



ZUSATZVEREINBARUNG „FERNVERWALTUNG PLUS“

zwischen

der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

[Bezeichnung/Anschrift]

– nachfolgend „GdWE“ –

und der

Hansero GmbH

Hollerallee 26

28209 Bremen

– nachfolgend „Verwalterin“ –



Hollerallee 26
28209 Bremen



+49 (0) 421 7083357



info@hansero.de



www.hansero.de

ZUSATZVEREINBARUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Zweck der Zusatzvereinbarung	3
2	Vorrang dieser Zusatzvereinbarung	3
3	Leistungspaket „Fernverwaltung Plus“	3
4	Eigentümerversammlung	4
5	Beiratssitzung oder Abstimmungstermin vor Ort	4
6	Objektbegehung vor Ort	5
7	Abgrenzung der Vor-Ort-Leistungen	5
8	Keine technische Objektbetreuung	6
9	Mitwirkung und Zugang	6
10	Vergütung	7
11	Laufzeit	7
12	Schlussbestimmungen	7
13	Unterschriften	8

Zweck der Zusatzvereinbarung

1. Diese Zusatzvereinbarung ergänzt den zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Hansero GmbH geschlossenen Verwaltervertrag um das Leistungspaket **„Fernverwaltung Plus“**.
2. Der Grundcharakter der Verwaltung als digital organisiertes Verwaltungsmodell mit strukturierter Prozessbearbeitung, dokumentierter Vorgangssteuerung und portalgestützter Dokumentenbereitstellung bleibt bestehen.
3. Ergänzend werden einzelne persönliche Vor-Ort-Leistungen im nachfolgend geregelten Umfang vereinbart
4. Diese Zusatzvereinbarung ist kein genereller Bestandteil des Verwaltervertrages und gilt nicht automatisch für alle Wohnungseigentümergeinschaften. Sie wird nur Bestandteil des jeweiligen Verwaltervertrages, wenn sie im Einzelfall gesondert vereinbart, von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen bzw. genehmigt und von den Parteien unterzeichnet oder ausdrücklich in Textform einbezogen wurde.

Vorrang dieser Zusatzvereinbarung

1. Soweit Regelungen dieser Zusatzvereinbarung von Regelungen des Verwaltervertrages oder seiner Anlagen abweichen, gehen die Regelungen dieser Zusatzvereinbarung vor.
2. Im Übrigen bleiben der Verwaltervertrag und seine Anlagen unverändert bestehen.
3. Diese Zusatzvereinbarung begründet keine allgemeine Umstellung auf eine klassische technische Vor-Ort-Verwaltung, keine laufende Objektbetreuung und keine persönliche Anwesenheitspflicht bei Ausführungsterminen, soweit dies in dieser Zusatzvereinbarung nicht ausdrücklich geregelt ist.

Leistungspaket „Fernverwaltung Plus“

1. Die Parteien vereinbaren, dass die Verwaltung im Leistungspaket **„Fernverwaltung Plus“** erfolgt.
2. Die Grundvergütung umfasst ergänzend zu den vertraglich vereinbarten Grundleistungen folgende persönliche Vor-Ort-Leistungen:
3. a) eine ordentliche Eigentümerversammlung als Präsenzversammlung pro Wirtschaftsjahr,
4. b) eine Objektbegehung des Gemeinschaftseigentums vor Ort pro Kalenderjahr,
5. c) eine Beiratssitzung oder einen Abstimmungstermin mit dem Verwaltungsbeirat oder mit von der Wohnungseigentümergeinschaft benannten Ansprechpartnern vor Ort pro Kalenderjahr.

6. Nicht genutzte Vor-Ort-Leistungen sind nicht auf Folgejahre übertragbar und begründen keinen Anspruch auf Erstattung, Verrechnung oder Ersatzleistung.
7. Weitergehende Vor-Ort-Termine, zusätzliche Eigentümerversammlungen, zusätzliche Beiratssitzungen, zusätzliche Abstimmungstermine oder sonstige persönliche Termine außerhalb des vereinbarten Umfangs richten sich nach den Regelungen zu Sonderleistungen und Sondervergütungen.

