

AUSSCHREIBUNG: HAUSVERWALTUNG EINER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Vorlage. Lassen Sie sie vor dem Versand von einem Anwalt prüfen, der das Wohnungseigentumsrecht kennt.

Gemeinschaft und Gebäude:

Adresse:

Anzahl der Einheiten:

Bisherige Verwaltung (falls vorhanden):

Ansprechpartner für Fragen und Angebote:

Abgabefrist für Angebote:

Datum der Ausschreibung:

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. Verspätete Angebote werden möglicherweise nicht berücksichtigt.
3. Fügen Sie einen Mustervertrag, Ihren Versicherungsnachweis und die für Sie geltende Zulassung oder das Zertifikat bei.
4. Wir vergleichen die Angebote nach den unten genannten Kriterien und Gewichten. Der niedrigste Preis ist nicht allein entscheidend.
5. Wir holen mindestens drei Angebote ein und zeigen sie nur den Personen, die für die Eigentümer entscheiden.

Anforderungen 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).

Qualifikation und Regelkonformität (15 %)

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?		

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

Berichtswesen und Beschlussführung (15 %)

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 (15 %)

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 (10 %)

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)		

Unabhängigkeit (10 %)

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?		

Frage	Antwort des Bieters	Bewertung (Eigentümer)
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?		

Preistransparenz (10 %)

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)		
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		

Position	Betrag	Anmerkungen
Buchhaltung und Jahresabrechnung		
Zusatzleistungen (Stundensatz)		
Vergütungsanteil bei größeren Maßnahmen		
Einrichtung und Übernahme von der bisherigen Verwaltung		
Jährliche Erhöhung und zugrunde gelegter Index		
Entgelt bei vorzeitiger Beendigung des Vertrags		

So werden die Angebote bewertet

1. Qualifikation und Regelkonformität: 15 %
2. Umgang mit Geld: 20 %
3. Berichtswesen und Beschlussführung: 15 %
4. Service und Reaktionszeit: 15 %
5. Übergabebereitschaft: 10 %
6. Unabhängigkeit: 10 %
7. Preistransparenz: 10 %
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 die Eigentümer (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 Laufzeit und Kündigungsregeln anwaltlich prüfen. Lassen Sie die Vorlage vor dem Versand von einem Anwalt mit Ihrer Teilungserklärung abgleichen.