

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Verwalter von Wohnungseigentumsobjekten

I. Allgemeine Grundlagen/Geltungsbereich:

1. Die vorliegenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für das Rechtsverhältnis zwischen Verwalter und der Eigentümergemeinschaft als Auftraggeber.

Für den Fall, dass sich eine Bestimmung des Verwaltungsvertrages mit einer Bestimmung dieser AGB widerspricht, geht die Bestimmung des Vertrages jener der AGB vor.

II. Durchführung der Verwaltungstätigkeit:

1. Der Verwalter ist berechtigt, sich bei der Erfüllung der eigenen Vertragspflichten Personals und Hilfspersonen oder anderer Dritter zu bedienen.
2. Der Verwalter ist auch berechtigt, in jenen Fällen, bei denen es technisch geboten oder sinnvoll erscheint, im Einzelfall für bestimmte besondere Tätigkeiten externe Fachleute und Fachunternehmen zu üblichen Bedingungen zu beauftragen. Der Verwalter haftet gemäß § 1010 ABGB nur für Auswahlverschulden. Die Kosten von externen Fachleuten und Fachunternehmern sind im Verwaltungshonorar nicht enthalten, sondern vom Auftraggeber zusätzlich zu bezahlen.
3. Wenn die Vertretung des Auftraggebers im Zusammenhang mit der verwalteten Immobilie durch einen Rechtsanwalt gesetzlich geboten ist oder die Vertretung durch einen Rechtsanwalt in Behördenverfahren aufgrund der Komplexität des Streitgegenstandes im Interesse des Auftraggebers gelegen ist, so hat der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung Aufträge zur Rechtsvertretung zu erteilen. Dies gilt insbesondere auch für Eintreibungsmaßnahmen hinsichtlich der von den Mitgliedern der Wohnungseigentümergemeinschaft zu leistenden Wohnbeiträge (Betriebskosten und Einzahlungen in die Reparaturrücklage, oder sonstige von der Wohnungseigentümergemeinschaft gültig vereinbarte Zahlungen an die Wohnungseigentümergemeinschaft oder für die Wohnungseigentümergemeinschaft) oder im Rahmen der Geltendmachung oder Abwehr von sonstigen Forderungen von und gegen Wohnungseigentümer und Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft.

4. Der Verwalter ist berechtigt, aus den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln der Eigentümergemeinschaft die Kosten und Honorare der Beigezogenen zur Anweisung zu bringen.
5. Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltungstätigkeit mit Hilfe automationsgestützter Datenverarbeitung durchzuführen und sämtliche Verwaltungsunterlagen und -dokumente, zu digitalisieren und durch geeignete elektronische Datenspeichermedien zu verwahren und zu verwalten. Die Speicherung und Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft unterliegt den Regeln des Datenschutzgesetzes.
6. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, für den Auftraggeber mit Zahlungen an Zahlungsempfänger und Vertragspartner des Auftraggebers aus eigenen Mitteln in Vorlage zu treten. Sollten daher im Interesse des Auftraggebers fällige Zahlungen an Behörden und/oder Vertragspartner des Auftraggebers geleistet werden müssen und dafür Geldmittel des Auftraggebers nicht zur Verfügung stehen und auch innerhalb der Fälligkeitsfrist nicht von den Wohnungseigentümern eingehoben werden können, so ist der Verwalter berechtigt, im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft und der Wohnungseigentümer auch ohne konkrete Vereinbarung mit dem Auftraggeber bei einem zur Geschäftsausübung im Inland berechtigten Bankinstitut Fremdmittel zu ortsüblichen Konditionen im Interesse des Auftraggebers zur Begleichung dieser fälligen Forderungen in Anspruch zu nehmen, um Verzugsfolgen vom Auftraggeber abzuwenden.
7. Gleiches gilt, wenn im Interesse des Auftraggebers unbedingt notwendige Erhaltungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden müssen und trotz Aufforderung an den Auftraggeber oder an die Wohnungseigentümer, dem Verwalter die zur Bezahlung notwendigen Geldmittel nicht innerhalb angemessener Frist zur Verfügung gestellt werden.

