

Miet-Verwaltungsexpose



Ewald Decker, Immobilienverwaltung

Alt Breinig 80

52223 Stolberg

Telefon: 02402 / 31 55

Telefax: 02402 / 30 305

E-mail: info@decker-immobilienverwaltung.de

Vorbemerkung

Der Verwalter ist stets Sachwalter für fremdes Vermögen. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümer und Verwalter. Dieses Vertrauensverhältnis setzt erfahrungsgemäß neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen, auch spezielle Kenntnisse der Verwaltungstechnik, der wirtschaftlichen Geschäftsführung und einschlägiger privatrechtlicher Vorschriften voraus.

Die Verwaltergebühr ist ein Entgelt für eine qualifizierte Dienstleistung. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der vom Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistungen. Ein Vergleich von Verwaltergebühren bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleiches der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwaltungsfirmen möglich.

Als Kunde sehen Sie das Ergebnis der Verwaltertätigkeit in Form der monatlichen Überschussabrechnungen inkl. Ausschüttung des Überschusses auf Ihr Konto, der entsprechenden Korrespondenz und der Jahresabrechnungen sowie Mietübersichten.

Damit das Ergebnis stimmt und das Objekt in gepflegtem Zustand bleibt, erbringt der Verwalter viele Leistungen, die Grundlage einer ordnungsgemäßen Verwaltung sind.

Ein Einblick in den Tätigkeitsbereich der Hausverwaltung erhalten Sie in dem nachfolgenden Leistungsverzeichnis.

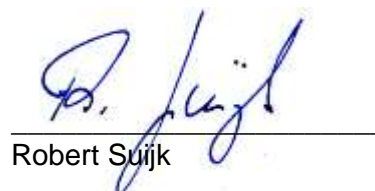
Als Verwaltung verfügen wir über eine 20-jährige Erfahrung. Neben den vielen „Routine-Aufgaben“ sind uns besondere Vorgänge bei z.B. Baumängeln, Gewährleistungsfragen und/oder sonstige Vertragsverletzungen (Mietrecht usw.) bekannt und werden sicher abgearbeitet.

Wenn notwendig können wir in besonderen Fällen auf ein Netzwerk von Anwälten, Gutachtern/Sachverständigen, Handwerkern usw. zugreifen, um so die Interessen der Eigentümer bestmöglich zu vertreten.

Ihre Immobilienverwaltung



Ewald Decker



Robert Suijk

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung.....	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Leistungsverzeichnis (1/2).....	3
Leistungsverzeichnis (2/2).....	4
Monatsabrechnung	5
Summe- und Saldenliste - Betriebskostenabrechnung	6
Betriebskostenabrechnung.....	7
Miet-Abrechnung – Verbrauchszählererfassung.....	8
Mieter- Wirtschaftsplan.....	9
Mietaufstellung	10
Jahres – Mietzahlungsliste je Einheit.....	11
Jahresabschluss	12
Preisübersicht:	13

Leistungsverzeichnis (1/2)

A. Allgemeine Verwaltung

1. Vertretung des Eigentümers in allen die Mietverwaltung betreffenden Angelegenheiten.
2. Führen des notwendigen Schriftverkehrs.
3. Führen aller notwendigen Verhandlungen mit Mietern, Pächtern und Dritten zur Wahrnehmung und Erhaltung der dem Eigentümer zustehenden Vermieterrechte.
4. Verhandeln mit Behörden und Dritten.
5. Vermietung von frei werdenden Wohnungen und Geschäftsräumen, ggf. auch über örtliche Makler. Abschließen der erforderlichen Miet-/Pachtverträge. (s. Preisübersicht)
6. Kündigen von Miet-/Pachtverhältnissen auf der Grundlage spezieller Vollmachten. Veranlassen des zur Räumung Erforderlichen, bei Streitigkeiten unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes.
7. Durchführung der Hausordnung, ggf. zwangsweise und bei Bedarf unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes.
8. Übergeben der Wohnung an neue Mieter.
9. Auswählen, Einarbeiten und Überwachen eines Hausmeisters, wenn erforderlich.
10. Durchführung von Mieterhöhungsverlangen nach Beauftragung durch den Eigentümer.
11. Übertragung der Prozessvollmacht an Rechtsanwälte im Falle eines gerichtlichen Vorgehens gegen Mieter oder Dritte.
12. Unterrichtung des Eigentümers über wichtige Vorgänge durch Kopien des Schriftwechsels.

B. Kaufmännische Betreuung

1. Die Verwaltung legt ein Treuhand-Mietkonto an.
2. Überwachen der pünktlichen Mietzahlungen.
3. Mahnung säumiger Mieter/Pächter.
4. Beauftragen von Rechtsanwälten mit der Beitreibung von Miet- und Pachtgeldern nach erfolglosem Mahnverfahren.
5. Der Eigentümer ist verpflichtet, der Verwaltung sofort anzuzeigen, wenn Mieten oder sonstige das Haus betreffende Zahlungen unmittelbar bei ihm eingehen oder von ihm geleistet werden.
6. Die Verwaltung übernimmt hinsichtlich der Geldverwaltung die Pflicht, alle im Rahmen der Mietverwaltung eingehenden Gelder als Fremdgeld streng getrennt zu halten von ihrem Eigengeld.
7. Zahlen sämtlicher das Mietobjekt betreffender Steuern, Gebühren und Abgaben sowie Zins- und Tilgungsleistungen aus Schuldverhältnissen, die auf dem Mietobjekt ruhen, Handwerkerrechnungen und sonstiger Aufwendungen für das Haus aus dem Mietkonto, soweit die hierfür erforderlichen Unterlagen vollständig und rechtzeitig der Verwaltung vorliegen und ausreichende Geldmittel zur Verfügung stehen.

