Hausverwaltung Hempler GmbH

In guten Händen
mit unserem Rundumsorglospaket
für Eigentümer und Mieter

Sie finden unser Angebot auf Seite 5

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

Hausverwaltung Hempler GmbH

Hausverwaltung Hempler GmbH
Anita Hempler
Otto-Wagner-Str. 26, 82110 Germering
Tel.: 089 81 89 2299, Fax: 089 81 89 2255, Hotline: 0176 10 **606066**
Mail: verwaltung@hv-hempler.de, Web: www.hausverwaltung-hempler.de

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer, sehr geehrter Verwaltungsbeirat,

vielen Dank für Ihr Interesse am *Rundumsorglospaket* der *Hausverwaltung Hempler GmbH.*

WIR BIETEN IHNEN AN

- ✓ Kaufmännische Objektverwaltung
- ✓ Mieterbetreuung
- ✓ Technische Objektverwaltung
- ✓ Abrechnungsservice
- ✓ Mietvertragsmanagement-Mietinkasso
- ✓ Vermietung-Vermarktung

Profitieren Sie von unserem Fachwissen, einem erstklassigen Netzwerk und langjähriger Erfahrung insbesondere bei der Verwaltung von Gemeinschafts- und Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Für die Mieter oder Eigentümer sind wir stets ein vertrauensvoller Ansprechpartner, Kümmerer und runden den Wohlfühlfaktor durch einen der modernsten Online-Eigentümer/Mieterbereiche für mehr Service, Qualität und Komfort, mit einer Erreichbarkeit 7 Tage von 9 Uhr bis 21 Uhr tgl (inkl. Sonn- und Feiertags) ab.

Mit Abschluss des Verwaltervertrags erhalten Sie außerdem kostenlos folgende Leistungen:

- Telefonische Erreichbarkeit täglich 8 bis 21 Uhr, auch am Wochenende und an Feiertagen
- Regelmäßige Objektbegehungen unter Kontrolle der technischen und sonstigen Einrichtungen
- Hausinterne Technikabteilung – mobiler Handwerker
- Hervorragendes Handwerkernetzwerk
- Schnelle und unkomplizierte Konfliktlösung und Krisenmanagement im Havariefall
- Immer ein offenes Ohr für Mieter und Vermieter
- Rechtssichere Kommunikation mit Mietern und Medien
- Gepflegte Wohnanlagen
- Fundiertes handwerkliches Grundwissen

Unser Anspruch: Wir verwalten Ihre Immobilie mit Sorgfalt und setzen Ihre Ziele um – mit Transparenz, Service & Erfahrung, einen partnerschaftlichen Umgang, geprägt von Respekt und Wertschätzung.
Persönliche Betreuung als Grundlage der Zusammenarbeit.

Objektbegehung: 2 x im Jahr

Erreichbarkeit: 7 Tage die Woche und schnelle Umsetzung von Problemlösungen

Onlineportal: Zugriff auf alle Dokumente, Formulare, Abrechnungen und v.m.

Belegprüfung: Die zur Belegprüfung notwendigen Unterlagen und Belege werden an den Verwaltungsbeirat für die jährliche Belegprüfung außer Haus zur Verfügung gestellt, damit die Belegprüfung ohne Zeitdruck und mit Ruhe durchgeführt werden kan

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen

Anita Hempler	Geschäftsführerin Zertifizierte Haus- und Grundstücksverwalterin IHK, Immobilienkauffrau 25 Jahre Baubranche, davon *20 Jahren als Hausverwalterin im Bereich Pflegeimmobilien, Betreutes Wohnen und Studentenappartement, Sondereigentumsverwaltung und Mietsonderverwaltung
Katarzyna Gorwa	Assistentin der Geschäftsleitung
Stefan Streit	Leiter Technik
Franziska Kotschik	Teamassistentin Technik
Tüley Yesil	Objektbetreuung, regelmäßige Kontrolle des Erscheinungsbildes der verwalteten Objekte
Theos Mulaku	Technische Objektbetreuung
Wolfgang Matzka	Technische Objektbetreuung
Monika Bauer	Mietverwaltung, Übergaben, Abnahmen, Betreuung der Mieter
Ernnest Friedlein	Fachanwalt für Miet- und WEG Recht
3 Buchhalterinnen	Nebenkostenabrechnung, Buchhaltung Mieter Abrechnung, Buchhaltung

Wir sind im Besitz der Erlaubnis nach § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO (Immobilienmakler) Aufsichtsbehörde: Landratsamt Fürstenfeldbruck, Münchner Str. 32, 82256 Fürstenfeldbruck, www.lra-ffb.de § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO (Wohnimmobilienverwalter) Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Balanstraße 55-59, 81541 München, www.ihk-muenchen.de

Natürlich arbeiten wir auch gerne mit den Firmen und Hausmeister zusammen, die bisher Ihre Objekte betreut haben.

Zum Abschluss möchte ich festhalten, dass unser Einsatz nicht nur dazu dient, alle Belange im Bereich Hausverwaltung mit bestem Know-How abzuwickeln, sondern uns auch der persönliche Kontakt zu allen Eigentümern und Mietern besonders am Herzen liegt.

Ich hoffe, 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

A. Hempler

„Rundumsorglospaket"

KAUFMÄNNISCHE OBJEKTVERWALTUNG

Der kaufmännische Verwaltungsservice beinhaltet die **Abwicklung sämtlicher das Objekt betreffender Zahlungsflüsse** . Als **Treuhänder** führen wir für Sie ein eigenes Konto, bei dem **Sie als wirtschaftlich Berechtigter** hinterlegt sind. Unser Team beachtet die **Einhaltung von Zahlungsfristen** und versucht bei Auftragsvergabe einen **Skontoabzug** zu vereinbaren. Neben einer **Prüfung auf inhaltliche und rechnerische Richtigkeit** der eingehenden Rechnungen achten wir auch auf die **Einhaltung von Formvorschriften** . Vorausschauend werden wiederkehrende und außergewöhnliche Kosten in die **Kostenplanung** eingepflegt. Unsere **Buchhaltung** erfasst sämtliche Geschäftsfälle im Sinne der **Doppelten Buchführung** und hält sich dabei an die **Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GOB)** . Eine geordnete und strukturierte **Verwahrung der Belege** und Vernichtung nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist (§ 257 HGB) ist für uns selbstverständlich.

