

LEISTUNGSBESCHREIBUNG MIETVERWALTUNG

	Im angebotenen Honorar enthalten	Kann gegen Zusatzhonorar erbracht werden
1. MIETBUCHHALTUNG		
Lfd. monatliche Mietsollstellungen, Eingangskontrolle Mietzahlungen, Einnahmen-/ Ausgabenabrechnung	X	
Versand an mehrere Empfänger (z.B. Erbengemeinschaften.)	X	
Auszahlung der Überschüsse monatlich an Eigentümer		X
Kauttionen: Erhebung, Anlage, Verwahrung, Abrechnung	X	
Außergerichtliche Mahnverfahren	X	Mahnggeb. z.G Verwalter
MwSt.-Ausweis bei Mehrwertsteuer-Option	X	
Jahresverwaltungsabrechnung vorbereitet zur Übernahme in die Anlage V+V zur Einkommensteuererklärung		X
2. ZAHLUNGSVERKEHR ÜBER DEUTSCHE BANK KÖLN		
Führung des Bankkontos als offenes Treuhandkonto mit allen Kontenbewegungen	X	
Zahlungen über Datenträgeraustausch (Kostensparnis)	X	
wiederkehrende Zahlungen, Kapitaldienst, Gebühren etc.	X	
3. KORRESPONDENZ		
Führung der gesamten Korrespondenz mit Mietern, Versicherungen, Behörden, Lieferanten, Anwälten etc.	X	
Porto, Telefax, Kopierkosten, e-mail und Internet im üblichen Rahmen	X	
Übersendung von Kopien der wesentlichen Korrespondenz an die Eigentümer		
4. MIETERHÖHUNGEN		
Lfd. Prüfung und Geltendmachung von Staffelmieten	X	
Mieterhöhungen nach BGB (ehem. MHG), ausführliche Begründungen, Einleitung gerichtlicher Geltendmachung über Anwalt	X	
Mieterhöhungen nach Wertsicherungsklauseln, einschl. laufender Überwachung der Indexzahlen	X	
Mieterhöhungen nach Modernisierung; üblicherweise zusammen mit der Umbaumaßnahme		X
Wirtschaftlichkeitsberechnung im öffentlich geförderten Wohnungsbau	X	

	Im angebotenen Honorar enthalten	Kann gegen Zusatzhonorar erbracht werden
5. ABRECHNUNGEN		
Heizkostenabrechnung nach HeizkostenVO	X	
Betriebskostenabrechnung nach BetriebskostenVO	X	
Anpassung der Vorauszahlungen	X	
6. VERMIETUNGEN		
Wohnungen: Besichtigungen, Auswahl von Mietinteressenten, Vertragsausfertigung nach Abstimmung mit dem Eigentümer (auch unter Mitwirkung eines örtlichen Maklers)		Provisionspflichtig, wenn durchsetzbar zu Lasten Mieter, sonst zu Lasten Vermieter
Gewerbliche Mietobjekte		provisionspflichtig, zu Lasten Vermieter
Abnahmen vom Vormieter, Übergaben an Nachmieter, Fertigung ausführlicher Protokolle	X	
Überwachung von Mängelbeseitigungen, Nachbesserungen, ggf. Abwicklung Ersatzvornahme	X	
7. INSTANDHALTUNG		
Objektbegehungen je nach Bedarf und Erfordernis (mind. 2 x p.a.)	X	
Veranlassung und Abnahme von Instandhaltungsarbeiten lfd. Reparaturen etc.	X	
Abschluss und Überwachung aller erforderlichen Wartungsverträge	X	
Modernisierungsarbeiten mit Ausschreibung der Leistung, Bauüberwachung und Abnahme (z.B. Umbauten, Sanierungen, etc.)		nur nach Abstimmung, ggf. unter Einbeziehung von Sonderfachleuten
8. VERSICHERUNGEN		
Wertgutachten		X
Führung von Lohnkonten für nebenberufliche Hausmeister, Reinigungskräfte		X
Meldungen AOK, Berufsgenossenschaft für Hausmeister, Reinigungskräfte		X
Lohnkontenführung Sozialversicherung für hauptberufliche Hausmeister, Abrechnungen mit Finanzamt (über Steuerberater)		X