

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Verwalter

(Mietobjekte ohne Wohnungseigentum)

I. Allgemeine Grundlagen/Geltungsbereich:

Die vorliegenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für das Rechtsverhältnis zwischen Verwalter und Auftraggeber, soweit dieses Rechtsverhältnis nicht durch einen gesonderten Verwaltungsvertrag näher geregelt ist.

ERLÄUTERUNG:

Wichtig ist, dass der Immobilienverwalter im Rahmen seiner konkreten Vereinbarungen mit dem Auftraggeber die Geltung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen in ihrer Gesamtheit vereinbart oder wenn er einzelne „Textbausteine“ für seine eigenen Vertragsbedingungen verwendet, auch dort ausdrücklich darauf hinweist.

Soweit der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des KSchG ist, gelten jene Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht, die gegen die Bestimmungen des KSchG verstoßen würden.

Der Verwalter wird seine Tätigkeit im Rahmen des Verwaltungsvertrages nicht nur nach dem Verwaltungsvertrag und diesen Geschäftsbedingungen, sondern auch auf Grundlage der einschlägigen Gesetze ausüben und dabei die Interessen des Auftraggebers bestmöglich im Rahmen der Gesetze wahrnehmen.

II. Durchführung der Verwaltungstätigkeit:

1) Der Verwalter ist berechtigt, sich bei der Erfüllung der eigenen Vertragspflichten eigenen Personals zu bedienen, er ist mangels konkreter anderer Vereinbarung auch berechtigt, auf eigene Kosten und Gefahr die Verwaltungstätigkeit für den Fall seiner Verhinderung durch einen anderen befugten Verwalter durchführen zu lassen. Der Verwalter haftet für diese Personen und Unternehmer im Rahmen der Gehilfenhaftung im Sinne des § 1313a ABGB.

ERLÄUTERUNG:

Es bedarf einer konkreten Vereinbarung, dass der Verwalter berechtigt ist, einen „Subverwalter“ zu bestellen, wenn dies gewünscht ist. (Dies ist außerhalb des KSchG zulässig) Eine Vereinbarung, dass der Verwalter eigenes Personal verwendet, ist nicht erforderlich, sollte aber vielleicht doch aus Informationsgründen genannt werden.

Wird ein „Subverwalter“ bestellt, so bedient sich der Verwalter dieses „Subverwalters“ zur Erfüllung seiner eigenen Vertragspflichten aus dem Verwaltungsvertrag und muss für das Verschulden dieses „Subverwalters“ naturgemäß im Rahmen des § 1313 a ABGB haften.

Theoretisch wäre ein Haftungsausschluss bzw. eine Haftung auch für den Subverwalter analog § 1010 ABGB zulässig, wird aber in der Praxis wohl nicht akzeptiert werden und wäre wohl auch unter dem Gesichtspunkt der gröblichen Benachteiligung gemäß § 879 Abs. 3 ABGB zu überprüfen. Der eigentliche Vertragspartner ist der Verwalter, wenn dieser sich eines „Subverwalters“ bedient, so sollte er für dessen Verschulden haften.

2) Der Verwalter ist berechtigt, in jenen Fällen, bei denen es technisch geboten oder sinnvoll erscheint, im Einzelfall externe Fachleute und Fachunternehmen zu üblichen Bedingungen zu beauftragen. Der Verwalter haftet gemäß § 1010 ABGB für die Tätigkeit dieser Personen und Unternehmen nicht, er haftet nur für Auswahlverschulden.

Die Kosten dieser externen Fachleute und Fachunternehmen sind im Verwaltungshonorar nicht enthalten, sondern vom Auftraggeber zusätzlich zu bezahlen.

ERLÄUTERUNG:

Hier liegt die Sach- und Rechtslage anders, technische Sachverständige, Professionisten, welche Tätigkeiten im Verwaltungsobjekt ausführen, etc. können im Einzelfall doch auch Erfüllungsgehilfen des Verwalters sein, hier ist es aber sachgerecht, eine solche Haftung auszuschließen und diese Haftung des Verwalters gemäß § 1010 ABGB auf ein bloßes Auswahlverschulden zu beschränken. Es erscheint aber weder möglich noch „verkaufbar“ die Haftung des Verwalters für von ihm ausgesuchte Professionisten und Spezialisten überhaupt auszuschließen. Bestellt der Verwalter einen gewerberechtlich befugten oder sonst erkennbar befähigten Fachmann, so ist ein Auswahlverschulden im Regelfall nicht zu sehen, auch dann, wenn dieser Fachmann im Einzelfall einen Fehler begangen hat.