Unsere Leistungen

- Rechnungsprüfung (inhaltlich, rechnerisch, formal)
- Rechnungsbegleichung
- Ausgabenplanung
- Einhaltung von Zahlungszielen
- Vereinbarung und Wahrnehmung von Skonto
- Doppelte Buchführung
- Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GOB)
- Geordnete und strukturierte Verwahrung sämtlicher Belege
- Ordnungsgemäße Vernichtung nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist (nach Absprache!)

ABRECHNUNGSSERVICE / REPORT

Neben der Erstellung der **Nebenkostenabrechnungen** für die Mieter, versorgen wir Sie als Eigentümer durch unsere **monatlichen Abrechnungen** jederzeit mit allen wichtigen Kennzahlen der einzelnen Objekte, damit Sie stets einen Überblick über die Wirtschaftlichkeit Ihrer Immobilien haben und **strategischen Rückschlüsse** daraus ziehen können. Mit unserer Abrechnung erhalten Sie einen **geordneten Überblick** über alle monatlichen Einnahmen und Ausgaben inkl. **Kostenstellenzuordnung** , welche zur **Weiterleitung an Ihr Steuerbüro** geeignet ist. Weiterhin informieren wir Sie über alle wichtigen Ereignisse, Vorkommnisse und Entwicklungen im Objekt und zeigen Ihnen über den gesamten Lebenszyklus **Lösungsansätze** auf.

Unsere Leistungen

- Zuarbeit für Heizkostenabrechnung
- Nebenkostenabrechnung für Mieter

- objekt- oder profitcenterbezogene Monatsabrechnung (z.B. zur Weitergabe an Steuerberater)
- Anfertigung für Ihren Jahresabschluss relevanter Dokumente (z.B. Jahresabrechnung)
- Ansprechpartner für Wirtschaftsprüfer und Steuerbüro
- Mieterlösplanung
- Regelmäßige Information über aktuelle und bevorstehende Ereignisse/Maßnahmen

MIETERBETREUUNG

Durch den kontinuierliche Kontakt zu Ihren Mietern können wir **Anliegen und Störfaktoren frühzeitig erkennen** und darauf eingehen, um Ihre Interessen als Eigentümer mit denen der Mieter in Einklang zu bringen.

Den Mietern steht ein **fester Ansprechpartner**, der mit der Immobilie persönlich vertraut ist und Kenntnis über die Besonderheiten des Objektes hat, zur Verfügung. Wir übernehmen für Sie die **gesamte Kommunikation und Wahrnehmung von Terminen** mit den Mietern.

Unsere Leistungen

- Persönliche Ansprechpartner bei Anliegen und Problemen
- Kontinuierliche Kommunikation mit Bestandsmietern
- Analyse von Anforderungen und Bedürfnissen der Bestandsmieter

MIETVERTRAGSMANAGEMENT / MIETINKASSO

Im Rahmen unseres Mietvertragsmanagements betreuen wir Sie über die **gesamte Laufzeit des Mietvertrages** hinweg und betreiben die **Stammdatenpflege** . Mit der Übernahme des **Mietinkassos** , überwachen wir die Einhaltung von Zahlungszielen und führen bei Notwendigkeit ein **außergerichtliches Mahnverfahren** durch. Sollte ein **gerichtliches Mahnverfahren** notwendig sein, unterstützen wir Sie in **Kooperation mit einem Fachanwalt** , den wir Ihnen gerne empfehlen. Durch die situationsbedingte **Prüfung der Vertragswerke** informieren wir Sie bei Schäden über die jeweilige Pflicht der Kostentragung und setzen Ihre Ansprüche gegenüber den Mieter durch. Mit der ständigen **Überwachung von Optionsfristen** und der frühzeitigen Aufnahme von **Verhandlungen zu Mietvertragsverlängerungen** sorgen wir für langfristige **Sicherung Ihrer Einnahmen** .

Unsere Leistungen

- Erfassung und Pflege Mietvertragsdaten sowie Mieterstammdaten
- Verhandlung und Erstellung von Nachträgen während der Vertragslaufzeit
- Überwachung von Optionsfristen und Akquise zu Mietvertragsverlängerungen
- Optionsfristenüberwachung + Erinnerung
- Mieterhöhungen
- Differenzierung der Kostentragung Vermieter/ Mieter

- Analyse und Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen, Rückbauverpflichtungen, Abstandszahlungen und Gutachten
- Mietvertragskündigungen
- kaufmännische Betreuung der Mietverhältnisse /Mietinkasso
- Mahnwesen und Unterstützung bei gerichtlichen Schritten
- Anlage und Führung von Kautionskonto gemäß der rechtlichen Anforderungen

TECHNISCHE OBJEKTVERWALTUNG

Durch **regelmäßige Objektbegehungen** und der damit verbundenen **Kontrolle des technischen Objektpersonals** können Mängel rechtzeitig erkannt und noch vor Entstehung eines größeren Schadens, Maßnahmen zur Behebung eingeleitet werden.

Unser Gebäudemanagement umfasst die **technische Verwaltung** sowie die **Koordination des Personals** . Neben der Abstimmung und **Überwachung von Wartungen** sowie **Optimierung der bestehenden Verträge** , kümmern wir uns auch um alle weiteren objektbezogene Leistungen. Unter Berücksichtigung Ihrer individuellen Ziele und Erwartungen, planen wir alle wichtigen **Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** sowie **Schönheitsreparaturen** rechtzeitig ein und stimmen diese mit den Mietvertragslaufzeiten ab.

Auf Wunsch vermitteln wir **erfahrene Fachfirmen** , die über die notwendigen Zertifikate für das jeweilige Gewerk verfügen.

