



Preis-Leistungs-Verzeichnis

WEG-Verwaltung:

Leistung:

Technische Verwaltung

- Überwachung von Objekten durch regelmäßige Begehungen
- Erfassung von Verbrauchswerten (Heizung, Wasser, Strom)
- Planung, Vergabe, Überwachung und Abrechnung von Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten, einschließlich Preisanfrage, Ausschreibungen, Auftragsvergabe, Rechnungskontrolle, Mängelrügen, Einhaltung Gewährleistungsansprüche
- Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten, inkl. TÜV-Kontrollen und Brandschutz sowie Beachtung technischer Verordnungen (z. B. bei Rolltoren, Doppelparker, Heizanlagen, Fahrstuhleinrichtungen, Hebe- und Lüftungsanlagen)
- Veranlassung von Schadensbeseitigungen durch Handwerker
- Erstattung von Schadensmeldungen gegenüber Versicherung und Verursacher
- Versicherungsabrechnung durchführen
- Einweisung Handwerker und Hausmeister
- Schlüsselbestellung
- Beauftragen von Sachverständigen

Kaufmännische Verwaltung

- Erstellung und Prüfung von Wirtschaftsplänen
- Abrechnungen, inkl. Rechnungskontrolle und Belegprüfung
- Buchführung und Prüfung aller Geldein- und -ausgänge
- Inkasso, Liquiditätsplanung, Wirtschaftlichkeit, Rechenschaftslegung gegenüber den Eigentümern
- Verwaltung und Disponierung des Geldverkehrs, Bearbeitung von Lastschriftabbuchungen
- Hausgeldabrechnung inkl. monatlicher Sollstellung und Mahnwesen bei Zahlungsverzug
- Verwaltung von Giro-, Festgeld- und Sparkonten
- Veranlassung, bzw. Erstellung von Heizkostenabrechnungen
- Errechnung und Anforderung von Sonderumlagen
- Regelung von Personalangelegenheiten von Angestellten des WEG (Hausmeister, Müllbeauftragte, Verwaltungsbeiräte), einschließlich Gehaltszahlungen, Lohnbuchungen und Abführungen von Lohnsteuer, Sozialabgaben, Meldung an das Finanzamt, Krankenversicherung, Sozialversicherungsträger, etc.
- Mitwirken bei Wohnungsverkäufen



Organisation

- Korrespondenz mit Eigentümern und Mietern vermieteter Eigentumswohnungen
- Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung, einschließlich Terminabstimmung, Tagesordnung, Protokoll
- Erstellung von Sitzungsprotokollen und Beschlussniederschriften
- Führung von Beschlusssammlungen
- Aufstellung und Einhaltung der Hausordnung
- Erstellung und Verteilung von Rundschreiben und Aushängen
- Beschwerdemanagement
- Maßnahmenentwicklung zur Fristwahrung und zur Vermeidung von Rechtsnachteilen
- Wahrnehmung von Orts- und Gerichtsterminen

Preis:

Der Preis für die WEG-Verwaltung richtet sich nach der Anzahl der Wohneinheiten:

- Für die ersten 5 WE: mtl. **39€** zzgl. MwSt (33€ bei jährl. Zahlweise)
- Ab der sechsten WE: mtl. **26€** zzgl. MwSt (22€ bei jährl. Zahlweise)
- Ab der 21. WE: mtl. **15€** zzgl. MwSt (12€ bei jährl. Zahlweise)
- für jeden Außen-/Garagenstellplatz mtl. **5€** zzgl. MwSt



Miet- & Sondereigentumsverwaltung:

Leistung:

Übernahme eines Objekts:

- Analyse und Sichtung vorhandener Unterlagen und Konten
- Stammdatenerfassung des Objekts und der Mieter
- Bei Bedarf Erstellung jeweils eines Kontos für Mieten, Instandhaltungsrücklage sowie Mietkaution (ansonsten Einrichtung Verfügungsberechtigung bei vorhandenen Konten)
- Informationsschreiben an alle Versorger, Mieter, Behörden und Sonstigen

Allgemeine Verwaltungsaufgaben (nur im „Rundum-Sorglos“-Paket)

- Vertretung des Eigentümers vor Mietern, Versorgern, Behörden und Sonstigen
- Kommunikation und Verhandlungen mit Mietern und Sonstigen
- Funktion als Ansprechpartner
- Regelmäßige Begehung des Objekts
- Durchsetzung der Hausordnung
- Abschluss und Überprüfung von Verträgen (Versicherung, Strom, etc.)
- Veränderungen im Mietverhältnis entgegennehmen und bearbeiten
- Beratung/Hinzuziehung von Ablesediensten (Heizkostenabrechnung)

Technische Verwaltung (nur im „Rundum-Sorglos“-Paket)

- Regelmäßige Begehung zur Feststellung technischer Mängel und Reparaturbedarf
- Einholen von Angeboten zur Instandhaltung und in Rücksprache mit dem Eigentümer anschließende Beauftragung
- Veranlassen notwendiger Instandhaltungen im Wohnraum und am Gebäude
- Beauftragung und Abnahme von Handwerkerleistungen, Rechnungsprüfung
- Notfalltelefon und Erreichbarkeit
- Sofortmaßnahme bei Notfällen (Rohrbruch etc.)

