

Zülpicher Strasse 313
50937 Köln-Sülz

Telefon: 0221 / 94 21 6-20
Telefax: 0221 / 94 21 6-26

info@census-vermoegen.de
www.census-vermoegen.de

LEISTUNGSVERZEICHNIS

- für die Verwaltung wohnwirtschaftlich- und gewerblich genutzter Liegenschaften -

Objektverwaltung

- Betreuung und Überwachung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten, Vertretung der Eigentümerinteressen gegenüber Dritten nach Vollmacht
- Regelmäßige Begehung und Überprüfung der gemeinschaftlich genutzten Flächen
- Veranlassung und Überwachung aller erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen bis zu einem zu vereinbarenden Limit

Allgemeine Verwaltung / Mietverwaltung

- Kündigungen bzw. Entgegennahme von Kündigungen
- Neuvermietungen
- Ausfertigung von Mietverträgen
- Mietobjektmaßnahmen mit Erstellung eines Protokolls bei Auszug der Mieter
- Durchführung der Mietobjektbesichtigungen bei Mieterwechsel
- Bonitätsprüfung bei Neuvermietung
- Vorbereitung und Durchführung von Mieterhöhungen
- Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmieterhöhungen
- Abwicklung von Versicherungsentschädigungen

Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr

- Eingangskontrolle aller Mietzahlungen
- Durchführung der Betriebskostenumlagen im Rahmen der Mietverträge bzw. der mietrechtlichen Bestimmungen
- Durchführung des kompletten Mahnverfahrens bis zur Übergabe in den Rechtsweg
- Geltendmachung vereinbarter Mieterhöhungen
- Entgegennahme, Buchung und Abrechnung sonstiger Zahlungen
z.B. Mietkautionen etc.

Rechnungslegung / Abrechnung

- Erstellung aller erforderlichen Abrechnungen gegenüber dem Mieter
- Erstellung der Jahresabrechnung für den Eigentümer
- Erstellung einer jährlichen, halbjährlichen, vierteljährlichen oder monatlichen Abrechnung für den Eigentümer (nach Vereinbarung)

Gebühren

- Die Verwaltungsgrundgebühr ist immer abhängig von der wirtschaftlichen Ausnutzung des Verwaltungsobjektes und den objektspezifischen Gegebenheiten. Wir legen unsere Grundgebühr daher jeweils nach individuellem Angebot und nach individueller Absprache mit dem Auftraggeber fest.

Sonderleistungen

- Verwaltungsaufgaben, die nicht in der Pauschalvergütung enthalten sind
- Gesonderte Jahresabrechnung (soweit unter § 2 des Verwaltervertrages „Hausbuchhaltung“ nicht vereinbart)
- Feststellung der Einkünfte aus Vermietungen und Verpachtungen für die Steuererklärungen, soweit sie das Verwaltungsobjekt betreffen

- Betreuung, Überwachung und Finanzierung von Umbauten und Ausbauten, Modernisierungen und größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Für die Aufgabe erhält der Verwalter ... % der Bausumme zuzüglich Mehrwertsteuer
- Die Geltendmachung von Gebühren für Sonderleistungen erfolgt jeweils durch separate Rechnungslegung und nach gesonderter, schriftlicher Vereinbarung