



**IMMOBILIEN
FEIEL**

VERWALTUNGSVERTRAG - WOHNUNGSEIGENTUM

Abgeschlossen zwischen der Eigentümergeinschaft der Liegenschaft

.....
.....

vertreten durch die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer

als Auftraggeber einerseits

und

Immobilien Feiel GmbH

Franz-Josef-Str. 15

5020 Salzburg

0662/883020

office@immobilien-feiel.at

als Verwalter andererseits

wie folgt:

I. Auftrag und Vollmacht

Die Eigentümergeinschaft beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter mit der Verwaltung der Liegenschaft nach den Bestimmungen der §§ 18 ff WEG 2002 und der §§ 1002 ff ABGB. Der Verwalter wird dadurch berechtigt, im Namen und für Rechnung der Eigentümergeinschaft zu handeln. Der Verwalter verpflichtet sich, die Verwaltung der Liegenschaft unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen im Ausmaß der nachfolgenden Vertragsbestimmungen zu besorgen.

II. Dauer

Die Bestellung zum Verwalter beginnt mit **01.01.20..** und erfolgt auf unbestimmte Zeit. Der Verwaltungsvertrag kann sowohl von der Eigentümergemeinschaft als auch vom Verwalter unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode gekündigt werden.

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 in Empfang zu nehmen.

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:

- Eintragung bzw. Löschung von Vorzugspfandrechten nach § 27 WEG 2002,
- 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 folgende Leistungen im normalen Umfang erbracht:

a) Allgemeine Immobilienverwaltung:

- Übernahme der für die Abwicklung der Verwaltung erforderlichen Unterlagen vom Auftraggeber oder der Vorverwaltung;
- Organisation, Anlage und laufende Führung der Akten;
- Führung und Wartung der Stammdaten (Eigentümernamen, Eigentümeradressen, Nutzflächen, etc.);
- Abwicklung des mit der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Schriftverkehrs mit den Mit- bzw. Wohnungseigentümern und mit Behörden (im normalen Umfang);
- Vertretung des Auftraggebers vor Verwaltungs- und sonstigen Behörden und Wahrnehmung von Behördenterminen, soweit diese Maßnahmen nicht im Zusammenhang mit gesondert zu honorierenden Verwaltungsleistungen stehen;
- Abhaltung einer Eigentümerversammlung mindestens alle zwei Jahre samt den damit verbundenen Verwaltungsaufgaben;
- Information des Auftraggebers über alle wichtigen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Verwaltung der Liegenschaft.

b) Kaufmännische Immobilienverwaltung:

- Erstellung der Vorschau über die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten;
- Erstellen der monatlichen Vorauszahlungen auf die Liegenschaftsaufwendungen;
- Inkasso und Mahnwesen betreffend die Beitragszahlungen der Mit- und Wohnungseigentümer;
- Anlage und Verwaltung der Rücklage;
- Kontrolle der Betriebskosten samt allfälliger Anpassung;

- Abwicklung des gesamten die Liegenschaft betreffenden Zahlungsverkehrs;
- Überwachung des bestehenden Versicherungsschutzes;
- Abwicklung von Versicherungsschäden;
- Führung eines für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Anderkontos;
- Erstellung der Jahresabrechnung über die Liegenschaftsaufwendungen und die Bewirtschaftungskosten gemäß § 34 WEG 2002;
- monatliche Erstellung der Umsatzsteuervoranmeldung und Jahreserklärung;

c) Technische Immobilienverwaltung:

- mind. einmal jährliche Kontrolle des Objektzustandes;
- Einholung von Kostenvoranschlägen, Auftragsvergabe sowie Rechnungsprüfung für kleinere Erhaltungsmaßnahmen sowie Verbesserungsarbeiten, abhängig von Beschlüssen der Wohnungseigentümer;
- Abschluss von Betreuungs-, Wartungs- und Serviceverträgen unter Berücksichtigung von behördlichen und gesetzlichen Bestimmungen;
- Abwicklung, Beauftragung, Überwachung und Abrechnung von erforderlichen Service-, Wartungs- und Reparaturarbeiten;

2. Folgende Leistungen werden nach den im Punkt V.1B) vorgesehenen Regelungen separat verrechnet:

- Durchführung außerordentlicher Eigentümerversammlungen samt den damit verbundenen Verwaltungsmaßnahmen;
- Aufnahme, Verwaltung sowie Abrechnung von Instandhaltungsdarlehen nach Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft;
- Betreuung und Abwicklung von Großreparaturen sowie Verbesserungsmaßnahmen
- Abwicklung von Förderungsmaßnahmen

Nicht zu den Leistungspflichten des Verwalters gehören alle Aufgaben im Zusammenhang mit technischen Belangen der Bauprojekte (z.B. Architektenleistungen, Zivilingenieurleistungen, Leistungen von technischen Büros, örtliche Bauaufsicht, Baustellenkoordination, etc.). Mit der Erbringung dieser Leistungen werden vom Verwalter im Namen und auf Kosten des Auftraggebers hierzu befugte Fachunternehmen beauftragt.

V. Verwaltungshonorar

1. Vereinbartes Verwaltungshonorar:

a) Monatliches Pauschalhonorar:

Für die im Punkt IV.1. angeführten Verwaltungsleistungen wird als Verwaltungshonorar ein monatlicher **Pauschalbetrag von €** zzgl. der gesetzlichen USt. vereinbart. Das entspricht einem **Jahresbetrag von €** zzgl. der gesetzlichen USt.

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

ba) Betreuung und Abwicklung von Großreparaturen sowie Verbesserungsmaßnahmen

bei selbst durchgeführter Ausschreibung 5 % der Auftragssumme

Bei Fremdausschreibung 2,5% der Auftragssumme

bb) Die sonstigen Zusatzleistungen werden nach Stundenhonorar oder mit einem angemessenen Pauschalhonorar abgerechnet.

bc) Das Stundenhonorar beträgt derzeit für

Hausverwalter

€ 65,00 netto

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

2. Allgemeine Bestimmungen:

a) Das vereinbarte Verwaltungshonorar wird einmal jährlich gemäß der Entgeltsrichtlinienverordnung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes wertgesichert.

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

c) Der Verwalter ist berechtigt, zusätzlich zum Verwaltungshonorar Barauslagen wie Verfahrens-, Sachverständigen-, Rechtsanwalts-, Dolmetsch-, Zeugen- oder sonstige

Gebühren, (Bank-) Spesen weiterzuverrechnen.

VIII. Schlussbestimmungen

1. Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Verwaltervertrag, wozu auch Streitigkeiten über die Gültigkeit zählen, wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes vereinbart, in dessen Sprengel der Verwalter seinen Sitz hat. Diese Gerichtsstandvereinbarung gilt nicht, wenn der Auftraggeber als Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes anzusehen ist.

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

3. Der Auftraggeber sowie die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass der Verwalter die den Auftraggeber bzw. die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer betreffenden personenbezogenen Daten insoweit verarbeitet, überlässt oder übermittelt (iSd Datenschutzgesetzes), als dies zur Erfüllung der Verwalteraufgaben notwendig und zweckmäßig ist oder sich aus gesetzlichen oder berufsrechtlichen Regelungen ergibt.

Ort, Datum

.....
(Auftraggeber)

.....
(Verwalter)