

Unsere Leistungen in der Miet-/Sonderverwaltung

Als Verwalter ist es unsere Pflicht, das Verwaltungsobjekt im Interesse des Eigentümers mit dem Ziel des bestmöglichen Ertrages zu verwalten. Dabei werden folgende Verwaltungsaufgaben von uns durchgeführt:

A. Kaufmännische Verwaltung

1. Bekanntgabe der Verwaltung, Informationsschreiben an die Mieter für die Dauer des Verwaltervertrages unwiderruflich alle Mietzinsforderungen auf das angegebene Verwaltungskonto zu zahlen.
2. Mietverträge in Abstimmung mit dem Eigentümer abzuschließen bzw. zu kündigen.
3. Übernahme der Mietsache von ausscheidenden Mietern und Übergabe an den neuen Mieter sowie Erstellung eines Übernahme- / Übergabeprotokolls.
4. Geltendmachung von Mieten, Nebenkosten und sonstigen Nutzungsentgelten (Kautionen, Pacht) gegenüber dem Mieter und Kontrolle über den Eingang aller mit der Bewirtschaftung des Verwaltungsobjektes zusammenhängender Zahlungen.
5. Geltendmachung vereinbarter Mieterhöhungen.
6. Sollte eine mietvertragliche Regelung zur Mieterhöhung nicht bestehen, aber eine gesetzliche Regelung eine Anpassung des Mietzinses an die ortsübliche Vergleichsmiete gestatten, so wird der Verwalter dem Eigentümer entsprechende Vorschläge zur Mietpreisanhebung unterbreiten und - soweit gewünscht - die Angleichung dem Mieter gegenüber geltend machen.
7. Erhöhung bzw. Anpassung aller Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen an den tatsächlichen Aufwand, soweit keine mietvertraglichen oder gesetzlichen Regelungen dem entgegenstehen.
8. Führen der gesamten Korrespondenz mit den Mietern, Eigentümern, Versorgungsträgern, Dienstleistern.
9. Erstellung der Nebenkostenabrechnung, soweit die Abrechnung nicht durch eine Fachfirma erfolgt und Geltendmachung der Kosten beim Mieter. Kontrolle über den Eingang der Nachforderungsbeträge bzw. Anweisung aller Guthaben an die Mieter.
10. Anmahnung und Beitreibung von Miet- und Nebenkostenrückständen bei den Mietern, Geltendmachung von Forderungen gegenüber Dienstleistern, Lieferanten. Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur Führung eines gerichtlichen Rechtsstreits und die Abwicklung des gesamten Schriftverkehrs mit dem beauftragten Rechtsanwalt.
11. Wahrnehmung der Rechte des Eigentümers gegenüber Behörden, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern.
12. Prozessvollmacht vom Eigentümer einzuholen für Räumungsklagen, Zahlungsklagen jeder Art einschließlich entstandener Kosten aus Miet- und Nutzungsverhältnissen sowie für alle Rechtsstreitigkeiten, die sich aus Miet- und Nutzungsverhältnissen ergeben.



Immobilienverwaltung Börner

13. Der Verwalter hat über Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung ordnungsgemäß Buch zu führen und die Originalbelege zu sammeln. Er hat die Mieteingänge getrennt von seinem Vermögen auf einem gesonderten Konto zu führen (Verwaltungskonto). Der Verwalter erstellt jährlich eine Abrechnung über Einnahmen und Ausgaben unter Bekanntgabe des Standes des Verwaltungskontos.
14. Der Verwalter hat für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen.
15. Mietkautionen und Bankgarantien etc., die die Mieter dem Eigentümer zur Verfügung stellen, liegen beim Verwalter und werden von diesem aufbewahrt. Barkautionen sind auf einem separaten Bankkonto verzinslich anzulegen.

B. Technische Verwaltung

1. Sachliche und rechnerische Prüfung des gesamten Zahlungsverkehrs und wiederkehrenden Leistungen aus Handwerker- und Lieferantenrechnungen sowie sonstiger mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zusammenhängender Rechnungen im Auftrag des Eigentümers. Der Verwalter übernimmt keine Garantieverpflichtungen gegenüber dem Eigentümer aus den vorgenommenen Arbeiten.
2. Der Verwalter beauftragt Handwerker seiner Wahl. Dem Eigentümer bleibt es vorbehalten, in besonderen Fällen die Handwerker zu bestimmen. Dem Verwalter obliegt die Prüfung und Abnahme der Arbeiten sowie nach Prüfung der Rechnungen auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit deren Begleichung zu Lasten des Verwaltungskontos. Über Reparaturen, die im Einzelfall mit einem höheren Betrag als 1.000,00 EUR veranschlagt sind, macht der Verwalter dem Eigentümer hiervon schriftliche Mitteilung. Er holt Kostenvoranschläge von Handwerkern / Dienstleistungsunternehmen ein und übersendet diese dem Eigentümer zur Entscheidung. Der Verwalter ist in Absprache mit dem Eigentümer berechtigt, nach pflichtgemäßem Ermessen Fachleute wie Architekten u. a. heranzuziehen.

Der Verwalter übernimmt hinsichtlich der Unterhaltung und Instandsetzung des Objekts keine Überwachungspflicht.