

VERWALTUNGSVERTRAG

mit welchem die Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft **EZ 2327, KG 63119 St. Peter**, mit der Adresse Prof.-Franz-Spath-Ring 3-43, 8042 Graz, im folgenden "Eigentümergeinschaft" genannt, der **FRIPAL-Immobilienverwaltung GmbH**, Burgring 6, 8010 Graz, FN 253411p, im folgenden „Verwalterin“ genannt, den Auftrag zur Verwaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der gegenständlichen Liegenschaft EZ 2327, KG 63119 St. Peter, erteilt.

Vereinbart wird zwischen den Vertragsparteien, dass die Rechte und Pflichten der Verwalterin gemäß dem Bundesgesetz über das Wohnungseigentum, insb. § 20 WEG 2002, gelten und sohin für das Rechtsverhältnis zwischen den Vertragsparteien das Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden ist.

I. AUFTRAG

Die Eigentümergeinschaft beauftragt die Verwalterin mit der Verwaltung der oben angeführten Liegenschaft nach den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum (im folgenden kurz „WEG“ genannt) in der jeweils geltenden Fassung.

Die Verwalterin wird beauftragt und bevollmächtigt, die Eigentümergeinschaft vor Ämtern und Behörden jeder Art zu vertreten, wie z. B. bei Ansuchen um Baubewilligung und Förderungen usw., insbesondere in ihrer Eigenschaft als Partei oder sonstige Beteiligte. Die Bevollmächtigung erstreckt sich ausdrücklich nicht auf die Veräußerung von Liegenschaftsanteilen.

II. DAUER

Das Vertragsverhältnis beginnt am 1. 1. 2024 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Sowohl die Eigentümergeinschaft als auch die Verwalterin können den Verwaltungsvertrag unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode kündigen (§ 21 Abs. 1 WEG).

III. ALLGEMEINE PFLICHTEN DES VERWALTERS

Die Verwalterin verpflichtet sich und wird ausdrücklich dazu ermächtigt, ein gesondertes Konto im Namen der Eigentümergeinschaft (Eigenkonto) zu eröffnen, über das alle Einnahmen und Ausgaben abgewickelt werden. Zinsen, Erträge, Skonti und Rabatte werden der Eigentümergeinschaft gutgeschrieben, Überziehungs- und Kontoführungsspesen werden dieser angelastet.

Für die Rücklage als Vermögen der Eigentümergeinschaft ist ein auf diese lautendes und für jede:jeden Wohnungseigentümer:in einsehbares gesondertes Konto (Eigenkonto) zu führen. Die Rücklage ist fruchtbringend anzulegen (§ 31 Abs. 2 WEG).

Für die Abrechnung und die Vorausschau gelten hinsichtlich Fristen und Inhalt die Bestimmungen des WEG.

Die Abrechnungen sind so zu erstellen, dass in übersichtlicher Form die Aufzeichnung der Einnahmen und Ausgaben für die gesamte Liegenschaft dargestellt wird, und dass allen Miteigentümer:innen ein Exemplar der für das gesamte Objekt ausgearbeiteten Abrechnung

übermittelt wird, sodass allen ermöglicht wird, die Wirtschaftlichkeit bzw. Rechtmäßigkeit der Verwaltungsmaßnahmen zu beurteilen.

Jeder:jedem Wohnungseigentümer:in steht das Recht zu, nach Terminvereinbarung in die Belege im Büro des Verwalters einzusehen und auf eigene Kosten Kopien anzufertigen zu lassen oder sich diese unentgeltlich digital übermitteln zu lassen (im üblichen Rahmen).

Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ist ein sich aus der Abrechnung zugunsten einer:eines Wohnungseigentümer:in ergebender Überschussbetrag auf dessen künftige Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben, ein sich aus der Abrechnung ergebender Fehlbetrag ist binnen zwei Monaten ab Rechnungslegung nachzuzahlen, wobei im Falle eines Eigentümer:innenwechsels diejenige:derjenige zur Nachzahlung verpflichtet ist, die:der im Zeitpunkt der Fälligkeit Wohnungseigentümer:in ist.

In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung werden Arbeiten in der Vorausschau angekündigt. Die Arbeiten werden an den:die Bestbieter:in vergeben. Miteigentümer:innen können andere (namhafte, österreichische) Unternehmen bekannt geben, die zur Angebotslegung eingeladen werden. Dies hat durch den:die Miteigentümer:in rechtzeitig zu geschehen und ist vom Verwalter ehestmöglich zu veranlassen. Bei Notfällen und Gefahr im Verzug gilt obige Bestimmung nicht. In diesen Fällen wird die Verwalterin in eigener Verantwortung beauftragt, Sofortmaßnahmen zu setzen und die Eigentümergemeinschaft darüber zu informieren.

