

Leistungskatalog für Sondereigentumsverwaltung

1. UMFANG DER REGULÄREN VERWALTUNGSTÄTIGKEIT:

Entgegennahme oder Einzug der Mieten, Nebenkosten und sonstigen Nutzungsentgelten zu den Fälligkeitsterminen; Eingangskontrolle; Geltendmachung vereinbarter Mieterhöhungen, soweit der Erhöhungsbetrag unmittelbar mietvertraglich bestimmt ist und gesetzlich zulässiger Betriebskostenumlagen.

Entgegennahme oder Einzug sonstiger mit der Bewirtschaftung des Verwaltungsobjektes zusammenhängende Zahlungen, z. B. Kostenrückerstattungen, Mietkaution, Ausbau, Instandhaltung des Sondereigentums u.s.w.

Veranlassung und Überwachung aller erforderlichen laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; Im Einzelfall bis € über € netto nach Absprache mit den Eigentümern.

Bei Bewertungen und Beurteilungen von in größerem Umfang erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen sowie Prozessführung und Einholung von Rechtsgutachten kann die Verwalterin nach Absprache mit dem Wohnungseigentümer sachkundige Personen (z. B. Juristen, Architekten, Ingenieure) hinzuziehen. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Wohnungseigentümer.

Geordnete rechnerische Erfassung aller Zahlungsvorgänge.

Zur regulären Verwaltungstätigkeit zählen ferner Kündigungen bzw. die Entgegennahme von Kündigungen und der Abschluss neuer Mietverträge unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften.

Nach Rücksprache mit den Wohnungseigentümern und deren Aufforderung ist die Verwalterin verpflichtet zur Vermeidung von Mietausfällen, eine angemessene Anwerbung neuer Mietinteressenden zu betreiben. Kosten für die Inserate bei Anwerbungen von Mietinteressenden über die Verwaltung gehen zu Lasten des Wohnungseigentümers. Für die von der Verwaltung vorzunehmenden Besichtigungen mit Mietinteressenden außerhalb eines Maklers wird ein pauschales Entgelt pro Vermietung berechnet. Hierin enthalten sind die Fahrzeugpauschale sowie der Verwaltungsaufwand für Besichtigungen, Telefonate und deren Gebühren etc.

2. BESONDERE VERWALTUNGSAUFGABEN

Vorbereitung und Durchführung von Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete, der Kostenmiete und in sonstigen Fällen, in denen sich der Mieterhöhungsbetrag nicht unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt und soweit diese gesetzlich zulässig sind.

Betreuung und Überwachung von umfangreichen Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten (z.B. Fußbodenerneuerung, Totalrenovierung).

Erstellung von Mieterhöhung nach Modernisierung (z.B. Heizungseinbau, Anbringung von Wärmeschutz an Fassaden, Isolierverglasung der Wohnungsfenster, Erneuerung der Steigestränge für Be- und Entwässerung KW u. WW sowie Elektroverstärkungen, Badeinbau in Wohnungen, Einbau einer Klingelhaussprechanlage u.ä.) und deren Ankündigung.

