

MIETVERWALTUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1.

Max Mustermann
Musterstraße 1
6850 Dornbirn

als Auftraggeber einerseits

und

2.

der Vorarlberger gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.,
vertreten durch Geschäftsführer Dr. Hans-Peter Lorenz, St. Martin-Straße 7, 6850
Dornbirn (im Folgenden kurz „VOGEWOSI“ genannt)

als Verwalter andererseits

wie folgt:

Präambel

Zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum in Vorarlberg haben das Land Vorarlberg, die Vorarlberger Eigentümerversammlung (VEV) und die VOGEWOSI als gemeinsame **Partner** das Projekt „Sicher Vermieten“ gestartet.

Dabei soll durch ein „Zwischenschalten“ der VOGEWOSI zwischen privatem Vermieter und Mieter erreicht werden, dass leerstehender Wohnraum über die jeweilige Standortgemeinde Wohnungssuchenden zur Vermietung angeboten werden kann.

Im Rahmen dieses Projektes wird der Auftraggeber das Objekt TOP Nr., Musterstraße 1, 6850 Dornbirn zur Vermietung an eine von der Standortgemeinde bekannt gegebene Person zur Verfügung stellen.

Zweck dieses Vertrages ist, bei Vermietung des Objektes die Festlegung der von der Mietverwaltung umfassten Leistungen sowie die Sicherstellung, dass sämtliche aus dem Mietverhältnis resultierenden Verpflichtungen des Mieters (z.B. Bezahlung des monatlichen Mietzinses) gegenüber dem Auftraggeber erfüllt werden.

Der Inhalt dieses Vertrages bezieht sich ausdrücklich nur auf Objekte, welche im Rahmen des Projektes „Sicher Vermieten“ vermietet werden.

I. Objektbezeichnung und Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber ist Eigentümer der/..... Anteile der EZ xxx GB xxxx xxxxx, BLNR. xxxx, mit welchem Wohnungseigentum an der Wohnung W ? untrennbar verbunden ist.

Dieses Objekt stellt den Vertragsgegenstand dar.

Die VOGEWOSI übernimmt die Mietverwaltung für folgendes Objekt:

Wohnung TOP Nr.
Musterstraße 1
6850 Dornbirn

II. Vertragsdauer

Der Mietverwaltungsvertrag beginnt mit und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der Mietverwaltungsvertrag kann sowohl vom Auftraggeber als auch von der VOGEWOSI frühestens zum Ende des zwischen dem Auftraggeber und dem Mieter abgeschlossenen Mietverhältnisses unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats gekündigt werden.

Der Mietverwaltungsvertrag endet jedoch frühestens, nachdem die VOGEWOSI sämtliche vertragliche Pflichten (z.B. nachträgliche Erhaltungsarbeiten etc.) erfüllt hat.

III. Auftrag und Vollmacht

Der Auftraggeber bevollmächtigt und beauftragt die VOGEWOSI gem. den Bestimmungen der §§ 1002 ff ABGB, die Mietverwaltung für das vertragsgegenständliche Wohnobjekt vorzunehmen.

Die VOGEWOSI verpflichtet sich, bei der Ausübung der Mietverwaltung die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, insbesondere ist die Mietverwaltung für den Vertragsgegenstand im Ausmaß der nachfolgenden Vertragsbestimmungen durchzuführen.

Die im Rahmen des Auftrages und dieser Vollmacht übernommenen Geschäfte kann die VOGEWOSI im Namen und auf Rechnung des Auftraggebers ausführen.

Bei der Ausübung der Mietverwaltung ist die VOGEWOSI berechtigt, im Einzelfall externe Professionisten zu üblichen Bedingungen zu beauftragen. Die VOGEWOSI haftet diesfalls nur für ein Auswahlverschulden. Eine Haftung für die Tätigkeit dieser Professionisten wird ausdrücklich nicht übernommen.

Bei der Ausübung der Verwaltung ist die VOGEWOSI berechtigt, sämtliche Verwaltungsunterlagen sowie auch Dokumente mit Hilfe automationsunterstützter Datenverarbeitung elektronisch zu speichern. Dies bezieht sich auch auf personenbezogene Daten.

Der Auftraggeber stimmt dieser Vorgehensweise ausdrücklich zu.

IV. Vertretung vor Gerichten

1.

Der Auftraggeber erteilt der VOGEWOSI im Sinne der §§ 30, 31 ZPO für alle vorkommenden Fälle Prozessvollmacht.

Der Auftraggeber bevollmächtigt die VOGEWOSI auch, diesen in Exekutionssachen und in außerstreitigen Verfahren zu vertreten.

Weiters erteilt der Auftraggeber der VOGEWOSI die Vollmacht, berufsmäßige Parteivertreter iSd § 31 ZPO und/oder anderer einschlägiger Verfahrensvorschriften zu bestellen.

2.

Auch ist die VOGEWOSI zur Empfangnahme der zu bezahlende Miete (Hauptmietzins inklusive Betriebskosten und anderer Nebenkosten) sowie der sonstigen vom Mieter zu erbringenden Leistungen bevollmächtigt und deren Empfang rechtswirksam zu quittieren.

