



HSP – Hausverwaltung Spiegel
Seidenweberstraße 32

40723 Hilden

Mietverwaltung
WEG – Verwaltung
Hausmeisterservice
Immobilienmakler

**Ihr starker Partner in allen Fragen
rund um Ihre Immobilie**

Unser Team

Herr Spiegel



**Mietverwaltung
WEG – Verwaltung
Immobilienmakler**

Markus.Spiegel@hausverwaltung-spiegel.de

02103 / 977 287

**Nebenkostenabrechnungen
Lohnbuchhaltung
Finanzbuchhaltung
Kautionen**

Britta.Spiegel@hausverwaltung-spiegel.de

02103 / 977 287

Frau Spiegel



Unsere Notdienstnummer

0177 / 647 20 36

365 Tage im Jahr 24 Std.

Mietverwaltung

Unsere Leistungen in einem kurzen Überblick

Allgemeine Verwaltung

- Vertretung des Eigentümers in allen die Mietverwaltung betreffenden Angelegenheiten.
- Führen des notwendigen Schriftverkehrs.
- Führen aller notwendigen Verhandlungen mit Mietern, Pächtern und Dritten zur Wahrnehmung und Erhaltung der dem Eigentümer zustehenden Vermieterrechte.
- Verhandeln mit Behörden und Dritten.
- Kündigen von Miet-/Pachtverhältnissen auf der Grundlage spezieller Vollmachten. Veranlassen des zur Räumung Erforderlichen, bei Streitigkeiten unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes.
- Überwachung der Hausordnung
- Übergeben der Wohnung an neue Mieter.
- Vorbesichtigen von gekündigten Wohnungen sowie Aufforderung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen
- Abnahme von gekündigten Wohnungen
- Auswählen, Einarbeiten und Überwachen eines Hausmeisters, wenn erforderlich.
- Durchführung von Mieterhöhungsverlangen nach Beauftragung durch den Eigentümer.
- Übertragung der Prozessvollmacht an Rechtsanwälte im Falle eines gerichtlichen Vorgehens gegen Mieter oder Dritte.
- Unterrichtung des Eigentümers über wichtige Vorgänge durch Kopien des Schriftwechsels.



Mietverwaltung

Kaufmännische Betreuung

- Die Verwaltung legt bei einer Bank oder Sparkasse ihrer Wahl ein Mietkonto, lautend auf den Namen des Eigentümers, an. Auf Wunsch wird ein Bankkonto des Eigentümers benutzt, über welches der Verwaltung Verfügungsberechtigung erteilt wird.
- Einziehen der Grundmieten, Neben- und Betriebskosten im Bankeinzugsverfahren und Verbuchung der Beträge.
 - Überwachen der pünktlichen Mietzahlungen.
 - Mahnung säumiger Mieter/Pächter.
- Beauftragen von Rechtsanwälten mit der Beitreibung von Miet- und Pachtgeldern nach erfolglosem Mahnverfahren.
- 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.
- Die Verwaltung übernimmt hinsichtlich der Geldverwaltung die Pflicht, alle im Rahmen der Mietverwaltung eingehenden Gelder als Fremdgeld streng getrennt zu halten von ihrem Eigengeld.
- Zahlen sämtlicher das Mietobjekt betreffender Steuern, Gebühren und Abgaben 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.
 - Prüfen der rechnerischen und sachlichen Richtigkeit von Rechnungen und Gebührenbescheiden.
- Erfassen aller Einnahmen und Ausgaben nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung.
- Jährliche Kostenzusammenstellung für die Heiz-/Warmwasserkostenabrechnung durch die Wärmemessdienste.
- Jährliche Betriebskostenabrechnung mit den Mietern.
- Jährliche Berichterstattung über das erwirtschaftete Ergebnis sowie regelmäßige Abschlagszahlungen in festzulegendem Turnus nach Liquidität auf dem Mietkonto.
- Festlegen und Überwachen von Mietkautionen.
- Information des Eigentümers bei zu erwartender Kontounterdeckung.
- Herausgabe von Zwischeninformationen an den Eigentümer durch zusammengefasste Daten über Miet- und Kontenentwicklung je Quartal.



