EMSIG - Eigentum- und Mietverwaltung Dr.-Ing. Stottmeister e. Kfm.

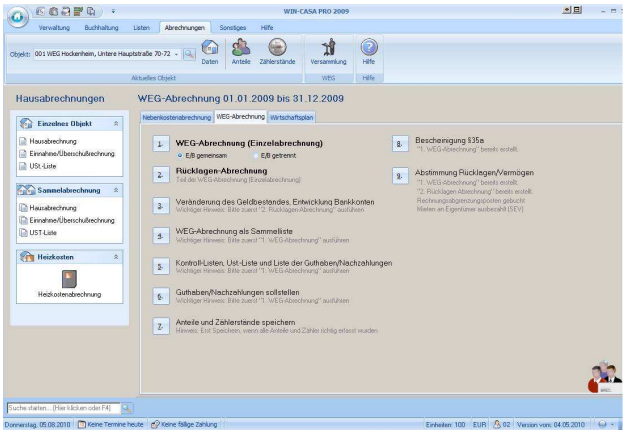
Kurzinfo

Die Firma **EMSIG** – **E**igentum- und **M**ietverwaltung Dr.-Ing. **S**tottmeister e. Kfm. (**I**mmobilien / **G**ebäudemanagement) wurde von mir aus einem aktuellem Anlass im Jahr 2004 gegründet: Ich wollte – im Gegensatz zu unseren vorherigen Hausverwaltungen – „emsig“ für die Eigentümer tätig sein und ihre Interessen in der Verwaltung ihres Eigentums reaktionsschnell, fachkompetent und preisgünstig vertreten. Bisher ist mir dies auch Dank der im Folgenden beschriebenen Leistungen meiner Firma gelungen!

Eigentum-Verwaltung nach WEG

Ich verwalte seit 2004 in Hockenheim ein Mehrfamilienwohnhaus mit 38 Wohneinheiten. Seit 1994 war ich dort im Verwaltungsbeirat tätig. Inzwischen sind 10 Verwaltungsobjekte mit insgesamt etwa 110 Wohn- und Geschäftseinheiten sowie ca. 60 Garagen und Grundstückseinheiten hinzugekommen. Bei ca- 180 Verwaltungseinheiten / Mitarbeiter kann eine gute Betreuung sichergestellt werden.

Die WEG-Buchhaltung und Eigentümer-/Bewohner-Verwaltung erfolgt von mir unter Zuhilfenahme des weit verbreiteten Programms **WinCasa** der Software24-GmbH. Hiermit sind u.a. auch Funktionen eines „**betreuten Wohnens**“ zu verwalten.



Dadurch, dass ich oft auch die Ablesung der Zähler für die Heizung und den Wasserverbrauch selbst vornehme, kann ich die **Jahresabrechnung** kurzfristiger vorlegen, als andere Verwaltungen, die auf externe Ablesedienste angewiesen sind. Dies ist insofern kostengünstig, da ich im Rahmen der Objektbetreuung auch Zwischenablesungen durchführe, welche durch die neue Heizkostenverordnung bei Mieter- / Eigentümerwechsel vorgeschrieben sind.

Anlage 4

EMSIG - Eigentum- u. Mietverwaltung Dr.-Ing. Stottmeister e. Kfm.
Tannbergstr. 10, 64625 Bensheim
Tel. 06251 / 68 02 55, Fax 06251 / 68 02 56
EMail: info@emsig-stottmeister.de, Internet: www.emsig-stottmeister.de

Frau
[redacted]

Bensheim, den 07.03.2011

Rechnungsnummer: 23

Haus Untere Hauptstraße 70-72, 68766 Hockenheim Wohnung [redacted]

Sehr geehrte Frau [redacted]

anbei übersende ich Ihnen die Hausgeldabrechnung für den unten stehenden Zeitraum. Die zu Grunde liegenden Belege können innerhalb der nächsten 4 Wochen beim Verwalter eingesehen werden.

