

ORION Hausverwaltung GmbH Schachte 12-14 28195 Bremen

Frau
Elke Schmidt
Herrmann-Allmers-Str. 36
28209 Bremen

ORION Hausverwaltung GmbH
Schachte 12-14
28195 Bremen

Wohnungseigentumsverwaltung
Petra Allerbach

Telefon 0421 3 48 62 58
Telefax 0421 3 48 62 49 58
allerbach@orion-hausverwaltung.de

Bremen, 04. März 2020
Neu/ AF

**Angebot für die Verwaltung von 8 Wohnungen und 6 Garagen in
28209 Bremen, Herrmann-Allmers-Str. 36 durch die ORION
Hausverwaltung GmbH**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

zunächst bedanken wir uns für das Interesse und das Vertrauen, das Sie unserer Firma entgegenbringen. Gern stellen wir Ihnen die ORION Hausverwaltung GmbH und uns als Verwalter vor.

In der Verwaltung von Wohnungseigentum können wir auf eine langjährige Erfahrung verweisen. Im Bremer Raum verwalten wir z.Zt. rund 4.200 Wohneinheiten in Wohnanlagen von unterschiedlicher Größe in der Form des Wohnungseigentums.

Seit dem 1. Januar 2017 sind wir eine 100%ige Tochter der BREBAU GmbH, die seit über 80 Jahren den eigenen Wohnungsbestand mit mehr als 5.800 Wohnungen verwaltet, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen im Bremer Stadtgebiet baut und verwaltet. Hierdurch können wir so auf ein großes Spektrum an positiver Erfahrung zurückgreifen.

Maßgebend für unsere Arbeit als Verwalter sind die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, die Teilungserklärung, der Verwaltervertrag und die von Ihnen gefassten Beschlüsse, aber natürlich auch unser Anspruch, Ihre Immobilie mit Ihnen weiterentwickeln zu können.

Unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind durch ihre Fachausbildung und ihre langjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft kompetente Ansprechpartner in allen Belangen, die die Verwaltung betreffen. Darüber hinaus wird der Kenntnisstand unserer Verwalterpraxis und Rechtsprechung ständig angepasst. Juristische Fragen werden in Kooperation mit einer renommierten Rechtsanwaltskanzlei geklärt, die uns dauerhaft berät.

Die ORION Hausverwaltung GmbH ist im BVI, Bundesverband der Immobilienverwalter e.V. organisiert. Die BREBAU GmbH ist Mitglied im vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen. Die Mitglieder verwalten insgesamt 350.000 Wohnungen. Durch diese

Geschäftsführer
Bernd Bolzenhardt, B.A. (Vorsitzender)
Dipl.-Kfm. Thomas Trelje

Registergericht
Amtsgericht Bremen HRB 17523

J000920908 | B00430v | S0000014 | S150006 | BS0000 | s



ENTWURF

Verwaltervertrag

Zwischen der

ORION Hausverwaltung GmbH
Schlachte 12-14
28195 Bremen

im Folgenden: Verwalter

und

der Gemeinschaft

xxx
xxxxx xxx

vertreten durch xxx,
die gemäß § 27 Abs. 3 WEG durch Beschluss der Eigentümerversammlung
vom xx.xx.20xx zu TOP xx zur Unterzeichnung des Verwaltervertrags
ermächtigt worden sind

im Folgenden: Gemeinschaft

wird folgender Verwaltervertrag abgeschlossen:

§ 1 Beginn, Laufzeit und Beendigung des Verwaltervertrages

1. Der Verwaltervertrag beginnt am xx.xx.20xx und endet am xx.xx.20xx.
2. Kommt es zu einer Weiterbestellung, verlängert sich dieser Verwaltervertrag um die weitere Bestellzeit, sofern mit der Weiterbestellung nicht die Änderung des Verwaltervertrags oder der Abschluss eines anderen Verwaltervertrags beschlossen wird.
3. Eine evtl. Kündigung/Amtsniederlegung kann der Verwalter in Textform sowohl gegenüber dem von der Gemeinschaft bestellten Ersatzzustellungsvertreter gem. § 45 Abs. 2 WEG als auch gegenüber jedem einzelnen Mitglied des Verwaltungsbeirats erklären. Wenn weder ein Ersatzzustellungsvertreter noch ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, kann der Verwalter die Erklärung auch gegenüber einem einzelnen Wohnungseigentümer mit Wirkung gegenüber der Gemeinschaft abgeben.
4. Während des Beststellungszeitraumes kann der Vertrag nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gekündigt werden.
5. Endet die Bestellung -gleich aus welchem Grund- endet damit auch der Verwaltervertrag.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, den Beschlüssen sowie aus den Bestimmungen dieses Vertrags.

Mitgliedschaft erhält die BREBAU frühzeitig Informationen zu aktuellen Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft.

Was können wir Ihnen als Eigentümergemeinschaft anbieten?

Neben der Verwaltung der Hausgelder und der Erstellung der Jahresabrechnung nach vorheriger Belegprüfung haben Sie einen festen Ansprechpartner für Ihre Verwaltung. Die intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat ist für uns selbstverständlich.

Als Anlage erhalten Sie unseren Muster-Verwaltervertrag zur Durchsicht.

Des Weiteren garantieren wir Ihnen, sollten Sie sich für uns als Verwaltung entscheiden, für die ersten zwei Jahre eine stabile Verwaltungspauschale in Höhe von 336,00 € netto jährlich für die Wohnung und 36,00 € netto je Teileigentum (Garage). Wir würden einen Verwaltervertrag gern für zwei Jahre abschließen.

