Preisliste finden Sie im Internet unter: www.la-palma.de/preisliste

Irrtum und Änderungen sind vorbehalten, wir übernehmen keine Gewähr für Fehler. Stand: 22.12.2011

Überall lauern Notwendigkeiten, Absprachen und Forderungen.

Deren geschickte Koordination durch Fachleute vermindert übergroßen Aufwand und deckt alle Bereiche ab. Die damit verbundenen Kosten ersparen langfristigen Ärger, unliebsame Überraschungen und unerwartete Nachzahlungen.

Das Eigentum einer Immobilie erfordert Pflege und Kontrolle.

Die immer wieder anfallenden Reparaturen und die Instandhaltung eines Hauses sind nur durch eine professionelle Hausverwaltung zu bewältigen. Ebenso ist die Überwachung und Bezahlung der Infrastruktur des Hauses (Wasser, Strom, Telefon, Versicherung, Bank, Abgaben, etc.) zu führen. Nichtresidente Immobilienbesitzer benötigen zudem einen Steuerrepräsentanten, d.h. einen Bürger, der sie vor dem spanischen Finanzamt vertritt.



Mantenimiento de CONTACTO S.L. macht Hausverwaltung, Vermietung, Gartenpflege und Hausreinigung nur im Aridanetal.

Unser Aktionsradius für Behörden- und Steuerangelegenheiten erstreckt sich über alle Gemeinden auf La Palma.

Hier aufgelistet sind die Rechtsbereiche, die jeden berühren:

- das spanische Eigentumsrecht verlangt Einträge vom Notar im Register und beim Katasteramt;
- aus baurechtlichen Gründen benötigt man einen Architekten, bzw. eine Architektin, und Genehmigungen der Regierung und des Rathauses;
- das Steuerrecht sieht einen Repräsentanten für nicht-residente Hauseigentümer gegenüber dem Finanzamt vor, der die vorgeschriebene Steuererklärung fristgerecht einreicht;



Mantenimiento de CONTACTO S.L.

CIF: B-38294955 C/ General Yagüe, 13 E - 38760 Los Llanos de Aridane La Palma / Canarias
FERIENHÄUSER IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG BAUEN

Bei langfristiger Vermietung wird von uns, wie auch von anderen Verwaltern, ein festgelegter Prozentsatz der Monatsmiete einbehalten, bzw. dem Eigentümer in Rechnung gestellt.

In dieser Dienstleistung sind enthalten:

- Regelmäßige Kontrollbesuche und zusätzliche Kontrolle nach außergewöhnlichen Wetterlagen (Sturm, starker Regen)
- Benachrichtigung bei ungewöhnlichen Vorfällen und bei gesetzlichen / behördlichen Veränderungen, die die Immobilie betreffen und Ergreifung entsprechender Maßnahmen
- Überwachung der Zahlungen für Strom, Wasser und Telefon sowie Zahlung und Überwachung der Grundsteuern, Müllabfuhr, Versicherungen, etc.
- Archivieren von Rechnungen, Korrespondenzen, Bankkontoauszügen, Belegen, Mitteilungen, etc.
- Formulierung des Mietvertrags,
- Abrechnung und Inkasso, Preisgestaltung.



Zusätzlich können folgende Leistungen in Anspruch genommen werden, die wir nach Aufwand und zu Vorzugspreisen für unsere Hausverwaltungskunden abrechnen:

- Hausreinigung vor und nach Ihrem Aufenthalt,
- Reparaturen jeglicher Art durch unsere qualifizierten Handwerker,
- Behördengänge und Ummeldungen.

Verwaltung mit Festvermietung — die Bedingungen

Einmalige Aufnahmegebühr: 50 €

Abzüge

Hausverwaltung: 10 % der Monatsmieteinnahme

IGIC: 5 %

Bei Leerstand: 40 € monatlich

Kostenverteilung

Wasser, Strom, Gas: Mieter

Hausratversicherung: Eigentümer

Contacto bietet Allianzversicherungen an und wäre somit im Schadensfall Ihr direkter Ansprechpartner.

