



LEISTUNGSVERZEICHNIS

der

ITT Immobilienverwaltung Baumann & Glasbrenner GbR

für Mietverwaltung

Begründung, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse

- Vermietung: Anzeigenschaltung, Besichtigungen, Mietvertragsverhandlung, Prüfung Mieterelbstauskunft, Einholung von Schufa- /Creditreformauskünften
- Abschluss von Mietverträgen
- Einziehung von Mieten einschließlich Betriebskosten und vereinbarter Umsatzsteuer auf ein offenes Fremdkonto
- Überprüfung Mieterhöhungsmöglichkeiten und Durchführung von Mieterhöhungen
- Abrechnung mit den Mietern über deren Betriebskostenvorauszahlungen
- Forderungsüberwachung
- Mietkautionsverwaltung und Abrechnung
- Wohnungsübergaben und Wohnungsabnahmen
- Berechnung und Anzeigen der Schadensersatzforderungen gegenüber dem Mieter
- Stichprobenweise Überwachung des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mieträume, der Einhaltung der Hausordnung
- Veranlassung von Handlungen und Abgabe von Willenserklärungen, die zur Erfüllung der vom Eigentümer gegenüber den Mietern übernommenen Verpflichtungen, insbesondere auf Überlassung und Gewährung des Gebrauchs
- Abgabe von Willenserklärung, Kündigungserklärungen
- Rücknahme von Mietwohnungen nach Beendigung des Mietverhältnisses
- Abwicklung des gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehrs mit dem Mieter, Behörden, Handwerkern und Dritten
- Außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung jeglicher Ansprüche des Eigentümers gegen Mieter aus Mietvertragsverhältnissen und ihrer Beendigung sowie außergerichtliche und gerichtliche Abwehr von Ansprüchen der Mieter gegen den Eigentümer; auch unter Zuhilfenahme eines Rechtsanwaltes

Begründung, Durchführung und Abwicklung weiterer zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Objektes erforderlichen und zweckmäßigen Verträge

- Beratung über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des jeweiligen Vertragsabschlusses; Einholung von Angeboten
- Abschluss und Kündigung von Verträgen, insbesondere Hausmeisterservice, Versicherung, Wartung, Verkehrssicherheit, Ver- und Entsorgungsverträge, Verträge mit Geldinstituten
- Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge,
- Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter des Eigentümers

- Auf Wunsch regelmäßige Inspektion der Immobilie
- Veranlassung von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen

Finanz- und Vermögensverwaltung

- Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung
- Datenerfassung und -pflege
- jährliche Abrechnung als Einnahmen-/Ausgabenrechnung mit Nachweis des Kontostandes;
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Überweisungen von Überschüssen

Technische Verwaltung

- Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung des Objektes erforderlichen Maßnahmen
- Überwachung des baulichen und technischen Zustandes Objektes einschließlich der Außenanlagen
- Beratung des Eigentümers über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten (z. B. Versicherung, Verkäufer, Handwerker)
- Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten, Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge, Überwachung der Ausführung der Arbeiten, Abnahme der Arbeiten, technische Rechnungsprüfung
- Veranlassung der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) wie z. B. für Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungs- und Co²-Anlagen, Garagentorantriebe, Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, Löschwasserleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugsklappen), Öltank- und Ölüberwachungsanlagen, Ölabscheider
- Mitwirkung bei Versicherungsschäden; Schadensermittlung und -beseitigung sowie Abwicklung des Versicherungsfalles