Weiterhin unterstützen wir die **langfristige Werterhaltung des Objektes** und zeigen dabei Möglichkeiten der **Attraktivitätssteigerung** des Objektes auf.

Unsere Leistungen

- Controlling/Betreuung des technischen Personals
- Koordination und Optimierung von Wartungsverträgen
- Überwachung von technischen Pflichtüberprüfungen (z. B. TÜV, Brandschau etc.)
- Mängelerfassung /-bewertung bei auslaufenden Gewährleistungsfristen
- Erörterung von Attraktivitätssteigerungsmöglichkeiten des Objektes
- Einsparmöglichkeiten in der Bewirtschaftung aufdecken (Betriebskostencontrolling)
- Erstellung von Maßnahmenkatalogen (Instandhaltung/Instandsetzung)
- Wiederkehrende Überprüfung des Brandschutzes und der Unfallverhütungsvorschrift sowie anschließender Erstellung eines Maßnahmenkatalogs (differenziert nach Verantwortungsbereich (Mieter/Vermieter))
- Controlling objektbezogene Dienstleistungsverträge (Hausmeister /-reinigung, Sicherheitsdienst, Winterdienst, Grünanlagenpflege, Mattenservice etc.)

VERMIETUNG / VERMARKTUNG

Auf Grundlage unserer **Erfahrung, Marktkenntnis und vorhandenen Kontakte** zu Wirtschaft und Liegenschaftsämtern fertigen wir gemeinsam mit Ihnen ein **objektspezifisches Vermarktungskonzept** an. Durch die Vielzahl an Branchen bestehen auf Seiten potentieller Mietinteressenten erhebliche Anforderungsunterschiede und Prioritäten. Daher liegt unser Augenmerk darauf, dass wir das **Potenzial Ihrer Immobilie vollständig nutzen** , langfristig steigern und das Interesse des zur Immobilie passenden Interessentenkreises wecken. Im Anmietungsprozess findet sowohl eine **Überprüfung der Mietinteressenten** (Bonitätsauskunft) als auch eine **Prüfung bestehender Konkurrenzschutzvereinbarungen** statt. Auf Wunsch übernehmen wir die **Führung der Mietvertragsverhandlungen** , **Erstellung des Mietvertrages nebst Anlagen** und **Durchführung der Übergabe inkl. Protokoll** . Im Rahmen der Vermarktung übernehmen wir hierbei auch den **nutzerspezifischen Ausbau bzw. Umbau** der Mietfläche.

Unsere Leistungen

- Objektspezifisches Vermarktungskonzept
- Zielgruppen-Analyse / Strategische Vermarktung
- Erstellung von empfängerbezogenen Exposés
- Überprüfung Mietinteressenten (Bonitätsüberprüfung)
- Überprüfung bestehender Konkurrenzschutzvereinbarungen
- Ausarbeitung von Mietverträgen und Nachträgen inkl. Verhandlung der Konditionen
- Finanzierungen von Um-, Ein- und Ausbauten
- Planung, Kalkulation, Organisation sowie Begleitung von mieterspezifischen Ausbauten der Mietfläche
- Übergaben/Abnahmen mit umfangreicher Protokollation des Zustandes

Unser Angebot

zur WEG-Verwaltung

Zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen der WEG-Verwaltung monatliche Verwaltervergütung:

Pro Wohneinheit / Gewerbeeinheit
€ zzgl. derzeit gültigen MwSt. (19 %)

Pro Stellplatz
5,00 € zzgl. derzeit gültigen MwSt. (19 %)

Wir sind Partner und Interessenvertreter Ihrer Immobilie, wenn Sie es wollen.

Dafür sind wir da!

Hausverwaltung Hempler GmbH
Anita Hempler
Otto-Wagner-Str. 26, 82110 Germering
Tel.: 089 81 89 2299, Fax: 089 81 89 2255,
Mail: verwaltung@hv-hempler.de, Web: www.hausverwaltung-hempler.de

VERWALTUNG

Ihr Team für alle Themen rund um die Verwaltung

Katarzyna Gorwa
Assistenz der Geschäftsführung

Kommunikation mit Versorgern und Dienstleistern, Postbearbeitung, Terminplanung,
... die gute Seele in unserem Team

E-Mail: office@hv-hempler.de

Telefon 089 8189 2299 (Taste 4)

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Anita Hempler
Zertifizierte Haus- und Grundstücksverwalterin (IHK)

office@hv-hempler.de
Telefon: 089 81892299 (Taste 4)

TECHNIK

Ihr Team für Mängel und Schäden am Gemeinschafts- und / oder Sondereigentum (Leitungswasserschäden, Heizungsausfälle, kein Warmwasser, Sanierungen etc).

Stefan Streit
Leiter der Technik

E-Mail: technik@hv-hempler.de

Franziska Kotschik
Teamassistenz

E-Mail: technik@hv-hempler.de
Telefon 089 8189 2299 (Taste 1)

Teos Mulaku
Technischer Objektbetreuer
E-Mail: t.mulaku@hv-hempler.de

Wolfgang Matzka
Technischer Objektbetreuer
E-Mail:
objektbetreuung@hv-hempler.de

MÄNGEL

Meldungen von Mängel
E-Mail: maengel@hv-hempler.de
Whatsapp 0176 10 808088

BUCHHALTUNG

Ihr Team für alle Anliegen die Buchhaltung betreffend (Hausgeld, Abrechnungen etc).

buchhaltung@hv-hempler.de
Telefon: 089 8189 2299 (Taste 2)

MIETVERWALTUNG / SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Kümmerer usw für Ihre Mieter

E-Mail: mieter@hv-hempler.de
Telefon: 089 8189 2299 (Taste 3)

Hausverwaltung
Hempler GmbH

Garagen & Tiefgaragenverwaltung

Suchen Sie für Ihre Garagen bzw. Tiefgarage eine erfahrene Hausverwaltung und zuverlässigen Ansprechpartner, der sich um alle Belange Ihres Eigentums kümmert?

Durch unsere Erfahrung im Umgang mit Garagen und Tiefgaragen sind wir für Sie der geeignete Partner für die Verwaltung von Garagen und Tiefgaragen.