**Hausverwaltung
Spiegel**

Inh.: Markus Spiegel

Mietverwaltung

Technische Betreuung

- Veranlassen notwendiger Instandhaltungen, um die Funktionsfähigkeit des Gebäudes und des vermieteten Wohnraumes zu erhalten im Einvernehmen mit dem Eigentümer.
- Regelmäßige Begehung zur Feststellung technischer Mängel.
 - Erstellung eines Zustandsberichtes mit Empfehlung für Erhaltungsarbeiten.
- Durchführung von Abnahmen bei Wohnungsräumung und Erstellen eines Übergabeprotokolls.
- Die Verwaltung übernimmt keine eigene Unterhaltungspflicht und Verkehrssicherungspflicht.



Abrechnungsformulare

Wir verwenden ausschließlich professionelle Immobiliensoftware.

Auf den folgenden Seiten bekommen Sie einen Überblick über unsere Formulare

Betriebskostenabrechnung

für den Zeitraum vom 01.07.2008 bis 30.06.2009

Objekt: Ittertaltstr. 3 Haan
 Ittertaltstr. 3
 40781 Haan
 Vertrag: ECO Impact_EG_rechts
 Debitoren-Nr.: 9000

erstellt am: 08.11.2010
 Absender: Klaus Dieter Funke
 Höhscheiderweg 28
 42699 Solingen

Eheleute
 Wilhelm Brüske
 Heike Brüske
 Bergischestr. 21
 42781 Haan

Bank: St Spk Haan
 Blz: 30351220
 Konto: 214619
 Inhaber: Funke

Kostenkonto Umlageart	Einheit Kosten im Abr.-Zeitraum	Anteiliger Abr.-Zeitraum	Umlage ges. Umlage ant.	Ges.-Betrag Ant.-Betrag
Wasserversorgung (gem. BetrKV) Personentage	EG_rechts mit 950,45 EUR	01.07.2008 30.06.2009	3954,000 730,000	950,45 EUR 175,48 EUR
Wassergeld Sauna / Garten Wasser / Abwasser EG rechts	EG_rechts mit 105,61 EUR	01.07.2008 30.06.2009	1,000 1,000	105,61 EUR 105,61 EUR
Entwässerungskosten (gem. BetrKV) Personentage	EG_rechts mit 932,80 EUR	01.07.2008 30.06.2009	3954,000 730,000	932,80 EUR 172,22 EUR
Abwasser Sauna Garten Wasser / Abwasser EG rechts	EG_rechts mit 103,65 EUR	01.07.2008 30.06.2009	1,000 1,000	103,65 EUR 103,65 EUR
Kosten f. Heizung u. Warmwasser gesond. Abrechnung	EG_rechts mit 8.421,64 EUR	01.07.2008 30.06.2009	8421,640 1685,990	8.421,64 EUR 1.685,99 EUR
Straßenreinigung (gem. BetrKV) Wohnfläche	EG_rechts mit 52,24 EUR	01.07.2008 30.06.2009	567,650 152,350	52,24 EUR 14,02 EUR
Niederschlagswassergebühr Wohnfläche	EG_rechts mit 122,98 EUR	01.07.2008 30.06.2009	567,650 152,350	122,98 EUR 33,01 EUR
Müllabfuhr EG rechts Müllabfuhr EG rechts	EG_rechts mit 130,92 EUR	01.07.2008 30.06.2009	1,000 1,000	130,92 EUR 130,92 EUR
Kosten der Beleuchtung Wohnfläche	EG_rechts mit 433,23 EUR	01.07.2008 30.06.2009	567,650 152,350	433,23 EUR 116,27 EUR
Gebäudeversicherung (gem. BetrKV) Wohnfläche	EG_rechts mit 169,35 EUR	01.07.2008 30.06.2009	567,650 152,350	169,35 EUR 45,45 EUR
Hausmeister - Vergütung (gem. BetrKV) Hausmeister	EG_rechts mit 1.497,93 EUR	01.07.2008 30.06.2009	7,000 1,000	1.497,93 EUR 213,99 EUR
Grundsteuer (gem. BetrKV) Wohnfläche	EG_rechts mit 656,68 EUR	01.07.2008 30.06.2009	567,650 152,350	656,68 EUR 176,25 EUR
Summe:				2.972,86 EUR
abzgl. Vorauszahlung Betriebskosten:				2.860,00 EUR
Zu zahlender Betrag:				112,86 EUR

