



| Sondereigentumsverwaltung

| Leistungsübersicht Seite 1



Sondereigentumsverwaltung (SEV)

Die Betreuungsleistung des Sondereigentums (Teil-, Raum- und/oder Wohnungseigentum) umfasst die gesamte Verwaltung des Miteigentumsanteils, d. h. die üblichen Verwaltertätigkeiten unter Berücksichtigung der mietvertraglichen Vereinbarungen, der Mietgesetze und der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Im Einzelnen:

- ✓ die Immobilie während der Dauer des Vertrages ordnungsgemäß nach bestem Können und mit der Sorgfalt zu bewirtschaften, die die Verwalterin selbst für ihr Eigentum aufwendet. Sie hat in jeder Hinsicht die Belange des Eigentümers zu vertreten und die Verwaltung unter laufender Beachtung aller diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen zu führen
- ✓ sie besorgt - soweit der Eigentümer dies wünscht - die Vermietung, führt die dazu erforderlichen Verhandlungen mit Mieter und Vermieter, schließt Mietverträge ab, nimmt Kündigungen entgegen und spricht Kündigungen aus, beachtet die Vereinbarung angemessener, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Mieten (nach Rücksprache mit dem Eigentümer) und sorgt für den Eingang der Mieten auf ein spezielles Miet-/Hausverwaltungskonto
- ✓ sie achtet darauf, dass keine Mietrückstände auflaufen und geht gegebenenfalls gegen säumige Mieter im Prozesswege vor, wobei sie sich durch einen Anwalt (nach Rücksprache mit dem Eigentümer) vertreten lassen kann
- ✓ der Eigentümer kann der Verwalterin für die Führung von Mietprozessen eine generelle ausdrückliche Prozessvollmacht erteilen, welche die Verwalterin ihrerseits an einen Anwalt delegieren kann
- ✓ über Einnahmen und Ausgaben des Grundstückes (Sondereigentums) 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 Eigentumsbewirtschaftung benötigt wird
- ✓ 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
- ✓ die Verwalterin hat für die ordnungsgemäße Instandhaltung des Sondereigentums Sorge zu tragen. Dies umfasst die notwendigen laufenden Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten in Auftrag zu geben



| Sondereigentumsverwaltung

| Leistungsübersicht Seite 2



- ✓ zur Auftragserteilung für Reparaturen ab einem Betrag von (VB) € 500,00,- ist das Einverständnis des Eigentümers einzuholen, außer bei Arbeiten die zur Beseitigung eines Notstandes dienen
- ✓ die Verwalterin prüft alle Veranlagungen, Rechnungen, usw. vor Zahlung auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit sowie auf ihre Angemessenheit hin
- ✓ 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 ebenso aufgrund besonderer Vereinbarungen auf die Verwalterin übertragen werden
- ✓ die Verwalterin bestreitet die Ausgaben für das Sondereigentum aus den eingegangenen Mieten
- ✓ die Verwalterin besorgt die Verwaltung und ggfs. Anlage der vereinbarten Kautionsleistungen
- ✓ 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.