

# **HAUSVERWALTUNGSVERTRAG lt. MRG**

Mit welcher der/die Eigentümer der Liegenschaft EZ \_\_\_\_\_ Grundbuch \_\_\_\_\_,

**Grundstücksadresse:** \_\_\_\_\_

**(Eigentümer)** \_\_\_\_\_

die Firma **JUST IMMOBILIEN**, Manfred Just, Landstraße 84, 4020 Linz

zum Verwalter dieser Liegenschaft mit Wirksamkeit ab \_\_\_\_\_ bestellt.

Unser Leistungsumfang für die Verwaltung von Miethäusern stellt sich wie folgt zusammen:

Die Verwaltung ist ordnungsgemäß im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des ABGB und der nach außen bestehenden Vollmacht durchzuführen.

## **I. Vertragsdauer und Kündigung**

Der gegenständige Verwaltungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, jeweils zum Jahressende, aufgekündigt werden. Teilkündigungen sind ausgeschlossen.

Bei Beendigung dieses Vertrages verpflichtet sich der Immobilienverwalter, innerhalb von 3 Monaten eine ordnungsgemäße Abrechnung zu legen und alle Verwaltungsunterlagen und Rechnungsbelege (letztere in der Regel im Original) dem Auftraggeber oder dem nachfolgenden Verwalter herauszugeben und erhält dafür eine Kündigungsentschädigung von drei Monatsraten zuzüglich 20% Ust..

## **II. Dienstleistungsprogramm**

### **1. Basisverwaltung**

- Erstellung der Zinslisten
- Vorschreibung und Inkasso der Mieten sowie von vereinbarten Zusatzentgelten (Betriebskosten) samt jeweiliger Umsatzsteuer
- Überprüfung der Mietzinseingänge und Mahnung säumiger Mieter
- Evidenzhaltung von Terminen und Indexzahlen für eine Anpassung der Mieten sowie termingerechte Berechnung der Wertsicherungsbeträge und Vorschreibung derselben
- Entgegennahme, Prüfung und Zahlung von Betriebskostenrechnungen
- Vierteljährliche Abrechnung der Mietzinseingänge mit der Hausinhabung
- Erstellung einer Jahresbetriebskostenabrechnung bis jeweils 30. Juni des Folgejahres

- Regelmäßige Begehungen und Kontrollen des Objektes (vierteljährlich)
- Beauftragung von Reparaturen bis zu einem Betrag von € 1.500,-- zuzüglich Ust. Darüber hinaus ist vorher Rücksprache mit der Hausinhabung zu halten (ausgenommen bei Gefahr in Verzug).
- Organisation der Durchführung von Reparaturen bis € 1.500,-- zuzüglich Ust.
- Organisation der Reinigung und Betreuung von Verkehrsflächen (insbesondere der Gehsteige)
- Umsatzsteuerabrechnung
- Abschluss bzw. Abänderung von liegenschaftsbezogenen Versicherungsverträgen
- Abwicklung von Versicherungsfällen
- Allgemein Betreuung der Mieter (Ansuchen für Arbeiten in der Wohnung, Meldezettel, Finanzamtsbestätigungen, etc...)
- Abmahnungen von Mietern, Aushänge am schwarzen Brett
- Auftrag zur Klagsführung und zur Einbringung von Kündigungen gegen Mieter im Einvernehmen mit der Hausinhabung

## **2. Betreuung von Bestandsobjekten**

- Begehungen der einzelnen Bestandsobjekte im Rahmen der Erstübernahme
- Verhandlungen mit Mietern bei Weitergabeansuchen
- Verhandlungen mit Mietern im Zusammenhang mit Aufkündigungen
- Bearbeitung von Verlassenschaften nach Mietern
- Kontrolle von Mietobjekten bei Weitergabeansuchen
- Übernahme von Mietobjekten bei Kündigungen
- Überprüfung und Abwicklung der von Mietern gestellten Investitionskostenersatzansprüchen
- Verhandlung mit Mietern zur Behebung div. Schäden bei nicht ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes
- Erarbeitung von Vorschlägen zur optimalen Weiterverwertung des Mietobjektes
- Organisation von Sanierungsmaßnahmen vor der Weitervermietung
- Erstellung der Mietverträge und Vermietung von Objekten im Einvernehmen mit der Hausinhabung
- Überwachung vertraglicher Verpflichtungen des Mieters (z.B. zur Durchführung von Umbaumaßnahmen)