Hausgeldabrechnung

Abrechnungszeitraum	01.01.2010	bis	31.12.2010	365 Tage
Ihr Abrechnungszeitraum	01.01.2010	bis	31.12.2010	365 Tage

	Umlageschlüssel				Kosten		
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechnung	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben							
Nicht zur Umlage auf evtl. Mieter bestimmte Kosten							
Instandhaltung (Summe)	Eigentumsanteil	1.000,000	34,000	MEA	Anteilig	49.038,37 EUR	1.176,92 EUR
Verwaltervergütung	Einheiten	38,000	1,000	Einh.	Anteilig	7.752,00 EUR	204,00 EUR
Verwaltungsbeirat	Einheiten	38,000	1,000	Einh.	Anteilig	250,00 EUR	6,58 EUR
Reparaturen + Material WEG	Eigentumsanteil	1.000,000	34,000	MEA	Anteilig	7.553,72 EUR	181,29 EUR
Kontoführung	Eigentumsanteil	1.000,000	34,000	MEA	Anteilig	149,37 EUR	3,58 EUR
Zinsabschlagssteuer	Eigentumsanteil	1.000,000	34,000	MEA	Anteilig	238,26 EUR	5,87 EUR
Solidaritätszuschlag	Eigentumsanteil	1.000,000	34,000	MEA	Anteilig	12,97 EUR	0,31 EUR
					Summe Kosten (Ihr Anteil):		**1.578,35 EUR**
Zur Umlage auf Bewohner [redacted] 01.01.2010 bis 31.12.2010) bestimmte Kosten							
Hausmeister-Vergütung	Wohneinheit	38,000	1,000	Einh.	Anteilig	5.808,00 EUR	152,84 EUR
Hausreinigung	Wohneinheit	38,000	1,000	Einh.	Anteilig	2.694,34 EUR	70,90 EUR
Gartenpflege	Wohneinheit	38,000	1,000	Einh.	Anteilig	610,74 EUR	16,07 EUR
Heizung- / Wassererwärmung	Heizung/Warmwas	22.498,530	391,760	EUR	Festbetrag	22.498,53 EUR	391,76 EUR
Wasser, Abwasser	Wasser/Abwasser	9.242,060	79,230	EUR	Festbetrag	9.242,06 EUR	79,23 EUR
Allgemeinstrom	Wohneinheit	38,000	1,000	Einh.	Anteilig	1.895,22 EUR	49,87 EUR
Kabel-TV-Gebühren	Wohneinheit	38,000	1,000	Einh.	Anteilig	5.355,88 EUR	140,94 EUR
Müllbeseitigung	Wohneinheit	38,000	1,000	Einh.	Anteilig	3.854,47 EUR	101,43 EUR
Versicherungen	Miteigentumsant	1.000,000	34,000	MEA	Anteilig	3.865,37 EUR	92,77 EUR
Nutzerwechselgebühr	Nutzerwechs Bew	75,000	15,000	EUR	Festbetrag	75,00 EUR	15,00 EUR

Die Einzelkontenlisten je Eigentümer in der Beilage der Jahresabrechnung führen getrennt Hausgeldzahlungen und Guthaben / Nachzahlungen sowie die Salden auf.

