

# 3 GRUND IMMOBILIEN GMBH

## Leistungen bei der Verwaltung von Miethäusern

### 1) Allgemeine kaufmännische Verwaltungsleistungen

- Abschluss, Betreuung und ggf. Kündigung vom Mietverhältnissen.
- Berechnung der Mieten und Betriebskosten/Mietnebenkosten und das Inkasso der Mieten und Nebenkosten
- Anpassung der Mieten an die Vergleichsmieten, Indexmieten, Umsatzmieten,etc.
- Führung der Mieterakten und der Mieterkorrespondenz.
- Telefon- und Schriftverkehr mit den Eigentümern, Mietern, Behörden, Handwerkern und Dritten,(Büroleistungen, wie z.B. Porto, Telefon, Kopien und Dienstfahrten, soweit sie von der Verwaltung im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurden, sind mit dem pauschalen Verwaltungshonorar abgegolten und werden nicht gesondert berechnet.)
- Durchführung des außergerichtlichen Mahnwesens bei Miet- und Nebenkostenrückständen.
- Abschluss aller notwendigen Wartungs-, Reinigungs-, Bewachungs- und sonstiger Dienstleistungsverträge im Namen und für Rechnung des Auftraggebers, und Überwachung der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung.
- Treuhänderische Führung der auf den Namen der Eigentümer lautenden Verwaltungskonten (Giro- und Rückstellungskonten etc. als offene Treuhandkonten); auf Konten eines Geldinstitutes nach Wahl des Auftraggebers,
- Rechnerische und sachliche Prüfung aller Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturrechnungen, Hauswart- und Münzgeldkassen.
- Einrichten einer übersichtlichen, kaufmännisch ordnungsgemäß geführten Buchhaltung, insbesondere führen und Abrechnung von:
  - Mieterkonten je Mieteinheit
  - Einnahmekonten für Erträge
  - Ausgabekonten je Kostenart, ggf. mit Ausweis der Mehrwertsteuer
  - Verrechnungskonten für Versicherungsschäden bis zur Erstattung der verauslagten Beträge
  - Mitbuchen der Einnahmen und Ausgaben auf dem Bankkonto
- Überwachen der pünktlichen Mietzahlungen
- Anfertigen einer objektgebundenen jährlichen Einnahme/Ausgabe – Überschußrechnung für den Jahresabschluß des Eigentümers bei Bedarf im Datev Format zur Online - Übermittlung an die Steuerberater
- Bei Bedarf Erstellung der monatlichen Umsatzsteuervoranmeldung
- Abschluß und Überwachung eines ausreichenden Versicherungsschutzes für die Immobilie nach den marktüblichen Konditionen
- Regulierung von Versicherungsschäden
- Archivierung von Verwaltungsunterlagen

# 3 GRUND IMMOBILIEN GMBH

## 2) Technische Verwaltungsleistungen

- Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen erfolgt eine technische Überprüfung der Liegenschaften und jährliche Begehung der Immobilien in Absprache und im Beisein der Eigentümern neben evtl. sonstigen Zwischenprüfungen und Ortsterminen.
  - Soweit erforderlich, Beiziehen von Sonderfachleuten auf Kosten des Eigentümers
  - Beraten bei der Auswahl der technischen Lösungen und Vergabe von Aufträgen für die Instandhaltung/setzung.
  - Erstellen der schriftlichen Aufträge im Namen und für Rechnung des Eigentümers.
  - Veranlassen der Bauverträge, der Bauleitung und –überwachung einschließlich Aufmaß und Rechnungskontrolle bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
  - Terminüberwachung bei Angeboten, Aufträgen, Ausführungen, Schlussrechnungen.
  - Einleiten von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen wie Rohrbruch-, Brand-, Sturmschaden.
  - Schadensmeldungen an die Versicherungen.
  - Beschaffen von Schlüsseln und Schließzylindern aus der Sicherheits-Schließanlage.
  - Veranlassen der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) z.B. an:
    - den Aufzügen (Haupt- und Zwischenprüfungen sowie Noteinrichtungen)
    - den Blitzschutzanlagen (Hauptprüfungen, Reparatur nach Dachsanierungen)
    - den Lüfteranlagen (z.B. in Tiefgaragen, Läden und Tiefgaragen)
    - den kraftbetätigten Garagentoren
    - den Brandschutzeinrichtungen einschließlich Feuerwehrezufahrten und Fluchtwegen, Druckprüfung der Feuerlöscher, Löschwassersteigleitungen, Kontrolle der Brandschutztüren und Rauchabzugsklappen in den Treppenhäusern etc. Terminvereinbarungen,
    - Mängelbeseitigung und Abrechnung mit den Beteiligten.

Leistungskatalog MV, Stand 01.02.2012

**3 Grund Immobilien GmbH**

Rosenstr. 1  
40479 DÜSSELDORF