Ersatz nach Verschleiß: Eigentümer

Ersatz nach Beschädigung: Mieter

Einkommenssteuer: Eigentümer

Grundsteuern, Müllabfuhr: Eigentümer

Steuerrepräsentanz (nur für nicht-residente Hauseigentümer) durch Contacto: Eigentümer

Pflege

Garten- und Poolpflege (soweit vorhanden) werden vom Mieter übernommen oder nach Absprache mit Contacto



Mantenimiento de CONTACTO S.L.

CIF: B-38294955 C/ General Yagüe, 13 E - 38760 Los Llanos de Aridane La Palma / Canarias

FERIENHÄUSER IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG BAUEN

Mustervertrag

~ zur Verwaltung eines langfristig vermieteten privaten Hauses auf La Palma ~

zwischen der Hausverwaltung **Mantenimiento de CONTACTO S.L., General Yagüe, 13, Los Llanos de Aridane, E- 38760, CIF: B-38294955**, vertreten durch **Dr. Axel Fleischer (Geschäftsführer)**

und dem Eigentümer: _____
betreffs der Verwaltung des Hauses in: _____

Folgendes wird in Kenntnis und Übereinstimmung vereinbart:

1. Mantenimiento de CONTACTO S.L., im Folgenden Contacto genannt, übernimmt die Verwaltung des Hauses ab: _____.
2. Der Vertrag ist unbefristet und ist von beiden Seiten jederzeit und ohne Angabe von Gründen kündbar. Laufende Verpflichtungen, z.B. Vermietungsabsprachen gegenüber Dritten, sind bei der Kündigung zu berücksichtigen.
3. In Abwesenheit des Eigentümers darf Contacto über die Wohnung zum Zwecke der Vermietung im Rahmen dieser Absprache frei verfügen.
4. Contacto verpflichtet sich, alle behördlich notwendigen Maßnahmen zu regeln, alle Gebühren und Abgaben zu verauslagern, die für die Wohnung während der Vertragsdauer anfallen. Ferner verpflichtet sich Contacto, die Wohnung in dem Standard zu halten, wie sie übergeben wurde – unter Berücksichtigung einer gewissen Abnutzung. Notwendige Reparaturen sowie Ersatz verlorener oder verschlissener Gegenstände werden durchgeführt bzw. neu angeschafft. Zerstörungen durch die Mieter sind durch diese zu ersetzen, Verschleiß geht zu Lasten des Eigentümers.
5. Die Kosten für Gas, Strom, Wasser und Telefon werden von den jeweiligen Mietern gezahlt. Mieter wird verpflichtet die Garten- und Poolpflege (wenn vorhanden) zu übernehmen. Kosten für die Grundsteuern, Müllabfuhr und Hausratversicherung gehen zu Lasten des Eigentümers.
6. Das Haus soll vermietet werden zu einem Preis von _____ monatlich.
7. Contacto erhält 10 % der Mieteinnahmen. Die Zahlungen des Mieters gehen, je nach Absprache, entweder auf das Konto von Contacto oder direkt auf das Konto des Eigentümers.
8. Die Abrechnung des Eigentümers mit Contacto erfolgt halbjährlich. Auszahlungen erfolgen per Absprache.
9. Die Auszahlung erfolgt auf das Konto: _____
bei der _____ Bank.
10. In dringenden Angelegenheiten und bei Anschaffungen/ Reparaturen, die _____ € übersteigen wird der Eigentümer ohne Aufschub informiert und seine Einwilligung eingeholt.
11. Mündliche Absprachen, sofern sie sich nicht im Gegensatz zu Obenstehendem befinden, haben Gültigkeit.
12. Die Vorzugspreise aus dem Leistungsspektrum von Contacto gelten ausschließlich für das oben genannte Haus.
13. Bei Leerstand betragen die Kosten für die Hausverwaltung 40 € monatlich, zzgl. der Gartenpflege (auf Wunsch).
14. Alle vertraglichen Absprachen unterliegen dem spanischen Gesetz; Gerichtsort für Streitfälle zwischen den Vertragspartnern ist in jedem Fall Los Llanos de Aridane, La Palma, Spanien.

Los Llanos de Aridane, den _____

Mantenimiento de CONTACTO S.L.

Eigentümer



Mantenimiento de CONTACTO S.L.

