

Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Verwaltung von schlichtem Eigentum der Brichard Immobilien GmbH

I. Anwendungsbereich, Auftrag und Vollmacht

Die Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Tätigkeiten, die im Zuge eines zwischen dem Verwalter und dem Auftraggeber bestehenden Vertragsverhältnisses vorgenommen werden. Die Auftragsbedingungen gelten auch für neue Mandate, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wird.

Der Auftraggeber beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter mit der Verwaltung der Liegenschaft nach den Bestimmungen der §§ 1002 ff, 833 ff ABGB im Umfang der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung. Der Verwalter wird dadurch berechtigt, im Namen und Rechnung des Auftraggebers zu handeln. Der Verwalter verpflichtet sich, die Verwaltung der Liegenschaft unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen im Ausmaß der nachfolgenden Vertragsbestimmungen zu besorgen. Er ist berechtigt, im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit geeignete Stellvertreter und Substituten mit gleich ausgestatteter Vollmacht zu bestellen.

Die Vergütung der vereinbarten Leistungen folgt dem Angebot des Auftragnehmers. Sofern der Auftragnehmer einen überdurchschnittlichen Mehraufwand bei vertraglich vereinbarten Leistungen hat, kann der Auftragnehmer dafür ein gesondertes Honorar in Rechnung stellen. In diesen Fällen hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich über die Mehrkosten zu informieren und die Modalitäten des zusätzlichen Honorars im Einvernehmen mit dem Auftraggeber zu klären.

II. Dauer

Die Bestellung zum Verwalter erfolgt auf unbestimmte Zeit. Der Verwaltungsvertrag kann sowohl vom Auftraggeber als auch vom Verwalter unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats gekündigt werden. Der Auftraggeber entscheidet mehrheitlich.

III. Vertretung vor Behörden

1. Der Verwalter ist im Rahmen seiner Vollmacht berechtigt, den Auftraggeber vor Gerichten und Behörden (z.B. Baubehörden, Finanzbehörden, Schlichtungsstellen, Landesregierung, Ministerium, etc.) zu vertreten. Zu diesem Zweck wird der Verwalter zum Machthaber im Umfang einer Prozessvollmacht im Sinn des § 31 ZPO bestellt sowie bevollmächtigt, berufsmäßige Parteienvertreter iSd § 31 ZPO und/oder anderer einschlägiger Verfahrensvorschriften zu bestellen. Weiters ist der Verwalter berechtigt, Geld oder Geldwerte einschließlich der mit der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Steuerguthaben jedweder Art in Empfang zu nehmen und darüber rechtswirksam zu quittieren.

2. Im Rahmen der ihm erteilten Vollmacht ist der

Verwalter berechtigt, Schriftstücke von Behörden als Zustellbevollmächtigter des Auftraggebers in Empfang zu nehmen.

3. Die dem Verwalter zustehenden Vertretungsbefugnisse vor Behörden gelten sinngemäß auch für einen von ihm bestellten Substituten.

IV. Rechnungslegung

1. Der Verwalter ist zur ordnungsgemäßen Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung einschließlich geordneter Sammlung der Originalbelege verpflichtet.

2. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Überschüsse sind dem Auftraggeber auf ein von ihm bekannt zu gebendes Konto zu überweisen, ein eventueller Fehlbetrag ist vom Auftraggeber binnen 1 Monat ab Rechnungslegung auszugleichen.

3. Der Auftraggeber wird diese Abrechnungen binnen 4 Monaten überprüfen und allenfalls schriftlich Einwendungen erheben. Werden ab Abrechnung und Hinweis auf diese Frist nach Erhalt der Abrechnung keine Einwendungen erhoben, ist damit die Abrechnung vom Auftraggeber anerkannt.

V. Allgemeine Bestimmungen:

a) Das vereinbarte Verwaltungshonorar wird einmal jährlich nach dem Verbraucherpreisindex 2015 (falls nicht mehr anwendbar, nach ähnlich geeigneten Indizes) wertgesichert. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die Indexzahl für den Monat des Vertragsabschlusses. Die Wertsicherung erfolgt jeweils im Jänner eines jeden Kalenderjahres in dem Ausmaß, der sich aus der Veränderung des Indexes ab Vertragsbeginn, bzw. der letzten Indexbasis bis zur Indexzahl des Septembers des abgelaufenen Jahres, errechnet.

b) Der Verwalter ist befugt, das Honorar monatlich dem laufenden Konto des Auftraggebers zu entnehmen.

