

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (Hausverwalter)

Richtlinien für die Immobilienverwaltung, sofern im Hausverwaltungsvertrag nicht anders geregelt:

A. Im Verhältnis zum Hauseigentümer (Verwaltungshonorar)

Dem Immobilienverwalter obliegen, sofern nicht im Einzelfall hievon abweichende Vereinbarungen im Vertrag mit dem Auftraggeber getroffen werden, grundsätzlich alle Tätigkeiten, die zu einer ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft notwendig und zweckmäßig sind, einschließlich der Vertretung des Auftraggebers vor Gerichten und sonstigen Behörden, soweit kein Anwaltszwang besteht und es sich um Angelegenheiten handelt, die in den Rahmen der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft fallen.

a. Miethäuser

1. Das Honorar des Immobilienverwalters beträgt 10 % des Bruttomietzinses, mindestens jedoch auf das Jahr berechnet 2 Promille des Neubauwertes des jeweiligen Gebäudes berechnet nach der Nutzfläche und den in der Österreichischen Immobilienzeitung veröffentlichten Quadratmeter – Wohnbaukostenrichtwerten zuzüglich Umsatzsteuer.

Diese Richtwerte werden durch Verkettung des nach dem bis Dezember 1989 von der Bundesinnung der Baugewerbe errechneten Baukostenindex für den Wohnungsbau (ehemals Maculan-Index, Basis 1945 = 100) mit dem Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau des Österreichischen Statistischen Zentralamtes 1990 = 100, Gesamtbaukosten, ermittelt.

2. Ist bei Häusern, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegen, das nach Ziffer 1 ermittelte Verwaltungshonorar niedriger als jener Pauschalbetrag, den der Hauseigentümer gemäß § 22 des Mietrechtsgesetzes den Mietern zur Deckung der Verwaltungsauslagen anrechnen kann, beläuft sich das Verwaltungshonorar mindestens auf die Höhe dieses Pauschalbetrages. Zwischen diesem, dem Hauseigentümer nach dem Mietrechtsgesetz zustehenden Pauschalbetrag und dem Honorar des Immobilienverwalters besteht jedoch kein rechtlich bindender Zusammenhang. Vielmehr wird insbesondere bei einer durch gesetzliche Maßnahmen bedingten zusätzlichen Arbeitsbelastung und bei einer Änderung der Kaufkraft des Schillings sowie darüber hinaus bei Häusern, deren Verwaltung auf Grund besonderer Umstände einen überdurchschnittlichen Arbeitsaufwand erfordern, oder bei denen sich trotz durchschnittlichen Arbeitsaufwandes infolge der geringen Gesamtnutzfläche ein unangemessen niedriges Honorar ergeben würde, eine Honorarvereinbarung mit dem Hauseigentümer zu treffen sein, welche den für die Verwaltung des betreffenden Hauses erforderlichen Zeit- und Spesenaufwand deckt.

3. Ferner gebührt dem Immobilienverwalter zusätzlich zu dem gemäß Punkt 1 ermittelten Verwaltungshonorar ein Honorar von 10 % der gemäß § 20 MRG verrechnungsfreien Teile des Mietzinses.

b. Wohnungseigentumshäuser

1. Bei Wohnungseigentumshäusern beträgt das jährliche Verwaltungshonorar – unbeschadet der nachfolgenden Punkte 2, 3 und 4 – im allgemeinen 2 Promille der Gesamtherstellungskosten, mindestens aber 2 Promille des Neubauwertes des jeweiligen Gebäudes, berechnet nach der Nutzfläche und den in der Österreichischen Immobilien-Zeitung veröffentlichten Quadratmeter – Wohnbaukostenrichtwerten zuzüglich Umsatzsteuer. Diese Richtwerte werden durch Verkettung des nach dem bis Dezember 1989 von der Bundesinnung der Baugewerbe errechneten Baukostenindex für den Wohnungsbau (ehemals Maculan-Index, Basis 1945 = 100) mit dem Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau des Österreichischen Statistischen Zentralamtes, 1990 = 100, Gesamtbaukosten, ermittelt.

