

Anlage 3 – Rollen- & Verantwortlichkeitsmatrix

(Bestandteil des Verwaltervertrags zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Hansero GmbH)

1. Zweck der Anlage

Diese Anlage konkretisiert die Rollen- und Verantwortlichkeitsverteilung zwischen:

- der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG),
- dem Verwaltungsbeirat bzw. benannten Ansprechpartnern,
- der Hansero GmbH als Verwalterin,
- sowie externen Dienstleistern.

Sie dient der klaren Abgrenzung von:

- Entscheidungsbefugnissen,
- organisatorischen Aufgaben,
- fachlicher Verantwortung,
- sowie Haftungsbereichen.

Zwingende gesetzliche Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) bleiben unberührt.

2. Grundprinzipien der Verantwortungsverteilung

2.1 Beschlussprinzip

Soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, erfolgen:

- Grundsatzentscheidungen,
- Maßnahmenbeschlüsse,
- Budgetfreigaben,
- Auswahlentscheidungen,
- Vergütungsfreigaben,

ausschließlich durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Hansero GmbH trifft keine eigenständigen inhaltlichen oder wirtschaftlichen Grundsatzentscheidungen.

2.2 Trennung von Entscheidung, Organisation und Ausführung

Die Verantwortungsbereiche sind strikt getrennt:

- **WEG:** Entscheidung und Willensbildung
- **Hanse GmbH:** organisatorische Umsetzung, Koordination und Dokumentation
- **Externe Dienstleister:** fachliche Bewertung, Planung und Ausführung

Diese Trennung dient der rechtssicheren Zuordnung von Verantwortung und Haftung.

2.3 Keine technische oder fachliche Bewertung durch die Verwaltung

Die Hanse GmbH übernimmt keine:

- technische Begutachtung,
- Bauleitung,
- Qualitätskontrolle,
- fachliche Abnahme,
- ingenieurtechnische Bewertung,
- rechtliche Beratung im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes.

Fachliche Bewertungen obliegen ausschließlich geeigneten externen Fachleuten.

2.4 Notfalloption

Im Falle eines akuten Notfalls im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG darf die Verwaltung organisatorisch tätig werden, soweit dies zur Gefahrenabwehr oder Schadensbegrenzung erforderlich ist.

Weitergehende Maßnahmen bedürfen eines Beschlusses, sofern keine unmittelbare Gefahrenlage mehr besteht.

3. Rollenbeschreibung

3.1 Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist das oberste Entscheidungsorgan.

Ihr obliegt insbesondere:

- Beschlussfassung über Instandhaltungen und Instandsetzungen
- Budget- und Wirtschaftsplanbeschlüsse
- Beschluss über Sonderumlagen
- Auswahl und Beauftragung von Dienstleistern (inhaltlich)
- Genehmigung von Maßnahmenumfang und Kostenrahmen
- Entscheidung über rechtliche Schritte

Die WEG trägt die inhaltliche Entscheidungsverantwortung.

3.2 Verwaltungsbeirat / benannte Ansprechpartner

Der Verwaltungsbeirat handelt ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Regelungen sowie etwaiger Beschlüsse der WEG.

Er kann insbesondere:

- vorbereitend mitwirken,
- Rückfragen bündeln,
- Angebote sichten,
- organisatorische Abstimmungen unterstützen.

Der Beirat ersetzt nicht die Beschlusskompetenz der WEG.

Ohne ausdrückliche Beschlusslage besteht keine eigenständige Entscheidungsbefugnis.

3.3 Hansero GmbH (Verwalterin)

Die Hansero GmbH übernimmt die kaufmännische Verwaltung sowie die organisatorische Umsetzung von Beschlüssen.

Hierzu gehören insbesondere:

- Vorbereitung von Beschlussvorlagen (ohne inhaltliche Bewertung)
- Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen
- Protokollierung und Führung der Beschlusssammlung
- Einholung und strukturierte Weiterleitung von Angeboten (sofern beschlossen oder vereinbart)
- Formale Beauftragung von Dienstleistern im Namen der WEG auf Beschlussbasis

- Überwachung von Fristen und Status
- Buchhalterische Abwicklung
- Dokumentation sämtlicher Vorgänge

Die Hansero GmbH handelt organisatorisch und nicht als inhaltliche Entscheidungsinstanz.

3.4 Externe Dienstleister

Externe Dienstleister sind verantwortlich für:

- technische Bewertungen
- gutachterliche Stellungnahmen
- planerische Leistungen
- handwerkliche Ausführungen
- juristische Beratung (Rechtsanwälte)
- steuerliche Beratung (Steuerberater)

Sie tragen die fachliche Verantwortung für ihre Leistungen.

4. Themenbezogene Verantwortlichkeitszuordnung

Nachfolgende Tabelle dient der strukturierten Übersicht.

Legende:

E = Entscheidung / Beschluss

O = organisatorische Umsetzung

D = Dokumentation

F = fachliche Ausführung / Bewertung

Themenbereich	WEG	Beirat Hansero GmbH		Dienstleister
Wirtschaftsplan	E	C	O/D	–
Jahresabrechnung	E (Genehmigung)	C	O/D	–
Zahlungsverkehr	–	–	O/D	–
Mahnwesen (formal)	–	–	O/D	–

Themenbereich	WEG	Beirat Hansero GmbH		Dienstleister
Maßnahmenbeschluss	E	C	O/D	F
Auswahl Dienstleister	E	C	O (formale Beauftragung)	F
Technische Bewertung	–	–	–	F
Versicherungsabwicklung (formal)	E (Grundsatz)	C	O/D	F
Notfallkoordination	E (Regelung)	C/I	O/D	F
Eigentümerversammlung	E	C	O/D	–
Portal & Dokumentation	–	I	O/D	C

C = Mitwirkung / konsultativ

I = Information

5. Haftungsabgrenzung

Die Hansero GmbH haftet ausschließlich im Rahmen ihrer gesetzlichen und vertraglich übernommenen organisatorischen Pflichten.

Keine Haftung besteht insbesondere für:

- inhaltliche Entscheidungen der WEG,
- fachliche Fehler externer Dienstleister,
- technische Bewertungen,
- Maßnahmen ohne Beschlussgrundlage,
- unvollständige oder fehlerhafte Ausgangsunterlagen bei Vertragsbeginn.

Gesetzliche Haftungsregelungen bleiben unberührt.

6. Vorrang gesetzlicher Regelungen

Soweit gesetzliche Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder anderer zwingender Normen abweichende Zuständigkeiten vorsehen, gehen diese den Regelungen dieser Anlage vor.

7. Auslegung

Diese Anlage ist im Zusammenhang mit dem Hauptvertrag auszulegen.

Im Zweifel gilt die gesetzliche Kompetenzverteilung des Wohnungseigentumsgesetzes.