

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Verwalter

(Wohnungseigentum)

I. Allgemeine Grundlagen/Geltungsbereich:

1) Die vorliegenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für das Rechtsverhältnis zwischen Verwalter und Auftraggeber, soweit dieses Rechtsverhältnis nicht durch konkrete Vereinbarungen im Verwaltungsvertrag näher geregelt ist.

Der Auftraggeber ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, der gemäß § 18 (1) WEG Rechtspersönlichkeit zukommt.

ERLÄUTERUNG:

Zweck "Allgemeiner Geschäftsbedingungen" in Musterform ist es einerseits dem Auftraggeber, der im Regelfall nicht über spezielle juristische Fähigkeiten verfügen wird, die im Rahmen der Verwaltungstätigkeit durchzuführenden Tätigkeiten näher zu bringen und daneben, damit verbundene juristische Fragen vorweg zu klären.

Allgemeine Geschäftsbedingungen enthalten aus diesem Grund geradezu zwangsläufig viele Regelungen, die eigentlich ohnehin in gesetzlichen Bestimmungen enthalten sind, denn es zeigt die Praxis, dass vor Allem Personen ohne spezielle juristische Ausbildung auch in diesen Bereichen entsprechende "Regelungen" lesen möchten, um Rechtssicherheit zu empfinden.

Allgemeine Geschäftsbedingungen sollten daher einerseits so ausführlich und umfangreich sein, dass diese Empfindungen der Vertragspartner erfüllt werden, andererseits sollten sie noch "lesbar" sein.

Unter diesen Voraussetzungen ist jedes Muster für "Allgemeine Geschäftsbedingungen" ein Kompromiss, der vom Verwalter, der sich der Musterbedingungen bedienen möchte, für sein Unternehmen und seine Tätigkeit selbst gestaltet werden muss.

Die vorliegenden Mustervertragsbestimmungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen und nach Diskussion mit erfahrenen Verwaltern gestaltet, wobei auch die veröffentlichte

Judikatur der Gerichte, insbesondere zur Gestaltung von Regelungen, die in Verträgen mit Verbraucher enthalten sind, entsprechend berücksichtigt wurden.

Verwaltungsverträge sind im Regelfall "Formulare" und unterliegen - so wie Allgemeine Geschäftsbedingungen - somit der nachprüfenden Kontrolle der Gerichte auch im Rahmen einer Verbandsklage gemäß § 28 KSchG.

Dabei ist besonders zu beachten, dass bei derartigen rechtlichen Prüfungen die sogenannte "geltungserhaltende Reduktion" (eine Vertragsbestimmung die den gesetzlich zulässigen Rahmen zu Lasten eines Konsumenten übersteigt, wird auf den zulässigen "Regelungskern reduziert") nicht anzuwenden ist. Wird eine in derartigen Mustern und Formularen enthaltene Vertragsbestimmung, die - wenn auch nur geringfügig - den erlaubten Rahmen des KSchG überschreitet, im Zuge einer Verbandsklage angefochten, ist sie nicht "geltungserhaltend zu reduzieren", sondern in diesem Fall immer in ihrer Gesamtheit unzulässig, und nicht nur in dem "geringfügig überschreitenden" Ausmaß.

Die Judikatur des obersten Gerichtshofes wird - wie juristisch interessierten Verwaltern und auch deren Vertragspartnern bekannt sein wird - immer strenger, der Oberste Gerichtshof beurteilt die konkrete Vertragsregelung immer so, wie sie ein durchschnittlicher Verbraucher versteht und welche Auswirkungen sie bei Anwendung auch auf einen durchaus praxisfernen, aber doch gerade noch denkbaren Sachverhalt hätte.

Verwalter, die nach den Bestimmungen des KSchG immer Unternehmer sind, sind daher gut beraten, wenn sie die von ihnen verwendeten Vertragsbestimmungen möglichst transparent, verständlich und von ihrem Regelungsgehalt her vollständig gestalten.

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" der Musterbedingungen für seine eigenen konkreten Vertragsvereinbarungen verwendet, auch dort ausdrücklich auf die subsidiäre Geltung allfälliger von ihm gestalteter „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ hinweist und sie dem Auftraggeber vor Vertragsabschluss auch nachweislich übergibt. Nur dann gelten die Geschäftsbedingungen als vereinbart.

