



Hausverwaltung Hempler GmbH

*In guten Händen
mit unserem Rundumsorglospaket
für Eigentümer und Mieter*

WEG Gemeinschaftsverwaltung
Sondereigentumsverwaltung
Mietverwaltung
Gewerbeverwaltung
Vermietungen inkl. Abnahmen und
Übergaben,
Begleitung von Bausanierungen
Mobiler Handwerker
Handwerkerpool

**Sehr geehrter Interessent / in,
sehr geehrter Verwaltungsbeirat,**

**die Hausverwaltung Hempler GmbH ist deutschlandweit
spezialisiert auf den Gebieten:**

**WEG Verwaltung
Mietverwaltung- Gewerbeverwaltung
Sondereigentumsverwaltung
Vermietungen
Objekt- und Wohnungssanierung
Technische Objektbetreuung**

**Hierbei verfügen wir über fundierte Kenntnisse insbesondere im
WEG- und Mietrecht, welche durch regelmäßige Besuche auf
Fachseminaren auf dem aktuellen Stand gehalten werden.
Unser besonderer Augenmerk liegt auf einer wirtschaftlichen
Betreuung, in der Kosten und Nutzen sorgfältig abgewägt
werden.**

**Da der Tätigkeitsumfang eines WEG Verwalters sehr komplex ist
und wir uns dieser Verantwortung bewusst sind, sind wir für Sie
ein langjährig eingespieltes Team für Hausverwaltung,**

**Für die Eigentümer oder ihre Mieter sind wir stets ein vertrauens-
voller Ansprechpartner und runden den Wohlfühlfaktor durch
einen der modernsten Online-Eigentümerbereiche für mehr
Service, Qualität und Komfort ab, mit einer Erreichbarkeit 7 Tage
von 9 Uhr bis 21 Uhr tgl. (inkl. Sonn- und Feiertags) sowie auf
Wunsch eine Eigentümersprechstunde vor Ort.**

**Wir hoffen, Ihnen mit diesem Angebot entsprechen zu können,
stehen Ihnen jederzeit für ein persönliches Gespräch oder
Rückfragen zur Verfügung und sichern Ihnen heute schon eine
zuverlässige Abwicklung zu.**

**Freundliche Grüße,
Ihr HAUSVERWALTUNGSTEAM HEMPLER GmbH**



**Unser Büro
Platz für Versammlungen
oder Besprechungen**



MIETVERWALTUNG

Wohnungen Häuser Gewerbe / Sondereigentum

Kaufmännische VERWALTUNG

- Individuelle Betreuung der Immobilie durch feste Ansprechpartner Vertretung des Eigentümers gegenüber Mietern, Behörden, Versorgungsträgern, Handwerkern, Hausmeistern und sonstigen Vertragspartnern
- Führung von Schriftverkehr, Kommunikation, Verhandlungen etc.
- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, einschließlich Abnahme und Übergabe der Wohnung bzw. gewerblichen Räumen
- Überwachung des Mieteingangs
- Mietkasso und Geltendmachung aller Ansprüche, die dem Auftraggeber aus den Mietverhältnissen zustehen
- Verwaltung und Abrechnung von Mietkautionen
- Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Durchsetzung von Mieterhöhungen nach den gesetzlichen Bestimmungen
- Ermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung für den Wärmediendienst und Abrechnung der Kosten mit den Mietern
- Ermittlung und Überwachung der Betriebskosten sowie Ausschöpfung von Einsparpotentialen bei den Betriebskosten und Abrechnung gegenüber den Mietern
- Erteilung von Prozessvollmachten an Rechtsanwälte für Klagen im Zusammenhang mit Mietverhältnissen nach Absprache mit den Eigentümern

Zahlungsverkehr

- Fristgerechte Bezahlung aller das Anwesen betreffenden Bewirtschaftungskosten und Annuitäten nach vorheriger Prüfung

Behörden

- Gesamter Geschäftsverkehr mit den Behörden, soweit es die laufende Verwaltung des Anwesens betrifft

Versicherungen

- Prüfung des Versicherungsbedarfs
- Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen für das Anwesen im Einvernehmen mit den Hauseigentümern
- Abwicklung von Schadensfällen mit den Versicherungsgesellschaften und Dritten

Hilfskräfte

- Einstellung und Entlassung, Anweisung und Überwachung von Hilfskräften (Hausmeister, Reinigungspersonal, etc.)

