

Eigentümergeinschaft Niederbahn 13, 13a, 13b
z.H. Herrn Felix Deutschmann
felix@duensing.org
6850 Dornbirn

Dornbirn, 17. Juli 2026 / ha

Angebot Immobilienverwaltung Wohnanlage Niederbahn 13, 13a, 13b

Sehr geehrter Herr Deutschmann,

wir bedanken uns herzlich für die Möglichkeit der Angebotslegung und übermitteln Ihnen und den Miteigentümern als behördlich konzessionierte Immobilienverwaltung in der Beilage unser persönliches Angebot.

Mit der Verwaltung einer Wohnungseigentumsanlage ist weit mehr verbunden als die laufende Buchhaltung und Organisation. Entscheidend sind Verlässlichkeit, Transparenz, rasche Erreichbarkeit und ein verantwortungsvoller Umgang mit den finanziellen Mitteln der Eigentümergeinschaft.

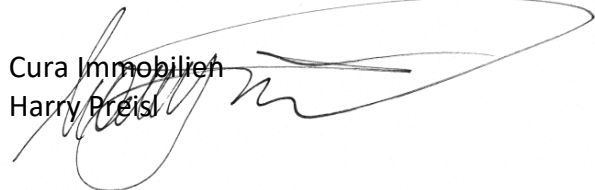
Als konzessionierte Immobilienverwaltung begleiten wir Wohnungseigentümer seit vielen Jahren bei der professionellen Bewirtschaftung und Werterhaltung ihrer Immobilien. Dabei verbinden wir persönliche Betreuung mit modernen digitalen Lösungen und einer wirtschaftlich orientierten Verwaltung.

Wir verwalten im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 i.d.g.F., des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), des Mietrechtsgesetzes (MRG) und der Richtlinien der Innung der Immobilienreuhänder; wobei ergänzende oder anderweitige Vereinbarungen im Rahmen des Gesetzes möglich sind.

Gerne stellen wir unsere Erfahrung und unser Know-how in den Dienst Ihrer Eigentümergeinschaft und freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen. Für Fragen oder ein vertiefendes Gespräch stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Cura Immobilien
Harry Preis



WARUM CURA IMMOBILIEN?

Die Verwaltung einer Wohnungseigentumsanlage erfordert weit mehr als die Erfüllung gesetzlicher und organisatorischer Aufgaben. Eigentümer übertragen ihrer Hausverwaltung Verantwortung für die laufende Betreuung der Liegenschaft, sowie für die Verwaltung erheblicher finanzieller Mittel.

Als konzessionierte Immobilientreuhänder und Hausverwalter gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 verwalten wir treuhänderisch Vermögenswerte und Rücklagen im Interesse der Eigentümergemeinschaft. Dieses Vertrauen betrachten wir als besondere Verpflichtung. Sorgfalt, Verlässlichkeit und Integrität bilden daher die Grundlage unseres täglichen Handelns.

Unsere Eigentümergemeinschaften profitieren insbesondere von:

- Treuhänderischer Verantwortung und gesetzeskonformer Verwaltung sämtlicher Vermögenswerte und Rücklagen
- Transparenter und nachvollziehbarer Buchhaltung mit klarer Dokumentation aller Geldbewegungen
- Sicherer Verwaltung der Gemeinschaftsgelder über eigene Treuhand- und Rücklagenkonten
- Wirtschaftlichem und verantwortungsbewusstem Umgang mit den finanziellen Mitteln der Eigentümergemeinschaft
- Persönlicher Betreuung durch feste Ansprechpartner und kurzen Entscheidungswegen
- Moderner digitaler Verwaltung mit jederzeit verfügbarem Zugriff auf wichtige Unterlagen

Unser Ziel ist nicht nur die ordnungsgemäße Verwaltung Ihrer Wohnanlage, sondern auch der langfristige Werterhalt Ihrer Immobilie sowie der verantwortungsvolle Schutz des gemeinschaftlichen Vermögens der Eigentümergemeinschaft.

Selbstverständlich verfügen wir über die gesetzlich vorgeschriebene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Immobilientreuhänder. Dadurch besteht für die Eigentümergemeinschaft zusätzliche Sicherheit bei der Wahrnehmung unserer Verwaltungsaufgaben.

Als Treuhänder verwalten wir nicht nur Immobilien, sondern das gemeinschaftliche Vermögen der Eigentümergemeinschaft. Dieser Verantwortung begegnen wir mit größtmöglicher Sorgfalt, Transparenz und persönlichem Engagement.

