

FNB
Immobilienmanagement GmbH

Ihr Eigentum ist unsere Verpflichtung





Lärchenweg 11
64569 Nauheim

fon (06152) 80 67 42 – 4
fax (06152) 80 67 42 – 6

web www.fnb-iv.com

Geschäftsführung

Frau Edith Förster
*Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Kauffrau der WEG-Verwaltung
Zwangsverwalter für Immobilien*

Handelsregister Darmstadt
Nummer: 83977

UST-Nr: 007 233 05624
Finanzamt Darmstadt

Inhaltsverzeichnis

- Wir über uns
- Wohnungseigentumsverwaltung
- Mietverwaltung
- Gewerbeverwaltung
- Facility Management
- Bestätigung über die Vermögenshaftpflichtversicherung
- Musterabrechnungen
- Muster Verwaltungsvertrag



Wir über uns

Wir als Unternehmen fühlen uns Ihrem Eigentum verpflichtet. Mit unserer langjährigen Erfahrung im Bereich der WEG-, Miet- und Gewerbeverwaltung sind wir für Sie der richtige Partner rund um Ihre Immobilie.

Die Immobilienverwaltung erfordert ein hohes Maß an Rechtsicherheit, weit reichende technische Erfahrungen, Integrität und Kostenbewusstsein. Die an uns herangetragenen Aufgaben werden deshalb von uns mit professioneller Kompetenz erledigt.

Alle Mitarbeiter in unserem Team können auf eine langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienbetreuung und Immobilienbewirtschaftung zurückgreifen. Zugleich sind übergreifende Spezialisten für die einzelnen Bereiche Ihre und unsere kompetenten Ansprechpartner.

Im Vordergrund stehen für uns die Bedürfnisse der Eigentümer und Mieter. Dazu zählen in erster Linie die Werterhaltung und Wertsteigerung ihrer Immobilie, die nur mit einer korrekten und branchenspezifischen Bewirtschaftung erzielt wird. Dies spielt gerade in der heutigen Zeit eine wichtige Rolle, denn nur bei einer intakten und gepflegten Immobilie ist die Werterhaltung und Wertsteigerung gewährleistet.

Unsere Leistungen erbringen wir für alle Wohn- und Gewerbeflächen, ob eigen genutzt oder vermietet.

Unser erklärtes Ziel ist die Bewirtschaftung mit vereinbarten Zielen für alle Interessen.

Wer sind „Wir“?

Wir, dass sind:

Frau Edith Förster

- Geschäftsführung
- Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Fachkauffrau für die Wohnungseigentumsverwaltung (IHK)
- Zwangsverwalter für Immobilien (IHK)

Herr Karl-Heinz Förster

- Objektbetreuung
- Facility Management Agent (IHK)
- Sachverständiger für Gebäudepass (IFQ)

Frau Christa Reuschel

- Objektbetreuung
- kaufmännische Verwaltung

Frau Sonja Rothenstein

- Buchhaltung & Controlling
- Steuerfachwirtin (IHK)

Wohnungseigentumsverwaltung

- 1 Schnelle Bearbeitung aller anfallenden Probleme
- 2 Zeitnahe Durchführung der Eigentümerabrechnungen
- 3 Ausarbeitung von Vorschläge und Durchführung von Maßnahmen zur Werterhaltung und Wertsteigerung unter wirtschaftlichen Aspekten
- 4 Hohe Erreichbarkeit der Ansprechpartner
- 5 Innovative Beratung für Marktwertserhöhung Ihrer Immobilie



Wohnungseigentumsverwaltung - Unsere Leistungen im Überblick

- Erstellung von Abrechnungen und des Wirtschaftsplans mit anschließender Prüfung durch den Verwaltungsbeirat und Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung
- Führen des Wohngeldkontos außerhalb des Vermögens des Verwalters gemäß WEG-Gesetz mit jederzeitigem Nachweis gegenüber den Eigentümern
- Fristgerechte Zahlung aller öffentlichen und sozialen Abgaben sowie der wiederkehrenden Leistungen. Ferner die Begleichung sonstiger Rechnungen, die aus der Hausbewirtschaftung resultieren
- Das Treffen von Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte in Absprache mit den Eigentümern
- Anlage von Teilen der Instandhaltungsrücklage in festverzinsliche Werte
- Wahrung von Gewährleistungsansprüchen des Gemeinschaftseigentums gegenüber Bauträgern
- Begehung der Eigentumsanlage mit einem Mitglied des Verwaltungsbeirates
- Durchführung aller Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft
- Abschluss eines Hausmeistervertrages sowie die Kontrolle der daraus resultierenden Arbeiten nach Abstimmung mit den Wohnungseigentümern
- Regelmäßige Treffen mit dem Verwaltungsbeirat
- Einberufung von mindestens einer Eigentümerversammlung im Jahr
- Erstellung der Verwaltungsabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr
- Rundschreiben zu wichtigen Themen des Wohnungseigentums oder laufend auf unserer Internetseite www.fnb-iv.com

