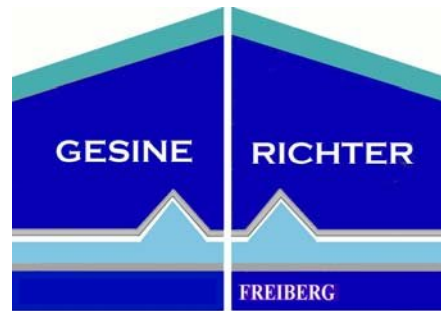


GESINE	RICHTER
WIESBADEN	FREIBERG

IMMOBILIEN - HAUSVERWALTUNG



Immobilien - Hausverwaltung

Firmenprofil

Das Unternehmen

**Gesine Richter
Immobilien/Hausverwaltung
Inh. Uwe Richter**

wurde am 01.06.1992 als Einzelunternehmen gegründet.

Wir verwalten Miet-und Eigentumswohnungen in Dresden, Chemnitz, sowie hauptsächlich in Freiberg und Umgebung.

Alle Objekte werden sowohl monatlich, als auch jährlich abgerechnet.

Für Reparaturen und Wartungsarbeiten beauftragen wir Fachfirmen, die schon seit Jahren hervorragende Arbeit für unsere Kunden leisten. Bei überregionalen Objekten arbeiten wir mit zuverlässigen, ortsansässigen Firmen zusammen.

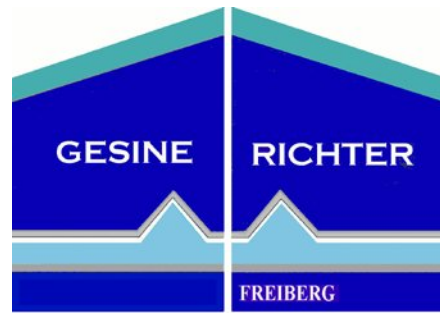
Die Anwaltskanzlei Hänig Sitz Taeschner Scholz in Freiberg vertritt uns in rechtlichen Angelegenheiten.

Unsere Hauskonten werden bei der Deutschen Bank 24 in Freiberg, sowie der DKB Chemnitz geführt.

Für alle von uns betreuten Wohnanlagen wurde eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung bei der Torus Insurance (Europe) AG -Versicherung abgeschlossen.

Weitere Informationen sowie Referenzobjekte und unser Leistungsangebot entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.

Für persönliche Gespräche stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

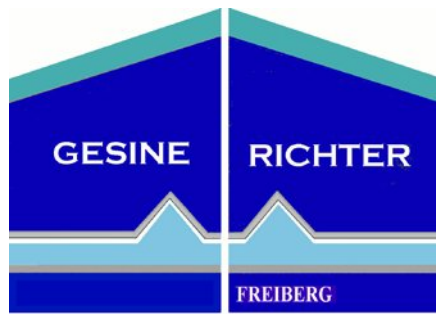


Immobilien - Hausverwaltung

Verwaltung von Mietobjekten

- ✓ **Einrichtung der Mieterkonten, des Hausjournals und deren Überwachung**
 - ✓ **Kontrolle des Zahlungseinganges von Miet- und Nebenkosten**
 - ✓ **Durchführung des Mahn- und Klagewesens bei Mietrückständen**
 - ✓ **Erstellung der jährlichen Heiz- und Nebenkostenabrechnung**
 - ✓ **Regelmäßige Objektbegehungen**
 - ✓ **Ausschreibung und Vergabe von Lieferungen und Leistungen, sowie Wartungsverträgen im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung**
 - ✓ **Reparaturüberwachung**
 - ✓ **Prüfungen von Rechnungen auf sachliche u. rechnerische Richtigkeit ✓**
- Vermietung von freien Wohn- und Gewerbeobjekten**
- ✓ **Ausfertigung von Miet- und Pachtverträgen**
 - ✓ **Umsetzung der gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten**
 - ✓ **Einzug und Verwaltung von Mietkautionen**
 - ✓ **Zusammenarbeit mit Behörden und Institutionen und Wahrnehmung von Ortsterminen für den Eigentümer**
 - ✓ **Einstellung von Hauswartpersonal und deren Kontrolle**
 - ✓ **Mietersprechstunden nach Vereinbarung**
 - ✓ **Zusammenstellung der Einnahmen- und Ausgabenübersicht für den Hauseigentümer, sowie der Jahresabrechnung für den Steuerberater**

Für alle angebotenen Leistungen berechnen wir angemessene Verwaltergebühren.