Zu beachten ist auch, dass die Wohnungseigentümergeinschaft immer im Verhältnis zum Verwalter als Verbraucher im Sinne des KSchG gilt.

Auch der einzelne Wohnungseigentümer ist im Zweifel Verbraucher.

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

ERLÄUTERUNG:

Die Definition der Rechtsgrundlagen des Verwaltungsvertrages ist grundsätzlich entbehrlich, da sie ohnehin gelten, es empfiehlt sich allerdings in Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch derartige allgemeine Hinweise aufzunehmen, um hier für die oftmals nicht oder ungenügend rechtskundigen Auftraggeber eine entsprechende "lesbare" Sicherheit zu schaffen.

II. Durchführung der Verwaltungstätigkeit:

1) Der Verwalter ist berechtigt, sich bei der Erfüllung der eigenen Vertragspflichten Personals und Hilfspersonen zu bedienen. Der Verwalter haftet für diese Personen im Rahmen der Gehilfenhaftung im Sinne des § 1313a ABGB.

ERLÄUTERUNG:

Auch hier empfiehlt sich in der Praxis der Hinweis auf "gesetzliche Selbstverständlichkeiten", um Sicherheit zu vermitteln.

Die gänzliche Übertragung der Unternehmerpflichtungen auf ein Unternehmen, im Vertrag nicht genannt ist, ist gem. § 6 (2) Z.3 KSchG unzulässig.

2) Der Verwalter ist auch berechtigt, in jenen Fällen, bei denen es technisch geboten oder sinnvoll erscheint, im Einzelfall für bestimmte besondere Tätigkeiten 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:

Technische Sachverständige, Professionisten, die Tätigkeiten im Verwaltungsobjekt ausführen, etc. könnten im Einzelfall auch Erfüllungsgehilfen des Verwalters sein, insbesondere dann, wenn sie Verwaltungstätigkeiten durchführen, dann haftet der Verwalter auch für Fehler dieser Erfüllungsgehilfen.

Oftmals erfüllen aber diese Spezialisten eigene Verpflichtungen als Auftragnehmer und ist es aber sachgerecht, in diesen Fällen eine Haftung auszuschließen und die Haftung des Verwalters gemäß § 1010 ABGB auf ein bloßes Auswahlverschulden zu beschränken. Es ist allerdings 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 speziell befähigten Fachmann, so ist ein Risiko eines vorwerfbaren Auswahlverschulden im Regelfall nicht gegeben, 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 der ordentlichen Verwaltung Aufträge zur Rechtsvertretung zu erteilen.

Dies gilt insbesondere auch für Eintreibungsmaßnahmen hinsichtlich der von den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft zu leistenden Wohnbeiträge (Betriebskosten und Einzahlungen in die Reparaturrücklage, oder sonstige von der Wohnungseigentümergeinschaft gültig vereinbarte Zahlungen an die Wohnungseigentümergeinschaft oder für die Wohnungseigentümergeinschaft) oder im Rahmen der Geltendmachung oder Abwehr von sonstigen Forderungen von und gegen Wohnungseigentümer und Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft.

ERLÄUTERUNG:

In Anbetracht der Umstände ist eine eigene Regelung für die Tätigkeit eines von der Verwaltung zu beauftragenden Rechtsvertreters zu empfehlen.

Für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, die durch einen Rechtsanwalt zu besorgen sind, reicht die "normale Vollmacht" des Verwalters jedenfalls auch ohne besondere Regelung in den Geschäftsbedingungen aus.

Es empfiehlt sich aber bei Auseinandersetzungen zwischen Verwalter und seinen Auftraggebern auf eine schriftliche Regelung verweisen zu können, auch wenn sie "ohnehin" nur die gesetzlichen Regelungen wiedergibt.

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

5) 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.

Die Speicherung und Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft unterliegt den Regeln des Datenschutzgesetzes.

ERLÄUTERUNG:

Da sich dieser Punkt mit der Verwaltungstätigkeit an sich beschäftigt, ist es sinnvoll, dort die Möglichkeit der EDV-mäßigen Bearbeitung bzw. auch Verwahrung zu regeln.

6) 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, dies ist allerdings im Wohnungseigentum nicht "geschäftsbedingungsfähig" da eine solche Bestimmung in jedem Fall "unklar und unverständlich" i.S. § 6 Abs. 3 KSchG wäre.