2. Steht das Haus im Eigentum von mehr als sechs Wohnungseigentümern (Miteigentümern), so gebührt dem Immobilienverwalter für jeden weiteren Wohnungseigentümer (Miteigentümer) ein Zuschlag von je 5 % des Verwaltungshonorars nach Ziffer 1 als Äquivalent für die sich daraus ergebende Mehrarbeit. Das Höchstmaß dieses Zuschlages beträgt 50 % des nach Ziffer 1 ermittelten Verwaltungshonorars.

3. Leistungen, die der Immobilienverwalter im Auftrag oder überwiegenden Interesse eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erbracht hat, sind durch das für die Verwaltung des Gebäudes allgemein gebührende Honorar nicht abgegolten und daher von dem beziehungsweise den Wohnungseigentümer(n) gesondert zu honorieren, dem (denen) diese Leistungen zugutegekommen sind.

4. Bei Wohnungseigentumshäusern kann der Verwaltungsvertrag auf eine bestimmte Anzahl von Jahren vereinbart werden.

5. Führt der Immobilienverwalter im Zuge der Errichtung eines Wohnungseigentums-baues die organisatorische und kommerzielle Abwicklung des Bauvorhabens durch, sind für die Ermittlung des ihm hierfür gebührenden Honorars die Bestimmungen über die Baubetreuung (Baumanagement) maßgebend (Abschnitt IV).

6. Sollte über Verlangen einer Wohnungseigentümergeinschaft innerhalb eines Jahres mehr als eine Hausversammlung außerhalb der üblichen Bürozeit abgehalten werden müssen, ist das Honorar hierfür gemäß Punkt III A c 9 zu berechnen; es beträgt mindestens 2 % des tatsächlichen Bruttomonatsentgelts, jedenfalls jedoch 2 % des Mindestgrundgehaltes der Verwendungsgruppe V nach dem Verwendungsgruppenjahr des Angestellten-Kollektivvertrages für Immobilienverwalter.

Anmerkung:

Die Honorarempfehlung erfolgt auf Basis der Stundensatzempfehlung (siehe dazu die Beispiele unter III A c 9), wobei jedenfalls ein Betrag von mit Stand 1. Jänner 2013 € 64,00 plus Umsatzsteuer (2 % des Mindest-Grundgehalts der Verwendungs-gruppe V nach dem 12. Verwendungsgruppenjahr des Angestellten-Kollektiv-vertrages für Immobilienverwalter, das sind mit Stand 01. Jänner 2013 € 3.213,00 ab der zweiten Hausversammlung empfohlen wird.

c. Gemeinsame Richtlinien

1. Soweit von den Abgaben einhebenden Stellen des Bundes, der Länder oder der Gemeinden oder von anderen Stellen für die Einhebung, Verrechnung oder Abfuhr usw. dieser Abgaben Vergütungen gewährt werden, gebühren diese Vergütungen dem Immobilienverwalter.

2. Hat ein Immobilienverwalter das Erträgnis des Hauseigentümers an dem Haus durch Vereinbarungen oder außerordentliche Einnahmen, zu denen auch Baukostenbeiträge zählen, erhöht, dann ist mangels anderer Vereinbarung eine Beteiligung des Immobilienverwalters daran von 10 % als angemessen anzusehen

Eine angemessene Entschädigung steht dem Immobilienverwalter auch dann zu, wenn er sonstige Beiträge oder werterhöhende Leistungen eines Mieters (Wohnungseigentümers) für das Haus erzielt hat. Hat ein Immobilienverwalter in einem von ihm verwalteten Haus einen Bestandvertrag über ein freies oder frei werdendes Bestandsobjekt erwirkt, gebührt ihm mangels anderer Vereinbarung ein Bemühungshonorar des dreifachen monatlichen Brutto-Mietzinses sowie für den Fall der Leistung von Einmalzahlungen zusätzlich ein Honorar in der Höhe von 5 % dieser Zahlungen.

3. Hat der Immobilienverwalter mit einer Mehrheit von Hauseigentümern abzurechnen, dann gebührt ihm für den dritten und jeden weiteren Miteigentümer ein angemessener Zuschlag zum laufenden Verwaltungshonorar gemäß Abschnitt III / A / a in Höhe von 5 bis 10 %, jedoch nur bis zum Höchstausmaß des zweifachen Verwaltungshonorars.

4. Das Honorar für jede Mehrarbeit, die dem Verwalter durch den notwendigen Verkehr mit Behörden, insbesondere bei ausländischen Eigentümern (Miteigentümern), mit dem Finanzamt oder der Nationalbank entsteht, ist in dem gemäß Punkt a oder b ermittelten Verwaltungshonorar nicht inbegriffen.

