ENTLASTUNG FÜR KAPITALANLEGER & BESTANDSHALTER · REGION 38

Miet- & Sondereigentumsverwaltung (ab 30 € netto): Was Ihre WEG-Verwaltung nicht erledigt

Ihre Wohnung soll Ertrag bringen, nicht Termine: Klare Abgrenzung zwischen WEG-, Sondereigentums- und Mietverwaltung.

„Sie vermieten eine Wohnung und wollen damit nichts zu tun haben. Oder Ihre Einheit liegt in einer fremdverwalteten Gemeinschaft. Beides geht, ohne dass die WEG ihre Verwaltung wechselt."

Viele Käufer einer vermieteten Eigentumswohnung stellen erst nach dem ersten Mieteranruf fest: Die WEG-Verwaltung kümmert sich ausschließlich um das Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Dach, Hausgeld) — aber weder um Ihren Mieter noch um dessen Betriebskostenabrechnung oder Mieteingänge. Genau diese Lücke schließen wir mit unserer Sondereigentums- und Mietverwaltung im 30-km-Umkreis um Wolfsburg.

Jahn Immobilien 38 GmbH · Seit 2018 · Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO · Marius Jahn (Ing. B.Eng., M.B.A., Sachverständiger DIN EN ISO/IEC 17024)

Ab 30 € NETTO / MONAT JE EINHEIT (SEV/MIETE)	**Ohne WEG** AUCH BEI FREMDER WEG-VERWALTUNG
30 km RADIUS RUND UM WOLFSBURG	**4 Köpfe** FESTE BETREUUNG & BUCHHALTUNG

DIE DREI VERWALTUNGSARTEN IM DIREKTEN LEISTUNGSVERGLEICH

WEG-Verwaltung vs. Sondereigentumsverwaltung (SEV) vs. Mietverwaltung

Wer ist wofür zuständig — und welche Leistung passt zu Ihrem Eigentum in Wolfsburg, Gifhorn, Helmstedt oder Wolfenbüttel?

KRITERIUM	1 · WEG-VERWALTUNG	2 · SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG (SEV)	3 · MIETVERWALTUNG (ZINSHAUS)
Auftraggeber & Objekt RECHTSGRUNDLAGE	**Eigentümergemeinschaft (WEG)** ab 4 Einheiten (§§ 18, 26 WEG). Betrifft das gesamte Haus.	**Einzelner Eigentümer / Kapitalanleger** einer vermieteten Eigentumswohnung (auch in fremdverwalteter WEG).	**Alleineigentümer / Familie / Erbengemeinschaft** eines vermieteten Mehrfamilienhauses oder Wohn-/Geschäftshauses.
Verwalteter Bereich ZUSTÄNDIGKEIT	Ausschließlich **Gemeinschaftseigentum** (Dach, Fassade, Heizungszentrale, Treppenhaus, Außenanlagen).	Ihr **Sondereigentum (die Wohnung innen)** und das gesamte Rechtsverhältnis zu Ihrem Mieter.	**Gesamtes Gebäude + alle Mietverhältnisse** (Technik, Außenhülle, Versorger und sämtliche Mieter aus einer Hand).
Abrechnung & Zahlungsverkehr BUCHHALTUNG	Hausgeldeinzug von Eigentümern, Wirtschaftsplan & WEG-Jahresabrechnung bis **30. Juni**, Erhaltungsrücklage.	Mieteinzug vom Mieter, Mahnwesen, Kautionskonto (§ 551 BGB) und **Betriebskostenabrechnung für Ihren Mieter** (§ 556 BGB).	Mieteinzug aller Einheiten, Bezahlung sämtlicher Hausrechnungen (Grundsteuer, Energie, Versicherung), Heiz- & Betriebskostenabrechnung.
Instandhaltung & Kontakte ALLTAGSGESCHÄFT	Eigentümerversammlung leiten, Beschlüsse umsetzen, Handwerker am Gemeinschaftseigentum steuern.	Erster Ansprechpartner für Ihren Mieter; Reparaturen in der Wohnung, Mieterhöhungen (§ 558 BGB), Abnahmen & Übergaben.	Komplette technische Betreuung des Hauses (inkl. Ingenieur-Blick auf Dach/Heizung/Keller) sowie alle Mieterwechsel.
Honorar & steuerlicher Abzug TRANSPARENZ	**Individuell nach Aufwand** Beschlussfertiges Angebot für Ihre WEG binnen 1 Woche.	**Ab 30 € netto / Monat** Je Einheit · Als Werbungskosten bei Vermietung voll steuerlich absetzbar.	**Ab 30 € netto / Monat** Je Einheit · Als Werbungskosten voll absetzbar; Angebot binnen 1 Woche.