Auf Wunsch bieten wir eine entgeltliche Hauswartdienstleistung an, die u. a. folgende Tätigkeiten abdeckt und regelmäßig in Ihrem Objekt vor Ort ist:

- Erstellung von Reparaturaufträgen
- Kontrolle der Reparaturaufträge incl. Abzeichnung
- Kontrolle der Dienstleister
- Dokumentation der Verkehrssicherungspflicht sowie Begehungen der gemeinschaftlichen Anlagen
- Aufnahme von Schadenmeldungen und Überwachung der Arbeiten
- Überwachung von zentralen Heizanlagen
- Unterstützung bei der Einhaltung der Hausordnung
- Kontaktpflege zu Verwaltungsbeiräten
- Tägliche Sprechzeit

Hinzu kommt die Teilnahme am 24 Std.-Notdienst der BREBAU.

Die Vergütung beträgt 10,00 € je Wohnung und Monat zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Vergütung erhöht sich bei Tarifanpassungen jeweils ab dem Folgejahr um den prozentualen Betrag.

Wir würden uns freuen, wenn wir Ihnen einen positiven Eindruck vermitteln konnten. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Mit freundlichen Grüßen

ORION Hausverwaltung GmbH

Petra Afflerbach

Jasmin Warwas

ENTWURF

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft insbesondere berechtigt und verpflichtet:

1. Die Beschlüsse der Gemeinschaft um- und durchzusetzen;
2. Jegliche Zahlungen für die Gemeinschaft entgegenzunehmen und solche Zahlungen für die Gemeinschaft zu leisten, die mit der Verwaltung zusammenhängen;
3. Gemeinschaftliche Gelder getrennt vom eigenen Vermögen oder vom Vermögen Dritter zu verwalten und über deren Verwendung auf Verlangen der Gemeinschaft Rechenschaft abzulegen;
4. Das Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sowie Sonderumlagen anzufordern, in Empfang zu nehmen und erforderlichenfalls gerichtlich beizutreiben („Hausgeldinkasso“).
Wenn Hausgeldzahlungen nicht geleistet werden, ist der Verwalter berechtigt, im Namen der Gemeinschaft einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Beitreibung zu beauftragen. Bei der Zwangsvollstreckung werden Maßnahmen der Immobiliarzwangsvollstreckung (insbesondere Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung) zugestimmt. Gegenüber dem Grundbuchamt ist der Verwalter ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft die zur Löschung einer im Grundbuch eingetragenen Zwangshypothek erforderlichen Erklärungen abzugeben. Der Verwalter ist in Abweichung von § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG nicht verpflichtet, die Wohnungseigentümer über Hausgeldinkassoverfahren unverzüglich zu unterrichten. Er muss aber in der jährlichen Eigentümerversammlung über die im laufenden und im abgerechneten Wirtschaftsjahr geführten Hausgeldinkassoverfahren berichten;
5. Nach Ablauf des Kalenderjahres bis längstens 30.09. des Folgejahres die Gesamt- und Einzelabrechnungen inkl. der Bescheinigung gem. § 35a EStG sowie die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne aufzustellen und den Wohnungseigentümern zu übersenden. Für das Rechnungswesen gelten die von Gesetz und Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze;
6. Sofern bereits entsprechende Verträge bestanden haben, einen Hausmeisterdienst abzuschließen, zu verlängern oder zu kündigen, wobei die Vertretungsbefugnis ohne gesonderten Beschluss der Gemeinschaft Verträge mit einer Laufzeit von maximal einem Jahr erfasst, ebenso Verträge mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr, die sich automatisch um jeweils ein Jahr verlängern, sofern sie nicht vorher fristgemäß gekündigt werden. Ebenso ist der Verwalter berechtigt, im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben gem. § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 Verträge abzuschließen (Inspektion und Wartung der Heizungs- oder Liftanlage, Reinigung der Abwasserleitungen, Reinigung der Regenrinnen und Regenfallrohre, Schneiden von Bäumen und Büschen etc.), wobei auch diese Verträge nur eine Laufzeit von maximal einem Jahr haben dürfen, mit der Möglichkeit einer jährlichen Verlängerung;
7. Die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (wozu auch sachverständige Begutachtungen, z. B. bei Baumängeln oder Wasserschäden gehören können) bis zur Höhe von 2.000 € brutto kann der Verwalter im Einzelfall nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen beauftragen; bis zur Höhe von 5.000,00 € brutto im Einzelfall bedarf es der vorherigen schriftlichen (E-Mail und Telefax sind ausreichend) Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat, wobei die Zustimmung von zwei Mitgliedern des Verwaltungsbeirats ausreichend ist. Das Gesamtvolumen für diese Maßnahmen darf im Kalenderjahr 15 % der Gesamtausgaben des Wirtschaftsplans



ENTWURF

einschließlich der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für dieses Kalenderjahr nicht übersteigen;