7) 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 von den Wohnungseigentümern eingehoben werden können, so ist der Verwalter berechtigt, im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft und der Wohnungseigentümer 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.

8) Gleiches gilt, wenn im Interesse des Auftraggebers unbedingt notwendige Erhaltungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden müssen und trotz Aufforderung an den Auftraggeber bzw. an die Wohnungseigentümer, 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 der Wohnungseigentümer die dafür notwendigen Geldmittel bereitzustellen.

Die Praxis zeigt, dass diesbezüglich viele Wohnungseigentümer säumig sind. In einem solchen Fall steht der Verwalter im Spannungsverhältnis zwischen den Erfordernissen und den Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft an der Vermeidung von Verzugsfolgen, bzw. an der raschen Durchführung der notwendigen Erhaltungsarbeiten und der Untätigkeit der Wohnungseigentümer, die gesetzliche Regelung im WEG wird hier durch konkrete vertragliche Vereinbarungen ergänzt, die im Interesse des Verwalters nur mit größtmöglicher Sorgfalt und Zurückhaltung angewendet werden sollten.

III. Vertragsdauer/Vertragsbeendigung/Übergabe der Verwaltungsunterlagen:

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

2) Ist durch konkrete Vereinbarung mit dem Auftraggeber nichts anderes bestimmt, kann der Verwaltungsvertrag vom Verwalter und vom Auftraggeber jeweils unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende einer jeden Abrechnungsperiode 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 einschließlich der Erstellung der Betriebskostenabrechnung bis zum Ablauf der Vertragsdauer durchzuführen und darf dafür auch das entsprechende Honorar verlangen.

Solange der Auftraggeber keinen anderen Verwalter namhaft macht, 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 nach Ablauf des Verwaltungsvertrages 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 der Wohnungseigentümergeinschaft 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 (an den erforderlichenfalls gerichtlich zu bestellenden vorläufigen Verwalter gemäß § 23 WEG oder an einen bestellten Eigentümerversorger gem. § 22 WEG) 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 Unterlagen 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 rechtswirksamen 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 berechtigt 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, solange verweigern, solange der Auftraggeber dem Verwalter diese Kosten nicht ersetzt hat.

ERLÄUTERUNG:

Zentrales Diskussionsthema ist das Schicksal der im Zuge der Verwaltungstätigkeit entstandenen Belege und Dokumente, die vom Verwalter als gesetzlichem Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft selbst geschaffen oder entgegengenommen und verwahrt werden. Da die Verwaltungstätigkeit immer die Besorgung fremder Angelegenheiten darstellt, sind derartige Unterlagen im Zweifel Unterlagen des Auftraggebers und sind somit an den Auftraggeber zu übergeben, wenn der Verwaltungsvertrag endet.

Verträge mit Professionisten, die der Verwalter als gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft abschließt sind davon ebenso umfasst, wie Steuerunterlagen, die das Verwaltungsobjekt oder die Wohnungseigentümergeinschaft oder einzelne Wohnungseigentümer betreffen.

Interne Unterlagen des Verwalters selbst, die in seinem Bereich und in seinem eigenen Unternehmen geschaffen wurden, müssen nicht herausgegeben werden (Aktenvermerke, Gesprächsnotizen, interne Besprechungsprotokolle, etc.).

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 ihm vom Auftraggeber noch nicht ersetzt wurde.

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

Gesetzlich 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 des Auftraggebers.

7) Im Falle der Beendigung des Verwaltungsvertrages hat der Verwalter das Recht, die Verwaltungsunterlagen aus den Jahren, für die die Anfechtungsfrist seiner Verwaltungsabrechnungen für die Wohnungseigentümer 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 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 die Wohnungseigentümergeinschaft 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 die Wohnungseigentümergeinschaft lauten, werden vom Verwalter immer im fremden Interesse geführt, sämtliche Belege und Kontoauszüge sind immer dem Kontoinhaber, nämlich der Wohnungseigentümergeinschaft 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.

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 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, bzw. der Wohnungseigentümer 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 die 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 im alleinigen Interesse des Auftraggebers geführt werden, etc.). Alle diese Kosten und Aufwendungen sind dem Verwalter nur dann zu ersetzen, wenn er sie dem Auftraggeber gegenüber abrechnet und dem Auftraggeber die diesbezüglichen Belege zur Einsicht zur Verfügung stellt.

