



# Hausverwaltung ::

Jürgen Filusch

Scheidswaldstr. 44 – 46  
60385 Frankfurt am Main

Eigentümer von Immobilien stellen zu Recht hohe Ansprüche an eine Hausverwaltung. Größere Anwesen stellen ebenso wie kleinere Liegenschaften Werte dar, die sorgfältig behandelt werden sollten.

Als Diplom-Betriebswirt (FH) biete ich die besten Voraussetzungen, den Werterhalt und eine nachhaltige Freude am Objekt zu gewährleisten. Jedes Objekt wird dabei individuell bewertet und erhält eine den Bedürfnissen entsprechende und auf den Eigentümer zugeschnittene Betreuung.

## Tätigkeitsschwerpunkte

- Kaufmännische Verwaltung
- Technische Verwaltung
- Juristische Verwaltung
- Neuvermietung
- Abnahme bei Mietende
- Vermietungsservice

Entscheiden Sie sich als Eigentümer für diesen professionellen Service, der alle großen und kleinen Aufgaben rund um Ihre Immobilien umfasst. Erfahren Sie, was Engagement, Kompetenz und Zuverlässigkeit in Sachen Hausverwaltung bedeuten.



## **WEG-Verwaltung**

### **Kaufmännische Objektbetreuung**

- Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen
- Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer
- Allgemeine Betreuung der Wohnungseigentümer in gemeinschaftlichen Angelegenheiten
- Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung bestehender Verträge
- Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen

### **Juristische Verwaltung**

- Abschluss, Änderung und Kündigung aller zur Verwaltung erforderlichen und zweckmäßigen Verträge
- Teilnahme am rechtsgeschäftlichen Verkehr als Vertreter der Wohnungseigentümer
- Gerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümer nach entsprechendem Beschluss

### **Finanz- und Vermögensverwaltung**

- Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung
- Erstellung eines Wirtschaftsplanes und der Jahresabrechnung
- Kontrolle und Einziehung von Hausgeldern sowie Einleiten von Mahnverfahren
- Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

### **Technische Verwaltung**

- Regelmäßige Objektbegehungen
- Auftragsvergabe von für die ordnungsmäßige Instandhaltung erforderlicher Maßnahmen
- Beauftragung von Reparaturarbeiten
- Abwicklung von Versicherungsschäden
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen



## Mietverwaltung

- Abschluss von Mietverträgen
- Wohnungsübergabe / Wohnungsabnahme
- Überwachung und Verbuchung der monatlichen Mietzahlungen
- Abmahnung der Mieter bei Mietrückständen
- Verwaltung der Mietkautionen getrennt vom Vermögen des Mietverwalters
- Erstellen der jährlichen Nebenkostenabrechnung und Abrechnung mit dem Mieter gemäß Mietvertrag
- Überwachung der Einhaltung der Hausordnung und gegebenenfalls Abmahnung
- Durchsetzen von Ansprüchen gegen den Mieter nach Zustimmung des Eigentümers
- Auf Wunsch Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in den verwalteten Mieteinheiten
- Durchführung von Mieterhöhungen nach dem geltenden Mietrecht (Modernisierung / Vergleichswohnungen / Mietspiegel)
- Veranlassung und Überwachung von Reparaturen im Sondereigentum
- Einleitung des gerichtlichen Mahnverfahrens nach Zustimmung des Eigentümers
- Monatliche Auszahlung der Miete an den Eigentümer
- Erstellung einer Jahresabrechnung über Ein- und Ausgaben zur Vorlage beim Finanzamt.

# Gewerbeverwaltung



Betreuung und Verwaltung Ihrer Gewerbeimmobilien von „A“ bis „Z“

- Abschluss von Mietverträgen
- Abrechnung und Schriftverkehr mit Versorgungsträgern
- Alle Kontoführungen und Schriftverkehr mit der Bank
- Anlage von Rücklagen
- Anpassung der Miete an allgemeine Mietpreissteigerungen
- Ansprechpartner für die Mieter bzgl. Mängelbeseitigung
- Beauftragung von Hausmeisterfirmen für kleinere Reparaturen, Pflege- und Gartenarbeiten
- Beauftragung eines Gutachters bei größeren Schäden
- Beauftragung und Kontrolle der Handwerkerfirmen bei Instandsetzungsmaßnahmen, inkl. Werkabnahme
- Erlass einer Hausordnung und deren Überwachung
- Jährliche Abrechnung mit den Mietern
- Jahresabrechnung mit Aufstellung des Wirtschaftsplans
- Kontinuierliche Bausubstanzkontrolle
- Monatliche Abschlagszahlungen an den Eigentümer
- Ortstermin mit Ordnungsämtern etc.
- Sämtliche Korrespondenz
- Schriftverkehr und Telefonate mit Behörden und Ämtern
- Überprüfung des erforderlichen Versicherungsschutzes
- Überwachung der Mietverträge
- Vertretung der Eigentümer bei Rechtsstreiten bzw. Beauftragung eines Anwaltes

# Verwaltervergütung



Diese Vergütungen stellen einen Richtwert dar.  
Gerne unterbreite ich Ihnen ein individuelles Angebot.

## WEG-Verwaltung

bis zu 5 Wohneinheiten	35,00 Euro
6 bis 10 Wohneinheiten	30,00 Euro
11 bis 15 Wohneinheiten	26,00 Euro
16 bis 20 Wohneinheiten	23,00 Euro
21 bis 40 Wohneinheiten	20,00 Euro
41 bis 70 Wohneinheiten	19,00 Euro
ab 71 Wohneinheiten	16,00 Euro
Garagen und Stellplätze *	3,50 Euro

## Mietverwaltung

bis zu 5 Wohneinheiten	5 % der Bruttomiete
6 bis 20 Wohneinheiten	4,5 % der Bruttomiete
21 bis 50 Wohneinheiten	4 % der Bruttomiete
ab 51 Wohneinheiten	3,5 % der Bruttomiete

Die Preise gelten pro Einheit und Monat, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

\* Vergütung fällt nur bei separater Erstellung einer Jahresabrechnung und Rücklagenbildung für Garagen und Stellplätze an.