8. Bei Schäden am Gemeinschaftseigentum, die in den Anwendungsbereich einer von der Gemeinschaft unterhaltenen Versicherung fallen, die zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Arbeiten im Namen der Gemeinschaft ohne deren vorherige Beschlussfassung zu beauftragen, sofern die Versicherung ihre Eintrittspflicht durch Erteilung einer Deckungszusage (oder in anderer Weise) anerkannt hat. Der Verwalter ist ferner berechtigt, die Ansprüche der Gemeinschaft aus dem Versicherungsvertrag Erfüllungshalber an ein mit der Schadensbeseitigung beauftragtes Unternehmen abzutreten; er ist berechtigt (aber nicht verpflichtet), Wohnungseigentümer zur Geltendmachung über die aus den Versicherungsverträgen folgenden Ansprüche zu ermächtigen, soweit deren Sondereigentum betroffen ist;
9. Die Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich auf Passivseite zu vertreten und dafür im Namen der Gemeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen. In „Binnenstreitigkeiten“ (beispielsweise Beschlussanfechtungsverfahren) ist der Verwalter befugt, für die auf Passivseite stehenden (Beklagten) Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt auf Rechnung der Gemeinschaft zu beauftragen; die aus Gemeinschaftsmitteln bezahlten („vorfinanzierten“) Verfahrenskosten sind in der nächsten Jahresabrechnung nur auf die beklagten Wohnungseigentümer zu verteilen. Die beklagten Wohnungseigentümer sind über gerichtliche Verfahren unverzüglich zu unterrichten;
10. Die Gemeinschaft in den nachfolgend genannten Aktivverfahren (Geltendmachung von Ansprüchen) gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten und dafür im Namen der Gemeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Im Innenverhältnis zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft wird im Einzelnen Folgendes vereinbart:
 - a. Der Verwalter ist auch ohne Beschlussfassung durch die Gemeinschaft ermächtigt, Hausgeldforderungen sowie die Ansprüche gegen Vorverwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen, Rechnungslegung und Auskunftserteilung geltend zu machen.
 - b. Der Verwalter ist ebenfalls ermächtigt, ohne vorherige Beschlussfassung durch die Gemeinschaft gegenüber Wohnungseigentümern oder besitzenden Dritten das Betretungs- und Gestattungsrecht in Bezug auf das Wohnungs- und Teileigentum (§14 Nr. 4 WEG, § 1004 BGB) für die Durchführung (einschließlich deren Vorbereitung) von baulichen Maßnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung) geltend zu machen, wobei die Ermächtigung auch gilt, soweit erforderliche bauliche Maßnahmen in Bezug auf Verbrauchserfassungsgeräte und Rauchwarnmelder durchgeführt werden müssen (z. B. Installation, Wartung, Ablesung, Tausch etc.).
 - c. Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber außenstehenden Dritten mit einem voraussichtlichen Streitwert von nicht mehr als € 3.000,00.
 - d. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind.
11. Der Verwalter ist ferner berechtigt (aber nicht verpflichtet) zur Beratung in den die Gemeinschaft betreffenden Rechtsfragen im Einzelfall (z. B. zur Vorbereitung oder Begleitung einer Eigentümersammlung oder zur Klärung streitiger rechtlicher Fragen während der laufenden Verwaltung) für die Gemeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Die Beauftragung bedarf der Zustimmung des Verwaltungsbeirats. Die Kosten dürfen im Einzelfall 400,00 € brutto nicht überschreiten. Das Gesamtvolumen ist für das Kalenderjahr auf 1.200,00 € brutto begrenzt.

ENTWURF

12. Eine Versicherung zum Neuwert gegen Feuer und Elementarschäden (beispielsweise Sturm, Hagel, Überschwemmung, Erdbeben) abzuschließen, außerdem eine Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung, eine Leitungswasserschadenversicherung, sowie (wenn notwendig) eine Gewässerschadenversicherung. Er ist nicht verpflichtet, aber berechtigt, diese Verträge auch zu kündigen.
13. Die Übertragung weiterer, in diesem Vertrag nicht genannter Aufgaben durch Beschluss ist nur möglich, wenn der Verwalter dem schriftlich oder im Rahmen der Beschlussfassung zustimmt, wobei die Zustimmung des Verwalters in den Beschlussantrag mit aufzunehmen ist.
14. Falls sich nach Vertragsschluss durch behördliche Auflagen oder durch die Anwendung neuer Rechtsvorschriften (Gesetze oder Rechtsverordnungen) der Aufgabenbereich des Verwalters erweitern sollte, hat der Verwalter einen Anspruch auf Anpassung der Vergütung, da sich die Grundlage dieses Verwaltervertrags geändert hat.

§ 3 Verwaltervergütung

1. Der Verwalter erhält folgende monatliche Grundvergütung zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer:

Für den Zeitraum xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx

Pro Wohnung

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Pro Teileigentum (Stellplatz/Garage)

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Pro Gewerbeeinheit

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Für den Zeitraum xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx

Pro Wohnung

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Pro Teileigentum (Stellplatz/Garage)

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Pro Gewerbeeinheit



ENTWURF

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Für den Zeitraum xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx

Pro Wohnung

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Pro Teileigentum (Stellplatz/Garage)

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Pro Gewerbeeinheit

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Für den Zeitraum xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx

Pro Wohnung

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Pro Teileigentum (Stellplatz/Garage)

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Pro Gewerbeeinheit

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Für den Zeitraum xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx

Pro Wohnung

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Pro Teileigentum (Stellplatz/Garage)

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Pro Gewerbeeinheit

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto

Die Grundvergütung deckt nur die Leistungen ab, für die nicht nachfolgend eine Sondervergütung vereinbart ist. Falls sich nachträglich durch behördliche Auflagen oder durch Anwendung neuer Rechtsvorschriften der Aufgabenbereich des Verwalters nicht nur unwesentlich erweitern sollte, hat der Verwalter einen Anspruch auf eine angemessene Anpassung der Vergütung.

ENTWURF

2. Für folgende Leistungen werden Sondervergütungen vereinbart:

- a. Anmahnung fälliger Forderungen der Gemeinschaft oder des Verwalters: Je Mahnung pauschal, wobei der Verwalter lediglich für zwei Mahnungen die Sondervergütung erhält.

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto
12,50 €	2,38 €	14,88 €

- b. Fertigung von Kopien aus den Verwaltungsunterlagen auf Wunsch einzelner Eigentümer:

je Kopie

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto
0,50 €	0,10 €	0,60 €

zzgl. Porto für eine evtl. Übersendung. Für die Übersendung eingescannter Unterlagen per E-Mail je Seite

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto
0,30 €	0,06 €	0,36 €

- c. Vorbereitung und Bearbeitung gerichtlicher Verfahren (z. B. Beschlussanfechtung, Hausgeldklagen, Durchsetzung von Mängel-, Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen usw.) unter Hinzuziehung eines Rechtsanwalts: Je Gerichtsstanz nach den Verrechnungssätzen (siehe Nr. 5). Zusätzlich wird die Wahrnehmung von Gerichts- und Ortsterminen sowie der Aufwand für die Information der Eigentümer (Übersendung des Schriftverkehrs gem. § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG) nach den Verrechnungssätzen (siehe Nr. 5) berechnet.
- d. Erteilung einer Veräußerungszustimmung im Sinne von § 12 WEG sowie Abwicklung eines Eigentümerwechsels ohne Veräußerungszustimmung: Pauschal