An

Kontoauszug E.019[redacted] ETW 19

Wohnhaus 001->WEG[redacted]
Zeitraum: Vorjahr von 01.01.2011 bis 31.12.2011

Wert-Datum	Zahl-Datum	Buchungs-Konto	Beleg-Nr.	Text	Soll
				Alter Saldo:	0
10.01.2011	10.01.2011	60100		Hausgeld 01.11 [redacted]	SO -260
10.01.2011	10.01.2011	HV.001_G_E	20	Hausgeld 01.11 [redacted]	260
10.02.2011	10.02.2011	60100		Hausgeld 02.11 [redacted]	SO -260
10.02.2011	10.02.2011	HV.001_G_E	76	Hausgeld 02.11 [redacted]	260
01.03.2011	01.03.2011	60100		Hausgeld 03.11 [redacted]	SO -260
01.03.2011	10.03.2011	HV.001_G_E	141	Hausgeld 03.11 [redacted]	260
01.04.2011	01.04.2011	60100		Hausgeld 04.11 [redacted]	SO -260
01.04.2011	11.04.2011	HV.001_G_E	192	Hausgeld 04.11 [redacted]	260
08.04.2011	08.04.2011	60190		Nachz. aus Abr. [redacted]	SO -334
08.04.2011	10.05.2011	HV.001_G_E	262	Nachz. aus Abr. [redacted]	334
01.05.2011	01.05.2011	60100		Hausgeld 05.11 [redacted]	SO -290
01.05.2011	10.05.2011	HV.001_G_E	261	Hausgeld 05.11 [redacted]	290
01.06.2011	01.06.2011	60100		Hausgeld 06.11 [redacted]	SO -290
01.06.2011	10.06.2011	HV.001_G_E	335	Hausgeld 06.11 [redacted]	290
01.07.2011	01.07.2011	60100		Hausgeld 07.11 [redacted]	SO -290
01.07.2011	11.07.2011	HV.001_G_E	383	Hausgeld 07.11 [redacted]	290
01.08.2011	01.08.2011	60100		Hausgeld 08.11 [redacted]	SO -290
01.08.2011	10.08.2011	HV.001_G_E	442	Hausgeld 08.11 [redacted]	290
01.09.2011	01.09.2011	60100		Hausgeld 09.11 [redacted]	SO -290
01.09.2011	12.09.2011	HV.001_G_E	496	Hausgeld 09.11 [redacted]	290
01.10.2011	01.10.2011	60100		Hausgeld 10.11 [redacted]	SO -290
01.10.2011	11.10.2011	HV.001_G_E	549	Hausgeld 10.11 [redacted]	290
01.11.2011	01.11.2011	60100		Hausgeld 11.11 [redacted]	SO -290
01.11.2011	10.11.2011	HV.001_G_E	599	Hausgeld 11.11 [redacted]	290
01.12.2011	01.12.2011	60100		Hausgeld 12.11 [redacted]	SO -290
01.12.2011	12.12.2011	HV.001_G_E	651	Hausgeld 12.11 [redacted]	290
Summe Umsätze:					0
				Neuer Saldo:	0

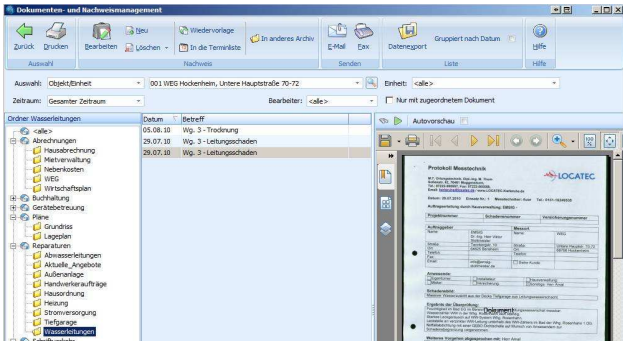
Einzelwirtschaftspläne, Rücklagen-Aufstellungen oder Zusammenstellungen von Reparaturkonten

werden zur Information der Eigentümer jährlich mit der Jahresabrechnung versandt.

Weiterhin werden die für eine Abrechnung mit dem Finanzamt geforderten Belege gemäß § 35a (z. B. Handwerkerrechnungen, haushaltsnahe Leistungen) der Hausgeldabrechnung ohne Zusatzkosten beigelegt.

Das Buchungstool der Software arbeitet mit einer Offene-Posten-Verwaltung, so dass man schnell einen Überblick über den monatlichen Finanzierungsbedarf oder eventuelle Rückstände von Hausgeldzahlungen erhält. Ein Mahnwesen ist integriert.

