







Leistungsverzeichnis

Verwaltung von Mehrfamilienhäusern, Gewerbeobjekten und gemischt genutzten Immobilien

Leistung	Standard	Classic	Premium
1. Stammdaten/Mietvertragsmodalitäten			
Erfassung aller Stammdaten zum Objekt und Führung der Objektakten			
Erfassung aller Stammdaten zu den Mietern und Führung der Mieterakten			
Prüfung vereinbarter Mietsicherheiten und Verwahrung der Mietkautionen			
Überprüfung vereinbarter Mietgleitklauseln und Indexvereinbarungen			
Überprüfung des Mietpreisniveaus und Vorschläge zu Mieterhöhungen	nach Aufwand		
Durchführung von Mieterhöhungen nach der Vergleichsmiete, Mietspiegel oder Indexierung	nach Aufwand		
Führung von Mietvertragsverhandlungen zu Vertragsverlängerungen und Vertragsänderungen inkl. Erstellung von Mietvertragsnachträgen	pauschal 80,- €/ Nachtrag	pauschal 80,- €/ Nachtrag	
Entgegennahme, Prüfung und Bestätigung von Kündigungen der Mieter			
Kündigung von Mietverhältnissen nach den gesetzl. Möglichkeiten nach Absprache mit dem Eigentümer			
Durchführung des Mieterwechsels inkl. Stammdatenpflege, Abnahme der Wohnung und Erstellung eines Abnahmeprotokolls	pauschal 50,- €/ Wechsel	pauschal 50,- €/ Wechsel	
Neuvermietung einschließlich Mietersuche inkl. Annoncierung in div. Immobilienportalen, Durchführung von Besichtigungen, Bonitätsprüfung, Mietvertragsverhandlung und Erstellung des Mietvertrages.	pauschal 2 Netto-Kaltmieten	pauschal 2 Netto-Kaltmieten	
Durchführung des Mieterwechsels inkl. Stammdatenpflege, Übergabe der Wohnung und Erstellung eines Übergabeprotokolls	pauschal 50,- €/ Wechsel	pauschal 50,- €/ Wechsel	
Ausfertigung der Wohnungsgeberbescheinigung gem. § 19 BMG			
Vertretung des Eigentümers in allen Dingen, welche das Verwaltungsobjekt betreffen, gegenüber Behörden, Dienstleistern, Handwerkern, Mietern und sonstigen natürlichen und juristischen Personen			
Durchführung von Mieterversammlungen einschließlich Vorbereitung, Einladung, Protokollierung (ggf. zzgl. Raummiete)	nach Aufwand	nach Aufwand	nach Aufwand

