

Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Gebäudeverwaltung

Allgemeines

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind neben den gesetzlichen Bestimmungen Grundlage für die Verwaltungstätigkeit der WEVIG sofern nicht in einem Verwaltungsvertrag abweichende Regelungen vereinbart wurden.

Die WEVIG ist, sofern nicht im Einzelfall abweichende Vereinbarungen mit den Liegenschaftseigentümern getroffen werden, grundsätzlich zu allen Tätigkeiten, die zur ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft notwendig und zweckmäßig sind, einschließlich der Vertretung bei Gerichten und sonstigen Behörden, soweit kein Anwaltszwang besteht und es sich um Angelegenheiten handelt, die in den Rahmen der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft fallen, berechtigt und verpflichtet. Die WEVIG wird die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind.

Zu Erhaltungs- und Reparaturarbeiten gem. § 20 Abs. 4 WEG 2002, soweit diese nicht Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung oder mit besonders hohen Kosten verbunden sind, schließlich bei Führung von Prozessen gegen Dritte (ausgenommen sind Prozesse gegen Wohnungseigentümer, welche ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nicht nachkommen gemäß § 20 Abs. 5 WEG 2002) und bei Abschluss von Vergleichen, sowie überhaupt bei jeder über den normalen Ablauf der Verwaltungstätigkeit hinausgehenden Maßnahme, aus der die Miteigentümer verpflichtet werden, wird die WEVIG die vorherige Zustimmung der Miteigentümer einholen. Ausdrücklich ausgenommen sind alle Maßnahmen, die von der WEVIG bei Gefahr in Verzug, zur Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen, zur Abwendung eines drohenden Schadens bzw. über behördlichen Auftrag oder einem sonstigen dringenden Interesse der Liegenschaft unverzüglich zu setzen sind. Für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten sind mindestens drei Angebote einzuholen.

Abrechnung/Vorausschau

Alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen werden über ein auf die Gemeinschaft lautendes gesondertes Konto durchgeführt. Die Vorausschau für die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen werden bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres auf die im Gesetz beschriebene Weise bekannt gegeben.

Bis spätestens 30. Juni eines jeden Jahres ist jedem Miteigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung über das vorangegangene Kalenderjahr zu übergeben, sowie in die Belegsammlungen Einsicht zu gewähren. Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ist ein sich aus der Abrechnung zu Gunsten eines Wohnungseigentümers ergebender Überschussbetrag auf dessen künftige Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten eines Wohnungseigentümers, so hat dieser den Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen. Im Fall des Wechsels eines Wohnungseigentümers ist derjenige zur Nachzahlung verpflichtet, der im Zeitpunkt von deren Fälligkeit Wohnungseigentümer ist (§ 34 Abs. 4 WEG) bzw. erhält derjenige das Guthaben, der bei Fälligkeit der nächsten Vorauszahlung Wohnungseigentümer ist.

Rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft werden eingemahnt und nötigenfalls wird Klage nach § 27 Abs. 2 WEG binnen der dort genannten Frist erhoben. Ab der dritten Mahnung werden Mahnspesen in Höhe von 5% des Höchstsatzes des jährlichen Verwaltungskostenentgelts gemäß § 6 Entgeltlichrichtlinienverordnung 1994 (ERVO) verrechnet.

Hausversammlungen

Alle zwei Jahre wird eine Eigentümerversammlung einberufen. Die Einberufung der Versammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände werden jedem Eigentümer durch Übersendung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder eine andere bekannt gegebene inländische Zustelladresse sowie durch Anschlag im Haus zur Kenntnis gebracht. Auf die gleiche Weise wird das Protokoll über die Versammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und gefassten Beschlüssen, bekannt gemacht.

Wird eine Eigentümerversammlung über Verlangen der Wohnungseigentümergemeinschaft öfter als alle 2 Jahre (§ 25 WEG) einberufen, so gebührt der Hausverwaltung für die Vorbereitung, die Abhaltung, die Anfahrt und die notwendigen Nacharbeiten (Protokoll, Beschlussergänzungen etc.) ein Zeithonorar gemäß den unten angeführten Stundensätzen, mindestens jedoch € 250,- zzgl. USt.

Honorar

Die Miteigentümer verpflichten sich der WEVIG die von ihr namens der Wohnungseigentümergemeinschaft, in Erfüllung ihrer Verpflichtungen sowie in

vertragskonformer Ausübung der erteilten Vollmacht tätigtigen Auslagen anteilmäßig zu ersetzen, angemessene Akonto-Zahlungen zu leisten und die WEVIG diesbezüglich klag- und schadlos zu halten.

Das jährliche Verwaltungshonorar richtet sich mangels einer abweichenden Vereinbarung nach den Pauschalbeträgen gem. § 6 Entgeltlichrichtlinienverordnung 1994 (ERVO, BGBl.Nr. 924/1994) in der jeweils geltenden Fassung. Ein abweichend vereinbartes Honorar ändert sich jährlich im gleichen Prozentsatz, als die in der ERVO festgelegten Verwaltungskostensätze gegenüber den zuletzt festgesetzten Entgelten geändert werden bzw. geändert wurden.