Ein umfangreiches Dokumenten-Management-Tool ergänzt das Programm für das wichtige Festhalten von Eigentümer- und Bewohner-Meldungen, von Lieferanten-Aufträgen, von Eigentümerkorrespondenz (bei mir: Vorzugsweise per email) oder von Foto-Dokumentationen (z. B. für Vermietungsannoncen). Es geht kein Anruf verloren und es wird prompt reagiert!



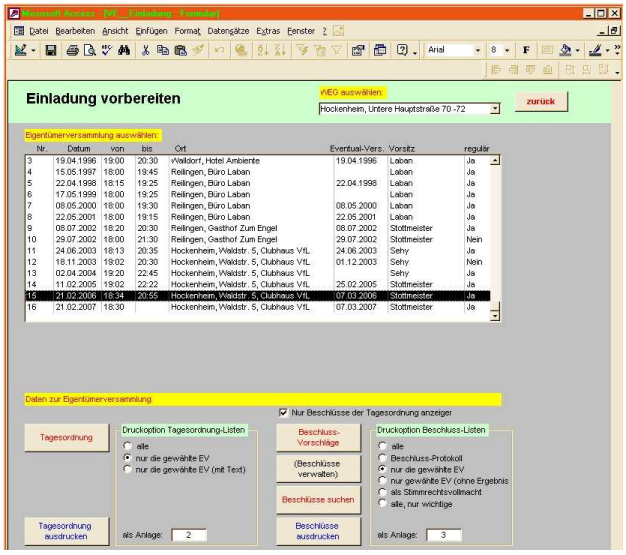
Muster der umfangreichen Formblattsammlung mit Serienbrieffunktion aus der Software heraus sind separat verfügbar und werden ständig durch mich an die Belange meiner Kunden angepasst.

Eigentümerversammlungen

Die Eigentümerversammlungen (EV) werden von mir professionell mit Hilfe einer speziell von mir dafür entwickelten Datenbank vorbereitet und durchgeführt: In den EV werden z. B. automatisch die aktuell

anwesenden und vertretenen Stimm- oder Miteigentumsanteile beim Fassen von Beschlüssen mit protokolliert. Die Beschlüsse werden Kategorien (z. B Beschlüsse zu Instandhaltungsmaßnahmen, zur Geschäftsordnung) zugeordnet.

Die Beschlussvorschläge werden während der Versammlung auf eine Leinwand projiziert, können an die Besprechungsergebnisse angepasst oder durch neue Beschlüsse ergänzt werden und anschließend als Ergebnisprotokoll der EV zusammen mit den aktuell vorliegenden Abstimmungsergebnissen (Stimmenanteile, Miteigentumsanteile) dokumentiert



werden.

Mit Hilfe der Datenbank sind jederzeit alle bisher gefassten Beschlüsse mit ihren Abstimmungsergebnissen - sowohl für eine von mir standardmäßig verteilte Info-Liste bei einem Eigentümerwechsel als auch aktuell in der Eigentümerversammlung - am Notebook – auch nach Stichworten - abrufbar.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Beschlusssammlungen sind bei mir schon von Anbeginn meiner Tätigkeit als Verwalter Standard.

Beschluss-Sammlung **Anlage 4**
(mit Tagesordnungspunkten; mit detailliertem Abstimmungsergebnis und Status)
Betr. Objekt: Muster-ETG

Eigentümerversammlung Nr. 15 vom 01.01.2011
Ort: 64625 Bensheim, Vereinsheim "Zum Verwalter" Tannbergstr. 500
Vorsitz: Stottmeister

TOP: 1_ - Begrüßung; Feststellen der Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung zur Tagesordnung

Beschluss (Nr. / Kurzbezeichnung): 15.1 **Die Tagesordnung wird wie vorgelegt angenommen.**
Die Tagesordnung wird wie vorgelegt angenommen.
Antragsteller: Hausverwaltung
Beschluss-Typ: Mehrheitsbeschluss
Eintrag am: 01.01.2011 durch: Stottmeister