## **3. Ertragsoptimierung**

- Im Hinblick auf eine ertragreichere Weitervermietung stichprobenartige Kontrolle der Nutzungsverhältnisse anhand von Wählerevidenzen und Meldeanfragen
- Nachforschungen über tatsächliche Nutzungsverhältnisse im Anlassfall
- Verhandlungen mit Mietern über außergerichtliche Auflösung der Mietverhältnisse
- Überprüfung von Mietrechtseintritten (gemeinsamer Haushalt, Verwandtschaftsverhältnisse)
- Vereinbarungen über freiwillige Mietzinsanhebungen

#### **4. Instandhaltung**

- Feststellung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen
- Soweit erforderlich Erstellung eines Maßnahmenkataloges für einen absehbaren Zeitraum bis zu 10 Jahren
- Finanzplanung im Zusammenhang mit den notwendigen Reparaturmaßnahmen
- Erarbeitung von Konzepten mit Rücksicht auf die steuerliche Situation
- Beauftragung von Planungsbüros zur Abwicklung konkreter Großvorhaben im Einvernehmen mit der Hausinhabung
- Überwachung der Bauzeitpläne und allfällige Verrechnung von Ponälen
- Information und Verhandlungen mit Mietern soweit notwendig
- Gewährleistung qualitativ hochwertiger Arbeiten durch Vorauswahl der Professionisten
- Einholung von Offerten bei Durchführung einfacher (z.B. Stiegenhausmalerei) Erhaltungsarbeiten bis max. € 10.000,-- (darüber hinaus empfehlen wir zur optimalen und kostengünstigen Abwicklung samt Bauüberwachung eines Bauplanungsfirma einzuschalten)
- Aufnahme von Darlehen im Einvernehmen mit der Hausinhabung
- Abrechnung und Übernahme der sanierten Objekte

#### **5. rund ums Haus**

- Verrichtung von baubehördlichen und gewerbebehördlichen Verhandlungen und Information der Hausinhabung
- Abwicklung von Anträgen bei der Schlichtungsstelle – Besuch von Verhandlungen, Verhandlungen mit Mieterorganisationen, insbesondere auch dann, wenn im Zweifel Wartungsrechnungen im Sinne der Hausinhabung den Betriebskosten angelastet wurden
- Informationsschreiben und Aussendungen insbesondere bei Gesetzesänderungen und sonstigen relevanten Ereignissen
- Abschluss von Mietvereinbarungen im Einvernehmen mit der Hausinhabung
- Verhandlungen aller Art das Haus betreffend (Anrainer, Behörden, etc...)
- Anträge auf Herabsetzung der Abwassergebühr (soweit sinnvoll)
- Anträge auf Grundsteuerbefreiung (soweit möglich)

#### **6. Sonstiges nach Vereinbarung**

- Sanierungsverfahren gem. § 18 MRG
- Förderungsverfahren
- Ausmietungen
- Verwertungskonzepte
- etc...

### **III. Verwaltungsentgelt**

nach individueller Vereinbarung.

### **IV. Schlussbestimmungen**

1. Die Verwaltung trifft kein Verschulden (keine Haftung) wenn sie die Hausinhabung über ihre rechtlichen Pflichten im Zusammenhang mit der Verwaltung der Liegenschaft aufgeklärt hat, die Hausinhabung ihr aber Weisung erteilt, diese rechtlichen Verpflichtungen nicht für die Hausinhabung zu erfüllen.
2. Die Verwaltung ist berechtigt, die Verwaltungstätigkeiten mithilfe automationsgeschützter 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 gesetzliche vorgeschrieben ist.
3. Die Firma Just Immobilien verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter: [www.justimmobilien.at](http://www.justimmobilien.at).
4. Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nicht rechtens sein hat dies keinen Einfluss auf die Anwendung der anderen korrekten Bestimmungen.
5. Änderungen dieses Vertrages erfordern die Schriftform
6. Gerichtsstand ist Linz

Linz, am .....

Datum

.....  
Hausverwaltung  
Just Immobilien

.....  
Liegenschaftseigentümer