Leistung	Standard	Classic	Premium
2. Zahlungsverkehr/Abrechnung			
Führung eines separaten Girokontos pro Objekt als Treuhandkonto des Eigentümers (zzgl. evtl. anfallender Bankgebühren)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Führung der Objektbuchhaltung als Einnahmen/Überschussrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Erstellung einer Hausabrechnung (Einnahmen/Ausgaben) pro Geschäftsjahr bis spätestens 15.02. des Folgejahres (inkl. MwSt.-Ausweis, sofern gewünscht)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Erstellung einer Hausabrechnung pro Quartal bis spätestens 15 Tage nach Quartalsablauf (inkl. MwSt.-Ausweis, sofern gewünscht)	pauschal 9,90 €/ Quartal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Erstellung einer monatlichen Hausabrechnung bis spätestens 15. des Folgemonats. (inkl. MwSt.-Ausweis, sofern gewünscht)	pauschal 9,90 €/ Monat	pauschal 9,90 €/ Monat	<input checked="" type="checkbox"/>
Erstellung zusätzlicher Auswertungen und Listen aus der Buchhaltung und Reporting. (max. 3 Auswertungen pro Monat)	pauschal 14,90 €/ Monat	pauschal 14,90 €/ Monat	<input checked="" type="checkbox"/>
Überwachung der monatlichen Mietzahlungen inkl. Mahnlauf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verhandlung von Ratenzahlungen und Abschluss von Ratenzahlungsvereinbarungen	pauschal 50,- €/ Vereinb.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vorbereitung von Mahnbescheiden oder Zahlungsklagen und Zuarbeiten für einen Rechtsanwalt	nach Aufwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einleitung von Räumungsklagen, Zuarbeiten für Rechtsanwälte und Gerichtsvollzieher, Koordinierung der Räumung	nach Aufwand	nach Aufwand	<input checked="" type="checkbox"/>
Zusammenstellung der umlagefähigen Betriebskosten und Erstellung der Betriebskostenabrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Erstellung einer Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen gegenüber den Mietern gem. §35a EStG.	pauschal 9,90 €/ Beschein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Prüfung und Anpassung von Betriebskostenpauschalen	nach Aufwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bearbeitung von Widersprüchen zur Abrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Korrespondenz mit dem Mieterbund oder vom Mieter beauftragten Rechtsanwälten.	nach Aufwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ankündigung oder Änderung neuer Betriebskostenpositionen oder Abrechnungsschlüssel inkl. Prüfung der Mietverträge	nach Aufwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Archivierung der Objekt, Mieter –und Buchhaltungsunterlagen innerhalb der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Leistung	Standard	Classic	Premium
3. Technisches Objektmanagement			
Überwachung der Hausordnung und Durchsetzung dieser			
Kontrolle der am Objekt tätigen Dienstleister			
Prüfung, Kündigung und Abschluss von Dienstleistungs –und Wartungsverträgen in Absprache mit dem Eigentümer			
Prüfung, Überwachung und Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Aufzug und sonstigen Anlagen des Objekts einschließlich des Abschlusses und der Kündigung von Liefer- und Wartungsverträgen			
Information des Eigentümers über alle wichtigen und/oder ungewöhnlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Objekt.			
Vergabe der für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung des Objekts erforderlichen Arbeiten bis zu einem Auftragsvolumen von 1.000,- €			
Veranlassung und Koordinierung von gesetzl. vorgeschriebenen technischen Prüfungen (Aufzug, Brandschutz, Trinkwasser u.s.w.)			
Durchführung einer jährlichen Objektbegehung zur Überwachung des gesamten baulichen Zustandes des Verwaltungsobjektes inkl. Protokollierung und Fotodokumentation (keine Sachverständigentätigkeit)	nach Aufwand		
Durchführung einer Objektbegehung pro Quartal inkl. Protokollierung und Fotodokumentation (keine Sachverständigentätigkeit)	nach Aufwand	nach Aufwand	
Ausschreibung und Angebotseinholung sowie Beauftragung, Koordinierung und Abnahme für Dienstleistungs, -Wartungs –und Instandhaltungsmaßnahmen bis 2.500,- € Auftragsvolumen (keine Sachverständigentätigkeit)			
Ausschreibung und Angebotseinholung sowie Beauftragung, Koordinierung und Abnahme für Dienstleistungs, -Wartungs –und Instandhaltungsmaßnahmen bis 10.000,- € Auftragsvolumen (keine Sachverständigentätigkeit)	3,25 % des Auftrags- volumens		
Ausschreibung und Angebotseinholung sowie Beauftragung, Koordinierung und Abnahme für Dienstleistungs, -Wartungs –und Instandhaltungsmaßnahmen über 10.000,- € Auftragsvolumen (keine Sachverständigentätigkeit)	3,25 % des Auftrags- volumens	3,25 % des Auftrags- volumens	
Prüfung der Versicherungsunterlagen und ggf. Änderung, Kündigung und Neuabschluss nach Absprache mit dem Eigentümer			

Leistung	Standard	Classic	Premium
Abwicklung von Versicherungsschäden bis zu einem Schadensumfang von 2.500,- € Schadenshöhe	pauschal 50,- €/ Schaden		
Abwicklung von Versicherungsschäden mit einem Schadensumfang über 2.500,- €	3,25 % der Schadenssumme	3,25 % der Schadenssumme	
Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie Ausübung von Zurückbehaltungsrechten bis zu einem Umfang der geschätzten Mängelbeseitigungskosten in Höhe von 2.500,- € (keine Sachverständigentätigkeit sowie keine gerichtliche Geltendmachung)	pauschal 50,- €/ Anspruch		
Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie Ausübung von Zurückbehaltungsrechten mit einem Umfang der geschätzten Mängelbeseitigungskosten über 2.500,- € (keine Sachverständigentätigkeit sowie keine gerichtliche Geltendmachung)	3,25 % der Mängelsumme	3,25 % der Mängelsumme	
Teilnahme an Gerichtsverhandlungen, Güte Terminen, Vergabegesprächen, Bauberatungen sowie Objektbegehungen mit Sachverständigen	nach Aufwand	nach Aufwand	