Abstimmungsergebnis:	Zustimmung:	Enthaltung:	Dagegen:
Stimmen:	4	0	0
Miteigentumsanteile:	1000	0	0
Abstimmungs-Status:	einstimmig angenommen		

Beschluss-Status: wirksam (nach Einspruchsfrist) umgesetzt am:
Einspruch am: Verkündung am: Gerichtsurteil am: aufgehoben am:

TOP: 2.b - Bericht des Verwaltungsbeirates zur Prüfung der Abrechnungsunterlagen

Beschluss (Nr. / Kurzbezeichnung): 15.2 **Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2010**
Der Verwaltungsbeirat wird für seine Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2010 entlastet.
Antragsteller: Frau Muster4
Beschluss-Typ: Mehrheitsbeschluss
Eintrag am: 01.01.2011 durch: Stottmeister

Abstimmungsergebnis:	Zustimmung:	Enthaltung:	Dagegen:
Stimmen:	3	1	0
Miteigentumsanteile:	900	100	0
Abstimmungs-Status:	einstimmig angenommen		

Der Beirat enthält sich der Stimme.
Beschluss-Status: wirksam (nach Einspruchsfrist) umgesetzt am:
Einspruch am: Verkündung am: Gerichtsurteil am: aufgehoben am:

TOP: 2.b - Bericht des Verwaltungsbeirates zur Prüfung der Abrechnungsunterlagen

Der Einsatz eines EDV-Projektors ist bei mir ebenfalls Standard, um in Wort und Bild (Digital-Kamera) über die Verwaltung im Wirtschaftsjahr und vergangene oder geplante Maßnahmen Rechenschaft ablegen zu können.

Hausmeister- Putz- und Wartungsdienste

In den von mir abgeschlossenen Dienstleistungsverträgen für Hausmeister-, Putz- und Wartungsdienste werden detailliert sämtliche zu leistenden Arbeiten mit dem zeitlich erforderlichen Rhythmus aufgeführt.

Ich bin je nach Erforderlichkeit etwa alle 4 Wochen am Objekt und überprüfe auch die verabredeten Arbeiten der Dienstleister anhand von Wartungslisten. Somit kann ich Ihnen eine dem Namen meiner Firma entsprechende Betreuung versprechen.

Instandhaltung und Reparaturen

Als Bauingenieur kenne ich mich zusätzlich mit vielfältigen Baufragen eines Objektes aus. Durch den Einsatz von Messgeräten für die Ermittlung von Feuchte- oder Schimmelschäden ist z. B. schnell eine geeignete Reparatur von Schäden gefunden.

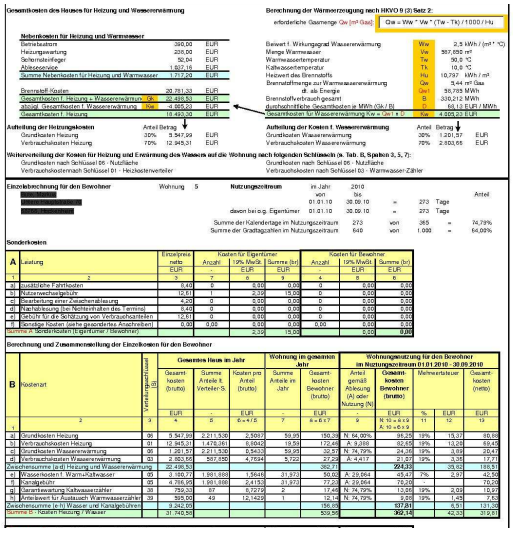
Ausschreibungen für größere Baumaßnahmen können von mir professionell mit einem bundesweit führenden Programmsystem erstellt werden.

Gebäudemangement (Teilaufgaben)

Ableseservice (Wasser- und Heizungszähler)

Unter der Voraussetzung, dass Elektronische Heizkostenverteiler mit Anzeige des aktuellen und des Stichtag-Verbrauchs eingebaut sind, kann ich den Ableseservice für die Heizkörper übernehmen.