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto
150,00 €	28,50 €	178,50 €

- e. Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Wohnungseigentümerversammlungen, soweit diese nicht aufgrund schuldhafte Verhaltens des Verwalters erforderlich sind, werden nach den Verrechnungssätzen (siehe Nr. 5) berechnet.
- f. Bearbeitung von Versicherungsschäden im Sinne von § 2 Nr. 8 (Beauftragung und Begleitung der Instandsetzungsarbeiten, Korrespondenz mit der Versicherung): 5 % der Schadenssumme (ab 1.000,00 € und sofern kein externer Dienstleister diese Aufgaben übernimmt) zzgl. Umsatzsteuer.
- g. Bearbeitung von Mietverträgen der Gemeinschaft über Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (z. B. Kfz-Stellplätze, Hausmeisterwohnung oder Vermietung von gemeinschaftlichen Teilflächen) pauschal 10% der Jahresnettokaltmiete je Mietvertrag pro Kalenderjahr zzgl. Umsatzsteuer.



ENTWURF

- h. Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen und/oder einer ordnungsgemäßen Buchhaltung, falls bei Amtsübernahme nicht vorhanden und erforderlich. Erforderlich sind insbesondere die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, die Beschluss-Sammlung, Niederschriften über sämtliche Eigentümerversammlungen, Baupläne, Bauzeichnungen, Verträge der Eigentümergemeinschaft sowie Buchhaltungsunterlagen, um die Jahresabrechnung für das Kalenderjahr vor Amtsantritt des Verwalters erstellen (soweit der Verwalter hierzu verpflichtet ist), sowie Forderungen der Gemeinschaft gegenüber Eigentümern und Dritten feststellen und beziffern zu können. Die Abrechnung erfolgt nach den Verrechnungssätzen (siehe Nr. 5).
- i. Einrichtung und Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer, die von der Eigentümergemeinschaft beschäftigt werden: Für die Einrichtung pauschal je Arbeitnehmer

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto
100,00 €	19,00 €	119,00 €

Für die Führung der Lohnbuchhaltung monatlich je Arbeitnehmer

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto
25,00 €	4,75 €	29,75 €

- j. Für die Teilnahme an Sitzungen des Verwaltungsbeirats (ab der dritten Sitzung je Kalenderjahr): Während der üblichen Bürozeiten (9.00 Uhr bis 17.00 Uhr) nach den Verrechnungssätzen (siehe Nr. 5). Für die Teilnahme an Beiratssitzungen außerhalb der vorgenannten Bürozeiten Zuschlag in Höhe von 25% auf die vereinbarten Verrechnungssätze (siehe Nr. 5).
- k. Beschließt die Eigentümergemeinschaft zur Finanzierung einer Maßnahme den Abschluss eines Darlehensvertrags, hat der Verwalter für die Beauftragung und Begleitung des Vertrages, die Korrespondenz mit dem Bankinstitut sowie die im Zusammenhang mit der Durchführung und Begleitung des Darlehensvertrags entstehenden Arbeiten einen Anspruch auf Sondervergütung in Höhe von 1,5 % der Darlehenssumme zzgl. Umsatzsteuer.
- l. Der Verwalter wird Kosten im Zusammenhang mit der technischen und qualitätssichernden Begleitung der Ausführung von Instandsetzungsmaßnahmen, modernisierenden Instandsetzungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen in Rechnung stellen, soweit er von der Gemeinschaft beauftragt wurde. Der Verwalter legt bei der entsprechenden Beschlussfassung ein Angebot zur Abrechnung dieser Leistung vor, dass sich in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahme ergibt. Eine Beschlussfassung ist auch für das Erbringen der Leistung erforderlich. Die Vergütung wird zzgl. Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.
- m. Die Versammlungen beginnen im Zeitraum von Montag bis Donnerstag spätestens um 17:30 Uhr. Dauert eine Versammlung länger als bis 19:30 Uhr hat der Verwalter einen Anspruch auf Sondervergütung. Die Sondervergütung wird ab 19:30 Uhr nach den Verrechnungssätze (siehe Nr. 5) plus Zuschlag von 25% je Stunde zzgl. Umsatzsteuer berechnet.

ENTWURF

- n. Werden nachträgliche Tagesordnungspunkte nach Versand der Einladung eingereicht, so wird dieser zusätzliche Aufwand für die Verwaltung nach den Verrechnungssätzen gem. Nr. 5 vergütet.
3. Die Grundvergütung ist am 01. eines jeden Monats im Voraus fällig. Sondervergütungen sind fällig nach Leistungserbringung ab Abrechnung; die Rechnung ist zu den Akten zu nehmen. Der Verwalter ist berechtigt, seine Vergütung bei Fälligkeit dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen.
4. Regelung zur Kostentragung des Verursachers gem. § 21 Abs. 7 WEG: Die Sondervergütungen nach Nr. 2a, 2b und 2d sind als besonderer Verwaltungsaufwand von dem Miteigentümer zu tragen, der sie verursacht hat. Im Fall der Nr. 2c bezieht sich diese Regelung nur auf gerichtliche Verfahren zwischen der Gemeinschaft und dem Wohnungseigentümer sowie auf Beschlussanfechtungsverfahren, und zwar mit der Maßgabe, dass der Verursacher die Kosten nur insoweit zu tragen hat, als er im Rechtsstreit unterlegen ist. Wird eine Sondervergütung vom Verursacher nicht direkt bezahlt, ist der Verwalter berechtigt, sie dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Die Ausgabe ist dem Verursacher dann in der nächsten Jahreseinzelabrechnung zu belasten, außer, wenn er im Zeitpunkt der Beschlussfassung aus der Gemeinschaft ausgeschlossen ist. Die Gemeinschaft kann die Erstattung auch außerhalb der Jahresabrechnung außergerichtlich und gerichtlich geltend machen. Der Verwalter ist ermächtigt, mit der Vertretung der Gemeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Sollte den Regelungen zur Kostentragung des Verursachers die rechtliche Wirksamkeit versagt werden, bleibt die Vereinbarung der Sondervergütungen davon unberührt.
5. Verrechnungssätze (soweit sie nach den vorstehenden Bestimmungen zur Anwendung kommen oder wenn sie im gesonderten Einzelfall vereinbart werden); hierfür beträgt der Stundensatz:

Abteilungsleiter und stellvertretender Abteilungsleiter der WEG-Abteilung

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto
90,00 €	17,10 €	107,10 €

Ingenieure:

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto
80,00 €	15,20 €	95,20 €

Sachbearbeiter:

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto
70,00 €	13,30 €	83,30 €

Es ist jede vollendete viertel Stunde entsprechend anteilig abzurechnen. Es ist ein Zeitnachweis in Form einer Tabelle zu führen.

Fahrtkosten je Kilometer bei Kfz-Nutzung

Netto	USt (z.Zt.19%)	Brutto
0,50 €	0,10 €	0,60 €



ENTWURF

Bei Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel nach Aufwand.

Auslagen (Porti, Sachmittel, Parkgebühren etc.): Nach Aufwand. Für Kopien gilt oben Nr. 2b.

6. In diesem Vertrag weisen die angegebenen Preise den Netto- und Bruttobetrag sowie die Umsatzsteuer von derzeit 19% aus. Falls der Umsatzsteuersatz durch den Gesetzgeber geändert wird, sind die Endpreise (Bruttopreise) entsprechend anzupassen.
7. Soweit die Räumlichkeiten des Verwalters verfügbar und ausreichend sind, stellt der Verwalter diese der Eigentümergeinschaft kostenfrei für die Eigentümerversammlung zur Verfügung. Andernfalls sind Raumkosten für die Eigentümerversammlung von der Gemeinschaft zu tragen.

§ 4 Haftung und Haftpflichtversicherung

1. Hinsichtlich der Haftung des Verwalters für etwaiges Fehlverhalten gegenüber der Gemeinschaft oder gegenüber einzelnen Eigentümern gelten die Regelungen des BGB. Die Haftung für Pflichtverletzungen, die weder vorsätzlich noch grob fahrlässig erfolgt sind, ist auf den Betrag der Deckungssumme der Haftpflichtversicherung beschränkt. Das gilt nicht bei der Haftung für Verletzungen von Leben, Körper und Gesundheit.
2. Der Verwalter hat eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Einzelfall von 500.000,00 € abzuschließen und aufrechtzuerhalten.

§ 5 Datenschutz

Der Verwalter ist berechtigt, für alle im Zusammenhang mit der Verwaltung stehenden Angelegenheiten elektronische Datenverarbeitung einzusetzen. Zu diesem und ggf. eigenen betrieblichen Zwecken ist der Verwalter berechtigt, die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von Daten im Sinne der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) bzw. im Sinne der jeweiligen landesrechtlichen Datenschutzregelungen durchzuführen.

§ 6 Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder der Eigentümerbeschluss über den Abschluss dieses Verwaltervertrags hinsichtlich einzelner Bestimmungen für ungültig erklärt werden, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen oder für ungültig erklärten Klausel tritt die gesetzliche Regelung.

Bremen, den xx.xx.20xx

Für den Verwalter: _____

ENTWURF

Für die Wohnungseigentümergeinschaft xxx
vertreten durch

1. Name: _____

Unterschrift: _____

2. Name: _____

Unterschrift: _____

3. Name: _____

Unterschrift: _____



ENTWURF

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrechte:

Die Gemeinschaft hat das Recht, binnen 14 Tagen ab dem Tag des Vertragsschlusses diesen Vertrag ohne Angaben von Gründen zu widerrufen. Um das Widerrufsrecht auszuüben, muss die Gemeinschaft den Verwalter mittels einer eindeutigen Erklärung über ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Die Gemeinschaft bzw. die von ihr dazu bestimmte Person, kann dafür das unten angehängte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Der Widerruf kann postalisch an die Adresse des Verwalters erfolgen oder per E-Mail an info@xxx.de oder per Fax an 0421/3496292 oder telefonisch unter 0421/349620 oder persönlich in den Geschäftsräumen des Verwalters. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist abgesendet wird.

Folgen des Widerrufs:

Wenn die Gemeinschaft diesen Vertrag widerruft, hat der Verwalter alle Zahlungen, die er von der Gemeinschaft erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Verwalter eingegangen ist. Für die Rückzahlung wird der Verwalter dasselbe Zahlungsmittel verwenden, das die Gemeinschaft bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit der Gemeinschaft wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall wird der Verwalter der Gemeinschaft wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnen.

Hat die Gemeinschaft verlangt, dass die Dienstleistung des Verwalters während der Widerrufsfrist beginnen soll, so hat sie dem Verwalter einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Gemeinschaft den Verwalter von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichtete, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

ENTWURF

Muster-Widerrufsformular:

An die Verwaltung _____:

Hiermit widerruft die Wohnungseigentümergeinschaft _____ den
mit der _____ abgeschlossenen Verwaltervertrag.

Ort, Datum



ENTWURF

Verwaltervollmacht gemäß WEG

Die Wohnungseigentümergeinschaft
Xxx

hat die
ORION Hausverwaltung GmbH, Schlachte 12-14, 28195 Bremen

für den Zeitraum vom xx.xx.20xx bis zum xx.xx.20xx zum Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.

