

VERWALTUNGSVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

.....
.....

als Auftraggeber einerseits

und

KimCo- Kirnig Immobilien Consulting & Verwaltung e.U., FN 386782y, HG Wien,
1030 Wien, Kölblgasse 11/13

als Verwalter andererseits

wie folgt:

I. Auftrag und Vollmacht

Der Auftraggeber beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter mit der Verwaltung der **Liegenschaft**, **EZ**, **KG 01000**, nach den Bestimmungen der §§ 1002 ff, 833 ff ABGB im Umfang der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung. Der Verwalter wird dadurch berechtigt, im Namen und für Rechnung des Auftraggebers zu handeln. Der Verwalter verpflichtet sich, die Verwaltung der Liegenschaft unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen im Ausmaß der nachfolgenden Vertragsbestimmungen zu besorgen. Er ist berechtigt, im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit geeignete Stellvertreter und Substituten mit gleich ausgestatteter Vollmacht zu bestellen.

II. Dauer

Die Bestellung zum Verwalter beginnt mit **1.1.20.....** und erfolgt auf unbestimmte Zeit. Der Verwaltungsvertrag kann sowohl vom Auftraggeber als auch vom Verwalter unter

Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Quartalsende gekündigt werden.

III. Vertretung vor Behörden

1. Der Verwalter ist im Rahmen seiner Vollmacht berechtigt, den Auftraggeber vor Gerichten und Behörden (z.B. Baubehörden, Finanzbehörden, Schlichtungsstellen, Landesregierung, Ministerium, etc.) zu vertreten. Zu diesem Zweck wird der Verwalter zum Machthaber im Umfang einer Prozessvollmacht im Sinn 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. Im Rahmen der ihm erteilten Vollmacht ist der Verwalter berechtigt, Schriftstücke von Behörden als Zustellbevollmächtigter des Auftraggebers in Empfang zu nehmen.

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

IV. Leistungsumfang

Zum vereinbarten Leistungsumfang gehören folgende Tätigkeiten:

1. Leistungspaket „Basisverwaltung“:

a) Allgemeine Immobilienverwaltung:

- Übernahme der für die Abwicklung der Verwaltung erforderlichen Unterlagen vom Auftraggeber oder der Vorverwaltung;
- Organisation, Anlage und laufende Führung der Akten;
- Abwicklung des mit der ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Schriftverkehrs mit Mietern und Behörden (im norma-

len Umfang);

- Ausfertigung von Mietverträgen nach Rücksprache mit dem Auftraggeber;
- Abwicklung von einvernehmlichen Vertragsauflösungen oder einvernehmlichen Beendigungen von Mietverträgen;
- Übergabe und Übernahme von Bestandobjekten im Einvernehmen mit dem Auftraggeber;
- Information des Auftraggebers über alle wichtigen und/oder ungewöhnlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Verwaltung der Liegenschaft;

b) Kaufmännische Immobilienverwaltung:

- Erstellen der monatlichen Mietzinsvorschreibung;
- Mietzinsinkasso;
- Mahnwesen;
- Verwaltung und Sicherstellung vereinbarter Mietsicherheiten (Kautionen);
- Evidenzhaltung von Wertsicherungsvereinbarungen und Vornahme der Mietzinsanpassungen;
- Kontrolle der Betriebskosten samt allfälliger Anpassung;
- Überwachung des bestehenden Versicherungsschutzes für die Liegenschaft;
- Abwicklung von Versicherungsschäden;
- Abwicklung des gesamten, die Liegenschaft betreffenden Zahlungsverkehres;
- Erstellung der Jahresabrechnungen für Betriebs- und sonstige Bewirtschaftungskosten (Heizung, Lift, etc);
- Erstellung der Hauseigentümerabrechnung jährlich;
- Führung des Anderkontos für die Liegenschaft;

c) Technische Immobilienverwaltung:

- 1-mal jährlich Kontrolle des Objektzustandes;
- Evidenzhaltung der für die Betriebsführung erforderlichen Unterlagen, wie Bescheide, Pläne, Betriebs- und Wartungsvorschriften;
- Abschluss von Wartungs- und Betreuungsverträgen nach Rücksprache mit dem Auftraggeber;