Die Verteilung der entsprechenden Kosten kann von mir mit Hilfe eines eigenen anhand der Vorschriften entwickelten Programms ohne Einschaltung einer weiteren Firma erfolgen. Fehlablesungen und Übertragungsfehler können so schnell entdeckt werden, Aber auch für den Import von Fremdablesungen (z. B. der Firma Techem) können Module in meine Software integriert werden, die den schnellen Datenaustausch ermöglichen.



Für einen Mieterwechsel kann ich Ihnen Ableseformulare auch zur Selbstablesung zur Verfügung stellen. Damit können Kosten eingespart werden. Meldungen von Ablesefirmen zu Zwischenablesungen sind ebenfalls kurzfristig verarbeitbar.

Die Ablesungen werden von mir in einer selbst entwickelten Datenbank verwaltet. Den gesetzlich vorgesehenen Ausweis eines **Wärmepasses** auf Verbrauchsbasis (z. B. für Objekte mit mehr als 4 Wohneinheiten) kann ich als Bauingenieur für Sie kostengünstig auf dieser Datenbasis ausstellen.

Eichdauer-Überprüfung (z. B. für Wasserzähler)

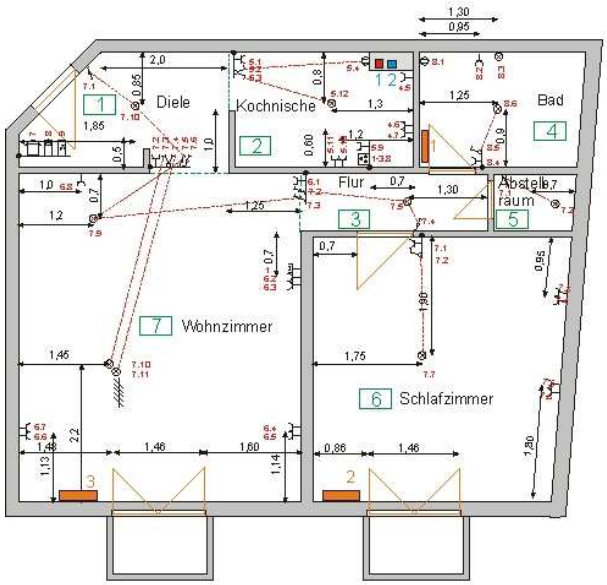
Über meine WEG-Datenbank erfolgt gleichzeitig eine Kontrolle der gesetzlich vorgeschriebenen Eichungen der Wasseruhren. Die Vermittlung zu einem kostengünstigen Zählerwechsel (z. B. durch Zusammenfassung aller erforderlichen Maßnahmen im Objekt) kann ich für Sie im Rahmen der WEG-Verwaltung ohne weitere Kosten übernehmen.

Überprüfung der Notbeleuchtung

Die turnusmäßigen gesetzlichen Kontrollen der Funktion der Notbeleuchtung (wöchentlich, jährlich) bzw. der Austausch der Akkus (mind. 4-jährlich) werden von mir anhand meiner Datenbank überwacht.

Elektro-Check-Vorbereitung

Alle 4 Jahre (und möglichst auch bei Mieterwechseln) sollten in einer Mietwohnung Elektro-Checks durch einen Fachmann durchgeführt werden. Hierzu bereite ich die für den Fachbetrieb erforderlichen Formulare und Lagepläne individuell für jede Wohnung mit meiner CAD vor und kann somit Kosten für den Elektriker einsparen helfen. Die Verwaltung der E-Checks in den weiteren Jahren (Hinweis auf die Erforderlichkeit, Ausgabe von Formularen für die Prüfung) ist dann in den Leistungen der Hausverwaltung enthalten.