CIF: B-38294955 C/ General Yagüe, 13 E - 38760 Los Llanos de Aridane La Palma / Canarias

FERIENHÄUSER IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG BAUEN

Die Mietgesetze in Spanien

Folgende Zusammenfassung der in Spanien gültigen Mietgesetze sollten Sie aufmerksam lesen, wenn Sie planen Ihre Immobilie fest zu vermieten.

ÜBERLASSUNG DES VERTRAGS UND UNTERVERMIETUNG

1. Ohne schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers, darf der Mieter die Wohnung nicht untervermieten.
2. Bei Untervermietung darf die gemietete Wohnung nur zum Teil und nur mit Zustimmung des Eigentümers untervermietet werden.
3. Die Ansprüche des Untermieters erlöschen in jedem Fall, wenn das Mietverhältnis des Hauptmieters nicht mehr besteht.

DAUER DES VERTRAGS / KÜNDIGUNGSFRISTEN.

1. Die Dauer der Vermietung kann von beiden Parteien festgelegt werden. Wenn die Dauer des Vertrags weniger als fünf Jahre beträgt, erneuert sich der Vertrag jährlich am Tag des Ablauf des Vertrags, bis der Vertrag eine Dauer von fünf Jahren erreicht hat. Die Kündigungsfrist des Mieters beträgt 30 Tage. Die Frist beginnt ab dem Datum des Einzugs.
2. Unbefristete Mietverträge haben eine Dauer von einem Jahr und der Mieter hat die oben genannten Verlängerungs-, bzw. Kündigungsfristen einzuhalten.
3. Die obligatorische Verlängerung findet nicht statt, wenn beim Abschluss des Vertrags ausdrücklich festgelegt wird, dass der Eigentümer innerhalb von fünf Jahren Eigenbedarf für die Immobilie anmeldet. Wenn der Eigentümer die Wohnung drei Monate nach Kündigung des Vertrags nicht für seinen Eigenbedarf nutzt, muss er dem Mieter sein Mietrecht mit einer neuen Frist von fünf Jahren zurückgeben sowie die Kosten für Aus- und Neueinzug erstatten und den Mieter für die Zeit ohne Wohnung entschädigen.
Eigenbedarf ist ein Kündigungsgrund. Wird dieser Eigenbedarf allerdings nicht wahrgenommen, muss gegenüber dem Mieter eine Entschädigungszahlung geleistet werden.

VERLÄNGERUNG DES VERTRAGS

Bei Ablauf des Vertrags nach mindestens fünf Jahren, ohne Kündigung von beiden Seiten, verlängert sich der Vertrag automatisch jährlich bis maximal drei Jahre, außer wenn der Eigentümer einen Monat vor Vertragsende den Vertrag nicht verlängert.
Die Vertragsverlängerungen unterliegen den gleichen Rechten und Pflichten, wie der ursprüngliche Mietvertrag.

RÜCKTRITT VOM VERTRAG

Bei Verträgen mit einer Frist von länger als fünf Jahren, kann der Mieter mit einer Kündigungsfrist von zwei Monaten von diesem Vertrag zurücktreten, aber nur, wenn dieser Vertrag bereits fünf Jahre besteht. Von beiden Seiten kann vorher festgelegt werden, wie der Mieter den Eigentümer entschädigen muss, z.B. mit einer Monatsmiete pro Jahr, sollte das Jahr bereits angefangen haben, so ergibt sich die Summe proportional zu den verbleibenden Monaten.



Mietvertrag Muster in deutscher Übersetzung

~ Zeitlich begrenzter Mietvertrag für eine Immobilie auf La Palma ~

zwischen dem Eigentümer _____
(im Folgenden Vermieter genannt)
und _____
(im Folgenden Mieter genannt).

Beide Vertragsnehmer sind mündig und vertragsfähig, der Mieter unterschreibt mit eigenem Namen, der Eigentümer wird vertreten durch die Geschäftsführung der Hausverwaltung Mantenimiento de CONTACTO S.L.

Erklärung

1. Gegenstand ist die Wohnung / das Haus gelegen in _____.
2. Der Vermieter ist rechtlich dazu befugt die oben genannte Immobilie zu vermieten. Die Immobilie ist möbliert und in tadellosem Zustand.
3. Vermietzeitraum beginnt am: _____ und endet am: _____.

