

# OBJEKTA

Immobilien gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Reumannplatz 1/27  
Tel. 602 25 94-0  
Fax: 602 25 94-44

[www.objekta.at](http://www.objekta.at)  
office@objekta.at  
Bank: BA-CA Blz 12000 Kto.Nr. 00407 057 900  
Firmensitz Wien - FN 94920 p - HG Wien  
ATU 59063809 - DVR: 2109084

## Verwaltungsvertrag

abgeschlossen zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft  
**1140 Wien, Ameisgasse 53-57**

KG 01210 Penzing, EZ 2001,  
in der Folge kurz Wohnungseigentümer genannt,

und der Gebäudeverwaltung

**OBJEKTA Immobiliengesellschaft m.b.H., 1100 Wien, Reumannplatz 1/27,  
Immobilienverwalter und –makler,**

in der Folge kurz Hausverwaltung genannt:

1. Die Hausverwaltung wird **ab 1.1.** mit allen Handlungen beauftragt, die eine ordnungsgemäße Verwaltung der Liegenschaft – unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung – mit sich bringt. Dazu gehört laut getrennt erteilter Vollmacht die Vertretung der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten und vor Behörden (Baubehörden, Finanzbehörden, Schlichtungsstellen,etc.), vor Gericht, gegenüber Professionisten und Versicherungen.

Die Veräußerung von Sachen, insbesondere Liegenschaftsanteilen, die Aufnahme von Darlehen, das Anhängigmachen von Prozessen (mit Ausnahme solcher gegen einen säumigen Miteigentümer) und das Schließen von Vergleichen bedarf jedoch einer besonderen Ermächtigung.

2. Die Hausverwaltung ist berechtigt, monatlich zur Deckung der **Betriebskosten** und sonstigen **Bewirtschaftungskosten** für die gegenständliche Liegenschaft Akontozahlungen im Namen der Eigentümergemeinschaft entsprechend dem Verteilungsschlüssel laut Vereinbarung, bzw. laut Nutzwert oder Nutzfläche, vorzuschreiben und einzuheben. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, die vorgeschriebenen Akontozahlungen monatlich im voraus, **bis spätestens 5.** jeden Monats auf ein von der Verwaltung zu eröffnendes eigenes Verrechnungskonto einzuzahlen.

Gegen in Verzug geratene Wohnungseigentümer ist die Hausverwaltung berechtigt – und gegenüber der Eigentümergemeinschaft auch verpflichtet – nach vorheriger Mahnung mit Klage vorzugehen, sowohl die Forderung als auch das Vorzugspfandrecht der Eigentümergemeinschaft innerhalb von sechs Monaten geltend zu machen, und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten zu beantragen, um Regressansprüche für anteilige Betriebs- und sonstige Bewirtschaftungskosten sowie Annuitätenzahlungen und Beiträge zum Instandhaltungsfonds einbringlich zu machen.

Für den Fall, dass ausständige Liegenschaftsaufwendungen auch mit gerichtlicher Hilfe nicht eingebraucht werden können, verpflichten sich die Wohnungseigentümer, im Verhältnis ihrer Anteile die uneinbringlichen Forderungen sowie die durch die Inanspruchnahme des Gerichtes angefallenen Kosten zu übernehmen. Die Hausverwaltung ist ihrerseits verpflichtet, alle Miteigentümer rechtzeitig über ein gerichtliches Vorgehen gegen einen Miteigentümer zu informieren

Die Beiträge zur **Reparaturrücklage (Instandhaltungsfonds)** werden auf Grund einer zu legenden Vorschau festgelegt und sind zinsbringend auf einem gesonderten Konto anzulegen. Zinserträge, Skonti und Rabatte werden den Wohnungseigentümern gutgeschrieben

3. Die Hausverwaltung ist verpflichtet, bis spätestens 30. Juni jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Wohnungseigentümer eine ordentliche **Abrechnung** zu legen und in geeigneter Weise und auf Wunsch einzelner Wohnungseigentümer Einsicht in die Belege zu gewähren und Kopien über Belege auf Verlangen und gegen Kostenersatz zur Verfügung zu stellen.

Abrechnungen, Verständigungen und Briefe an die Wohnungseigentümer sind an ihre im Wohnungseigentum stehenden Objekte zu senden, sofern die einzelnen Wohnungseigentümer keine andere **Zustelladresse** schriftlich bekannt gegeben haben.

