

# VERWALTUNGSVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

**der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer EZ 3267 Grundbuch KG 05104  
Hainburg an der Donau mit der Liegenschaftsadresse 2410 Hainburg,  
Brunnenstraße 21**

einerseits und



**Wohnbauvereinigung der Gesellschaft zur Förderung des Wohnbaus, Gemeinnützige GesmbH (WBV-GFW)**  
1030 Wien, Traungasse 14-16, andererseits wie folgt:

## I. VOLLMACHT und AUFTRAG

(1) Durch Zeichnung dieses Verwaltungsvertrages und Übergabe der Wohnhausanlage beauftragen die gefertigten Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber der vertragsgegenständlichen Liegenschaft die WBV-GFW mit der Verwaltung dieser Liegenschaft, und zwar bis zum Ende der auf den Erstbezug folgenden dritten vollen Abrechnungsperiode (= Kalenderjahr). Danach verlängert sich dieser Verwaltungsvertrag jeweils bis zum Ende der nächsten Abrechnungsperiode (= Kalenderjahr), sofern der Verwaltungsvertrag nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode gekündigt wird.

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erteilt darüber hinaus der WBV-GFW Verwaltungsvollmacht im Umfang der §§ 20 und 28 Wohnungseigentumsgesetz 2002 i.d.g.F. (WEG 2002) und bevollmächtigt diese somit, sie in allen Angelegenheiten, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt, zu vertreten, dies besonders vor Behörden (wie Gerichten, Baubehörden, Finanzbehörden, Schlichtungsstellen u.a.m.), weiters Geld oder Geldeswert einschließlich der mit der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Steuerguthaben jedweder Art in Empfang zu nehmen und darüber rechtswirksam zu quittieren. Der Vollmachtnehmer ist berechtigt, für die Gemeinschaft der Miteigentümer, in deren Namen und auf deren Kosten, Erklärungen abzugeben und zu zeichnen.

Diese Bevollmächtigung gilt auch als Zustellbevollmächtigung im vorgeannten weiten Sinn.

(3) Ohne entsprechende Beschlussfassung oder Spezialvollmacht ist die WBV-GFW nicht berechtigt, Darlehen für die Gemeinschaft der Miteigentümer aufzunehmen.

(4) Die WBV-GFW ist beauftragt und bevollmächtigt, insbesondere für alle behördlichen bzw. gerichtlichen Verfahren, einen geeigneten Vertreter (insbesondere Rechtsanwalt) ihrer Wahl zu bestellen.

(5) Die WBV-GFW ist, vorbehaltlich eines entsprechenden Beschlusses der Miteigentümergeinschaft, ermächtigt, Vergütungen der Versicherungsanstalten für seine Mühewaltungen in Bezug auf Abschluss und laufende Betreuung von Versicherungsverträgen ohne Anrechnung auf das vereinbarte Verwaltungshonorar entgegenzunehmen.

(6) Die WBV-GFW ist gemäß § 77 GBG berechtigt und bevollmächtigt, für die Gemeinschaft der Miteigentümer oder für den einzelnen Wohnungseigentümer Grundbuchgesuche in folgenden Angelegenheiten einzubringen oder einen geeigneten Vertreter (z.B. Rechtsanwalt) damit zu beauftragen:

Ersichtlichmachung der Verwalterbestellung und deren Löschung;

Eintragung und Löschung von Vorzugspfandrechten nach § 27 WEG 2002,

Eintragung bzw. Löschung von Pfandrechten zur Besicherung von Instandhaltungsdarlehen nach § 28 Abs 1 Z 3 WEG 2002

sowie Erwirkung der damit in Zusammenhang stehenden Rangordnungsanmerkungen,

Ersichtlichmachung bzw. Löschung von abweichenden Aufteilungsschlüsseln, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten

sowie Vereinbarungen über die Aufteilung von Erträgen.

## II. LEISTUNGSUMFANG

(1) Im Rahmen der vereinbarten Honorierung hat die WBV-GFW die gesamte ordentliche Verwaltung der Liegenschaft abzudecken und gemäß WEG 2002 selbstständig Versammlungen der Wohnungseigentümer einzuberufen. Der Leistungsumfang richtet sich nach den Bestimmungen des WEG 2002 i.d.g.F. sowie den bezughabenden Vorschriften des ABGB (insbes. 6. und 7. Abschnitt des WEG, §§ 1002-1044 und 825-858 ABGB).