Immobilien - Hausverwaltung

Unternehmensdaten

FREIBERG

Gesine Richter
Inh. Uwe Richter
Immobilien/Hausverwaltung
Leipziger Straße 24
09599 Freiberg
Tel. 03731/39 800
Fax 03731/39 80 20
Funk 0176-10085374

Gründung

01.06.1992

Mitarbeiter

4 Mitarbeiter

Ausbildung

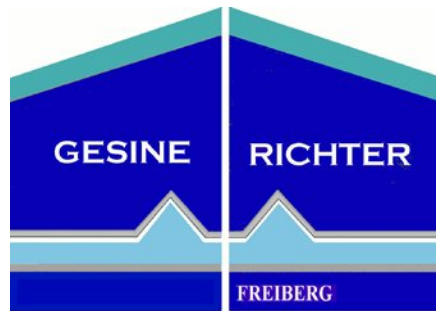
27 Jahre Berufserfahrung

Berufsverband



Anz. d. Objekte

920 Wohneinheiten



Immobilien - Hausverwaltung

**So erreichen Sie uns
in**

FREIBERG

**Gesine Richter
Inh. Uwe Richter
Immobilien/Hausverwaltung
Leipziger Straße 24
09599 Freiberg**

Tel. 03731/39 800

Fax 03731/39 80 20

Email mail@richterimmobilien.de

<http://www.richterimmobilien.de>

<http://www.Imseri.de>

Ansprechpartner

Herr Richter -398012	info@richterimmobilien.de
Frau Martinez -398019	Martinez@richterimmobilien.de
Frau Birkner -398011	Birkner@richterimmobilien.de
Frau Vedder -398021	Vedder@richterimmobilien.de

Bürozeiten

Montag bis Freitag

09.00 Uhr - 12.00 Uhr

14.00 Uhr - 17.00 Uhr

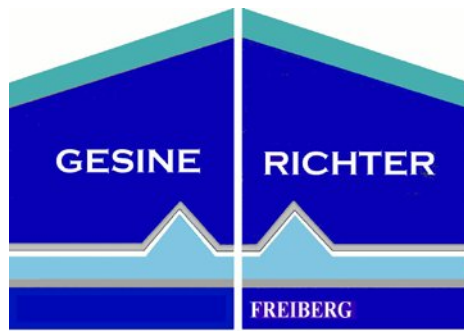
Donnerstag

09.00 Uhr - 12.00 Uhr

14.00 Uhr - 20.00 Uhr

Montags

Mieter/Eigentümersprechtag



Immobilien – Hausverwaltung



Uwe Richter (Geschäftsführer)
Tel.: 03731-398012 / 0176-10085374
Mail@richterimmobilien.de



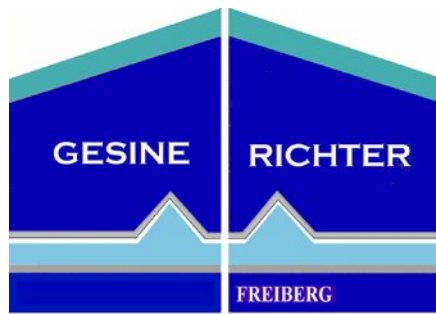
Heidrun Martinez (Dipl.-Ing.)
Tel.: 03731-398019
Martinez@richterimmobilien.de



Katja Birkner (Kfr. f. Wohnungswirtschaft)
Tel.: 03731-398021
Birkner@Richterimmobilien.de



Tino Martinez (Hausmeister)



Immobilien - Hausverwaltung

Wir präsentieren uns und Ihre Immobilien

- in 16 Internetportalen wie Immobilienscout24, Immowelt, Immonet, Immopool 1A-Immobilien, Immobilienmarkt, Kalaydo, NewHome, Immobilien.de, ION24 und weitere