Vereinbarungen

- a) Der folgende Vertrag unterliegt den Spanischen Mietgesetzen (Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamiento Urbanos, en especial el art. 3 "Arrendamientos para uso distinto del de vivienda") und unterliegt dem Spanischen Zivilrecht.
- b) Die Miete beträgt _____ € für die ganze Dauer der Vermietung und muss monatlich innerhalb der ersten fünf Tage des Monats bezahlt werden.
Gezahlt wird wie folgt: _____.
- c) Der Mieter ist verpflichtet alle Ausgaben für Strom, Gas, Wasser, Telefon (sofern vorhanden) zu zahlen, da diese nicht in der Miete enthalten sind.
- d) Der Mieter übernimmt die Immobilie in tadellosem Zustand für seinen Gebrauch, jegliche Installationen, die zur Immobilie gehören, sind funktionstüchtig. Die Immobilie muss von dem Mieter im selben Zustand bei Vertragsende zurückgegeben werden.
- e) Der Mieter kann den Vermieter nicht für Schäden durch höhere Gewalt, wie z.B.: allgemeiner Stromausfall, Diebstahl, Feuer oder Unfälle, verantwortlich machen.
- f) Der Mieter muss den Vermieter mit der Mietsumme der noch fehlenden Monate entschädigen, wenn er vor Vertragsfrist auszieht, sofern dies nicht anders schriftlich geregelt ist. Wenn der Mieter bei Vertragsablauf die Immobilie nicht räumt, kann der Vermieter die Immobilie leeren lassen und muss den Besitz des Mieters mindestens einen Monat lang einlagern und dem Mieter die Gelegenheit geben, seinen Besitz abzuholen. Danach kann der Vermieter die Immobilie wieder vermieten oder selbst nutzen.
- g) Im Fall eines Rechtsstreits trägt der Mieter die Kosten für seinen rechtlichen Beistand selbst.
- h) Bei Nichtzahlung der Mietsumme und falls der Mieter seinen vereinbarten Pflichten nicht nachkommt, so kann dies ein Kündigungsgrund für den Vermieter sein. Der Vermieter kann nach der Kündigung die Immobilie leeren lassen und muss den Besitz des Mieters mindestens einen Monat lang einlagern und dem Mieter die Gelegenheit geben, seinen Besitz abzuholen. Danach kann der Vermieter die Immobilie wieder vermieten oder selbst nutzen.
- i) Die vermietete Immobilie ist vom Mieter ausschließlich für private Zwecke zu nutzen und der Mieter darf ohne Wissen des Vermieters nicht untervermieten. Die Immobilie darf nicht für gewerbliche Zwecke benutzt werden.
- j) Dem Mieter ist es in jedem Fall verboten bauliche Veränderungen vorzunehmen, außer mit ausdrücklicher und schriftlicher Bestätigung des Vermieters. Kosten der baulichen Änderungen werden dem Mieter nicht erstattet.
- k) Der Mieter ist verpflichtet nach Absprache dem Vermieter, bzw. der Verwaltung und/oder Handwerkern zu den üblichen Geschäftszeiten den Zutritt zur Immobilie zu gestatten, damit die Erhaltung/Restauration derselben gewährleistet ist.
- l) Der Mieter zahlt eine Mietkaution in Höhe von zwei Monatsmieten: _____ €
Die Kautions kann vom Eigentümer verwendet werden, um die Beseitigung von Schäden, die durch den Mieter entstanden sind, zu begleichen. Der Mieter bekommt die Mietkaution, verrechnet mit eventuellen Abzügen zur Schadensbehebung, bei Vertragsende und Auszug zurück.

Beide Vertragsnehmer erklären sich mit ihrer Unterschrift mit diesen Vereinbarungen einverstanden, dieser Vertrag wird in zweifacher Ausführung unterschrieben, jeder der beiden Vertragsnehmer erhält ein Exemplar.

Los Llanos de Aridane, den _____

Mieter

Vermieter, vertreten durch die Hausverwaltung



Mantenimiento de CONTACTO S.L.

CIF: B-38294955 C/ General Yagüe, 13 E - 38760 Los Llanos de Aridane La Palma / Canarias

FERIENHÄUSER IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG BAUEN