Langjährige unbehandelte Bauschäden in Tiefgaragen erzeugen fatale Schädigungen im statischen Bereich der Stützen und erzeugen enorme Sanierungskosten.

Nur durch eine frühzeitige Erkennung vorhandener Bauschäden wie Risse im Betongefüge, Salzausblühungen an Stützen, Rostfahnen und Abplatzungen im Betongefüge durch anhaltende Feuchtigkeitseindringungen und Karbonatisierungen, können die Sanierungskosten gering gehalten werden.

Wir kümmern uns um die zuverlässige Verwaltung Ihres Gemeinschaftseigentums sowie um die richtigen Instandsetzungs- und Pflegearbeiten.

Leistungen im Überblick

- Abrechnung aller Kosten

- Durchführung von Eigentümerversammlung bei Aufteilung nach WEG

- Regelmäßige Sichtprüfung der Garagen

- Prüfung aller notwendigen Wartungsverträge auf Vollständigkeit.

- Frühzeitige Erkennung von Bauschäden an Stützen, Bodenplatten und umliegenden Bauteilen

- Planung von qualitativ hochwertigen Sanierungsmaßnahmen gemeinsam mit entsprechenden Fachplanern und Sanierungsfirmen.

- Vorstellung des erarbeiteten Sanierungskonzeptes auf der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung.

Hausverwaltung
Hempler GmbH

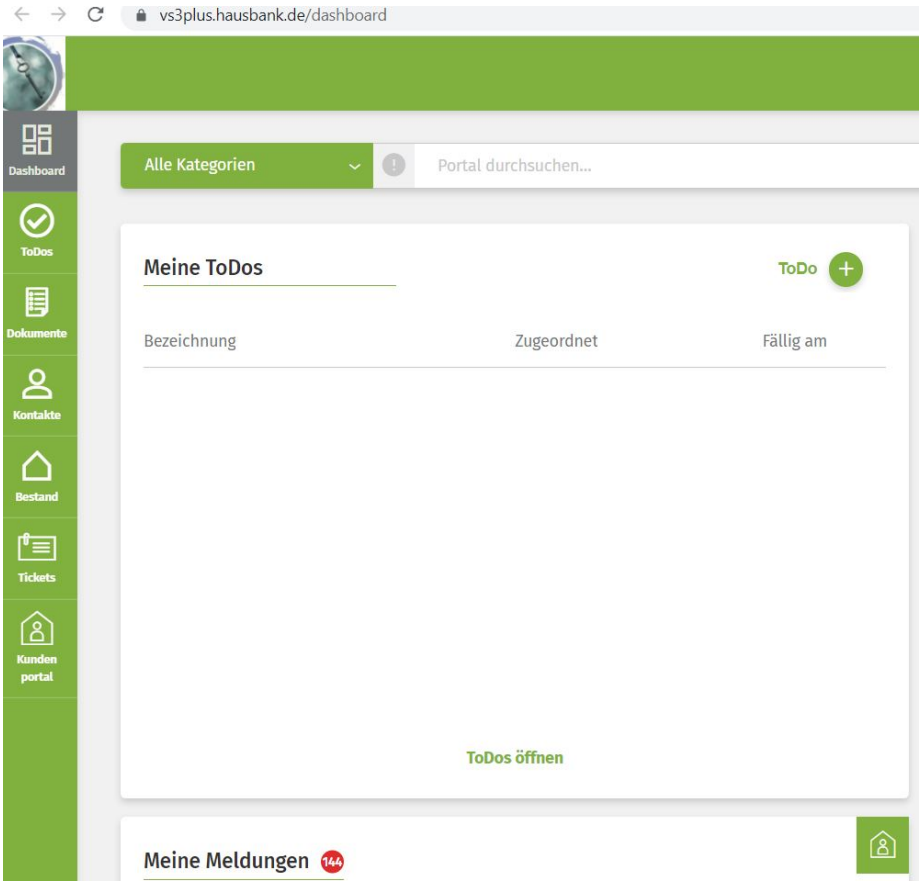
Onlineportal

Welche Vorteile bietet das Portal zum Veröffentlichen von Dokumenten in einem geschützten Bereich im Internet?

- 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 / Beschlusssammlung
- 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
- Sonstige



„Bayerischer-Handwerkerpool-Hempler“
„deutschlandweit“ in Ihrer Hausverwaltung Hempler
Der bessere Überblick über Ihre Kosten

Hausmeisterarbeiten
Facility Management
Pflege - Wartung - Reinigung
Instandhaltung von Haus, Garten und Anlage
Malerarbeiten, Pflasterarbeiten u.a.
Endreinigung nach Renovierung
Baustellenendreinigung vor Erstbezug
Haushaltsauflösung von Wohnung & Haus
Entrümpelung von Keller, Garage, Dachboden, Anbauten,
Hof und Gartenlaube

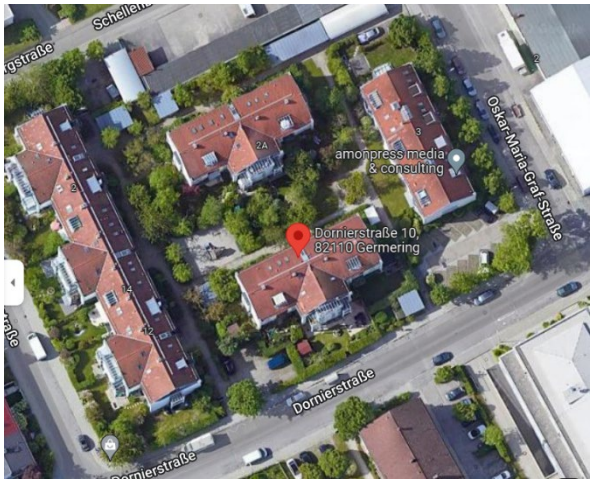
- Hausmeisterservice für Privathaushalte
- Hausmeisterservice für Büro- & Firmengebäude
- Renovierungsarbeiten
- Malerarbeiten
- Instandhaltungen
- Kleinreparaturen
- Kontrollarbeiten
- Winterdienst
- Beseitigung von Schnee und Eis
- Gehwegreinigung
- Bereitstellen der Mülltonnen
- Abfallentsorgung
- Heizungskontrolle
- Kehren
- Putzen
- Treppenhausreinigung
- Glasreinigung
- Durchführung der Hausordnung
- und vieles mehr...
- Wohnungsauflösungen
- Entrümpelungen
- Nachlassräumung
- Garagenräumung
- Kellerräumung
- Dachbodenräumung

Gerne erstellen wir Ihnen ein Angebot.