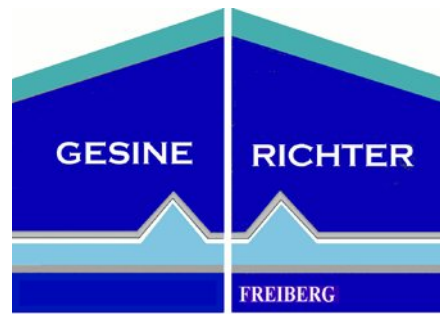
- www.richterimmobilien.de
eigene Homepage



- www.imseri.de
eigene Homepage, aktuelle Angebote
- m.imseri.info
für Smartphone

- richterimmobilien.tv
Präsentation in 3D und Video

- Twitter https://twitter.com/immo_richter
- Skype +49 (3731)-386383



Immobilien - Hausverwaltung

Referenzen

Büro Freiberg

WEG Frauensteiner Str. 51
09599 Freiberg
Herr Stefan Röhrborn
Tel.: 0162-8651604

14 WEH

Bäumler & Pichl GbR
91320 Ebermannstadt
Herr Bäumler
Tel.: 0170-4415082

35 WEH

Frauensteiner Str. 3
09600 Weißenborn
Fam. Hayduk - Eigentümerin
Tel.: 03731/204841

6 WEH

WEG Wiesenstraße 2,
Frauenstein
Herr Fleischer - Verwalterbeirat

10 WEH

Bahnhofstraße 12
09599 Freiberg
Herr Schüler
Tel.: 0152-07771174

5 WEH

Im Oberdorf 22-24
02829 Gersdorf
Herr Ludwig

Tel.: 0152-2 258-9282

14 WEH

Humboldtstraße 2
09599 Freiberg - Eigentümer
Herr Widmaier
Tel.: 0177-4333056

12 WEH

WEG Großenhainer Str. 185B
01129 Dresden
Herr Feuerherm - Verwalterbeirat
Tel.: 068-94381389

10 WEH

WEG Weisbachstraße 17 / 17A
09599 Freiberg
Herr Tetzner
Tel.: 03731 31930

16 WEH

Petersstraße 20 a
09599 Freiberg
Herr Hösel / Optiker
Tel.: 03731/355832

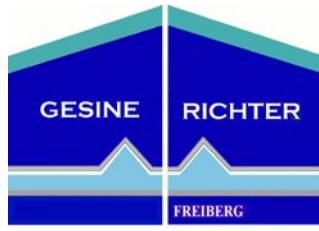
9 WEH

WEG Amselring 28/30
09235 Burkhardtsdorf
Frau Lühns / Verwalterbeirat
09565/2916

4 WEH

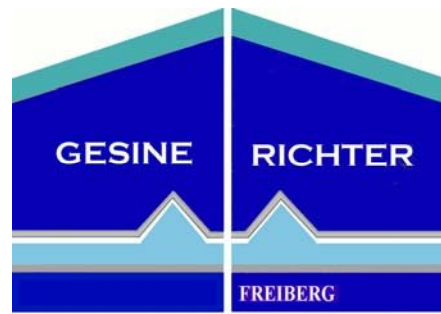
Hausbank
DKB Chemnitz
Augustusburger Straße 26,
09111 Chemnitz
Tel.: 0371/6950410 Frau Wittmann

Hänig Sitz Taeschner Scholz
Rechtsanwälte
Herr RA Scholz
Waisenhausstr 20
09599 Freiberg, Tel.: 03731/ 26380



Immobilien – Hausverwaltung





Immobilien - Hausverwaltung

Zusätzlich bieten wir an :

- **Baubetreuung - Überwachung - und Kontrolle**
- **Unabhängige Finanzierung**
- **Verkauf**
- **Vermietung und Verpachtung**
- **Unabhängige Versicherungen aller Art**
- **Hausmeisterservice**
 - **Kleinreparaturen aller Art**
 - **Dachnotreparaturen**
 - **Fußbodenlegearbeiten**
 - **Dachrinnenreinigung**

Hausverwaltungsvertrag (für Mietwohnhäuser)

Hauseigentümer:

Muster

.....
00000

Hausverwalter

Gesine Richter Immobilien/Hausverwaltung
Inhaber Uwe Richter
Leipziger Straße 24
09599 Freiberg

Verwaltungsobjekt:

.....
.....