3) Wenn die Vertretung des Auftraggebers im Zusammenhang mit der verwalteten Immobilie durch einen Rechtsanwalt gesetzlich geboten ist oder die Vertretung durch einen Rechtsanwalt in Behördenverfahren aufgrund der Komplexität des Streitgegenstandes im Interesse des Auftraggebers gelegen ist, so hat der Verwalter im Rahmen Aufträge zur Rechtsvertretung zu üblichen Bedingungen zu erteilen.

Dies gilt insbesondere auch für Eintreibungsmaßnahmen hinsichtlich des Mietzinses und der Betriebskosten oder im Rahmen der Geltendmachung oder Abwehr von sonstigen Forderungen von und gegen Mieter.

ERLÄUTERUNG:

In Anbetracht der Umstände erscheint eine eigene Regelung für die Tätigkeit eines Rechtsvertreters sinnvoll. Es wurde zwischen Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, bei welchen die Rechtsberatung bzw. Rechtsvertretung dennoch notwendig ist und für welche keine gesonderte „Genehmigung“ eingeholt werden muss, und der außerordentlichen Verwaltung nicht unterschieden, dennoch sollte der Auftraggeber informiert werden und sollte ihm jedenfalls ein Mitspracherecht eingeräumt werden.

Sollte Gefahr im Verzug sein und der Auftraggeber nicht erreichbar sein, so wird der Verwalter im Einzelfall auch in diesen Fällen einen Rechtsvertreter beauftragen müssen, etwa bei der Abwehr oder bei der Einbringung eines Antrages auf Einstweilige Verfügung oder zur Abwehr eines Bauauftrages, etc.

4) Bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, bei denen die Beratung und/oder Vertretung durch einen Rechtsanwalt geboten ist, wird der Verwalter den Auftraggeber von der Notwendigkeit, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, informieren und dem Auftraggeber einen geeignet erscheinenden Rechtsvertreter vorschlagen. Sollte der Auftraggeber nicht selbst innerhalb angemessener Frist einen eigenen Rechtsvertreter namhaft machen, so ist der Verwalter berechtigt, den Vertretungsauftrag an den vorgeschlagenen Rechtsanwalt zu erteilen.

Der in all diesen Fällen jeweils beauftragte Rechtsanwalt ist kein Erfüllungsgelhilfe des Verwalters.

Soweit die Bevollmächtigung dieses Rechtsvertreters durch den Auftraggeber aus prozessualen Gründen nachgewiesen werden muss, so ist er verpflichtet, ein Vollmachtsformular mit dem gesetzlichen Mindestinhalt zu unterfertigen.

Die Honorierung dieses Rechtsvertreters hat sich an den nach den Standesvorschriften der Rechtsanwälte zulässigen Beträgen zu orientieren.

5) Der Verwalter ist berechtigt, aus den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln des Hauses bzw. der Eigentümergemeinschaft die erforderlichen Kosten und Honorare zur Anweisung zu bringen.

6) Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltungstätigkeit mit Hilfe automationsgestützter Datenverarbeitung durchzuführen und weiters sämtliche Verwaltungsunterlagen und Dokumente aufgrund derer die Verwaltung geführt wird, zu digitalisieren und durch geeignete elektronische Datenspeichermedien zu verwahren und zu verwalten, sofern nicht eine Verwahrung der Dokumente, Belege oder Unterlagen in Papierform gesetzlich vorgeschrieben ist.

7) Der Auftraggeber stimmt der Speicherung und Verarbeitung seiner für die Führung der Verwaltung notwendigen personenbezogenen Daten ausdrücklich zu.

8) Der Verwalter ist nicht verpflichtet, für den Auftraggeber wirtschaftlich und finanziell mit Zahlungen an Zahlungsempfänger und Vertragspartner des Auftraggebers aus eigenen Mitteln des Verwalters in Vorlage zu treten.

ERLÄUTERUNG:

Die besondere Problematik der Vorgangsweise, dass der Verwalter für einen Auftraggeber mit bestimmten Zahlungsverpflichtungen "in Vorlage tritt" ist bekannt und sollte vermieden werden.

Sollte er es doch tun, so müssten im Einzelfall konkret die Bedingungen, Zinsen etc. vereinbart werden.