2. Leistungspaket „Erweiterte Verwaltung“:

a) Allgemeine Immobilienverwaltung:

Leistungen gemäß Leistungspaket „Basisverwaltung“, zusätzlich dazu:

- Vorbereitung von Neuvermietungen einschließlich Mietersuche;
- Änderungen bestehender Mietverträge in Abstimmung mit dem Auftraggeber;
- Beratung und Veranlassung bei der Vorbereitung von Kündigungen;

b) Kaufmännische Immobilienverwaltung:

Leistungen gemäß Leistungspaket „Basisverwaltung“, zusätzlich dazu:

- monatliche Erstellung der Umsatzsteuervoranmeldung;
- laufende Lohnverrechnung;
- Vorbereitung der Unterlagen für die Einkommenssteuer und der Umsatzsteuererklärung;
- Erstellen von Miteigentümerabrechnungen halbjährlich;
- Beauftragung von Mietzins- und Räumungsklagen samt Exekutionen;

c) Technische Immobilienverwaltung:

Leistungen wie bei Leistungspaket „Basisverwaltung“, zusätzlich dazu:

- Vierteljährliche Kontrolle des Objektzustandes;
- Sachliche und rechnerische Prüfung der Rechnungen, gegebenenfalls deren Beanstandung;
- Überprüfung, Beratung und gegebenenfalls Neuabschluss von Betreuungs-, Wartungs- und Serviceverträgen;
- Vergabe von Reparaturarbeiten und allenfalls Einholung von Kostenvoranschlägen im Rahmen der laufenden Erhaltung (Kleinreparaturen);

3. Leistungspaket „Top-Verwaltung“

a) Allgemeine Immobilienverwaltung:

Leistungen wie bei den Leistungspaketen „Basisverwaltung“ und „Erweiterte Verwaltung“, zusätzlich dazu:

- Beratung bei Mietverträgen aller Art und Vorbereitung derselben bis zur Unterschriftsreife;
- Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und gegebenenfalls Stellung von Mieterhöhungsbegehren;
- Überprüfung und Beratung bei Ertragssteigerungen für die Liegenschaft;
- Beauftragung und Abwicklungen von Rechtsstreitigkeiten;

b) Kaufmännische Immobilienverwaltung:

Leistungen wie bei den Leistungspaketen „Basisverwaltung“ und „Erweiterte Liegenschaftsverwaltung“, zusätzlich dazu:

- Geltendmachung und Verfolgung von Schadenersatzansprüchen sowie Gewährleistungsansprüchen aller Art;
- Beratung hinsichtlich Investitionen, die mieterhöhend wirken;
- Hauseigentümerabrechnung quartalsweise;

c) Technische Immobilienverwaltung:

Leistungen wie bei den Leistungspaketen „Basisverwaltung“ und „Erweiterte Liegenschaftsverwaltung“, zusätzlich dazu:

- Regelmäßige Kontrolle des Gebäudezustandes;
- Einholung von Kostenvoranschlägen sowie Vergabe der für die Instandhaltung, Instandsetzung und Reparaturen erforderlichen Arbeiten, soweit sie über die laufende Erhaltung (kleine Reparaturen) hinausgehen;
- Abschluss und Kündigung von Hausbesorgerverträgen sowie von Verträgen mit sonstigen Hilfskräften (zB für Straßen- und Gehsteigreinigung, Hausbetreuung, etc.);
- Überwachung und Kontrolle der Tätigkeit der vorgenannten Personen im Bezug auf die verwaltete Liegenschaft;

4. Folgende Zusatzleistungen werden gegen vorherige Vereinbarung erbracht:

- wirtschaftliche Bauüberwachung;
- Erstellen der Hauptmietzinsabrechnung gem. § 20 MRG;
- Führen von Schlichtungsverfahren, sofern kein Rechtsanwalt betraut ist;
- ~~- Erstellen der Steuererklärung;~~
- Beratungstätigkeit bei Verträgen im Falle des Verkaufes oder Ankaufes der Liegenschaft und diesen gleichzuhaltenden Geschäftsfällen;
- Erstellung und Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes samt jährlicher Evaluierung;
- Sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Liegenschaftsverwaltung;

V. Rechnungslegung

1. Der Verwalter hat sämtliche die Liegenschaft betreffenden Einnahmen und Ausgaben über ein für die verwaltete Liegenschaft eigens eingerichtetes Anderkonto abzuwickeln. Der Verwalter ist zur ordnungsgemäßen Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung einschließlich geordneter Sammlung der Originalbelege verpflichtet.

