



Immobilien und Hausverwaltung

VERWALTUNGSVERTRAG - WOHNUNGSEIGENTUM

Abgeschlossen zwischen der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft

.....

vertreten durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer
als Auftraggeber einerseits
und

Realset e. U. 1220 Wien, Schiffmühlenstraße 55 / 10

als Verwalter andererseits
wie folgt:

I. Auftrag und Vollmacht

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter mit der Verwaltung der Liegenschaft im Rahmen der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

II. Dauer

Die Bestellung zum Verwalter beginnt mit und erfolgt auf unbestimmte Zeit. Der Verwaltungsvertrag kann sowohl von der Eigentümergemeinschaft als auch vom Verwalter unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Wir gewähren Ihnen bei Abschluss eines Verwaltungsvertrags eine "Probezeit" von 2 Monaten. Innerhalb dieses Zeitraums können Sie - ohne Angabe von Gründen – kostenlos das Vertragsverhältnis kündigen.

Für den Fall der Kündigung nach der zweimonatigen Probezeit durch die Wohnungseigentümergeinschaft gebührt dem Verwalter ein Pauschalhonorar von € netto wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2005 Basisdatum Abschluss des Vertrages. Diese Pauschale dient dazu den administrativen Mehraufwand im Zuge der ordnungsgemäßen Übergabe abzudecken. Deckt sich die Kündigung nicht mit der Jahresabrechnung, dann wird, soweit wie möglich binnen 6 Wochen nach Ablauf des Vertrages die Verwaltungsunterlagen übergeben.

III. Vertretung vor Behörden

1. Der Verwalter ist im Rahmen seiner Vollmacht berechtigt, die Eigentümergemeinschaft vor Gerichten und Behörden (z.B. Baubehörden, Finanzbehörden, Schlichtungsstellen, Landesregierung, Ministerien, etc.) zu vertreten. Zu diesem Zweck wird der Verwalter zum Machthaber im Umfang einer Prozessvollmacht im Sinne des § 31 ZPO bestellt sowie bevollmächtigt, berufsmäßige Parteienvertreter iSd § 31 ZPO und/oder anderer einschlägiger Verfahrensvorschriften zu bestellen. Weiters ist der Verwalter berechtigt, Geld oder Geldwerte einschließlich der mit der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Steuerguthaben jedweder Art in Empfang zu nehmen und darüber rechtswirksam zu quittieren.

2. Der Verwalter ist gem. § 77 Abs 1 GBG berechtigt und bevollmächtigt, für den Auftraggeber sowie für die einzelnen Mit- bzw. Wohnungseigentümer Grundbuchsgesuche in folgenden Angelegenheiten einzubringen:

Ersichtlichmachung der Verwalterbestellung und deren Löschung;
Ersichtlichmachung der Bestellung eines Eigentümerversetzers und deren Löschung;
Eintragung bzw. Löschung von Vorzugspfandrechten nach § 27 WEG 2002,

Immobilien und Hausverwaltung

Eintragung bzw. Löschung von Pfandrechten zur Besicherung von Instandhaltungsdarlehen nach § 28 Abs 1 Z 3 WEG 2002 sowie Erwirkung von Rangordnungsanmerkungen im Zusammenhang damit;
Ersichtlichmachung bzw. Löschung von abweichenden Aufteilungsschlüsseln, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sowie Vereinbarungen über die Aufteilung der Erträge.

3. Im Rahmen der ihm erteilten Vollmacht ist der Verwalter berechtigt, Schriftstücke von Behörden als Zustellbevollmächtigter der Eigentümergemeinschaft in Empfang zu nehmen.

4. Die dem Verwalter zustehenden Vertretungsbefugnisse vor Behörden gelten sinngemäß auch für einen von ihm bestellten Stellvertreter bzw. Substituten.

IV. Leistungsumfang

1. Im Rahmen des monatlichen Pauschalhonorars werden die Leistungen lt LeistungskatalogWEG im normalen Umfang erbracht. Den aktuellen Leistungsumfang finden auf unserer Webseite im Downlinkbereich <http://realset.at/downlinks.html> und im Anhang.

2. Die Hausverwaltung hat im Einvernehmen mit den Wohnungseigentümern notwendige Reparaturarbeiten zu beauftragen und abzuwickeln. Für Arbeiten, die wegen unmittelbaren Schäden durchgeführt werden müssen (insbesondere bei Gefahr in Verzug), ist die Verwaltung ausnahmsweise ermächtigt, Aufträge direkt zu vergeben.