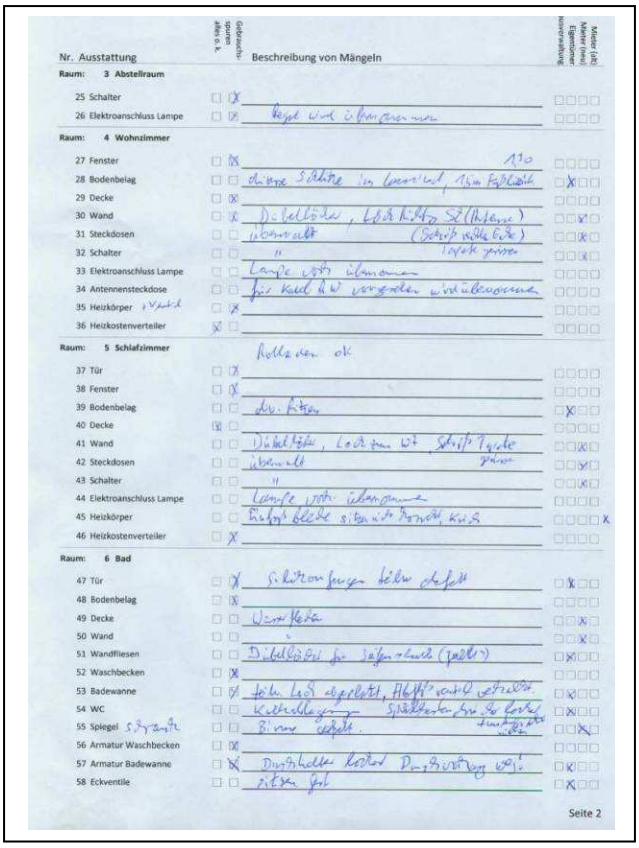
Miet-Verwaltung im Auftrag von Eigentümern

Seit Beginn meiner Verwaltung habe ich auch die Mietverwaltung für Sondereigentum im Auftrag verschiedener Eigentümer übernommen, die sich nicht so intensiv um Ihr Eigentum kümmern können. Ich überwache nicht nur den termingerechten Eingang der Mieten, sondern sorge auch für einen ordnungsgemäßen Mieterwechsel mit ausführlichem Übergabeprotokoll, Ablesequittung für die Mieter / Eigentümer und ggf. Veranlassung von Reparatur- oder Instandhaltungsmaßnahmen sowie den Abschluss der Mietverträge.

Nach Genehmigung der Abrechnung für eine WEG werden die Jahresabrechnungen der Nebenkosten für die Mieter sowie die Abrechnung über die Mietverwaltung mit für den Vermieter erstellt.

Eine evtl. erforderliche Mietersuche im Auftrag des Eigentümers (z. B. über Internet, Zeitungen) nebst Durchführung von Besichtigungsterminen ist in der Mietverwaltung inbegriffen (Auslagen für Inserate sind vom Eigentümer zu ersetzen).

Die Mietverwaltung ist nicht daran gebunden, dass ich die Hausverwaltung übernehme. Ich kann dies auch für anderweitig verwaltete Objekte für Sie übernehmen.


Nr. Ausstattung | Gebrauchsspuren Abs. 6 k. | Beschreibung von Mängeln | Mieter (ja) Mieter (nein) Eigentümer konservierung

Raum: 3 Abstellraum
25 Schalter
26 Elektroanschluss Lampe — Kopf wird übernommen

Raum: 4 Wohnzimmer
27 Fenster — 1,10
28 Bodenbelag — diverse Schäden im Laminat, 1 Stück Fußleiste
29 Decke
30 Wand — Dübellöcher, Löcher hinter SZ (Abdeckung)
31 Steckdosen — überwacht (Schäden wahrscheinlich)
32 Schalter — " Tapete gerissen
33 Elektroanschluss Lampe — Lampe noch übernommen
34 Antennensteckdose — für Kabel TV vorgesehen wird übernommen
35 Heizkörper — Ventil
36 Heizkostenverteiler