Ihr Mehrwert durch die Firma CURA Immobilien

- Persönliche Betreuung durch feste Ansprechpartner
- Transparente und nachvollziehbare Buchhaltung
- Rasche Bearbeitung von Schadensfällen
- Wirtschaftliche Verwaltung der Rücklagen
- Digitale Einsicht in wichtige Unterlagen über das Eigentümerportal
- Langjährige Erfahrung in der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen
- Verlässliche Koordination von Professionisten und Dienstleistern
- Fokus auf Werterhalt und nachhaltige Entwicklung der Liegenschaft

Kaufmännische Verwaltung (Buchhaltung)

- Stammdatenverwaltung
- Verwaltung eines eigenen Treuhandkontos für die Wohnanlage
- Monatliche Vorschreibung der Betriebskosten-Akontozahlungen
- Mahnwesen
- Prüfung der Rechnungen
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Auswertung des Reparaturrücklagenfonds und der Betriebskosten
- Erstellung steuerrelevanter Unterlagen (Umsatzsteuererklärung Finanzamt)
- Anfordern von Vorsteuerguthaben
- Heizkostenmeldung an die Abrechnungsfirma
- Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung
- Ablesung der Heizungs- und Wasserzähler (Organisation)
- Kaufmännische Abhandlung von Versicherungsschadensfällen
- Eröffnen und Verwalten eines hierzu benötigten Kontos (Treuhandkonto und Reparaturfondskonto)

Organisatorische Verwaltung

- Anweisung des Hausmeisters bzw. des Reinigungsservices
- Erstellung notwendiger Aushänge
- Abhaltung der Eigentümerversammlung gemäß WEG 2002 i.d.g.F.
- Protokollerstellung sowie Versand an alle Eigentümer
- Erstellung der Hausordnung nach Wunsch
- Bedarfsgerechter Wareneinkauf
- Vertretung des Eigentümers vor Ämtern & Behörden inkl. Schriftverkehr
- Periodische Überprüfung der Gebäudeversicherungspolizze (durch unabhängigen Makler)
- Wahrung der ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes
- Veranlassung notwendiger Kleinreparaturen und Sanierungen
- Schließanlagenverwaltung
- Organisatorische Abhandlung von Versicherungsschadensfällen
- Auf Wunsch Anwesenheit in der Wohnanlage

Die Firma Cura Immobilien stellt sich vor:

Seit 2008 steht die Firma CURA Immobilien für professionelle, persönliche und wirtschaftlich orientierte Immobilienverwaltung in Vorarlberg. Derzeit betreuen wir rund 100 Wohn- und Gewerbeobjekte unterschiedlicher Größe und Struktur.

Unsere Schwerpunkte liegen in der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, der Mietverwaltung sowie im Facility Management.

Durch unsere langjährige Erfahrung, kurze Entscheidungswege und persönliche Betreuung gewährleisten wir eine effiziente und verlässliche Verwaltung Ihrer Immobilie.

- **Haftpflcht:** Die Firma Cura Immobilien verfügt über eine gesetzlich vorgeschriebene, ausreichende Vermögensschadenshaftpflicht

- **Referenzen:** Herr Florian Furtenbach (Tel. 0664/2008020)
(Mitglied des Hausbeirates der Eigentümergemeinschaft
Eisengasse 18, Dornbirn, mit 54 Eigentümer)
Herr Michael Salzmann (Tel. 0699/14121402)
(Direktionsgeschäft Vorarlberger Landesversicherung)
Vorarlberger Eigentümervereinigung Dornbirn (Tel.
05572/22104-0)
Frau Mag. Elke Waibel (Tel. 0664/6017024), Firma
Nägele Wohn- und Projektbau GmbH

- **Referenzobjekte (Auszug):** Eisengasse 18, Dornbirn (Tobleronehaus) – 54 Einheiten
Müsinenstraße 34-36, Sulz – 30 Einheiten
Färberhof, Dornbirn – 28 Einheiten
Sandholzerstraße 37+39, Altach – 19 Einheiten
Schützenstraße 8+10, Rankweil – 13 Einheiten
Sportappart Hochtannberg, Schröcken – 23 Einheiten
Gewerbepark Bahnhofstraße, Schwarzach

Unsere Mehrleistung – Ihr Vorteil

- Abwicklung von Versicherungsfällen durch den Hausverwalter (bei Vollverwaltung)
- Transparenz in der Buchhaltung
- Keine versteckten Zusatzkosten
- Online Zugang (digitale Hausverwaltung Casavi)

Außerordentliche Verwaltung

Im Verwaltungshonorar inkludiert sind außerdem die kaufmännische Durchführung von Instandhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten im Gesamtausmaß von jährlich € 4.000,00 netto.

