

Auszüge aus dem Leistungsverzeichnis

Im folgenden finden Sie häufig gesuchte Leistungen bei der Verwaltung von Immobilien, Mietshäusern und Wohneigentum. Wir unterscheiden nach „Grundleistungen“ (☑) und „Zusatzleistungen“ (☐). Durch uns als Hausverwalter zu erbringende Grundleistungen werden durch das vertraglich vereinbarte Verwalterhonorar abgedeckt, während Zusatzleistungen gesondert in Rechnung gestellt werden. Die Einteilung in die beiden Kategorien richtet sich ausschließlich nach Ihren Wünschen bei der Vertragsausgestaltung. Dabei ist es durchaus gebräuchlich und gesucht, durch uns zu erbringende Maßnahmen ab einer gewissen finanziellen Größenordnung von Ihrem jeweiligen Einverständnis abhängig zu machen.

Allgemeine Hausverwaltung

A. bei Neuvermietung

- qualifizierte Bonitätsprüfung vor Mietvertragsabschluss
- Erstellung von Mietverträgen unter Einhaltung der sich laufend ändernden Gesetzesbestimmungen und Gesetzesauslegungen
- Berechnung der Grundmiete, Nebenkosten und Mietkaution
- Erstellung eines Wohnungsübergabeprotokolls

B. bei Mietende

- Durchführung der ordnungsgemäßen Wohnungsübergabe
- Mängelfeststellung anhand des Wohnungsübergabeprotokolls
- Erstellung der Schlussabrechnung für Nebenkosten zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung
- Auszahlung der Mietkaution bzw. Einbehalten der Kaution bei nicht ordnungsgemäßer Übergabe

C. bei Eigentümerangelegenheiten

- grundstücks- und baurechtlicher Art
- nachbarschaftsrechtlicher Art
- versicherungsrechtlicher Art
- Verhandlungen mit Behörden und Versorgungsunternehmen in gebühren-, ordnungsrechtlichen und Lieferungsfragen

Kaufmännische Hausverwaltung

A. Buchführung

- Einrichtung einer übersichtlichen, ordnungsgemäßen, kaufmännischen Buchführung
- Führung eines Instandhaltungsrücklagenkontos
- Verbuchung von Mieteinnahmen, Ausgaben und sämtlichen anderen Bankbewegungen
- Bezahlung von Rechnungen unter Beachtung von Rabatten und Skonti
- Prüfung der Rechnungen auf sachliche und rechnerische Richtigkeit
- Abrechnung der Nebenkosten mit den Mietern
- Neuberechnung der Nebenkostenvorauszahlung
- Erstellung der Einnahmen-/Ausgabenabrechnung für den Eigentümer

- Erstellung der Jahresabrechnungen

B. Vermietung

- Berechnung und Durchsetzung von gesuchten Mieterhöhungen auf Grundlage der mietrechtlichen Bestimmungen
- monatliches Mahnen von säumigen Mietern
- Veranlassung von Rechtsmaßnahmen gegenüber säumigen Mietern
- Erstellung einer Hausordnung sowie Überwachung deren Einhaltung
- Durchsetzung mietvertraglicher Vereinbarungen (Renovierungsfristen, Hausordnung usw.), ggf. Veranlassung von Rechtsmaßnahmen

Technische Hausverwaltung

A. im allgemeinen Bereich

- Überwachung des baulichen Zustandes der Immobilien durch regelmäßige Begehung
- Erstellung eines Instandhaltungsplanes
- Einholung von Kostenvoranschlägen bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Preisverhandlung, Auftragsvergabe und Überwachung der Ausführung innerhalb eines bestimmten Budgets
- Abschließung von relevanten Objektverträgen (Hausmeister, Winterdienst usw.) und Wartungsverträgen nach Absprache und Überwachung der Tätigkeiten

B. im besonderen Bereich

- Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen wie Rohrbruch, Wasser-, Sturm- oder Brandschäden
- unverzügliche Schadensmeldung an die Versicherung
- Vergabe von Aufträgen zur Schadensbeseitigung und Überwachung der Ausführung

Service und Sonstiges

A. Verwaltung

- Erfassung und Archivierung sämtlicher Verwaltungsunterlagen, Versicherungspolicen, Wartungsverträge
- Bereithaltung von Zeichnungen, Inspektionsbüchern, Sicherungsscheinen usw.

Anfertigen von Kopien und Versenden von Unterlagen; Porti, Fahrt- und Telefonkosten werden nach Aufwand separat berechnet.

B. Beratung

- Beratung des Eigentümers bei Maßnahmen der Verwaltung
- Berechnung von Finanzierungsmitteln bei Modernisierung, Sanierung und Wertverbesserung
- bei Instandsetzungsmaßnahmen, die z. B. € 10.000,- jährlich übersteigen und unter Leitung der Grundstücksverwaltung Jahn erfolgen, erhält die Verwaltung eine Kostenpauschale in individuell zu vereinbarenden Höhe
- Durchsetzung von Gewährleistungen gegen die tatsächliche Aufwandsentschädigung
- sonstige Beauftragung der Grundstücksverwaltung gegen zu vereinbarenden Aufwandsentschädigung