



Neben der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwalten wir zu Gewerblichen oder Wohnzwecken genutzte Immobilien und bieten die Verwaltung des Sondereigentums von Wohnungs- oder Teileigentum an worunter wir folgendes verstehen:

Abschluss und Kündigung von Mietverträgen im Namen und Auftrag des Eigentümers;
Vereinnahmung des gesamten Mietinkassos einschließlich aller Umlagen; Vereinnahmung und Führung der Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen.
Mieterwechsel (Abnahme, Übergabe der Wohnung, Erteilung von Reparaturaufträgen);
Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten; Ermittlung und Durchführung aller Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen nach den vertraglichen Bestimmungen.
Durchsetzung von Forderungen aus Mietverhältnissen, Gewährleistungs- und Versicherungsansprüchen;
Durchführung aller zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlichen Maßnahmen. Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen, soweit sie sich auf das Vertragsobjekt beziehen, sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus diesen Verträgen für den Auftraggeber.
Abwicklung des Schriftverkehrs mit den Mietern; Einstellung oder Entlassung von Hilfskräften
Erteilung von Prozessvollmachten für Zahlungsklagen jeder Art, die sich aus dem Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnis ergeben, sowie für Räumungsklagen und für die Durchsetzung der Rechte des Auftraggebers im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsobjektes.
Bestellung von Gebrauchsgegenständen und Geräten, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Ausstattung des Hausmeisters erforderlich sind.
Einnahmen-Überschussrechnungen für Eigentümer;

Hierneben kümmern wir uns nach Rücksprache mit dem Eigentümer um die technische und kaufmännische Verwaltung der Immobilie worunter stichwortartig die nachstehenden Aufgaben fallen:

Überwachung des baulichen Zustandes (ggf. unter Hinzuziehung sachkundiger Dritter auf Rechnung des Hauseigentümers);
Vergabe und Überwachung notwendiger Reparaturen unter Auswahl geeigneter Fachfirmen;
Abschluss von Wartungsverträgen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen;
Wahrnahme der Rechte des Auftraggebers gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämtern, Hypotheken- und Darlehensgläubigern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern und Pächtern;
Erstellen von schriftlichen Aufträgen für Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen im Namen und für Rechnung der Eigentümer innerhalb eines vertraglich vereinbarten finanziellen Rahmens;
Termin-Überwachung bei Angeboten, Aufträgen, Ausführungen, Schlussrechnungen und Abmahnung von Leistungsrückständigen;
Veranlassen von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen wie Rohrbruch, Brand- und Sturmschäden sowie Schadensmeldung an die Versicherung bei versicherten Schäden;
Überwachung der Termine für Sicherheitsprüfungen und Wartungen von technischen Einrichtungen und Beauftragung von Handwerker und Sachverständige beispielsweise für

- Heizung (Sicherheitsventile, Abgaswerte, Druck- und Heizölbehälter)
- Aufzüge (Haupt- und Zwischenprüfung sowie Noteinrichtungen)
- Blitzschutzanlagen
- Notbeleuchtungen (in Haus und Tiefgarage)
- kraftbetätigte Garagentoren
- Brandschutzeinrichtungen einschließlich Feuerwehrezufahrten und Fluchtwegen, Funktions- und Druckprüfungen der Feuerlöscher, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen in Treppenhäusern

Veranlassen der Ausgabe von Schlüsseln und Schließzylindern aus der Sicherheitsschließanlage für das Sonder-/Teil-/Gemeinschaftseigentum.



Seite 02

Zusätzlich zu der technischen und kaufmännischen Verwaltung können wir gegen zusätzliches Honorar nach gesonderter Auftragserteilung zusätzlich besondere Verwaltungsaufgaben wahrnehmen als da sind:

Die Neuvermietung von Wohn- und Gewerbeobjekten wobei Werbungskosten (Inserate) generell nach Vorlage der Rechnung vom Eigentümer zu tragen sind (bei erfolgreicher Vermietung vergütet der Eigentümer dem Verwalter eine Netto-Monatsmiete zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer);

Ausführung besonderer behördlicher Auflagen;

Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen

- Begehung der Wohnungen
- Vorbereitung der Mieter auf die bevorstehende Modernisierung in Einzelgesprächen
- Anfertigung der Modernisierungsankündigung inklusive Berechnung der Mieterhöhungen gemäß § 3 MHG
- Bekanntgabe der endgültigen Mieterhöhungen nach Abschluss sämtlicher Arbeiten. Voraussetzung ist die Bereitstellung der Kostenvoranschläge und Endabrechnungen sowie eine entsprechende Vollmacht Planung und Durchführung von Baumaßnahmen