

## LEISTUNGSPAKETE FÜR MIET- UND ZINSHÄUSER

### 1 „BARWERT - LIGHT“ – Basisverwaltung

#### a) Allgemeine Immobilienverwaltung

- Übernahme der für die Abwicklung der Vorverwaltung erforderlichen Unterlagen vom Auftraggeber oder der Vorverwaltung
- Organisation, Anlage und laufende Führung der Akten
- Abwicklung des mit der ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Schriftverkehrs mit Mietern und Behörden (im normalen Umfang)
- Ausfertigung von Mietverträgen nach Rücksprache mit dem Auftraggeber
- Abwicklung von einvernehmlichen Vertragsauflösungen oder Beendigungen
- Übergabe und Übernahme von Bestandsobjekten im Einvernehmen mit dem Auftraggeber
- Information des Auftraggebers über alle wichtigen und/oder ungewöhnlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Verwaltung der Liegenschaft

#### b) Kaufmännische Immobilienverwaltung

##### Verrechnung mit den Mietern

- Erstellen und Versand der monatlichen Mietzinsvorschreibung
- Eingangskontrolle/ Inkasso
- Mahnwesen
- Vornahme der Mietzinsanpassung aufgrund von Wertsicherungsvereinbarungen
- Evidenzhaltung der Befristungen
- Verwaltung und Abrechnung der Kautionen
- Kontrolle der Betriebskosten samt allfälliger Anpassung
- Erstellung der Jahresabrechnung für Betriebs- und sonstige Bewirtschaftungskosten

##### Verrechnung mit dem/den Hauseigentümer/n

- Erstellung der Hauseigentümerabrechnung/Miteigentümerabrechnung jährlich
- Führung des Anderkontos für die Liegenschaft

##### Verrechnung mit Dienstleistern

- Abwicklung des gesamten, die Liegenschaft betreffenden Zahlungsverkehrs (Stadtkassa, Rauchfangkehrer, Schädlingsbekämpfer, Energielieferanten, Versicherung, etc.)
- Überwachung des bestehenden Versicherungsschutzes für die Liegenschaft

#### c) Technische Immobilienverwaltung

- 1-mal jährliche Kontrolle des Objektzustandes durch Hausbegehung
- Organisation und Verrechnung von Schadens- und Gebrechensbehebungen samt versicherungstechnischer Abwicklung derselben
- Evidenzhaltung der für die Betriebsführung erforderlichen Unterlagen, wie Bescheide, Pläne, Betriebs- und Wartungsvorschriften
- Abschluss von Wartung- und Betreuungsverträgen nach Rücksprache mit dem Auftraggeber

## 2 „BARWERT - EXTRA“ – Erweiterte Verwaltung

Leistungen gemäß Leistungspaket „BARWERT - LIGHT“, zusätzlich dazu:

### a) Allgemeine Immobilienverwaltung

- Vorbereitung von Neuvermietungen einschließlich Mietersuche
- Änderung bestehender Mietverträge in Abstimmung mit dem Auftraggeber
- Beratung und Veranlassung bei der Vorbereitung von Kündigungen

### b) Kaufmännische Immobilienverwaltung

- Beauftragung von Mietzins- und Räumungsklagen samt Exekutionen
- Erstellung der Hauseigentümerabrechnung vierteljährlich
- monatliche Erstellung der Umsatzsteuervoranmeldung
- Vorbereitung der Unterlagen für die Einkommensteuer und der Umsatzsteuererklärung
- laufende Lohnverrechnung für allfällig vorhandene Hausbesorger

### c) Technische Immobilienverwaltung:

- vierteljährliche Kontrolle des Objektzustandes durch Hausbegehung
- Überprüfung, Beratung und gegebenenfalls Neuabschluss von Betreuungs-, Wartungs- und Serviceverträgen
- Organisation, Kontrolle und Verrechnung von Reparaturarbeiten im Rahmen der laufenden Erhaltung (Kleinreparaturen)

## 3 „BARWERT - PREMIUM“ – Top Verwaltung

Leistungen gemäß Leistungspaket „BARWERT - LIGHT“ und „BARWERT - EXTRA“, zusätzlich dazu:

### a) Allgemeine Immobilienverwaltung

- Beratung bei Mietverträgen aller Art und Vorbereitung derselben bis zur Unterschriftsreife
- Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und gegebenenfalls Stellung von Mieterhöhungsbegehren
- Überprüfung und Beratung bei Ertragssteigerungen für die Liegenschaft
- Beauftragung und Abwicklung von Rechtsstreitigkeiten

### b) Kaufmännische Immobilienverwaltung

- Geltendmachung und Verfolgung von Schadenersatzansprüchen sowie Gewährleistungsansprüchen aller Art
- Beratung hinsichtlich Investitionen, die mieterhöhend wirken

**c) Technische Immobilienverwaltung:**

- Regelmäßige Kontrolle des Gebäudezustandes
- Einholung von Kostenvoranschlägen sowie Vergabe der für die Instandhaltung, Instandsetzung und Reparaturen erforderlichen Arbeiten, soweit sie über die laufende Erhaltung (kleine Reparaturen) hinausgehen
- Abschluss und Kündigung von Hausbesorgerverträgen sowie von Verträgen mit sonstigen Hilfskräften (z.B. für Strassen- und Gehsteigreinigung, Hausbetreuung, etc.)
- Überwachung und Kontrolle der Tätigkeit der vorgenannten Personen im Bezug auf die verwaltete Liegenschaft

**4 Folgende Zusatzleistungen werden durch BARWERT gegen vorherige Vereinbarung erbracht**

- wirtschaftliche Bauüberwachung\*
- Erstellung der Hauptmietzinsabrechnung gem. § 20 MRG
- Führen von Schlichtungsverfahren, sofern kein Rechtsanwalt betraut ist
- Erstellung der Steuererklärung
- Beratungstätigkeit bei Verträgen im Falle des Verkaufes oder Ankaufes der Liegenschaft und diesen gleichzuhaltenden Geschäftsfällen
- umfassende, ertragsorientierte Beratung im Zusammenhang einer allfälligen Begründung von Wohnungseigentum
- Erstellung und Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes samt jährlicher Evaluierung
- Sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Liegenschaftsverwaltung

\*) Dieser Leistungspunkt untergliedert sich in folgende Teilleistungen:

- Projektierung des Bauvorhabens:  
Wirtschaftliche und finanzielle Planung des Bauvorhabens, Organisation der Ausschreibung oder Einholung von Angeboten und Kostenvoranschlägen, wirtschaftliche Überprüfung und Wertung der Angebote, allenfalls Führen notwendiger VMRerhandlungen mit Behörden, Sonderfachleuten und sonstigen mit der Planung im Zusammenhang stehenden Dritten (technische Fachleute);
- Auftragserteilung:  
Vergabe der beschlossenen Bauleistungen nach Rücksprache mit dem Auftraggeber
- Abwicklung des Bauvorhabens:  
Überwachung des Projektablaufes wie z.B. die Einhaltung des Bauzeitplanes, Rechnungsprüfung, umsatzsteuerrechtliche Abwicklung, Haftrücklassüberwachung sowie Evidenzhaltung von Gewährleistungsfristen