Der Immobilienverwalter ist in solchen Fällen berechtigt, einen angemessenen Zuschlag zu verlangen oder sich erforderlichenfalls eines hierzu befugten Fachkundigen (zum Beispiel eines Steuerberaters) auf Kosten des Hauseigentümers (Hausmiteigentümers) zu bedienen. Für die Arbeiten im Zusammenhang mit der Durchführung von Großreparaturen (z.B. § 18-Verfahren oder Verbesserungsarbeiten) gebührt dem Immobilienverwalter eine Vergütung in der Höhe von mindestens 5 % des Gesamterfordernisses.

5. Hat ein Immobilienverwalter für die Bezahlung von Instandsetzungsarbeiten die Haftung übernommen, dann gebührt ihm eine Bemühungs- und Delkredere-Entschädigung im Ausmaß von 5 % der betreffenden Rechnungssumme.

6. Hat ein Immobilienverwalter aus eigenen Mitteln Vorschüsse für das Haus gegeben (Renovierungen, Annuitäten und dergleichen), gebühren ihm vom Tage der Flüssigmachung an angemessene Zinsen (Hypothekarzinsfuß).

7. Für die dem Immobilienverwalter für vorgestreckte Hauptmietzinse, Betriebskosten usw. gegenüber dem Hauseigentümer zustehenden Forderungen, ist in sinngemäßer Anwendung des § 18 des Handelsvertretergesetzes bzw. der §§ 369 und 370 des Handelsgesetzbuches die Ausübung des Zurückbehaltungsrechtes an den zum Nachweis seiner Forderungen dienenden Originaldokumenten bis zu deren Begleichung unter gleichzeitiger Überlassung von Abschriften an den Auftraggeber üblich.

8. Im Falle der Kündigung seines Verwaltungsvertrages hat der Immobilienverwalter Anspruch auf eine Entschädigung der anlässlich der Übergabe der Verwaltung entstehenden Mehrarbeit im Ausmaß des dreimonatigen Verwaltungshonorars. Ein solcher Anspruch besteht mangels

gegenteiliger Vereinbarung nicht bei Abberufung eines öffentlichen Verwalters sowie bei Kündigung einer im Auftrag der öffentlichen Hand gebührten Verwaltung.

9. Werden im Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung über Verlangen des oder der Haus- beziehungsweise Wohnungseigentümer zusätzliche Leistungen verlangt, ist das Honorar hierfür je nach Vereinbarung als Pauschalhonorar oder nach dem Zeitaufwand zu verrechnen.

Die Zeitgebühren betragen für Leistungen innerhalb und außerhalb des Büros 2 % des tatsächlichen Bruttomonatsentgelts, jedenfalls jedoch 2 % des Mindestgrundgehaltes des Angestellten-Kollektivvertrages für Immobilienverwalter der jeweiligen Verwendungsgruppe nach dem 12. Verwendungsgruppenjahr. Hat der Immobilienverwalter auf Grund seiner selbstständigen Tätigkeit keinen Bruttomonatsbezug, so beträgt der Stundensatz 2 % des Mindestgrundgehalts Verwendungsgruppe V nach dem 12. Verwendungsgruppenjahr zuzüglich eines 20%igen Dispositionszuschlages.

Die Kostenvergütung für die Herstellung von Kopien inklusive der damit verbundenen üblicherweise anfallenden Mehrarbeit beträgt € 0,80 pro Kopie, sofern nicht nach dem Zeitaufwand ein höherer Betrag zu verrechnen wäre.

Unter die zusätzlichen Leistungen im Sinne dieses Absatzes fallen unter anderem Leistungen, die außerhalb des Rahmens der Verwaltung der Gesamtliegenschaft, insbesondere im subjektiven Interesse einzelner Wohnungs- und Geschäftsräumenbenützer erbracht werden, wie zum Beispiel die Herrichtung und Vermietung einer Wohnungseigentumswohnung, die administrative Durchführung von Maßnahmen im Zusammenhang mit Änderungen im konsensmäßigen Zustand des verwalteten Gebäudes sowie Leistungen gemäß Ziffer III A b 3 sowie III A c 4 Abs. 1.