Hausverwaltung Hempler GmbH

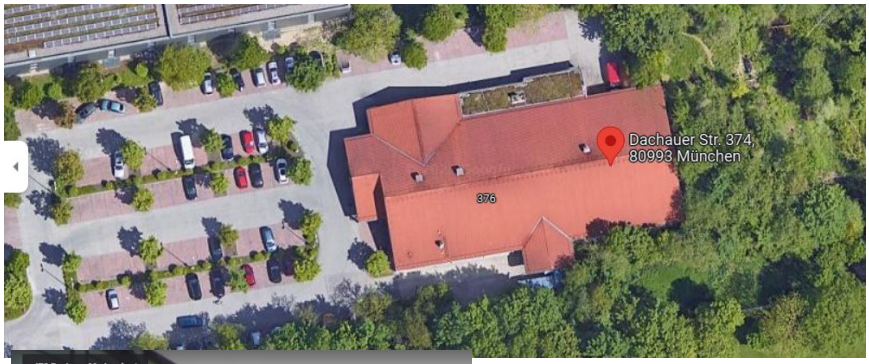
2.500 Einheiten verteilt auf knapp 120 Liegenschaften schwerpunktmäßig in und um München, jedoch auch in benachbarten Gemeinden (Gröbenzell – Germering Starnberg - Augsburg – Kreis Wolfratshausen, Tutzing, Starnberg) u

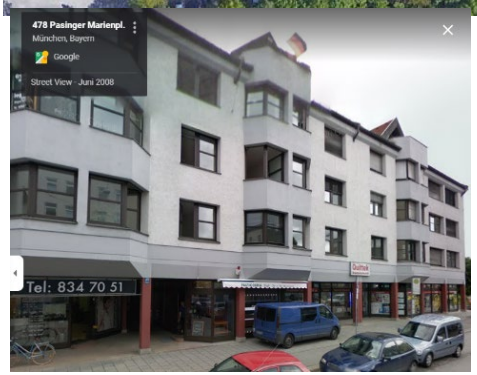
Dunantstr. 4, Klementinenstr. 4 –80805 München



Dornierstr. 12-14, Oskar-Maria-Graf-Str. 3, Schellenbergstr. 2, 2a – Germering

Georginenstr. München





BVI

Hausverwaltung Hempler
Anita Hempler
82110 Germering

MITGLIEDSURKUNDE

BUNDESFACHVERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Das Mitglied hat sich unserem Qualifizierungs- und Auswahlverfahren unterzogen. Der Verhaltens- und Ehrenkodex sowie das BVI-WerteManagementSystem (WMS) wurden anerkannt. Die Einhaltung der Qualitätsnormen wird regelmäßig überprüft.

924	03.06.2019
Mitgliedsnummer	Datum
Präsident	Geschäftsführer

vdiv
Die Immobilienverwalter
Bayern

Mitgliedsurkunde

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Hausverwaltung Hempler GmbH

Mitgliedsnummer 997

Mitglied in einer starken Gemeinschaft

Das Mitglied hat sich mit der Aufnahme verpflichtet, die Satzung und Berufsordnung des Verbands anzuerkennen und zu befolgen.

Walter Plank, Geschäftsführender Vorstand

München, 01.01.2021

Haus & Grund®
Germering

Haus & Grund Germering e. V.

Untere Bahnhofstraße 38a
82110 Germering
Telefon: 089/ 32 49 69 06
Telefax: 089/ 32 49 69 05

Frau
Anita Hempler
Bärenweg 2a
82110 Germering

01. April 2019

Haus & Grund Germering und Umgebung e. V.
Ihre Mitgliedschaft
Mandatsreferenz 76/2019

Sehr geehrte Frau Hempler,

vielen Dank für Ihre Beitrittserklärung. Wir freuen uns, dass Sie Mitglied bei Haus & Grund Germering e. V. geworden sind.

Als Mitglied haben Sie die Möglichkeit, ein bis zwei kostenfreie anwaltliche Kurzberatungen pro Jahr (max. 20 Minuten Beratungszeit) zu erhalten.

Ferner erhalten Sie in unseren Geschäftsräumen Mietverträge für Wohnung, Haus und Gewerbe für jeweils 5 €, Mietvertrag für Garage für 3 €. Weitere Verträge erhalten Sie auf Anfrage.

Darüber hinaus haben wir für Sie die Hausbesitzerzeitung bestellt. Diese erhalten Sie direkt in Ihren Briefkasten. Bei Adressänderungen bitten wir um eine entsprechende Mitteilung.

Ebenfalls übersenden wir Ihnen in der Anlage die Satzung.

Ihre Mandats Referenznummer lautet: 76/2018

Folgenden Betrag werden wir von Ihrem Konto einziehen:

howden CANINENBERG

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI

Vertrauensschadenversicherung

Hiermit bestätigen wir dem Verbandsmitglied

Hausverwaltung Hempler
Frau Anita Hempler
Otto-Wagner-Str. 34
82110 Germering

Mitgliedsnummer: 924

Versicherungsschutz für nachstehendes Risiko:

Vertrauensschadenversicherung für Immobilienverwalter im Rahmen der Mitgliedschaft im BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Versicherungssumme:	EUR 500.000 je Versicherungsfall und Versicherungsjahr
Versicherer:	R+V Allgemeine Versicherung AG, Raiffeisenplatz 1, 65189 Wiesbaden
Vertragsnummer:	405 92 968006835
Gültig ab:	01.07.2019
Vertragsgrundlage:	Rahmenvertrag des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. zur Vertrauensschadenversicherung (Stand 01.01.2017)
Vertragsbetreuung:	Howden Caninenberg GmbH, Peterstor 16, 36037 Fulda

Fulda, 03.06.2019

Howden Caninenberg GmbH
Versicherungsmakler

BVI Bundesfachverband
der Immobilienverwalter e.V.

