

# Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

zwischen der

**Wohnungseigentümergeinschaft Mustergasse 7, 30111 Hannover** - im Folgenden als Gemeinschaft der Wohnungseigentümer\*innen (**GdWE**) -

und der

**Hausverwaltung Ingo Hermes GmbH**, diese vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Ingo Hermes, Stöckener Str. 173, 30419 Hannover - im Folgenden als **Verwalterin** - bezeichnet

## Präambel

- (1)** Dieser Vertrag besteht in **doppelter Ausfertigung** aus dem **Vertrag der GdWE** mit der Hausverwaltung Ingo Hermes GmbH **sowie der Konkretisierung der Befugnisse der Verwalterin** nach § 27 WEG und wird dem/der Vorsitzenden des Beirats sowie der Verwalterin ausgehändigt. Er hat die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens der GdWE sowie des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage Roderbruchstr. 30 – 32 in 30655 Hannover zum Gegenstand. Die Wohnanlage besteht aus:
  - 8 Wohnungseigentumseinheiten
  - 8 Kellerräumen
- (2)** Die Hausverwaltung Ingo Hermes GmbH, diese vertreten durch den GF, Herrn Ingo Hermes, ist durch Beschluss zu TOP xx der Eigentümerversammlung vom xx.xx.2021 für den Zeitraum vom xx.xx.2021 bis **31.12.2023** zum Verwalter der GdWE bestellt worden. Der zzt. bestehende Verwaltervertrag wurde bereits am **21.12.2017** von den Herren Mönnink und Trich im Auftrag der GdWE unterzeichnet.
- (3)** Aufgrund der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes ergibt sich die Notwendigkeit einer Neufassung des Verwaltervertrages. Hierzu legt die Verwalterin der Versammlung der GdWE am xx.xx.**2021** eine Neufassung mit dem Antrag der Beschlussfassung hierüber vor.

## A - Laufzeit und Beendigung des Verwaltervertrags

### § 1 Vertragslaufzeit

- (1)** Die Laufzeit dieses neuen Vertrages beginnt durch Beschlussfassung der GdWE mit dem Datum der Vertragsannahme in der Versammlung am xx.xx.**2021**. Der Vertrag wird für eine Laufzeit bis **31.12.2023** abgeschlossen und endet somit am **31.12.2023**.
- (2)** Wird der Verwalter gem. § 26 Abs. 3 WEG vorzeitig von seinem Amt abberufen, endet dieser Vertrag nach Ablauf von 6 Monaten seit dem Zeitpunkt der Abberufung automatisch, ohne dass es einer Kündigung der GdWE bedarf.

### § 2 Kündigungserklärung

Eine Kündigung dieses Vertrags durch die Verwalterin ist entweder gegenüber dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dem nach § 9b Abs. 2 WEG zur Vertretung der GdWE gegenüber dem Verwalter ermächtigten Wohnungseigentümer\*in zu erklären.

### § 3 Wiederbestellung

- (1)** Im Fall der Wiederbestellung des Verwalters gilt dieser Vertrag auch für den Wiederbestellungszeitraum.

- (2) Mit der Beschlussfassung über die Wiederbestellung des Verwalters kann auch eine Änderung dieses Verwaltervertrags oder der Abschluss eines neuen Verwaltervertrags beschlossen werden.

## **B - Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

### **§ 4 Grundsätze**

Die Rechte und Pflichten der Verwalterin bzw. ihre Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), ergänzenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), den Regelungen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung sowie aus diesem Vertrag und insbesondere der gesondert zu beschließenden und die Bedürfnisse dieses konkreten Vertragsverhältnisses berücksichtigenden "Konkretisierung der Verwalterpflichten und -befugnisse", die im Fall positiver Beschlussfassung als Anlage zu diesem Vertrag wesentlicher Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien ist.

### **Unterabschnitt I Grundpflichten des Verwalters**

#### **§ 5 Eigentümerversammlung**

- (1) Die Verwalterin hat mindestens einmal jährlich eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Den Sitzungsvorsitz führt die Verwalterin, soweit die Eigentümerversammlung nichts anderes beschließt. Die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse sind von der Verwalterin zu protokollieren, soweit die Eigentümerversammlung nichts anderes beschließt.
- (2) Die Verwalterin hat eine Niederschrift über die in der Versammlung verkündeten Beschlüsse zu fertigen. Diese ist den Wohnungseigentümern innerhalb von **5 Werktagen** nach der Eigentümerversammlung zu übersenden, wobei Samstage nicht als Werktage gelten. Eine Übermittlung in Textform, insbesondere durch E-Mail, ist ausreichend.