4

Eigentümerversammlung

1. Die im Verwaltervertrag vorgesehene ordentliche Eigentümerversammlung wird im Leistungspaket **„Fernverwaltung Plus“** grundsätzlich als Präsenzversammlung durchgeführt.
2. Die organisatorische Vorbereitung, Einladung, Bereitstellung der Versammlungsunterlagen, Durchführung, Protokollierung, Beschlussdokumentation und Nachbereitung erfolgen nach Maßgabe des Verwaltervertrages und der Anlagen.
3. Eine Durchführung als virtuelle oder hybride Eigentümerversammlung bleibt möglich, soweit die jeweiligen gesetzlichen, technischen und beschlussmäßigen Voraussetzungen vorliegen und die Wohnungseigentümergeinschaft dies wünscht oder beschließt.
4. Wird die ordentliche Eigentümerversammlung als virtuelle oder hybride Eigentümerversammlung durchgeführt, tritt diese Durchführung an die Stelle der nach dieser Zusatzvereinbarung enthaltenen Präsenzversammlung.
5. Ein Anspruch auf eine zusätzliche Präsenzversammlung im selben Wirtschaftsjahr entsteht dadurch nicht.
6. Weitere Eigentümerversammlungen, gleich in welchem Format, richten sich nach den Regelungen zu Sonderleistungen und Sondervergütungen.

5

Beiratssitzung oder Abstimmungstermin vor Ort

1. Die Grundvergütung umfasst im Leistungspaket **„Fernverwaltung Plus“** eine Beiratssitzung oder einen Abstimmungstermin vor Ort pro Kalenderjahr.
2. Der Termin dient der strukturierten Abstimmung laufender Verwaltungsthemen, der Vorbereitung von Beschlussfassungen sowie dem organisatorischen Austausch zwischen Verwalterin und Verwaltungsbeirat bzw. benannten Ansprechpartnern.
3. Der Termin ersetzt keine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft.
4. Eine Durchführung als digitaler Termin bleibt möglich, soweit dies im Einzelfall zweckmäßig ist und die Beteiligten dies abstimmen.
5. Wird der Termin digital durchgeführt, tritt der digitale Termin an die Stelle des nach dieser Zusatzvereinbarung enthaltenen Vor-Ort-Termins.
6. Ein Anspruch auf einen zusätzlichen Vor-Ort-Termin im selben Kalenderjahr entsteht dadurch nicht.

7. Weitere Beiratssitzungen, Abstimmungstermine oder persönliche Termine richten sich nach den Regelungen zu Sonderleistungen und Sondervergütungen.

6

Objektbegehung vor Ort

1. Die Grundvergütung umfasst im Leistungspaket „**Fernverwaltung Plus**“ eine Objektbegehung des Gemeinschaftseigentums vor Ort pro Kalenderjahr.
2. Die Objektbegehung dient der organisatorischen Erfassung, Einordnung und Dokumentation erkennbarer verwaltungsrelevanter Themen am Gemeinschaftseigentum.
3. Die Leistung umfasst insbesondere:
 - a) Terminabstimmung und organisatorische Vorbereitung,
 - b) Begehung allgemein zugänglicher Bereiche des Gemeinschaftseigentums,
 - c) Erfassung offensichtlicher verwaltungsrelevanter Hinweise, Schäden, Mängel, Prüfpunkte oder organisatorischer Auffälligkeiten,
 - d) Dokumentation der im Rahmen der Begehung festgestellten verwaltungsrelevanten Punkte,
 - e) Einordnung in den jeweiligen Folgeprozess, insbesondere Maßnahmen-, Schadens-, Versicherungs-, Verkehrssicherungs- oder Beschlussprozess,
 - f) Ablage der Begehungsdokumentation in den Verwaltungsunterlagen.
4. Die Objektbegehung ist keine technische Prüfung, keine bauliche Begutachtung, keine Sicherheitsprüfung, keine Bauüberwachung, keine Qualitätskontrolle und keine fachliche Abnahme.
5. Technische, bauliche oder sicherheitsrelevante Bewertungen erfolgen, soweit erforderlich, durch geeignete Fachunternehmen, Sachverständige oder sonstige fachlich qualifizierte Dritte.
6. Weitere Objektbegehungen richten sich nach den Regelungen zu Sonderleistungen und Sondervergütungen.

7

Abgrenzung der Vor-Ort-Leistungen

1. Die vereinbarten Vor-Ort-Leistungen beschränken sich auf die in dieser Zusatzvereinbarung ausdrücklich genannten Leistungen.
2. Nicht Bestandteil des Leistungspakets „**Fernverwaltung Plus**“ ist insbesondere die persönliche Anwesenheit der Verwalterin bei:
 - a) Handwerkerterminen,
 - b) Dienstleisterterminen,
 - c) Wartungsterminen,
 - d) Gutachterterminen,
 - e) Versicherungsterminen,
 - f) Ausführungsterminen,
 - g) Bau- oder Sanierungsterminen,

- h) Abnahmen,
 - i) Ortsterminen mit Behörden, Gerichten, Notaren oder sonstigen Dritten, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.
- 3. Die Koordination solcher Termine erfolgt organisatorisch über dokumentierbare Kommunikationswege, insbesondere über das Eigentümerportal, per E-Mail oder telefonisch.
- 4. Eine persönliche Teilnahme der Verwalterin an solchen Terminen erfolgt nur, soweit dies im Einzelfall ausdrücklich vereinbart, gesetzlich erforderlich oder durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt wurde.
- 5. In diesem Fall richtet sich die Vergütung nach den Regelungen zu Sonderleistungen und Sondervergütungen.

