

Leistungsbeschreibung

1. allg. Objektbetreuung

Nr.	Leistung	Art
	Regelmäßige Objektbegehungen	GL
	Abschluss von Anstellungsverträgen mit Hauswarten und sonstigen Dienstpersonal ggf. Beauftragung eines Serviceunternehmens	GL
	Erarbeitung objektbezogener Dienstanweisungen	GL
	Abschluss von Versicherungsverträgen <ul style="list-style-type: none"> • Brandversicherung • Leitungswasser- u. Sturmversicherung • Eigentümerhaftpflichtvers. • Gewässerschadenshaftpflichtversicherung (bei Ölheizung) nach Bestätigung mit dem Eigentümer <ul style="list-style-type: none"> • Glasbruchversicherung • Vers. gegen Vandalismus • Vers. gegen Hagelschäden • und andere 	GL GL GL GL GL GL GL GL
	Abschluss von Verträgen zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten des Eigentümers z.B. Winterdienst	GL
	Abschluss von Wartungsverträgen z.B. für Heizungsanlagen, Pumpen- und Filteranlagen, Aufzugsanlagen, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Türanlagen usw.	GL
	Abschluss von Energie- und Wasserlieferungsverträgen	GL
	Abschluss von Entsorgungsverträgen	GL
	Abschluss von Verträgen mit Heizungsabrechnungsfirmen zur Erstellung von Heizkosten- und Wasserabrechnungen	GL
	Einrichtung eines separaten, objektbezogenen Girokontos	GL
	Abschluss von Werkverträgen zur laufenden Instandhaltung des Objektes	GL
	Abschluss sonstiger Verträge (z.B. Bewachung, Außenwerbungen, Grünanlagenpflege usw.)	GL
	Stichprobenweise Überwachung des Hauswartpersonals und der ordnungsgemäßen Durchführung der Instandhaltungsarbeiten	GL
	Bearbeitung von Versicherungsfällen	GL
	Bestellung von Schlüsseln (Schlüsselverwaltung)	GL
	Planung, Beratung und Durchführung von Baumaßnahmen unter Hinzuziehung von Fachleuten sowie anschließende Abnahme und Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen	BL

2. Mieterbetreuung

	Einziehung von Mieten sowie Mahnwesen	GL
	Jährliche Abrechnung gegenüber den Mietern über die Betriebs- und Heizkosten	GL
	Überprüfung der Einhaltung der Hausordnung	GL
	Abwickeln des gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehrs mit den Mietern	GL
	Außengerichtliche und gerichtliche Geltendmachung aller Ansprüche und ggf. Beauftragung eines Rechtsanwalts	GL
	Neuvermietung: <ul style="list-style-type: none"> • Beauftragung eines Maklers • Überprüfung und Auswahl der vom Makler vorgestellten Neumieter • Vorbereitung und Abschluß des Mietvertrages 	GL GL GL
	Vorbereiten und Durchführen von gerichtlichen Mahnverfahren	BL
	Vertretung des Eigentümers vor Gericht	BL

3. Buchhaltung

	Stammdatenerfassung und -pflege	GL
	Einrichtung objekt- und eigentümerbezogener Konten	GL
	objekt- und eigentümerbezogene Aufbewahrung der Kontoauszüge, Rechnungs- und sonstiger Buchhaltungsunterlagen	GL
	jährliche Abrechnung gegenüber dem Eigentümer als Einnahmen/Ausgabenrechnung	GL
	Prüfung der eingehenden Rechnungen	GL
	Bezahlung der Rechnungen zum Termin	GL
	Überweisung von allen Abgaben, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit dem Verwaltungsobjekt	GL
	Information an den Eigentümer bei mangelnder Kontodeckung	GL
	Verwaltung der Instandhaltungsrücklagen	GL

GL = Grundleistung

BL = Besondere Leistung