Leistungsverzeichnis (2/2)

8. Prüfen der rechnerischen und sachlichen Richtigkeit von Rechnungen und Gebührenbescheiden.
9. Erfassen aller Einnahmen und Ausgaben nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung.
10. Jährliche Kostenzusammenstellung für die Heiz-/Warmwasserkostenabrechnung durch die Wärmemessdienste.
11. Jährliche Betriebskostenabrechnung mit den Mietern.
12. Jährliche Berichterstattung über das erwirtschaftete Ergebnis sowie regelmäßige Abschlagszahlungen in festzulegendem Turnus nach Liquidität auf dem Mietkonto.
13. Festlegen und Überwachen von Mietkautionen.
14. Information des Eigentümers bei zu erwartender Kontounterdeckung.
15. Monatliche Abrechnung an den Eigentümer durch zusammengefasste Daten über Miet- und Kontenentwicklung.
16. Bericht über Mietpreisentwicklung im Umfeld des Mietobjektes bei Bedarf.
17. Technische Betreuung
18. Veranlassen notwendiger Instandhaltungen, um die Funktionsfähigkeit des Gebäudes und des vermieteten Wohnraumes zu erhalten im Einvernehmen mit dem Eigentümer.
19. Ausschreiben und Vergeben von Instandsetzungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Eigentümer.

C. Immobilienmanagement & mehr

1. Instandsetzungsarbeiten, die keinen Aufschub zulassen (z. B. Rohrbrüche, Notmaßnahmen) sowie kleine Instandsetzungsaufträge bis z.B. 1.500,00 € + MwSt. bedürfen nicht der vorherigen Zustimmung des Eigentümers vor Auftragsvergabe.
2. Jährliche Begehung zur Feststellung technischer Mängel.
3. Erstellung eines Zustandsberichtes mit Empfehlung für Erhaltungsarbeiten.
4. Durchführung von Abnahmen bei Wohnungsräumung und Erstellen eines Übergabeprotokolls.
5. Beraten bei Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen mit ihren Auswirkungen. Die Planung, Durchführung und Überwachung von Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen werden gesondert abgerechnet
6. Die Verwaltung übernimmt keine eigene Unterhaltungspflicht und Verkehrssicherungspflicht.

Ewald Decker, Immobilienverwaltung

Alt Breinig 80

52223 Stolberg


Telefon: 02402 / 31 55

Telefax: 02402 / 30 305

E-mail: info@decker-immobilienverwaltung.de

Monatsabrechnung

Jeweils für den abgelaufenen Monat erhält der Eigentümer eine Übersicht der Ein- und Ausgaben. Der Überschuss wird dem Eigentümer überwiesen. Die Abrechnungen sind transparent, einfach nachvollziehbar und geben stets eine Übersicht über die Einnahmen-/Ausgabensituation.

Verwalt. : E. Decker Immobilienverwaltung				Monat 01/2015	
Strasse : Alt Breinig 80 Ort : 52223 Stolberg Fon : 02402 / 31 55 Fax : 02402 / 30 305				Musterobjekt	
Stand : 03.03.2016		E-mail: info@decker-immobilienverwaltung.de		Eigentümer: Eigentümer	

Mieteingänge								
Einheit	Mieter	Beleg	Valuta	Nettomiete	Nebenkosten	Sonstiges	Bruttomiete	bez. Miete
2401	Mieter 01	1	02.01.2015	270,00	130,00		400,00	400,00
2402	Mieter 02	2	05.01.2015	300,00	120,00		420,00	420,00
2403	Mieter 03	2	05.01.2015	280,00	110,00		390,00	390,00
2404	Mieter 04	71	31.12.2014	340,00	130,00		470,00	470,00
2405	Mieter 05	1	02.01.2015	270,00	260,00		530,00	530,00
2406	Mieter 06	1	02.01.2015	250,00	90,00		340,00	340,00
2407	Mieter 07	1	02.01.2015	360,00	140,00		500,00	500,00
2408	Mieter 08	1	02.01.2015	340,00	130,00		470,00	470,00
2409	Mieter 09	89	29.12.2014	280,00	120,00		400,00	400,00
2410	Mieter 10	2	05.01.2015	330,00	145,00		475,00	475,00
2411	Mieter 11	2	05.01.2015	330,00	160,00		490,00	490,00
2412	Mieter 12	1	02.01.2015	550,00	170,00		720,00	720,00
2413	Mieter 13	1	02.01.2015	330,00	130,00		460,00	460,00
2414	Mieter 14	1	02.01.2015	350,00	150,00		500,00	500,00
2415	Mieter 15	1	02.01.2015	260,00	110,00		370,00	370,00
G 01	Mieter 16	1	02.01.2015	70,00			70,00	70,00
				4.910,00	2.095,00	0,00	7.005,00	7.005,00

Ausgaben							
Zahlungsempfänger	Beleg	Valuta	Kostenart	MWST	Nettobetrag	MWST	Ausgaben
E. Decker Immobilienverwaltung			Verwaltergebühren (Quartal)	19%	0,00	0,00	
ERGO	1	02.01.2015	Gebäudeversicherung				1.453,61
ERGO	1	02.01.2015	Haftpflichtversicherung				158,46
ISTA	3	19.01.2015	HKV	19%	238,50	45,32	283,82
Stawag	3	19.01.2015	Abrechnung	19%	-89,81	-13,26	-83,07
Stawag	3	19.01.2015	Abrechnung	19%	-543,11	-103,19	-646,30
Unitymedia	4	30.01.2015	Kabelfernseher	19%	1.076,97	204,63	1.281,60
							2.448,12

Abrechnungssaldo	
Summe der Eingänge	7.005,00
Summe der Abgänge	2.448,12
Monatsüberschuss	4.556,88

Kontrolle:	
+ Anfangssaldo	5.718,58
- Abrechnung d. Vormonats	-4.848,58
+ Rechnungsgrenzung	400,00
- Rechnungsgrenzung	-570,00
Kontostand zum Monatsende	4.956,88

Überweisungsbetrag (Kontostand zum Monatsende / Einhebung für Folgemonat / Liquiditätsreserve)	
	4.556,88

Zahlungsauftrag	
Wir überweisen folgenden Betrag auf das angegebene Konto	
Überweisungsbetrag	: 4.556,88 € Mietabrechnung 01.2015
Empfängerkonto	: xxx
Bank (BLZ)	: xxx xx
Kontoinhaber	: xxx
Info:	Liquiditätsreserve: 0,00 €

Summe- und Saldenliste - Betriebskostenabrechnung

Grundlage der nachfolgenden Betriebskostenabrechnung ist die Summen- und Saldenliste mit der Gegenüberstellung der Betriebskosten zu den Einnahmen aus der Nebenkostenvorauszahlung. Diese Liste wird 1:1 mit dem Kontoordner und den Belegen abgeglichen und daraus die Nebenkostenabrechnung erstellt.