Der Verwalter hat die gesetzlichen Vertretungsbefugnisse gemäß § 27 Abs. 1 und 2 WEG. Er ist darüber hinaus berechtigt, namens der Wohnungseigentümergeinschaft ohne vorherige Beschlussfassung

- Einen Hausmeistervertrag bzw. Vertrag über einen Hausmeisterdienst abzuschließen, zu verlängern oder zu kündigen, wobei die Vertretungsbefugnis ohne gesonderten Beschluss der Gemeinschaft Verträge mit einer Laufzeit von maximal einem Jahr erfasst, ebenso Verträge mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr, die sich automatisch um jeweils ein Jahr verlängern, sofern sie nicht vorher fristgemäß gekündigt werden. Ebenso ist der Verwalter berechtigt, im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben gem. § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 Verträge abzuschließen (Inspektion und Wartung der Heizungs- oder Lifтанlage, Reinigung der Abwasserleitungen, Reinigung der Regenrinnen und Regenfallrohre, Schneiden von Bäumen und Büschen etc.), wobei auch diese Verträge nur eine Laufzeit von maximal einem Jahr haben dürfen, mit der Möglichkeit einer jährlichen Verlängerung;
- Die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (wozu auch sachverständige Begutachtungen, z. B. bei Baumängeln oder Wasserschäden gehören können) bis zur Höhe von 2.000 € brutto kann der Verwalter im Einzelfall nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen beauftragen; bis zur Höhe von 5.000,00 € brutto im Einzelfall bedarf es der vorherigen Zustimmung (E-Mail und Telefax sind ausreichend) durch den Verwaltungsbeirat, wobei die Zustimmung von zwei Mitgliedern ausreichen ist. Das Gesamtvolumen für diese Maßnahmen darf im Kalenderjahr 15 % der Gesamtausgaben des Wirtschaftsplans einschließlich der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für dieses Kalenderjahr nicht übersteigen.
- Eine Versicherung zum Neuwert gegen Feuer und Elementarschäden (beispielsweise Sturm, Hagel, Überschwemmung, Erdbeben) abzuschließen, außerdem eine Haus- und Grundstücksversicherung, eine Leitungswasserschadenversicherung, sowie (wenn notwendig) eine Gebäudewasserschadenversicherung. Er ist nicht verpflichtet, aber berechtigt, diese Verträge auch zu kündigen.
- Bei Schäden am Gemeinschaftseigentum, die in den Anwendungsbereich einer von der Gemeinschaft unterhaltenen Versicherung fallen, die zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Arbeiten im Namen der Gemeinschaft ohne deren vorherige Beschlussfassung zu beauftragen, sofern die Versicherung ihre Eintrittspflicht durch Erteilung einer Deckungszusage (oder in anderer Weise) anerkannt hat. Der Verwalter ist ferner berechtigt, die Ansprüche der Gemeinschaft aus dem Versicherungsvertrag Erfüllungshalber an ein mit der Schadensbeseitigung beauftragtes Unternehmen abzutreten; er ist berechtigt (aber nicht verpflichtet), Wohnungseigentümer zur Geltendmachung über die aus den Versicherungsverträgen folgenden Ansprüche zu ermächtigen, soweit deren Sondereigentum betroffen ist;

ENTWURF

- die Gemeinschaft in den nachfolgend genannten Aktivverfahren (Geltendmachung von Ansprüchen) gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten und dafür im Namen der Gemeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen:
 - Hausgeldinkassoverfahren (Betreibung von Zahlungsansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Wohnungseigentümern aufgrund von Beschlüssen über Jahresabrechnung, Wirtschaftspläne oder Sonderumlagen).
 - Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Vorverwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen, Rechnungslegung und Auskunftserteilung inkl. damit zusammenhängender Nebenforderungen.
 - Gegenüber Wohnungseigentümern oder besitzenden Dritten das Betretungs- und Gestattungsrecht in Bezug auf das Wohnungs- und Teileigentum (§ 14 Nr. 4 WEG, § 1004 BGB) für die Durchführung (einschließlich deren Vorbereitung) von baulichen Maßnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung) geltend zu machen, wobei die Vertretungsmacht auch gilt, soweit erforderliche bauliche Maßnahmen in Bezug auf Verbrauchserfassungsgeräte und Rauchwarnmelder durchgeführt werden müssen (z.B. Installation, Wartung, Ablesung, Tausch etc.).
 - Außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber außenstehenden Dritten mit einem voraussichtlichen Streitwert von nicht mehr als € 3.000,00.
- die Wohnungs-/Teileigentumsgrundbücher jederzeit einzusehen und sich Abschriften erteilen zu lassen;
- die Zustimmung zur Veräußerung von Sondereigentum im Sinne von § 12 WEG zu erteilen (falls nach der Teilungserklärung vorgesehen);
- zur Beratung den die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden Rechtsfragen im Einzelfall für die Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Die Kosten dürfen im Einzelfall € 400,00 brutto nicht überschreiten. Das Gesamtvolumen ist für das Kalenderjahr auf 1.200,00 € brutto begrenzt.



Für die Wohnungseigentümergeinschaft:

1. Name: _____
Unterschrift: _____
2. Name: _____
Unterschrift: _____
3. Name: _____
Unterschrift: _____

Die vorgenannten Unterzeichnenden wurden durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom xx.xx.20xx mit der Unterzeichnung der Vollmachtsurkunde beauftragt.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Bremen

Haus & Grund · Postfach 10 50 70 · 28050 Bremen

Herrn
Thomas Bergmann
Herrmann-Allmers-Str. 36
28209 Bremen

Haus & Grund Bremen GmbH
Verwaltung von Eigentums-
und Mietwohnungen
Werteinschätzungen
Immobilienvermittlung

Abteilungsleiter:
Fritjof Schöttler

Durchwahl: 0421 - 368 04 - 20
fritjof.schoettler@hug-hb.de

Unser Zeichen:
H Schöttler Angebote WEG-Verwaltung,
WEG

6. März 2020

**Angebot zur Verwaltung der Wohnanlage Herrmann-Allmers-Str. 36, 28209 Bremen
(8 Wohneinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz)**

Sehr geehrter Herr Bergmann,

wir bedanken uns für Ihre Anfrage und möchten Ihnen nachfolgend die Haus & Grund Bremen GmbH als möglichen Verwalter der o. g. Wohnanlage vorstellen.