Geräte und Heizmaterial

- Beschaffung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlichen Gebrauchsgegenstände und Versorgungsgüter (z.B. Geräte für Hilfskräfte, Heizmaterial, etc.)

Buchhaltung

- Erfassung aller Zahlungsvorgänge und Sammlung der Originalbelege
- Erstellung monatlicher Abrechnungen, jeweils bis zum 15. des dem Abrechnungszeitraum folgenden Monats
- Finanzverwaltung, Abführung von Überschüssen an die Eigentümer

TECHNISCHE IMMOBILIENVERWALTUNG

- Laufende Überwachung des baulichen Zustands des Verwaltungsobjekts, der haustechnischen Anlagen und etwaiger Grünanlagen
- Jährliche Objektbegehung mit den Eigentümern zur Festlegung der notwendigen Maßnahmen und Jahresbudgetermittlung
- Vergabe und Überwachung aller notwendigen Reparaturen an ausgewählte Fach- und Handwerksunternehmen. Bei Maßnahmen, die voraussichtlich mit einem höheren Aufwand (Höhe gemäß vertraglicher Vereinbarung) verbunden sind, in Absprache mit den Hauseigentümern
- Vorausplanung größerer Instandhaltungsmaßnahmen
- Abschluss erforderlicher Wartungsverträge und Überwachung der Verträge



WEG-Verwaltung

Unabdingbare Grundleistungen der Verwaltung sind im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) § 27

Kaufmännische Verwaltung:

- Einrichtung eines Verwaltungskontos auf den Namen der Eigentümergemeinschaft
- Buchung und Ausführung sämtlicher Geldein- und -ausgänge
- Überwachung der regelmäßigen Hausgeldeingänge und zeitnahes Mahnen offener Hausgelder
- Prüfung und Zahlung aller Eingangsrechnungen
- Berechnung und Einzug von Sonderumlagen
- Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder, verzinsliche Anlage der Instandhaltungsrücklage und kurzfristig liquider Mittel
- Abwicklung von Versicherungsschäden
- Erstellung der jährlichen Abrechnung als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sonder-/ Teileigentum
- Erstellung des Objektstatus (Bankkonten, Rücklage, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern und Lieferanten)
- Erstellung von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen inkl. Kostenminimierung
- Vorbereitung und Durchführung der ordentlichen Eigentümerversammlung
- Abschluss und Überwachung aller notwendigen Verträge (Versicherungen, Hausmeister-Service, Wartungen, Versorger usw.)

Online Services

- Jeder **Verwaltungsbeirat** erhält einen gesicherten Onlinezugang für den Zugriff auf:
- Laufende Kontoauszüge inklusive Archiv
- Tagesaktuell laufende Rechnungen und Belege inklusive Archiv
- Jahresabrechnung inklusive Archiv
- Mit dem Onlinezugang haben die Verwaltungsbeiräte die Option die jährliche Belegprüfung bequem und jederzeit von zu Hause durchzuführen ohne das Büro der Hausverwaltung aufsuchen zu müssen. Alternativ können Sie die Belegprüfung auch gerne, wie gewohnt, in unserem Büro durchführen.
- Jeder **Eigentümer** erhält einen gesicherten Onlinezugang mit zahlreichen Vorteilen.
- Sie haben jederzeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen, die Ihre Wohnung betreffen:
- Hausgeldabrechnungen inklusive Archiv der letzten Jahre

Technische Verwaltung:

- Veranlassung aller gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen und Prüfungen
- Einholung von Angeboten und Vergabe von Aufträgen an Handwerker zur Durchführung notwendiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Überwachung des Hausmeisters und der am Objekt ausgeführten Arbeiten
- Technische Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch jährliche/regelmäßige Begehung der Anlage neben Zwischenprüfungen und Ortsterminen
- Einleitung von Sofortmaßnahmen in Notfällen

Persönliche Betreuung

- Korrespondenz mit den Eigentümern, Mietern, Behörden usw.
- Telefonische, schriftliche und persönliche Beratung in Fragen Ihres Wohnungseigentums
- Regelmäßiger Kontakt mit dem Verwaltungsbeirat zur Abstimmung wichtiger Verwaltungsfragen
- Überwachung der Hausordnung und Schlichtung von Differenzen
- Unterstützung bei Vermietungen und Verkäufen
- Für Kapitalanleger: Verwaltung Ihres Sondereigentums einschließlich Vermietung



Service „Rund um Haus und Garten“

Gepflegte Häuser und Außenanlagen erhöhen die Lebensqualität und laden ein.

... wir bieten Ihnen den kompletten Service aus einer Hand!

Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit sind nur zwei von unseren vielen Stärken. Ein moderner Fuhrpark sowie erforderliche Werkzeuge und Geräte, die durch unsere Fachkräfte eingesetzt werden, stehen zur Verfügung. Die Betreuung erfolgt individuell nach Ihren Wünschen und Vorgaben.

Hausmeister/ Hausreinigung / Entrümpelung

- Pflege und Kontrolle nach ihren Vorgaben (Umfang und Zyklus)
- Innenreinigung der gemeinschaftlichen Flächen
- Reinigung der Hauszugänge, Wege und Zufahrten inkl. Tiefgaragen
- Kontrolle und Austausch von Leuchtmitteln

Außenanlagen / Grünflächen

- Rasenpflege (Mähen, Vertikutieren, Düngen)
- Stauden- und Gehölzpflege (Rückschnitt, Düngen)
- Unkrautbeseitigung (Mulchen, Kultivieren)
- Baumpflege und Fällung inkl. Abfuhr
- Entsorgen des Schnittguts
- Umgestaltung mit Neupflanzungen
- Erneuern von Hecken- oder Zaunanlagen
- Verbundsteinarbeiten

Winterdienst

- Eis- und Schneeräumung inkl. Streugut
- Einsatz von leistungsstarken Maschinen
- Mehrmalige Räumung bei anhaltendem Schneefall

Spielplatzanlagen

- Sandkasten sauber halten
- Sandkasten neu befüllen

Mobiler Handwerker



EIN ANSPRECHPARTNER – NUR FÜR SIE

Wie soll sich ein hohes Service- und Qualitätsniveau und eine starke Kundenbindung entwickeln, wenn Sie ständig mit anderen Ansprechpartnern konfrontiert werden?

Daher betreut der Geschäftsinhaber jeden Eigentümer persönlich. Sie haben stets denselben Koordinator für alle Ihre Belange.

Wichtige Besprechungen werden als besonderer Service und auf Wunsch bei den Eigentümern direkt abgehalten.

Mit Abschluss des Verwaltervertrags erhalten Sie außerdem kostenlos folgende Leistungen:



Telefonische Erreichbarkeit 9 – 21 Uhr, auch am Wochenende und an Feiertagen

Immer Anschluss: Sie erhalten eine spezielle Rufnummer unter der wir für Sie da sind. Unser „freies Schreibtisch-Prinzip“ garantiert Ihnen eine Bearbeitung von 90% aller Anfragen innerhalb von einem Werktag.

Wir können eine Erreichbarkeit 7 Tage die Woche und schnelle Umsetzung von Problemlösungen bieten.

Durch unser Onlineportal für Eigentümer und Mieter haben Sie, mit persönlichen Zugangsdaten, immer Zugriff auf Dokumente - wie Protokolle, Abrechnungen, Energieausweis, Vertragsunterlagen und vieles mehr.

