



Anbot zur Verwaltung der Liegenschaft

1140 Wien, Ameisgasse 53-57
1140 Wien, Felbingergasse 1-9
1140 Wien, Rottstraße 8-18

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Anbotsstellung und bieten Ihnen, auf Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen nachfolgenden, speziell auf Ihre Liegenschaft abgestimmten Leistungskatalog für die Verwaltung wie folgt an:

- A Vorstellung Verwaltung
- B Leistungskatalog
 - 1 Allgemeine Immobilienverwaltung
 - 2 Kaufmännische Immobilienverwaltung
 - 3 Technischer Immobilienverwaltung
 - 4 Spezielle Leistungen
- C Organigramm
- D Internet - Kundenbereich

Wie bieten die Verwaltung Ihrer Liegenschaft zu einem Preis von

€ 2,35 netto pro m² Nutzfläche
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

freibleibend an.

Das oben genannte Verwaltungshonorar pro m² Nutzfläche versteht sich wertgesichert gemäß dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000. Sollte dieser nicht mehr verlautbart werden, so tritt an dessen Stelle ein vergleichbarer Index. Ausgangsbasis für die Berechnung ist das Monat vor Beginn der Verwaltungstätigkeit. Die Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung einer 5 % Schwelle.

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

- 1 -

Immobilienverwaltung
Mag. Alois Rosenberger



Die grundsätzliche technische Betreuung wird von Herrn Kummerer wahrgenommen, dies betrifft laufende Reparaturen, wie Nachschau bei Wasserschäden, kaputte Schlösser, nicht gängige Türanlagen oder Garagentore und dergleichen. Größere Schäden werden von Herrn Mag. Rosenberger bzw. Herrn Ousko-Oberhoffer persönlich bewertet und daraufhin im Einvernehmen mit der Gemeinschaft die Entscheidung getroffen, ob Angebote von Professionisten ausreichen eine fachmännische Sanierung zu gewährleisten. Sollte dies nicht der Fall sein, werden von Seiten der Hausverwaltung Bautechniker des ofi Forschungsinstitutes, mit welchen ich eine Rahmenvereinbarung habe, beigezogen.

Das Angebot gilt bis 30.09.2007

A VORSTELLUNG:

Das Unternehmen wurde im April 1932 von meinem Urgroßvater Johann Wenzel Zoll gegründet und von meinem Großvater im Jahre 1948 übernommen und weitergeführt.

Im Jänner 1968 übernahm meine Mutter, Frau Dr. Elisabeth Rosenberger die Kanzlei mit ca. 40 Objekten und baute sie weiter aus. Seit 1984 bin ich im Unternehmen tätig. Nach Beendigung meines rechtswissenschaftlichen Studiums und erfolgreicher Ablegung der Konzessionsprüfung habe ich die Kanzlei im Jahre 1998 übernommen.

Ich betreue derzeit ca. 130 Objekte, das sind etwa 2000 Miet- bzw. Wohnungseigentumseinheiten mit der Gesamtfläche von ca. 120.000 m².

Die Immobilienverwaltung Mag. Alois Rosenberger ist ausschließlich mit der Verwaltung von Liegenschaften betraut und arbeitet in allen eine Immobilie betreffenden Bereichen mit kompetenten Partnern zusammen.

Wir sind Mitglied beim ofi Forschungsinstitut, welches uns in sämtlichen Bereichen der Bautechnik ermöglicht, auf hierfür ausgebildete und versierte Sachverständige zurückzugreifen.



B LEISTUNGSKATALOG

1 Allgemeine Immobilienverwaltung

- Festlegung und Kompetenzabgrenzung zwischen Wohnungseigentümern und der Immobilienverwaltung
- Übernahme der für die Abwicklung der Verwaltung erforderlichen Unterlagen von der Vorverwaltung
- Überprüfung des Versicherungsumfanges des bestehenden Versicherungsvertrages sowie, wenn notwendig, laufende Wertanpassung;
- Abwicklung und Vertretung bei Schadensfällen
- Bearbeitung allfälliger von der Gemeinschaft vermieteter allgemeiner Teile des Objektes
- Vertretung der Auftraggeber vor Verwaltungs- und sonstigen Behörden und Wahrnehmung von Terminen der Baubehörde, soweit es sich um Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung handelt
- Abschluss von Betreuungsverträgen im Einvernehmen mit den Auftraggebern
- Sachliche, rechnerische und logische Prüfung aller Eingangsrechnungen, die Liegenschaft betreffen, soweit es sich nicht um den Bereich der technischen Betriebsführung handelt und andere von der Wohnungseigentumsgemeinschaft beauftragten Firmen diese Aufgabe wahrnehmen.
- Abwicklung des gesamten mit der ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Schriftverkehrs mit Wohnungseigentümern, Behörden etc
- Organisation und Überwachung der laufenden Instandhaltung, sofern nicht andere Firmen mit dieser beauftragt sind.
- Organisation, Anlage und laufende Führung der Akten
 - Allgemeine Objektarten
 - Wohnungseigentümerakten
 - Rechtliche Akten
 - Technische Akten
- Erstellung eines Organigramms für die einzelnen Prozessabläufe im Hinblick auf Organisation, Koordination und Aufgabenteilung der vielfältigen Wartungs- und Überprüfungserfordernisse.
- Vorlage dieses Organigramms an die Wohnungseigentümer