Vertragsbedingungen

1. Aufgaben des Hausverwalters

Der Hausverwalter verpflichtet sich, den vorbezeichneten Haus- und Grundbesitz mit der Sorgfalt eines ordentlichen Verwalters zu verwalten und im Interesse des Auftraggebers folgende Aufgaben wahrzunehmen:

1.1. Kaufmännische Verwaltung

1.1.1 Mietverhältnisse:

- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, einschließlich der Abnahme und Übernahme der Wohnungen.
- Mietkasso und Geltendmachung aller Ansprüche, die dem Auftraggeber aus dem Mietverhältnissen zustehen.
- Überwachung des Mieteingangs,
- Führung der Mietkaution,
- Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt,
- Ermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung für den Wärmedienservice und Abrechnung der Kosten mit den Mietern

1.1.2 Zahlungsverkehr

Pünktliche Bezahlung aller das Anwesen betreffenden Bewirtschaftungskosten und Annuitäten nach vorheriger Prüfung.

1.1.3 Behörden

Gesamter Verkehr mit den Behörden, soweit er die laufende Verwaltung des Anwesens betrifft.

1.1.4 Versicherung

- Prüfung des Versicherungsbedarfs,
- Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen für das Anwesen im Einvernehmen mit dem Hauseigentümer,
- Abwicklung von Schadensfällen mit den Versicherungsgesellschaften und Dritten.

1.1.5 Hilfskräfte

Einstellung und Entlassung, Anweisung und Überwachung von Hilfskräften (Hausmeister, Reinigungspersonal und dgl.) - in Abstimmung mit dem Hauseigentümer -

1.1.6 Geräte und Heizmaterial

Beschaffung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlichen Gebrauchsgegenstände (wie Geräte für Hausmeister) und Versorgungsgüter (wie Heizmaterial). - in Abstimmung mit dem Hauseigentümer -

1.1.7 Instandhaltungsrücklage

Ansammlung und verzinsliche Anlage einer Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. - % aus dem monatlichen Mietertrags-Soll.

1.2 Technische Verwaltung

1.2.1 Instandhaltung und Instandsetzung

- Laufende Überwachung des baulichen Zustandes (ggf. unter Hinzuziehung sachkundiger Dritter auf Rechnung des Hauseigentümers).
- Vergabe und Überwachung aller notwendigen Reparaturen unter Auswahl geeigneter Fachfirmen,
- Abschluss von Wartungsverträgen und Vergabe von Wartungsarbeiten,
- Vorausplanung a-periodischer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
- in Abstimmung mit dem Hauseigentümer -

1.3 Gesonderte Zustimmung des Hauseigentümers

Vor folgender Tätigkeit wird die Zustimmung des Hauseigentümers eingeholt:

Rechtsstreitigkeiten

Reparaturen bis _____,- € p.a.

Neuvermietung

1.4 Besondere Verwaltungsaufgaben

Der Verwalter ist berechtigt, für die Bearbeitung und/oder Durchführung nachfolgender Punkte (3-7), nach Zeitaufwand abzurechnen. Wobei die Sacharbeiterstunde mit € 30,- , die Stunde eines leitenden Angestellten mit € 38,- und des Verwalters mit € 48,- zzgl. der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer in Ansatz zu bringen ist.

- 1 Gesonderte Jahresabrechnung (soweit nach Ziff. 1.1.7 nicht vereinbart)
 - 2 Feststellung der Einkünfte aus Vermietungen und Verpachtungen für die Steuererklärungen, soweit sie das Verwaltungsobjekt betreffen.
 - 3 Wirtschaftlichkeitsberechnungen (auch bei preisgebundenem Wohnraum)
 - 4 Vorbereitung und Durchführung von Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete, der Kostenmiete und in sonstigen Fällen, in denen sich der Mieterhöhungsbetrag nicht unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt
 - 5 Ausführung besonderer behördlicher Auflagen
 - 6 Verkehrswertermittlung des Verwaltungsobjektes
 - 7 Betreuung, Überwachung und Finanzierung von Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen und größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
- Die Ausführung erfolgt in Absprache mit dem Hauseigentümer.