2x im Jahr vor Ort Begehungen.

Regelmäßige Objektbegehungen unter Kontrolle der technischen und sonstigen Einrichtungen

Wir stellen den Eigentümern und Bewohnern im Internet wichtige Neuigkeiten und Dokumente rund um die Uhr zur Verfügung. Weniger telefonische Nachfragen, weil sich Eigentümer und Bewohner auch im Internet informieren können
Kosten und Zeit sparen, da der aufwändige Versand von Dokumenten, Formularen oder Informationen an Eigentümer oder Bewohner entfällt

Beispiele für Kategorien von Dokumenten, die im Internet veröffentlicht werden können:

- Adressen u. Tel.-Nr. / Bescheide / Beschlussammlung
- Eigentümerversammlung / Energieausweis / Formulare
- Fotos / Gerichtsverfahren / Grundrisspläne / Gutachten
- Handwerkerangebote / Hausabrechnung
- Hausgeldabrechnung
- Hausordnung
- Hausreinigung
- Heizkostenabrechnung
- Müllabfuhr
- Nebenkostenabrechnung
- Rücklagenentwicklung
- Sicherheitseinrichtungen
- Teilungserklärung
- Terminpläne
- Urlaubsvertretung
- Versicherungsscheine
- Vorlagen
- WEG-Recht
- Wirtschaftsplan

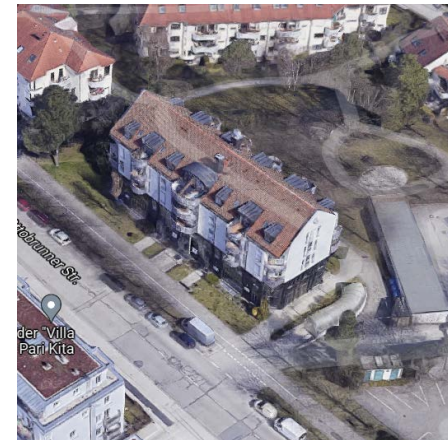
www. Hausverwaltung-hempler.de

Unser Internetauftritt soll Ihnen einen Überblick über die Firma und unser Leistungsangebot bieten.
Unser Leistungsspektrum rund Verwaltung um die Immobilie ist vielfältig und spiegelt die Aufgaben unserer Verwaltung wieder.
Wir haben stets ein offenes Ohr für Ihre Ideen und Ziele.

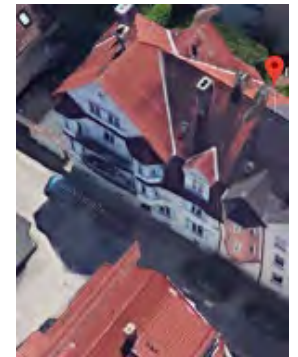


REFERENZEN

1.500 Einheiten verteilt auf knapp 100 Liegenschaften
schwerpunktmäßig in und um München, jedoch auch in
benachbarten Gemeinden (Gröbenzell – Germering
Starnberg - Augsburg – Kreis Wolfratshausen, Tutzing,
Starnberg) und in der „Ferne“ (Rheinland-Pfalz, Berlin,
Hessen, Nordrhein-Westfalen, Ingolstadt, Regensburg,
Eschwege, Berlin, Thüringen, Sachsen)



München, Otto Brunnerstr. 55,
Perhamerstr., Döbereinstr.,
Bauweberstr., Dachauerstr. u.a.



Wir vermitteln Ihnen Handwerker aus diversen Baubereichen

Sie möchten Ihre Wohnung / Ihr Haus renovieren, sanieren oder modernisieren?

Für all diese Aufgaben sind wir Ihr erster Ansprechpartner vor Ort.

Im Laufe unserer langjährigen Hausverwaltungstätigkeit haben wir einige kompetente und zuverlässige Handwerker kennengelernt. Wir konnten ihre Arbeitsweise selbst testen.