#### **§ 6 Beschlüsse im Umlaufverfahren**

Erfolgt die Beschlussfassung im Umlaufverfahren gem. § 23 Abs. 3 WEG, hat die Verwalterin die Wohnungseigentümer\*innen unverzüglich nach Zugang der letzten Erklärung über das Ergebnis der Beschlussfassung zu informieren. Auch in diesem Fall genügt eine Mitteilung in Textform.

#### **§ 7 Beschluss-Sammlung**

Das Führen der Beschlussammlung obliegt der Verwalterin nach Maßgabe des § 24 Abs. 7 WEG.

#### **§ 8 Beschlussdurchführung/Hausordnung**

Die Verwalterin hat die Eigentümerbeschlüsse durchzuführen und für die Beachtung der Hausordnung zu sorgen. Bei Verstößen gegen die Hausordnung ist sie ermächtigt, entsprechende Abmahnungen auszusprechen.

#### **§ 9 Erhaltung des Gemeinschaftseigentums**

- (1) Die Verwalterin hat die für die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen und die Wohnanlage regelmäßig zu begehen. Das Begehen der Wohnanlage hat mindestens einmal jährlich zu erfolgen. Festgestellte Mängel sind zu protokollieren.
- (2) In dringenden Fällen, die wegen ihrer Eilbedürftigkeit die Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung nicht erlauben, ist die Verwalterin berechtigt und verpflichtet, die

erforderlichen Maßnahmen – soweit möglich, nach Rücksprache mit dem/r Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder ihres/seines Stellvertreters/in – einzuleiten.

### **§ 10 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht**

- (1)** Die Verwalterin ist verpflichtet, bis spätestens 30. Juni eines jeden Kalenderjahres auf Grundlage der von ihr erstellten Jahresgesamtabrechnung sowie der Jahreseinzelaufrechnungen des Vorjahres eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG über eine Anpassung bzw. Nachforderung von Beitragsvorschüssen herbeizuführen.
- (2)** Ebenfalls bis zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres hat die Verwalterin insoweit den Gesamtwirtschaftsplan sowie die auf diesem basierenden Einzelwirtschaftspläne für die laufende Wirtschaftsperiode zu erstellen und bis zum vorgenannten Zeitpunkt eine Beschlussfassung über die Festsetzung der Beiträge herbeizuführen, um auf Grundlage der tatsächlichen Kostenentwicklung eine Anpassung der Hausgeldbeträge zu ermöglichen.
- (3)** Die Verwalterin ist weiter zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres verpflichtet, den Wohnungseigentümern den gem. § 28 Abs. 4 WEG zu erstellenden Vermögensbericht zur Verfügung zu stellen. Dies kann auch in Textform geschehen.

### **§ 11 Lasten und Kosten**

- (1)** Die Verwalterin ist verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge bei den Wohnungseigentümer\*innen anzufordern, diese in Empfang zu nehmen und abzuführen, so es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt.
- (2)** Die Verwalterin hat alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.

### **§ 12 Vermögensverwaltung/Kontoführung**

- (1)** Die Verwalterin ist verpflichtet, das Vermögen der GdWE getrennt von ihrem eigenen Privat- und Geschäftsvermögen zu halten. Sie ist weiter verpflichtet, das Vermögen der GdWE getrennt von etwaigem Verwaltungsvermögen Dritter, wie etwa anderer Wohnungseigentümergeinschaften zu halten. Dies gilt entsprechend für Gelder eines etwa bereits bestehenden oder noch zu gründenden Mietpools, der ebenfalls von der Verwalterin verwaltet wird. Auch diese sind getrennt vom Vermögen der GdWE zu halten.
- (2)** Die Verwalterin hat ein gemeinschaftliches Girokonto zu führen. Daneben hat sie ein weiteres Bankkonto bezüglich der Erhaltungsrücklage zu führen. Sollten die Wohnungseigentümer\*innen die Bildung weiterer Rücklagen nach §§ 19 Abs. 1, 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschließen, kann die Verwalterin die entsprechend von den Wohnungseigentümer\*innen zu leistenden Beiträge ebenfalls der Erhaltungsrücklage zuführen oder aber dafür auch gesonderte Konten eröffnen. Sämtliche gebildeten Rücklagen sind transparent in dem nach § 28 Abs. 4 WEG zu erstellenden Vermögensbericht darzustellen. Die Konten sind stets allein auf den Namen der GdWE und für diese als Kontoinhaberin zu eröffnen und zu führen.

