



• hausverwaltung •
• m. borge •

[hausverwaltung • m. borge • postfach 101080 • 42010 Wuppertal](mailto:hausverwaltung@m.borge.de)

Verwaltervertrag

zwischen der Verwalterin Maria Borge Hausverwaltung und der Gemeinschaft der Wohnungs-/Teileigentümer der Gemeinschaftsanlage:

00 Eigentumswohnungen
0 Garagen

§1 Bestellung

1. Die Bestellung erfolgt zum .
2. Die Bestellung endet am .
Eine Wiederbestellung des Verwalters ist möglich, jedoch kann diese frühestens ein Jahr vor Ablauf des Bestellungszeitraumes erfolgen. Sie bedarf eines neuen Beschlusses.
3. Während des Bestellungszeitraumes kann eine Abberufung des Verwalters nur mit Mehrheitsbeschluss bei Vorliegen eines wichtigen Grundes erfolgen.

§2 Dauer/Kündigung des Verwaltervertrages

Der Vertrag gilt für die Dauer der jeweiligen Bestellung bzw. Wiederbestellung als Verwalter.

§3 Grundlagen des Vertrages

1. Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter können nur von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insgesamt ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Einzelanweisung durch den einzelnen Eigentümer oder den Verwaltungsbeirat.
2. Eine Übertragung dieses Vertrages auf einen anderen Verwalter ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Wohnungseigentümer in der Versammlung zulässig.
3. Änderungen und Ergänzungen des Verwaltervertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss in der Wohnungseigentümersammlung und der Zustimmung des Verwalters.



• hausverwaltung •
• m. borge •

[hausverwaltung • m. borge • postfach 101080 • 42010 Wuppertal](mailto:hausverwaltung@m.borge.de)

§4 Aufgaben und Rechte des Verwalters

1. Der Verwalter hat das Gemeinschaftseigentum zu verwalten. Die Verwaltung des Sondereigentums der einzelnen Eigentümer fällt nicht in die Zuständigkeit des Verwalters.
2. Die Aufgaben des Verwalters ergeben sich im Einzelnen aus:
 - a) den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes,
 - b) den Regelungen der Teilungserklärung, der Miteigentumsordnung und den nach §10 Absatz 2 WEG getroffenen Vereinbarungen der Gemeinschaft,
 - c) den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft,
 - d) den Vorschriften des BGB,
 - e) diesem Vertrag.

Soweit Beschlüsse oder Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft im Widerspruch zu diesem Vertrag, zu der bestehenden Gemeinschaftsordnung oder der aktuellen obergerichtlichen Rechtsprechung stehen, kann deren Durchführung nicht vom Verwalter verlangt werden.

3. Der Verwalter ist berechtigt, das Grundbuch der Gemeinschaftsanlage sowie die dazugehörigen Wohn-/Teileigentumsgrundbücher jederzeit (mit Begründung) einzusehen und ggf. auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft notwendige Abschriften oder Kopien anfertigen zu lassen.

4. Der Verwalter hat insbesondere folgende Einzelaufgaben zu erfüllen bzw. ist verpflichtet:

- a) Begehung der Wohnanlage zur Feststellung des Zustandes mindestens einmal jährlich;
mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner nach pflichtgemäßem Ermessen ordnungsgemäß zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben notwendige Verträge (zum Beispiel Versicherungs-, Wartungs-, Hausmeister-, Reinigungs-, Lieferungs- und Eilreparaturverträge, etc.) abzuschließen und zu ändern und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen; gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen.
- b) Weigert sich die Eigentümergeinschaft (z.B. im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht) pflichtwidrig, einen Hauswart und/oder jemanden für die Haus-, Hof- und Gartenpflege oder sonstige Pflege und Wartungstätigkeiten zu beschäftigen, so ist der Verwalter berechtigt, eigenverantwortlich entsprechende Verträge abzuschließen. Die Verträge dürfen jedoch nicht für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen werden.



• hausverwaltung •
• m. borge •

hausverwaltung • m. borge • postfach 101080 • 42010 Wuppertal

- c) Zur Beitreibung rückständiger Hausgeldzahlungen zu Gunsten der Gemeinschaft in fremdem oder auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich tätig zu werden. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist der Verwalter in diesen Fällen auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuschalten. Dieses Recht zur Einschaltung eines fachkundigen Rechtsanwalts geht auch für andere rechtliche Auseinandersetzungen, bei denen die Gemeinschaft sowohl aktiv als auch passiv vertreten werden muss. Die Kosten gehen in diesen Fällen grundsätzlich zu Lasten der Eigentümergemeinschaft.
- d) Die nach der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmte Instandhaltungsrückstellung auf einem separaten Bankkonto kurzfristig abrufbar, jedoch möglichst zinsbringend (zumindest Festgeldanlage mit jeweils monatlicher Verlängerung) anzulegen, soweit kein spezieller Mehrheitsbeschluss für eine anderweitige, mündelsichere Anlageform vorliegt.
- e) Erforderlichen Kontrollen der Hausmeistertätigkeit und eines etwaigen Reinigungs- und Gartenpflegedienstes durchzuführen, sowie notwendige Sicherheitskontrollen gefahrgeneigter Flächen, Bau- und Einrichtungsteile, soweit diese Bestandteil des Gemeinschaftseigentums sind, von Fall zu Fall bei erkennbarem Bedarf vorzunehmen.