Ab dieser Summe (z.B. bei Sanierungen und Großreparaturen*) wird der zusätzliche Aufwand mit 4,5 % der Auftragssumme zzgl. USt. berechnet. Bei größeren Sanierungen wird das Honorar mit den Eigentümern abgesprochen und vereinbart.

*Bei größeren Sanierungen (mehreren Gewerken) ist gemäß Baugesetz ein Baukoordinator notwendig. Die Firma Cura Immobilien übernimmt keine Bauleitertätigkeiten.

Die Firma Cura Immobilien verfügt über einen mobilen Hausmeisterdienst. Kleinreparaturen können so zeitnah und kostengünstig erledigt werden.

Information aufgrund der Auswirkungen des Stabilitätsgesetzes

Durch die Auswirkung des Stabilitätsgesetzes auf das Umsatzsteuergesetz kann es in manchen Fällen in Wohn- und Geschäftsanlagen zu erheblichen Mehraufwänden in der buchhalterischen Abwicklung kommen. Wir behalten uns vor, diesen Mehraufwand dem jeweiligen Mieter der betroffenen Einheit gesondert in Rechnung zu stellen.

Information bezüglich des Datenschutzes

Die Daten werden auf Dauer des Verwaltungsvertrages und nach Beendigung dessen zumindest solange aufbewahrt, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Vertrages (Verwaltungsvertrag) im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse beteiligter (Dritter) besteht.

Mögliche Empfänger können sein: An der Geschäftsabwicklung beteiligte Dritte wie zuständige Fachabteilungen der Hausverwaltung oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe, private und öffentliche Stellen, die Informationen im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt bekanntgeben können oder benötigen (z.B. Rauchfangkehrer), Finanzierungsunternehmen, Versicherungen; Finanzamt und sonstige Behörden, Steuerberater und Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren). Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung unserer unternehmensinternen IT-Infrastruktur (Software, Hardware) beauftragt sind; beauftragte Professionisten/Dienstleister (z.B. zur Kontaktaufnahme bei Schadensbehebung); Eigentümer/Hausverwaltung im Rahmen der Kündigung/Übergabe von Verwaltungssagenden, andere Miteigentümer der Liegenschaft (Abrechnung, Willensbildung,

Auskunftspflicht des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten gemäß § 20 Abs 8 WEG).

Übergabehonorar

Im Falle einer Vertragsbeendigung wird für die geordnete Übergabe sämtlicher Verwaltungsunterlagen, Abrechnungen und Daten ein Übergabehonorar in Höhe von drei Monatsverwaltungshonoraren verrechnet.

Angebotsgültigkeit

Dieses Angebot gilt bei einer Auftragserteilung bis zum 31. Dezember 2026.

Angebot für die Hausverwaltung

Sehr geehrter Herr Deutschmann,

gerne übernehmen wir die kaufmännische und organisatorische Verwaltung Ihrer Wohnanlage und gewährleisten eine professionelle, transparente und wirtschaftliche Betreuung gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Mit unserer langjährigen Erfahrung, persönlicher Betreuung und modernen digitalen Verwaltungsprozessen schaffen wir die Grundlage für eine nachhaltige Bewirtschaftung und den langfristigen Werterhalt Ihrer Immobilie und eine transparente Verwaltung der gemeinschaftlichen Vermögenswerte.

Vollverwaltung:

kaufmännische und organisatorische Verwaltung (gemäß WEG 2002 i.d.g.F.)
monatlich € 660.00 netto zzgl. 20 % Umsatzsteuer, für 22 Wohneinheiten, Autoabstellplätze, indexiert (Verbraucherpreisindex).

Mietverwaltung (Option):

Honorar: 5,00 % des monatlichen Bruttomietzinses (exklusive Betriebskosten) zuzüglich Umsatzsteuer; derzeit 20 %, indexiert (Verbraucherpreisindex).

Online-Zugang:

Honorar: inkludiert im Pauschalhonorar für die gesamte Wohnanlage (bei Vollverwaltung)
Online und per Handy App: Downloadmöglichkeiten (Dokumente der Wohnanlage und Unterlagen der Buchhaltung), weitreichender Informations- und Mitteilungsdienst etc. (www.casavi.de).

Für ein persönliches Gespräch stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf die Möglichkeit einer zukünftigen Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Cura Immobilien

Harry Preisl

Geschäftsführer


harry.preisl@curaimmo.at
www.curaimmo.at