

## **Verwalterleistungen Gewerbeobjekte, Wohn-/Gewerbe-Mischobjekte**

(Maßgeblich sind die im Verwaltervertrag vereinbarten Leistungen)

Als Hauseigentümer (ob Vermieter oder Selbstnutzer oder beides) stellen Sie sich die gewünschten Verwalterleistungen in einem individuellen Paket zusammen. Der Umfang der Leistungen orientiert sich an Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen.

- Abschluß von Mietverträgen
- Bearbeitung von Mieterwechseln (Abnahme und Übergabe der Räumlichkeiten, bedarfsweise Vergabe von Renovierungsaufträgen)
- Führen eines Mieterkontos auf den Namen des Verwalters (zugunsten des Vermieters) oder namens und zugunsten des Vermieters
- Überwachen des Zahlungsverkehrs, einfordern rückständiger Zahlungen (Mietinkasso), betreiben sonstiger Forderungen aus Mietverhältnissen
- Verwaltung der Mietkautionen
- Unterhalten einer ordnungsgemäßen Buchführung
- Nach Absprache: Mietersuche (d.h. Suche solventer und verlässlicher Zahler)
- Ermittlung des marktgerechten Mietzinses
- Durchsetzen von Mieterhöhungsverlangen im Rahmen gesetzlichen Möglichkeiten
- Erstellen von Leistungskatalogen für die Angebotseinholung von Handwerkerleistungen oder von Leistungen sonstiger Diensteanbieter (z.B. Versicherer), Auswahl geeigneter Fachfirmen
- Vergabe und Abnahme von Dienst- u. Handwerkerleistungen und deren Bezahlung
- Durchsetzen von Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen
- Ausfertigen der Kostenerfassungs- und Stammdatenbögen für externe Abrechner (z.B. Techem)
- Mietnebenkostenabrechnungen verständlich und zeitnah erstellen und versenden
- Erstellen einer betriebswirtschaftlichen Auswertung (Einnahmen-Ausgabenrechnung)
- Unterhalten der Korrespondenz mit Behörden, soweit es die laufende Verwaltung der Liegenschaft betrifft
- Führen des Telefon- und Schriftverkehrs, Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, die an die Eigentümergemeinschaft (den Vermieter) gerichtet sind
- Abschluß und Kündigung von Verträgen (z.B. Hausmeister, Versicherungen, Wartungsverträgen)
- Einstellung von Hilfskräften (z.B. Hausmeister, Winterdienst, Gärtner)
- Laufende Überwachung des baulichen Zustandes (ggf. unter Hinzuziehung sachkundiger Dritter) und verpflichteter Diensteanbieter (Hausmeister, Gärtner, Wartungsfirmen usw.)
- Verwalten gemeinschaftlicher Gelder (z.B. Rücklagenkonto der/-s Eigentümer/-s)
- Überwachen der Hausordnung
- Abwenden von Schäden, im Schadensfall deren zügige Bearbeitung und Abwicklung
- Weitere Leistungen nach Absprache