2 Kaufmännische Immobilienverwaltung

2.1 Ausarbeitung der Grundlagen für Verrechnung auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen

- Führung und Wartung der Stammdaten
 - Eigentümernamen und -adressen
 - Nutzflächen
- Bewirtschaftungskosten
 - Höhe und Fälligkeit
 - Abrechnungstermin
 - Wertsicherung- Basis, Index, Schwellwert
- Ermittlung und Festlegung der Aufteilungsschlüssel für Nebenkosten
 - Allgemeine Betriebskosten
 - Aufzugskosten
 - Sonstige Kosten (Garage)

2.2 Laufende Durchführung der Verrechnung

- Hausgeldinkasso
- Überwachung der Zahlungstermine
- Mahnwesen bis zur erforderlichen Einleitung von rechtlichen Schritten im Einvernehmen mit den Auftraggebern (Bekanntgabe der Mahnungsstufe) sowie laufende Zusammenarbeit mit Rechtsanwälten und deren Vorbereitung für notwendige Verhandlungen
- Erstellung der Jahresabrechnung für
 - Darlehen
 - Betriebskosten
 - Aufzugskosten
 - Sonstige Nebenkosten
- Abwicklung des gesamten, die Liegenschaft betreffenden, Zahlungsverkehrs
- Führung von auf die Eigentümergemeinschaft lautenden Anderkonten
- Verwaltung von Haftrücklässen und Bankgarantien
- Monatliche Erstellung der UVA

2.3 Hausbesorgerabrechnung

- soferne notwendig



3 Technische Immobilienverwaltung

3.1 Erhaltung des Objektzustandes

- Beauftragung, Kontrolle von erforderlichen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten
- Abnahme der von der Verwaltung beauftragten Leistungen sowie sachliche und rechnerische Prüfung der diesbezüglichen Rechnungen
- Gebrechenbehebung samt aller notwendigen Versicherungsmaßnahmen
- Die Abwicklung und Überwachung der beauftragten Leistungen erfolgt insoweit, als diese keine qualifizierten technischen Kenntnisse erfordern
- Der Abschluss von Betreuungs-, Wartungs- und Serviceverträgen erfolgt unter Berücksichtigung von behördlichen Auflagen, gesetzlichen Bestimmungen und der besonderen Anforderungen betreffend Sicherheit, und technischer Qualität

3.2 Organisation und Überwachung der Haustechnischen Anlagen

- Evidenzhaltung und laufende termingerechte Führung der für die Betriebsführung erforderlichen Unterlagen
 - Bescheide
 - Planunterlagen
 - Betriebs- Wartungsvorschriften
 - Anlagenbeschreibung
 - Kontroll- und Wartungsaufzeichnungen
- Abschluss und Kündigung von Betreuungs-, Wartungs- und Serviceleistungen unter Berücksichtigung von behördlichen und gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen, sowie der bestehenden FM Verträge;
- Kontrolle, Koordination und Überwachung der Einhaltung dieser Verträge
- Abwicklung, Beauftragung, Überwachung und Abrechnung von erforderlichen Service-, Wartungs-, und Reparaturarbeiten

4 Spezielle Leistungen

Im Speziellen wird für Ihr Objekt vereinbart:

Anwesenheit eines eigenen Liegenschaftsbetreuers 1 mal pro Monat für 3 Stunden. Die Termine werden im vorhinein bekanntgegeben.



C ORGANIGRAMM

siehe Beilage

D INTERNET KUNDENBEREICH

Das von uns eingesetzte EDV System ist für die Abwicklung derartiger Projekte geeignet und kann die prozessbedingten Anforderungen erfüllen. Durch diese Software kann jedem Eigentümer ein sicherer Online Zugang zu sämtlichen Informationen die Liegenschaft betreffend, ermöglicht werden. Dieses Service wird erweitert.

Dem Angebot liegt ein Beispiel für ein Kunden-Login bei

Sollten weitere Spezifikationen erwünscht sein, bitten wir um Rücksprache.

Wir hoffen Ihnen mit diesem Angebot gedient zu haben und stehen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Alois Rosenberger

Christian Ousko-Oberhoffer

Wien, am 16.05.2007