3. Instandsetzungs- und Erhaltungsarbeiten bedürfen, sofern die Kosten nicht durch die Reparaturrücklage gedeckt sind oder den Betrag von € 3.500,- übersteigen, Mehrheitsbeschlüsse nach den in WEG vorgesehenen Formvorschriften.

V. Verwaltungshonorar

1. Vereinbartes Verwaltungshonorar:

a) Monatliches Pauschalhonorar:

Für die im Punkt IV. angeführten Verwaltungsleistungen wird als Verwaltungshonorar ein monatlicher Pauschalbetrag von € zzgl. der gesetzlichen USt. vereinbart.

Festgehalten wird, dass im vereinbarten Verwaltungsentgelt die Kosten und Spesen für Porti, Telefon, Internet, Kopien und allgemeine Informationsschreiben, sowie allfällige Bestätigungen bereits enthalten sind.

Weiters wird festgehalten, dass den Eigentümern keine Mahn- oder Inkassospesen in Rechnung gestellt werden. Allerdings ist der Verwalter gesetzlich verpflichtet zu mahnen und innerhalb der 6-Monatsfrist die Klage einzubringen und die Wohnungseigentümergeinschaft darüber zu informieren. Für diesen administrativen Aufwand ist der Verwalter berechtigt, den säumigen Zahler seine üblichen Aufwandssätze lt Honorarrichtlinie in Rechnung zu stellen.

b) Für die Verwaltungsleistungen gemäß Punkt IV. 2 und 3. wird folgendes Verwaltungshonorar verrechnet:

Bei einem Auftragsvolumen

unter € 5.000,- kein Bauverwaltungshonorar
von € 5.000,- bis € 10.000,- wird ein Bauverwaltungshonorar von 5%
von € 10.000,- bis € 20.000,- wird ein Bauverwaltungshonorar von 3%
ab € 20.000,- wird ein Bauverwaltungshonorar von 2%
nach vorheriger Vereinbarung verrechnet.

Immobilien und Hausverwaltung

Die Auftragssummen verstehen sich netto, das Honorar versteht sich ebenfalls netto zuzüglich 20% MWSt.

Das Bauverwaltungshonorar versteht sich zuzüglich MWSt., als Auftragsvolumen gilt das Projektvolumen, so wie es in der Vorschau beschrieben wurde, auch wenn mehrere Professionisten beauftragt wurden oder es sich über den Jahreswechsel zieht.

c) Der Verwalter ist gemäß § 1009 ABGB verpflichtet der Eigentümergeinschaft Zahlungsvorteile, die aus der Verwaltungstätigkeit entstehen diesen wieder zukommen zu lassen. Insbesondere sind Zinserträge, Skonti, Provisionen und Rabatte in die Rücklage hineinzuverrechnen.

d) Für eine eventuell gewünschte Durchführung des Mietkassos oder von Abrechnungen gegenüber Mietern gelangt ein Pauschalbetrag in der Höhe von 5% der jeweiligen Bruttomietzinses, mindestens aber € 80,- / Jahr zuzüglich MWSt. zur Vorschreibung.

2. Die sonstigen Zusatzleistungen, die nicht im vereinbarten Leistungskatalog abgedeckt sind, werden nach Stundenhonorar oder mit einem angemessenen, vorher vereinbarten Pauschalhonorar laut Honorarrichtlinie abgerechnet. Die aktuelle Honorarrichtlinie finden auf unserer Webseite im Downlinkbereich <http://realset.at/downlinks.html> und im Anhang.

Das Verwaltungshonorar wird zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe verrechnet.

3. Allgemeine Bestimmungen:

a) Das vereinbarte Verwaltungshonorar wird einmal jährlich nach dem Verbraucherpreisindex 2005 (falls nicht mehr anwendbar nach ähnlich geeigneten Indizes) wertgesichert.

b) Der Verwalter ist befugt, das Verwaltungshonorar monatlich dem laufenden Konto der Eigentümergeinschaft zu entnehmen. Die Aufteilung erfolgt nach dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel für die Liegenschaftsaufwendungen.

d) Leistungen, die der Verwalter im Auftrag oder im überwiegenden Interesse eines oder mehrerer Wohnungseigentümer (Miteigentümer) erbracht hat, sind durch das für die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage allgemein gebührende Verwaltungshonorar nicht abgegolten und daher von dem bzw. von den Wohnungseigentümer(n) gesondert zu honorieren, dem (denen) diese Leistungen zugute gekommen sind.