Derzeit besteht folgende Bankverbindung bezüglich des gemeinschaftlichen Girokontos:  
Bankinstitut: **DKB AG**, IBAN: **DE03 1203 0000 1036 6392 89**, BIC: **BYLADEM1001**

Derzeit besteht folgende Bankverbindung bezüglich der Erhaltungsrücklage:  
Bankinstitut: **DKB AG**, IBAN: **DE56 1203 0000 1036 6393 05**, BIC: **BYLADEM1001**

- (3)** Eine Auflösung vorgenannter Bankkonten unter Eröffnung neuer Bankkonten durch den Verwalter bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer\*innen.

### **§ 13 Unterlageneinsicht**

- (1)** Die Verwalterin ist nach § 18 Abs. 4 WEG als Organ der GdWE verpflichtet, den Wohnungseigentümer\*innen Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu gewähren. Das Recht zur Einsichtnahme besteht nur während der Bürozeiten der Verwalterin und bedarf vorheriger Terminvereinbarung. Die Einsichtnahme hat am Ort der Verwaltung zu erfolgen. Der Umfang der einzusehenden Unterlagen ist zusammen mit dem Antrag auf Einsichtnahme zu konkretisieren, kann aber im Einsichtstermin erweitert werden.
- (2)** Auf Wunsch der/s Wohnungseigentümerin/s kann die Verwalterin auch Kopien bestimmter Verwaltungsunterlagen gegen Sondervergütung fertigen und in Textform zur Verfügung stellen.

### **Unterabschnitt II Befugnisse der Verwalterin**

#### **§ 14 Grundsätze**

Die Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WEG. In Konkretisierung der Verwalterbefugnisse unter Berücksichtigung der konkreten Bedürfnisse dieses Vertragsverhältnisses, wird die gesondert zu beschließende Anlage "Konkretisierung der Verwalterpflichten und -befugnisse" im Fall positiver Beschlussfassung als Anlage zu diesem Vertrag wesentlicher Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien.

#### **C - Vergütung**

Bei den in diesem Abschnitt enthaltenen Vergütungsangaben handelt es sich jeweils um die **Bruttovergütung einschließlich der Umsatzsteuer in derzeitiger Höhe von 19 %**. Sollte sich aufgrund gesetzlicher Regelung dieser Umsatzsteuersatz ändern, ändert sich entsprechend auch die Höhe der jeweiligen Vergütung.

#### **§ 15 Grundvergütung (Die Beträge sind alle als Bruttobeträge aufgeführt)**

- (1)** Die Grundvergütung für die in **§§ 5 bis 13** geregelten Aufgaben der Verwalterin beträgt vom bis zum **30.06.2021** monatlich **23,80 EUR** incl. 19 % MwSt. je Wohnungseigentumseinheit  
Ab **01.07.2021** beträgt  
**32,13 EUR** incl. 19 % MwSt. je Wohneigentumseinheit,  
Die Vergütung wird festgeschrieben bis zum **31.12.2023**.
- (2)** Die Verwalterin ist berechtigt, diese Grundvergütung jeweils bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats dem gemeinschaftlichen Girokonto zu entnehmen.
- (3)** Mit der Grundvergütung sind sämtliche allgemeinen Bürokosten der Verwalterin abgegolten.
- (4)** Für den Fall, dass aufgrund gesetzlicher Änderungen oder besonderer behördlicher Auflagen der Aufgabenkreis des Verwalters nicht unwesentlich erweitert wird, hat dieser Anspruch auf angemessene Anpassung der Grundvergütung.

#### **§ 16 Gesonderte Vergütung**

Nicht mit der in § 15 vereinbarten Grundvergütung abgegolten und insofern gesondert zu zahlen, sind die Entgelte für die nachfolgend aufgeführten besonderen Verwaltungsleistungen:

## - **Wohnungseigentümersversammlung**

### **a) Versammlungsteilnahme von Wohnungseigentümern in elektronischer Form**

Für den Fall, dass die Wohnungseigentümer gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG beschließen sollten, dass Wohnungseigentümern die Teilnahme an Wohnungseigentümersversammlungen in elektronischer Form gestattet wird, erhält die Verwalterin wegen des hiermit verbundenen Zusatzaufwands eine Honorarpauschale in Höhe von **238,00 EUR** incl. 19 % MwSt.

