

AUSSCHREIBUNG: HAUSVERWALTUNG FÜR EINE NEUE WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Ausschreibung des Bauträgers vor der ersten Eigentümerversammlung. Lassen Sie sie vor dem Versand von einem Anwalt prüfen.

Projekt und Adresse:

Bauträger:

Anzahl der Einheiten:

Geplanter Übergabetermin:

Ansprechpartner für Fragen und Angebote:

Abgabefrist für Angebote:

Datum der Ausschreibung:

Grundsätze dieser Ausschreibung

1. Die Verwaltung arbeitet für die Eigentümergemeinschaft. Sie wird so ausgewählt, dass die Eigentümer sie behalten wollen, statt sie in der ersten Versammlung zu ersetzen.
2. Vertragslaufzeit und das Recht der Eigentümer, den Vertrag zu beenden, bleiben im gesetzlich zulässigen Rahmen, und die Bieter müssen das akzeptieren.
3. Jedes Honorar ist aufgeschlüsselt und kann den Käufern gezeigt werden, bevor sie unterschreiben.
4. Die Verwaltung übernimmt Gemeinschaftseigentum und technische Unterlagen in einem unterschriebenen Protokoll und führt die Liste der offenen Mängel mit Fristen.
5. Der Bieter legt jede Verbindung zum Bauträger und zu den Entscheidern der Eigentümer offen.

So geben Sie ein Angebot ab

1. Beantworten Sie jede Frage. Schreiben Sie „nicht im Angebot“, statt eine Zeile leer zu lassen.
2. Senden Sie Ihr Angebot bis zur Frist an den oben genannten Ansprechpartner.
3. Fügen Sie einen Mustervertrag, Ihren Versicherungsnachweis und die für Sie geltende Zulassung oder das Zertifikat bei.
4. Die Angebote werden nach den unten genannten Kriterien und Gewichten bewertet, wobei die Unabhängigkeit vom Bauträger am stärksten gewichtet wird.
5. Der Bauträger behandelt alle Angebote vertraulich und legt der ersten Eigentümerversammlung die engere Auswahl vor.

Laufzeit, Abberufung und Pflichten nach dem WEG

1. Geben Sie an, ob Sie ein zertifizierter Verwalter (§ 26a WEG) sind, und fügen Sie das Zertifikat bei.
2. Sie akzeptieren, dass die erste Bestellung auf höchstens drei Jahre und spätere Bestellungen auf höchstens fünf Jahre begrenzt sind (§ 26 Abs. 2 WEG) und dass die Eigentümer Sie jederzeit abberufen können, wobei der Vertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet (§ 26 Abs. 3 WEG).
3. Sie stellen Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung auf, erstellen den jährlichen Vermögensbericht und führen die Beschluss-Sammlung (§§ 24, 28 WEG).

Unabhängigkeit (25 %)

Frage	Antwort des Bieters	Bewertung (Eigentümer)
Legen Sie schriftlich jede gesellschaftsrechtliche, finanzielle oder familiäre Verbindung zum Bauträger, zu den Verkäufern von Einheiten oder zu Personen, die für die Eigentümer entscheiden, offen?		
Liegt die Vertragslaufzeit im gesetzlich zulässigen Rahmen, und können die Eigentümer den Vertrag unter Einhaltung einer Frist ohne Vertragsstrafe beenden?		
Legen Sie offen, wenn Sie Aufträge an Firmen vergeben, die Ihnen oder dem Bauträger gehören?		

Qualifikation und Regelkonformität (10 %)

Frage	Antwort des Bieters	Bewertung (Eigentümer)
Verfügen Sie und die Person, die unser Gebäude betreuen wird, über die bei uns geltende Zulassung oder das Zertifikat (falls es eines gibt), und legen Sie uns die Nummer vor?		
Haben Sie eine Berufshaftpflicht- und eine Vertrauensschadenversicherung, und legen Sie uns die Policen vor?		
Sind Sie Mitglied in einem Berufsverband mit einem Verhaltenskodex, den Eigentümer nachlesen können?		

Umgang mit Geld (20 %)

Frage	Antwort des Bieters	Bewertung (Eigentümer)
Werden die Gelder unserer Gemeinschaft auf einem eigenen Konto der Gemeinschaft geführt und nie mit Ihren eigenen Geldern vermischt?		
Können Eigentümer die Kontoauszüge und die offenen Posten jederzeit online einsehen? (digital, optional, halbes Gewicht)		
Veröffentlichen Sie jeden Monat innerhalb einer festen Frist eine Übersicht der Einnahmen und Ausgaben für die Eigentümer?		

Frage	Antwort des Bieters	Bewertung (Eigentümer)
Werden die Konten einmal im Jahr von jemandem geprüft, der von Ihnen unabhängig ist?		