Kaufmännische Verwaltung

- Einziehen aller Mieten + Nebenkosten, ggf. im Einzugsverfahren
- Überwachung und ordnungsgemäße Buchhaltung aller Zahlungen
- Außergerichtliches Mahnwesen (Zahlungserinnerungen, Mahnungen etc.)



- Beauftragung von Rechtsanwälten/ Inkassounternehmen bei erfolglosem Mahnverfahren (nur im „Rundum-Sorglos“-Paket)
- Zahlung und Überwachung aller Steuern, Gebühren, Abgaben, Zins- und Tilgungsleistungen
- Archivierung aller Belege, Prüfung auf Richtigkeit aller Rechnungen
- Jährliche Betriebskostenabrechnung
- Online-Berichterstattung des erwirtschafteten Ergebnisses sowie regelmäßige Abschlagszahlungen in festzulegenden Turnus nach Liquidität des Mietkontos

Preis:

„Kaufmann“-Paket:

- Für die ersten 5 WE: mtl. **26€** zzgl. MwSt (23€ bei jährl. Zahlweise)
- Ab der sechsten WE: mtl. **20€** zzgl. MwSt (17€ bei jährl. Zahlweise)
- Ab der zehnten WE: mtl. **14€** zzgl. MwSt (11€ bei jährl. Zahlweise)

„Rundum-Sorglos“-Paket:

- Für die ersten 5 WE: mtl. **39€** zzgl. MwSt (33€ bei jährl. Zahlweise)
- Ab der sechsten WE: mtl. **31€** zzgl. MwSt (27€ bei jährl. Zahlweise)
- Ab der zehnten WE: mtl. **26€** zzgl. MwSt (22€ bei jährl. Zahlweise)

in beiden Paketen mtl. **5€** zzgl. MwSt für jeden separat vermieteten Außen-/Garagenstellplatz



Neuvermietung:

Leistung:

- Erstellung eines Exposés mit hochwertigen Fotos des Objekts
- Einstellung des Exposés auf gängigen Immobilienportalen
- Vermarktung der Immobilie über exklusiven Frai Immobilien Newsletter
- Teilen des Inserats über unsere Social-Media-Kanäle
- Terminkoordination zwischen allen Beteiligten
- Durchführung der Besichtigungen (auch samstags und sonntags und/oder abends)
- Hintergrund-Check, Bonitätsauskunft
- Erstellung eines rechtssicheren Mietvertrages
- wenn nötig, Kontakt mit Behörden
- Dokumentenwesen (Wohnungsgeberbestätigung, Übergabeprotokoll)
- Übergabe samt Fotodokumentation

Preis:

- (künftig) verwaltete o. bekannte Immobilie **1,0x Kaltmiete** (min. 550,00€) zzgl. MwSt
- nicht verwaltete und fremde Immobilie **1,5x Kaltmiete** (min. 550,00€) zzgl. MwSt



Immobilienverkauf:

Leistung:

- Erstellung eines Exposés mit hochwertigen Fotos des Objekts
- Zusätzlich Zusammenstellung aller relevanter Unterlagen für die Interessenten (dabei entstehende Gebühren sind im Preis inklusive)
- Einstellung des Exposés auf gängigen Immobilienportalen
- Kostenlose Erstellung eines Kurzgutachtens im Wert von 500€
- Vermarktung der Immobilie über exklusiven Frai Immobilien Newsletter
- Teilen des Inserats über unsere Social-Media-Kanäle
- Terminkoordination zwischen allen Beteiligten
- Durchführung der Besichtigungen (auch samstags und sonntags und/oder abends)
- Abstimmung des notariellen Verkaufstermins

Preis:

- 2,5% Verkäuferprovision vom Verkaufspreis (zzgl. MwSt)



Immobilienbewertung:

Leistung:

- Einholung und Auswertung sämtlicher notwendiger Unterlagen (dabei entstehende Gebühren sind im Preis inklusive)
- Beurteilung des Zustandes der Immobilie anhand einer Innen- und Außenbesichtigung
- Fotodokumentation
- Beurteilung der Lage der Immobilie
- Auswahl der relevanten Bewertungsverfahrens
- Bei Vollgutachten finden zwei Bewertungsverfahren Anwendung
- Ermittlung des Marktwerts
- Erstellung des Gutachtens (je nach Gutachten ca. 15-25 Din A4 Seiten)
- Übersendung des Gutachtens
- Revision durch den Auftraggeber

Preise:

- Kurzgutachten (ca. 15 Seiten / eine Bewertungsmethode) 550,00€ zzgl. MwSt.
- Vollgutachten (ca. 25 Seiten / zwei Bewertungsmethoden):
 - gängige Wohnimmobilie 0,5% vom Marktwert (min. 1100,00€ zzgl. MwSt.)
 - Spezialimmobilie 0,7% vom Marktwert (min. 1100,00€ zzgl. MwSt.)



Frai Immobilien

Stand 18.03.2023