8

Keine technische Objektbetreuung

1. Auch im Leistungspaket „**Fernverwaltung Plus**“ übernimmt die Verwalterin keine Bauleitung, Bauüberwachung, technische Prüfung, fachliche Abnahme, Qualitätskontrolle, technische Sicherheitsprüfung oder laufende technische Objektbetreuung.
2. Die Verwalterin handelt kaufmännisch, organisatorisch, koordinierend und dokumentierend.
3. Technische Bewertungen, Planungen, Ausführungen, Prüfungen und Abnahmen erfolgen durch die jeweils beauftragten Fachunternehmen, Sachverständigen oder sonstigen fachlich zuständigen Dritten.

9

Mitwirkung und Zugang

1. Die vereinbarten Vor-Ort-Leistungen entbinden die Wohnungseigentümergeinschaft und die Eigentümer nicht von erforderlichen Mitwirkungs-, Informations- und Zugangspflichten, soweit diese für eine ordnungsgemäße Verwaltung erforderlich sind.
2. Die Wohnungseigentümergeinschaft stellt sicher, dass der Verwalterin die für die Verwaltung erforderlichen Unterlagen, Informationen, Schlüssel, Zugänge, Vollmachten und sonstigen Berechtigungen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.
3. Soweit für Verwaltungsvorgänge der Zugang zu Wohnungen, vermieteten Einheiten, Technikräumen, Kellern, Dachböden, Garagen oder sonstigen nicht allgemein zugänglichen Bereichen erforderlich ist, wirken die jeweiligen Eigentümer, Nutzer oder von der Wohnungseigentümergeinschaft benannten Personen bei der Zugangsermöglichung mit.

4. Schäden, Mängel, Gefahrenlagen und sicherheitsrelevante Umstände am Gemeinschaftseigentum sind der Verwalterin unverzüglich über den vorgesehenen Meldeweg mitzuteilen.
5. Soweit möglich, sind Fotos, Beschreibungen oder sonstige Nachweise beizufügen.

10 Vergütung

1. Die Vergütung für das Leistungspaket „Fernverwaltung Plus“ richtet sich nach der vereinbarten Vergütungsregelung.
2. Die Parteien vereinbaren hierfür folgende zusätzliche oder abweichende Vergütung:

3. Soweit keine gesonderte abweichende Vergütung vereinbart ist, gelten die Vergütungsregelungen des Verwaltervertrages und seiner Anlagen fort.
4. Sonderleistungen und Sondervergütungen bleiben unberührt.

11 Laufzeit

1. Diese Zusatzvereinbarung gilt für die Laufzeit des Verwaltervertrages.
2. Wird der Verwaltervertrag fortgesetzt, gilt diese Zusatzvereinbarung für denselben Zeitraum fort, sofern die Parteien für den Fortsetzungszeitraum nichts Abweichendes vereinbaren.
3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
4. Endet der Verwaltervertrag, endet auch diese Zusatzvereinbarung automatisch, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.

12 Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieser Zusatzvereinbarung bedürfen mindestens der Textform, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist.
2. Zwingende gesetzliche Vorschriften bleiben unberührt.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Zusatzvereinbarung unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.
4. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten die gesetzlichen Vorschriften.

Die Parteien bestätigen, dass sie diese Zusatzvereinbarung „**Fernverwaltung Plus**“ als ergänzenden Vertragsbestandteil zum Verwaltervertrag der Hansero GmbH anerkennen.

Für die Wohnungseigentümergeinschaft

GdWE (Bitte Bezeichnung / Anschrift einfügen)

vertreten durch (Name):

Vorsitzender des Verwaltungsbeirats /
durch Beschluss bevollmächtigte/r
Wohnungseigentümer
(nicht zutreffendes streichen)

auf Grundlage des Beschlusses vom:

Ort. Datum:

Unterschrift

Für die Hansero GmbH

Hansero GmbH

Hollerallee 26

28209 Bremen

vertreten durch:

Daniel Biermann

Geschäftsführer

Ort. Datum:

Unterschrift