V. Forderungsabtretung

Der Auftraggeber wird im Rahmen des Projektes „Sicher Vermieten“ mit dem vom jeweiligen Wohnungsamt bzw. Projektverantwortlichen der Standortgemeinde namhaft gemachten Wohnungswerber einen Mietvertrag abschließen.

Mit diesem Mietverwaltungsvertrag wird - zur Minimierung der mit einer Vermietung zusammenhängenden Risiken - dem Auftraggeber gegenüber garantiert, dass die aus dem Mietverhältnis resultierenden Zahlungsverpflichtungen trotz Uneinbringlichkeit beim Mieter geleistet werden.

Der Auftraggeber tritt deshalb sämtliche Forderungen und Ansprüche, welche dieser gegenüber dem Mieter aus dem mit diesem abgeschlossenen Mietverhältnisses zustehen, an die VOGEWOSI ab.

Die VOGEWOSI ist berechtigt, diese Forderungen und Ansprüche in eigenem Namen erforderlichenfalls auch im Klagswege geltend zu machen.

Die VOGEWOSI nimmt diese Abtretungserklärung ausdrücklich an.

VI. Mietverwaltung

Nachstehende Leistungen sind im Rahmen der Mietverwaltung von der VOGEWOSI zu erbringen:

a) Verwaltung:

- Erstellen der monatlichen Mietzinsvorschreibung und Vorschreibung der Miete an den Mieter
- Kontenüberwachung durch vollautomatisiertes Mahnwesen
- Vornahme der Indexierung der Mietzinse;
- Meldung von Versicherungsschäden an den Gebäudeverwalter bzw. Objekteigentümer (bei Objekten ohne Wohnungseigentum und ohne Verwalter)

- Zahlung des Hauptmietzinses und der Nebenkosten wie insbesondere Betriebskosten an den Vermieter bis zum 25. eines jeden Monats während aufrechtem Mietverhältnis
- Liegt bei Fälligkeit der Mietzinszahlung ein Rückstand des Mieters mit dem Mietzins (Hauptmietzins samt sämtlicher Nebenkosten wie z.B. Betriebskosten) oder Teilen desselben vor, so kann die VOGEWOSI die Mietzinszahlung an den Vermieter vorläufig zurückhalten. Die VOGEWOSI wird in einem solchen Fall dem Mieter eine angemessene Nachfrist und bei weiterem Verzug den Antrag auf gerichtliche Aufkündigung über einen Anwalt beim zuständigen Bezirksgericht einbringen. Diesfalls wird der Mietzinsrückstand nach gerichtlicher Zustellung der Kündigung an den Mieter an den Auftraggeber wieder ausbezahlt.
Der Auftraggeber erklärt sich mit dieser Vorgehensweise ausdrücklich einverstanden.
Für Zeiträume, in welchen das gegenständliche Wohnobjekt nicht vermietet ist bzw. renoviert wird oder leer steht, werden keine Mietzinszahlungen (Hauptmietzins samt sämtlicher Nebenkosten wie z.B. Betriebskosten) übernommen.
- Übernahme der Kosten für die Instandsetzungen des Vertragsgegenstandes im Falle der Rückstellung einer durch den Mieter verursachten übermäßigen Abnutzung des Vertragsgegenstandes, wenn der Mieter seiner Verpflichtung trotz Setzung einer angemessenen Frist zur Wiederherstellung nicht nachkommt.
- Organisation derartiger Instandsetzungsarbeiten
- Übernahme allfälliger Rückstände aus der Jahresabrechnung, wenn der Mieter diese trotz Setzung einer angemessenen Frist nicht bezahlt.
- Verwaltung der Kautions
- Überprüfung und Verwaltung der Mietvertragsdauer und der Kündigungsfristen sowie – bei nicht fristgerechtem Auszug des Mieters – Einbringung von Räumungsklagen zur Vermeidung kündigungsgeschützter Mietverhältnisse.
- Nach Absprache mit dem Vermieter schriftliche Mietvertragsverlängerungen
- Abwicklung von einvernehmlichen Beendigungen von Mietverträgen
- Kostentragung und Abwicklung bzw. Organisation von gerichtlichen Kündigungsvorfahren bei Vorliegen von Kündigungsgründen gem. § 30 MRG bzw. Einbringen von Klagen (z.B. Räumungsklagen) – Aktivprozesse.
- Kostentragung und Abwicklung bzw. Organisation von gerichtlichen Verfahren, die der Mieter gegen den Vermieter einleitet (Mietzinsminderungsansprüche, etc.), sofern diese Verfahren nicht vom Vermieter verschuldet wurden – Passivprozesse.
- Bearbeitung von sonstigen Angelegenheiten betreffend das Mietverhältnis (z.B. Beschwerden) mit Ausnahme von Angelegenheiten betreffend die Betriebskostenabrechnung;
- Bei Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters Terminkoordination zur Rücknahme des Vertragsgegenstandes samt Erstellung eines Auszugsprotokolls