(2) Auf Grundlage dieser gesetzlichen Vorschriften besteht die ordentliche Verwaltung insbesondere aus den dem WEG 2002 entsprechenden Abrechnungs- und Berichtswesen an die Miteigentümergeinschaft (die Vorschreibung erfolgt in Form von monatlichen Akontovorschreibungen und wird jährlich eine dem WEG 2002 entsprechende Wohnungseigentümerabrechnung inklusive der Erstellung einer Vorausschau (Belegeinsicht nach vorheriger Terminvereinbarung bei der WBV GFW) – zeitgerecht zum 30.6. des Folgejahres erstellt), der Darlehensverwaltung, der Rücklagenverwaltung nach Maßgabe der Beschlüsse der Gemeinschaft, dem Vorschreibungs- und Mahnwesen der Gemeinschaft, dem Steuerwesen, der Vertretung vor Behörden, insoweit es sich nicht um Vorbehaltstätigkeiten anderer Berufsgruppen (z.B. Rechtsanwälte) handelt, der Obsorge für die ordnungsgemäße Erhaltung der Liegenschaft und ihrer Teile mitsamt entsprechender Vorschläge an die Gemeinschaft, dem Hausbesorgerwesen, dem Versicherungswesen u.a.m.

(3) Ist ein Miteigentümer mit seinen Zahlungen mehr als drei Monate in Verzug, so ist die WBV-GFW verpflichtet, die rückständigen Beträge gerichtlich geltend zu machen, es sei denn er holt – etwa aus sozialen Gründen – eine anderslautende Weisung seitens der Miteigentümergeinschaft ein. Für diesen Fall ist die WBV-GFW berechtigt und verpflichtet, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe für die Gemeinschaft sowie Mahnspesen in angemessener Höhe für seine Mühewaltung geltend zu machen.

(4) Ohne entsprechende Beschlussfassung seitens der Miteigentümer kann die WBV-GFW Aufträge für Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten nur bis zu einem Nettorechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer bis zu EURO 5.000,00 beauftragen, es sei denn, es würde Gefahr im Verzug, ein durch Versicherung gedeckter Schaden oder ein sonstiger Umstand vorliegen, der eine unverzügliche Beauftragung einer Fachfirma notwendig macht.

### **III. EIGENTÜMERWECHSEL**

Der einzelne Wohnungseigentümer verpflichtet sich, der WBV-GFW einen allfälligen Eigentümerwechsel wie auch eine Änderung seiner Korrespondenzadresse unverzüglich und schriftlich mitzuteilen und haftet der WBV-GFW sowie der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für einen allfälligen Schaden, der aus einer Nichtmitteilung entspringen kann.

### **IV. VERWALTUNGSHONORAR**

(1) Das Verwaltungshonorar wird in Anwendung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bzw. dessen Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO 1994) in der geltenden Fassung bemessen, und zwar mit den in § 6 Abs. (1) Z 1 lit b) bzw. § 6 Abs. (1) Z 3 lit a) der Entgeltrichtlinienverordnung in der jeweils gültigen Fassung genannten bzw. vom jeweils zuständigen Bundesminister letztverlautbarten Honorarsätzen. Porti und Fotokopien werden der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Selbstkostenpreis je nach Anfall jährlich weiterverrechnet.

(2) Das Hausverwaltungshonorar für die Betreuung von umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten wird gemäß § 7 dieser Entgeltrichtlinienverordnung bemessen, und zwar in Höhe der dort genannten Honorarsätze, sofern die Verwaltungstätigkeiten über die im Rahmen der ordentlichen Verwaltung regelmäßig anfallenden Leistungen hinausgehen. Es bedarf diesbezüglich keiner gesonderten Vereinbarung mit den Miteigentümern.

(3) Für den Fall der Aufkündigung durch die Miteigentümer ist die WBV-GFW berechtigt, als Entschädigung für die Mehrarbeit anlässlich der Verwaltungsübergabe das dreifache Monatshonorar zuzüglich Umsatzsteuer zu beanspruchen.

(4) Das so berechnete Honorar ist in Entsprechung des Aufteilungsschlüssels gemäß den abgeschlossenen Kaufverträgen bzw. dem abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrag auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte aufzuteilen.

### **V. VERWALTUNG der GUTHABEN**

Die Verwaltung der Guthaben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. der seitens der WBV-GFW für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer inkassierten Beträge hat dergestalt zu erfolgen, dass die WBV-GFW die Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft getrennt von seinen betrieblichen Geldern zu verwahren und zu verwalten hat.

### **VI. SONSTIGE BESTIMMUNGEN**

(1) Abänderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Durch die Unzulässigkeit oder Unwirksamkeit einzelner vertraglicher Bestimmungen wird die Gültigkeit des Gesamtvertrages nicht berührt. Unzulässige oder unwirksame Bestimmungen sind durch solche Regelungen zu ersetzen, die dem Sinn oder Zweck der betroffenen Bestimmung am ehesten entsprechen.

- (3) Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht für 1030 Wien vereinbart. Es gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss seiner internationalen Verweisungsnormen.

**WBV-GFW** ..... Wien, am .....  
GF DI Christoph Schäffer

**Die Wohnungseigentümer :**

<u>Eigenheim</u>	<u>(vorl) Anteil</u>	<u>Name</u>	<u>Unterschrift</u>
------------------	----------------------	-------------	---------------------

.....

.....