9) Der Verwalter ist verpflichtet, dem Auftraggeber davon Mitteilung zu machen, wenn fällige Verbindlichkeiten des Auftraggebers bezahlt werden müssen und dem Verwalter keine liquiden Mittel des Auftraggebers zur Verfügung stehen.

Sollten daher im Interesse des Auftraggebers fällige Zahlungen an Behörden und/oder Vertragspartner des Auftraggebers geleistet werden müssen und dafür Geldmittel des Auftraggebers nicht zur Verfügung stehen und auch innerhalb der Fälligkeitsfrist nicht eingehoben werden können, so ist der Verwalter berechtigt, auch ohne konkrete Vereinbarung mit dem Auftraggeber bei einem

zur Geschäftsausübung im Inland berechtigten Bankinstitut Fremdmittel zu ortsüblichen Konditionen im Interesse des Auftraggebers zur Begleichung dieser fälligen Forderungen in Anspruch zu nehmen, um Verzugsfolgen vom Auftraggeber abzuwenden.

10) Gleiches gilt, wenn im Interesse des Auftraggebers unbedingt notwendige Erhaltungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden müssen und trotz Aufforderung an den Auftraggeber dem Verwalter diese zur Bezahlung der diesbezüglichen notwendigen Geldmittel nicht innerhalb angemessener Frist zur Verfügung gestellt werden.

ERLÄUTERUNG:

Sollten Rechnungen bezahlt werden oder dringend notwendige Erhaltungsarbeiten erforderlich werden, so ist es grundsätzlich Sache des Auftraggebers die dafür notwendigen Geldmittel bereitzustellen.

Die Praxis zeigt, dass diesbezüglich viele Eigentümer säumig sind. In einem solchen Fall steht der Verwalter im Spannungsverhältnis zwischen den Erfordernissen und den Interessen der Eigentümer(gemeinschaft) an der Vermeidung von Verzugsfolgen, bzw. an der raschen Durchführung der notwendigen Erhaltungsarbeiten und der Untätigkeit der Eigentümer, die konkrete vertragliche Vereinbarung sollte im Interesse des Verwalters nur mit größtmöglicher Sorgfalt und Zurückhaltung angewendet werden.

III. Vertragsdauer/Vertragsbeendigung/Übergabe der Verwaltungunterlagen:

1) Sofern im Verwaltungsvertrag nichts konkret vereinbart wurde, erfolgt die Beauftragung des Verwalters auf unbestimmte Zeit.

2) Ist gesetzlich oder durch Vereinbarung nichts anderes bestimmt, kann der Verwaltungsvertrag vom Verwalter und vom Auftraggeber jeweils unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalenderjahres schriftlich aufgekündigt werden. Das Recht auf sofortige Vertragsauflösung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

3) Im Fall der Vertragsbeendigung ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die Verwaltungstätigkeit bis zum Ablauf der Vertragsdauer durchzuführen und darf dafür auch das entsprechende Honorar verlangen.

Solange der Auftraggeber dem Verwalter keinen anderen Verwalter der Immobilie namhaft macht, so ist der Verwalter gemäß § 1025 ABGB berechtigt und verpflichtet, jene Geschäfte im Rahmen der Verwaltungstätigkeit fortzusetzen, die keinen Aufschub dulden.

Für die Tätigkeit im Rahmen dieser Fortführung der Geschäfte erhält der Verwalter ein nach Zeitaufwand berechnetes Honorar entsprechend dem bei Abschluss des Verwaltungsvertrages vereinbarten Stundensatz.

ERLÄUTERUNG:

Die klärende Zitierung des § 1025 ABGB bietet die Möglichkeit, hier eine entsprechende Kostentragungsregel aufzunehmen, um möglichen oder sogar zu erwartenden Auseinandersetzungen zwischen dem Verwalter und dem Auftraggeber eine vertragliche Basis zu Gunsten des Verwalters zu geben, da nicht übersehen werden sollte, dass der Verwaltungsvertrag zu diesem Zeitpunkt bereits beendet wurde und in aller Regel das persönliche Verhältnis zwischen den Beteiligten eine andere Qualität bekommen hat.

4) Nach Aufkündigung des Verwaltungsvertrages erfolgt eine Übergabe der Verwaltungsunterlagen an den Auftraggeber bzw. an einen anderen vom Auftraggeber beauftragten Verwalter nach Ablauf der Kündigungsfrist.