Mietverwaltung

- 1 kompetente Ansprechpartner für Ihre Mieter
- 2 Zeitnahe und gesetzeskonforme Abrechnung der Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten
- 3 Überprüfung der rechtsicheren Vermietung hinsichtlich vertraglicher Vereinbarungen
- 4 Durchführung von Mieterwechseln inklusive aller dazugehörigen Überprüfungen
- 5 Überwachung und Werterhaltung Ihrer vermieteten Immobilie



Mietverwaltung - Unsere Leistungen im Überblick

- Beratung und Abschluss von Mietverträgen
- Überprüfung und Durchsetzung von Mieterhöhungen
- Durchführung des Mietkassos
- Festlegung und Führung der gesetzlich zulässigen Mietkautionen
- Ermittlung und Durchführung aller Betriebs-, Heiz- und Wasserkostenabrechnungen
- Wahrnehmung der Rechte des Eigentümers gegenüber Mietern, Behörden, Handwerkern usw.
- Aufstellung und Durchsetzung der Hausordnung
- Überprüfung, Abwicklung und Verfolgung der Rechte und Pflichten von Versicherungen, Wartungsverträgen usw. für die wirtschaftliche Einheit
- Pünktlicher Zahlungsverkehr aller anfallenden Dienstleistungen für das betreffende Objekt.
- Anlegen und führen ordnungsgemäßer Hausabrechnung
- Überwachung von Hausmeistern und Hilfskräften, ggf. Anstellung oder Kündigung der selbigen
- Laufende Überwachung des baulichen Zustandes und Werterhaltung Ihrer Immobilie
- Komplette Abwicklung von Vertragskündigungen
- Abnahme/ Übergabe bei Mieterwechsel

Gewerbeverwaltung

- 1 Rechtzeitige Erstellung der Abrechnungsunterlagen
- 2 Werterhaltung Ihrer Immobilie
- 3 Unterstützung bei Mietvertragsabschlüssen inklusive der dazugehörigen Überprüfungen
- 4 Durchführung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten
- 5 direkter Ansprechpartner für Mieter und Eigentümer



Gewerbeverwaltung - Unsere Leistungen im Überblick

- Einrichtung und Führung einer kaufmännischen und immobilienwirtschaftlichen Mietenbuchhaltung
- Überwachung der Zahlungsvorgänge
- Aufstellung und Durchführung des Mahnwesens
- Darstellung der Finanzdaten in Form von Einnahme-Ausgaberechnungen, Überschussrechnungen, Umsatzsteuerlisten etc.
- Übernahme/ Übergabe der Gewerbeeinheiten bei Mieterwechsel
- Erstellung von Gewerbemietverträgen im Namen des Eigentümers
- Durchführung der erforderlichen Zahlungsvorgänge zur späteren Aufbereitung der Daten für die Betriebskostenabrechnung
- Permanente Kontrolle der notwendigen Instandhaltung
- kaufmännische Kontrollen und Durchführungen von Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten
- Ansprechpartner für Mieter und Eigentümer

Facility Management

“Wer eine Immobilie besitzt, braucht kein Hobby mehr.”

Dieser Spruchweisheit liegt die Erfahrung eines jeden Immobilienbesitzers zugrunde, dass seine Immobilie und das dazugehörige Grundstück der ständigen Pflege und Aufmerksamkeit bedürfen.

Kontinuierlich müssen Heizung und Sanitäreanlagen gewartet, Reinigungsarbeiten und Schönheitsreparaturen durchgeführt und auch Garten- oder Grünanlagen das ganze Jahr hinweg betreut werden.

Derartige Verpflichtungen fordern einen hohen Zeit- und Arbeitsaufwand. Diesen Aufgabenkomplex haben wir uns durch unseren rundum Hausmeister-Service zur Aufgabe gemacht.

