

Eigentümergeinschaft der Liegenschaft Nirastraße 13,
Grundstücknummer 273/3, Katastralgemeinde Tschagguns

Verwaltungsvertrag

abgeschlossen zwischen der Eigentümergeinschaft der Liegenschaft Nirastraße 13, Grundstücknummer 273/3, Katastralgemeinde Tschagguns vertreten durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer, und der Gebäudeverwaltung, die Firma ProCreation Group BV, Nirastraße 13/1, 6774 Tschagguns, rechtsgültig vertreten von Herrn CATSBURG Cornelis und Frau BRETILER Trijini, beide vollberechtigten Inhaber der Firma ProCreation Group BV.

I.

Wir bestellen und bevollmächtigen, beginnend mit den 15. März 2014, die Gebäudeverwaltung ProCreation Group BV auf unbestimmte Zeit zum Verwalter und Vertreter der Eigentümergeinschaft gemäß §§ 18 ff WEG.

Der Verwalter verpflichtet sich, die Verwaltung der Liegenschaft im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und unter genauer Beachtung der nachfolgenden Vertragsbestimmungen gemäß § 1009 ABGB emsig und redlich zu besorgen.

II.

Die Veräußerung von Sachen, insbesondere von Liegenschaftsteilen und alle Verfügungshandlungen sind dem Verwalter untersagt.

Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung darf der Verwalter nur nach vorheriger Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer durchführen.

Werden Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung hinausgehen (etwa Verbesserungsarbeiten), mit Mehrheit beschlossen, ist nach dem Bekanntmachung per E-Mail des Beschlusses das Verstreichen einer Frist von drei Monaten abzuwarten.

Wird die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses begehrt, hat der Verwalter mit der Durchführung der Maßnahme bis zur rechtskräftigen Erledigung des Rechtsstreites zu warten. Die Aufnahme von Darlehen, das Anhängig machen von Prozessen und das Schließen von Vergleichen sowie die Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft an ausfremde Dritte darf der Verwalter erst nach einer besonderen mehrheitlichen Zustimmung im Einzelfall vornehmen.

Die Verpflichtung des Verwalters zur vorherigen mehrheitlichen Genehmigung einer Prozessführung entfällt in Fällen des § 20 Abs. 5 WEG. Demgemäß ist der Verwalter verpflichtet, rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers für Liegenschaftsaufwendungen (z.B. Betriebs- und Erhaltungskosten, Beiträge zur Rücklage, und derartige) einzumahnen und nötigenfalls binnen 6 Monaten einzuklagen sowie die Anmerkung der Klage im Grundbuch zu beantragen.

Die Vergabe von Erhaltungsarbeiten gemäß § 28 Abs. 1 Z 1 WEG mit einer Auftragssumme von mehr als € 500,00 darf der Verwalter erst vornehmen, nachdem er mindestens drei Angebote mit Gewährleistung für die Richtigkeit (mindestens drei verbindliche Kostenvoranschläge) den Wohnungseigentümern in deren Haus vorgelegt und deren mehrheitliche Zustimmung in jedem einzelnen Fall schriftlich erhalten hat. Dasselbe gilt sinngemäß für den Abschluss bzw. die Erhöhung von Versicherungen, die Einstellung bzw. Kündigung eines Hauswartes, die Beauftragung eines Reinigungsunternehmens und die Vergabe von Pflegeaufträgen (z.B. für Rasen). Davon ausgenommen sind Maßnahmen bei Gefahr im Verzug.

III.

Der Verwalter verpflichtet sich, bis spätestens 31. Mai eines jeden Jahres jedem Miteigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung über das vergangene Kalenderjahr ohne Kostenanrechnung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder eine andere bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zu senden.

Die Abrechnung ist so zu gestalten, dass die Wohnungseigentümer die verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit überprüfen



können. Die Einnahme- und Ausgabepositionen müssen detailliert angeben und aufgeschlüsselt werden. Es muss konkret ausgewiesen werden, wann, wofür und an wen welche Zahlungen geleistet wurden und von wem und wofür Geld eingenommen wurde. Für die einzelnen Rechtsgeschäfte müssen die Vertragspartner und deren Leistungen individuell angeführt sein. Weiter sind in der Abrechnung auch die Belege (Belegnummer, Belegdatum) zu bezeichnen.

Hinsichtlich des Anspruchs der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung wird vereinbart, dass dieser in zehn Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist verjährt.

Jedem Wohnungseigentümer ist Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Belegsammlung ist entsprechend übersichtlich und der Gliederung der Abrechnung entsprechend zu führen.

Jedem Wohnungseigentümer steht das Recht zu, nach Terminvereinbarung die Belegsammlung im Büro der Hausverwaltung – auch mehrmals – einzusehen.

Das Einsichtsrecht in die Belege ist so lange zu gewähren, als drei Jahre nach der Verjährung des Anspruches auf Rechnungslegung noch nicht vergangen sind.

Der Verwalter verpflichtet sich weiter, bis spätestens 30. November eines jeden Jahres jedem Wohnungseigentümer ein Exemplar der in § 20 Abs 2 WEG vorgesehenen Vorausschau ohne Kostenanrechnung zu übersenden.

IV.

Der Verwalter hat alle die Eigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergeinschaft durchzuführen. Weiter hat der Verwalter die Rücklage auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbareren Eigenkonto der Eigentümergeinschaft fruchtbringend, zum bestmöglichen Zinssatz, anzulegen.

Die Führung von Anderkonten ist unzulässig.