Raum: 5 Schlafzimmer
Rollladen ok
37 Tür
38 Fenster
39 Bodenbelag — div. Kratzer
40 Decke
41 Wand — Dübellöcher, Löcher von Schrift Tapete
42 Steckdosen — überwacht
43 Schalter — "
44 Elektroanschluss Lampe — Lampe noch übernommen
45 Heizkörper — Rippen Bleche sichtbar Korrosion, Kalk
46 Heizkostenverteiler

Raum: 6 Bad
47 Tür — Silikonfugen teilw. defekt
48 Bodenbelag
49 Decke — Wasserflecke
50 Wand
51 Wandfliesen — Dübellöcher für Seifenschale (Fehlen)
52 Waschbecken
53 Badewanne — Fuge Loch abgelöst, Abläufe undicht verstopft
54 WC — Kalkablagerungen Spülkasten tropft
55 Spiegel — Silber defekt
56 Armatur Waschbecken
57 Armatur Badewanne — Duschschlauch Kalkablagerungen
58 Eckventile — Ventil fest

Seite 2

Auszug (1 von ca. 4 Seiten) aus einem Übergabeprotokoll:

Immobilienmakler EMSIG

Als eingetragener Immobilienmakler kann ich mich auch um einen evtl. Verkauf Ihrer Immobilie kümmern. Die Erstellung professioneller Exposé für das Internet, die Besichtigungstermine und Verkaufsgespräche kann ich Ihnen abnehmen. Die Vorbereitung und Abstimmung der Verträge sowie die Vereinbarung der Notartermine gehören dabei mit zu meinen Aufgaben.

Einen Verkaufsauftrag übernehme ich auch dann, wenn ich nicht die Verwaltung Ihrer Immobilie übernommen habe.

Schauen Sie einmal auf meine homepage www.emsig-stottmeister.de.

Vergütungen

Die Vergütungen für die Hausverwaltung richten sich nach der Anzahl der zu verwaltenden Wohnungen im Objekt sowie dem Betreuungs- und Verwaltungsaufwand. Der Betreuungsaufwand ist einerseits von der Entfernung zu meinem Firmensitz Bensheim, andererseits vom Objektzustand / Instandhaltungsbedarf abhängig. Der Verwaltungsaufwand hängt mit den vereinbarten Zahlungsweisen und der Zahlungsmoral der betreuten Eigentümer / Mieter zusammen. Zur Orientierung kann ich Ihnen gern eine Übersicht über meine Verwaltungspreise zusenden.

Als grober Anhaltspunkt können folgende Vergütungen bei einer Einheit mit 40 Wohnungen dienen:

WEG-Verwaltung je Wohnung	14 - 21 € / Monat
Miet-Verwaltung je Wohnung	12 - 19 € / Monat

(zzgl. der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19 %; bei Änderung der Mehrwertsteuer wird der Satz entsprechend angeglichen)

Um Ihnen aber ein seriöses Angebot machen zu können, ist eine unverbindliche, für Sie kostenlose Besichtigung Ihres Objektes erforderlich.

Auf Wunsch kann ich Ihnen gern ein Muster für einen entsprechenden Hausverwaltungsvertrag zusenden.

Wenn Sie Fragen zu meinem Leistungsangebot haben, können Sie mich jederzeit gern anrufen.

EMSIG - Stottmeister
Eigentum- und Mietverwaltung Dr.-Ing Stottmeister e. Kfm.
(Immobilien / Gebäudemanagement)
Verantwortlicher: Dr.-Ing. Viktor Stottmeister
Umsatzsteuer-ID: DE169048029
Handelsregister Darmstadt HRA 83409
Eingetragen als Makler nach § 34c GO, Ordnungsamt Bensheim

Firmensitz: Tannbergstr. 10, 64625 Bensheim

Tel: 06251 / 68 02 55
Fax: 06251 / 68 02 56
Mobil: 0173 / 3 11 44 26

E-Mail: Info@EMSIG-Hausverwaltung.de
www.emsig-hausverwaltung.de