Summen / Salden Liste 2015 (NK-Abrechnung)

Objekt: *Musterobjekt*



Ausgaben				Einnahmen			
Nr.	Kostenart	in %	Betrag	Einheit	Mieter	Art	Betrag
1	Gebäudeversicherung	5,47%	1.453,61 €	2401	Mieter 01	NK	1.560,00 €
2	Haftpflichtversicherung	0,70%	158,46 €	2402	Mieter 02	NK	1.440,00 €
3	Grundsteuer B	11,61%	2.608,94 €	2403	Mieter 03	NK	1.410,00 €
4	Straßenreinigungsgeld	2,00%	449,65 €	2404	Mieter 04	NK	1.560,00 €
5	Niederschlagswassergebühr	0,79%	177,84 €	2405	Mieter 05	NK	3.390,00 €
6	Müllgebühren	5,90%	1.327,20 €	2406	Mieter 06	NK	1.080,00 €
7	Schmutzwassergebühr	7,46%	1.577,50 €	2407	Mieter 07	NK	1.680,00 €
8	Wasser	5,54%	1.244,42 €	2408	Mieter 08	NK	1.560,00 €
9	Strom	0,44%	99,74 €	2409	Mieter 09	NK	1.440,00 €
10	Kabelfernsehen	5,70%	1.281,60 €	2410	Mieter 10	NK	1.740,00 €
11	Treppenhausreinigung	9,06%	2.035,60 €	2411	Mieter 11	NK	1.330,00 €
12	Hausmeister	6,66%	1.497,58 €	2411	Mieter 12	NK	520,00 €
13	Winterdienst	1,93%	433,16 €	2412	Mieter 13	NK	2.040,00 €
14	Sicherheitstechnik	0,44%	99,96 €	2413	Mieter 14	NK	440,00 €
15	Wartung Wasserzähler	1,22%	274,94 €	2413	Mieter 15	NK	0,00 €
16	Heizkostenabrechnung s. Anlage	34,07%	7.656,69 €	2413	Mieter 16	NK	780,00 €
				2414	Mieter 17	NK	1.800,00 €
				2415	Mieter 18	NK	1.320,00 €
Kosten im Wirtschaftsjahr				Nebenkostenvorauszahlungen			
		100,00%	22.478,87 €				25.090,00 €
				Nebenkostenabrechnung			
				-2.611,13 €			
				Mietdifferenzen			
				0,00 €			
22.478,87 €				22.478,87 €			

Stand: 03.03.16

Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung erfolgt nach den aktuellen Vorgaben der Betriebskostenverordnung und den Regelungen des Mietvertrages. Die abgebildete Abrechnung gibt eine vollständige Übersicht aller Kosten und aller abzurechnenden Einheiten.


Objekt: Musterobjekt
 Ewald Decker
 Immobilien
 Verwaltung

Nebenkostenabrechnung 2015		Einheit	Whg 2401	Whg 2402	Whg 2403	Whg 2404	Whg 2405	Whg 2406	Whg 2407
erstellt nach Unterlagen der Stadt Aachen, Versicherungen, Versorgungsleister, sowie diverser Rechnungen		Eigentümer	M. Muster	M. Muster	M. Muster	M. Muster	M. Muster	M. Muster	M. Muster
		Berechner	Muster 01	Muster 02	Muster 03	Muster 04	Muster 05	Muster 06	Muster 07
			33,96 m²	43,31 m²	34,03 m²	46,37 m²	43,36 m²	34,03 m²	46,37 m²
			01.01.15	01.01.15	01.01.15	01.01.15	01.01.15	01.01.15	01.01.15
			31.12.15	31.12.15	31.12.15	31.12.15	31.12.15	31.12.15	31.12.15
			365 Tage	365 Tage	365 Tage	365 Tage	365 Tage	365 Tage	365 Tage
			15,000 m³	36,000 m³	19,000 m³	63,000 m³	35,000 m³	26,000 m³	19,000 m³
			1 Pers.	1 Pers.	1 Pers.	1 Pers.	1 Pers.	1 Pers.	1 Pers.
			365 Pkte.	365 Pkte.	365 Pkte.	365 Pkte.	368 Pkte.	365 Pkte.	365 Pkte.
			Kostenanteil	Kostenanteil	Kostenanteil	Kostenanteil	Kostenanteil	Kostenanteil	Kostenanteil
			76,38 €	97,41 €	76,54 €	104,30 €	48,36 €	76,54 €	104,30 €
			8,33 €	10,62 €	8,34 €	11,37 €	5,27 €	8,34 €	11,37 €
			137,09 €	174,84 €	137,38 €	187,19 €	86,80 €	137,38 €	187,19 €
			23,63 €	30,13 €	23,68 €	32,26 €	14,96 €	23,68 €	32,26 €
			9,35 €	11,92 €	9,36 €	12,76 €	5,92 €	9,36 €	12,76 €
			76,17 €	76,17 €	76,17 €	76,17 €	76,79 €	76,17 €	76,17 €
			48,58 €	116,58 €	61,53 €	204,02 €	113,34 €	84,20 €	61,53 €
			36,04 €	86,48 €	45,64 €	151,35 €	84,08 €	62,46 €	45,64 €
			6,65 €	6,65 €	6,65 €	6,65 €	3,30 €	6,65 €	6,65 €
			85,44 €	85,44 €	85,44 €	85,44 €	42,37 €	85,44 €	85,44 €
			135,71 €	135,71 €	135,71 €	135,71 €	67,30 €	135,71 €	135,71 €
			99,84 €	99,84 €	99,84 €	99,84 €	49,51 €	99,84 €	99,84 €
			28,88 €	28,88 €	28,88 €	28,88 €	14,32 €	28,88 €	28,88 €
			6,66 €	6,66 €	6,66 €	6,66 €	3,30 €	6,66 €	6,66 €
			14,45 €	18,43 €	14,48 €	19,73 €	9,15 €	14,48 €	19,73 €
			427,94 €	413,71 €	513,47 €	234,60 €	1.601,14 €	199,62 €	252,52 €
			-1.221,12 €	-1.399,47 €	-1.329,77 €	-1.396,92 €	-2.620,05 €	-1.055,40 €	-1.166,65 €
			1.560,00 €	1.440,00 €	1.410,00 €	1.560,00 €	3.390,00 €	1.080,00 €	1.680,00 €
			2.611,13 €	40,53 €	80,23 €	163,08 €	769,95 €	24,60 €	513,35 €