### **b) Weitere Wohnungseigentümersversammlungen**

Entsteht das Erfordernis weiterer Eigentümersversammlungen in der jeweiligen Wirtschaftsperiode, hat die Verwalterin Anspruch auf eine Zusatzvergütung für jede zusätzlich einzuberufende Eigentümersversammlung i. H. v. **238,00 EUR** incl. 19 % MwSt. Darüber hinaus sind dem Verwalter in diesem Zusammenhang entstehende Portoauslagen in tatsächlicher Höhe zu erstatten. Diese Regelung gilt ausschließlich dann, wenn die Durchführung weiterer Eigentümersversammlungen objektiv erforderlich ist und diese nicht infolge einer der Verwalterin schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich wurden.

## - **Gerichtliche Verfahren**

Für den Fall, dass die Verwalterin aufgrund gesonderter Beschlussfassung der Wohnungseigentümer\*innen über die Konkretisierung ihrer Befugnisse nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ermächtigt werden sollte, Aktivverfahren für die GdWE in Form von Hausgeldverfahren zu führen, gilt Folgendes: Im Fall erforderlicher gerichtlicher Beitreibung von Hausgeldrückständen – Mahnverfahren oder Klageverfahren – erhält die Verwalterin für die Einleitung und/oder Betreuung des Verfahrens sowie die Beauftragung und Information des Rechtsanwalts eine Sondervergütung in Höhe von **178,50 EUR** incl. 19 % MwSt. Diese Kosten werden dem/r verursachenden Eigentümer\*in auferlegt.

## - **Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren**

Für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren erhält die Verwalterin wegen des hiermit verbundenen Verwaltungszusatzaufwands eine Sondervergütung in Höhe von **3,00 EUR** incl. 19 % MwSt. je Buchungsvorgang. Diese Gebühr wird den nichtteilnehmenden Eigentümern auferlegt.

## - **Übertragung von Sondereigentum**

Obliegt der Verwalterin nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer\*innen oder als Organ der GdWE die Erteilung der Veräußerungszustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG, hat sie für die Prüfung, Erteilung und Abwicklung der Veräußerungszustimmung Anspruch auf eine pauschale Zusatzvergütung in Höhe von **142,80 EUR** incl. 19 % MwSt.

## - **Grundbucheintragung von Öffnungsklausel-Beschlüssen**

Für die Beantragung und Bearbeitung der zur Wirkung gegen Sondernachfolger von Wohnungseigentümern erforderlichen Grundbucheintragung von Beschlüssen auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel, erhält die Verwalterin eine Zusatzvergütung in Höhe von **238,00 EUR** incl. 19 % MwSt. Für den Aufwand zur Klärung und Recherche vor Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 gefassten Öffnungsklausel-Beschlüssen und deren Beantragung zur Eintragung in das Grundbuch, hat die Verwalterin einen Honoraranspruch nach Zeitaufwand gem. der nachstehenden Ziff. 1.

#### - **Bescheinigung haushaltsnaher Dienstleistungen**

Für die Erstellung einer einkommensteuerrelevanten Bescheinigung über haushaltsnahe Dienst- und Werkleistungen gemäß § 35a EStG erhält die Verwalterin pro Bescheinigung eine Vergütung von **2,38 EUR** incl. 19 % MwSt.

#### - **Erhaltungsmaßnahmen**

Für die Betreuung von Erhaltungsmaßnahmen bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums, die ein Volumen von **10.000 EUR brutto** überschreiten und Maßnahmen der Baubetreuung und Baubegleitung erfordern, die typischerweise von Architekten oder Ingenieuren erbracht werden, hat der Verwalter Anspruch auf eine Sondervergütung in Höhe von **2,98 %** incl. 19 % MwSt. der auf diese Maßnahme entfallenden Baubruttokosten, wenn mit diesen Maßnahmen nicht ein Sonderfachmann betraut ist. Auch wenn entsprechend ein Sonderfachmann mit der Bauleitung und Baubetreuung beauftragt ist, hat die Verwalterin für die erforderliche Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen und sonstiger erforderlicher Beteiligung an der Bauüberwachung Anspruch auf ein Sonderhonorar nach Zeitaufwand gem. der nachstehenden Ziff. 1.