§5 Hausordnung/Garagenordnung

Bei Verstößen gegen die Hausordnung muss der Verwalter tätig werden, wenn ihm die Verstöße schriftlich durch Wohnungseigentümer gemeldet werden.

Bei bekannt gewordenen und schriftlich gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung hat der Verwalter die Störer schriftlich abzumahnern und bei Erfolglosigkeit dieser Maßnahme die Gemeinschaft auf der nächsten Eigentümerversammlung zu unterrichten. Ist der Störer Mieter, ist der Eigentümer aufzufordern, seine Mieter abzumahnern um die mietrechtlich notwendigen Schritte einzuleiten.

§6 Instandhaltung/Instandsetzung

Im Rahmen der Rechte und Pflichten des Verwalters, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wird ergänzend zum WEG folgendes vereinbart:

- a) Für erforderliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren



• hausverwaltung •
• m. borge •

hausverwaltung • m. borge • postfach 101080 • 42010 Wuppertal

voraussichtliche Kosten 00000 Euro übersteigen und Maßnahmen, die nicht als Notmaßnahmen einzuleiten sind, hat der Verwalter in der Regel Kostenvoranschläge einzuholen, zu prüfen und dem Beirat vorzulegen.

- b) Dem Verwalter obliegt die Einleitung und Durchführung der im Wirtschaftsplan veranschlagten Maßnahmen innerhalb einer angemessenen Frist seit Beschlussfassung über die Maßnahmen, frühestens jedoch nach Ablauf der Anfechtungsfrist gemäß §23 Absatz 4 WEG.
- c) Sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht im Wirtschaftsplan kalkuliert, ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, solche Maßnahmen durchzuführen, die in dringenden Fällen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind. Ansonsten kann der Verwalter Aufträge vergeben, wenn die Kosten zur Durchführung der Maßnahmen den Betrag von 00000 nicht übersteigen.
- d) Besteht die Notwendigkeit, bei umfangreichen oder komplizierten Maßnahmen eine Baubetreuung nach den Leistungskriterien der HOAI einzusetzen, ist der Verwalter verpflichtet, die Eigentümerversammlung zu informieren. Wird die Einschaltung von entsprechenden Fachleuten abgelehnt, ist der Verwalter von damit einhergehenden Haftungsansprüchen entbunden.
- e) Beauftragt der Verwalter auf Beschluss der Eigentümergemeinschaft einen Sonderfachmann, z.B. einen Architekten, mit der Durchführung der Arbeiten, trägt die Wohnungseigentümergemeinschaft die Kosten des Sonderfachmannes.

§7 Abschluss von Versicherungen

Der Verwalter ist verpflichtet und berechtigt, die nachfolgend aufgeführten Versicherungen aufrechtzuerhalten, zu kündigen, neu abzuschließen oder ggf. so zu ändern, damit die Wohnanlage stets ausreichend versichert ist. Dies gilt insbesondere für

- a) die verbundene Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm)
- b) die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung
- c) die Gewässerschadenversicherung für Öltanks und ähnlichem (falls erforderlich)
- d) auf ausdrücklichen Beschluss der Eigentümergemeinschaft eine Elementarschädenversicherung
- e) bei großen Bauvorhaben eine Bauherrenhaftpflichtversicherung



• hausverwaltung •
• m. borge •

[hausverwaltung • m. borge • postfach 101080 • 42010 Wuppertal](mailto:hausverwaltung@m-borge.de)

Er ist dabei an die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft gebunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vor Beginn seiner Verwaltungstätigkeit abgeschlossenen Verträge haftet der Verwalter nicht, es sei denn, der Verwalter handelt grob fahrlässig oder vorsätzlich.

Führt ein Wohnungseigentümer im räumlichen Bereich seines Sondereigentums wertverbessernde Maßnahmen durch, so hat nicht der Verwalter, sondern er selbst dafür zu sorgen, dass die Liegenschaft weiterhin ausreichend versichert ist.

§8 Vergütung und Zusatzvergütung des Verwalters

Für alle Vergütungsansprüche aus diesem Vertrag haftet die Eigentümergeinschaft gesamtschuldnerisch.