Profitieren Sie von unserer Erfahrung und Zuverlässigkeit, ebenso wie Ihre Mieter, denen wir gerne mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Wir bieten Ihnen vielfältige Dienstleistungen für Ihre Immobilie und auch für Ihre Garten- oder Grünanlagen, die wir mit Ihnen auf Ihre Bedürfnisse zuschneiden, wie zum Beispiel:

- Reinigung innen
- Müllentsorgung
- Reinigung außen
- Winterdienst
- Garten- und Grünanlagenpflege
- Unterhaltsreinigung
- Aushilfsdienste
- Haustechnik
- Entrümpelungen
- Renovierungen bei Wohnungswechsel
- und vieles mehr

Sie wünschen mehr Informationen rund um unseren Facility Management Service?

Rufen Sie uns gleich an. Gerne schicken wir Ihnen kostenlos und unverbindlich unser Informationsmaterial zu unserem Facility Management Service zu.

Wirtschaftsplan vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

Herr	Wohnungsnummer	1,00
Martin Muster	Miteigentumsanteile	100,00
Musterstrasse 1	Wohnfläche in m ²	100,00
60000 Musterstadt	Stockwerk	Erdgeschoss / Whg. 1

Wohnungseigentumsanlage:	Gesamtanzahl aller Wohneinheiten	200,00
Schönstrasse 1 in 10000 Sonnenstadt	Gesamtanzahl aller Miteigentumsanteile	1.000,00
	Gesamtwohnfläche in m ²	15.000,00

Ausgaben	Gesamt	Abrechnung	Ihr Anteil
Instandhaltungsrückstellungen	10,00 €	Miteigentumsanteile	1,00 €
Instandhaltungsmaßnahmen	20,00 €	Miteigentumsanteile	2,00 €
Verwaltervergütung	30,00 €	Miteigentumsanteile	3,00 €
sonstige Instandsetzungen (z.B. Glühbirnen)	40,00 €	Miteigentumsanteile	4,00 €
Kontoführungsgebühren	50,00 €	Miteigentumsanteile	5,00 €
Hausmeister und Treppenhausreinigung	60,00 €	Miteigentumsanteile	6,00 €
Strom	70,00 €	Miteigentumsanteile	7,00 €
Brandversicherung	80,00 €	Miteigentumsanteile	8,00 €
Gebäudeversicherung	90,00 €	Miteigentumsanteile	9,00 €
Haftpflichtversicherung	100,00 €	Miteigentumsanteile	10,00 €
Müllabfuhr	110,00 €	Miteigentumsanteile	11,00 €
Heiz- und Warmwasserkosten - Gesamt -	120,00 €	siehe Anlage	10,00 €
Wasser und Kanal - Gesamt -	130,00 €	siehe Anlage	10,00 €
Ausgaben insgesamt	910,00 €		86,00 €

Einnahmen		
Hausgeld	910,00 €	
Einnahmen insgesamt	910,00 €	86,00 €

Anteilige Gesamtkosten im Jahr 86,00 €

Monatliches Hausgeld gerundet 7,00 €

Instandhaltungsrückstellung vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

Herr	Wohnungsnummer	1,00
Martin Muster	Miteigentumsanteile	100,00
Musterstrasse 1	Wohnfläche in m ²	100,00
60000 Musterstadt	Stockwerk	Erdgeschoss / Whg. 1

Wohnungseigentumsanlage:	Gesamtanzahl aller Wohneinheiten	200,00
Schönstrasse 1 in 10000 Sonnenstadt	Gesamtanzahl aller Miteigentumsanteile	1.000,00
	Gesamtwohnfläche in m ²	15.000,00

	Gesamt	Abrechnung	Ihr Anteil
Sparbuch	10,00 €	Miteigentumsanteile	1,00 €
Geldmarktkonto	20,00 €	Miteigentumsanteile	2,00 €
Fondsanteile	30,00 €	Miteigentumsanteile	3,00 €
Instandhaltungsrückstellung	40,00 €	Miteigentumsanteile	4,00 €
Entnahme aus den Rücklagen	50,00 €	Miteigentumsanteile	5,00 €
Zinsen	60,00 €	Miteigentumsanteile	6,00 €
abzüglich Kapitalertragssteuer	-5,00 €	Miteigentumsanteile	-0,50 €
abzüglich Solidaritätszuschlag	-0,38 €	Miteigentumsanteile	-0,04 €

Gesamtrücklage:	204,63 €	Ihr Anteil:	20,46 €
------------------------	-----------------	--------------------	----------------