Der Verwalter ist in diesem Fall aber verpflichtet, der vom Auftraggeber bestellten Nachfolgeverwaltung die für die Stammdatenanlage notwendigen Un-

terlagen spätestens 6 Wochen vor dem Ende der Verwaltungsfrist, bzw. vor dem ihm mitgeteilten Beginn der Verwaltungstätigkeit der Nachfolgeverwaltung zur Verfügung zu stellen.

ERLÄUTERUNG:

Diese Regelung soll dazu dienen, den Verwalter, welcher unter Einhaltung einer Frist abberufen wurde, vor Versuchen des Auftraggebers bzw. des in den Startlöchern stehenden Nachfolgeverwalters zu schützen, frühzeitig die Übergabe der Verwaltungsunterlagen zu verlangen.

5) Für den Fall der ordnungsgemäßen Aufkündigung des Vertrages durch den Auftraggeber oder für den Fall der Aufkündigung des Verwaltungsvertrages durch den Verwalter steht dem Verwalter mangels anderer konkreter Vereinbarung ein Übergabehonorar in Höhe von monatlichen Verwaltungshonorarbeträgen, die zuletzt vom Verwalter verlangt werden durften, zu.

Wird der Verwalter vorzeitig aus einem von ihm zu verantwortenden wichtigen Grund abberufen, so steht dem Verwalter kein Übergabehonorar zu.

6) Der Verwalter darf die Übergabe solcher Dokumente und Unterlagen für die Verwaltung, für deren Beschaffung der Verwalter gegenüber dem Auftraggeber finanziell in Vorlage getreten ist, nur solange verweigern, solange der Auftraggeber dem Verwalter diese Kosten nicht ersetzt hat.

ERLÄUTERUNG:

Analog § 471 ABGB steht dem Verwalter ein Zurückbehaltungsrecht nur hinsichtlich solcher Unterlagen zu, für welche er selbst Geld bezahlt hat (auf welche er sohin einen „Aufwand getätigt“ hat), welcher vom Auftraggeber nicht bezahlt wurde.

Sonst ist der Verwalter verpflichtet, sämtliche Verwaltungsunterlagen bei Beendigung des Verwaltungsvertrages vollständig herauszugeben.

Es fehlt jegliche Möglichkeit, die Herausgabe der Verwaltungsunterlagen an die Bezahlung der vom Verwalter geforderten offenen Verwaltungshonorare, etc. zu knüpfen. Es darf hier nicht übersehen werden, dass es sich bei diesen Unterlagen praktisch um Dokumente und Unterlagen des Auftraggebers handelt, welche vom Verwalter nur verwahrt werden. Der Verwahrer darf die Herausgabe der verwahrten Gutes nur „wegen eines für die Sache gemachten Aufwandes“ verweigern (Zurückbehaltungsrecht gem. § 471 ABGB). Ein solches Zurückbehaltungsrecht besteht aber nicht für die „normalen“, im Zuge der Verwaltungstätigkeit entstandenen Unterlagen.

7) Im Falle der Beendigung des Verwaltungsvertrages hat der Verwalter das Recht, die Verwaltungsunterlagen aus den Jahren, für die die Anfechtungsfrist seiner Verwaltungsabrechnungen noch offen ist, bis zum Ablauf der Anfechtungsfrist und – sollte die Abrechnung angefochten werden – bis zur rechtskräftigen Beendigung dieses Verfahrens weiter zu verwahren, jedoch hat der Verwalter dem Auftraggeber oder der namhaft gemachten Nachfolgeverwaltung Fotokopien oder geeignete elektronisch erstellte Bilddateien dieser Dokumente und Belege in einem gängigen Dateiformat (PDF-Dateien, TIFF-Dateien, etc.) auf einem geeigneten mit handelsüblichen Programmen und auf handelsüblichen Computern lesbaren Speichermedium zu übergeben.

Nach Wegfall des Grundes, die Originalurkunden zu behalten, sind sie an den Auftraggeber herauszugeben.

Gleiches gilt dann, wenn der Verwalter selbst in Verfahren, die von Behörden gegen ihn oder gegen seine Erfüllungsgehilfen wegen seiner Verwaltungstätigkeit eingeleitet wurden, Parteistellung hat und zur Wahrung seiner Rechte die Originaldokumente benötigt.

Dem Auftraggeber und der Nachfolgeverwaltung ist in diesem Fall jederzeit zu üblichen Bürozeiten Einsicht in diese Originalunterlagen zu gewähren.