Bayerischer Versicherungsverband

Versicherungsaktiengesellschaft

Serviceteam
Vertrag Komposit Individual
Telefon +49 89 6236 5800
kundenservice@vkb.de

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

Bestätigung

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung
Versicherungsnummer H 3628174
Versicherungsnehmer Hempler Hausverwaltung GmbH
Otto-Wagner-Str. 26, 82110 Germering
Kennziffer Versicherungsunternehmen 5324

05.07.2021

Versicherungsschutz zum Nachweis der Pflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO

Versicherungsbestätigung

Zur Vorlage bei Ihrer zuständigen Erlaubnisbehörde bestätigen wir, dass Sie ab dem 01.08.2021 eine Berufshaftpflichtversicherung nach § 34c Absatz 2 Nummer 3 GewO bei unserer Gesellschaft abgeschlossen haben, die die Voraussetzungen der § 15 und §15a der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erfüllt.

Die vereinbarte Versicherungssumme für Vermögensschäden beträgt mindestens 500.000 EUR je Versicherungsfall. Die Höchstleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt mindestens 1.000.000 EUR.

Freundliche Grüße
Bayerischer Versicherungsverband
Versicherungsaktiengesellschaft

IHK Akademie
München und Oberbayern

ZERTIFIKAT

Frau Anita Hempler

hat im Juli 2014 die Qualifizierungsseminare zum

Haus- und Grundstücksverwalter/-in IHK

erfolgreich abgeschlossen.
Der Leistungsnachweis erfolgte über einen schriftlichen Test.

Westerham, 28. Juli 2014

IHK für
München und Oberbayern

Vera Hetzel

Vera Hetzel
Seminarmanagerin

EINGEGANGEN AM 25. NOV. 2021

IHK München und Oberbayern

IHK für München und Oberbayern | 80323 München

ID892774
Hausverwaltung Hempler GmbH
Otto-Wagner-Str. 26
82110 Germering

Ansprechpartner/in	Unser Zeichen	Telefon	E-Mail	Datum
Semra Kaya	kys	+49 89 5116 2050	Kaya@muenchen.ihk.de	18.11.2021

Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO

Antragstellerin: Hausverwaltung Hempler GmbH
Otto-Wagner-Str. 26
82110 Germering

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts: München, Abteilung B, HR-Nummer 153373
mit dem/den gesetzlichen Vertreter/-n:

Hempler, Anita, geb. 14.08.1960

Auf Antrag vom 16.06.2021 erteilt die IHK für München und Oberbayern der Antragstellerin die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO,

gewerbsmäßig den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume zu vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachzuweisen (Immobilienmakler gemäß § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO);

gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verwalten (Wohnimmobilienverwalter gemäß § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO).

Gründe:

Die Antragstellerin beantragte bei der IHK eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummern 1, 4 GewO.

Die IHK ist für den Erlass des Bescheides sachlich und örtlich zuständig.

Die im Rahmen des Erlaubnisverfahrens beizubringenden Unterlagen und Nachweise sind vorgelegt worden.

Tatsachen, die die Versagung der beantragten Erlaubnis rechtfertigen würden, sind im Erlaubnisverfahren nicht bekannt geworden.

Die für die Erlaubniserteilung als Wohnimmobilienverwalter notwendige Berufshaftpflichtversicherung nach § 34c Absatz 2 Nummer 3 GewO wurde nachgewiesen.

Die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummern 1, 4 GewO war deshalb antragsgemäß zu erteilen.

GFI|100|579|563-211118-1004|6085439|3.83.01 (CS)/2021.11.09/22:02 (430005/b2320)

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummern 1, 4 GewO ist gültig im gesamten Bundesgebiet. Sie berechtigt die Erlaubnisinhaberin, die im Bescheid genannten gewerblichen Tätigkeiten auszuüben.

Die einschlägigen Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in der jeweils geltenden Fassung müssen beachtet und eingehalten werden.

Wohnimmobilienverwalter sind verpflichtet, den Versicherungsschutz während der gesamten Tätigkeit aufrechtzuerhalten. Wird der Vertrag über die Berufshaftpflichtversicherung beendet, ist der örtlich zuständigen Erlaubnisbehörde unverzüglich der Abschluss einer neuen Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Ohne diesen Nachweis wird die vorliegende Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter gemäß § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO widerrufen, es sei denn, die Erlaubnisinhaberin verzichtet auf die Erlaubnis.

Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sind verpflichtet, sich in einem Umfang von jeweils 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren weiterzubilden; das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen. Für die Erlaubnisinhaberin ist es ausreichend, wenn der Weiterbildungsnachweis durch eine im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit angemessene Zahl von bei der Erlaubnisinhaberin beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der Tätigkeit als Immobilienmakler oder Wohnimmobilienverwalter mitwirkenden Personen übertragen ist und die die Erlaubnisinhaberin vertreten dürfen.

Die Erlaubnisinhaberin hat der für die Erlaubniserteilung nach § 34c Absatz 1 GewO jeweils zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen, welche Personen jeweils mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung beauftragt sind. In der Anzeige sind Name, Geburtsname, sofern er vom Namen abweicht, Vornamen, Staatsangehörigkeit/-en, Geburtstag und -ort sowie die Anschrift der betreffenden Person/-en anzugeben.

Der Beginn der Ausübung des selbstständigen Betriebes eines stehenden Gewerbes, einer Zweigniederlassung oder einer unselbstständigen Zweigstelle ist der jeweils zuständigen Gemeinde am Ort der künftigen Betriebsstätte anzuzeigen, § 14 Absatz 1 GewO. Dies gilt auch für eine Verlegung des Betriebssitzes, eine Änderung des Unternehmensgegenstandes und die endgültige Aufgabe der Ausübung des Gewerbebetriebes. Die Pflicht zur Gewerbeanzeige entfällt weder durch die Erteilung der Erlaubnis noch durch eine Eintragung in ein Register (z. B. Handelsregister).