Stand: 03.03.16

Miet-Abrechnung – Verbrauchszählerfassung

Verbrauchserfassungsgeräte (Wassersähler usw.) die nicht über externe Dienstleister erfasst und abgerechnet werden, werden von uns erfasst, auf Plausibilität geprüft und für die Mietabrechnung weiter verarbeitet. Es werden auch die gesetzlichen Vorschriften, wie Eichzeitüberwachung, Meldevorschriften der Eichbehörden usw. beachtet.

Wasser- und Abwasserkostenaufteilung											
Objekt: Musterobjekt											
Jahr: 2015											
ETW	Bewohner/Eigentümer	Ablesedatum	Position d. Zählers	Zähler Nr.	alter Zählerstand	neuer Zählerstand	Einzelverbrauch	Gesamtverbrauch	Kosten		
									Wasser	Schmutzwasser	
									1.244,42 €	1.677,50 €	
2401	Mieter 01	21.12.2015	Bad	1878555	29.000 m³	44.000 m³	15.000 m³	16.000 m³	38,04 €	48,58 €	
2402	Mieter 02	22.12.2015	Küche Bad	1878559 1878554	3.000 m³ 41.000 m³	6.000 m³ 76.000 m³	2.000 m³ 34.000 m³	36.000 m³	86,48 €	118,58 €	
2403	Mieter 03	21.12.2015	Bad	2216415	24.000 m³	43.000 m³	19.000 m³	19.000 m³	45,64 €	61,53 €	
2404	Mieter 04	31.12.2015	WC Bad	1878553 1878557	29.000 m³ 36.000 m³	44.000 m³ 143.000 m³	16.000 m³ 47.000 m³	63.000 m³	161,36 €	204,02 €	
2405	Mieter 05	30.06.2015	Bad	1878556	119.000 m³	154.000 m³	35.000 m³	35.000 m³	84,06 €	113,34 €	
	Miete 05b	08.12.2015	Bad	1878558	154.000 m³	154.000 m³					
2406	Mieter 06	31.12.2015	Bad	2216431	36.000 m³	62.000 m³	26.000 m³	26.000 m³	62,46 €	84,20 €	
2407	Mieter 07	28.12.2015	WC Bad	2216434 2551365	8.000 m³ 29.000 m³	14.000 m³ 42.000 m³	6.000 m³ 13.000 m³	19.000 m³	45,64 €	61,53 €	
2408	Mieter 08	23.12.2015	Bad	2216432	41.000 m³	100.000 m³	59.000 m³	59.000 m³	141,74 €	191,07 €	
2409	Mieter 09	21.01.2016	Bad	2216427	9.000 m³	8.000 m³	2.000 m³	2.000 m³	4,80 €	6,48 €	
2410	Mieter 10	02.01.2016	Bad WC	1878551 2216426	25.000 m³ 13.000 m³	46.000 m³ 23.000 m³	16.000 m³ 10.000 m³	25.000 m³	60,06 €	80,96 €	
2411	Mieter 11	31.08.2015	Bad	1878543	102.000 m³	146.000 m³	44.000 m³	44.000 m³	105,70 €	142,49 €	
2411	Mieter 12	04.01.2016	Bad	1878543	146.000 m³	163.000 m³	17.000 m³	17.000 m³	40,84 €	55,05 €	
2412	Mieter 13	01.01.2006	Bad	3245200	20.000 m³	57.000 m³	37.000 m³	37.000 m³	88,89 €	119,82 €	
2413	Mieter 14	31.03.2015	Küche	2551388	37.000 m³	40.000 m³	3.000 m³	3.000 m³	7,21 €	9,72 €	
2413	Mieter 15	30.06.2015	Küche	2551388	40.000 m³	49.000 m³					
2413	Mieter 16	31.12.2015	Küche	2551388	40.000 m³	68.000 m³	28.000 m³	29.000 m³	69,67 €	93,91 €	
2414	Mieter 17	30.12.2015	Küche Bad	2551383 2551370	4.000 m³ 35.000 m³	8.000 m³ 62.000 m³	4.000 m³ 27.000 m³	31.000 m³	74,47 €	100,39 €	
2415	Mieter 18	31.12.2015	Küche Bad	2216439 1883730	5.000 m³ 46.000 m³	8.000 m³ 52.000 m³	3.000 m³ 34.000 m³	37.000 m³	88,89 €	119,82 €	
WM 01	Waschmaschine	31.12.2015	Keller	302078585	27.000 m³	48.000 m³	21.000 m³	21.000 m³	50,45 €	68,01 €	
Kontrolle:							618.000 m³	618.000 m³	1.244,42 €	1.677,50 €	

Stand: 03.03.2016

Datum: _____ geprüft: _____

Mieter- Wirtschaftsplan

Für das laufende Jahr erstellen wir einen Mieterwirtschaftsplan. Somit wird ersichtlich ob die aktuellen Vorauszahlungen für das laufende Jahr ausreichend sind oder eine Anpassung notwendig wird.