Die Verwalterin verpflichtet sich – wenn notwendig unter Beiziehung eines Sachverständigen – die Ausschreibung der notwendigen Arbeiten, sowie die Einholung und Prüfung der einzelnen Offerte auf Vollständigkeit und der Arbeiten auf handwerklich einwandfreie Ausführung vorzunehmen.

Weiters verpflichtet sich die Verwalterin bei größeren Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten mindestens 3 Kostenvoranschläge einzuholen und um gute Auftragsabschlüsse bemüht zu sein.

Es wird festgehalten, dass die Vorbereitung von Beschlüssen und die Abhaltung von Beschlussfassungen, sei es im Rahmen von Eigentümer:innenversammlungen oder als Umlaufbeschluss, Teil der ordentlichen Verwaltung und vom Verwaltungshonorar abgedeckt sind, auch wenn diese inhaltlich Maßnahmen betreffen, die über die ordentliche Verwaltung hinaus gehen.

Die Verwalterin ist bereit mit dem Bewohnerverein „MITEINANDER Interessensgemeinschaft am Prof.-Franz-Spath-Ring II“, Quartiersprechern, Hausvertrauensleuten o. ä. zu kommunizieren, ohne diese zu bevorzugen. Dem Bewohnerverein, Quartiersprechern, Hausvertrauensleuten o. ä. kommt keine Entscheidungsbefugnis für die übrigen Miteigentümer:innen oder die Eigentümergemeinschaft zu, sofern nicht ausdrückliche Beauftragungen und Vollmachten vorliegen oder ein aufrechter Beschluss der Eigentümergemeinschaft dafür besteht.

Weisungen und Aufträge der Mehrheit gemäß § 20 Abs 1 bzw. § 24 WEG werden im Bereich der ordentlichen Verwaltung von der Verwalterin zeitnah umgesetzt, sofern diese nicht rechtswidrig sind. Im Bereich der außerordentlichen Verwaltung hat die Verwalterin die Rechtskraft von Beschlüssen abzuwarten.

Bei Schäden, aber auch zur Vorbeugung von Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wird die Verwalterin unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit (auch langfristig), guter Qualität und des aktuellen Stands der Technik entsprechende Maßnahmen einleiten. Erscheinen im Zuge dessen erweiterte Maßnahmen sinnvoll, die den Bereich von § 29 WEG berühren (bauliche Änderungen/Verbesserungen/außerordentliche Verwaltung), so wird die

Verwalterin mit dem Bewohnerverein Rücksprache halten und gegebenenfalls eine entsprechende Beschlussfassung durchführen. Bei Gefahr im Verzug ist die Verwalterin befugt, ohne Rücksprache geeignete Maßnahmen vorzunehmen.

Die Verwalterin verpflichtet sich mindestens alle zwei Jahre eine Eigentümer:innenversammlung einzuberufen. Die Einberufung der Versammlung und die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände sind allen Wohnungseigentümer:innen mindestens 2 Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich durch Hausanschlag und Übersendung zur Kenntnis zu bringen. Darüber hinaus können mindestens drei Wohnungseigentümer:innen, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben, von der Verwalterin schriftlich unter Angabe eines wichtigen Grundes die Einberufung einer Eigentümer:innenversammlung verlangen. Das Recht jeder:jedes Miteigentümer:in:Miteigentümers selbst auf eine Versammlung oder auf einen Umlaufbeschluss hinzuwirken bleibt bestehen. Für diese zusätzlichen, von Bewohner:innen verlangten Versammlungen kann die Verwalterin ihre damit verbundenen Kosten und Aufwendungen gesondert in Rechnung stellen.

Weiters verpflichtet sich die Verwalterin mindestens einmal pro Vierteljahr für eine Begehung der Liegenschaft zur Verfügung zu stehen.

Unabhängig davon, sind unangemeldete, regelmäßige Kontrollen der Liegenschaft durch die Verwalterin vorzunehmen. Das Innere der Wohnungen wird hierbei nur mit Zustimmung der Eigentümer:innen oder der berechtigten Benützer:innen sowie bei Gefahr im Verzug betreten.

Rückrufe der zuständigen Verwalter-Mitarbeiter:innen: bei telefonischen Anfragen werden innerhalb eines Werktages, jedoch spätestens am folgenden Werktag getätigt. Schriftliche Anfragen, insbesondere auch E-Mails, werden innerhalb von 1 bis 3 Werktagen beantwortet, was jedoch nicht bedeutet, dass jeder Sachverhalt innerhalb dieser Frist gelöst/beantwortet sein muss (Bearbeitungszeit).

IV. ZAHLUNG

Die monatlichen Wohnkostenbeiträge sind im Vorhinein fällig und haben bis spätestens zum 5. jeden Monats auf dem von der Verwalterin geführten Konto für die Eigentümergemeinschaft einzulangen.

Die Verwalterin ist verpflichtet, der Eigentümergemeinschaft alle aus diesem Verwaltungsgeschäft entspringenden Zinserträge, Skonti, Rabatte, Boni, Provisionen u. ä. zu überlassen.

V. AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL

Die Verwalterin verpflichtet sich den sich aus dem Gesetz oder den einstimmigen Vereinbarungen ergebenden Aufteilungsschlüssel anzuwenden und die jeweilige Rechtsgrundlage offen zu legen.

Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümer:innen nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Sämtliche Wohnungseigentümer:innen können einen davon abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

VI. HONORAR

1. Das monatliche Verwaltungshonorar ab 1.1.2024 beträgt € 4.300,- exkl. USt.

Die Honorarverrechnung erfolgt monatlich am 22. des jeweiligen Monats. Das Verwaltungshonorar ist wertgesichert nach VPI 2020, Basis jeweils Oktober, Anpassung mit Jänner.

2. Das Verwaltungshonorar stellt umsatzsteuerlich Nettobeträge dar. Die Verwalterin ist berechtigt, die hierauf entfallende Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen.

3. Gesondert in Rechnung gestellt wird ein Bauverwaltungshonorar für die Abwicklung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten - in Prozent der Nettoauftragssumme je Maßnahme:
0 % für die ersten 10.000 Euro (kleinere Arbeiten damit ohne zusätzlichem Honorar)

5 % für die nächsten 90.000 Euro

4 % für den 100.000 Euro übersteigenden Teil der Auftragssumme

Eine Reduktion des Bauverwaltungshonorars ist nach Vereinbarung möglich, wenn die organisatorischen Aufgaben bei einem Projekt von Bewohner:innen oder Dritten wie z. B. der Fa. Pracher abgedeckt werden.

4. Nicht inbegriffen in den obigen Honoraren sind Honorare für berufsmäßige Parteienvertreter, Sachverständige und die mit der Mahnung bzw. Exekution von Entgeltrückständen verbundenen Vertretungs- und Gerichtskosten. Für den Fall der Uneinbringlichkeit nach erfolgter Exekutionsführung gegen den Schuldner oder bei dessen Konkurs gehen Rückstände und die obigen Kosten und Honorare zu Lasten der Eigentümergemeinschaft.

5. Bei Beendigung des Verwaltungsverhältnisses durch ordentliche Kündigung seitens der Eigentümergemeinschaft bis zum 31. 12. 2026 (Laufzeit bis zu 3 Jahren) gebührt der Verwalterin ein Übergabehonorar von 3 Monatshonoraren, bis zum 31. 12. 2033 (10 Jahre) 1,5 Monatshonorare. Bei Kündigung zu einem späteren Zeitpunkt sowie bei Kündigung vonseiten der Verwalterin gebührt der Verwalterin kein Übergabehonorar.

6. Für die Erstellung der Umsatzsteuerklärung und damit zusammenhängender Tätigkeiten wird kein zusätzliches Honorar in Rechnung gestellt.

7. Sonderwünsche von einzelnen Wohnungseigentümer:innen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, sind zwischen der Verwalterin und diesen Eigentümer:innen gesondert zu vereinbaren und dürfen die Gemeinschaft nicht belasten.

VII. ERSATZ VON BARAUSLAGEN

Außer dem unter VI. vereinbarten Honorar gebührt der Verwalterin der Ersatz der von ihr im Interesse der Eigentümergemeinschaft aufgewendeten notwendigen Barauslagen für Stempel-, Gerichtsgebühren, Kommissionsgebühren usw., die von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind. Alle Porti und sonstigen Kosten für den Geschäftsverkehr der Verwalterin sind im Verwaltungshonorar enthalten.

VIII. ALLGEMEINES

Eine Änderung dieses Verwaltungsvertrages bedarf der schriftlichen Zustimmung der Verwalterin und seitens der Eigentümergemeinschaft eines Mehrheitsbeschlusses nach § 24 WEG.

Name und Anschrift der Verwalterin sind im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Kosten dafür trägt die Eigentümergemeinschaft.

Die Verwalterin ist verpflichtet eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Haftpflichtsumme von mind. € 400.000,- für die Dauer des Verwaltungsvertrages aufrecht zu erhalten. Auf Aufforderung ist diese der:dem anfragenden Miteigentümer:in nachzuweisen.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksame Regelung ist durch eine wirksame zu ersetzen, die dem rechtlichen und wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

Dieser Verwaltungsvertrag wird in einer Ausfertigung unter Beiheftung der Beschlussfassung erstellt. Kopien werden auf Wunsch jeder:jedem Wohnungseigentümer:in überlassen.

Gerichtsstand ist Graz.

Graz, am 5. Juni 2023

FRIPAL
Immobilienverwaltung GmbH
8010 Graz Burgg. 6
office@fripal.at 0316/39 5000

Verwalterin

Für die Eigentümergemeinschaft -
die Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ 2327, KG 63119 St. Peter,
Prof.-Franz-Spath-Ring 3-43, 8042 Graz, gemäß beigeheftetem Beschluss nach § 24 WEG.