III. Vertragsdauer/Vertragsbeendigung/Übergabe der Verwaltungsunterlagen:

1. Sofern im Verwaltungsvertrag nichts Anderes vereinbart wurde, erfolgt die Beauftragung des Verwalters auf unbestimmte Zeit.
2. Ist durch Vereinbarung mit dem Auftraggeber nichts anderes bestimmt, kann der Verwaltungsvertrag vom Verwalter und vom Auftraggeber jeweils unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende einer jeden Abrechnungsperiode schriftlich aufgekündigt werden. Das Recht auf sofortige Vertragsauflösung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

3. Im Fall der Vertragsbeendigung ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die Verwaltungstätigkeit einschließlich der Erstellung der Betriebskostenabrechnung bis zum Ablauf der Vertragsdauer durchzuführen und darf dafür auch das entsprechende Honorar verlangen. Solange der Auftraggeber keinen anderen Verwalter namhaft macht, ist der Verwalter gemäß § 1025 ABGB berechtigt und verpflichtet, jene Geschäfte im Rahmen der Verwaltungstätigkeit fortzusetzen, die keinen Aufschub dulden. Für die Tätigkeit im Rahmen dieser Fortführung der Geschäfte nach Ablauf des Verwaltungsvertrages erhält der Verwalter ein nach Zeitaufwand berechnetes Honorar entsprechend dem bei Abschluss des Verwaltungsvertrages vereinbarten Stundensatz.
4. Bei Aufkündigung des Verwaltungsvertrages erfolgt eine Übergabe der Verwaltungsunterlagen an den Auftraggeber (an den erforderlichenfalls gerichtlich zu bestellenden vorläufigen Verwalter gemäß § 23 WEG oder an einen bestellten Eigentümerversorger gem. § 22 WEG) oder an einen anderen vom Auftraggeber beauftragten Verwalter nach Ablauf der Kündigungsfrist. Der Verwalter ist aber verpflichtet, der vom Auftraggeber bestellten Nachfolgeverwaltung die für die Stammdatenanlage notwendigen Unterlagen spätestens 6 Wochen vor dem Ende der Kündigungsfrist, sofern die Nachfolgeverwaltung die Tätigkeit nicht nahtlos fortsetzt, 6 Wochen vor dem ihm mitgeteilten Beginn der Verwaltungstätigkeit der Nachfolgeverwaltung zur Verfügung zu stellen.
5. Für den Fall der rechtswirksamen Aufkündigung des Vertrages durch den Auftraggeber oder für den Fall der Aufkündigung des Verwaltungsvertrages durch den Verwalter, steht dem Verwalter mangels anderer konkreter Vereinbarung ein Übergabehonorar in Höhe von drei zuletzt vereinbarten monatlichen Pauschalhonoraren zu.
6. Der Verwalter darf die Übergabe solcher Dokumente und Unterlagen für die Verwaltung, für deren Beschaffung der Verwalter gegenüber dem Auftraggeber finanziell in Vorlage getreten ist, solange verweigern, solange der Auftraggeber dem Verwalter diese Kosten nicht ersetzt hat.
7. Im Falle der Beendigung des Verwaltungsvertrages hat der Verwalter das Recht, die Verwaltungsunterlagen (einschließlich Überweisungsbelege, Zahlscheinabschnitte sowie Kontobelege) aus den Jahren, für die die Anfechtungsfrist seiner Verwaltungsabrechnungen für die Wohnungseigentümer noch offen ist, bis zum Ablauf der Anfechtungsfrist und – sollte die Abrechnung angefochten werden – bis zur rechtskräftigen Beendigung dieses Verfahrens weiter zu verwahren, jedoch hat der Verwalter dem Auftraggeber oder

der namhaft gemachten Nachfolgeverwaltung Fotokopien oder geeignete elektronisch erstellte Kopien (PDF-Dateien, TIFF-Dateien, etc.) zukommen zulassen.

Dies gilt auch, wenn der Verwalter selbst in Verfahren, die von Behörden gegen ihn oder gegen seine Erfüllungsgehilfen wegen seiner Verwaltungstätigkeit eingeleitet wurden, Parteistellung hat.

IV. Aufrechnung:

1. Für berechtigte und fällige Forderungen des Verwalters gegen den Auftraggeber ist der Verwalter berechtigt, seine diesbezüglichen Ansprüche aus jenen Fremdgeldguthaben zu befriedigen, die beim Verwalter für den jeweiligen Auftraggeber eingehen oder vom Verwalter für den Auftraggeber verwahrt oder verwaltet werden.