#### - **Bauliche Veränderungen**

Für die Betreuung mehrheitlich beschlossener baulicher Veränderungen zur Durchführung durch die GdWE, die ein Volumen von **10.000 EUR brutto** überschreiten und Maßnahmen der Baubetreuung und Baubegleitung erfordern, die typischerweise von Architekten oder Ingenieuren erbracht werden, hat die Verwalterin Anspruch auf eine Vergütung von **2,98 %** incl. 19 % MwSt. der auf diese Maßnahme entfallenden Bruttokosten, wenn mit diesen Maßnahmen nicht ein Sonderfachmann betraut ist. Auch wenn entsprechend ein Sonderfachmann mit der Bauleitung und Baubetreuung beauftragt ist, hat der Verwalter für die erforderliche Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen und sonstiger erforderlicher Beteiligung an der Bauüberwachung Anspruch auf ein Sonderhonorar nach Zeitaufwand gem. der nachstehenden Ziff. 1.

Für den Fall, dass bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums einzelnen Wohnungseigentümern als privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG zur Durchführung durch und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gestattet werden, erhält die Verwalterin eine Zusatzvergütung nach Zeitaufwand gem. der nachstehenden Ziff. 1 für den ihr entsprechend entstehenden Zusatzaufwand. Die Verwalterin wird insoweit einen Beschluss zur verursacherbezogenen Kostentragung des bzw. der bauwilligen Wohnungseigentümer initiieren.

Für die Bearbeitung sukzessiver Nutzung von bereits beschlossenen und durchgeführten Maßnahmen der baulichen Veränderung durch einzelne Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 3 WEG, insbesondere der Berechnung einer angemessenen Ausgleichszahlung sowie entsprechender Berücksichtigung in Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, erhält die Verwalterin Anspruch auf eine Zusatzvergütung nach Zeitaufwand je nachträglich nutzendem Wohnungseigentümer gem. der nachstehenden Ziff. 1.

#### - **Bearbeitung von Versicherungsschäden**

Für die Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als 2 Arbeitsstunden erfordern, erhält die Verwalterin eine Aufwandentschädigung von 3 % der Entschädigungssumme, mindestens aber **142,80 EUR** incl. 19 % MwSt. pro Schadensfall. Sie ist insoweit ermächtigt, direkt mit der Versicherung abzurechnen. Soweit diese entsprechende Ausgleichszahlung leistet, entfällt eine Weiterberechnung der Sondervergütung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für den Fall, dass die Versicherung keine Ausgleichszahlung leistet, ist die Verwalterin berechtigt, gegen Rechnungslegung nach vorheriger Genehmigung der/s Beiratsvorsitzenden den Betrag vom gemeinschaftlichen Girokonto zu entnehmen.

## 1. Zusatzleistungen aufgrund Beschlussfassung

Werden der Verwalterin Zusatzaufgaben durch Beschluss der Wohnungseigentümer übertragen, die über die gesetzlichen Pflichten der Verwalterin hinausgehen, hat sie Anspruch auf eine Zusatzvergütung nach Zeitaufwand. Diese Zusatzaufgaben können sich aus der Konkretisierung der Verwalteraufgaben ergeben.

### (1) Berechnungsgrundlagen

Für die Abrechnung der Zusatzvergütung nach Zeitaufwand gilt folgender Vergütungssatz je Zeitstunde:

**83,30 EUR** incl. 19 % MwSt. für Tätigkeit des Inhabers/Geschäftsführers/Prokuristen;

**59,50 EUR** incl. 19 % MwSt. für die Tätigkeit eines/r Sachbearbeiters\*in;

**35,70 EUR** incl. 19 % MwSt. für die Tätigkeit von Auszubildenden.

Die Abrechnung erfolgt **minutengenau**, die Berechnung ist der Rechnungslegung beizufügen und von der/m Beiratsvorsitzenden abzuzeichnen.

Für Tätigkeiten außerhalb des Sitzes des Verwaltungsunternehmens beginnt die Zeitberechnung mit dem Verlassen des Büros und endet mit der Rückkehr in das Büro; Vorbereitungs- und Wartezeiten, wie z. B. bei Behörden oder Gerichten, sind eingeschlossen.

Für die Anfertigung von Fotokopien werden 0,47 EUR für die ersten 50 Kopien sowie 0,30 EUR je weiterer Kopie berechnet, jeweils incl. 19 % MwSt.

- (2) Die Verwalterin ist berechtigt, die Sonderhonorare nach Rechnungsstellung gegenüber der GdWE sowie vorheriger Zustimmung durch den/r Beiratsvorsitzenden dem gemeinschaftlichen Girokonto zu entnehmen. Kommt es mit dem/r Beiratsvorsitzenden zu keiner Einigung über die Höhe der Rechnungsstellung, ist die Verwalterin berechtigt, hierüber die Beschlussfassung der nächsten Versammlung der Eigentümer\*innen einzuholen.

