



Wo ist der Mietvertrag? Und wann läuft er aus?

Für Makler und Hausverwaltungen in Chonburi und Umgebung.

Das kennst du

- ✗ Der Eigentümer fragt nach dem Vertrag seiner Einheit. Du suchst: im Mail, im WhatsApp, im Ordner auf dem Schreibtisch. Nach zwanzig Minuten hast du ihn.
- ✗ Der Vertrag von 12/4 ist letzten Monat ausgelaufen. Erfahren hast du es, weil die Miete nicht kam.
- ✗ Welche Wohnung wann frei ist, steht in einer Excel-Liste. Wer sie zuletzt geändert hat, weiß keiner.
- ✗ Und die Besichtigung am Samstag hast du im Kopf — so wie die andere, die du vergessen hast.

So läuft es damit

Verträge, Ausweise und Grundbuchauszüge liegen an einem Ort: hochgeladen, verschlagwortet, in Sekunden gefunden. PDF und Fotos öffnen sich gleich im Browser.

DOKUMENTE

Was ein Ablaufdatum hat, meldet sich von selbst — Mietvertrag, Versicherung, Visum, Wartungsvertrag. Eine Ampel zeigt dir, was drängt, lange bevor es brennt.

FRISTEN

Jede Einheit steht mit Belegung, Mieter, Preis und Kautions da. Der Belegungskalender sagt dir auf einen Blick, was wann frei ist.

OBJEKTE

Eigentümer und Interessenten führst du mit Notiz, Verlauf und Wiedervorlage — niemand geht mehr unter.

KUNDEN

Und Besichtigungen sind Termine, keine Gedächtnisleistung.

TERMINE

Übersicht

6 Dokumente gesamt | 6 Neu (37 Tage) | 4 Kategorien | 2 Läufe ab 100 Tagen

Läuft demnächst ab

Neue Anzeige — es wird nichts entfernt und nichts verschoben.

Titel	Kategorie	Datum
Verkaufserlaubnis-Hauser		2020-07-21
Bausantrag		2020-08-15

Zuletzt hinzugefügt

Titel	Kategorie	Größe	Datum
Info-Broschüren (zu neuen Projekten)	Sonstiges	71 B	2020-07-16
Verkaufserlaubnis-Hauser	Verträge	192 B	2020-07-16
Wohnschein-Antrag (zu neuen Projekten)	Rechnungen	192 B	2020-07-16
Einwohnerlaubnis international	Ausweise	192 B	2020-07-16
Bausantrag	Ausweise	192 B	2020-07-16

Wie viele Dokumente abgelegt sind, was neu ist und was demnächst ausläuft

Fristen — Übersicht

Titel	Kategorie	Fälligkeit	Notiz
THAIL (30-Tage-Meldung)	Visum/Aufenthalt	2020-07-24	2 Tage (Ampel)
Mietvertrag-Check	Vertrag	2020-07-31	5 Tage (Ampel)
Bekanntgabe über Verlegung	Visum/Aufenthalt	2020-08-13	18 Tage (Ampel)
Kontrollbescheinigung SVS	Wohnschein	2020-11-23	120 Tage (Ampel)
Kontingenz	Zurückhaltung	2021-03-23	240 Tage (Ampel)
Aufbewahrung (S&K)	Kaufvertrag	2021-08-10	480 Tage (Ampel)

Was bald abläuft — mit Ampel nach Dringlichkeit

Was enthalten ist

Dokumente

Ablage mit Kategorien, Schlagworten und Suche über Titel, Kategorie und Schlagwort. Vorschau im Browser, Versionen und Archiv. Was ein Ablaufdatum hat, steht auf der Übersicht — erinnert wird darüber die Frist.

Fristen

Jede überwachte Frist mit Fälligkeit, Erinnerungsstufen und Anhang, auch wiederkehrend. Dashboard mit Ampel.

Objekte

Einheiten mit Preis und Kautions, Buchungen mit Verfügbarkeitsprüfung, Belegungskalender, Gästestamm, Bestätigung als PDF.

Rechnungen

Miete, Provision und Verwaltungshonorar als Rechnung mit Positionen, Teilzahlungen und offenem Betrag je Beleg, als PDF.

Kunden

Eigentümer und Interessenten mit Suche, Tags, Notizen und Wiedervorlagen.

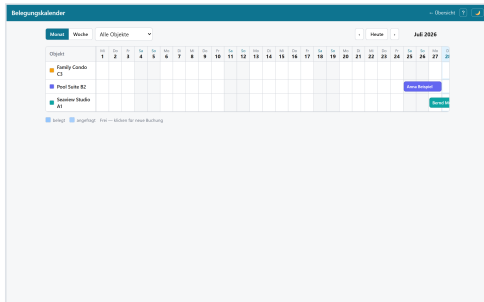
Termine

Besichtigungen und alles andere mit fester Zeit, je Mitarbeiter oder Objekt, mit Doppelbuchungs-Schutz.

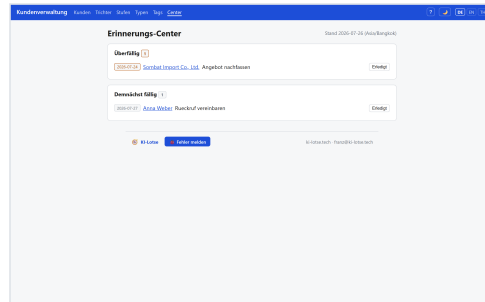


Aufgaben

Was ein Mieter meldet, wird ein Ticket statt einer Nachricht, die untergeht: mit Zuständigkeit, Priorität und Fälligkeit, vom Melden bis zum Erledigt. Der Melder bekommt automatisch Bescheid, wenn du übernimmst und wenn es fertig ist. Und was der Eigentümer zahlt, wandert als Position in die Rechnung.



Wer wo wann wohnt – frei und belegt auf einen Blick



Überfällige und anstehende Wiedervorlagen

Einrichtung

Ich richte das Ganze für deinen Betrieb ein: deine Einheiten, deine Eigentümer, deine Kategorien und Fristen. Auch das Erscheinungsbild — dein Name, deine Farben. Danach zeige ich dir und deinen Leuten, wie es geht. Fehler, die dabei auftauchen, behebe ich; das gehört zur Einrichtung und wird nicht extra gerechnet. Auch danach gilt: Zeigt sich in den ersten sechs Monaten ein Fehler im Programm, behebe ich ihn kostenlos.

Was danach kommt — laufende Betreuung, Änderungswünsche, neue Funktionen — regeln wir in einer eigenen Vereinbarung.

Was es nicht ist

- **Keine Nebenkostenabrechnung.** Das Programm verwahrt Verträge und Fristen, es rechnet keine Betriebskosten auf Mieter um.
- **Kein Zahlungsverkehr.** Ob die Miete eingegangen ist, trägst du ein. Abbuchen kann das Programm nicht.
- **Keine Rechtsberatung.** Es verwahrt Verträge, es schreibt keine.
- **Kein Inserat.** Exposés für DDproperty oder Facebook machst du weiter selbst.

Was es nicht kann, sage ich dir vorher — nicht nachher.

Reden wir darüber

Am besten zeige ich es dir an deinem eigenen Betrieb: Wir gehen durch, was bei dir wirklich Zeit frisst, und ich sage dir ehrlich, ob dir das hier hilft.

Anschauen kannst du es sofort — an einer Beispiel-Verwaltung, mit echten Zahlen zum Ausprobieren: property.demo.ki-lotse.tech

Franz Grundner — KI-Lotse
franz@ki-lotse.tech



LINE — scannen
und hinzufügen

Stand: Juli 2026