VERWALTUNG, VERMIETUNG & BEWERTUNG UNTER EINEM DACH

Drei Vorteile, wenn Ihr Verwalter gleichzeitig Sachverständiger und Makler ist

Ein Ansprechpartner über den gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilie

Nahtlose Neuvermietung bei Auszug

Kündigt Ihr Mieter, steht die Wohnung keinen Monat unnötig leer: Wir übernehmen Abnahme, Energieausweis (§ 80 GEG), Vermarktung, dreistufige Bonitätsprüfung und den neuen Mietvertrag direkt im Haus.

Höhere AfA & Ertragswert im Blick

Als zertifizierter Gutachter (DIN EN ISO/IEC 17024) prüfe ich für unsere Bestandshalter auf Wunsch auch den Nachweis einer kürzeren **Restnutzungsdauer (höhere Gebäude-AfA)** oder die Kaufpreisaufteilung.

Ehrliche Entscheidung: Halten vs. Verkauf

Stehen größere Sanierungen an oder soll das Objekt später veräußert werden, liegen alle Mietverträge, Abrechnungen und Substanzdaten bereits bankenfertig bei uns vor.

TEIL A · WAS WIR IHNEN IM LAUFENDEN BETRIEB KOMPLETT ABNEHMEN

10 Aufgaben, mit denen Sie als Eigentümer keine Termine mehr haben

Monatliche Auszahlung der Netto-Miete + geordnete Belege für Ihren Steuerberater.