## D - IV Haftung

### § 17 Haftung der Verwalterin

- (1) Die Haftung der Verwalterin für schuldhaftige Pflichtverletzungen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- (2) Schadensersatzansprüche gegen die Verwalterin aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung verjähren spätestens in 3 Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und in welchem die Wohnungseigentümer\*innen bzw. die GdWE von diesen den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit keine Kenntnis erlangt haben. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren derartige Schadensersatzansprüche gegen die Verwalterin jedoch spätestens 3 Jahre nach Beendigung der Amts- und Vertragslaufzeit.
- (3) Für Schadensersatzansprüche aus grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung sowie derartige aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet die Verwalterin auch im Hinblick auf die Verjährung unbeschränkt nach den gesetzlichen Bestimmungen. Entsprechendes gilt für Schadensersatzansprüche, die aus einer Verletzung wesentlicher Verwalterpflichten nach den §§ 24, 27 und 28 WEG, deren Erfüllung zu Erreichung des Vertragszwecks erforderlich ist, resultieren.

### **§ 18 Haftpflichtversicherung**

Die Verwalterin hat eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von **500.000 EUR** abgeschlossen. Bereits gesetzlich ist sie verpflichtet, diese ständig mit einer Deckungssumme von mindestens 300.000 EUR für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 EUR für alle Versicherungsfälle eines Jahres der von ihr verwalteten Gemeinschaften aufrecht zu erhalten. Auf Verlangen hat sie das Bestehen der Versicherung nachzuweisen.

### **§ 19 Herausgabepflichten**

- (1)** Im Fall der Beendigung des Verwalteramts – unerheblich aus welchem Grund – ist die Verwalterin verpflichtet, die Verwaltungsunterlagen unverzüglich dem/r Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, seinem/ihrem Stellvertreter oder einem anderen Mitglied des Verwaltungsbeirats herauszugeben. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats können der Verwalterin auch einen Dritten – insbesondere den/die Nachfolgeverwalter\*in – als empfangsbevollmächtigte Person benennen. Für den Fall, dass innerhalb der GdWE ein Verwaltungsbeirat nicht bestellt sein sollte, sind die Unterlagen an den/die zur Vertretung der GdWE gegenüber der Verwalterin ermächtigten Wohnungseigentümer\*in herauszugeben.
- (2)** Die Herausgabepflicht bezieht sich auch auf elektronische Daten, welche die Verwalterin im Hinblick auf die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft angelegt hat.
- (3)** Der Verwalterin steht aus keinem Grund ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber diesen Herausgabepflichten zu.

### **§ 20 Rechnungslegung**

Im Fall der Beendigung des Verwalteramts hat die Verwalterin bis zum Stichtag ihres Ausscheidens Rechnung gemäß §§ 675, 662, 666 BGB zu legen. Diese Pflicht ist **nicht** von einer vorherigen Beschlussfassung der GdWE abhängig.

### **§ 21 Vertragsänderungen/-ergänzungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen eines Beschlusses der GdWE und der Einverständniserklärung der Verwalterin.

### **§ 22 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Regelung in diesem Vertrag ganz oder teilweise unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Anstelle der unwirksamen Regelung tritt die gesetzliche Regelung. Entsprechendes gilt, wenn der Beschluss über den Abschluss dieses Vertrags auf Anfechtungsklage teilweise für ungültig erklärt werden sollte.

Hannover, xx.xx 2021

Hannover, xx.xx. 2021

---

(Unterschrift des/der Zeichnungsberechtigten)

---

Hausverwaltung  
Ingo Hermes GmbH



**Anlage zum Verwaltervertrag vom xx.xx.2021 zwischen der  
WEG Mustergasse 7 und der Hausverwaltung Ingo Hermes GmbH  
(Konkretisierung der Verwalterpflichten und -befugnisse  
gem. § 27 Abs. 3 WEG)**

In Konkretisierung der Verwalterpflichten und der Befugnisse der Verwalterin gem. § 27 Abs. 3 WEG beschließen die Wohnungseigentümer\*innen nachfolgende Regelungen, die als Anlage zu dem Verwaltervertrag vom xx.xx.2021 wesentlicher Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien sind:

**I. Verwalterpflichten**

**1. Eigentümerversammlung**

**O**rganisation, Einberufung und Leitung einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Kalenderjahr,  
**E**ntwurf der Tagesordnung mit Formulierung von Tagesordnungspunkten und Beschlussvorschlägen;  
**E**rstellung der Versammlungsniederschrift einer ordentlichen Eigentümerversammlung pro Kalenderjahr;  
**F**ührung der Beschluss-Sammlung nach Maßgabe von § 27 Abs. 7 WEG;  
**B**ereitstellung von Kopien der Versammlungsprotokolle für die Eigentümer.