Ewald Decker
Immobilien
Verwaltung



Objekt: Musterobjekt

Wirtschaftsplan 2016

erstellt nach Unterlagen der Stadt Aachen, Versicherungen, Versicherungspolice, sowie diverser Rechnungen

Wohn-Nutzfläche in m²
Personen im Abrechnungszeitraum
Wassermähler Verbrauch
Punkte-Anteil (pro Person und Tag ein Punkt)

Einheit
Eigentümer
Nutzer

Whg
2401
M. Muster
Mieter 01

Whg
2402
M. Muster
Mieter 02

Whg
2403
M. Muster
Mieter 03

Whg
2404
M. Muster
Mieter 04

Whg
2405
M. Muster
Mieter 05

Whg
2406
M. Muster
Mieter 06

Whg
2407
M. Muster
Mieter 07

Whg
2408
M. Muster
Mieter 08

Whg
2409
M. Muster
Mieter 09

Whg
2410
M. Muster
Mieter 10

Whg
2411
M. Muster
Mieter 11

Whg
2412
M. Muster
Mieter 12

Whg
2413
M. Muster
Mieter 13

Whg
2414
M. Muster
Mieter 14

Whg
2415
M. Muster
Mieter 15

Whg
2416
M. Muster
Mieter 16

Whg
2417
M. Muster
Mieter 17

Whg
2418
M. Muster
Mieter 18

Whg
2419
M. Muster
Mieter 19

Whg
2420
M. Muster
Mieter 20

Whg
2421
M. Muster
Mieter 21

Whg
2422
M. Muster
Mieter 22

Whg
2423
M. Muster
Mieter 23

Whg
2424
M. Muster
Mieter 24

Whg
2425
M. Muster
Mieter 25

Whg
2426
M. Muster
Mieter 26

Whg
2427
M. Muster
Mieter 27

Whg
2428
M. Muster
Mieter 28

Whg
2429
M. Muster
Mieter 29

Whg
2430
M. Muster
Mieter 30

Whg
2431
M. Muster
Mieter 31

Whg
2432
M. Muster
Mieter 32

Whg
2433
M. Muster
Mieter 33

Whg
2434
M. Muster
Mieter 34

Whg
2435
M. Muster
Mieter 35

Whg
2436
M. Muster
Mieter 36

Whg
2437
M. Muster
Mieter 37

Whg
2438
M. Muster
Mieter 38

Whg
2439
M. Muster
Mieter 39

Whg
2440
M. Muster
Mieter 40

Whg
2441
M. Muster
Mieter 41

Whg
2442
M. Muster
Mieter 42

Whg
2443
M. Muster
Mieter 43

Whg
2444
M. Muster
Mieter 44

Whg
2445
M. Muster
Mieter 45

Whg
2446
M. Muster
Mieter 46

Whg
2447
M. Muster
Mieter 47

Whg
2448
M. Muster
Mieter 48

Whg
2449
M. Muster
Mieter 49

Whg
2450
M. Muster
Mieter 50

Whg
2451
M. Muster
Mieter 51

Whg
2452
M. Muster
Mieter 52

Whg
2453
M. Muster
Mieter 53

Whg
2454
M. Muster
Mieter 54

Whg
2455
M. Muster
Mieter 55

Whg
2456
M. Muster
Mieter 56

Whg
2457
M. Muster
Mieter 57

Whg
2458
M. Muster
Mieter 58

Whg
2459
M. Muster
Mieter 59

Whg
2460
M. Muster
Mieter 60

Whg
2461
M. Muster
Mieter 61

Whg
2462
M. Muster
Mieter 62

Whg
2463
M. Muster
Mieter 63

Whg
2464
M. Muster
Mieter 64

Whg
2465
M. Muster
Mieter 65

Whg
2466
M. Muster
Mieter 66

Whg
2467
M. Muster
Mieter 67

Whg
2468
M. Muster
Mieter 68

Whg
2469
M. Muster
Mieter 69

Whg
2470
M. Muster
Mieter 70

Whg
2471
M. Muster
Mieter 71

Whg
2472
M. Muster
Mieter 72

Whg
2473
M. Muster
Mieter 73

Whg
2474
M. Muster
Mieter 74

Whg
2475
M. Muster
Mieter 75

Whg
2476
M. Muster
Mieter 76

Whg
2477
M. Muster
Mieter 77

Whg
2478
M. Muster
Mieter 78

Whg
2479
M. Muster
Mieter 79

Whg
2480
M. Muster
Mieter 80

Whg
2481
M. Muster
Mieter 81

Whg
2482
M. Muster
Mieter 82

Whg
2483
M. Muster
Mieter 83

Whg
2484
M. Muster
Mieter 84

Whg
2485
M. Muster
Mieter 85

Whg
2486
M. Muster
Mieter 86

Whg
2487
M. Muster
Mieter 87

Whg
2488
M. Muster
Mieter 88

Whg
2489
M. Muster
Mieter 89

Whg
2490
M. Muster
Mieter 90

Whg
2491
M. Muster
Mieter 91

Whg
2492
M. Muster
Mieter 92

Whg
2493
M. Muster
Mieter 93

Whg
2494
M. Muster
Mieter 94

Whg
2495
M. Muster
Mieter 95

Whg
2496
M. Muster
Mieter 96

Whg
2497
M. Muster
Mieter 97

Whg
2498
M. Muster
Mieter 98

Whg
2499
M. Muster
Mieter 99

Whg
2500
M. Muster
Mieter 100

Whg
2501
M. Muster
Mieter 101

Whg
2502
M. Muster