Daraus hat sich ein Handwerkerpool etabliert, den wir Ihnen gerne jederzeit für Ihre Bauvorhaben empfehlen können.

Inzwischen sind wir sogar so aufgestellt, dass wir mit unserem eigenen Handwerkern unter unserem eigenen Label bei Ihnen antreten können: **Handwerkerpool**

Wir erledigen alle Arbeiten aus folgenden Bereichen fachgerecht:

- Malerarbeiten
- Trockenbau
- Maurer- und Putzerarbeiten
- Fliesenlegen an Wand und Boden – komplette Badsanierung
- Bodenverlegung von Laminat bis Parkett (auch Parkettaufbereitung)



Bei diesen Gewerken arbeiten wir mit anerkannten Meisterbetrieben zusammen:

- Heizung und Wasserinstallation
- Elektroinstallation
- Dachdecker

Wir haben die Erfahrungen mit Handwerkern selbst gemacht.

Profitieren Sie davon.

Sparen Sie sich langwierige Anfragen bei zumeist ausgebuchten Firmen.

Bedienen Sie sich direkt bei unserem Handwerkerpool. Wir sichern Ihnen eine rasche und fachgerechte Erledigung Ihrer Aufträge zu!

WIR WÜRDEN UNS FREUEN, FÜR SIE UND IHRE WOHNANLAGE IN ZUKUNFT DIE VERTRAUENSVOLLE TÄTIGKEIT DES VERWALTERS ZU ÜBERNEHMEN

VERWALTERVERTRAG

Der Verwaltervertrag wird auf 3 Jahre abgeschlossen. Eine Kündigung ist unter Einhaltung einer sechs-monatigen Frist zum Ablaufdatum des vereinbarten Zeitraumes, möglich. Erfolgt keine Kündigung vor Ablauf der sechsmonatigen Frist, verlängert sich der Vertrag jeweils um 3 Jahre.

VERWALTERVERGÜTUNG

WEG pro Wohnung / Einheit € zzgl. 19 % MwSt
WEG pro Stellplatz / € zzgl. 19 % MwSt

Mietverwaltung pro Wohnung € zzgl. 19% MwSt
bei Neuvermietung 1 Kaltmiete zzgl. 19 % MwSt

Das Honorar beinhaltet sämtliche Leistungen laut Leistungspaket, Sondervergütungen u. ä. werden erst nach Absprache fällig und ist monatlich zur Zahlung fällig (Verrechnung über die Betriebskosten).



**BVI – Die besten Verwalter
Ihrer Immobilie**

Mehr Werte für Ihr Eigentum: Kompetenz, Transparenz, Vertrauen.
www.bvi-verwalter.de

Anita Hempler

**Inhaberin & Immobilienkauffrau
über 25 Jahren Baubranche,
Davon *15 Jahren als Hausverwalterin im
Bereich Pflegeimmobilien, Betreutes Wohnen,
Sondereigentumsverwaltung, und
WEG-Mietverwaltung,
mit insgesamt ca. 2.500 Einheiten
deutschlandweit**



Willkommen bei der Hausverwaltung Hempler GmbH

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen

Melanie Streit	Leitung Büro, Personalabteilung
Verena Ziegler	Teamassistentin
Stefan Streit	Leiter Technik
Renate Lihl	Mietverwaltung - Verkauf und Vermietung von Immobilien
Günter Rähmisch	Inspektion und regelmäßige Kontrolle des Erscheinungsbildes der verwalteten Objekte
Tüley Yesil	Technische Objektbetreuung
Ernnest Friedlein	Fachanwalt Miet- und WEG Recht
NN	Abrechnung, Buchhaltung
NN	Abrechnung



Hausverwaltung Hempler GmbH

*Hausverwaltung Hempler GmbH
Otto-Wagner-Str. 26
82110 Germering*

*Telefon 089 81892299
Fax 089 81892255
Der direkte Draht 0176 10 8080 88*

*Mail: verwaltung@hv-hempler.de
www.hausverwaltung-hempler.de*