

## Verwalterleistungen Mietverwaltung

(Maßgeblich sind die im Verwaltervertrag vereinbarten Leistungen)

Die nachfolgend genannten Leistungen haben sich in der praktischen Arbeit als sinnvoll und richtig erwiesen. Welche Leistungen letztendlich zur Ausführung kommen, wird individuell vereinbart.

- Abschluß von Mietverträgen
- Bearbeitung von Mieterwechseln (Wohnungsabnahme und -übergabe, 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), Beitreiben sonstiger Forderungen aus Mietverhältnissen
- Verwaltung der Mietkautionen
- Unterhalten einer ordnungsgemäßen Buchführung
- Nach Absprache: Neuvermietung (d.h. Suche solventer und verlässlicher Zahler)
- Ermittlung des marktgerechten Mietzinses
- Durchsetzen von Mieterhöhungsverlangungen 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
- Kostenerfassungs- und Stammdatenbögen für externe Abrechner (z.B. Techem) erstellen
- 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)
- Bei Bedarf Einstellung von Hilfskräften (z.B. Hausmeister, Winterdienst, Gärtner)
- Laufende Überwachung des baulichen Zustandes (ggf. unter Hinzuziehung sachkundiger Dritter)
- Abschluß von Wartungsverträgen (z.B. Heizungswartung)
- Verwalten gemeinschaftlicher Gelder (z.B. Rücklagenkonto des Eigentümers oder von Eigentümergemeinschaften)
- Überwachen der Hausordnung
- Abwenden von Schäden, im Schadensfall deren zügige Bearbeitung und -abwicklung
- Laufende Kontrolle und Überwachung von Diensteanbietern (Hausmeister, Gärtner, Wartungsfirmen usw.)
- Weiter Leistungen nach Absprache