✓	LEISTUNGSBAUSTEIN	KONKRETE UMSETZUNG DURCH UNSER 4-KÖPFIGES TEAM	IHR NUTZEN ALS EIGENTÜMER
☐	**1 · Direkter Mieter-Ansprechpartner** Telefonische & schriftliche Kommunikation	Ihr Mieter wendet sich bei allen Fragen, Mängelmeldungen oder Bescheinigungen direkt an unser Büro in Wolfsburg — nicht mehr an Ihre Privatnummer.	Keine Wochenend-Anrufe. Im Grundhonorar enthalten
☐	**2 · Monatliche Mieteingangskontrolle** Überwachung von Kaltmiete & Betriebskostenvorauszahlung	Laufender Soll-Ist-Abgleich zum 3. Werktag des Monats, Buchung der Bewirtschaftungskosten und pünktliche Auskehrung des Überschusses an Sie.	Verlässlicher Cashflow. Im Grundhonorar enthalten
☐	**3 · Konsequentes kaufmännisches Mahnwesen** Frühzeitiges Eingreifen bei Zahlungsverzug	Automatisiertes Erinnerungs- und Mahnverfahren bei ausbleibender Miete oder offenen Betriebskostennachzahlungen inkl. Fristsetzung.	Schutz vor Mietausfall. Lückenlose Dokumentation
☐	**4 · Jährliche Betriebskostenabrechnung** Formell & materiell geprüft nach § 556 BGB / BetrKV	Bei SEV: Übersetzung der WEG-Hausgeldabrechnung in eine rechtssichere Mieterabrechnung (nur umlagefähige Posten + Grundsteuer) inkl. Anpassung der Vorauszahlung.	Kein Formfehler-Risiko. Fristgerecht nach § 556 Abs. 3 BGB
☐	**5 · Insolvenzfeste Kautionsverwaltung** Treuhänderische Anlage & Abrechnung nach § 551 BGB	Gesetzeskonforme Verwahrung der Mietkaution getrennt vom Eigentümervermögen, Überwachung der Ratenzahlung und ordnungsgemäße Kautionsabrechnung nach Auszug.	Volle Rechtssicherheit. Im Grundhonorar enthalten
☐	**6 · Prüfung & Umsetzung von Mietanpassungen** Vergleichsmiete (§ 558 BGB), Index- (§ 557b) oder Staffelmiete	Regelmäßige Überprüfung der Miethöhe anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Region 38 bzw. des Verbraucherpreisindex (VPI) und formgerechtes Mieterhöhungsverlangen.	Nachhaltiger Werterhalt. Marktkenntnis aus 250+ Gutachten
☐	**7 · Handwerker- & Reparaturkoordination** Instandhaltung in der Wohnung bzw. am Mietshaus	Beauftragung geprüfter regionaler Fachbetriebe im vereinbarten Kostenrahmen, Rechnungsprüfung und Durchsetzung der Kleinreparaturklausel gegenüber dem Mieter.	Kurze Wege vor Ort. Regionale Handwerkerkartei
☐	**8 · Wohnungsabnahme & Übergabeprotokoll** Bei Mieterwechsel persönlich vor Ort am Objekt	Dokumentation von Raumzustand, Schönheitsreparaturen, Schlüsselbestand und Zählerständen im Übergabeprotokoll sowie Meldung an die Versorger.	Beweissichere Übergabe. Vor-Ort-Präsenz im 30-km-Radius
☐	**9 · Steuerfertige Jahresübersicht (Anlage V)** Aufbereitung aller Einnahmen, Ausgaben & § 35a EStG-Daten	Übersichtliche Jahresabrechnung für Sie und Ihren Steuerberater, damit Ihre Einkommensteuererklärung (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) ohne Sucharbeit gelingt.	Spart Steuerberaterzeit. Strukturierte Belegablage
☐	**10 · Optional: Komplette Neuvermietung** Mietersuche, Bonitätsprüfung (SCHUFA) & aktueller Mietvertrag	Von der Einwertung über Exposé, gebündelte Besichtigungen und dreistufigen Bonitätscheck bis zum unterschriftsreifen Wohnraummietvertrag.	Geprüfte Wunschmieter. Nahtlos aus einer Hand

TEIL B · VIER TYPISCHE EIGENTÜMER-SITUATIONEN AUS UNSERER PRAXIS

Wann Eigentümer ihre Vermietung an uns übergeben

Start jederzeit zum Monatsbeginn möglich.

01
Einzelne ETW (SEV)
Ihre Wohnung liegt in einer fremdverwalteten WEG in Wolfsburg oder Umgebung: Wir übernehmen Ihren Mieter und die Abrechnung ab 30 € netto/Monat.

02
Mehrfamilienhaus
Sie besitzen ein Zinshaus ab 4 Einheiten im 30-km-Radius und möchten Buchhaltung, Betriebskosten, Technik und Mieterwechsel professionell gebündelt wissen.

03
Erbengemeinschaft
Ein vermietetes Haus wurde geerbt und soll (noch) gehalten werden: Wir führen ein transparentes Hauskonto und rechnen für alle Miterben sauber ab.

04
Auswärtige Anleger
Sie wohnen nicht selbst in der Region 38: Unser Team vor Ort übernimmt Begehungen, Übergaben und Handwerkertermine binnen 15 bis 30 Minuten Anfahrt.

MIET- & SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG AB 30 € NETTO · ANGEBOT IN 1 WOCHE

Ihre Wohnung soll Ertrag bringen. Nicht Termine.

Nennen Sie uns kurz Adresse, Einheitenanzahl und aktuellen Vermietungsstand. Binnen einer Woche erhalten Sie unser schriftliches Verwaltungsangebot für Ihre Eigentumswohnung oder Ihr Mehrfamilienhaus — klar kalkuliert und monatlich steuerlich absetzbar.

Tel. 05362 596 998 1

Jahn Immobilien 38 GmbH
Rosegger Straße 1 · 38440 Wolfsburg
Marius Jahn · Ing. B.Eng., M.B.A. · DIN EN ISO/IEC 17024 & HypZert (KD)
www.jahn-immobilien38.de