ERLÄUTERUNG:

Problematisch ist die Herausgabeverpflichtung naturgemäß für den Verwalter dann, wenn er Originalunterlagen aus irgendwelchen Gründen noch für eigene Zwecke benötigt (Prüfung durch das Finanzamt, Prozesse, etc.). Hier erscheint es sachgerecht, zunächst entsprechende Kopien oder elektronische Dateien zu übergeben, damit der Verwalter nicht Beweise verliert. Der Auftraggeber bzw. dessen neuer gesetzlicher Vertreter müssen aber jedenfalls jederzeit Zugriff auf diese Originaldokumente haben, denn auch sie können diese Unterlagen für eigene Zwecke benötigen.

8) Überweisungsbelege und Zahlscheinabschnitte sowie Kontobelege von Bankkonten, die für den Auftraggeber geführt werden, sind im Original zu übergeben, sofern der Verwalter nicht ein gerechtfertigtes Interesse nachweisen kann, die Originalbelege bei seinen Unterlagen zu behalten. Liegt dieses Interesse vor, so hat der Verwalter dem Auftraggeber Kopien der entsprechenden Belege zu übergeben und dem Auftraggeber oder der Nachfolgeverwaltung über deren Verlangen innerhalb angemessener Frist - auch wiederholt - Einsicht in die Originalbelege zu geben.

Nach Wegfall dieses Interesses sind die Originalbelege ohne Verzug an den Auftraggeber herauszugeben.

ERLÄUTERUNG:

Bankkonten, die auf den Auftraggeber lauten, werden vom Verwalter immer im fremden Interesse geführt, sämtliche Belege und Kontoauszüge sind immer dem Kontoinhaber, nämlich dem Auftraggeber herauszugeben.

Konten, deren Inhaber der Verwalter ist, über die aber Zahlungen abgewickelt werden, die im Interesse des Auftraggebers liegen, sind zwar Eigenkonten des Verwalters, der Verwalter ist allerdings gemäß § 1012 und § 1039 ABGB verpflichtet seinem Auftraggeber sorgfältig und vollständig Rechnung zu legen. Zur Rechnungslegung gehört auch die Ermöglichung der Einsichtnahme in die Belege.

9) Der Verwalter ist jedenfalls berechtigt, Kontoauszüge für von ihm geführte Sammelkonten, auf denen nicht nur Ein- und Auszahlungen zu Gunsten oder zulasten des Auftraggebers aufscheinen, nur in Fotokopie zu übergeben. Auf diesen Fotokopien dürfen jene Buchungszeilen, die nicht den Auftraggeber betreffen, mit geeigneten Mitteln geschwärzt und unkenntlich gemacht werden.

ERLÄUTERUNG:

Besonders problematisch ist die Übergabe der Verwaltungsunterlagen, wenn der Verwalter seine Tätigkeit und den Zahlungsverkehr über „Sammelkonten“ ausübt.

Auf die besondere Problematik dieser Vorgangsweise sei verwiesen, die strafrechtliche Brisanz einer Vermengung und Verwendung von Guthaben verschiedener Eigentümer ist immer zu überprüfen.

Wenn der Verwalter beispielsweise nur ein „Sammelkonto“ führt, über welches er sämtliche Einnahmen und Ausgaben verschiedener Auftraggeber abwickelt, so ist es praktisch unmöglich, den Originalbankbeleg einem Eigentümer herauszugeben, da sich auf diesem Bankbeleg möglicherweise auch Ein- und Auszahlungen für andere Auftraggeber befinden.

Die hier vorgeschlagene Regelung versucht diesem Problemkreis bestmöglich Rechnung zu tragen. Die Bedenken hinsichtlich dieser Vorgangsweise bleiben naturgemäß bestehen.

10) Zahlscheinabschnitte und Überweisungsbelege sind immer im Original zu übergeben, sofern der Verwalter nicht ein Interesse nachweisen kann, die Originalbelege bei seinen Unterlagen zu behalten.

Liegt dieses Interesse vor, so hat der Verwalter dem Auftraggeber Kopien der entsprechenden Belege zu übergeben und dem Auftraggeber oder der Nach-

folgeverwaltung über deren Verlangen innerhalb angemessener Frist, auch wiederholt, Einsicht in die Originalbelege zu geben.

