

Leistungsverzeichnis

Verwaltung von Sondereigentum

Leistung	Standard	Classic
1. Stammdaten/Mietvertragsmodalitäten		
Erfassung aller Stammdaten zur Wohnung		
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		

Leistung	Standard	Classic
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"/>
Führung der Objektbuchhaltung als Einnahmen/Überschussrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs	<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"/>
Erstellung einer monatlichen Hausabrechnung bis spätestens 15. des Folgemonats. (inkl. MwSt.-Ausweis, sofern gewünscht)	pauschal 9,90 €/Monat	pauschal 9,90 €/Monat
Erstellung zusätzlicher Auswertungen und Listen aus der Buchhaltung und Reporting. (max. 3 Auswertungen pro Monat)	pauschal 14,90 €/Monat	pauschal 14,90 €/Monat
Überwachung der monatlichen Mietzahlungen inkl. Mahnlauf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verhandlung von Ratenzahlungen und Abschluss von Ratenzahlungsvereinbarungen	pauschal 50,- €/Vereinb.	<input checked="" type="checkbox"/>
Vorbereitung von Mahnbescheiden oder Zahlungsklagen und Zuarbeiten für einen Rechtsanwalt	nach Aufwand	<input checked="" type="checkbox"/>
Einleitung von Räumungsklagen, Zuarbeiten für Rechtsanwälte und Gerichtsvollzieher, Koordinierung der Räumung	nach Aufwand	nach Aufwand
Zusammenstellung der umlagefähigen Betriebskosten und Erstellung der Betriebskostenabrechnung	<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"/>
Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Prüfung und Anpassung von Betriebskostenpauschalen	nach Aufwand	<input checked="" type="checkbox"/>
Bearbeitung von Widersprüchen zur Abrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Korrespondenz mit dem Mieterbund oder vom Mieter beauftragten Rechtsanwälten.	nach Aufwand	<input checked="" type="checkbox"/>
Ankündigung oder Änderung neuer Betriebskostenpositionen oder Abrechnungsschlüssel inkl. Prüfung der Mietverträge	nach Aufwand	<input checked="" type="checkbox"/>
Archivierung der Objekt, Mieter –und Buchhaltungsunterlagen innerhalb der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Leistung	Standard	Classic
3. Technisches Objektmanagement		
Überwachung der Hausordnung und Durchsetzung dieser		
Prüfung, Kündigung und Abschluss von Dienstleistungs –und Wartungsverträgen innerhalb des Sondereigentums in Absprache mit dem Eigentümer		
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 500,- €		
Ausschreibung und Angebotseinholung sowie Beauftragung, Kordinierung und Abnahme für Instandhaltungsmaßnahmen bis 2.500,- € Auftragsvolumen (keine Sachverständigentätigkeit)		
Ausschreibung und Angebotseinholung sowie Beauftragung, Kordinierung und Abnahme für Instandhaltungsmaßnahmen bis 10.000,- € Auftragsvolumen (keine Sachverständigentätigkeit)	3,25 % des Auftrags- volumens	
Ausschreibung und Angebotseinholung sowie Beauftragung, Kordinierung und Abnahme für 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		
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 Schaden- summe	3,25 % der Schaden- summe
Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie Ausübung von Zurückbehaltungsrechten (keine Sachverständigen- tätigkeit sowie keine gerichtliche Geltendmachung)	pauschal 50,- €/ Anspruch	
Teilnahme an Gerichtsverhandlungen, Güteterminen, Vergabegesprächen, Bauberatungen sowie Objektbegehungen mit Sachverständigen	nach Aufwand	nach Aufwand