Berichtswesen und Beschlussführung (10 %)

Frage	Antwort des Bieters	Bewertung (Eigentümer)
Erstellen Sie Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung pünktlich und in einer für Eigentümer verständlichen Form?		
Führen Sie ein vollständiges Archiv der Protokolle und Beschlüsse, das jeder Eigentümer einsehen kann?		
Liegen Unterlagen, Protokolle und Verträge in einem Portal für Eigentümer und Beirat statt in E-Mail-Anhängen? (digital, optional, halbes Gewicht)		
Unterstützen Sie Online-Abstimmung oder Teilnahme aus der Ferne, wo das Gesetz es erlaubt? (digital, optional, halbes Gewicht)		

Service und Reaktionszeit (10 %)

Frage	Antwort des Bieters	Bewertung (Eigentümer)
Gibt es für unser Gebäude einen festen Ansprechpartner, und wie viele Gebäude oder Einheiten betreut diese Person?		
Haben Sie eine Vertretung und einen Notfallkontakt außerhalb der Bürozeiten für Rohrbrüche, Aufzugsausfälle und Stromausfälle?		
Werden Anfragen mit einer Nummer erfasst, und kann der Bewohner den Stand einsehen? (digital, optional, halbes Gewicht)		
Berichten Sie dem Beirat jeden Monat über die Reaktions- und Lösungszeiten?		

Übergabebereitschaft (15 %)

Frage	Antwort des Bieters	Bewertung (Eigentümer)
-------	---------------------	---------------------------

Frage	Antwort des Bieters	Bewertung (Eigentümer)
Übernehmen Sie Gemeinschaftseigentum, Schlüssel und technische Unterlagen vom Bauträger oder von der bisherigen Verwaltung auf Grundlage eines unterschriebenen Übergabeprotokolls?		
Erfassen und verfolgen Sie Mängel sowie Gewährleistungsansprüche mit Fristen und machen Sie die Ansprüche gegenüber dem Bauunternehmen geltend?		
Sammeln und pflegen Sie die Bestandspläne und die technische Dokumentation unseres Gebäudes?		
Können Eigentümer die in Bearbeitung befindlichen Mängel und deren Bearbeitungsstand einsehen? (digital, optional, halbes Gewicht)		

Preistransparenz (5 %)

Frage	Antwort des Bieters	Bewertung (Eigentümer)
Ist Ihr Honorar aufgeschlüsselt, mit schriftlich festgehaltenem Leistungsumfang?		
Sind die Vergütung für Zusatzleistungen und der Vergütungsanteil bei größeren Maßnahmen vorab angegeben, ohne nach oben offene Zusatzkosten?		
Ist die jährliche Erhöhung an einen genannten Index oder eine Obergrenze gebunden, und weisen Sie den tatsächlichen Aufwand des Vorjahres aus, damit Angebote vergleichbar sind?		

Nachweise (5 %)

Frage	Antwort des Bieters	Bewertung (Eigentümer)
Können Sie Referenzen von Gebäuden ähnlicher Größe und ähnlichen Alters nennen und sagen, seit wie vielen Jahren Sie am Markt sind?		
Zeigen Sie uns live, was Eigentümer und Bewohner tatsächlich sehen? (digital, optional, halbes Gewicht)		

Frage	Antwort des Bieters	Bewertung (Eigentümer)
Wissen Sie, wie viele Eigentümer die Onlinezahlung und die App tatsächlich nutzen, und sagen Sie es uns? (digital, optional, halbes Gewicht)		

Vergütung

Position	Betrag	Anmerkungen
Monatliche Verwaltervergütung		
Buchhaltung und Jahresabrechnung		
Übernahme und Einrichtung vor dem Einzug der Eigentümer		
Zusatzleistungen (Stundensatz)		
Vergütungsanteil bei größeren Maßnahmen		
Jährliche Erhöhung und zugrunde gelegter Index		
Entgelt bei vorzeitiger Beendigung des Vertrags		

So werden die Angebote bewertet

1. Unabhängigkeit: 25 %
2. Qualifikation und Regelkonformität: 10 %
3. Umgang mit Geld: 20 %
4. Berichtswesen und Beschlussführung: 10 %
5. Service und Reaktionszeit: 10 %
6. Übergabebereitschaft: 15 %
7. Preistransparenz: 5 %
8. Nachweise: 5 %

Erklärung zur Unabhängigkeit

- ☐ Der Bieter hat keine kapitalmäßige, finanzielle oder familiäre Verbindung zum Bauträger, zu den Verkäufern von Einheiten oder zu Personen, die für die Eigentümer entscheiden, außer den unten genannten Verbindungen.
- ☐ Der Bieter legt schriftlich alle Auftragnehmer offen, denen er Aufträge erteilt und an denen er oder der Bauträger beteiligt ist.

☐ Offenzulegende Verbindungen (schreiben Sie „keine“, wenn es keine gibt):

Referenzen

Gebäude oder Auftraggeber **Anzahl der Einheiten und Dauer der Verwaltung** **Kontakt**

1		
2		
3		

Für den Bauträger (Name, Funktion, Datum)

Für den Bieter (Name, Funktion, Datum)

Unterschrift

Unterschrift

Diese Vorlage enthält allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Die Paragrafenangaben beziehen sich auf das deutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Für ein Gebäude in Österreich gilt stattdessen das Wohnungseigentumsgesetz 2002. Lassen Sie die Vorlage vor dem Versand von einem Anwalt mit Ihrer Teilungserklärung abgleichen.