2. Der Verwalter hat – sofern nicht in der Leistungsbeschreibung anders vereinbart - jährlich eine Eigentümerabrechnung für das vergangene Kalenderjahr bis zum 30.6. des Folgejahres zu erstellen. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Überschüsse sind dem Auftraggeber auf ein von ihm bekannt zu gebendes Konto zu überweisen, ein eventueller Fehlbetrag ist vom Auftraggeber binnen 1 Monat ab Rechnungslegung auszugleichen.

3. Der Auftraggeber wird diese Abrechnungen binnen 4 Monaten überprüfen und allenfalls schriftlich Einwendungen erheben. Werden binnen 4 Monaten ab Abrechnung und Hinweis auf diese Frist nach Erhalt der Abrechnung keine Einwendungen erhoben, ist damit die Abrechnung vom Auftraggeber anerkannt.

VI. Verwaltungshonorar

1. Vereinbartes Verwaltungshonorar:

a) Monatliches Pauschalhonorar

Für das Leistungspaket „Top-Verwaltung“ (inklusive Basisverwaltung und erweiterte Verwaltung) wird als Verwaltungshonorar ein monatlicher Betrag von € verrechnet und ein weiterer Betrag in Höhe des Pauschalbetrages des § 22 MRG, der als Verwaltungshonorar im Rahmen der Betriebskosten verrechnet wird, vereinbart.

b) Für die Zusatzleistungen gemäß Pkt. IV. 4. wird folgendes Verwaltungshonorarhonorar verrechnet:

aa) wirtschaftliche Bauüberwachung für Großreparaturen: % des Gesamterfordernisses;

bb) Erstellen der Hauptmietzinsabrechnung: Pauschalbetrag von €-

c) Das Stundenhonorar beträgt derzeit für Hausverwalter €-
Qualifizierter Mitarbeiter €-
Sonstiger Mitarbeiter €-

2. Allgemeine Bestimmungen:

a) Das vereinbarte Verwaltungshonorar wird einmal jährlich nach dem Verbraucherpreisindex 2010 (falls nicht mehr anwendbar, nach ähnlich geeigneten Indizes) wertgesichert. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die Indexzahl für den drei Monate vor dem Vertragsabschluss liegenden Monat. Die Wertsicherung erfolgt ab dem Jahr 2014 jeweils im Jänner eines jeden Kalenderjahres in dem Ausmaß, in dem sich jedes Jahr der Index für den Monat September des Vorjahres gegenüber dem Index für den Monat September des Vorvorjahres ändert. Ein Absinken des Verwaltungshonorares aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung ist ausgeschlossen.

b) Der Verwalter ist befugt, das Verwaltungshonorar monatlich dem laufenden Konto des Auftraggebers zu entnehmen.

c) ~~Steht die verwaltete Liegenschaft im Eigentum von mehr als Miteigentümern, so~~

~~gebührt dem Verwalter für jeden weiteren Miteigentümer ein Zuschlag von % des Verwaltungshonorars nach Ziff 1 als Äquivalent für die sich daraus ergebende Mehrarbeit. Das Höchstausmaß dieses Zuschlages beträgt % des nach Ziff 1 ermittelten Verwaltungshonorares.~~

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

e) Hat der Verwalter aus eigenen Mitteln Vorschüsse für die Verwaltung des Hauses gegeben (Renovierungen, Annuitäten, udgl.), gebührt ihm vom Tage der Flüssigmachung eine Verzinsung in Höhe der nach § 352 UGB gebührenden Zinsen.

f) Der Verwalter ist berechtigt, zusätzlich zum Verwaltungshonorar Barauslagen wie Verfahrens-, Sachverständigen-, Rechtsanwalts-, Dolmetsch-, Zeugen- oder sonstige Gebühren, (Bank-) Spesen, Porti, Sicherheitsleistungen udgl. weiterzuverrechnen.

