

Verwaltungsvertrag im Wohnungseigentumsrecht

Die Eigentümergemeinschaft der Wohnungseigentumsanlage Wien XIV., Ameisgasse 53-57, Felbigerg. 1-9/Rottstraße 8-12 vertreten durch die Anteilsmehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer, überträgt die Verwaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen dieser Liegenschaft, an

FRIGO Immobilientreuhand GmbH.
1060 WIEN, Theobaldgasse 17

mit Wirksamkeit ab zu folgenden Bedingungen:

I. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1.) Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.

2.) Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise (sowohl durch Hausanschlag als auch durch Übersendung) eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen, in der die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen bekannt zu geben sind.

3.) Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode (Kalenderjahr) eine ordentliche und richtige Abrechnung sowie gegebenenfalls nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen. Den Wohnungseigentümern ist in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrucke) der Belege anzufertigen.

4.) Beabsichtigt der Verwalter den Abschluss eines Rechtsgeschäftes mit einer Person, die mit ihm durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so hat er die Wohnungseigentümer auf dieses Naheverhältnis

hinzuweisen. Der Verwalter hat für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen.

5.) Der Verwalter hat rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahnen und nötigenfalls Klage nach § 27 Abs. 2 binnen der dort genannten Frist zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen.

6.) Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein auf die Gemeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares gesondertes Konto durchzuführen. Eigentümer eines auf diesem Konto vorhandenen Guthabens ist die Eigentümergemeinschaft.

7.) Eine Rücklage ist als Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf einem auf die Gemeinschaft lautenden und für jeden Wohnungseigentümer einsehbar gesonderten Konto fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden.

8.) Soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen wird, hat der Verwalter alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung abzuhalten.

Die Einberufung der Eigentümerversammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände sind jedem Wohnungseigentümer mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen.

Der Verwalter hat über die Teilnehmer an und über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und gefasste Beschlüsse, eine Niederschrift aufzunehmen und jedem Wohnungseigentümer auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen.

9.) Für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten werden mindestens 3 Angebote eingeholt.

II. Vertragsdauer und Kündigung

Dieser Verwaltungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von beiden Seiten - auf Seite der Wohnungseigentümergemeinschaft von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer - unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende der Abrechnungsperiode gekündigt werden.

Bei Beendigung dieses Vertrages verpflichtet sich der Immobilienverwalter zur ordnungsgemäßen Abrechnung aller die Liegenschaft betreffenden Belange und zur rechtzeitigen Übergabe der für eine problemlose Weiterführung der Verwaltung durch einen anderen Immobilienverwalter erforderlichen Unterlagen sowie zur Herausgabe der Rücklagenüberschüsse.

III. Verwaltungshonorar

Das Verwaltungshonorar beträgt jährlich € 2,50 je m² der Nutzfläche zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. Dieser Betrag ist wertgesichert, Verbraucherpreisindex 2005, Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat verlaubliche Indexzahl. Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt.

IV. Ersatz von Barauslagen

Außer dem unter III. vereinbarten Honorar gebührt dem Immobilienverwalter der Ersatz der von ihm im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft aufgewendeten notwendigen Barauslagen für Stempel-, Gerichtsgebühren, Kommissionsgebühren usw., die von den Wohnungseigentümern anteilmäßig zu tragen sind. Alle Porti und sonstigen Kosten für den internen Geschäftsverkehr der Immobilienverwaltung sind im Verwaltungshonorar enthalten, sofern es sich nicht um Kosten der gesonderten Kontenführung handelt.

Hausverwaltung:

Wohnungseigentümer:

Wien,