Abrechnung vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

Herr	Wohnungsnummer	1,00
Martin Muster	Miteigentumsanteile	100,00
Musterstrasse 1	Wohnfläche in m ²	100,00
60000 Musterstadt	Stockwerk	Erdgeschoss / Whg. 1

Wohnungseigentumsanlage:	Gesamtanzahl aller Wohneinheiten	200,00
Schönstrasse 1 in 10000 Sonnenstadt	Gesamtanzahl aller Miteigentumsanteile	1.000,00
	Gesamtwohnfläche in m ²	15.000,00

Ausgaben	Gesamt	Abrechnung	Ihr Anteil
Instandhaltungsrückstellungen	10,00 €	Miteigentumsanteile	1,00 €
<i>Instandhaltungsmaßnahmen/Reparaturen</i>	20,00 €		
- Materialkosten	5,85 €	Miteigentumsanteile	0,59 €
- Lohnkosten	14,15 €	Miteigentumsanteile	1,42 €
Verwaltervergütung	30,00 €	Miteigentumsanteile	3,00 €
sonstige Instandsetzungen (z.B. Glühbirnen)	40,00 €	Miteigentumsanteile	4,00 €
Kontoführungsgebühren	50,00 €	Miteigentumsanteile	5,00 €
<i>haushaltsnahe Dienstleistungen</i>	60,00 €		
- Treppenhausreinigung	25,00 €	Miteigentumsanteile	2,50 €
- Hausmeistervergütung	15,00 €	Miteigentumsanteile	1,50 €
- Gartenpflege	15,00 €	Miteigentumsanteile	1,50 €
- Winterdienst	5,00 €	Miteigentumsanteile	0,50 €
Strom	70,00 €	Miteigentumsanteile	7,00 €
Brandversicherung	80,00 €	Miteigentumsanteile	8,00 €
Gebäudeversicherung	90,00 €	Miteigentumsanteile	9,00 €
Haftpflichtversicherung	100,00 €	Miteigentumsanteile	10,00 €
Müllabfuhr	110,00 €	Miteigentumsanteile	11,00 €
Heiz- und Warmwasserkosten - Gesamt -	120,00 €	siehe Anlage	10,00 €
Wasser und Kanal - Gesamt -	130,00 €	siehe Anlage	10,00 €

Ausgaben insgesamt	840,00 €	Ihr Anteil:	86,00 €
---------------------------	-----------------	--------------------	----------------

Wohngeldzahlungen insgesamt	1.000,00 €	Ihr Anteil:	90,00 €
------------------------------------	-------------------	--------------------	----------------

Guthaben			4,00 €
-----------------	--	--	---------------

Betriebskostenabrechnung vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

Herr	Wohnungsnummer	1,00
Martin Muster	Wohnfläche in m ²	100,00
Musterstrasse 1	Stockwerk	Erdgeschoss / Whg. 1
60000 Musterstadt		

Wohnanlage:	Gesamtanzahl aller Wohneinheiten	200,00
Schönstrasse 1 in 10000 Sonnenstadt	Gesamtwohnfläche in m ²	15.000,00

Eigentümer / Vermieter:
Eheleute Freudenberg

Ausgaben	Gesamt	Abrechnung	Ihr Anteil
haushaltsnahe Dienstleistungen	60,00 €		
- Treppenhausreinigung	25,00 €	nach m ²	0,40 €
- Hausmeistervergütung	15,00 €	nach m ²	0,17 €
- Gartenpflege	15,00 €	nach m ²	0,10 €
- Winterdienst	5,00 €	nach m ²	0,10 €
Strom	70,00 €	nach m ²	0,47 €
Brandversicherung	80,00 €	nach m ²	0,53 €
Gebäudeversicherung	90,00 €	nach m ²	0,60 €
Haftpflichtversicherung	100,00 €	nach m ²	0,67 €
Müllabfuhr	110,00 €	nach m ²	0,73 €
Grundsteuer	120,00 €	nach m ²	0,80 €
Heiz- und Warmwasserkosten - Gesamt -	130,00 €	siehe Anlage	10,00 €
Wasser und Kanal - Gesamt -	140,00 €	siehe Anlage	10,00 €

Betriebskosten	960,00 €	24,57 €
-----------------------	-----------------	----------------

Ihre geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen		
bis zum Ende der Abrechnungsperiode		50,00 €

Guthaben		25,43 €
-----------------	--	----------------