V. Kosten der Verwaltungstätigkeit, Kostenersatz für besondere Tätigkeiten des Verwalters, Barauslagenersatz:

1. Das vereinbarte monatliche Verwaltungshonorar ist jeweils bis zum fünften Tag des jeweiligen Kalendermonats im Vorhinein zur Zahlung fällig. Soweit im konkreten Fall nichts anderes vereinbart wurde, sind sonstige Rechnungen des Verwalters an den Auftraggeber innerhalb von 14 Tagen bar und abzugsfrei zu bezahlen.
2. Zahlungen des Auftraggebers oder eines Wohnungseigentümers an den Verwalter sind so zu leisten, dass sie dem Verwalter in voller Höhe und am Tag der Fälligkeit (Zahltag) gutgeschrieben werden, Bankspesen, Überweisungsspesen etc. für diese Zahlungen sind vom Auftraggeber zusätzlich zu tragen. Für Verbraucher im Sinne des KSchG gilt, dass die Überweisung am Zahltag vorzunehmen ist.
3. Neben dem vereinbarten Verwaltungshonorar sind dem Verwalter die von ihm für den Auftraggeber bezahlte Barauslagen, Gebühren und sonstige Kosten zu ersetzen, die vom Verwalter im Interesse des Auftraggebers nachweislich aufgewendet wurden (dazu gehören insbesondere Portospesen, Fahrtspesen von und zu Terminen, die vom Verwalter im Interesse des Auftraggebers wahrgenommen werden, Kosten für notwendige Grundbuchsauszüge, für die notwendige Beschaffung von Urkunden aus dem Grundbuch und aus dem Firmenbuch, Gebühren für die Einholung von Meldeauskünften, Fotokopien, Bankspesen für solche Konten, die im alleinigen Interesse des Auftraggebers geführt werden, etc.).

4. Sollte es die Verwaltung des Objektes im Einzelfall erforderlich machen, dass der Verwalter Tätigkeiten außerhalb von Werktagen (Samstag zählt nicht als Werktag) zwischen 9.00 und 17.00 Uhr durchführen muss oder sonst einen überdurchschnittlichen Aufwand erfordern, ist der Verwalter berechtigt, diese Tätigkeiten gesondert in Rechnung zu stellen.
5. Die zweijährige Organisation von und Teilnahme an Eigentümerversammlungen sind mangels anders lautender Vereinbarungen vom vereinbarten Verwalterhonorar umfasst; für weitere Versammlungen können die Kosten hierfür nach dem vereinbarten Stundensatz vom Verwalter zusätzlich verrechnet werden. Ist die Abhaltung von Eigentümerversammlungen in den Räumlichkeiten des Verwalters nicht möglich, sind sie an dafür geeigneten öffentlich zugänglichen Orten durchzuführen. Die diesbezüglichen ortsüblichen Raummieten sind vom Auftraggeber zu tragen.
6. Verhandlungstätigkeiten des Verwalters bei Förderstellen, Behörden und Gerichten, sowie im Zuge von Finanzamtsprüfungen oder ähnliche Tätigkeiten sind nicht vom Verwaltungshonorar umfasst.
7. Wird der Verwalter vom Auftraggeber mit Tätigkeiten beauftragt, die mit der Erwirkung von Förderzusagen in Zusammenhang stehen, so steht dem Verwalter das diesbezüglich vereinbarte Entgelt für seine Bemühungen in voller Höhe auch dann zu, wenn die Förderung trotz seiner sachkundigen Bemühungen als Sachverständiger im Sinne des § 1299 ABGB nicht gewährt wird. Eine Aliquotierung erfolgt, wenn der Verwaltungsvertrag vor Beendigung der diesbezüglichen Tätigkeit des Verwalters beendet wird, oder wenn der Auftraggeber den diesbezüglichen Auftrag an den Verwalter widerruft.
8. Tätigkeiten des Verwalters im Zusammenhang mit der Durchführung von Sockelsanierungen, oder bei Großreparaturen, das sind Reparaturen mit einem Auftragsrahmen von mehr als € 7.200,00 (inkl. USt) sind durch das normale Verwaltungshonorar nicht gedeckt, sondern steht dem Verwalter für diese Tätigkeiten ein gesondertes Honorar zu.
9. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, Anfragen von Wohnungseigentümern und deren Beauftragten (Rechtsanwälten und Notaren), die diese etwa aus Anlass der beabsichtigten oder bereits durchgeführten Veräußerung des Wohnungseigentumsobjekts oder der vorzeitigen Tilgung von Darlehen, die auf dem Wohnungseigentumsobjekt pfandrechtlich sichergestellt sind, an den Verwalter, innerhalb angemessener Frist zu beantworten.

Der Verwalter ist berechtigt, dem jeweiligen Wohnungseigentümer zur Abgeltung seines diesbezüglichen Zeitaufwandes ein Honorar nach dem vereinbarten, anderenfalls angemessenen Stundensätzen sowie seine Barausgaben in Rechnung zu stellen.