Die Hausverwaltung ist verpflichtet, für größere, nicht in regelmäßigen Abständen wiederkehrende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zumindest drei **Kostenvoranschläge** einzuholen.  
Bei Gebrechen, die ein sofortiges Handeln der Hausverwaltung nötig machen, um weitere Schäden zu verhindern, sind keine Kostenvoranschläge nötig.

Die Hausverwaltung ist verpflichtet, zumindest alle zwei Jahre eine **Hausversammlung** abzuhalten.

4. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, der Hausverwaltung ein **Verwaltungshonorar** in Höhe von **jährlich € 42.000,-** (in Worten **zweiundvierzigtausend Euro**) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer und eventuelle die Eigentümergemeinschaft betreffende Barauslagen zu bezahlen.

Zu den **Barauslagen** zählen

- Portospesen für das Versenden der Vorschreibungen, Abrechnungen, und sonstigen an alle Eigentümer ergehende Mitteilungen,
- Kopiekosten für Abrechnungen, und sonstige an alle Eigentümer ergehende Mitteilungen, wobei die Kopien für die angeführten Aussendungen mit € 0,20 (20 cent) netto pro Blatt berechnet werden
- das Erstellen von notwendigen Grundbuchsauzügen, Gebühren bei Ämtern etc.
- die Bankspesen der für die Gemeinschaft verwendeten Konten

Die Erstellung von **Steuerabrechnungen** oder Beiblättern ist gesondert nach Aufwand zu vergüten.

Die oben bezeichneten Beträge sind nach dem Verbraucherpreisindex 2005 oder eines an seine Stelle tretenden Indexes **wertgesichert**. Basis ist der für den Monat des Abschlusses dieses Vertrages verlautbare Index. Schwankungen bis zu 5% lösen die Wertsicherung nicht aus, sind aber bei Überschreitungen voll zu berücksichtigen. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Grundlage für die Berechnung der weiteren Überschreitungen.

Das Honorar ist in zwölf monatlichen Teilbeträgen zu zahlen und ist jeweils am 5. jeden Monats fällig.

**Mehrleistungen**, die über die ordentliche Verwaltungstätigkeit hinausgehen, sind gesondert zu honorieren. Wurden sie überwiegend im Interesse eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erbracht, werden sie diesem bzw. diesen in Rechnung gestellt. Für zusätzliche Kopien von Unterlagen, die auf Wunsch von einzelnen Eigentümern hergestellt werden, werden diesen jeweils 0,54/Seite Euro berechnet, bei Versendung auch die Portospesen). Für die Verwaltung vermieteter Eigentumswohnungen wird schriftlich eine gesonderte Vereinbarung geschlossen.

Vergütungen der Versicherungsanstalten für die Vorarbeiten gebühren der Hausverwaltung ohne Anrechnung auf das Honorar.

Ferner anerkennen die Wohnungseigentümer den Anspruch der Hausverwaltung auf ein **Zusatzhonorar** in folgenden Fällen:

- Erledigung von Arbeiten im Zusammenhang mit der Durchführung von Großreparaturen (Bauvorbereitungs- und Bauüberwachungstätigkeiten). Im gegebenen Fall gebührt der Hausverwaltung eine Vergütung für diese zusätzlichen Aufwände in der Höhe von 5%, bei geförderten Maßnahmen 10% des Gesamterfordernisses der Großbaustelle.
  - Im Falle der Kündigung des Verwaltungsvertrages hat die Hausverwaltung Anspruch auf eine Entschädigung der anlässlich der Übergabe der Verwaltung entstehenden Mehrarbeiten im Ausmaß des dreimaligen monatlichen Verwaltungshonorars.
5. Dieser Verwaltungsvertrag wurde im Zusammenhang mit dem von der Mehrheit der Wohnungseigentümer unterzeichneten Vollmachts- und Auftragsformular errichtet. Änderungen des Vertrages bedürfen zu deren Wirksamkeit der Schriftform und müssen von der Hausverwaltung und von der Mehrheit der Wohnungseigentümer unterzeichnet werden.

Wien, am .....

