

Berechnung des Aufwandes zur Betreuung eines Hauses mit 10 Wohnungen im Durchschnitt (Mietsonderverwaltung)

	Aufwand p.a. und Whg. (Min)	5 Jahre	10 Wohnungen	Stunden
Betreuung der Mieter in allen Belangen des Mietverhältnisses, Bearbeitung aller Mieteranfragen	60	300	3000	50,00
Bearbeiten von Beschwerden bei Verstößen gegen die Hausordnung	5	25	250	4,17
Bearbeitung von Schlüsselbestellungen	5	25	250	4,17
Abschluss, Änderung und Kündigung von Mietverträgen einschließlich der Abnahme und Übernahme der Wohnungen	30	150	1500	25,00
Bonitäts- und Sozialprüfung von Mietinteressenten	12	60	600	10,00
Aufsetzen des Mietvertrages	12	60	600	10,00
Buchung und Überwachung der Mietzahlungen sowie des mit dem Mietverhältnis im Zusammenhang stehenden Zahlungsverkehrs	90	450	4500	75,00
Anlage und Überwachung der Mietkautionen inkl. Zinsnachweis	5	25	250	4,17
Abrechnung der Kaution nach Auszug des Mieters	12	60	600	10,00
Überwachung und Durchsetzung der Hausordnung	10	50	500	8,33
Ermittlung der jährlichen Betriebskosten, Abrechnung mit den Mietern und ggf. Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen	45	225	2250	37,50
Erstellung und Durchsetzung von Nebenkostenabrechnungen	12	60	600	10,00
Abwicklung des Zahlungsverkehrs und Erfassung aller Zahlungsvorgänge	12	60	600	10,00
Erstellung von Teil- und Jahresabrechnungen in Form einer Einnahme-Überschuss-Rechnung für Eigentümer	12	60	600	10,00
Abführung von Überschüssen an den Eigentümer	2	10	100	1,67
Regelmäßige Begehung und Kontrolle der Objekte	10	50	500	8,33
Vergabe und Überwachung aller nötigen Reparaturen	15	75	750	12,50
Prüfung des Versicherungsbedarfes sowie Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen	2	10	100	1,67
Einstellung, Entlassung, Anweisung und Überwachung von Fach- und Hilfskräften	5	25	250	4,17
Überwachung, Prüfung und Abnahme von Handwerkerarbeiten	5	25	250	4,17
Veranlassung und Kontrolle routinemäßiger und notwendiger Schönheitsreparaturen	5	25	250	4,17
Abschluss erforderlicher Wartungsverträge und Überwachung der Wartung	5	25	250	4,17
Überwachung aller Verträge, Dienste und Leistungen Dritter	5	25	250	4,17
Laufende Überwachung des technischen Gebäudezustandes	10	50	500	8,33
Mittelfristige Instandhaltungsplanung	5	25	250	4,17
Abwicklung von Versicherungsschäden	10	50	500	8,33
Übernahme des gesamten Verkehrs mit Behörden, betreffend die laufende Verwaltung des Objektes	15	75	750	12,50
Organisation und Beauftragung entsprechender Fachleute zur Ausstellung von Energieausweisen	2	10	100	1,67
Mietinkasso und Geltendmachung aller Ansprüche, die dem Hauseigentümer aus den Mietverhältnissen zustehen				bei Bedarf
Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen sowie der gesetzlichen Mieterhöhungsverlangen				bei Bedarf
Durchführung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen				bei Bedarf
Bedienung eventueller Darlehen bei Kreditinstituten				bei Bedarf
Organisation und Vergabe notwendiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ausgewählte Fach- bzw. Handwerksunternehmen				bei Bedarf
Verkaufsvorbereitung/Vorratsteilung/Aufteilung nach dem WEG				bei Bedarf
Erteilung von Prozessvollmachten an einen Rechtsanwalt für Klagen im Zusammenhang mit den Mietverhältnissen				bei Bedarf
	Summe Stunden je Wohnung und Jahr	6,97		
	Stundensatz	39,18 €		
	Aufwand p.a.	272,96 €		
	Kosten pro Monat	22,75 €		
	Aufschlag 10%	2,27 €		
	Verwaltervergütung netto	25,02 €		
	Steuer	4,75 €		
	Summe	29,78 €		