



## **Mietverwaltung**

Die Betreuung der Immobilie umfasst die gesamte Betreuung der Liegenschaft, d. h. die üblichen Verwaltungstätigkeiten unter Berücksichtigung der mietvertraglichen Vereinbarungen, der Mietgesetze und der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

### **Im Einzelnen:**

- ✓ Die Verwalterin übernimmt die komplette Mieten- und Kostenbuchhaltung sowie Erstellung der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung mit dem Mieter nach den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen und den Vereinbarungen des Mietvertrages.
- ✓ Die Verwalterin stellt Mieterhöhungsverlangen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach Rücksprache mit dem Eigentümer als Sonderleistung.
- ✓ Sie achtet darauf, dass keine Mietrückstände auflaufen und geht gegebenenfalls gegen säumige Mieter im Prozeßwege vor, wobei sie sich durch einen Anwalt eigener Wahl vertreten lassen kann.
- ✓ Der Eigentümer kann der Verwalterin für die Führung von Mietprozessen eine generelle ausdrückliche Prozessvollmacht erteilen, die die Verwalterin ihrerseits an einen Anwalt delegieren kann.
- ✓ Die Anwaltsauswahl erfolgt, sofern gewünscht, auch nach Rücksprache mit dem Eigentümer.
- ✓ Die Verwalterin hat für die rechtzeitige Zahlung der den Grundbesitz betreffenden Zinsen und Steuern sowie aller sonstigen Abgaben und Lasten zu sorgen. Der Eigentümer hat den Grundbesitz (Sondereigentum) in ausreichender Höhe gegen erforderliche Risiken zu versichern. Die Verwalterin entrichtet die Versicherungsprämien.
- ✓ Die Verwalterin hat für die ordnungsgemäße Instandhaltung der Liegenschaft zu sorgen und die nötigen laufenden Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten in Auftrag zu geben, soweit die technische Verwaltung Vertragsbestandteil ist.
- ✓ Zur Auftragserteilung für Reparaturen ab einem Betrag von € 1000 n. VB ist das Einverständnis des Eigentümers einzuholen, außer bei Arbeiten die zur Beseitigung eines Notstandes dienen.
- ✓ Die Verwalterin übernimmt Regieleistungen bei umfangreicheren Bau-/Instandhaltungsmaßnahmen als Sonderleistung nach Rücksprache mit dem Eigentümer.



## | Mietverwaltung

| Leistungsübersicht Seite 2



- ✓ Die Verwalterin ist berechtigt und verpflichtet, alle Veranlagungen, Rechnungen, usw. vor Zahlung auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit sowie auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen und notfalls zu beanstanden.
- ✓ Sie hat hinsichtlich der Grundbesitzabgaben fristgemäß die erforderlichen Anmeldungen und Erklärungen abzugeben, alle diesbezüglichen Ermäßigungs- und Erlassanträge zu stellen und mit den betreffenden Behörden zu verhandeln.
- ✓ Die Verwalterin ist berechtigt, das Grundbuch einzusehen und Grundbuchblattabschriften, Katasterhandzeichnungen, etc. anzufordern.
- ✓ Die Erledigung von Hypothekenangelegenheiten und Grundbuchsachen, die Bearbeitung von Einheitsbewertungen, die Aufstellung von Jahresabschlüssen, die Durchführung umfangreicher Bau-/Sanierungsarbeiten und dergleichen können aufgrund besonderer Vereinbarungen auf die Verwalterin übertragen werden.
- ✓ Die Verwalterin hat die Ausgaben für den Grundbesitz aus den eingegangenen Mieten zu bestreiten.
- ✓ Sofern die Einnahmen zur fristgemäßen Deckung der Ausgaben nicht ausreichen, ist der Eigentümer verpflichtet die erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen, wozu die Verwalterin rechtzeitig aufzufordern hat.
- ✓ Über Einnahmen und Ausgaben des Grundstückes erstellt die Verwalterin für den Kalendermonat, und zwar bis zum 20. des folgenden Monats, ordnungsgemäße Abrechnung und zahlt dem Eigentümer monatlich das vorhandene Guthaben aus, soweit dieses nicht für bevorstehende Ausgaben der Grundstücksbewirtschaftung benötigt wird.
- ✓ Der Eigentümer ist berechtigt, zu den normalen Geschäftszeiten der Verwalterin Einsicht in die Bücher und Akten seiner Hausverwaltung zu nehmen, die die Verwalterin getrennt von denen anderer Verwaltungen zu führen hat.

Die Verwalterin ist verpflichtet, während der Dauer des Vertrages den Grundbesitz ordnungsgemäß nach bestem Können und mit der Sorgfalt zu bewirtschaften, die sie selbst für ihr Eigentum aufwendet. Sie hat in jeder Hinsicht die Belange des Eigentümers zu vertreten und die Verwaltung unter selbstverständlicher Beachtung aller diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen zu führen.