

An die
WEG Niederbahn 13, 13a, 13b
z.H. Hr. Felix Deutschmann
Niederbahn 13b
6850 Dornbirn

10.07.2026/so

Angebot Verwaltertätigkeit für die Hausgemeinschaft Niederbahn 13, 13a, 13b, 6850 Dornbirn

Sehr geehrter Herr Deutschmann!
Sehr geehrte Damen und Herren!

Besten Dank für Ihre Anfrage. Gerne bieten wir ihnen die Verwaltung und Betreuung ihrer Liegenschaft Niederbahn 13, 13a, 13b, 6850 Dornbirn, bestehend aus 22 Wohnungen mit Tiefgarage und Außenparkplätzen, an. Die Hausverwaltung wird von uns grundsätzlich im Rahmen der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002, WEG-Novelle 2022) und des Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) durchgeführt.

Einzelne Tätigkeiten, welche im Wesentlichen bei einer Vollverwaltung von uns durchgeführt werden, seien nun erwähnt:

1. Jährliche Vorausschau über die voraussichtlichen Betriebs-, Erhaltungs- und Sanierungskosten für das nächstfolgende Wirtschaftsjahr.
2. Vorschreibung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen und Überwachung der Zahlungseingänge (Mahnwesen).
3. Rechnungskontrolle, Anweisung und Veranlassung von Zahlungen
4. Buchführung, Erstellung der Jahresabrechnung, wobei jeder Miteigentümer eine Gesamt- und Einzelabrechnung zuzüglich einer Aufstellung des Reparaturfonds erhält.
5. Erstellung und Versand der jährlichen Betriebskostenabrechnung, Versand der Wärmekostenabrechnung an jeden Miteigentümer.
6. Erstellen der Umsatzsteuererklärung für das zuständige Finanzamt.

7. Führen eines eigenen Bankgirokontos für die monatlich zu leistenden Betriebskosten.
8. Auftragserteilung, Rechnungskontrolle und Zahlungsanweisung für die laufenden Aufwendungen, Rechnungskontrolle und –anweisung für die laufenden Aufwendungen, wie z.B. Einkauf von Heizöl, Strom, Wasser-, Kanal- und Müllgebühren, Lift und Heizungsservice, Hausmeisterkosten, Reinigung, Anschaffungen und Instandhaltungen, etc.
9. Bildung und Verwaltung eines angemessenen Reparaturfonds, getrennt von den Betriebskostenzahlungen.
10. Wahrung der Dienstgeberpflichten gegenüber dem Hausbesorger, Reinigungskräften und sonstigen Aushilfskräften.
11. Regelmäßige Inspektion des Objektes und Veranlassung von notwendigen Erhaltungsarbeiten und Reparaturen.
12. Erledigung aller Versicherungsangelegenheiten, welche die Gebäudeversicherung betreffen (z.B. Geltendmachung von Forderungen an die Gebäudeversicherung bei Wasserschäden durch Rohrbruch).
13. Allgemeiner Schriftverkehr mit den Eigentümern, Behörden und Ämtern, inkl. dem Verfassen und Versenden von Rundschreiben zur Herbeiführung von notwendigen Mehrheitsbeschlüssen.
14. Einberufung einer Miteigentümerversammlung gemäß den gesetzlichen Erfordernissen, Leitung der Versammlung und Durchführung der Beschlüsse.
15. Teilnahme an den Hausausschusssitzungen (max. eine pro Jahr). Die Teilnahme an weiteren Versammlungen und Sitzungen ist gesondert zu vergüten.
16. Die Verwaltung ist berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, die zur ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft notwendig oder zweckmäßig sind.

Unser Angebot für eine Vollverwaltung Ihrer Anlage lautet:

Hausverwaltungsentgelt jährlich € 9.200,00 zuzüglich 20 % MwSt.

Das Hausverwaltungsentgelt ist an den Verbraucherpreisindex 2020 des österreichischen statistischen Zentralamtes oder einen an seine Stelle tretenden Index gebunden. Basiszahl ist jeweils Oktober.

Die oben angeführten Leistungen werden im Rahmen einer ordentlichen Verwaltung durchgeführt und sind in der Regel durch das vereinbarte Hausverwaltungshonorar gedeckt. Großreparaturen und Instandhaltungen, welche das Einholen mehrerer Angebote fordern und einer gesonderten Betreuung und Beaufsichtigung bedürfen, sowie all jene Tätigkeiten, welche über den Rahmen einer ordentlichen Verwaltung hinausgehen, werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Honorarsätze betreffend die Kosten für Leistungen innerhalb und außerhalb der allgemein üblichen Bürozeiten betragen pro Stunde € 90,00 bzw. € 110,00, indexangepasst analog der Indexanpassung des Verwaltungsentgelts.

Für die Durchführung von Großreparaturen (z.B. größere Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten, Sanierungen, etc.) gebührt dem Verwalter eine Vergütung von mindestens 5 % des Gesamterfordernisses. Es wird vereinbart, dass diese Vergütung wie folgt gestaffelt wird: 5% bis € 20.000,00, 4,75% von € 20.001,00 bis € 50.000,00, und 4,5% ab € 50.001,00 Sanierungskosten.

Größere Verbesserungs- und Erhaltungsmaßnahmen werden nur aufgrund eines gesonderten Auftrages der Miteigentümer durchgeführt.

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann **jährlich** unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum 31. Dezember gekündigt werden.

Dieses Angebot gilt bei einer Auftragserteilung bis 31.07.2026

Wir sichern ihnen jetzt schon eine sorgfältige Verwaltung ihrer Liegenschaft zu, und würden uns über eine Zuschlagserteilung freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Soller Immobilienverwaltung GmbH
Maria-Theresien-Str. 49
6890 Lustenau

Olaf Soller