

Checkliste für Hausverwaltungsübernahme

Erforderliche Unterlagen und Informationen zur Übernahme einer Hausverwaltung, soweit vorhanden:

Allgemeine Informationen und Unterlagen:

- Objektadresse und Bezeichnung:
- Name des Eigentümers:
- Eigentümeradresse:
- Geburtstagsdatum:
- Ausweiskopie (bei Firmen: der vertretungsbefugten Personen)
- Aktueller Firmenbuchauszug
- Steuernummer:, Finanzamt:
- Umsatzidentifikationsnummer (UID):
- Überweisung der Umsatzsteuer erfolgt an: ☐ Eigentümer oder ☐ Finanzamt
- Umsatzsteuervoranmeldungsblatt erhält: ☐ Eigentümer oder ☐ Steuerberater
- Zahlungsweise der Umsatzsteuer: ☐ monatlich, ☐ vierteljährlich oder ☐ jährlich
- Mieterkontaktdaten mit Top-Zuordnung (Namen, aktuelle Adressen, Telefonnummern, E-Mail-Adressen)
- Mietzins- bzw. Einzelschreibungsliste (Einzahlungsbeträge je Mieter, Miete, Betriebskosten, Heizkosten, Umsatzsteuer)
- Mietzinsreserven und falls eingehoben Erhaltungsbeitragsabrechnung
- Aufstellung der Gesamtquadratmeter jeder Top-Einheit
- Aufstellung der beheizbaren Quadratmeter jeder Top-Einheit
- Versicherungspolize(n)
- Letzter FA-Einheitswertbescheid inkl. Erklärung dazu, Steuernummer, EAZ (Einheitswertaktenzeichen)
- Bekanntgabe über Heiz-, Warm- und Kaltwasserabrechnung
- Betriebskostenkalkulation
- Einzelschreibungsliste
- Bekanntgabe von anstehenden Reparaturarbeiten
- Kanalgebühren- und Müllabfuhrbescheid
- Schlüssel für alle Gebäudeteile
- Kautionsparbücher

Rechtliche Informationen und Unterlagen:

- Grundbuchsauszug
- Grundsteuerbescheid
- Nutzwert- bzw. Parifizierungsgutachten oder Nutzwertliste (nur bei Wohnungseigentum)
- Vereinbarungen über abweichende Verteilungsschlüssel
- Sonstige für die Verwaltung erforderliche bzw. relevante Vereinbarungen (zB Dienstbarkeitsverträge, Servitute, etc.)
- Information über offene Rechtsfragen, eingetragene Vorzugspfandrechte, etc.
- Alle Mietverträge
- Hausbesorgerdienstvertrag (Lohnsteuerkarte, Lohnberechnung, GKK-Konto, Familienbeihilfekarte Beschäftigungsgenehmigung bei Ausländer)
- Werkverträge (zB für Außenanlagen)
- Hausordnung

Technische Informationen und Unterlagen:

- Professionistenliste
- Pläne (isb. Grundrisse)
- Brandschutzplan
- Schließplan samt Sicherungskarte
- Betriebsbewilligungen und Wartungsbücher (Heizung, Lift, etc.)
- Baugenehmigungs- und Benützungsbewilligungsbescheid (alle sonstigen baubehördlichen Bescheide)
- Bei Ölheizungen Information über Tankinhalt, Ölsorte, erforderliche Tanküberprüfung
- Service- und Wartungsverträge für Heizung, Lift, Dachrinnen, Sat-TV-Anlagen, etc.
- Wärmelieferungsvertrag (isb. bei Fernwärme und Erdgas)
- Kundennummern diverser Lieferanten (Strom, Gas, Fernwärme, etc.)
- Stromanschlussverträge
- Überprüfungsbefunde (Blitzschutz, Feuerlöscher, Lift, Tiefgaragensor, etc.)