

# LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## FÜR DIE VERWALTUNG VON MIETSHÄUSERN

### durch die Firma **JUNG & NAGEL Immobilien OHG**

Die Leistungen umfassen sämtliche Regelmäßig erforderlichen Verwaltungsaufgaben. Zusätzliche Leistungen, die nur in Ausnahmefällen erforderlich sind, werden gemäß Verwaltervertrag, Einzelvereinbarung oder nach Zeitaufwand abgerechnet. Vor der Ausführung zusätzlicher Leistungen, wird grundsätzlich das Einverständnis des Eigentümers eingeholt.

#### **Allgemeine Leistungen während der Geschäftszeiten im Büro der Verwaltung**

- Telefonische Beratung der Eigentümer in allgemeinen Verwaltungsangelegenheiten.
- Persönliche Beratung oder Akteneinsicht nach vorheriger Terminabstimmung.

#### **KAUFMÄNNISCHE VERWALTUNG ALLGEMEIN**

- Übernahme der Verwaltungsunterlagen, Einrichten des Objektes in der Datenverarbeitung und einer geordneten Ablage für die Verwaltungsunterlagen.
- Einrichten und Führung der Verwaltungsunterlagen der Mietobjekte.
- Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, die an den Eigentümer gerichtet sind.
- Maßnahmen die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind.
- Durchführung der Aufträge des Eigentümers im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Vereinbarungen.

#### **VERMIETUNG**

- Sicherstellen der Vermietung des Mietobjektes.
- Anpassung der Miethöhe an vergleichbaren Mieträumen und im Rahmen der vertraglichen und gesetzlichen Möglichkeiten.
- Übergaben und Übernahmen der Mieträume bei Mieterwechsel.
- Führen der mündlichen und schriftlichen Korrespondenz mit den Mietern



## RECHNUNGSPRÜFUNG / GELDVERKEHR

- Einrichten eines oder mehrerer Treuhandkonten oder offenen Fremdkonten für den Eigentümer zur Abwicklung des Geldverkehrs.
- Einrichten von Spar- und Festgeldkonten oder Bankdepots zur Verwaltung von zweckgebundenen Mitteln des Eigentümers.
- Miet- und Nebenkosteninkasso im Einzugsverfahren.
- Rechnungsprüfung in sachlicher und rechnerischer Hinsicht. Überweisung der Zahlungsbeträge.

## VERTRAGSWESEN

- Abschluss und Auflösung von Mietverträgen.
- Abschluss und Auflösung von Dienstleistungs- und Lieferverträgen im Namen und für Rechnung des Auftraggebers.
- Abschluss, Überwachung, Änderung, und Kündigung von Versicherungsverträgen im Namen und für Rechnung des Auftraggebers.
- Mitwirken bei der Abwicklung von Versicherungsfällen soweit sie das Objekt betreffen.

## ABRECHNUNG FÜR EIGENTÜMER UND MIETER

- Betriebs- und Heizkostenabrechnung für die Mietverhältnisse gem. den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen. Die Heizkosten werden von einer Messdienstfirma erfasst und abgerechnet.
- Rechnungslegung gegenüber dem Eigentümer.
- Zusammenstellung und Archivierung aller Abrechnungsunterlagen / Belegen zur Belegprüfung des Auftraggebers.

## MAHN- UND RECHTSVERFAHREN

- Sicherstellen eines zeitnahen Mahnwesens zur Gewährleistung der Miet- und Betriebskostenzahlungen.
- Ein Klageverfahren und die Beauftragung eines Anwalts zur Durchsetzung des Zahlungsanspruchs bzw. anderer Rechte erfolgt nach Freigabe durch den Eigentümer.



## TECHNISCHE VERWALTUNG

- Persönliche Begehung der Anlage. Der Eigentümer wird auf Wunsch rechtzeitig vorher dazu eingeladen. Weitere Begehungen erfolgen bei aktuellem Anlass.
- Protokollierung von Mängeln und Vorschlägen zu Maßnahmen in der Anlage.

## INSTANDHALTUNG / INSTANDSETZUNG

- Instandhaltung / Instandsetzung gem. den Abstimmungen mit dem Eigentümer.
- Entgegennahme und Prüfung von Mängelmeldungen der Mieter.
- Einleiten der erforderlichen Maßnahmen zur Behebung des Schadens. Nach Möglichkeit in Abstimmung mit dem Eigentümer.
- Bei Schäden, deren Beseitigung keinen Aufschub duldet. Veranlassung der erforderlichen Sofortmaßnahmen zur Schadensbegrenzung unabhängig von der Höhe der Kosten.
- Bei Schäden, deren Beseitigung die Kostengrenze lt. Verwaltervertrag nicht übersteigt. Veranlassung der erforderlichen Maßnahmen in eigener Zuständigkeit.
- Bei Schäden deren Ausmaße der Verwalter übersehen kann. Einholung von Angeboten zur Behebung und Vorlage beim Eigentümer zur Entscheidung.
- Bei Schäden deren Ausmaße der Verwalter nicht übersehen kann. Beauftragung eines Architekten/Ingenieurs/Gutachters, in Abstimmung und im Namen des Eigentümers, mit der Schadensfeststellung und der Erstellung eines Vorschlags zur Behebung. Auf Basis des Vorschlags und ggf. mit Hilfe des Fachmanns, Einholung von Kostenangeboten für die Instandsetzung ein und Abstimmung des Vorgehens mit dem Eigentümer.