Mieter 102

Whg
2503
M. Muster
Mieter 103

Whg
2504
M. Muster
Mieter 104

Whg
2505
M. Muster
Mieter 105

Whg
2506
M. Muster
Mieter 106

Whg
2507
M. Muster
Mieter 107

Whg
2508
M. Muster
Mieter 108

Whg
2509
M. Muster
Mieter 109

Whg
2510
M. Muster
Mieter 110

Whg
2511
M. Muster
Mieter 111

Whg
2512
M. Muster
Mieter 112

Whg
2513
M. Muster
Mieter 113

Whg
2514
M. Muster
Mieter 114

Whg
2515
M. Muster
Mieter 115

Whg
2516
M. Muster
Mieter 116

Whg
2517
M. Muster
Mieter 117

Whg
2518
M. Muster
Mieter 118

Whg
2519
M. Muster
Mieter 119

Whg
2520
M. Muster
Mieter 120

Whg
2521
M. Muster
Mieter 121

Whg
2522
M. Muster
Mieter 122

Whg
2523
M. Muster
Mieter 123

Whg
2524
M. Muster
Mieter 124

Whg
2525
M. Muster
Mieter 125

Whg
2526
M. Muster
Mieter 126

Whg
2527
M. Muster
Mieter 127

Whg
2528
M. Muster
Mieter 128

Whg
2529
M. Muster
Mieter 129

Whg
2530
M. Muster
Mieter 130

Whg
2531
M. Muster
Mieter 131

Whg
2532
M. Muster
Mieter 132

Whg
2533
M. Muster
Mieter 133

Whg
2534
M. Muster
Mieter 134

Whg
2535
M. Muster
Mieter 135

Whg
2536
M. Muster
Mieter 136

Whg
2537
M. Muster
Mieter 137

Whg
2538
M. Muster
Mieter 138

Whg
2539
M. Muster
Mieter 139

Whg
2540
M. Muster
Mieter 140

Whg
2541
M. Muster
Mieter 141

Whg
2542
M. Muster
Mieter 142

Whg
2543
M. Muster
Mieter 143

Whg
2544
M. Muster
Mieter 144

Whg
2545
M. Muster
Mieter 145

Whg
2546
M. Muster
Mieter 146

Whg
2547
M. Muster
Mieter 147

Whg
2548
M. Muster
Mieter 148

Whg
2549
M. Muster
Mieter 149

Whg
2550
M. Muster
Mieter 150

Whg
2551
M. Muster
Mieter 151

Whg
2552
M. Muster
Mieter 152

Whg
2553
M. Muster
Mieter 153

Whg
2554
M. Muster
Mieter 154

Whg
2555
M. Muster
Mieter 155

Whg
2556
M. Muster
Mieter 156

Whg
2557
M. Muster
Mieter 157

Whg
2558
M. Muster
Mieter 158

Whg
2559
M. Muster
Mieter 159

Whg
2560
M. Muster
Mieter 160

Whg
2561
M. Muster
Mieter 161

Whg
2562
M. Muster
Mieter 162

Whg
2563
M. Muster
Mieter 163

Whg
2564
M. Muster
Mieter 164

Whg
2565
M. Muster
Mieter 165

Whg
2566
M. Muster
Mieter 166

Whg
2567
M. Muster
Mieter 167

Whg
2568
M. Muster
Mieter 168

Whg
2569
M. Muster
Mieter 169

Whg
2570
M. Muster
Mieter 170

Whg
2571
M. Muster
Mieter 171

Whg
2572
M. Muster
Mieter 172

Whg
2573
M. Muster
Mieter 173

Whg
2574
M. Muster
Mieter 174

Whg
2575
M. Muster
Mieter 175

Whg
2576
M. Muster
Mieter 176

Whg
2577
M. Muster
Mieter 177

Whg
2578
M. Muster
Mieter 178

Whg
2579
M. Muster
Mieter 179

Whg
2580
M. Muster
Mieter 180

Whg
2581
M. Muster
Mieter 181

Whg
2582
M. Muster
Mieter 182

Whg
2583
M. Muster
Mieter 183

Whg
2584
M. Muster
Mieter 184

Whg
2585
M. Muster
Mieter 185

Whg
2586
M. Muster
Mieter 186

Whg
2587
M. Muster
Mieter 187

Whg
2588
M. Muster
Mieter 188

Whg
2589
M. Muster
Mieter 189

Whg
2590
M. Muster
Mieter 190

Whg
2591
M. Muster
Mieter 191

Whg
2592
M. Muster
Mieter 192

Whg
2593
M. Muster
Mieter 193

Whg
2594
M. Muster
Mieter 194

Whg
2595
M. Muster
Mieter 195

Whg
2596
M. Muster
Mieter 196

Whg
2597
M. Muster
Mieter 197

Whg
2598
M. Muster
Mieter 198

Whg
2599
M. Muster
Mieter 199

Mietaufstellung

Mit der Mietaufstellung erhalten sie einen Überblick über die aktuellen Mieter, die Höhe der Miete inkl. qm-Preise, der Nebenkostenvorauszahlungen, der Jahreserträge usw.. Sie sehen alle relevanten Zahlen zu den Mieteinnahmen auf einem Blatt. Bei jedem Mieterwechsel, Mieterhöhung und/oder Vorauszahlungsanpassung wird die Mietaufstellung entsprechend angepasst.

