

Leistungen SE-Verwaltung

Aufgaben

Die Aufgaben des Verwalters ergeben sich aus diesem Vertrag. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag. Der VERWALTER ist ausdrücklich vom § 181 BGB befreit.

Der Verwalter ist zu den nachfolgend aufgeführten Leistungen berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm der EIGENTÜMER erteilt; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung zu beachten. Weitergehende Leistungen hat der Verwalter nur aufgrund einer gesonderten Vereinbarung zu erbringen.

Der Verwalter übernimmt die nachfolgend näher bezeichneten Aufgaben:

I. Technische Verwaltung und Haustechnik

1. Durchführung und Kontrolle der technischen Betriebsabläufe

Maßnahmenergreifung für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung, sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung des Sondereigentums erforderlichen Maßnahmen:

Überwachung des baulichen Zustandes des Sondereigentums.

Beratung des EIGENTÜMERS über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, einschl. Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten (z.B. Versicherung, Verkäufer, Handwerker etc.).

Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten.

Führen von Verhandlungen und Vergabe von Aufträgen.

Überwachung von Aufträgen.

Abnahme von Arbeiten und Rüge hierbei festgestellter Mängel, ggf. unter Beiziehung anderer Beauftragter des EIGENTÜMERS, z. B. eines Sachverständigen im Sondereigentum.

Veranlassung der Tätigkeiten, deren Nettoauftragssumme **€ 500,00**, voraussichtlich nicht überschreiten. Über diese Summe hinausgehende Auftragserteilung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des EIGENTÜMERS zulässig. Aufträge werden grundsätzlich dem EIGENTÜMER per Mail zur Kenntnis gegeben.

Veranlassung von sofortigen Maßnahmen in dringenden Fällen, z.B. Rohrbruch, Brand- und Sturmschäden, etc.. Meldung von Schäden an die Versicherung. Abnahme und Übergabe von Mieträumen, inkl. der Abarbeitungsüberwachung von Mängeln, die bei der Übergabe festgestellt wurden.

II. Kaufmännische Verwaltung

Vertragsverwaltung: Auswahl der Mieter von freiwerdenden Wohnungen.

Bei Abschluss von Mietverträgen, welche auf die Werbung des Immobilienbüro Peter Hinz oder eines anderen Maklerbüros zurückgeht, erhält diese Firma vom EIGENTÜMER bei Vertragsabschluss eine Vermittlungsprovision von jeweils _____ **Grundmieten**, zzgl. gesetzlicher MwSt. von derzeit 19% gegen Rechnungslegung. Hiermit sind dann sämtliche Kosten des Maklers abgedeckt.

Abschluss von Verträgen unter anderem Mietverträge, Mietinkasso, Betriebs – und Heizkostenabrechnungen einmal jährlich gegenüber den Mietern erstellen und abrechnen, inklusiv der Vorauszahlungsanpassung, nach beschlossener Abrechnung über das Gemeinschaftseigentum.

Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge:

Ständige Kontrolle der eingehenden Mieten (inklusive der Betriebskostenvorauszahlungen), sowie unverzügliche Anmahnung bei rückständigen Mieten und Abrechnungsschulden. Unverzügliches Handeln bei säumigen Mietern (durch persönliche oder schriftliche

Rücksprachen mit dem Schuldner und vereinbaren und überwachen von eventuellen Ratenzahlungsvereinbarungen (von Mietern gezahlte Mahngebühren gehören dem Verwalter und werden vom Mietkonto entsprechend überwiesen)

Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben auf eigenen Protokollen mit digitaler Speicherung von aktuellen Fotos vom Zustand der Räume. Sachliche und rechnerische Abrechnungsprüfung der

Gemeinschaftseigentumsverwaltung

Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung:

Datenerfassung und Datenpflege

Führung der erforderlichen personen- und sachgebundenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Mieter und des EIGENTÜMERS.

Geordnete Aufbewahrung von Belegen.

Rechnungswesen:

Eine monatliche Überschussrechnung für die Einnahmen und Ausgaben mit Nachweis der Kontenstände.

Versammlungen

Teilnahme oder Vollmachterteilung mit Abstimmung an der jährlichen Eigentümerversammlung.

Für die persönliche Teilnahme an den Eigentümerversammlungen (nur, wenn absolut unumgänglich und nicht durch Vollmachterteilung möglich), erhält der Verwalter eine Pauschale je Versammlung von _____,00 €, zzgl. jeweils der gesetzlichen MwSt. von zurzeit 19%.