

## Leistungskatalog Sondereigentumsverwaltung

Werte erhalten, Kosten senken, Rendite steigern - nach diesem Prinzip arbeiten wir auch in der Sondereigentumsverwaltung. Die Bandbreite und Individualität unseres Leistungsspektrums sorgt dafür, dass Sie Haus herr bleiben, sich jedoch nicht mit den komplexen Aufgaben der Immobilienbewirtschaftung und -optimierung beschäftigen müssen.

Durch einen maßgeschneiderten Dienstleistungskatalog, abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse und die Ihrer Immobilie, betreuen wir Sie kundenorientiert und fachkundig. Mit welchen Leistungen Sie auf uns setzen können, zeigt Ihnen der folgende Auszug aus dem Constantis Leistungskatalog.

### Allgemeine Verwaltung

#### **Mietverhältnisse**

Wir übernehmen den Abschluss und die Beendigung von Mietverträgen und führen die gesamte mündliche und schriftliche Korrespondenz mit Ihren Mietern. Auch übernehmen wir die Abnahme und Übergabe der Wohnungen oder Häuser.

#### **Objektunterlagen und Belege**

Wir sichern Ihnen eine sorgsame Aufbewahrung aller uns überlassenen Unterlagen zu und sorgen ferner für eine geordnete Aufbewahrung aller Akten, Belege und der Korrespondenz rund um Ihre Immobilie.

#### **Ganzjährige fachkundige Beratung**

Zur Lösung all Ihrer Belange rund um Ihr Sondereigentum erhalten Sie unsere umfassende und fachkundige Beratung. Wir unterbreiten Ihnen aktiv Vorschläge und haben hierbei besonders die Punkte Werterhalt und Aufwertung, Kostenbewusstsein und die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen im Auge.

#### **Ansprechpartner für Ihre WEG-Verwaltung**

Wir sind Ansprechpartner für die WEG-Verwaltung des Objektes, in welchem sich Ihre Sondereigentumseinheit befindet. Auf Wunsch vertreten wir Sie in der jährlichen Wohnungseigentümerversammlung und informieren Sie über alle relevanten Entscheidungen.

#### **Allgemeine Verwaltung**

Wir übernehmen den Telefon- und Schriftverkehr mit Ihren Mietern, Handwerkern, Behörden und Dritten, für alle Belange Ihres Sondereigentums.

### Kaufmännische Verwaltung

#### **Mietverhältnisse**

Wir überprüfen die regelmäßigen Mieteingänge und machen die Ihnen aus dem Mietverhältnis zustehenden Rechte und Ansprüche geltend. Ebenso übernehmen wir die Anlage und Verwaltung Ihrer Mietkautionen und überprüfen regelmäßig die Möglichkeit einer Mietanpassung.

#### **Jahresabrechnungen der WEG-Verwaltung**

Wir prüfen die jährlichen Jahresabrechnungen der WEG-Verwaltung auf Plausibilität und unter Berücksichtigung der von Ihnen geleisteten Beträge. Bei Unstimmigkeiten sorgen wir noch vor der Beschlussfassung bei der WEG-Verwaltung für Klärung der offenen Punkte.

### **Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung**

Nach Vorlage der Jahresabrechnung und Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft erstellen wir die Nebenkostenabrechnung für Ihre Mieter. Weitere umlagefähige Kosten, die von Ihnen direkt gezahlt werden, z. B. die Grundsteuer, werden selbstverständlich in der Abrechnung berücksichtigt. Soweit es in Ihrer Einheit zu einem Nutzerwechsel kommt, melden wir diesen der WEG-Verwaltung. Somit kann der Nutzerwechsel im Rahmen der Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden und eine korrekte Nebenkostenabrechnung ist gewährleistet.

### **Ihre Hausabrechnung**

Sie erhalten von uns in einem von Ihnen gewünschten Turnus Hausabrechnungen für Ihre Immobilie. Diesen Abrechnungen können Sie alle Einnahmen und Ausgaben des entsprechenden Zeitraumes entnehmen und direkt Ihrem Steuerberater weiterleiten.

### **Geldverwaltung und Buchführung**

Die Geldverwaltung erfolgt über ein Sammelkonto für Sondereigentumsverwaltungen oder, soweit gewünscht, auf einem auf Ihren Namen eingerichteten separaten Bankkonto. Wir führen für Sie eine transparente Buchhaltung einschließlich der Erfassung aller Zahlungsvorgänge.

### **Rechnungskontrolle und Rechnungsanweisung**

Wir übernehmen die rechnerische und sachliche Prüfung der eingehenden Rechnungen und Bescheide. Ferner überwachen wir Zahlungsfristen und sorgen für die pünktliche Bezahlung aller, das Verwaltungsobjekt betreffenden Steuern und Abgaben.

### **Technische Verwaltung**

Immobilienverwaltung

#### **Besichtigungen vor Ort**

Zur Prüfung des technischen Zustands Ihrer Sondereigentumseinheit führen wir bei Bedarf, bei Mieterwechsel oder zur Überprüfung der vertraglichen Verpflichtungen des Mieters (z. B. Schönheitsreparaturen) entsprechende Besichtigungen durch.

#### **Instandhaltung und Instandsetzung**

Soweit durch Ihren Mieter oder Dritte Schäden am Sondereigentum gemeldet werden, überprüfen wir diese vor Ort. Für größere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen holen wir entsprechende Kostenvoranschläge ein und stimmen die auszuführenden Arbeiten mit Ihnen ab. Bei kleineren Reparaturen, in dem mit Ihnen vereinbarten Betragsrahmen, beauftragen wir eine Fachfirma mit der Durchführung der Reparaturarbeiten. Durch die regelmäßigen Begehungen haben wir stets einen Überblick über den Zustand Ihrer Sondereigentumseinheit und die in naher und ferner Zukunft anstehenden Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Diese können wir dann in Abstimmung mit Ihnen rechtzeitig planen.

#### **Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen**

In dringenden Fällen wie z. B. Rohrbruch-, Brand- oder Sturmschäden übernehmen wir die Schadensmeldung an die WEG-Verwaltung und regeln die damit verbundene Schadenabwicklung. Sollte die Verwaltung nicht erreichbar sein, leiten wir, um größeren Schaden zu vermeiden die notwendigen Sofortmassnahmen ein.