Mit dem kontoführenden Bankinstitut ist zu vereinbaren, dass jedem Wohnungseigentümer Einsicht in die Konten zu gewähren ist, und der Verwalter für Auszahlungen/Überweisungen ab einem Betrag von € 2.000,00 nicht alleine zeichnungsberechtigt ist; solche Auszahlungen/Überweisungen bedürfen der Gegenzeichnung zweier von der Eigentümergeinschaft zu bestimmender Wohnungseigentümer.

V.

Der Verwalter verpflichtet sich, für halbjährlich abzurechnende Kredit- und Zinsentilgungen sowie für eine allfällige Abfertigungsrücklage für den Hausbesorger Sparbücher zum bestmöglichen Zinssatz anzulegen. Die bis zum 5. eines jeden Monats von den Wohnungseigentümern einzuzahlenden Beiträge zu Kredit- und Zinsentilgungen sind bis zum folgenden 10. desselben Monats auf die Sparbücher zu überweisen.

Übersteigt die Rücklage den Betrag von € 6.700,00 um 50 % oder mehr, ist der Überschreibungsbetrag im Einvernehmen mit den Wohnungseigentümern in festverzinslichen Wertpapieren anzulegen.

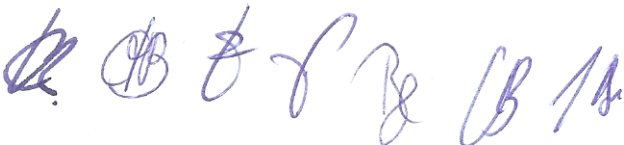
VI.

Der Verwalter ist verpflichtet, jedes Jahr mindestens eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Der Verwalter hat über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und die gefassten Beschlüsse, eine Niederschrift aufnehmen. Abstimmungen haben derart zu erfolgen, dass die zustimmenden Wohnungseigentümer ihre Unterschrift unter einen schriftlichen Beschlusstext setzen. Nach der Eigentümerversammlung ist die Niederschrift über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung allen Eigentümern zur Kenntnis zu bringen. Dies durch Übersendung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder eine andere bekannt gegebene Zustellanschrift zu erfolgen.

Im Übrigen steht es jedem Wohnungseigentümer frei, eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

VII.

Die Eigentümergeinschaft verpflichtet sich, dem Verwalter in das Jahr 2014 ein Verwaltungshonorar € 125,00 pro Monat, zuzüglich 20% Umsatzsteuer zu entrichten. Am Anfang eines neuen Kalenderjahres wird das Verwaltungshonorar korrigiert an Hand von den Durchschnittswert des Vorjahres der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau, veröffentlicht von der Bundesanstalt Statistik Österreich.



Der Verwalter wird ermächtigt, zu jedem 7. eines Monats ein Zwölftel des vereinbarten Betrages vom Konto der Eigentümergemeinschaft abzubuchen.
 Alle im Zusammenhang mit der Liegenschaftsverwaltung und der Erfüllung der oben dargelegten Verwalterpflichten verbundenen Aufwendungen (insbesondere Teilnahme an Eigentümerversammlungen, Porti, Rundschreiben, Telefonspesen, Finanzamtsbestätigungen usw.) sind mit dem vereinbarten Verwaltungshonorar abgegolten.
 Sollte der Verwalter für außerordentliche Leistungen – etwa für die Bauaufsicht bei einer Großreparatur – weitere Vergütungs- beziehungsweise Honoraransprüche stellen wollen, muss er diese vor Abwicklung des betreffenden Rechtsgeschäftes geltend machen und bedarf dies einer eigenen darauf gerichteten Vereinbarung mit der Eigentümergemeinschaft.
 Der Verwalter ist gemäß § 1009 ABGB verpflichtet, der Eigentümergemeinschaft allen aus der Verwaltungstätigkeit entspringenden Nutzen, wie Zinserträge, Provisionen, Skonti und Rabatte, zu überlassen. Insbesondere sind Provisionen, die der Verwalter von Versicherungsunternehmen erhält, an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben und in die Rücklage einzuzahlen.

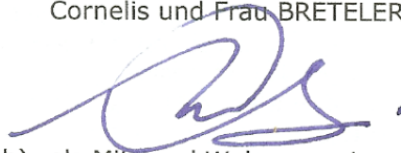
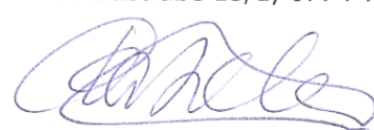
VIII.

Die Kündigung dieses Vertrages kann gemäß § 21 Abs. 1 WEG unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Jahresende erfolgen.
 Im Fall der Beendigung des Verwaltervertrages sind alle mit der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Unterlagen (wie Versicherungspolizzen, alle laufenden Betreuungs-, Wartungs- und Lieferverträge, Akten, Bescheide, Belege, usw.) unverzüglich an den neuen Verwalter oder die Eigentümergemeinschaft zu übergeben, sodass eine kontinuierliche Verwaltung der Liegenschaft gewährleistet ist.

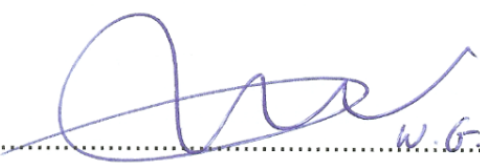

Datum: 24.08.2014



Es unterzeichnen

- a) als Verwalter: ProCreation Group BV, rechtsgültig vertreten von Herrn CATSBURG Cornelis und Frau BRETELER Trijni, wohnhaft Nirastraße 13/1, 6774 Tschagguns

- b) als Mit- und Wohnungseigentümer:

 W.G. VAN BEEH  J.A.M. Cleven

 U. STUBBLE  S. Beller