Die Haus & Grund Bremen GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft des Haus & Grund Bremen e.V., der Interessenorganisation des privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums im Lande Bremen.

Seit über 55 Jahren betreut unser Unternehmen in und um Bremen Wohnanlagen der unterschiedlichsten Größenordnung. Im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes sind wir derzeit für 150 Liegenschaften als Verwalter bestellt.

Für den Fall, dass wir Sie von der Qualität unserer Dienstleistung überzeugen können, lässt es unsere Personalausstattung zu, auch die Verwaltung Ihrer Wohnanlage zu übernehmen. Dieses ermöglicht u.a. eine direkte Erreichbarkeit des Sachbearbeiters, eine Darlegung der Hausgeldabrechnung des Vorjahres bis zum 30.06, eine ausreichende Vorbereitung und Durchführung der Eigentümerversammlung.

Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen vorab das Muster eines Verwaltervertrages auf Grundlage der zurzeit gültigen Rechtsprechung und einer Hausgeldabrechnung.

Für die erste Bestellung empfehlen wir einen Zeitraum von 2 Jahren zu wählen, da jeder Verwalterwechsel mit mehr oder minder größeren Übergangsproblemen behaftet ist. Eine längere Bestellung entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz ist selbstverständlich auch möglich.

...2

Telefon 0421 - 368 04 - 0
Telefax 0421 - 368 04 - 80
Am Dobben 1, 28203 Bremen
ID-Nr. DE185557683
Amtsgericht Bremen HRB 4384
Geschäftsführer Ingmar Vergau
www.hug-bremen.de

Im Rahmen der Verwaltertätigkeit nimmt die Haus & Grund Bremen GmbH alle Aufgaben wahr, die gemäß der §§ 27 und 28 des Wohnungseigentumsgesetzes dem Verwalter zugewiesen sind.

Unser Verständnis einer Verwaltung geht aber über die Erstellung der Jahresabrechnungen, der Wirtschaftspläne und der Abhaltung der obligatorischen Eigentümerversammlungen hinaus.

Für uns ist es selbstverständlich, dass in Abstimmung mit den Verwaltungsbeiräten und den Eigentümern auch im laufenden Jahr alle anfallenden Probleme aufgegriffen und wenn möglich, auch kurzfristig einer Lösung zugeführt werden.

Als Beispiel sei hier die Vorbereitung, Durchführung und Überprüfung notwendiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen genannt. Zunächst würde von unserer technischen Abteilung ein Status über den bautechnischen Zustand Ihrer Wohnanlagen zur Ermittlung etwaiger kurz-, mittel- und langfristiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nebst Kostenkalkulation erstellt werden.

Unsere Mitarbeiter sind nicht nur für die Auftragsvergabe zuständig. Sie stimmen grundsätzlich den Umfang mit den Eigentümern ab, holen dann entsprechende Angebote ein und überprüfen auch die ordnungsgemäße Abrechnung der Maßnahmen.

Für die Vorbereitung komplexer Modernisierungsmaßnahmen die über die üblichen Instandsetzungsarbeiten hinausgehen, empfehlen wir in der Regel die Einschaltung eines Fachplaners.

Die Entscheidung über die Vergabe der Aufträge wird im Regelfall in der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung getroffen. Eine Bindung an bestimmte Handwerker besteht nicht. Das gleiche gilt auch für andere Wartungs- und Dienstleistungsverträge. Bei Problemen, z. B. im Bereich der Gartenpflege, der Gehweg- oder Hausreinigung, kümmern wir uns in letzter Konsequenz um einen reibungslosen Ablauf. Die Eigentümer sind nicht alleingelassen. Als Verwaltung, die ihre Kunden individuell zu betreuen sucht, legt die Haus & Grund Bremen GmbH besonderen Wert darauf, dass zwischen den einzelnen Sachbearbeitern und den Eigentümern ein persönlicher Kontakt gepflegt wird. Wie die Vergangenheit gezeigt hat, wird gerade durch diesen persönlichen Kontakt eine für beide Parteien gedeihliche Zusammenarbeit gewährleistet.

Die Abrechnung erfolgt über ein hausinternes EDV-System, so dass jederzeit jeder Eigentümer eine Übersicht über den aktuellen Abrechnungsstand erhalten kann. Für das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft wird ein offenes Fremdkonto angelegt.

Die von uns verwalteten Wohnanlagen werden von derzeit zehn Kaufleuten/Fachwirten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft einer Dipl.-Ingenieurin/Architektin und vier Buchhaltungskräften bearbeitet. Über den Haus & Grund Bremen e.V. stehen uns auch Volljuristen zur Unterstützung unserer Arbeit zur Verfügung. Gerade das Wohnungseigentum ist eine nicht einfache Rechtsmaterie.



Die Verwaltung Ihrer Wohnanlage können wir Ihnen, unter dem Vorbehalt einer noch statzufindenden gemeinsamen Begehung vor Ort, zu folgenden Konditionen anbieten:

8 Wohneinheiten je € 40,00 monatlich zzgl. 19 % MwSt.

Pkw-Stellplätze, sofern Einzelabrechnung erforderlich, je € 3,00 monatl. zzgl. 19 % MwSt.

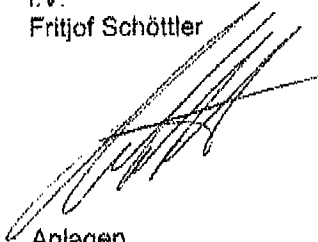
Die Kostenverteilung richtet sich nach den in der Teilungserklärung bzw. den von Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft getroffenen Vereinbarungen.

