

 TriSTAR GmbH · Hohenzollerndamm 143 · 14199 Berlin

Mail: malermeister-schmerling@freenet.de

**Wohnungseigentümergeinschaft
Röntgenstraße 6**

10587 Berlin

TriSTAR Hausmanagement GmbH
Hohenzollerndamm 143 · 14199 Berlin

Amtsgericht Charlottenburg HRB 109387
Geschäftsführer Andreas Klose

Telefon: +49 (0)30 832 26 375
Telefax: +49 (0)30 832 26 416
E-Mail: info@tristar-hausmanagement.de

Mieter-Nr.:
Ansprechpartner: Andreas Klose

Datum: 03/04/2024

Angebot zur Verwaltungsübernahme WEG Röntgenstraße 6 in 10587 Berlin

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schmerling,

zunächst möchten wir uns herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen bei Ihnen bedanken. Nachstehend möchten wir die Gelegenheit nutzen und Ihnen die Firma Tristar Hausmanagement GmbH kurz vorstellen.

Die TriSTAR Hausmanagement GmbH wird von Herrn Andreas Klose als Geschäftsführer geführt und ist bereits seit über 15 Jahren auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft, speziell der Hausverwaltung tätig. Durch die Ausbildung als Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und langjähriger Berufserfahrung bei renommierten Berliner Hausverwaltungen verfügen wir über ein fundiertes und umfassendes Wissen.

Zurzeit verwalten wir insgesamt 850 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie verschiedene Wohnungseigentümergeinschaften. Die Verwaltung erfolgt mittels einer speziellen Immobiliensoftware der Firma GFAD Systemhaus AG, die sich den individuellen Bedürfnissen unserer Kunden anpassen lässt. Somit können wir Kapitalanlagegesellschaften, privaten Hauseigentümern sowie Wohnungseigentümergeinschaften maßgeschneiderte Lösungen anbieten.

Neben den herkömmlichen Verwaltungsleistungen ist uns Kundenorientierung, regelmäßige Präsenz im Objekt und persönlicher Kontakt zu unseren Ansprechpartnern besonders wichtig, um Ihnen die Sicherheit für hervorragend gepflegte Objekte mit besten Aussichten auf Wertsteigerung zu geben.

Es ist uns wichtig, für die Eigentümer ein Kostenmanagement anzubieten, damit zum Beispiel durch Prüfung eingeholter Angebote die Ausgabensituation der verwalteten Immobilie zum Vorteil der Eigentümer minimal belastet wird.

Unsere Leistungen der Wohnungseigentumsverwaltung / Sondereigentumsverwaltung lassen sich grob wie folgt skizzieren.

1. LEISTUNGEN UND PFLICHTEN

1.1 Wohnungseigentum

- Der Umfang unserer Verwalterleistungen wird vertraglich vereinbart.
- Führung eines Hauskontos zur Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder.
- Periodische Berichterstattung an den Verwaltungsbeirat mit folgendem Inhalt:
- Nachweis des Haus-Kontostandes per Monatssaldo
- Alle Kontenbewegungen mit textlichen Erläuterungen, getrennt nach Kostenarten
- Nachweis der Wohngeld- und sonstigen festgelegten Zahlungen je Eigentümer und Darstellung des Saldos je Wohnungseigentum
- Jahresbericht kumulativ

Kostenlose Einholung von Rechtsauskünften – Gebühren hierfür treten erst bei Handlungsbedarf auf.

Belegprüfung / Kontenabstimmung mit dem bevollmächtigten Vertreter der Eigentümergemeinschaft vor Erstellung der Jahresabrechnung.

Bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt die Ablesung der Einheiten und die Ermittlung der verbrauchten Wärmemengen durch eine autorisierte Firma.

1.2 Sondereigentum

- Führung eines eigenständigen Mieterkontos
- Nachweis der Mietzahlungen/Mieter monatlich
- Erstellen der jährlichen umlagefähigen Betriebskostenabrechnung unter Berücksichtigung der monatlichen Vorschusszahlungen
- Mieterhöhungen entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten
- Instandhaltungsmaßnahmen bis zur vertraglich vereinbarten Auftragssumme

2. Gebühren

2.1 Wohnungseigentum

Verwaltergebühr für die Wohnanlage wird je Wohnungs-/ Teileigentum mit EUR 39,00 / Monat zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer für die im Punkt 1.1 angegebenen Leistungen angeboten.

2.2 Sondereigentum

Die Verwaltergebühr für die Sondereigentumsverwaltung beträgt zurzeit EUR 38,00 / Monat je Einheit zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

3. Allgemeines

3.1 Wohnungseigentum

Abschluss eines Vertrages zur Verwaltung zunächst für zwei Jahre mit jährlicher Verlängerungsmöglichkeit bis maximal 5 Jahre. Danach ist eine Neubestellung unserer oder einer anderen Verwaltung erforderlich.

Festlegung einer Instandhaltungssumme, z.B. EUR 3.000,00, in deren Rahmen der Verwalter, ohne gesonderte Rücksprache mit den Eigentümern, eigenverantwortlich entscheiden kann. Der Nachweis der Ausgaben erfolgt dann mit der Abrechnung.

Modernisierungen, größere bauliche Maßnahmen sowie die Übertragung erforderlicher Klageverfahren an einen Rechtsanwalt, sind grundsätzlich mit der Eigentümergemeinschaft bzw. dem Vertreter der Gemeinschaft vor der Planung / Durchführung abzustimmen

Ort und Zeitpunkt der Eigentümerversammlungen werden einvernehmlich zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Verwaltung festgelegt.

3.2 Sondereigentum

Die Laufzeit des Vertrages ist in Abstimmung mit der Bestellung der Verwaltung für die Wohnungseigentumsanlage festzulegen.

Bei Reparaturen im Notfall kann der Verwalter die Entscheidung eigenverantwortlich wahrnehmen, der Eigentümer ist jedoch unmittelbar danach in geeigneter Form zu informieren.

Vereinbarungen von ggf. erforderlichen zusätzlichen Aufgaben und deren Vergütung können getroffen werden.

Wir sichern Ihnen zu, dass unsere Verwaltungstätigkeit sich nach den Maßgaben des Wohnungseigentumsgesetzes bzw. den mietrechtlichen Bestimmungen richtet.

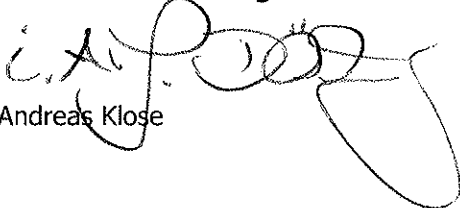
Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben einen ersten Eindruck über unsere Tätigkeit gegeben zu haben und würden uns freuen mit Ihnen bei einem persönlichen Gespräch alles Weitere zu besprechen.

Unsere Sprechzeiten sind von Montag bis Donnerstag von 9:00 – 15:00 Uhr und Freitag von 09:00 – 12:00 Uhr. Für Notfälle sind wir auch außerhalb unserer Sprechzeiten erreichbar.

Für Rückfragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

TriSTAR Hausmanagement GmbH



Andreas Klose