VI. Kommunikation mit dem Verwalter, Formvorschriften:

1. Mangels anderer Vereinbarung im Einzelfall sind Vertragserklärungen des Auftraggebers an den Verwalter nur dann wirksam, wenn sie in Schriftform abgegeben wurden.
2. Telefaxsendungen oder E-Mails, die außerhalb von 08:00 bis 14:00 Uhr (Montag bis Donnerstag) und freitags von 08:00 bis 12:00 Uhr oder an Samstagen an den Verwalter gesendet werden, gelten erst am nächsten Werktag nach Beginn der Geschäftszeit des Verwalters als zugestellt.
3. Sofern ein Wohnungseigentümer dem Verwalter seine E-Mail-Adresse oder seine Faxnummer bekannt gegeben hat, oder diese auf seiner schriftlichen Erklärung oder des Auftraggebers an den Verwalter aufscheint, so erklärt der Wohnungseigentümer ausdrücklich sein Einverständnis dazu, dass der Verwalter mit ihm über Telefax oder E-Mail rechtswirksam kommuniziert, allfällige vertraglich vereinbarte Schriftformerfordernisse sind in diesem Fall durch Übermittlung per Telefax oder per E-Mail erfüllt. Dies gilt jedoch nicht, sofern gesetzliche Bestimmungen besondere Formvorschriften oder Zugangserfordernisse zwingend normieren (WEG, KSchG). Änderungen der Adresse oder Faxnummer sind vom Auftraggeber dem Verwalter umgehend mitzuteilen.

VII. Allgemeine Bestimmungen:

1. Auftraggeber und Verwalter verpflichten sich, einander die nötigen Informationen über alle Umstände zu geben, die für die Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltungstätigkeit erforderlich sind. Der Verwalter ist verpflichtet, Informationen über seine Verwaltungstätigkeit und über rechtliche und wirtschaftliche Vorgänge im verwalteten Objekt geheim zu halten, sofern dies nicht dem Interesse des Auftraggebers widerspricht (Gerichtsverfahren, Finanzamt, Förderstellen, etc.) oder eine solche Geheimhaltungsverpflichtung aufgrund konkreter gesetzlicher Vorschriften im Einzelfall nicht besteht oder außer Kraft tritt. Der Verwalter ist berechtigt, Kontaktdaten (Tel.Nr., Anschrift, E-Mail-Adresse, Fax-Nr.) an Dritte weiter zu geben, sofern dies im Interesse der Eigentümergemeinschaft ist (Z.B. für notwendige Reparaturen).

2. Die Haftung des Verwalters für Vermögensschäden des Auftraggebers ist auf die Höhe der Haftungssumme der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung beschränkt, es sei denn der Verwalter hat diese Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt. Die Eigentümergeinschaft als Auftraggeber des Verwalters haftet diesem ebenfalls nur für vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden.
3. Der Verwalter ist verpflichtet, die Verwaltungsunterlagen nur während jenes Zeitraums aufzubewahren, der nach den Bestimmungen der Bundesabgabenordnung (Aufbewahrungsfristen) vorgesehen ist. Nach Ablauf dieser Fristen ist der Verwalter berechtigt, diese Unterlagen für das verwaltete Objekt an den Auftraggeber zurückzustellen oder über konkrete einstimmige Anweisung aller Wohnungseigentümer für eine Vernichtung auf Kosten der Eigentümergeinschaft zu sorgen. Verträge, Protokolle über Hausversammlungen, Beschlüsse der Eigentümergeinschaft, Dokumente, die Rechte und Pflichten der Eigentümergeinschaft nachweisen, sind vom Verwalter jedenfalls auf Dauer seiner Verwaltungstätigkeit zu verwahren und nach deren Beendigung an den Auftraggeber zurückzugeben oder nach dessen Weisung zu verwenden.
4. Eine vom Verwalter verwahrte Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG, ist auf Bestandsdauer des Gebäudes bzw. jedenfalls auf Dauer des Verwaltungsvertrages zu verwahren und nach Beendigung des Verwaltungsvertrages an den Auftraggeber oder die beauftragte Nachfolgeverwaltung herauszugeben.
5. Der Verwalter ist berechtigt, im Verwaltungsobjekt an geeigneter Stelle in den allgemeinen Teilen, ein Schild anzubringen, aus dem seine Funktion und Kontaktdaten ersichtlich sind.

VIII. Tätigkeit des Verwalters im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Haus, Einhaltung der Bestimmungen des BauKG:

1. Sofern der Verwalter Bauarbeiten im Verwaltungsobjekt beauftragt, auf die die Bestimmungen des BauKG zur Anwendung kommen, so ist der Verwalter im Interesse und auf Kosten des Auftraggebers beauftragt und bevollmächtigt, auch jene Aufträge zu erteilen und Schritte zu setzen, die dem Bauherrn im Sinne des BauKG obliegen. Der Verwalter hat entweder die erforderlichen Aufträge zur Bestellung eines Projektleiters zu erteilen und diesem die Verpflichtungen des Bauherrn gemäß § 9 BauKG zu übertragen oder selbst Planungs- und Baustellenkoordinatoren zu marktüblichen Bedingungen und im gesetzlichen Umfang zu beauftragen. Der Verwalter hat die gegebenenfalls im Zuge der Durchführung der Baustelle erforderliche Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG zu verwahren.