Leistungen, die über die Aufgaben des Verwalters gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 hinausgehen, die Mehrarbeit durch den notwendigen Verkehr mit Behörden, insbesondere bei ausländischen (Mit-) Eigentümern, sowie Leistungen, die der Verwalter im Auftrag oder überwiegenden Interesse eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erbracht hat, sind von dem für die Verwaltung des Gebäudes allgemein gebührenden Honorar nicht umfasst und daher gesondert zu honorieren. Für Arbeiten im Zusammenhang mit Großreparaturen gebührt ein Bauverwaltungshonorar in Höhe von 5% des Gesamterfordernisses (Nettoaufwand zuzüglich Umsatzsteuer).

Zusätzliche Leistungen

Werden über Verlangen der Wohnungseigentümergemeinschaft oder eines Wohnungseigentümers zusätzliche Leistungen verlangt, ist das Honorar hierfür der Wohnungseigentümergemeinschaft oder dem einzelnen Wohnungseigentümer nach dem Zeitaufwand zu verrechnen. Für unsere zusätzlichen Leistungen werden insbesondere die folgenden Beträge in Rechnung gestellt:

Der Stundensatz eines Hausverwalters beträgt 2% des monatlichen Mindest-Grundgehaltens der Verwendungsgruppe V nach dem 12. Verwendungsgruppenjahr des jeweils gültigen Angestellten-Kollektivvertrages für Immobilienverwalter, d.s. derzeit € 66,38 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer; der Stundensatz für Schreibarbeiten beträgt 2% des monatlichen Mindest-Grundgehaltens der Verwendungsgruppe II nach dem 12. Verwendungsgruppenjahr des jeweils gültigen Angestellten-Kollektivvertrages für Immobilienverwalter, d.s. derzeit 34,52 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Kostenvergütung einer Kopie beträgt pro Seite € 0,80 zzgl. USt zuzüglich Zeitaufwand. Das Kilometergeld wird gemäß § 10 Reisegebührevorschrift verrechnet und beträgt derzeit je Kilometer € 0,42 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Für die Ausstellung von Bestätigungen und sonstigen Formblättern gebührt ein Kostenersatz in Höhe von € 5,00 zzgl. USt, sofern nicht nach dem Zeitaufwand ein höherer Betrag zur Verrechnung kommt. Die Kosten der Ausstellung eines Duplikates der Finanzamtbestätigung betragen € 24,- zzgl. USt. Für die Durchführung von Sondertilgungen von Darlehen werden Kosten in Höhe eines halben jährlichen Höchstsatzes des Verwaltungskostenentgelts gemäß § 6 ERVO verrechnet.

Für die Teilnahme an Verhandlungen vor Behörden oder Gerichten gebührt für die Vorbereitung, die Teilnahme, die Anfahrt und die notwendigen Nacharbeiten das Zeithonorar, mindestens jedoch € 150,- zzgl. USt.

Die oben angeführten fixen Beträge sind gemäß dem von der Statistik Austria verlaufarten VPI 2000, oder eines an seine Stelle tretenden Nachfolgeindex wertgesichert. Basiswert ist der Wert für Jänner 2010. Bei Auslandszustellungen wird das jeweilige Porto sowie eine pauschale Bearbeitungsgebühr von € 5,- je Zustellung verrechnet.

Datenschutz

Die WEVIG ist beim Datenverarbeitungsregister unter der DVR-Nummer 0060747 registriert und verarbeitet personenbezogene Daten automationsgestützt. Hierzu gehören Vor- und Zuname, Titel, akad. Grad, Adresse, Verrechnungsschlüssel, Vorschreibung, Zahlungen, Gutschriften, Salden und Rückstände, sowie Bankkontonummer bei Einziehungsaufträgen.

Die WEVIG ist berechtigt, Daten aus der genannten Verarbeitung über die gesetzliche Verpflichtung hinaus für den Geld- und Zahlungsverkehr, im Bedarfsfall an Bundes- und Landesämter, sowie im Einzelfall auf Grund einer besonderen Zustimmung des (Mit-) Eigentümers an einen von diesem genau bezeichneten Empfänger zu übermitteln.

Kündigung

Der Verwaltungsvertrag kann, sofern im Verwaltungsvertrag nichts anderes geregelt ist, von beiden Seiten unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode gekündigt werden. Im Fall der Kündigung des Verwaltungsvertrages durch die Wohnungseigentümergemeinschaft besteht ein Anspruch auf eine Entschädigung der anlässlich der Übergabe der Verwaltung entstehenden Mehrarbeit im Ausmaß des dreimonatigen Verwaltungshonorars zzgl. USt.