Freundliche Grüße

IHK für München und Oberbayern
i. A.

gez.
Semra Kaya

Dieser Bescheid ist mithilfe einer elektronischen Datenverarbeitungsanlage erstellt und ohne Unterschrift gültig.

GR|100|579|563-211118-1004|6085439|3.83.01 (CS)/2021.11.09/22.02 (430005/62320)

Michael Mustermann
Hausverwaltung

Musterweg 1
12345 Musterhausen

Herrn
Max Muster
Musterstr. 1
12345 Musterstadt

Ihre gespeicherten Daten:	
1000-stel Wohnung	25,0000
1000-stel Garage	2,0000
Anzahl Wohnungen	1,0000
Anzahl Garagen	1,0000

Wirtschaftsplan

Musterhausen, den 19.09.2011

für den Zeitraum vom 01.01.2010 - 31.12.2010 (365 Tage)
Wirtschaftseinheit: WEG Musterstr. 1, 12345 Musterstadt

Wohnungs-Nr.: 2312900181

Nummern lt. Teilungserklärung: Wohnung 180 Garage 15

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
UMLAGEFÄHIGE KOSTEN			
Müllgebühren	970-stel Wohnung	3.250,00-	83,76-
Allgemeinstrom	970-stel Wohnung	500,00-	12,89-
Wasser/Abwasser	970-stel Wohnung	4.900,00-	126,29-
Versicherungen	970-stel Wohnung	3.650,00-	94,07-
Heizkosten	970-stel Wohnung	19.367,97-	499,17-
Hausmeisterkosten	970-stel Wohnung	9.700,00-	250,00-
Garagenkosten	970-stel Wohnung	1.000,00-	25,77-
Putzmaterial/-geräte	970-stel Wohnung	100,00-	2,58-
Gartenpflege	970-stel Wohnung	200,00-	5,15-
Summe umlagefähige Kosten		42.667,97-	1.099,68-
NICHT UMLAGEFÄHIGE KOSTEN			
Lfd.Instandhaltung	970-stel Wohnung	2.000,00-	51,55-
Lfd. Instandhaltung Garagen	970-stel Wohnung	1.000,00-	25,77-
Größerer Erhaltungsaufwand	970-stel Wohnung	2.500,00-	64,43-
Sonstige Betriebskosten	970-stel Wohnung	500,00-	12,89-
Verwaltergebühr	970-stel Wohnung	6.147,60-	158,44-
Kontoführungsgebühren	970-stel Wohnung	300,00-	7,73-
Summe nicht umlagefähige Kosten		12.447,60-	320,81-
Instandhaltungsrückstellung			
Zuweisung Rücklage	970-stel Wohnung	10.000,00-	257,73-
Summe Bildung Inst.rückstellung		10.000,00-	257,73-

Michael Mustermann
Hausverwaltung

Musterweg 1
12345 Musterhausen

Seite 2 zu Wohnungs-Nr.: 2312900181

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
ZUSAMMENFASSUNG			
Summe umlagefähige Kosten		42.667,97-	1.099,68-
Summe nicht umlagefähige Kosten		12.447,60-	320,81-
Summe Bildung Inst.rückstellung		10.000,00-	257,73-
Jahreswohnlast		65.115,57+	1.678,22+
		0,00	0,00

	EUR
Ihre Wohnlastvorauszahlung ab 01.01.2010 errechnet sich wie folgt:	
Veranschlagter anteiliger Betrag jährlich	1.678,22
:12 = monatlich	139,85
Neue Wohnlast monatlich	140,48

Die neue Wohnlastvorauszahlung über EUR 140,48 wird dann erstmals am 01.10.2011 zur Zahlung fällig.

.

Michael Mustermann
Hausverwaltung

Musterweg 1
12345 Musterhausen

Herrn
Max Muster
Musterstr. 1
12345 Musterstadt

Ihre gespeicherten Daten:	
1000-stel Wohnung	25,0000
1000-stel Garage	2,0000
Anzahl Wohnungen	1,0000
Anzahl Garagen	1,0000

Enthaltene Lohnkosten in der Jahresabrechnung

Musterhausen, den 19.09.2011

für den Zeitraum vom 01.01.2008 - 31.12.2008 (366 Tage)
Wirtschaftseinheit: WEG Musterstr. 1, 12345 Musterstadt

Wohnungs-Nr.: 2312900181

Nummern lt. Teilungserklärung: Wohnung 180 Garage 15

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Haushaltsnahe Dienstleistungen			
Heizungskosten	gem. Brunata	215,46-	10,96-
Hausmeisterkosten	1000-stel Whg + Gar.	9.555,40-	258,00-
Hausreinigung	1000-stel Whg + Gar.	36,42-	0,98-
Gartenpflege	1000-stel Whg + Gar.	35,70-	0,96-
Summe		9.842,98-	270,90-
Handwerkerleistungen			
Wartungskosten RWA	1000-stel Whg + Gar.	124,47-	3,36-
Lfd. Instandhaltung	1000-stel Whg + Gar.	2.883,62-	77,86-
Instandhaltung Garage	Anzahl Garagen (15)	241,57-	16,10-
Kosten gem. WEG-Beschluss	1000-stel Whg + Gar.	423,04-	11,42-
Garagenkosten	Anzahl Garagen (15)	297,50-	19,83-
Summe		3.970,20-	128,57-
Zusammenfassung			
Haushaltsnahe Dienstleistungen		9.842,98-	270,90-
Handwerkerleistungen		3.970,20-	128,57-
Summe		13.813,18-	399,47-

Die Originalbelege (Rechnungen) liegen beim Verwalter zur Einsicht vor.