IV. Aufrechnung:

Für berechnigte und fällige Forderungen des Verwalters gegen den Auftraggeber ist der Verwalter berechnigt, seine diesbezüglichen Ansprüche aus jenen Fremdgeldguthaben zu befriedigen, die beim Verwalter für den jeweiligen Auftraggeber eingehen oder vom Verwalter für den jeweiligen Auftraggeber verwahrt oder verwaltet werden.

V. Kosten der Verwaltungstätigkeit, Kostenersatz für besondere Tätigkeiten des Verwalters, Barauslagenersatz:

1) Das vereinbarte monatliche Verwaltungshonorar ist jeweils bis zum fünften Tag des jeweiligen Kalendermonats im Vorhinein zur Zahlung fällig. Soweit im konkreten Fall nichts anderes vereinbart wurde, sind sonstige Rechnungen des Verwalters an den Auftraggeber innerhalb von 14 Tagen bar und abzugsfrei zu bezahlen.

2) Zahlungen des Auftraggebers an den Verwalter sind so zu leisten, dass sie dem Verwalter in voller Höhe und am letzten Tag der dafür zur Verfügung stehenden Frist gutgeschrieben werden, Bankspesen, Überweisungsspesen etc. für diese Zahlungen sind vom Auftraggeber zusätzlich zu tragen.

3) Neben dem vereinbarten Verwaltungshonorar sind dem Verwalter sämtliche von ihm für den Auftraggeber bezahlte Barauslagen, Gebühren und sonstige Kosten zu ersetzen, die vom Verwalter im Interesse des Auftraggebers nachweislich aufgewendet wurden (dazu gehören insbesondere Portospesen, Fahrtspesen von und zu Terminen, die vom Verwalter im Interesse des Auftraggebers wahrgenommen werden, Kosten für notwendige Grundbuchsauszüge, für die notwendige Beschaffung von Urkunden aus dem Grundbuch und

aus dem Firmenbuch, Gebühren für die Einholung von Meldeauskünften, Fotokopien, Bankspesen für solche Konten, die ausschließlich im alleinigen Interesse des Auftraggebers geführt werden, etc.).

ERLÄUTERUNG:

Die Aufzählung der einzelnen Kostenpositionen ist nur beispielhaft. Ein konkreter „Kostenkatalog“ wäre empfehlenswert.

4) Sollte es die Verwaltung des Objektes im Einzelfall erforderlich machen, dass der Verwalter Tätigkeiten ausübt, die außerhalb des Zeitraums von 9.00 bis 17.00 Uhr an Werktagen, an Samstagen, Sonntagen oder Feiertagen durchgeführt werden müssen oder sonst einen Aufwand erfordern, der deutlich über die normale Verwaltungstätigkeit hinausgeht, so ist der Verwalter berechtigt, diese von ihm durchgeführten zusätzlichen Tätigkeiten gesondert in Rechnung zu stellen.

5) Mangels anderer Vereinbarungen im Einzelfall sind Verhandlungstätigkeiten des Verwalters bei Förderstellen, Behörden und Gerichten, sowie im Zuge von Finanzamtsprüfungen oder ähnliche Tätigkeiten nicht vom Verwaltungshonorar umfasst.

6) Wird der Verwalter vom Auftraggeber mit Tätigkeiten beauftragt, die mit der Erwirkung von Förderzusagen in Zusammenhang stehen, so steht dem Verwalter das diesbezüglich vereinbarte Entgelt für seine Bemühungen in voller Höhe auch dann zu, wenn die Förderung trotz seiner sachkundigen Bemühungen als Sachverständiger im Sinne des § 1299 ABGB nicht gewährt wird. Eine Aliquotierung erfolgt, wenn der Verwaltungsvertrag vor Beendigung der diesbezüglichen Tätigkeit des Verwalters beendet wird, oder wenn der Auftraggeber den diesbezüglichen Auftrag an den Verwalter widerruft.

7) Die Tätigkeit des Verwalters bei der Durchführung von Sockelsanierungen, oder bei Großreparaturen am oder im Verwaltungsobjekt, die über die laufen-

de Instandhaltung zwecks Erhaltung des Verwaltungsobjekts im vertragsgemäßen Zustand hinausgehen, ist durch das normale Verwaltungshonorar nicht gedeckt, sondern steht dem Verwalter für diese Tätigkeiten ein gesondertes Honorar zu.

8) Der Verwalter ist berechtigt, dem Auftraggeber nicht nur die von den Auskunftsstellen verrechneten Gebühren und Spesen für die Einholung von Informationen und Auskünften über Vertragspartner des Auftraggebers in Rechnung zu stellen, die vom Auftraggeber verlangt oder in dessen Interesse vom Verwalter besorgt werden, sondern er darf auch den damit verbundenen notwendigen Zeitaufwand in Rechnung stellen.

