

LEISTUNGSVERZEICHNIS FÜR MIETVERWALTUNG

Stand: August 2016

1. BUCHHALTUNG	
Laufende monatliche Soll-Stellungen, Eingangskontrolle, arbeitstäglicher Abruf der Konten online	Inklusive
Auszahlung der Überschüsse monatlich an Eigentümer	Inklusive
Anlage und Verwaltung der Kautionsguthaben	Inklusive
Außergerichtliche Mahnverfahren	Inklusive Kosten zu Lasten Mieter (5.- €)
MwSt-Ausweis bei reinen MwSt-Objekten (Jedoch kein Vorsteuerausweis bei TeiloPTIONEN möglich!)	Optional Gegen Zusatzhonorar
Umsatzsteuermeldungen (Vor- und Jahresmeldung)	Über Steuerberater
Monatliche Zwischenabrechnungen mit Mieter-Übersicht, allen Einzelposten, wichtige Rechnungen und Korrespondenz als Postversand	Inklusive
Monatliche Zwischenabrechnungen Zusätzlich Post-Versand an mehrere Empfänger, Erbgemeinschaften / pro Exemplar u. Monat	Optional Je weiterem Empfänger: 15.- € zzgl. 19% USt. = 17,85 €
Nach Absprache Zugriff auf alle Abrechnungen, Rechnungen, Korrespondenz, Verträge, Fotos, Grundrisse etc.	Inklusive alternativ zum Postversand der monatlichen Abrechnung
Jahres-Abrechnung zur Übernahme der Zahlen in die V+V Erklärung zur Einkommensteuer	Inklusive

2. ZAHLUNGSVERKEHR	
Rechnungsprüfung (sachlich/rechnerisch) und Zahlung	Inklusive
Zahlung über EBICS / Onlinebanking	Inklusive, nur Bankgebühren
Laufende Zahlungen, Renten, Darlehen	Inklusive
Änderung der Bankverbindung des Mietkontos inkl. Anschreiben an Mieter, Versorger, Partner, Einrichtung des Online-Bankings	150.- € zzgl. 19% USt. = 178,50 €

3. ABRECHNUNGEN MIT MIETERN		
Heizkosten-Meldung und Abrechnung		Inklusive
Betriebskosten-Abrechnung		Inklusive
Kautionsabrechnungen		Inklusive

4. VERMIETUNGEN		
Zusammenarbeit mit (vom Eigentümer) beauftragtem Makler bei Wohnungen: Auswahl von Mietinteressenten, Vertragsausfertigung, Info an Eigentümer		Inklusive
Wohnungs-Vermietung über Hausverwaltung unmittelbar durch HV oder durch von HV beauftragten Makler inkl. Online-Insertion mit Fotos, Grundrisse, Besichtigungen, Auswahl von Mietinteressenten, Vertragsausfertigung, Info an Eigentümer		Optional Pauschal eine Netto-Kaltmiete Provision zzgl. 19% USt.
Wohnungsabnahme Vormieter und Übergabe an neuen Mieter, ausführliches Abnahmeprotokoll		Inklusive
Fotodokumentation bei allen Wohnungsabnahmen		Inklusive
Ggf. Nachbesserungen, Ersatzvornahmen veranlassen		Inklusive
Bonitätsprüfung		Optional über Creditreform derzeit für natürliche Personen 25,- € zzgl. 19% USt. = 29,75 € derzeit für juristische Personen 50,- € zzgl 19% USt. = 59,50 €
Vermietungen von Gewerbeflächen, Ausarbeitung Gewerbe-Mietvertrag		Optional Gegen Zusatzhonorar

5. MIETERHÖHUNGEN		
Laufende Prüfung und Geltendmachung von Staffelmieten, §557a BGB		Inklusive
Laufende Prüfung und Geltendmachung von gültigen Vereinbarungen zur Indexmieterhöhung, § 557b BGB		i.d.R. 2 Monatsbeträge der Erhöhung zzgl. 19% USt.
Mieterhöhungen nach Mietspiegel, ausführliche Begründungen, einschließlich ggf. gerichtlicher Geltendmachung über einen Anwalt, §558 BGB		i.d.R. 2 Monatsbeträge der Erhöhung zzgl. 19% USt.
Mieterhöhungen nach Modernisierung, üblicherweise zusammen mit der Umbau-Maßnahme, Ankündigung und Berechnung gegenüber Mietern gem. § 559 BGB		Optional Gegen Zusatzhonorar
Betriebskosten-Erhöhungen / -Anpassungen nach den jeweiligen Abrechnungsergebnissen, §560 BGB		Inklusive
Wirtschaftlichkeitsberechnung im öffentlich geförderten Wohnungsbau		Optional Gegen Zusatzhonorar

NEUSCH - FREDIANI

IMMOBILIEN

6. KORRESPONDENZ	
Monatliche Zusendung von Kopien aller wesentlichen Korrespondenz und Rechnungen per Post	Inklusive
Führung der außergerichtlichen Korrespondenz mit Mietern, Mietervereinen, Anwälten, Versicherungen, Behörden	Inklusive
Anwalts- und Gerichtskorrespondenz bei Rechtsstreiten, aufwändige Behördenangelegenheiten	Nach Aufwand
Portokosten, Telefax, Kopierkosten in üblichem Rahmen enthalten (Ausnahme: Einschreiben o.ä.)	Inklusive

7. VERMIETUNGEN	
Regelmäßige Begehungen	Inklusive
Digitale Fotodokumentation der Haustechnik	Inklusive
Veranlassung und Abnahme von kleineren Instandhaltungsarbeiten, ggfs. nach Rücksprache	Inklusive
Modernisierungsarbeiten mit Ausschreibung der Leistung, Bauüberwachung und Abnahme (z.B. neue Fenster, Umstellung Heizsystem, Badsanierung oder gesamte Wohnungssanierung, Treppenhaussanierung etc. - keine Reparatur)	5% der Brutto-Rechnungssumme oder unter Hinzuziehung eines Architekten zzgl. 19% USt.

8. VERSICHERUNGEN	
Prüfung der Angemessenheit der Prämie	Inklusive
Schadensregulierung aller Haus-Risiken mit Versicherungsgesellschaften und Dritten – in normalem Umfang	Optional Gegen Zusatzhonorar
Regiekosten	5% der Brutto-Rechnungssumme zzgl. 19% USt.

9. SONSTIGES	
Führung von Lohnkonten für angestellte Hausmeister, Reinigungskräfte (gilt nicht für Selbständige)	Über Steuerberater
Meldungen AOK, Berufsgenossenschaft für Hausmeister und Reinigungskräfte	Über Steuerberater
Lohnsteuer-Meldungen, Abrechnungen mit Finanzamt	Über Steuerberater
Regelmäßige Ausschreibung der Energieversorgung für zentrale Gasheizungen, Bündelung der Verträge in einem Rahmenvertrag	Inklusive

10. STUNDENSÄTZE FÜR ZUSATZLEISTUNGEN	
Immobilienkaufleute (Sachbearbeiter)	50.- € zzgl. 19% USt. = 59,50 €
Geschäftsführung	95.- € zzgl. 19% USt. = 113,05 €