ERLÄUTERUNG:

Diese Klausel ist im "Verbraucherbereich" durchaus problematisch, da sie als "unklar und unverständlich" im Sinne des § 6 Abs. 3 KSchG angesehen werden kann.

Sollten die Barauslagen konkreter beschrieben und betraglich in einem "Katalog" festgesetzt werden können, so wäre dies für die "Haltbarkeit" der Klausel von größtem Vorteil.

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) Die Organisation von Eigentümerversammlungen und der Zeitaufwand für die Teilnahme an Eigentümerversammlungen, ist mangels anders lautender konkreter Vereinbarungen nicht vom vereinbarten Verwalterhonorar gemäß Pkt 1) umfasst, sondern kann vom Verwalter zusätzlich verrechnet werden. Gleiches gilt für Fahrtkosten zum Ort der Eigentümerversammlung (amtliches Kilometergeld)

Sollte die Abhaltung von Eigentümerversammlungen in den Räumlichkeiten des Verwalters nicht möglich sein, so sind sie an dafür geeigneten öffentlich zugänglichen Orten durchzuführen, insbesondere in Versammlungsräumen in Gastwirtschaften, etc. Die diesbezüglichen ortsüblichen Raummieten sind vom Auftraggeber zu tragen.

ERLÄUTERUNG:

Achtung KSchG: Kosten müssen detailliert genannt werden, sonst ist die Klausel "unklar" i.S. § 6 Abs.3 KSchG

6) 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.

7) 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.

ERLÄUTERUNG:

Die Verpflichtung der WEG das volle Honorar auch bei Widerruf etc. bezahlen zu müssen, ist de facto als Konventionalstrafe zu sehen, Vereinbarungen über Konventionalstrafen verstoßen gegen § 38 (1) Zi.5 WEG

8) Die Tätigkeit des Verwalters bei der Durchführung von Sockelsanierungen, oder bei Großreparaturen am oder im Verwaltungsobjekt, die über die laufende 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.

9) Der Verwalter verpflichtet sich, Anfragen von Wohnungseigentümern und deren Beauftragten (Rechtsanwälten und Notaren), die diese etwa aus Anlass der beabsichtigten oder bereits durchgeführten Veräußerung des Wohnungseigentumsobjekts oder der vorzeitigen Tilgung von Darlehen, die auf dem Wohnungseigentumsobjekt pfandrechlich sichergestellt sind, an den Verwalter richten, innerhalb angemessener Frist zu beantworten. Der Verwalter ist berechtigt dem jeweiligen Wohnungseigentümer zur Abgeltung seines diesbezüglichen Zeitaufwandes ein Honorar in Rechnung zu stellen.

10) 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.

11) Der Verwalter verrechnet für seinen Zeitaufwand für die Erbringung solcher besonderen Tätigkeiten gemäß 4)-10) 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.

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 würde eine Basisvereinbarung in den Geschäftsbedingungen helfen.

Achtung: konkrete Beträge müssen genannt werden, Sonst verstößt die Klausel gegen § 6 Abs. 3 KSchG.

VI. Kommunikation mit dem Verwalter, Formvorschriften:

1) Mangels anderer Vereinbarung im Einzelfall sind Vertragserklärungen des Auftraggebers an den Verwalter nur dann wirksam, wenn sie in Schriftform abgegeben 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 nach Beginn der Geschäftszeit des Verwalters als zugestellt.

ERLÄUTERUNG:

Um Diskussionen über die Zulässigkeit von Telefax- und E-Mailsendungen auszuschließen, wurde eine entsprechende ausdrückliche Vereinbarung aufgenommen, es erscheint auch sachgerecht, hier entsprechende Zugangsregeln festzulegen.

3) Sofern der einzelne Wohnungseigentümer als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft dem Verwalter seine E-Mail-Adresse bzw. seine Faxnummer bekannt gegeben hat, oder eine solche Adresse oder Faxnummer auf

schriftlichen Erklärungen des Wohnungseigentümers oder des Auftraggebers an den Verwalter aufscheint, so erklärt der Wohnungseigentümer 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 Vermögensschäden des Auftraggebers auf die Höhe der Haftungssumme dieser Versicherung beschränkt, es sei denn der Verwalter hat diese Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Auftraggeber des Verwalters haftet diesem ebenfalls nur für vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden.