c) Leistungen, die der Verwalter im Auftrag oder im überwiegenden Interesse eines oder mehrerer Miteigentümer erbracht hat, sind durch das für die Verwaltung der Liegenschaft allgemein gebührende Verwaltungshonorar nicht abgegolten und sind daher von dem bzw. von den Miteigentümern(n) gesondert zu honorieren, dem (denen) diese Leistungen zugutegekommen sind.

d) Der Hausverwalter ist berechtigt, zusätzlich zum Honorar Barauslagen, wie Verwaltungsabgaben, Gebühren, Spesen udgl., die unmittelbar mit der Liegenschaft oder dem bestimmten Vorgehen verbunden sind, nicht jedoch betreffend sein Unternehmen, weiterzuverrechnen.



e) Sollte sich bei der Überwachung des bestehenden Versicherungsschutzes herausstellen, dass die Vornahme von Änderungen (z.B. Kündigung oder Neuabschluss von Versicherungsverträgen) zweckmäßig ist, ist dies vom Verwalter durchzuführen. Die damit zusammenhängenden Tätigkeiten sind gesondert zu honorieren. Der Verwalter wird somit ermächtigt, Vergütungen der Versicherungsanstalten für diese Mühewaltung ohne Anrechnung auf das vereinbarte Pauschalhonorar entgegenzunehmen.

f) Der Verwalter hat für fällige mit der Verwaltung der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Forderungen gegen den Auftraggeber, neben den gesetzlichen Zurückbehaltungsrechten nach § 471 ABGB bzw. §§369 ff UGB auch ein vertragliches Zurückbehaltungsrecht. Dieses erstreckt sich bis zur Begleichung der Forderungen auf sämtliche vom Verwalter angefertigte sowie auf alle vom Auftraggeber bzw. von Dritten zur Verfügung gestellte Unterlagen (insbesondere Buchungsbelege).

g) Der Auftraggeber kann gegenüber Forderungen des Verwalters mit Gegenforderungen weder Aufrechnungen noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Ist der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des KSchG, ist er zur Aufrechnung nur für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Verwalters oder zur Aufrechnung mit Gegenforderungen berechtigt, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Auftraggebers stehen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Verwalter anerkannt worden sind.

h) Im Falle der Beendigung des Verwaltungsvertrages hat der Verwalter Anspruch auf Entschädigung der anlässlich der Übergabe der Verwaltung entstehenden Mehrarbeit im Ausmaß eines dreimonatigen Verwaltungshonorars.

i) Mehrere Miteigentümer als Auftraggeber schulden das vereinbarte Verwaltungshonorar zur ungeteilten Hand.

j) Das Honorar wird zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe verrechnet.

VI. Versicherung/Haftung

1. Der Verwalter ist nach § 117 Abs. 7 bis 10 Gewerbeordnung gesetzlich verpflichtet, eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Summe von Euro 400.000 abzuschließen und für die Dauer des Verwaltungsvertrages aufrecht zu erhalten. Derzeit besteht eine Deckungssumme von Euro 1.000.000.

2. Der Verwalter haftet nur für vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldete Schadenszufügung. Diese Haftungseinschränkung gilt nicht für Personenschäden, wenn der Auftraggeber als Verbraucher im Sinne des KSchG anzusehen ist.

3. Im Falle einer groben Fahrlässigkeit ist die Ersatzpflicht des Verwalters im Einzelfall auf die für den konkreten Schadensfall zur Verfügung stehende Versicherungssumme beschränkt. Ist der Auftraggeber als Verbraucher im Sinne des KSchG anzusehen, gilt diese Haftungsbeschränkung nicht. Mit der für den Schadensfall zur Verfügung stehenden Versicherung sind alle Nachteile bzw. Schäden des Auftraggebers abgegolten, die aus einer fehlerhaften Erfüllung der Verwalterpflichten resultieren können. Bei Vorhandensein von mehreren Miteigentümern

ist die zur Verfügung stehende Versicherungssumme für die einzelnen Miteigentümer nach dem Verhältnis der betragslichen Höhe der Ansprüche zu kürzen.

4. Der Verwalter haftet für im Rahmen der Leistungserbringung beauftragte Dritte, die nicht seine Dienstnehmer sind, nur, wenn ihn bei der Auswahl dieser Dritten grob fahrlässig oder vorsätzlich ein Verschulden trifft. Dies gilt auch für die Bestellung von Substituten. Ist der Auftraggeber als Verbraucher im Sinne des KSchG anzusehen, gelten diese Haftungseinschränkungen nicht, sondern richtet sich die Haftung des Verwalters für Gehilfenverhalten nach Pkt. VI. 2. dieses Vertrages.