**2. Beschlussdurchführung**

**D**urchführung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung sowie der Beschlüsse im Umlaufverfahren des § 23 Abs. 3 WEG;  
**D**urchführung und Überwachung der Einhaltung der Hausordnung;  
**Ü**berwachung der Einhaltung der Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung;  
**F**ührung der Verwaltungsunterlagen.

**3. Rechnungswesen/Buchführung**

**K**ontenführung;  
**E**rstellung des Gesamtwirtschaftsplans nebst Einzelwirtschaftsplänen;  
**E**rstellung der Gesamtjahresabrechnung nebst Einzeljahresabrechnungen;  
**E**rstellung des Vermögensberichts;  
**A**usarbeitung der Beschlussvorschläge nebst Beitragsberechnung für etwa erforderliche Sonderumlagen;  
**P**rüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung mit dem Verwaltungsbeirat;  
**B**ereithaltung der Abrechnungsunterlagen zur Einsichtnahme.

**4. Kaufmännische Objektverwaltung**

**A**bschluss und Überwachung von Verträgen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, insbesondere von Hausmeisterdienstleistungsunternehmen, Reinigungs- und Gartenbauunternehmen;  
**P**rüfung von Einsparmöglichkeiten durch den Abschluss von Rahmenverträgen;  
**I**nformation über Belange des Gemeinschaftseigentums;

Teilnahme an Sitzungen des Verwaltungsbeirats im Laufe der jeweiligen Wirtschaftsperiode während der üblichen Bürozeiten;

kaufmännische Beratung bei der Vergabe von Erhaltungsmaßnahmen sowie sonstigen Vertragsschlüssen inkl. Preisverhandlungen;

kaufmännische Beratung im Rahmen der Vergabe von Maßnahmen der baulichen Veränderung gemäß § 21 Abs. 2 Satz 1 WEG, die mit einer Kostenbelastung sämtlicher Wohnungseigentümer verbunden ist;

kaufmännische Prüfung von Dienstleistungs- und Werkunternehmerrechnungen;

Prüfung von Barkassen, insbesondere von Hausmeister- und Waschmünzkassen.

## **5. Technische Objektverwaltung**

Durchführung regelmäßiger Objektbegehungen unter möglicher Mitwirkung eines Mitglieds des Verwaltungsbeirats;

Prüfung der technischen Anlagen durch Abschluss und Überwachung von Voll- bzw. Teilwartungsverträgen;

Überwachung der Hausmeister- und Reinigungsdienstleistungsunternehmen;

Überwachung der mit der Verkehrssicherung beauftragten Fachunternehmen;

Überwachung der Erhaltungserforderlichkeit gefahrgeneigter Anlagen, Bau- und Einrichtungsteile des Gemeinschaftseigentums;

Einholung von Angeboten zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums;

kaufmännische Überwachung der Erhaltungsmaßnahmen.

## **II. Verwalterbefugnisse**

### **1. Prozessführung**

- (1)** Die Verwalterin ist berechtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sämtliche ihrer Forderungen außergerichtlich und gerichtlich mit Hilfe eines von ihr zu bestimmenden Rechtsanwaltes in sämtlichen Instanzen zu verfolgen und die Zwangsvollstreckung durchzuführen.
- (2)** Zum Führen sonstiger Aktivverfahren bedarf die Verwalterin eine gesonderte Ermächtigung durch Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, es sei denn, das Aktivverfahren ist zur Nachteilsabwendung erforderlich. Der Beirat ist in Kenntnis zu setzen.
- (3)** Im Rahmen seiner Ermächtigung zur Prozessführung ist die Verwalterin ermächtigt, namens, im Auftrag und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der GdWE zu beauftragen.