9) Der Verwalter verrechnet für seinen Zeitaufwand für die Erbringung solcher besonderen Tätigkeiten gemäß 4)-8) ein Stundensatzhonorar in Höhe von EUR..... zuzüglich Umsatzsteuer.

Dieses Stundensatzhonorar wird nach Maßgabe der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2005 wertgesichert, es verändert sich daher im selben Ausmaß, wie sich die von der Statistik Austria veröffentlichten Indexzahlen für den Vergleichsmonat gegenüber dem Monat des Abschlusses des Verwaltungsvertrages ändern. Schwankungen der Indexzahlen bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt.

Der Verwalter ist verpflichtet, über all diese Kosten und Aufwendungen Aufzeichnungen zu führen und detailliert Rechnung zu legen.

ERLÄUTERUNG:

Wenn der Verwalter mit dem Auftraggeber einen entsprechenden Stundensatz für eine bestimmte Sondertätigkeit konkret vereinbart, so ist eine ausreichende Grundlage für die Abrechnung gegeben. Es ist aber in der täglichen Praxis nicht ausgeschlossen, dass für solche Sondertätigkeiten, die nicht in der normalen Verwaltungsroutine anfallen keine Honorarvereinbarungen getroffen werden. Hier hilft eine Basisvereinbarung in den Geschäftsbedingungen.

VI. Kommunikation mit dem Verwalter, Formvorschriften:

1) Mangels anderer Vereinbarung im Einzelfall sind Vertragserklärungen des Verwalters bzw. des Auftraggebers an den Verwalter nur dann wirksam, wenn sie in Schriftform abgeben wurden.

2) Telefaxsendungen oder E-Mails, die außerhalb des Zeitraums von 09:00 – 17:00 Uhr oder am Samstagen, Sonntagen oder Feiertagen an den Verwalter ohne konkrete Vereinbarung gesendet werden, gelten erst am nächsten Werktag 1 h nach Beginn der Geschäftszeit des Verwalters als zugestellt.

ERLÄUTERUNG:

Um hier Diskussionen über die Zulässigkeit von Telefax- und E-Mailsendungen auszuschließen, ist es sachgerecht hier entsprechende Zugangsregeln festzulegen.

3) Sofern der Auftraggeber dem Verwalter seine E-Mail-Adresse bzw. seine Faxnummer bekannt gegeben hat, oder eine solche Adresse oder Faxnummer auf schriftlichen Erklärungen des Auftraggebers an den Verwalter aufscheint, so erklärt der Auftraggeber ausdrücklich sein Einverständnis dazu, dass der Verwalter mit ihm über Telefax bzw. E-Mail rechtswirksam kommuniziert, allfällige Schriftformerfordernisse sind in diesem Fall durch Übermittlung per Telefax bzw. per E-Mail erfüllt.

All dies gilt nicht, sofern besondere gesetzliche Bestimmungen besondere Formvorschriften oder Zugangserfordernisse normieren (WEG, KSchG).

Änderungen dieser Adressen, bzw. Faxnummern sind vom Auftraggeber dem Verwalter umgehend mitzuteilen.

VII. Allgemeine Bestimmungen:

1) Auftraggeber und Verwalter verpflichten sich, einander die nötigen Informationen über alle Umstände zu geben, die für die Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltungstätigkeit erforderlich sind.

Der Verwalter ist verpflichtet, Informationen über seine Verwaltungstätigkeit bzw. über rechtliche und wirtschaftliche Vorgänge im verwalteten Objekt geheim zu halten, sofern dies nicht dem Interesse des Auftraggebers widerspricht (Gerichtsverfahren, Finanzamt, Förderstellen, etc.) oder eine solche Geheimhaltungsverpflichtung aufgrund konkreter gesetzlicher Vorschriften im Einzelfall nicht besteht oder außer Kraft tritt.

2) Im Hinblick darauf, dass der Verwalter eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, wird vereinbart, dass sich die Haftung des Verwalters für Personenschäden und Vermögensschäden des Auftraggebers auf die Höhe der Haftungssumme dieser Versicherung beschränkt.

Dem Auftraggeber ist über Verlangen einer Kopie dieser Versicherung auszuhandigen.

