

## **Anlage 2.1.1 Kaufmännisches Gebäudemanagement**

### **1. Einhaltung der Mietverträge**

Überwachung der mieterseitigen Einhaltung des Mietvertrages sowie aller sonstigen zwischen dem Eigentümer und den Mietern bzw. Nutzern des Objektes getroffenen Vereinbarungen. Im Bedarfsfalle führt der Verwalter geeignete Maßnahmen zur Durchsetzung der vertraglichen oder sonstigen Ansprüche des Eigentümers durch.

Dies beinhaltet insbesondere mindestens vierteljährliche Gespräche mit jedem Mieter, die regelmäßige Überwachung und Kontrolle der Mieträume sowie die Überprüfung, inwieweit sämtliche Vereinbarungen des abgeschlossenen Mietvertrages eingehalten werden, insbesondere die Überwachung der vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen und Mieterpflichten. Hinzu kommen die Verwaltung der Mietersicherheiten sowie deren Durchsetzung beim Mieter.

### **2. Mieterbetreuung während der Durchführung von Baumaßnahmen**

Sofern Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Umbau- und sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, obliegt die gesamte Mieterbetreuung und Mieterinformation dem Verwalter auch dann, wenn die Baubetreuung an einen Dritten vergeben wurde.

### **3. Nebenkosten**

Abrechnung über die Nebenkosten auf der Grundlage der Mietverträge und der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des BGB, der Betriebskostenverordnung und der Heizkostenverordnung, spätestens bis zum xx.xxxx des jeweiligen Folgejahres.

## **Annex 2.1.1 Property Management**

### **1. Adherence to lease contracts**

Supervision of Tenants' compliance with lease contract and all other agreements negotiated between the Owner and the Tenants and/or users of the property. Where necessary, the Property Manager will take appropriate steps to enforce the Owner's contractual claims or other claims.

This includes, in particular, at least quarterly discussions with each tenant, regular supervision and examination of the leased premises and investigating the extent to which all of the provisions of the negotiated lease agreement are being adhered to, particularly supervision of contractually negotiated cosmetic repairs and Tenants' obligations. This will include management of Tenants' deposits and the execution of the same with the Tenant.

### **2. Service for Tenants during construction works**

Where repair, modernisation, conversion and other works are being conducted, the Property Manager is responsible for the entirety of service and notification for Tenants, even if construction management has been outsourced to a third party.

### **3. Service Charges**

Reconciliation of accounts for service charges on the basis of the lease agreements and of the provisions of law, with particular reference to BGB (= German civil code), the regulations governing overheads and those governing heating charges: no later than by xx xxxxxxxxx in the following year, in each case.

#### **4. Beschaffung**

Beschaffung sämtlicher für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objekts erforderlicher Versorgungs-, Entsorgungs-, Brenn- und Hilfsstoffe sowie Gebrauchsgegenstände, die zur Werterhaltung, Pflege und Nutzung des Objekts erforderlich sind, auf Kosten des Eigentümers, soweit die Gebrauchsgegenstände nicht von den Wartungs- oder Dienstleistungsunternehmen gestellt werden.

Dies beinhaltet u. a. die Überwachung und die Dokumentation der Leistungen, die Kontrolle und die Prüfung der bestehenden Energie-, Ver- und Entsorgungsverträge im Hinblick auf Notwendigkeit und die Anforderungen des Vermieters und Mieters unter Berücksichtigung eines optimalen und ausgewogenen Preis- und Leistungsverhältnisses; das Abschließen, die Anpassung und ggf. die Kündigung von bestehenden Verträgen, die Vorauswahl geeigneter Lieferanten sowie Ver- und Entsorger; das Einholen von Kostenangeboten, der Auswertung dieser und die Erstellung eines Vergabevorschlages; die Vorbereitung der entsprechenden Verträge sowie das Führen der entsprechenden Verhandlungen; die technische und kaufmännische Rechnungsprüfung, sowie die Rechnungsabwicklung sämtlicher Bewirtschaftungsverträge.

#### **5. Liquiditätsplanung**

Unterstützung des Eigentümers bei der permanent fortgeführten Liquiditätsplanung insbesondere für Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von außerplanmäßigen Ausgaben. Der Eigentümer stellt dem Verwalter das Budget für XXXX zur Verfügung.

#### **4. Procurement**

Procurement of all supplies (and handling of substances to be disposed of), combustible fuels, ancillary material and consumables necessary for the correct management of the property, and as required in order to maintain the value of the property, to care for the property and to enable its utilisation, at the Owner's expense unless the consumables are provided by maintenance or servicing companies.

This includes, amongst other duties, the supervising of services and placing them on record, monitoring and examining the existing energy, supply and disposal agreements as required, and taking account of the requirements of the Lessor and of the Tenant, with a view to achieving an optimised, well-balanced cost/benefit ratio; negotiating, adapting and – where applicable – cancelling existing contracts, making an initial selection of suitable suppliers, utilities providers and disposal service providers; securing cost estimates, analysing the same and producing a contract-award proposal; preparing the corresponding contracts and managing the corresponding negotiations; technical and commercial accounting and the processing of accounts for all management contracts.

#### **5. Cash flow planning**

Supporting the Owner in a continuous process of cash flow planning with particular reference to operating expenditure and maintenance procedures, taking account of unscheduled expenditures. The Owner will provide the Property Manager with the budget for XXXX.