2. Hausverwaltungsgebühren

Der Hausverwalter erhält für seine Tätigkeit nach Ziff. 1.1 und 1.2 ein monatlich zu zahlendes Entgelt von

- % zuzügl. MwSt., = derzeit € - einschl. MwSt., berechnet aus der Sollmiete und des Mietwertes der etwa vom Hauseigentümer selbstgenutzten Räume.

Der Hausverwalter erhält für seine Tätigkeit nach Ziff. 1.1 und 1.2 ein monatlich zu zahlendes Entgelt von **00,-** € pro Wohnungseinheit und **00,-** € pro Gewerbeeinheit zuzügl. MwSt., bei **0** WEH und -

0 GWH

= derzeit € **000,00** einschl. MwSt.

Für die vom Verwalter im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel zu erbringenden Leistungen steht diesem eine gesonderte Vergütung von

€ - zuzügl. MwSt., = derzeit € - einschl. MwSt., zu.

Darüber hinaus erhält der Hausverwalter einen pauschalen Aufwändungsersatz für Porti, Telefon, Fahrtkosten; Drucksachen usw. von monatlich

€ - zuzügl. MwSt., = derzeit € - einschl. MwSt.,

3. Hauskonto

Der Verwalter errichtet bei **DKB, BLZ: 120 300 00;**

Konto 000 000 00

ein Verwaltungskonto.

Der Hauseigentümer überträgt das bestehende Hauskonto bei -

als Verwaltungskonto auf den Hausverwalter.

Über das oben genannte Verwaltungskonto wird der gesamte laufende Zahlungsverkehr abgewickelt.

Eine Rücklagenbildung und Auszahlung an den Hauseigentümer erfolgen nur auf dessen Anweisung.

Mietkautionen stehen im Eigentum des Mieters und sind auf einem separaten Sparkonto anzulegen, über das der Hausverwalter verfügt. Die Zinsen werden den Kautionsbeträgen zugeschlagen. Der Verwalter ist auch zur Entgegennahme von Bankbürgschaften und ähnlichen Sicherheiten ermächtigt.

4. Laufzeit des Vertrages

Dieser Vertrag läuft vom **01.01.200X** bis **31.12.200X**

Er verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten schriftlich gekündigt wird.

Bei einer Erbengemeinschaft des Eigentümers kann die Kündigung nur durch sämtliche Miterben gemeinschaftlich erfolgen.

5. Hausverwaltervollmacht

Der Hauseigentümer bevollmächtigt den Hausverwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen. Der Hausverwalter vertritt den Hauseigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten - soweit geltend gemachte oder geltend zu machende Ansprüche Angelegenheiten des Verwaltungsobjektes betreffen. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte im Sinne des § 174 BGB, insbesondere auf die Annahme rückständiger Mieten und Umlagen, sowie die Geltendmachung von Miet- und Kostenerhöhungen jeglicher Art.

Der Hausverwalter ist befugt, Mieten, Nebenkosten oder sonstige Nutzungsentgelte in **eigenem Namen** für Rechnungen des Hauseigentümers gerichtlich geltend zu machen. Eine entsprechende Prozessführungsbefugnis wird hiermit erteilt.- in Abstimmung mit dem Hauseigentümer -

Der Hausverwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, die Grundakte, die steuerlichen Akten des Finanzamtes und Schuldurkunden zu nehmen.

Der Hausverwalter kann geeigneten Dritten Hausverwaltungsaufgaben, die sich aus dem Hausverwaltungsvertrag ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann sich insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen.- in Abstimmung mit dem Hauseigentümer -

Seine Haftung für die Erfüllung des Hausverwaltungsvertrages wird hiervon jedoch nicht berührt. Der Hauseigentümer ist verpflichtet, dem Hausverwalter eine gesonderte Vollmachtsurkunde in dem hier geschilderten Umfang auszustellen.