3) Der Verwalter ist während aufrechem Verwaltungsvertrag verpflichtet, die Verwaltungsunterlagen nur während jenes Zeitraums aufzubewahren, der nach den Bestimmungen der Bundesabgabenordnung (Aufbewahrungsfristen) vorgesehen ist.

Nach Ablauf dieser Fristen ist der Verwalter berechtigt, diese Unterlagen für das verwaltete Objekt an den Auftraggeber zurückzustellen oder über dessen konkrete Anweisung für eine Vernichtung auf Kosten des Auftraggebers zu sorgen.

Sollte der Auftraggeber die weitere Verwahrung der Unterlagen über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen hinaus wünschen, so ist der Verwalter berechtigt, dafür ein angemessenes Honorar zu verlangen, das sich an jenen Kosten orientiert, die professionelle Unternehmen verrechnen, die sich mit dem Transport und der Lagerung von derartigen Unterlagen beschäftigen.

4) Sofern der Auftraggeber nicht Verbraucher im Sinne des KSchG ist, ist der Auftraggeber verpflichtet, vom Verwalter an ihn gelegte Abrechnungen innerhalb von 2 Monaten zu überprüfen und allfällige Mängel oder Fehler in der Abrechnung innerhalb gleicher Frist schriftlich, unter konkreter Erläuterung der Kritikpunkte zu rügen.

5) Der Verwalter ist berechtigt, im Verwaltungsobjekt an geeigneter Stelle in den allgemeinen Teilen, ein entsprechend gestaltetes Schild anzubringen, aus dem die Kontaktdaten des Verwalters ersichtlich sind und aus dem deutlich hervorgeht, dass das Objekt vom Verwalter verwaltet wird.

6) Erfüllungsort der Tätigkeit des Verwalters ist - soweit es sich um Bürotätigkeit und normale Verwaltungstätigkeit handelt, das Büro des Verwalters, sofern der Verwalter zwingend Tätigkeiten im Verwaltungsobjekt selbst durchführen hat, ist der Verwalter berechtigt, für Fahrten vom oder zum Verwaltungsobjekt ins Büro seinen Zeitaufwand, sowie zusätzlich Fahrtkosten in Höhe der jeweils geltenden Kilometergeldsätze zu verrechnen.

7) Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Verwaltungsvertrag ist das am Sitz des Verwalters zuständige Gericht, sofern nicht das Konsumentenschutzgesetz im Einzelfall zwingend eine solche Gerichtsstandsvereinbarung ausschließt.

VIII. Tätigkeiten des Verwalters im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Haus, BauKG:

1) Sofern der Verwalter Bauarbeiten im Verwaltungsobjekt beauftragt, auf die die Bestimmungen des BauKG zur Anwendung kommen, so ist der Verwalter im Interesse und auf Kosten des Auftraggebers beauftragt und bevollmächtigt, jene Aufträge zu erteilen und Schritte zu setzen, die dem Bauherrn im Sinne des BauKG obliegen, namentlich die erforderlichen Koordinatorenbestellungen zu marktüblichen Bedingungen vorzunehmen, einen erforderlichen Sicher-

heits- und Gesundheitsschutzplan zu beauftragen und gegebenenfalls die Erstellung einer Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG zu veranlassen.

ERLÄUTERUNG:

Der Immobilienverwalter ist nach den Bestimmungen des BauKG als Vertreter des Hauseigentümers verpflichtet, die Bestimmungen des BauKG zu beachten und einzuhalten.

Dies gilt für alle Reparaturarbeiten, Umbauarbeiten, etc. im Haus, egal ob diese groß oder klein sind. Der Problematik der Anwendung des BauKG auf die normalen Reparatur- und Umbauarbeiten, welche üblicherweise von Immobilienverwaltungen beauftragt und abgewickelt werden, wird in der Praxis zu wenig Beachtung geschenkt.

Jeder Hauseigentümer darf sich darauf verlassen, dass sein professioneller Vertreter die entsprechenden Gesetze „für ihn“ einhält, dazu gehört auch das BauKG, wobei hier den Erfordernissen Rechnung getragen wird, wenn die entsprechenden Aufträge auf Bestellung eines Planungs- und/oder Baustellenkoordinators erteilt werden und/oder dem Auftraggeber entsprechende Informationen erteilt werden.

Jeder „normale“ Auftraggeber wird bei derartigen Arbeiten dem Verwalter die Erteilung der notwendigen – gesetzlich gebotenen – Aufträge in der richtigen Form überantworten.