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt je Wohnungseigentum monatlich € 00.- und je Garage € 0.- zuzüglich der gesetzlichen MwSt..

2. Die ordentliche, jährlich abzuhaltende Eigentümerversammlung ist in der Vergütung oder Gebühr des Verwalters enthalten.

Für jede weitere Versammlung ist an den Verwalter eine zusätzliche Vergütung zu zahlen. Sie beträgt 125,00 € zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer pauschal für die Vorbereitung (Koordinierung der Termine, Einladungen, Porto, Protokolle, etc.) und die Teilnahme an der Versammlung.

Ist eine weitere Versammlung erforderlich aus Gründen, die unstreitig der Verwalter zu vertreten hat, entfallen diese Gebühren. Dieses gilt auch bei einer im Jahr der Verwaltungsübernahme erforderlichen zweiten Versammlung. Eventuelle Kosten für die Versammlungsräume gehen in jedem Fall zu Lasten der Eigentümergeinschaft.

3. Porto- und Telefonkosten sind in der Vergütung oder Gebühr des Verwalters enthalten.

4. Im Falle der Vervielfältigung und Versendung von Anfechtungsschriften sind dem Verwalter die Kopier- und Portokosten zu erstatten.

5. Für jede erforderliche Mahnung fälliger Beträge ist von der Eigentümergeinschaft ein Auslagen- und Aufwendungsersatz (allgemein als Mahngebühren bezeichnet) in Höhe von 10,00.- € zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer zu Gunsten des Verwalters zu entrichten.

Der Verwalter wird angewiesen, diesen Auslagen- und Aufwendungsersatz gegen den/die verursachenden (gemahnten) Eigentümer bei der Jahresabrechnung oder im Falle einer notwendigen Klage auf Zahlung des Hausgeldes oder anderer beschlossener Zahlungsverpflichtungen als Schadensersatz der Eigentümergeinschaft in Rechnung zu stellen.



• hausverwaltung •
• m. borge •

[hausverwaltung • m. borge • postfach 101080 • 42010 Wuppertal](mailto:hausverwaltung@m.borge.de)

6. So weit vom Verwalter zusätzliche Leistungen erbracht werden, die über die allgemeinen Leistungen nach dem Gesetz und diesem Vertrag hinausgehen, hat er Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt von € 40.- zzgl. MWST. pro Stunde.

§9 Vermietung/Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Die Wohnungs-/Teileigentümer verpflichten sich, den Verwalter über die Vermietung, die Verpachtung und die Veräußerung des Wohnungs-/Teileigentums zu unterrichten. Sofern die Veräußerung von der Zustimmung des Verwalters abhängig ist, sind dem Verwalter dafür entstehende Auslagen von dem veräußernden Eigentümer zu erstatten. Der Auslagenersatz des Verwalters beträgt pauschal 125,00 € . Kosten für das Einholen von Auskünften auf ausdrückliche Weisung der Gemeinschaft über den Erwerber/Mieter/Pächter sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

2. Ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich, so ist ein Wohnungseigentümer bei bzw. nach Abschluss des Kaufvertrages dennoch verpflichtet, dem Verwalter hiervon eine Kopie zuzusenden.

Bei Veräußerung eines Wohnungs-/Teileigentums hat der betreffende Eigentümer den Erwerber zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§10 Wohnungseigentümerversammlung

1. Die Einladung zur Eigentümerversammlung erfolgt schriftlich. Sie hat den Wohnungseigentümern rechtzeitig zuzugehen.

2. Zur Versammlung sind alle Wohnungs-/Teileigentümer einzuladen, wobei als Empfängeranschrift die dem Verwalter zuletzt schriftlich bekannt gegebene Anschrift der Wohnungs-/Teileigentümer gilt. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, einen Nachweis über den Abgang bzw. die ordnungsgemäße Zustellung der Einladung zu führen. Steht ein Wohnungs-/Teileigentum mehreren Personen zu, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen und abzugeben, die im Zusammenhang mit dem Wohnungs-/Teileigentum stehen. Bis zur Erteilung der Vollmacht gilt jeder Miteigentümer als von den anderen Miteigentümern in diesem Sinne als bevollmächtigt.

3. Die Bestimmung des Versammlungsortes obliegt dem Verwalter, wobei dieser in der Nähe der Wohnanlage liegen soll. Bei evtl. Kapitalanlageobjekten, in denen die Eigentümer nicht selbst im Objekt wohnen, soll der Versammlungsort so gewählt werden, dass die meisten Eigentümer problemlos zur Versammlung erscheinen können. Der Versammlungstermin soll innerhalb der ersten 6 Monate des



• hausverwaltung •
• m. borge •

[hausverwaltung • m. borge • postfach 101080 • 42010 Wuppertal](http://hausverwaltung.m.borge)

Geschäftsjahres/Kalenderjahres anberaumt werden, wobei ein Zeitpunkt so zu wählen ist, der sowohl für die Eigentümer wie auch für den Verwalter vertretbar und zumutbar ist.

