

## **LEISTUNGSVERZEICHNIS**

**Hausverwaltung Andreas Jonczyk, Scheidswaldstrasse 41 A, 60385 Frankfurt**

Unser Ziel ist es, die gesamte Immobilie einschließlich der Freiflächen in ihrem Wert zu erhalten, angemessene Mieten zu erzielen und einen häufigen Mieterwechsel zu vermeiden.

### **Werterhaltung der Immobilie**

---

- Begehungen des Gemeinschaftseigentums zur Feststellung von Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen.
- Auswahl geeigneter Handwerker / Unternehmen, Einholung von Angeboten, Vergleich der Angebote, Beauftragung, Kontrolle und Abnahme der Arbeiten, Rechnungsprüfung und Abrechnung.
- Veranlassung von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen wie Rohrbruch, Brand- oder Sturmschäden. Bei Versicherungsschäden Schadensmeldung an und Abwicklung mit der Versicherung.
- Ggf. Abschluss, Verwaltung von Versicherungsverträgen.
- Veranlassung der Prüfung und Wartung von technischen Einrichtungen durch Handwerker oder Sachverständige (z. B. Heizung) sowie der Feuerlöscher.
- Laufende Überwachung des baulichen Zustandes. Wahrnehmung der Rechte des Eigentümers gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämtern, Lieferanten, Handwerkern, sowie Mietern.

### **Koordination und Überwachung**

---

- Überwachung der Kündigungsfristen bei Mieterwechsel, Erstellung von Abnahmeprotokollen, ggf. Abmahnung der Mieter zur Mängelbeseitigung, Verrechnung bzw. Auszahlung der Kautions nach ordnungsgemäßer Übergabe, Zwischenablesung für Schlussrechnung, Erstellung der Nebenkostenabrechnung, Auszahlung des Guthabens bzw. Aufforderung zur Nachzahlung.
- Veranlassung der zeitnahen Neuvermietung inklusive Mietersuche per Makler, Vereinbarung und Durchführung von Besichtigungsterminen, Ausfertigung des Mietvertrages bei Neuvermietung, Vereinbarung der Kautions.

### **Wirtschaftsplan**

---

- Kalkulation und Erstellung für jedes Wirtschaftsjahr.
- Vorbereitung und Durchsetzung von Mieterhöhungen nach Absprache mit den Eigentümern.

## **LEISTUNGSVERZEICHNIS**

**Hausverwaltung Andreas Jonczyk, Scheidswaldstrasse 41 A, 60385 Frankfurt**

### **Abrechnung**

---

- Zeitnahe Veranlassung oder Erstellung der Verbrauchskostenabrechnungen (Wasser, Kanal, Heizung) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.
- Die Jahresabrechnung ist spätestens bis zum 1. September des folgenden Jahres an den Steuerberater des Eigentümers zu übermitteln.

### **Zahlungsverkehr**

---

- Anfordern der Kostenbeiträge sowie Bewirken aller Zahlungen und Leistungen, die mit der Verwaltung zusammenhängen durch die Eigentümer.
- Abwicklung des Schriftverkehrs mit den Mietern, Unterrichtung des Eigentümers, dies gilt auch für den Fall von dringend erforderlichen Reparaturarbeiten.
- Mietkautionen werden über separate Konten abgewickelt, über die der Eigentümer verfügt. Die Kauttionen befinden sich im Eigentum der Mieter und stehen diesen nach Auszug einschließlich Zinsen dann zur Verfügung, wenn keine verrechnungsfähigen Forderungen gegen die Mieter bestehen.

### **Vertragslaufzeit**

---

- Dieser Vertrag wird für die Zeit vom ..... bis ..... abgeschlossen. Er verlängert sich automatisch um ein halbes Jahr, sofern er nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten vor Vertragsende schriftlich gekündigt wird.
- Bei Verkauf endet der Vertrag mit dem Tage des Eigentumsübergangs.

### **Grundsätzliches**

---

- Verträge für laufende / wiederkehrende Leistungen sind grundsätzlich im Einvernehmen mit den Eigentümern abzuschließen und zu kündigen. Von wichtigem Schriftverkehr erhalten die Eigentümer Kopien.
- Jede Ausgabe für Reparaturen über 800 € und jeder Abschluss von Wartungs- oder Versicherungsverträgen ist vorher mit dem Eigentümer schriftlich oder telefonisch abzustimmen und erfordert die Zustimmung des Eigentümers.