

Leistungsverzeichnis

Miethausverwaltung

Begründung, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse

- Vermietung (Inseration, Besichtigungen, Verhandlung des Mietvertrages, Prüfung Mieterselbstauskunft, Einholung von Schufa- und Creditreformauskünften)
- Abschluss von Mietverträgen
- Einziehung von Mieten einschließlich Betriebskosten und vereinbarter Umsatzsteuer auf ein offenes Fremdkonto
- Überprüfung Mieterhöhungsmöglichkeiten und Durchführung von Mieterhöhungen
- Abrechnung mit den Mietern über deren Betriebskostenvorauszahlungen
- Forderungsüberwachung
- Mietkautionsverwaltung und -abrechnung
- Wohnungsübergaben und Wohnungsabnahmen
- Berechnung und Anzeigen der Schadensersatzforderungen gegenüber dem Mieter
- Stichprobenweise Überwachung des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mieträume, der Einhaltung der Hausordnung
- Veranlassung von Handlungen und Abgabe von Willenserklärungen, die zur Erfüllung der vom Eigentümer gegenüber den Mietern übernommenen Verpflichtungen, insbesondere auf Überlassung und Gewährung des Gebrauchs
- Abgabe von Willenserklärung, Kündigungserklärungen
- Rücknahme von Mietwohnungen nach Beendigung des Mietverhältnisses
- Abwicklung des gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehrs mit dem Mieter, Behörden, Handwerkern und Dritten
- Außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung jeglicher Ansprüche des Eigentümers gegen Mieter aus Mietvertragsverhältnissen und ihrer Beendigung sowie außergerichtliche und gerichtliche Abwehr von Ansprüchen der Mieter gegen den Eigentümer; auch unter Zuhilfenahme eines Rechtsanwaltes

Begründung, Durchführung und Abwicklung weiterer zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Objektes erforderlichen und zweckmäßigen Verträge

- Beratung über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des jeweiligen Vertragsabschlusses; Einholung von Angeboten
- Abschluss und Kündigung von Verträgen, insbesondere Hausmeisterservice, Versicherung, Wartung, Verkehrssicherheit, Ver- und Entsorgungsverträge, Verträge mit Geldinstituten
- Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge,
- Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter des Eigentümers

- regelmäßige Inspektion der Immobilie
- Veranlassung von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen, 24 Stunden Notdienst
- Juristische Betreuung außerhalb des Mietrechts (Beauftragung eines Rechtsanwalts nach und dessen Information in jeglichen Aktiv- oder Passivprozessen oder -verfahren, insbesondere auch in öffentlich- rechtlichen Verfahren, Vertretung des Eigentümers vor Gericht oder bei Behörden)

Finanz- und Vermögensverwaltung

- Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung
- Datenerfassung und -pflege
- Monatliches oder quartalsweises Berichtswesen nach Vorgaben der Eigentümer
- jährliche Abrechnung als Einnahmen-/Ausgabenrechnung mit Nachweis des Kontostandes;
- Zuarbeiten für Jahresabschluss und Wirtschaftsplan
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs , Überweisungen von Überschüssen
- Verkehr mit Steuerberater
- Vorbereitung der Umsatzsteuer-Voranmeldungen zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen; Jahresumsatzsteuererklärung

Technische Verwaltung

- Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung des Objektes erforderlichen Maßnahmen
- Überwachung des baulichen und technischen Zustandes Objektes einschließlich der Außenanlagen
- Beratung des Eigentümers über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten (z. B. Versicherung, Verkäufer, Handwerker)
- Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten, Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, Überwachung der Ausführung der Arbeiten, Abnahme der Arbeiten, technische Rechnungsprüfung
- Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) wie z. B. für Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungs- und Co²-Anlagen, Garagentorantriebe, Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider
- Mitwirkung bei Versicherungsschäden; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung des Versicherungsfalles
- Technische Betreuung bei Instandsetzungsaufträgen und Durchführung baulicher Änderungen (Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen)
- Abnahme von Werkleistungen und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Veräußerer (Bauträger) und gegen Werkunternehmer