4. Die bei der Durchführung der Wohnungseigentümerversammlungen aufzuwendenden Kosten für die Saalmiete, Beheizung sowie sonstige Bereitstellungskosten oder auch Kosten des Verzehrs gehen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft.

5. Über die Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschlussprotokoll aufzunehmen. Das Protokoll ist allen Eigentümern in Kopie zu übersenden.

§11 Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter haftet für von ihm durch grob fahrlässiges Verhalten oder durch Vorsatz verursachte Schäden voll, soweit nicht die Gemeinschaft oder Dritte haften.

2. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der Verwalter im Rahmen einer Vermögensschadenversicherung für Haus-, Grundstücks- und Wohnungseigentumsverwalter.

3. Es gilt die regelmäßige Verjährungsfrist des §195 BGB bei Ansprüchen der Gemeinschaft oder einzelner Eigentümer aus diesem Vertrag gegenüber dem Verwalter, mit Ausnahme von Ansprüchen, die auf die Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen.

Sie endet im übrigen drei Jahre nach Entstehung des Anspruchs.

§12 Aufbewahrungsfrist

Die Aufbewahrungsfrist für alle - also auch für allgemeine - Verwaltungsunterlagen wird von der Eigentümergeinschaft bestimmt. Protokolle der Eigentümerversammlungen dürfen auf keinen Fall vernichtet werden. Ansonsten gelten die gesetzlichen Vorschriften.

§13 Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, dem Verwalter bei Beginn der Verwaltungstätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich sind, auszuhändigen. Dazu gehören insbesondere die Teilungserklärung, die mit Eigentumsordnung, Niederschriften über sämtliche Wohnungseigentümerversammlungen, Baupläne, Bauzeichnungen sowie andere Verträge, die mit Dritten hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen sind.



• hausverwaltung •
• m. borge •

hausverwaltung • m. borge • postfach 101080 • 42010 Wuppertal

2. Die Eigentümergeinschaft und die beteiligten Eigentümer verpflichten sich darüber hinaus, Einsichtnahme auch in privatrechtliche Verträge insoweit zu gewähren, als dieses zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist.

Können die Wohnungseigentümer erforderliche Verwaltungsunterlagen nicht beibringen, so wird der Verwalter ermächtigt und bevollmächtigt, die notwendigen Unterlagen auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beschaffen.

3. Die Wohnungs-/und Teileigentümer verpflichten sich insbesondere, ihnen bekannt werdende Mängel am Gemeinschaftseigentum und solche Mängel im Sondereigentum, die gegebenenfalls zu Folgeschäden im gemeinschaftlichen Eigentum führen können, unverzüglich mitzuteilen.

4. Die Wohnungs-/Teileigentümer haben den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen, wobei sich ihre Pflichten insbesondere nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, den Regelungen der Teilungserklärung, der Miteigentumsordnung und den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer gemäß Paragraph 10 Absatz 2 WEG, den Beschlüssen der Wohnungseigentümersammlungen und den Regelungen in diesem Vertrag richten.

§14 Inkrafttreten des Vertrages

• Der vorliegende Verwaltervertrag lag der Wohnungs-/Teileigentümer Versammlung am _____ vor und wurde mehrheitlich gebilligt. Die unterzeichnenden Wohnungs-/Teileigentümer wurden durch Mehrheitsbeschluss vom _____ ermächtigt, den Vertrag im Namen und mit Wirkung für und gegen alle Wohnungs-/Teileigentümer zu unterzeichnen.

§15 Wirksamkeit des Vertrages

Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Im übrigen gilt dann die gesetzliche Regelung.

Die Bestimmungen gelten für das zu der Eigentümergeinschaft gehörende Sondereigentum, Teileigentum, ein Wohnungserbbaurecht oder ein Teilerbbaurecht an dem Wohnungseigentum.

§16 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für die vom Verwalter hinsichtlich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu erbringenden Leistungen ist der Geschäftssitz des Verwalters, also Wuppertal.

Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten, die mit dem Wohnungseigentum, seiner Verwaltung und der Zahlung des Hausgeldes zusammenhängt, ist das für die Wohnanlage zuständige Amtsgericht.



• hausverwaltung •
• m. borge •

hausverwaltung • m. borge • postfach 101080 • 42010 Wuppertal

Unterschriften

Verwalter/in

Eigentümer/Beirat

Eigentümer/Beirat

Eigentümer/Beirat