6. Hausakten und Belege

Der Hauseigentümer verpflichtet sich, sämtliche, das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere Mietverträge, Pläne, Versicherungsurkunden und amtliche Bescheide, dem Hausverwalter zu übergeben.

Der Verwalter verpflichtet sich zur sorgsamten Aufbewahrung dieser Unterlagen, sowie zur geordneten Aufbewahrung aller während des Verwaltungszeitraumes anfallenden Akten, Korrespondenz und Belege. Mit Beendigung der Verwaltung sind alle diese Unterlagen an den Hauseigentümer zurückzugeben.

7. Beauftragung eines Maklers

Zur Vermeidung von Mietausfällen ist der Hausverwalter berechtigt, eine angemessene Anwerbung neuer Mietinteressenten auf Kosten des Hauseigentümers zu betreiben.

Er ist ferner berechtigt, einen Wohnungsmakler mit dem Nachweis von Interessenten oder der Vermittlung von Mietvertragsabschlüssen zu beauftragen.

Soweit damit gesonderte Kosten für den Hauseigentümer verbunden sind, holt der Verwalter vor Beauftragung des Maklers die Zustimmung des Hauseigentümers ein.

8. Verjährung

Schadensersatzansprüche aus einer Verletzung dieses Vertrages können von beiden Seiten nur innerhalb von 2 Jahren ab Kenntnis, spätestens jedoch 3 Jahre nach Beendigung diese Vertrages geltend gemacht werden.

9. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen: Ergänzungen und Abänderungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

10. Sonstige Vereinbarungen

Ort und Datum

Hauseigentümer

Hausverwalter

Hausverwaltervollmacht

Hauseigentümer:

Hausverwalter

**Gesine Richter Immobilien/Hausverwaltung
Inhaber Uwe Richter
Leipziger Straße 24
09599 Freiberg**

Verwaltungsobjekt:

Der Hauseigentümer bevollmächtigt den Hausverwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen. Der Hausverwalter vertritt den Hauseigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten - soweit geltend gemachte oder geltend zu machende Ansprüche Angelegenheiten des Verwaltungsobjektes betreffen. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte im Sinne des § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen, auf die Kündigung von Mietverhältnissen, auf Mieterhöhungsverlangen, sowie auf die Geltendmachung von Miet- und Kostenerhöhungen jeglicher Art.

Der Hausverwalter ist befugt, Mieten, Nebenkosten oder sonstige Nutzungsentgelte in **eigenem Namen** für Rechnung des Hauseigentümers gerichtlich geltend zu machen. Eine entsprechende Prozessführungsbefugnis wird hiermit erteilt.

Der Hausverwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, die Grundakte, die steuerlichen Akten des Finanzamtes und in Schuldurkunden zu nehmen.

Der Hausverwalter kann geeigneten Dritten Hausverwaltungsaufgaben, die sich aus dem Hausverwaltervertrag ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann sich insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen.

Seine Haftung für die Erfüllung des Hausverwaltervertrages wird hiervon jedoch nicht berührt.

Ort und Datum

Hauseigentümer

www.allianz.de
Sachversicherung@allianz.de

Commerzbank AG Frankf./M.
BIC DRESDEFFXXX
IBAN DE97500800000091119700

Kopie für Ihre Unterlagen

Kennziffer Versicherungsunternehmen: 5312

Versicherungsnehmer:

Gesine Richter Immobilien
Hausverwaltung Inh. Uwe
Richter e.K.
Leipziger Str.24
09599 Freiberg

Versicherungsscheinnummer: GHV 90/0450/9037167/319

Betrifft: Versicherungsschutz zum Nachweis der Pflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter gem. § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO

Versicherungsbestätigung

Zur Vorlage bei Ihrer zuständigen Erlaubnisbehörde bestätigen wir, dass Sie ab dem 01.08.2018 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) entspricht.

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

26.07.2018