g) Sollte sich bei der Überwachung des bestehenden Versicherungsschutzes herausstellen, dass die Vornahme von Änderungen (zB Kündigung oder Neuabschluss von Versicherungsverträgen) zweckmäßig ist, ist dies vom Verwalter durchzuführen. Die damit zusammenhängenden Tätigkeiten sind gesondert zu honorieren. Der Verwalter wird somit ermächtigt, Vergütungen der Versicherungsanstalten für diese Mühewaltung ohne Anrechnung auf das vereinbarte Pauschalhonorar entgegenzunehmen.

h) Der Auftraggeber kann gegenüber Forderungen des Verwalters mit Gegenforderungen weder Aufrechnungen noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Ist der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des KSchG, ist er zur Aufrechnung nur für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Verwalters oder zur Aufrechnung mit Gegenforderungen berechtigt, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Auftraggebers stehen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Verwalter anerkannt worden sind.

i) Im Falle der Beendigung des Verwaltungsvertrages hat der Verwalter Anspruch auf

Entschädigung der anlässlich der Übergabe der Verwaltung entstehenden Mehrarbeit im Ausmaß eines - monatigen Verwaltungshonorares.

j) Mehrere Miteigentümer als Auftraggeber schulden das vereinbarte Verwaltungshonorar zur ungeteilten Hand.

k) Das Honorar wird zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe verrechnet.

VII. Versicherung/Haftung

1. Der Verwalter ist verpflichtet, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Haftpflichtsumme von **€ 500.000.-** zu haben und für die Dauer des Verwaltungsvertrages aufrecht zu erhalten.

2. Der Verwalter haftet nur für vorsätzlich oder 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 Versicherungssumme sind alle Nachteile bzw. Schäden des Auftraggebers abgegolten, die aus einer Verletzung der (bzw. anlässlich der Erfüllung der) Verwalterpflichten resultieren können. Bei Vorhandensein von mehreren Miteigentümern als Auftraggeber ist die zur Verfügung stehende Versicherungssumme für die einzelnen Miteigentümer nach dem Verhältnis der betraglichen Höhe der Ansprüche zu kürzen.

4. Der Verwalter haftet für im Rahmen der 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. VII. 2. dieses Vertrages.

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.

VIII. Pflichten bei mehreren Miteigentümern:

Um eine reibungslose Verwaltung der Liegenschaft im Interesse der Miteigentümer sicher zu stellen, sind die Miteigentümer zu folgenden Maßnahmen verpflichtet:

1. Jeder Miteigentümer hat dem Verwalter einen allfälligen Eigentümerwechsel seines Miteigentumsanteiles wie auch eine Änderung seiner Korrespondenzadresse unverzüglich und schriftlich mitzuteilen.

2. Erkannte Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einzelnen Objekten sind dem Verwalter ohne Verzug anzuzeigen, sofern dieser nicht bereits Kenntnis von dem Schaden hat.

3. Jeder Miteigentümer hat nach vorheriger Terminvereinbarung den Zutritt zu von ihm genutzten Objekten durch den Verwalter bzw. von ihm beauftragte Dritte für Ablese-, Überprüfungs- und Erhaltungsmaßnahmen zu dulden.

4. Soweit sich Miteigentümer ununterbrochen mehr als 2 Monate im Ausland aufhalten, 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.

IX. 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, in Ermangelung eines solchen die Niederlassung seiner Verwaltung hat. Diese Gerichtsstandsvereinbarung gilt nicht, wenn der Auftraggeber als Verbraucher iSd Konsumentenschutzgesetzes anzusehen ist.

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

3. Die Miteigentümer erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass der Verwalter die die einzelnen Miteigentümer betreffenden personenbezogenen Daten insoweit verarbeitet, überlässt oder übermittelt (iSd Datenschutzgesetzes), als dies zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben notwendig und zweckmäßig ist oder sich aus gesetzlichen oder berufsrechtlichen Regelungen ergibt.

4. 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.

Ort, Datum

.....

(Auftraggeber)

.....

(Verwalter)