**OBJEKTA**  
Immobiliengesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Reumannplatz 1/27

Wohnungseigentümer Top Nr. \_\_\_\_\_

# Vollmacht und Auftrag des Immobilienverwalters im Wohnungseigentum

Die unterfertigten Wohnungseigentümer(innen) der Wohnungseigentums-Anlage auf der Liegenschaft

Grundbuch ..... , EZ ..... erteilen zwecks gesetzlicher Vertretung der Eigentümergemeinschaft Herrn/Frau/Gesellschaft/Firma

und dem jeweiligen gesetzlichen Vertreter laut Firmenbuch (im Folgenden: Vollmachtnehmer/in) Vollmacht und Auftrag zur Verwaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft gemäß § 18 bis § 20 WEG 2002.

Diese Vollmacht umfasst alle Angelegenheiten, die die ordnungsgemäße Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt, insbesondere

1. die Eigentümergemeinschaft zu vertreten, besonders vor Gericht und Behörden (Baubehörden, Finanzbehörden, Landesregierung, Ministerien, usw.), unter Beachtung der Vorbehaltsaufgaben anderer Berufe emsig und redlich die Geschäfte zu besorgen und hierbei die Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren, Geld oder Geldeswert einschließlich der mit der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Steuerguthaben jeder Art in Empfang zu nehmen und
2. einen berufsmäßigen Parteienvertreter im Sinn des § 31 ZPO und anderer einschlägiger Verfahrensvorschriften zu bestellen.
3. Der Verwalter ist zur Einbringung von Grundbuchsgesuchen gem. § 77 Abs 1 GBG in folgenden Angelegenheiten bevollmächtigt: Vorzugspfandrechte, abweichende Verteilungsschlüssel, abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten, Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch.
4. Die Aufnahme von Darlehen sowie das Anhängigmachen und Betreiben von gerichtlichen Verfahren in Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung (mit Ausnahme der Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse durch den Verwalter gemäß § 20 Absatz 5 sowie § 27 Absatz 2 WEG 2002) bedürfen einer besonderen, auf diese Gattungen der Geschäfte lautenden Vollmacht nach § 1008 ABGB. Im Rahmen des zur ordentlichen Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage (§ 28 WEG 2002) erforderlichen Zahlungsverkehrs ist der/die Vollmachtnehmer/in berechtigt, Kontoüberziehungen auf den für die Eigentümergemeinschaft geführten Bankkonten zu tätigen.

Der/die Vollmachtnehmer/in wird beauftragt, die auf die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer entfallenden Beiträge zu den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten der Wohnungseigentums-Liegeenschaft von diesen unter Beachtung von § 20 Absatz 5 sowie § 27 Absatz 2 WEG 2002 einbringlich zu machen. Der/die Vollmachtnehmer/in ist ferner berechtigt und verpflichtet, alle Handlungen und Rechtsgeschäfte, aus deren Unterlassung der Eigentümergemeinschaft Nachteile entstehen können, nach pflichtgemäßem Ermessen vorzunehmen sowie tunlichst im vorhinein die Wohnungseigentümer darüber zu informieren. Der/die Vollmachtnehmer/in ist schließlich berechtigt, im Rahmen seiner/ihrer Verwaltungstätigkeit geeignete Stellvertreter mit gleicher oder minder ausgestatteter Vollmacht zu bestellen.

Für seine/ihre Tätigkeit gebührt dem/der Verwalter/in das im Anbot ausgewiesene bzw. das tatsächlich vereinbarte Entgelt. Sofern nicht ausdrücklich Gegenteiliges vereinbart ist, bilden die unverbindlichen Verbandsempfehlungen des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich die Grundlage für die Berechnung des Honorars und allfälliger Zusatzentgelte. Der Vollmachtgeber bestätigt, die unverbindlichen Verbandsempfehlungen in Kopie erhalten zu haben.

....., am .....  
Ort ..... Datum ..... Unterschrift(en) des/der Wohnungseigentümer(s)

ÖVI-Form Nr. 6/10/2003

Herausgeber: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, 1040 Wien, [www.ovи.at](http://www.ovи.at)  
Bestellungen: Druckerei Philipp GmbH, 2500 Baden, Grabengasse 27, Tel. 02252/86110, Fax: 02252/42920.  
Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,  
empfohlene Geschäftsbedingungen, VV-WEG/Mag.RÜ/Pe/2003-10-13

