



## **Hausverwaltungsvertrag**

abgeschlossen für die Verwaltung der Wohnhausanlage

1140 Wien, Ameisgasse 53-57  
1140 Wien, Felbigergasse 1-9  
1140 Wien, Rottstraße 8-18  
EZ 2001 Grundbuches 01210 Penzing

und

der Immobilienverwaltung

Mag. Alois ROSENBERGER,  
1200 Wien, Wallensteinstraße 18/4.

### **I. Verwaltungserteilung**

Die Wohnungseigentümer der obgenannten Liegenschaft bevollmächtigen die Immobilienverwaltung Mag. Alois Rosenberger mit der Verwaltung dieser Liegenschaft und Mag. Alois Rosenberger nimmt diese Bevollmächtigung an.

Der Immobilienverwalter Mag. Alois Rosenberger wird seine Tätigkeit aufgrund der ihm erteilten Verwaltungsvollmacht und des vorliegenden Verwaltungsvertrages im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ausüben.

### **II. Vertragsdauer und Vertragsbeginn**

Das Vertragsverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann jedoch unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist von beiden Seiten jeweils zum 31.12. jedes Jahres gekündigt werden.

### **III. Gegenstand der Verwaltung**

1. Die Immobilienverwaltung führt sämtlichen, mit der ordnungsgemäßen Verwaltung verbundenen Schriftverkehr.
2. Die Immobilienverwaltung hat das gesamte Haus in angemessenen Abständen zu begehen und die Reinigungsarbeiten zu kontrollieren.
3. Die Immobilienverwaltung 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.

IMMOBILIENVERWALTUNG  
Mag. Alois Rosenberger

4. Instandsetzung und Erhaltungsarbeiten bedürfen, sofern die Kosten nicht durch die Reparaturrücklage gedeckt sind oder den Betrag von € 3.000,00 übersteigen, eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft.  
Ausgenommen hiervon sind jedoch Instandhaltungsarbeiten im Zuge der ordentlichen Verwaltung laut WEG 2002 oder notwendige Sicherungsarbeiten bei „Gefahr im Verzug“.
5. Für die Vergabe von Reparaturarbeiten, bei welcher die Hausverwaltung die Ausschreibung für notwendige Arbeiten und die Bauüberwachung übernimmt, wird folgende Vorgangsweise getroffen:  
Bei einem Auftragsvolumen  
von € 5.000,00 bis € 10.000,00 wird ein Bauverwaltungshonorar von 5 %  
von € 10.001,00 bis € 20.000,00 wird ein Bauverwaltungshonorar von 3 %  
ab € 20.001,00 wird ein Bauverwaltungshonorar von 2 %  
nach vorheriger Vereinbarung verrechnet.  
Die Auftragssummen verstehen sich netto, das Honorar versteht sich ebenfalls netto zuzüglich 20 % USt.
6. Die Immobilienverwaltung erstellt die Jahresabrechnung für Betriebskosten, Liftkosten, Darlehen und sonstige Nebenkosten sowie die Rücklagenabrechnung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Eine Einzelabrechnung, in welcher der anteilige Aufwand pro Objekt ersichtlich ist, wird übermittelt.
7. Die Immobilienverwaltung beruft zumindest einmal jährlich eine Wohnungseigentumsversammlung ein, welche im Verwaltungshonorar inkludiert ist.
8. Die Immobilienverwaltung verpflichtet sich, Änderungen oder Neuabschlüsse von Versicherungen, Reinigungsverträgen nach Einholung von Vergleichsangeboten nur nach Rücksprache mit der Auftraggeberin und deren mehrheitlichen Einverständnis durchzuführen.
9. Die Dotierung der Reparaturrücklage erfolgt auf Vorschlag der Immobilienverwaltung durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft.
10. Jeder nicht im Hause wohnende Eigentümer verpflichtet sich, dem Verwalter eine Zustelladresse bekannt zugeben, an welche er die Zustellung sämtlicher Schriftstücke in Angelegenheit seines Wohnungseigentums wünscht. Ebenso haben gemeinsame Wohnungseigentümer einen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.
11. Der einzelne Wohnungseigentümer verpflichtet sich, der Verwaltung einen allfälligen Eigentümerwechsel unverzüglich und schriftlich mitzuteilen.

#### **IV. Verwaltungshonorar**

Das jährliche Entgelt für die Verwaltung der Liegenschaft beträgt

€ 2,35 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche  
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Basis für das angebotene Verwaltungshonorar sind die Nutzfläche der Wohnungen und Geschäftslokale abzüglich Loggien und Terrassen. Garagen, Gemeinschaftsräume und andere Allgemeinflächen werden ebenfalls für die Nutzflächenberechnung nicht herangezogen.

Die Kontoführungsspesen und Habenzinsen für das Anderkonto werden abgerechnet. Ausdrücklich festgehalten wird, dass keine Inkassogebühr, oder ähnliche Gebühren von den Nutzern eingehoben werden.

Das Verwaltungshonorar ist an die Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2000, welche vom Statistischen Zentralamt bekannt gegeben werden, gebunden. Sollte dieser nicht mehr verlautbart werden, so tritt an dessen Stelle ein vergleichbarer Index. Ausgangsbasis für die Berechnung des Verwaltungshonorars ist der Monat Jänner/2007. Indexschwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt.

Für Tätigkeiten oder sonstige Leistungen des Immobilienverwalters, welche den Rahmen der ordentlichen Verwaltung übersteigen, hat der Immobilienverwalter den Anspruch auf ein zusätzliches den Umständen des Einzelfalles entsprechendes Honorar, dessen Höhe der vorherigen gesonderten Vereinbarung vorbehalten bleibt.

Für den Fall der Kündigung durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft, gebührt der Immobilienverwaltung Mag. Alois Rosenberger für die Übergabe an die Nachverwaltung, ein 3-monatiges Übergabehonorar.

#### **V. Verzugsfolgen**

Bei nicht rechtzeitig erfolgter Bezahlung der monatlichen Vorschreibungsbeträge und Beträge die aus Jahresabrechnungen resultieren, hat der Verwalter gemäss den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes zu Mahnen und innerhalb der im Gesetz vorgesehenen 6-Monats Frist die PFLICHT, die Klage einzubringen und die Wohnungseigentumsgemeinschaft über die von ihm gesetzten Schritte gegen säumige Wohnungseigentümer zu unterrichten.

Eigentümer

Immobilienverwaltung  
Mag. Alois Rosenberger

Wien,