ERLÄUTERUNG:

Haftungsbeschränkungen stellen immer eine Einschränkung der Rechte des Vertragspartners dar und sind daher "besonders sensibel".

Für eine in den Geschäftsbedingungen enthaltene Einschränkung zu Gunsten des Verwalters sollte eine "Begründung" gegeben werden.

Problematisch ist diese Bestimmung allerdings dann, wenn der Verwalter - entgegen dem gesetzlichen Gebot - eine Haftpflichtversicherung nicht abgeschlossen hat oder die entsprechenden Prämien nicht bezahlt hat und die Versicherung daher leistungsfrei ist.

In diesem Fall wird der geschädigte Auftraggeber argumentieren können, dass die Haftungsbeschränkung nicht gilt, es ist daher Sache des Verwalters, hier seinen Verpflichtungen nachzukommen.

Achtung KSchG: Die Einschränkung der Haftung für Personenschäden, bzw für vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Vermögensschäden verstößt gegen § 6 Abs. 1 Z. 9.

Die unzulässige Einschränkung einer Haftung für Personenschäden ist vor allem im Bereich der Tätigkeit des Verwalters als Auftraggeber für Bauarbeiten besonders problematisch, etwa dann, wenn der Verwalter die Bestimmungen des BauKG nicht einhält und die von ihm vertretene Wohnungseigentümergeinschaft als Auftraggeber und Bauherr im Sinne des BauKG zur Haftung für die Verletzung oder Tötung eines Bauarbeiters herangezogen wird. Näheres siehe dazu bei den Erläuterungen zu Pkt. IX.

3) Der Verwalter ist während der Dauer des Verwaltungsvertrages 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 konkrete einstimmige Anweisung aller Wohnungseigentümer für eine Vernichtung auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu sorgen.

Verträge, Protokolle über Hausversammlungen, Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft, Dokumente, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft nachweisen, sind vom Verwalter jedenfalls auf Dauer seiner Verwaltungstätigkeit zu verwahren und nach deren Beendigung an den Auftraggeber zurückzugeben oder nach dessen Weisung zu verwenden.

4) Eine vom Verwalter verwahrte Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG, ist auf Bestandsdauer des Gebäudes bzw. jedenfalls auf Dauer des Verwaltungsvertrages zu verwahren und nach Beendigung des Verwaltungsvertrages an den Auftraggeber oder die

beauftragte Nachfolgeverwaltung herauszugeben.

ERLÄUTERUNG:

Die Verwahrung und Lagerung von Verwaltungsunterlagen früherer Jahre während aufrechtem Verwaltungsvertrag erfordert vom Verwalter die Bereitstellung entsprechender Lagerräume.

Es erscheint daher sachgerecht, hier im Interesse des Verwalters eine Beschränkung seiner Verpflichtungen zu vereinbaren.

Es ist Sache des Verwalters, selbst zu entscheiden, ob er nach Ablauf dieser Mindestverwahrungsfristen die Unterlagen selbst weiter verwahren möchte oder sie an den Auftraggeber, der in diesem Zusammenhang durch allenfalls bestellte Eigentümervertreter gemäß § 22 WEG vertreten wird, zurückgestellt werden, oder ob er mit den Wohnungseigentümern gemeinsam das weitere Schicksal festlegen möchte.

Die EDV-mäßige Erfassung dieser älteren Urkunden erscheint sinnvoll und Kosten sparend, dies soll aber in der alleinigen Entscheidungsgewalt des Verwalters liegen.

Die Verwahrung der Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG ist gesetzlich geregelt und vorgeschrieben

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.

VIII. Tätigkeit des Verwalters im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Haus, Einhaltung der Bestimmungen des 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, auch jene Aufträge zu erteilen und Schritte zu setzen, die dem Bauherrn im Sinne des BauKG obliegen.

Der Verwalter hat entweder die erforderlichen Aufträge zur Bestellung eines Projektleiters zu erteilen und diesem die Verpflichtungen des Bauherrn gemäß § 9 BauKG zu übertragen oder selbst Planungs- und Baustellenkoordinatoren zu marktüblichen Bedingungen und im gesetzlichen Umfang zu beauftragen.

Der Verwalter hat die gegebenenfalls im Zuge der Durchführung der Baustelle erforderliche Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG zu verwahren.