Eigentümer :		Eigentümer :		Objektlage :		Mustersobjekt :		Besitzübergang :		Garagen	
Wohnfläche	Wohnfläche	Baujahr	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
643,00	643,00	15	643,00	15	643,00	15	643,00	0	0	0	1
172	172							0,0	0,0	0,0	172

MIETAUFSTELLUNG												
Whg. / Gar.	Geschöf. / Garage	Wohnungs- aufteilung	Wohnfläche Einheit	Miete/m²	Nettomiete	Nebenkosten- vorauszahlung *	Bruttomiete	Pers. Anz.	Mieter Nach- + Vorname	Datum Mieterhöhung	Einzugs- datum	Auszugs- datum
2401	EG ll.	1 ZKDBWC	34,00 m²	7,94 €	270,00	130,00	400,00 €	1	Mieter 01	01.10.08	01.09.14	
2402	EG ml.	2 ZKDBWC	43,00 m²	6,98 €	300,00	120,00	420,00 €	1	Mieter 02		01.10.04	
2403	1. OG ll.	1 ZKDBWC	34,00 m²	8,24 €	280,00	120,00	400,00 €	1	Mieter 03		01.09.12	
2404	1. OG ml.	2 ZKDBWC	46,00 m²	7,39 €	340,00	130,00	470,00 €	1	Mieter 04		01.01.09	
2405	1. OG re.	2 ZKDBWC	43,00 m²	8,60 €	370,00	130,00	500,00 €	1	Mieter 05			
2406	2. OG ll.	1 ZKDBWC	34,00 m²	7,35 €	250,00	90,00	340,00 €	1	Mieter 06	01.08.10	01.09.08	
2407	2. OG ml.	2 ZKDBWC	46,00 m²	7,83 €	360,00	140,00	500,00 €	1	Mieter 07		01.11.14	
2408	2. OG re.	2 ZKDBWC	43,00 m²	7,81 €	340,00	130,00	470,00 €	2	Mieter 08		01.07.14	
2409	3. OG ll.	1 ZKDBWC	34,00 m²	8,24 €	280,00	120,00	400,00 €	1	Mieter 09		01.09.13	
2410	3. OG ml.	2 ZKDBWC	46,00 m²	7,17 €	330,00	145,00	475,00 €	1	Mieter 10	01.07.11	01.07.07	
2411	3. OG re.	2 ZKDBWC	43,00 m²	8,14 €	350,00	130,00	480,00 €	1	Mieter 11		01.09.15	
2412	4. OG ll.	3 ZKDBWC+Baik.	71,00 m²	7,75 €	550,00	170,00	720,00 €	1	Mieter 12		01.06.07	
2413	4. OG ml.	2 ZKDBWC	39,00 m²	9,23 €	360,00	130,00	490,00 €	2	Mieter 13		01.07.15	
2414	DG ml.	2 ZKDBWC	51,00 m²	6,86 €	350,00	150,00	500,00 €	1	Mieter 14		01.07.13	
2415	DG re.	2 ZKDBWC	36,00 m²	7,22 €	260,00	110,00	370,00 €	1	Mieter 15	01.07.11	01.07.07	
				643,00 m²	7,76 €	4.990,00 €	1.945,00 €	6.935,00 €	17			
G 01	Garage	1 Einheit			150,00 €		150,00 €		Mieter 15		01.01.16	
					<u>150,00 €</u>		<u>150,00 €</u>					
				643,00 m²	7,76 €	4.990,00 €	1.945,00 €	6.935,00 €				
				<u>643,00 m²</u>	<u>7,76 €</u>	<u>5.140,00 €</u>	<u>1.945,00 €</u>	<u>7.085,00 €</u>				
				jährlich	Netto 61.690,00 €	Brutto 85.020,00 €						

* Nebenkosten werden nach § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV 2004) mit dem Mieter abgerechnet.

Jahres – Mietzahlungsliste je Einheit

Mit der Mietzahlungsliste überwachen wir, die laufenden Zahlungen der Mieter.

Vermieter : M. Muster vertr. durch Strasse : Alt Breinig 80 Ort : 52223 Stolberg Fon (P) : Fon (A) : 02402 / 31 55 Fax : 02402 / 30 305 E-mail : info@decker-immobilienverwaltung.de		 Ewald Decker Immobilien Verwaltung	Einheit : 2401	
Anrede : Mieter : Mieter 01 Fon (P) : Fon (A) : Handy : Handy : E-mail :			Musterobjekt Pers.- Anz. : 1 Netto-Miete : 270,00 € Fläche (m²) : 33,96 m² Miete /m² : 7,95 € Mieterhöhung : Nk- Anpassung : Mietzeit von : 01.09.2014 Mietzeit bis : Mietkaution : Einzahlung :	


Mietzahlungen 2015

Stand : 03.03.2016

Kto.- A.	Mieteingang	Monat	Nettomiete	Nebenkosten	19% MWST	Bruttomiete	gez. Miete
Mietstand Vorjahr							
14	01.04.15	Mietnebenkostenstand Vorjahr					109,64 €
		Mietnebenkostenausgleich					-109,64 €
1	02.01.15	01.15	270,00 €	130,00 €		400,00 €	400,00 €
5	02.02.15	02.15	270,00 €	130,00 €		400,00 €	400,00 €
10	02.03.15	03.15	270,00 €	130,00 €		400,00 €	400,00 €
14	01.04.15	04.15	270,00 €	130,00 €		400,00 €	400,00 €
21	04.05.15	05.15	270,00 €	130,00 €		400,00 €	400,00 €
24	01.06.15	06.15	270,00 €	130,00 €		400,00 €	400,00 €
29	01.07.15	07.15	270,00 €	130,00 €		400,00 €	400,00 €
34	03.08.15	08.15	270,00 €	130,00 €		400,00 €	400,00 €
42	01.09.15	09.15	270,00 €	130,00 €		400,00 €	400,00 €
46	01.10.15	10.15	270,00 €	130,00 €		400,00 €	400,00 €
53	02.11.15	11.15	270,00 €	130,00 €		400,00 €	400,00 €
59	01.12.15	12.15	270,00 €	130,00 €		400,00 €	400,00 €
			3.240,00 €	1.560,00 €		4.800,00 €	4.800,00 €
Mietstand:							ok

Jahresabschluss

Mit dem Jahresabschluss können Sie alle Ein- und Ausgaben und den Jahresüberschuss beurteilen.