### **2. Erhaltungsmaßnahmen**

- (1)** Die Verwalterin ist ohne entsprechende Beschlussfassung der Wohnungseigentümer ermächtigt, Maßnahmen der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums namens und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Auftrag zu geben, soweit die Maßnahme im Einzelfall ein Kostenvolumen von **1.500 EUR netto** nicht überschreitet. Die Maßnahmen dürfen insgesamt Kosten **5 %** der für das laufende Wirtschaftsjahr geltenden und beschlossenen Plansumme des Wirtschaftsplans nicht überschreiten. Macht die Verwalterin von dieser Befugnis Gebrauch, ist der Verwaltungsbeirat unverzüglich und sind die Wohnungseigentümer anlässlich der Eigentümerversammlung entsprechend in Kenntnis zu setzen.
- (2)** Werden der Verwalterin Feuchteschäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums von Wohnungseigentümern angezeigt oder erkennt die Verwalterin selbst Feuchteschäden, ist sie ermächtigt, namens der GdWE einen geeigneten Sachverständigen zur Ermittlung der Schadensursache zu beauftragen. Die

Kosten für die Beauftragung des Sachverständigen dürfen einen Betrag in Höhe von 1.500 EUR netto im Einzelfall und in Summe 2.500 EUR brutto im Wirtschaftsjahr nicht übersteigen. Von der Beauftragung des Sachverständigen ist der Verwaltungsbeirat unverzüglich und sind die Wohnungseigentümer anlässlich der Wohnungseigentümerversammlung in Kenntnis zu setzen.

### 3. Begründung und Kündigung von Vertragsverhältnissen

- (1) Die Verwalterin ist zum eigenständigen Abschluss und der eigenständigen Kündigung von Liefer- und Entsorgungs-, Wartungs- und Versicherungsverträgen sowie von Verträgen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten einschließlich der erforderlichen Geräteausstattung ermächtigt.
- (2) Die Verwalterin ist zum eigenständigen Abschluss und zur eigenständigen Kündigung von Gebäudereinigungsunternehmen ermächtigt, soweit hiermit jährliche Kosten von nicht mehr als **2.000 EUR brutto** verbunden sind.
- (3) Die Verwalterin ist zum eigenständigen Abschluss und zur eigenständigen Kündigung von Verträgen bezüglich der Beauftragung von Unternehmen wegen des Winterdienstes ermächtigt, soweit hiermit jährliche Kosten von nicht mehr als **1.500 EUR brutto** verbunden sind.

### 4. Beauftragung von Sonderfachleuten

- (1) Die Verwalterin ist berechtigt, zur Klärung von zur Willensbildung in der Eigentümerversammlung erforderlichen Rechtsfragen, Rechtsrat bei einem Rechtsanwalt einzuholen. Diese Ermächtigung ist begrenzt auf ein Honorarvolumen in Höhe von **1.500 EUR brutto** jährlich.
- (2) Zur Klärung von bautechnischen Fragen in Vorbereitung erforderlicher Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen und solchen der baulichen Veränderung nach § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG, ist der Verwalter zur Beauftragung eines Architekten oder Ingenieurs berechtigt. Diese Ermächtigung ist begrenzt auf ein Honorarvolumen in Höhe von **1.500 EUR brutto** jährlich.

### 5. Deckung des Wirtschaftsplans

Im Rahmen der ordnungsgemäßen Durchführung des Wirtschaftsplans ist die Verwalterin berechtigt, nach vorheriger Inkenntnissetzung des/r Beiratsvorsitzenden zu Beginn eines Wirtschaftsjahres am 01.01. Gelder zur Deckung des laufenden Wirtschaftsplans aus der Erhaltungsrücklage zu entnehmen. Die entnommenen Beträge müssen spätestens am 30.06.2021 dem Erhaltungsrücklagenkonto wieder zugeführt werden. Über den Umfang der Entnahme sowie die Rückführung hat die Verwalterin auf der anstehenden Jahresversammlung der Eigentümer\*innen zu informieren. Sollten danach im Jahr Liquiditätsschwierigkeiten zur Erfüllung des beschlossenen Wirtschaftsplans auftreten, hat die Verwalterin nach Rücksprache mit dem/r Beiratsvorsitzenden unverzüglich eine Eigentümerversammlung zum Zweck der Erhebung einer Sonderumlage einzuberufen.

### 6. Lastschriftabreden

Die Verwalterin ist ermächtigt, namens der GdWE eine Lastschriftabrede mit einem/r Wohnungseigentümer\*in zu kündigen, wenn ein sachlicher Grund (z.B. wiederholte geplatzte Lastschrift) besteht.

Hannover, xx.xx. 2021

Hannover, xx.xx. 2021

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift des/der Zeichnungsberechtigten)

\_\_\_\_\_  
(Hausverwaltung Ingo Hermes GmbH)