VI. Versicherung/Haftung

1. Der Verwalter ist verpflichtet, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Haftpflichtsumme von € 100.000,- zu haben und für die Dauer des Verwaltungsvertrages aufrecht zu erhalten.

2. Der Verwalter haftet nur für vorsätzlich und grob fahrlässig verschuldete Schadenszufügung. Diese Haftungseinschränkung gilt nicht für Personenschäden.

3. Im Falle einer groben Fahrlässigkeit ist die Ersatzpflicht des Verwalters im Einzelfall auf die für den konkreten Schadensfall zur Verfügung stehende Versicherungssumme beschränkt. Ist der Auftraggeber als Verbraucher im Sinne des KSchG anzusehen, gilt diese Haftungsbeschränkung nicht. Mit der für den Schadensfall zur Verfügung stehenden Versicherung sind alle Nachteile bzw. Schäden des Auftraggebers abgegolten, die aus einer fehlerhaften Erfüllung der Verwalterpflichten resultieren können.

4. Der Verwalter haftet für im Rahmen seiner Leistungserbringung beauftragte Dritte, die nicht seine Dienstnehmer sind, nur, wenn ihn bei der Auswahl dieser Dritten grob fahrlässig oder vorsätzlich ein Verschulden trifft. Dies gilt auch für die Bestellung von Substituten. Ist der Auftraggeber als Verbraucher im Sinne des KSchG anzusehen, gelten diese Haftungseinschränkungen nicht, sondern richtet sich die Haftung des Verwalters für Gehilfenverhalten nach Pkt. VI. 2. dieses Vertrages.



Immobilien und Hausverwaltung

5. Der Verwalter haftet aus Fehlleistungen nur gegenüber dem Auftraggeber, nicht jedoch gegenüber dritten Personen.

6. Sämtliche Schadenersatzansprüche verjähren binnen 1 Jahr ab Kenntnis des Auftraggebers vom Schaden und der Person des Schädigers, spätestens aber innerhalb von 3 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Diese Einschränkung gilt nicht, wenn der Auftraggeber als Verbraucher im Sinne des KSchG anzusehen ist.

VII. Pflichten der Mit- und Wohnungseigentümer:

Um eine reibungslose Verwaltung der Liegenschaft im Interesse aller Mit- und Wohnungseigentümer sicher zu stellen, sind die Mit- und Wohnungseigentümer zu folgenden Maßnahmen ermuntert

1. Jeder Mit- bzw. Wohnungseigentümer hat dem Verwalter einen allfälligen Eigentümerwechsel seines Wohnungseigentumsobjektes wie auch eine Änderung seiner Korrespondenzadresse mitzuteilen. Grundsätzlich wird die gesamte Korrespondenz via E-Mail abgewickelt, wobei Ausnahmen durchaus akzeptiert werden
2. Erkannte Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten sind dem Verwalter so rasch wie möglich mitzuteilen damit nicht noch mehr Schaden entsteht.
3. Jeder Mit- bzw. Wohnungseigentümer hat nach Terminvereinbarung Wohnungsbesichtigungen für die mit der Verwaltung in Zusammenhang stehenden Aufgaben zuzulassen.
4. Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes (Eheleute, Eigentümerpartnerschaft), so sind sie verpflichtet, dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Liegenschaft stehen, in Empfang zu nehmen und abzugeben. Eine gleiche Pflicht gilt für Mit- bzw. Wohnungseigentümer, die sich ununterbrochen mehr als 2 Monate im Ausland aufhalten. Das schreibt das Gesetz so vor

VIII. Schlussbestimmungen

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages unberührt. Soweit der Auftraggeber nicht als Verbraucher iSd Konsumentenschutzgesetzes anzusehen ist, verpflichten sich die Vertragspartner, die unwirksame(n) Bestimmungen durch eine diesen in wirtschaftlichem Ergebnis möglichst nahe kommenden Regelung(en) zu ersetzen.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, sofern der Auftraggeber nicht Verbraucher iSd Konsumentenschutzgesetzes ist.

Wesentlicher Bestandteil des Vertrages sind auch unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen, die sie auf unserer Webseite im Downlinkbereich <http://realset.at/downloads.html> und im Anhang finden

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Verwaltungsvertrag ist das am Sitz von Realset e.U. zuständige Gericht, sofern nicht das Konsumentenschutzgesetz im Einzelfall zwingend eine solche Gerichtsstandsvereinbarung ausschließt.

Ort, Datum

.....
(Auftraggeber alle haben zu unterschreiben)

.....
(Verwalter)