Verwalt. : E. Decker Immobilienverwaltung		 Ewald Decker Immobilien Verwaltung		Jahr 2015	
Strasse : Alt Breinig 80 Ort : 52223 Stolberg Fon : 02402 / 31 55 Fax : 02402 / 30 305				Musterobjekt	
Stand : 14.10.2016		E-mail: info@decker-immobilienverwaltung.de		Eigentümer: Eigentümer	

Miteingänge									
Einheit	Mieter z. 31.12	Lage	qm	Nettomiete	BK-Vorausz.	Nm/qm	Bk/qm	Soll	Ist
2401	Mieter 01	EG	33,96	3.240,00	1.560,00	7,95	3,83	4.800,00	4.800,00
2402	Mieter 02	EG	43,31	3.600,00	1.440,00	6,93	2,77	5.040,00	5.040,00
2403	Mieter 03	1.OG	34,03	3.360,00	1.410,00	8,23	3,45	4.770,00	4.770,00
2404	Mieter 04	1.OG	46,37	4.080,00	1.560,00	7,33	2,80	5.640,00	5.640,00
2405	Mieter 05	1.OG	43,36	3.240,00	3.390,00	6,23	6,52	6.630,00	6.630,00
2406	Mieter 06	2.OG	34,03	3.000,00	1.080,00	7,35	2,64	4.080,00	4.080,00
←→									
2413	Mieter 13	4.OG	39,44	3.150,00	1.170,00	6,66	2,47	4.320,00	4.320,00
2414	Mieter 14	DG	50,95	4.200,00	1.800,00	6,87	2,94	6.000,00	6.000,00
2415	Mieter 15	DG	36,08	3.120,00	1.320,00	7,21	3,05	4.440,00	4.440,00
				58.240,00	24.990,00	7,67	3,27	83.309,62	83.309,62

Nebenkostenabrechnung Zahlungen u. Gutschriften an/von Mieter					
Einheit	Mieter			Soll	Ist
2401	Mieter 01	14	01.04.2015	-109,64 NK-Guthaben	-109,64
2402	Mieter 02	14	01.04.2015	-75,52 NK-Guthaben	-75,52
2403	Mieter 03	17	08.04.2015	11,60 NK-Nachzahlung	11,60
2404	Mieter 04	14	01.04.2015	-67,25 NK-Guthaben	-67,25
2405	Mieter 05	14	01.04.2015	323,46 NK-Nachzahlung	323,46
2406	Mieter 06	14	01.04.2015	-79,32 NK-Guthaben	-79,32
2407	Mieter 07	14	01.04.2015	-28,81 NK-Guthaben	-28,81
←→					
2412	Mieter 12	14	01.04.2015	-125,67 NK-Guthaben	-125,67
2414	Mieter 13	14	01.04.2015	-180,04 NK-Guthaben	-180,04
2415	Mieter 14	14	01.04.2015	-188,65 NK-Guthaben	-188,65
2411	Mieter 15	14	01.04.2015	-342,04 NK-Guthaben	-342,04
				-3.300,03	-3.023,49

Ausgaben (neg. Beträge = Gutschriften)							
Zahlungsempfänger	Beleg	Valuta	Kostenart	Verwal.	Rep.	Umlage BK	Ausgaben
ERGO	1	02.01.2015	Gebäudeversicherung			1.453,61	1.453,61
ERGO	1	02.01.2015	Haftpflichtversicherung			158,46	158,46
ISTA	3	19.01.2015	HKV			263,82	263,82
Stawag	3	19.01.2015	Abrechnung			-83,07	-83,07
Stawag	3	19.01.2015	Abrechnung			-646,30	-646,30
Unitymedia	4	30.01.2015	Kabelfernseher			1.281,60	1.281,60
←→							
Hausmeister	53	02.11.2015	Hausmeisterdienste			991,58	991,58
STAWAG	56	09.11.2015	Abschlag			543,00	543,00
Handwerker	59	01.12.2015	Whg. 2403		293,36		293,36
STAWAG	62	07.12.2015	Abschlag			543,00	543,00
ISTA	64	18.12.2015	HKV			414,77	414,77
Handwerker	66	30.12.2015	Whg. 2410		674,82		674,82
				5.354,72	1.391,66	21.513,46	28.259,84

Abrechnungssaldo		
Summe der Einnäge	Brutto-Mietzahlungen + Nebenkostenabrechnung	80.286,13
Summe der Abgänge	Ausgaben	-28.259,84
Jahresüberschuss		52.026,29

Preisübersicht:

Monatliche Gebühren

Miet-Verwaltung

(freibleibend – je nach Größe, Objektbesonderheiten und Vertragslaufzeit können andere Konditionen verhandelt werden)

Verwaltung je Einheit	ab 20,00 € + MwSt./Einheit/Monat
Verwaltung je Garage	ab 2,50 € + MwSt./Einheit/Monat
Verwaltung je Kfz.-Stellplatz	ab 2,50 € + MwSt./Einheit/Monat

Miet-Vermittlung

(freibleibend – je nach Größe, Objektbesonderheiten und Vertragslaufzeit können andere Konditionen verhandelt werden)

Seit dem 01.06.2015 gilt das „Bestellerprinzip“, d.h., dass der Vermieter als Auftraggeber die Maklergebühren zahlt. Die Kosten für die Inserate, die Erstellung von Fotodokumenten und Zusammenstellen weiterer Dokumenten, wie Grundriss, Energieausweis für das Internet und das Expose, sowie die Durchführung von Besichtigungsterminen, Bonitätsprüfung usw. berechnen wir wie folgt:

Vermittlungsgebühr je Vermietung	1 Nettomiete + MwSt. = 1,19 NM/Einheit/Monat
----------------------------------	--

Sonstige Leistungen

(freibleibend – je nach Größe, Objektbesonderheiten und Vertragslaufzeit können andere Konditionen verhandelt werden)

Stundensatz für besondere Leistungen, die nicht Bestandteil der ordentlichen Hausverwaltung sind	60,00 € + MwSt./Std.
--	----------------------

Die Berechnung von Sonderleistungen berechnen immer nur nach Absprache.

Ewald Decker, Immobilienverwaltung

Alt Breinig 80

52223 Stolberg

Telefon: 02402 / 31 55
Telefax: 02402 / 30 305

E-mail: info@decker-immobilienverwaltung.de