- Dokumentation der bei der Rückstellung des Vertragsgegenstandes festgestellten Schäden und die Organisation der notwendigen Instandsetzung des Vertragsgegenstandes; die Baukoordination und Bauleitung erfolgt dabei durch externe Professionisten, nicht durch Mitarbeiter der VOGEWOSI.

b) Leistungen bei Erst- und Wiedervermietung:

Für das **erstmalige** Zustandekommen eines Mietvertrages zwischen Auftraggeber und Mieter sind nachstehende Leistungen zu erbringen:

- Besichtigung des Vertragsgegenstandes mit Auftraggeber samt Beurteilung, ob dieser für das Projekt „Sicher Vermieten“ geeignet ist
- EDV-mäßige Erfassung des Vertragsgegenstandes in der Verwaltung
- Besichtigung des Vertragsgegenstandes mit Wohnungswerbern vor Anmietung des Vertragsgegenstandes
- Organisation des Abschlusses des Mietvertrages zwischen Auftraggeber und Mieter
- Bei Beginn des Mietverhältnisses Terminkoordination zur Übergabe des Vertragsgegenstandes an den Mieter samt Erstellung eines Einzugsprotokolls
- Einhebung einer Kautions;
 - diese soll ausschließlich der VOGEWOSI als Sicherstellung für sämtliche aus dem Mietverhältnis resultierenden Verpflichtungen des Mieters dienen, sofern diese Leistungen der VOGEWOSI nicht im Rahmen der Landesgarantie ersetzt werden;

Für jede **Folgevermietung** des Vertragsgegenstandes werden nachstehende Leistungen erbracht:

- Besichtigung des Vertragsgegenstandes mit Wohnungswerbern vor Anmietung des Objekts
- Organisation des Abschlusses des Mietvertrages zwischen Auftraggeber und Mieter
- Bei Beginn des Mietverhältnisses Terminkoordination zur Übergabe des Vertragsgegenstandes an den Mieter samt Erstellung eines Einzugsprotokolls;
- Einhebung einer Kautions
 - diese soll ausschließlich der VOGEWOSI als Sicherstellung für sämtliche aus dem Mietverhältnis resultierenden Verpflichtungen des Mieters dienen, sofern diese Leistungen der VOGEWOSI nicht im Rahmen der Landesgarantie ersetzt werden;

VII. Erhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen

Der Auftraggeber stimmt einer Abwicklung (= Baukoordination und Bauleitung) von Erhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der Erhaltungspflicht des Vermieters iS des § 3 MRG durch die VOGEWOSI **bis zu einer Kostenobergrenze von EUR 1.000,-**

zu

nicht zu.

Zur Erklärung für den Vermieter/Auftraggeber:

Der Vermieter hat sich dazu zu verpflichten, die Instandhaltungspflicht analog den Bestimmungen des § 3 MRG auf sein Objekt anzuwenden. Dies gilt auch für den Fall, wenn das zu vermietende Objekt nicht unter den Anwendungsbereich des MRG – insbesondere § 3 MRG – fällt.

Es betrifft dies sohin Maßnahmen, die ohnedies den Vermieter treffen würden und daher von der Garantieerklärung nicht umfasst sind.

Bei Nichtzustimmung sind sämtliche Erhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen (z.B. Reparaturen / Mängelbehebungen), welche nicht aufgrund einer übermäßigen Abnutzung durchzuführen sind, vom Auftraggeber auf eigene Veranlassung abzuwickeln.

Maßnahmen der Erhaltung, Instandhaltung und Erneuerung **über einem Betrag von EUR 1.000,-** sind immer erst nach Rücksprache und nach vorheriger Vereinbarung mit dem Auftraggeber durchzuführen.

Für diese Maßnahmen wird ein Stundensatz von brutto EUR 82,80 vereinbart.

VIII. Verwaltungsentgelt; Gebühren

Der Inhalt dieses Vertrags findet nur auf Objekte Anwendung, welche im Rahmen des Projekts „Sicher Vermieten“ vermietet werden.

Der Auftraggeber hat für sämtliche im Rahmen dieses Projektes gewährten Leistungen - mit Ausnahme der unter Punkt VII. erwähnten und gesondert zu vereinbarenden Zusatzleistungen – **kein** Mietverwaltungsentgelt zu bezahlen.

All diese Leistungen werden im Rahmen des Projekts „Sicher Vermieten“ vom Land Vorarlberg getragen und bezahlt.

IX. Aufrechnungsverbot

Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, gegen das Entgelt für gesondert vereinbarte Zusatzleistungen mit Gegenforderungen aufzurechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht auszuüben; dies vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Bestimmungen.

X. Schlussbestimmungen

- Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.
- Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist. Dies gilt auch für das Abgehen dieses Formgebotes.
- Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.
- Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Mietverwaltungsvertrag, inklusive Streitigkeiten über die Gültigkeit, gilt – sofern rechtlich möglich - die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Dornbirn als vereinbart.

Dornbirn, am

Dornbirn, am

Unterschriften:

MAX MUSTERMANN	VORARLBERGER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. DORNBIRN
----------------	--