Näheres entnehmen Sie bitte dem beigefügten Vertragsmuster. Es besteht selbstverständlich eine ausreichende Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung (1,1 Mio. je Schadenfall).

Wir würden uns freuen, wenn Sie unser Angebot im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung beraten. Gerne stehen wir natürlich dem Beirat vorab für weitere Informationen zur Verfügung. An das Angebot halten wir uns 4 Wochen gebunden.

Mit freundlichen Grüßen
Haus & Grund Bremen GmbH

i.V.
Fritjof Schöttler



Anlagen
Muster-Verwaltervertrag



Verwaltervertrag Hermann-Allmers-Str. 36, 28209 Bremen

	Gewoba	ORION Hausverw. GmbH	Haus und Grund Bremen GmbH	IVBM GmbH	ER Hausverw. GmbH
Anspechpartner	Rembertiring 27 28195 Bremen	Schlachte 12-14 28195 Bremen (Tochter der BREBAU)	Am Dobben 1 28203 Bremen	Domshof 21 28195 Bremen	Lilienthaler Heerstr. 65 28357 Bremen
Tel.Nummer	Herr Stoffers 0421 3672 396	Petra Afflerbach 0421 349 6258	Fritjof Schöttler 0421 368 0420	Herr Bösen 0421 4089 5880	Frau Yamusak 0421 696 753 30
VDFV Mitglied		Mitglied BVI		ja	Mitglied IVD
Büro- und Sprechzeiten		Mo.-Do. 9:00 - 17:00 Uhr Fr. 9:00 - 12:00 Uhr telef.	Mo.-Mi. 8:00 - 16:00 Uhr Do. 8:00 - 17:00 Uhr Fr. 8:00 - 13:00 Uhr Pause 12:30-13:30 Uhr spätestens 16:00 Uhr	Mo.-Do. 9:00 - 16:30 Uhr Fr. 9:00 - 15:30 Uhr Pause Mo.-Fr. 12:30-14:00 Uhr spätestens 17:30 Uhr sonst €200,00 + MWSt.	Mo.-Do. 8:00 - 13:00 Uhr + 14:00 - 17:00 Uhr Fr. 8:00 - 14:30 Uhr Wunschtermin
Versammlungsbeginn		Mo.-Do. spätestens 17:30 Uhr 19:30 Uhr, sonst 125% d. Std.satzes	Verwalter / keine	Verwalter / keine	Verwalter / keine
Versammlungsende		Verwalter / keine	nein (Liste der Gewerke)	nein (Liste der Gewerke)	angedacht
Eigt.vers. Wo? / Kosten?		nein (s.u.)	ja	ja	ja
Telef. Notfall-Hotline		ja	ja	ja	ja
fester Ansprechpartner		ja	ja	ja	ja
Vergütung Wohnung	p.a.	399,84 €	571,20 €	535,56 €	255,60 €
incl. MWSt.	p.M.	29,16 €	47,60 €	44,63 €	21,30 €
Vergütung Garage	p.a.	35,70 €	42,84 €	?	41,40 €
incl. MWSt.	p.M.	2,98 €	3,57 €	?	3,45 €
Hauswartdienstleistungen		11,90 € p.M. pro Wohnung (m.E. nicht erforderlich) (siehe unten)		5,00 - 10:00 € p.M. ???	
zusätzl. incl. MWSt.					
incl. 24 Std. Notdienst					
Abrechnung Wohnung					
beinhaltet Garage	ja	nein	nein	nein	nein

	Gewoba	ORION Hausverw. GmbH	Haus und Grund Bremen GmbH	IVBM GmbH	ER Hausverw. GmbH
sonstige Kosten:					
Eigent.wechselgebühr	178,50 €	178,50 €	178,50 €	178,50 €	71,40 €
Wiederholungsversamml.	357,00 €	107,10€/83,30€ pro Stunde	595,00 €	773,50 €	297,50 €
Nichtteiln. Lastschriftverf.			3,57 €	3,57 €	5,95 €
Anmahnung fälliger Ford.	keine	14,88 € pro Mahnung	11,90 € pro Mahnung	11,90 € pro Mahnung	17,85 €
Zusendung des Protokolls	keine	keine ?	keine ?	keine ?	Kopierkosten + Porti
Übernahme d. Verwaltung	keine	keine	keine ?	keine	357,00 €
Abwickl. von Vers.chäden		5,95% d.Schadenss. (ab T€1)	keine	keine	keine
Geb.bei Instandhaltungen	ab 10.000,00€: 5%	Einzelfallentscheidung	Einzelfallentscheidung	ab 15.000,00€: 4,76%	nach Aufwand
Laufzeit	5 Jahre	2 Jahre	2 Jahre	3 Jahre	3 Jahre
Techn. Verw. vorh.?	ja	nein	ja	ja	ja
regelm. Objektbegehung	ja, 1 x jährl.	nein	ja	ja, halbjährl.	ja, 1 x jährlich
eigene Entscheidung bei Instandhaltungen bis	2.000,00 € netto	2.000,00 € brutto	1.500,00 € brutto	1.000,00 € brutto	2.000,00 € brutto
Entscheidung mit Zustimmung des Beirates bis	nicht geregelt	5.000,00 € brutto	3.000,00 € brutto	3.000,00 € brutto	nicht geregelt
Abrechnung bis	nicht geregelt	30.9.	30.6.	30.8.	30.6.
Vermögensschadenhaftpflichtvers. des Verw.		500.000,00 €	1,1 Mio. €	1 Mio. €	500.000,00 €

Besonderheiten:

ORION Hausverwaltung: Technischer Verwalter, regelmäßige Objektbegehung und 24 Std. Notfall-Hotline nur bei zusätzl. Abschluß der Hauswartdienstleistungen! (Leistungen individuell buchbar für 90,00 € pro Stunde + MWSt.)