



# LEISTUNGSVERZEICHNIS SUBVERWALTUNGEN

## 1. Große Subverwaltung 2. Kleine Subverwaltung

### 1. Große Subverwaltung

- ✓ Mitwirkung bei Erstellung von Miet-/Bestandsverträgen durch den Vertragsanwalt
- ✓ Inkasso der Nettomiete samt Umsatzsteuer und Betriebskosten und Weiterleitung an Vermieter und Hausverwaltung
- ✓ Prüfung der jährlichen Betriebskostenabrechnung und Verrechnung von Nachzahlungen oder Guthaben mit dem Mieter
- ✓ Anlage der Kautionsbeträge auf einem Kautionskonto oder Verwahrung von Bankgarantien. Rückzahlung der Kautionsbeträge bei Mieterwechsel
- ✓ Vergebührung von Mietverträgen beim Finanzamt
- ✓ Beobachtung des Verbraucherpreisindex und gegebenenfalls Geltendmachung der in den Mietverträgen vereinbarten Wertsicherungsklausel nach Rücksprache mit dem Vermieter
- ✓ Mahnung und gegebenenfalls Kündigung säumiger Mieter (siehe Geschäftsbedingungen)
- ✓ Schlüsselverwaltung
- ✓ Evidenzhaltung von Mietvertragsabläufen, Kontaktaufnahme und Abstimmung mit den Vertragspartnern bei Verlängerung
- ✓ Mitwirkung bei der Suche von potentiellen Mietern durch den Kooperationspartner im Haus, Fa. pvm-property management GmbH. Der Fa. pvm property management GmbH steht hierfür ein gesondertes Honorar in Höhe von 1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20 % Umsatzsteuer zu und ist durch den Vermieter zu zahlen.
- ✓ Gegebenenfalls Übergabe und Übernahme bei Mieterwechsel gegen gesondertes Honorar
- ✓ Aufnahme und Behandlung von Mieteranliegen: Der Auftragnehmer ist Schnittstelle zwischen den Vertragspartnern, wichtige Agenden wie Reparaturen und Sanierungen innerhalb der Mieteinheit werden nur nach Freigabe des Vermieters ausgeführt und gesondert nach stündlichem Aufwand verrechnet (Stundensatz derzeit € 75,00/h)

### Geschäftsbedingungen

- ✓ Die monatliche Miete wird vom Auftragnehmer am 5. eines jeden Monats auf das bekannt gegebene Konto des Vermieters zur Anweisung gebracht.
- ✓ Für den Fall, dass der Mieter die Miete des laufenden Monats nicht bezahlt wird die monatliche automatische Anweisung des Mietzinses gestoppt und werden weitere Zahlungen sodann zunächst zur Abdeckung von bereits an den Vermieter ausbezahlten Mietenbeträgen herangezogen. Der Auftragnehmer wird diesbezüglich vom Vermieter ausdrücklich zur Saldierung berechtigt. Ausdrücklich wird vereinbart, dass bei Nichtleistung von Mieten durch den Mieter an den Vermieter keinerlei Zahlungen geleistet werden können.
- ✓ Bei Nichtleistung von Mietenbeträgen von mehr als 2 Monatsmiete, wird der Auftragnehmer, nach Rücksprache und Freigabe durch den Vermieter, sodann beauftragt und bevollmächtigt, die offenen Mieten und Betriebskostenbeträge auf Kosten des Vermieters, über einen Rechtsanwalt, einzuklagen.
- ✓ Leistet der Mieter auch keine Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskostenkontos, verpflichtet sich der Vermieter, die offenen Beträge über Anforderung des Auftragnehmers unverzüglich, binnen 14 Tagen, auf das vom Auftragnehmer bekannt gegebene Konto einzubezahlen, damit dieser den Zahlungsverpflichtungen gegenüber der jeweiligen Wohnungs- und Miteigentümergeinschaft ordnungsgemäß nachkommen kann. Weiteres verpflichtet sich der Vermieter sodann die laufenden Bewirtschaftungs-

kostenaktoris bis zu jenem Zeitpunkt zu leisten als das Konto des Mieters wiederum vollständig ausgeglichen ist.

- ✓ Tatsächlich anfallende Verzugszinsen, Mahnspesen und sonstige Aufwendungen sind dem Auftragnehmer gegen Nachweis zu ersetzen.

Bei Abschluss eines großen Subverwaltungsvertrages wird ein monatliches Honorar pro Mietvertrag verrechnet. Das Honorar wird wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2000 vereinbart, jährlich angepasst in Rechnung gestellt.

## **2. Kleine Subverwaltung**

- ✓ Mitwirkung bei Erstellung von Miet-/Bestandsverträgen durch den Vertragsanwalt
- ✓ Anlage der Kautionsbeträge auf einem Kautionskonto oder Verwahrung von Bankgarantien. Rückzahlung der Kautionsbeträge bei Mieterwechsel
- ✓ Vergebührung von Mietverträgen beim Finanzamt
- ✓ Beobachtung des Verbraucherpreisindex und gegebenenfalls Geltendmachung der in den Mietverträgen vereinbarten Wertsicherungsklausel
- ✓ Evidenzhaltung von Mietvertragsabläufen, Kontaktaufnahme und Abstimmung mit den Vertragsparteien bei Verlängerung

Bei Abschluss eines kleinen Subverwaltungsvertrages wird ein monatliches Honorar pro Mietvertrag verrechnet. Das Honorar wird wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2000 vereinbart, jährlich angepasst in Rechnung gestellt.

**Dr. Gerlich + Co. Hausverwaltung & Facility Management GmbH**  
**Stand März 2018**