5. Der Verwalter haftet aus Fehlleistungen nur gegenüber dem Auftraggeber, nicht jedoch gegenüber dritten Personen.

6. Sämtliche Schadenersatzansprüche verjähren binnen 1 Jahr ab Kenntnis des Auftraggebers vom Schaden und der Person des Schädigers, spätestens aber innerhalb von 3 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Diese Einschränkung gilt nicht, wenn der Auftraggeber als Verbraucher im Sinne des KSchG anzusehen ist.

VII. Pflichten bei mehreren Miteigentümern:

Um eine reibungslose Verwaltung der Liegenschaft im Interesse der Miteigentümer sicher zu stellen, sind die Miteigentümer zu folgenden Maßnahmen verpflichtet:

1. Jeder Miteigentümer hat dem Verwalter einen allfälligen Eigentümerwechsel seines Miteigentumsanteiles wie auch eine Änderung seiner Korrespondenzadresse unverzüglich und schriftlich mitzuteilen.

2. Erkannte Schäden an den allg. Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einzelnen Objekten sind dem Verwalter ohne Verzug anzuzeigen, sofern dieser den Schaden nicht bereits kennt.

3. Jeder Miteigentümer hat nach vorheriger Terminvereinbarung den Zutritt zu von ihm genutzten Objekten durch den Verwalter bzw. von ihm beauftragte Dritte für Ablese-, Überprüfungs- und Erhaltungsmaßnahmen zu dulden.

4. Soweit sich Miteigentümer ununterbrochen mehr als 2 Monate im Ausland aufhalten, sind sie verpflichtet, dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Liegenschaft stehen, in Empfang zu nehmen und abzugeben.

VIII. Datenschutz

Der Verwalter verarbeitet personenbezogene Daten der als Auftraggeber fungierenden Miteigentümer und Dritter (z.B. Mieter, Bewohner, Pächter, neue (Mit)Eigentümer, deren Daten dem Verwalter von den unterfertigten Eigentümern zur Verarbeitung im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft übermittelt werden. Das sind insbesondere Daten für folgende Zwecke: Abrechnung (intern und extern), steuerliche Agenden, haustechnische Angelegenheiten und Korrespondenz einschließlich Auftragserteilung zur Rechtsberatung und Durchsetzung von Ansprüchen des Miteigentümers und von diesen Berechtigten Dritten sowie



zur Erhebung seiner Kundenzufriedenheit. Die Daten werden, soweit dies zur Erfüllung des Verwaltungsvertrags erforderlich ist, an Auftragsverarbeiter (z.B. Handwerker, Installateure) und Dritte (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater) übermittelt, die sich zur Einhaltung der Datenschutzstandards der DSGVO verpflichtet haben. Der Verwalter veröffentlicht diese Daten auch in einem passwortgeschützten Intranet, zudem die Eigentümer und genannten Dritten Zugang erhalten. Die Datenverarbeitungen des Verwalters beziehen sich auf alle Daten, die notwendig sind, um die Aufgaben und Tätigkeiten sowie die gesetzlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und Pflichten des Verwalters zu erfüllen.

Die Daten schließen auch besondere Kategorien von Daten gemäß Art 9 DSGVO mit ein. Zu Beweis Zwecken, aus steuerlichen Gründen und zur Wahrung eigener Rechte werden die Daten auf Bestanddauer des Objekts aufbewahrt und verarbeitet. Zu diesen Zwecken vom unterfertigten Eigentümer an den Verwalter übermittelte Daten Dritter (z.B. Mieter, Bewohner, Pächter, neue Mit- oder Wohnungseigentümer) werden vom Verwalter genauso verarbeitet. Werden Daten Dritter (z.B. Mieter, Bewohner, Pächter, neue Mit- oder Wohnungseigentümer) an den Verwalter gesendet, bestätigt der übermittelnde Eigentümer dem Verwalter damit, dass der Dritte mit der beschriebenen Verarbeitung von dessen personenbezogenen Daten einverstanden ist oder die Geheimhaltungsinteressen des Dritten nicht überwiegen.

IX. Schlussbestimmungen

1. Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Verwaltervertrag, wozu auch Streitigkeiten über die Gültigkeit zählen, wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes vereinbart, in dessen Sprengel die verwaltete Liegenschaft gelegen ist.
2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, sofern der Auftraggeber nicht Verbraucher iSd KSchG ist.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksame(n) Bestimmung(en) durch eine diesen in wirtschaftlichem Ergebnis möglichst nahekommende Regelung(en) zu ersetzen.