ERLÄUTERUNG:

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

Dies gilt für alle baulichen Reparaturarbeiten, Umbauarbeiten, etc. im Haus, egal ob diese groß oder klein sind.

Aus der Praxis ist - leider - bekannt, dass der Problematik der Anwendung des BauKG auf die normalen Bauarbeiten im Verwaltungsobjekt, welche üblicherweise von Immobilienverwaltungen beauftragt und abgewickelt werden, von den Verwaltungen und den Mitarbeitern zu wenig Beachtung geschenkt wird.

Jeder Hauseigentümer und auch Wohnungseigentümer darf sich darauf verlassen, dass sein professioneller Vertreter bei Durchführung seiner Tätigkeit die entsprechenden Gesetze "für ihn" einhält, dazu gehört auch das BauKG.

Es ist Sache des Verwalters, hier den gesetzlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, wenn die entsprechenden Aufträge auf Durchführung von Bauarbeiten erteilt werden. Spätestens in der Planungsphase müssen die Aufträge auf Bestellung eines Planungs- und/oder Baustellenkoordinators erteilt werden.

Jeder "normale" Auftraggeber wird zumindest schlüssig bei derartigen Arbeiten dem Verwalter die Erteilung der notwendigen Aufträge - in der gesetzlich gebotenen Form - überantworten.

Unterlässt der Bauherr oder sein Vertreter, der Verwalter, die notwendigen Aufträge gemäß BauKG, so haftet der Bauherr, nämlich die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem verletzten Bauarbeiter für Schadenersatz für die erlittenen Verletzungen, bzw. im Regress gegenüber den öffentlich-rechtlichen Versicherern für Behandlungskosten, Renten, etc.

Ein vereinbarter Haftungsausschluss des Verwalters für Tätigkeiten, bei denen für den Verwalter als Vertreter des Auftraggebers die Bauherrenverpflichtungen des BauKG zu beachten sind, würde gegen § 879 Abs. 3 ABGB verstoßen und wohl auch gegen § 6 (1) Zi.9 KSchG, da nach dem BauKG nur für Personenschäden gehaftet wird und eine solche Haftung nach dieser Konsumentenschutzbestimmung nicht ausgeschlossen werden kann.

Verwalter sind im Übrigen gut beraten, den Auftraggebern beziehungsweise sämtlichen Wohnungseigentümern entsprechende Belehrungen darüber zu erteilen, dass auf Bauaufträge, auch wenn sie nur innerhalb der einzelnen Wohnungseigentumsobjekt und über Auftrag des einzelnen Wohnungseigentümers durchgeführt werden, die Bestimmungen des BauKG zur Anwendung kommen und die erforderlichen Aufträge zur Bestellung von Koordinatoren erteilt werden müssen.

Die Verwahrung der erstellten "Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG" durch den Verwalter ergibt sich aus den gesetzlichen Verpflichtungen.

ZUSATZ

Entwurf einer Standesregel für Immobilienverwalter für die Übergabe von Verwaltungen:

Zur Vermeidung von Nachteilen für die Auftraggeber werden Verwalter, denen der Verwaltungsvertrag gekündigt wurde und denen vom Auftraggeber ein neuer Verwalter, der den Standesregel unterliegt, bekannt gegeben wurde, die Übergabe der Verwaltungsunterlagen bzw. auch die Erteilung der entsprechenden Informationen zur ordnungsgemäßen Verwaltungsführung durch den Nachfolgeverwalter so durchführen, dass dem Auftraggeber bzw. bei der Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten auch den Wohnungseigentümern und deren Mietern kein Nachteil entsteht.

Bezweifelt der gekündigte Verwalter die Wirksamkeit der Kündigung des Verwaltungsvertrages, so wird er ungeachtet seines Rechts, darüber eine gerichtliche Entscheidung zu begehren, die Verwaltungsunterlagen dem namhaft gemachten Nachfolgeverwalter übergeben und wird den Mietern, Miteigentümern und Wohnungseigentümern in dem betroffenen Haus gemeinsam mit dem Nachfolgeverwalter jene Konten bekannt geben, auf die in Hinkunft die Wohnbeiträge und die Einzahlungen auf die Reparaturrücklage geleistet werden sollen. Diese Konten sind vom Nachfolgeverwalter für die Dauer des Rechtsstreits und bestehender Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Person des Verwalters jeweils als gesondertes Anderkonto zu führen.