Mietlaufkarte (01.2009 - 12.2009)

Stand: 26.11.2010

Alle Angaben in EUR

Objekt: Ittetalstr. 3 Haan

Zahlungspflichtig: Siegfried Stock

Ittetalstr. 3
42781 Haan

Vertrag: Stock_DG links (001)

Datum	Mietzins	Betriebskosten	Heizkosten	Sonstige Kosten	Umsatzsteuer	Zlg. Miete	Zlg. Betriebskst.	Zlg. Heizkosten	Zlg. Sonstige	Saldo
bis 01.2009	19.500,00	7.500,00	0,00	0,00	0,00	15.600,00	6.000,00	0,00	0,00	-5.400,00
01 /2009	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00
02 /2009	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00
03 /2009	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00
04 /2009	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00
05 /2009	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00
06 /2009	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00
07 /2009	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00
08 /2009	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00
09 /2009	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00
10 /2009	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00
11 /2009	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00
12 /2009	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00	325,00	125,00	0,00	0,00	0,00
Summe	23.400,00	9.000,00	0,00	0,00	0,00	19.500,00	7.500,00	0,00	0,00	-5.400,00

Summe aller Betriebskostenabr. eines Zeitraums für den Zeitraum vom 01.07.2008 - 30.06.2009

Anwesen: Ittertalsstr. 3 Haan
 Ittertalsstr. 3
 40781 Haan

Aus der Betriebskostenabrechnung vom: 08.11.2010
 Bezeichnung der Betriebskostenabrechnung: Abrechnung 2008 / 2009

Vertrag	Mieter	Betriebskosten-vorauszahlung	Heizkosten-vorauszahlung	Anteiliger Gesamtbetrag	Nachzahlungen/Guthaben
Axmann DG rechts	Martin Axmann	1.750,00 EUR	0,00 EUR	1.767,14 EUR	17,14 EUR
ECO Impact_EG_rec	Wilhelm Brüske	2.860,00 EUR	0,00 EUR	2.972,86 EUR	112,86 EUR
Kozian_1.OG rechts	Kay Kozian	1.080,00 EUR	0,00 EUR	3.364,75 EUR	2.284,75 EUR
Leerstand UG ab 01.0		0,00 EUR	0,00 EUR	1.131,34 EUR	1.131,34 EUR
Leerstand_DG rechts	Leerstand	0,00 EUR	0,00 EUR	135,30 EUR	135,30 EUR
Pröpper 1.OG links	Roger Pröpper	0,00 EUR	0,00 EUR	1.400,03 EUR	1.400,03 EUR
Spitzer_EG links	Bernd Spitzer	825,00 EUR	0,00 EUR	1.726,20 EUR	901,20 EUR
Stock_DG links	Siegfried Stock	1.500,00 EUR	0,00 EUR	1.537,14 EUR	37,14 EUR
Summe der Nachzahlungen					6.019,76 EUR
Summe der Guthaben					0,00 EUR
Gesamtsummen:		8.015,00 EUR	0,00 EUR	14.034,76 EUR	6.019,76 EUR

Grafische Auswertungen