Haftungsausschluss:

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Abrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeitskosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

Michael Mustermann
Hausverwaltung

Musterweg 1
12345 Musterhausen

Herrn
Max Muster
Musterstr. 1
12345 Musterstadt

Ihre gespeicherten Daten:	
1000-stel Wohnung	25,0000
1000-stel Garage	2,0000
Anzahl Wohnungen	1,0000
Anzahl Garagen	1,0000

(Muster-)Jahresabrechnung

Musterhausen, den 19.09.2011

für den Zeitraum vom 01.01.2008 - 31.12.2008 (366 Tage)
Wirtschaftseinheit: WEG Musterstr. 1, 12345 Musterstadt

Wohnungs-Nr.: 2312900181

Nummern lt. Teilungserklärung: Wohnung 180 Garage 15

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
UMLAGEFÄHIGE KOSTEN			
Müllgebühren	1000-stel Whg + Gar.	2.397,72-	64,74-
Entwässerungsgebühren	1000-stel Whg + Gar.	842,40-	22,74-
Allgemeinstrom	1000-stel Whg + Gar.	402,71-	10,87-
Wasser/Abwasser	1000-stel Whg + Gar.	4.808,79-	129,84-
Versicherungen	1000-stel Whg + Gar.	3.650,01-	98,55-
Heizungskosten	gem. Brunata	19.367,97-	985,07-
Wartungskosten RWA	1000-stel Whg + Gar.	124,47-	3,36-
Hausmeisterkosten	1000-stel Whg + Gar.	9.678,12-	261,31-
Garagenkosten	Anzahl Garagen (15)	747,50-	49,83-
Hausreinigung	1000-stel Whg + Gar.	36,42-	0,98-
Gartenpflege	1000-stel Whg + Gar.	35,70-	0,96-
Summe umlagefähige Kosten		42.091,81-	1.628,25-

NICHT UMLAGEFÄHIGE KOSTEN			
Lfd. Instandhaltung	1000-stel Whg + Gar.	5.754,02-	155,36-
Instandhaltung Garage	Anzahl Garagen (15)	397,46-	26,50-
Versicherungsschäden	1000-stel Whg + Gar.	310,59-	8,39-
Kosten Sondereigentum	gem. Anfall	181,75-	0,00
Kosten gem. WEG-Beschluss	1000-stel Whg + Gar.	832,29-	22,47-
Sonst. Betriebskosten	1000-stel Whg + Gar.	357,20-	9,64-
Verwaltergebühr	laut Vertrag	6.147,60-	307,04-
Kontoführungsgebühren	1000-stel Whg + Gar.	138,18-	3,73-
Verwaler-Service-Gebühren	1000-stel Whg + Gar.	107,33-	2,90-
Zinsabschlagsteuer	1000-stel Whg + Gar.	340,54-	9,19-
Solidaritätszuschlag	1000-stel Whg + Gar.	18,71-	0,51-
Summe nicht umlagefähige Kosten		14.585,67-	545,73-

Michael Mustermann
Hausverwaltung

Musterweg 1
12345 Musterhausen

Seite 2 zu Wohnungs-Nr.: 2312900181

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
EINNAHMEN			
Zinserträge Sparkonto	1000-stel Whg + Gar.	1.135,12+	30,65+
Erstattung Versicherung	1000-stel Whg + Gar.	310,59+	8,39+
Wohngeldzahlungen		62.025,73+	3.048,00+
Summe Einnahmen		63.471,44+	3.087,04+
Instandhaltungsrückstellung			
Zuweisung Inst.rückstellung lt. WP	1000-stel Whg + Gar.	10.000,00-	270,00-
Zuweisung Nettozins an Inst.rückstellung	1000-stel Whg + Gar.	775,87-	20,95-
Summe Bildung Instandh.rückstellung		10.775,87-	290,95-
ZUSAMMENFASSUNG			
Summe umlagefähige Kosten		42.091,81-	1.628,25-
Summe nicht umlagefähige Kosten		14.585,67-	545,73-
Summe Einnahmen		63.471,44+	3.087,04+
Summe Bildung Instandh.rückstellung		10.775,87-	290,95-
Ergebnis Jahresabrechnung		3.981,91-	622,11+

Das Guthaben aus der Jahresabrechnung überweisen wir auf Ihr Konto Nr. 456789, Musterbank BLZ: 12345611.

Bestandsentwicklung Wohnungen:

	01.01.2008	Zugang	Abgang	Zinsen	KESt	SolZ	31.12.2008
	Verteilerschlüssel: 970-stel Wohnung						
G:	33.704,24	11.000,00	52,30	1.135,12	340,54	18,71	45.427,81
A:	868,67	283,51	1,35	29,26	8,78	0,48	1.170,83

(G=Gesamt, A=Ihr Anteil)

Bestandsentwicklung Garagen:

	01.01.2008	Zugang	Abgang	Zinsen	KESt	SolZ	31.12.2008
	Verteilerschlüssel: 30-stel Garage						
G:	305,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	305,65
A:	20,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,38

(G=Gesamt, A=Ihr Anteil)

Michael Mustermann
Hausverwaltung

Musterweg 1
12345 Musterhausen

Seite 3 zu Wohnungs-Nr.: 2312900181

Darstellung des Bankkontos:

Girokonto Hausbank München eG Nr. 123456

Anfangsbestand 01.01.2008	828,29 -
Endbestand 31.12.2008	828,29 -

Darstellung der Bank- und Anlagekonten:

Girokonto WEG Musterstadt:

Anfangsbestand 01.01.2008	828,29 -
Zugang	103.332,65 +
Abgang	105.931,13 -
Zinsen	0,00
KESt	0,00
SolZ	0,00
Endbestand 31.12.2008	3.426,77 -

Sparkonto WEG Musterstadt:

Anfangsbestand 01.01.2008	34.009,89 +
Zugang	46.709,89 +
Abgang	35.762,19 -
Zinsen	1.135,12 +
KESt	340,54 -
SolZ	18,71 -
Endbestand 31.12.2008	45.733,46 +

.

Hausverwaltung Hempler GmbH

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

Telefon 089 81892299
Fax 089 81892255
Der direkte Draht 0176 10 606066

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