



Menschlich + Kompetent + Zuverlässig

Angebot für Vollverwaltung

Wohnanlage Niederbahn 13, a-b, Dornbirn

ANFRAGE ÜBER:

**HERR FELIX
DEUTSCHMANN**

Dornbirn, 10.11.2025

Sehr geehrter Herr Deutschmann,

es freut uns, dass Sie es in Erwägung ziehen, uns mit der Hausverwaltung Ihres Objekts zu betrauen.

Gerne unterbreiten wir Ihnen dieses Angebot für die Verwaltung des Objekts **„Niederbahn 13, a-b“ in Dornbirn.**

Auf den folgenden Seiten finden Sie unser Leistungsversprechen. Bei Fragen stehe ich selbstverständlich gerne auch persönlich zur Verfügung.

Die Erbringung unserer Leistungen auf Basis der geltenden Gesetze und insbesondere im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Wichtiger erscheinen uns nur noch zwei Dinge:

- + ein professioneller Partner zu sein und
- + ein kompetenter Betreuer Ihrer Wohnanlage

Um dies zu erreichen haben wir uns zwei Kernzielen verschrieben, der **Kundenorientierung und der Qualität**. Wir sind überzeugt, dass beides auch bei hohem Level stets verbessert werden kann.

Unsere Erfahrung lehrt uns, dass unkomplizierte und regelmäßige Abstimmungen wesentliche Elemente einer erfolgreichen Zusammenarbeit darstellen.

Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Partnerschaft.

Freundliche Grüße

Bernd Wehinger, BA MA
Geschäftsführer
vplusGmbH

Aufgabenstellung und Beschreibung des Objektes

- + Die Wohnanlage befindet sich in Dornbirn und umfasst insgesamt 22 Wohneinheiten in 3 Baukörpern
- + Zu der Liegenschaft sind Parkplätze zugeordnet
- + Es gibt ansonsten keine besonderen Dienstbarkeiten
- + Die Wohnungseigentumsgemeinschaft ist auf der Suche nach einer neuen Hausverwaltung zur Betreuung der besagten Liegenschaft ab dem 1.1.2026. Gerne unterbreiten wir daher unser Leistungspaket, wie folgt:

Leistungspaket „Hausverwaltung“

Kaufmännische Leistungen

Die kaufmännischen Leistungen umfassen alle buchhalterischen Leistungen auf das Objekt bezogen. Es sind keine Vorschreibungen und Mahnwesen Richtung Mieter vorgesehen. In diesem Zusammenhang erfüllen wir folgendes Leistungsspektrum:

- + Erfassung und Pflege der Stammdaten.
- + Kontoführung der Eigentümergemeinschaftskonten
- + Prüfung und Zahlung von Rechnungen der Eigentümergemeinschaft (Skontofrist)
- + Vorschreibung und Einhebung der Betriebskosten
- + Mahnwesen (1. Mahnung)
- + erforderlichenfalls Eintragung des Vorzugspfandrechts in das Grundbuch
- + Führung der Buchhaltung
- + Erstellung und Versand der Betriebskostenabrechnung (gem. WEG 2002 § 34 Abs. 1)
- + Erstellung der Heizkostenmeldung an die Heizkostenabrechnungsfirma
- + Erstellung der jährlichen USt-Erklärung an das Finanzamt und Anforderung von Vorsteuerguthaben

- +
- + Erstellung der jährlichen Reparaturrücklagenübersicht (Reparaturfonds)
- + Erstellung einer ordentlichen Kostenvorausschau (Wirtschaftsplan) bis spätestens 31.12. eines Jahres über die voraussichtlichen Aufwendungen des folgenden Jahres und Versand an die Eigentümer

Organisatorische (technische) Verwaltung

Die organisatorische Verwaltung umfasst im Wesentlichen den laufenden Werterhalt der Liegenschaft. Wir agieren als Kümmerer für die Allgemeinteile und organisieren die Einhaltung von Wartungen, Begehungen und Beibehaltung des guten Objektzustands. In diesem Zusammenhang erfüllen wir folgendes Leistungsspektrum:

- + regelmäßige Begehung der Wohnanlage
- + regelmäßiger Kontakt zu den Hausvertrauenspersonen bzw. Eigentümern
- + technische Instandhaltung u. Beauftragung notwendiger Reparaturen bis kumuliert jährlich € 4.000,00 netto.
- + Organisation von Reinigungs- und Hausmeisterdiensten (inklusive Außenanlagen) sowie Einhaltung der regelmäßigen Wartungs- und Überprüfungstermine
- + Handwerkerpool zur raschen Leistungserbringung
- + Organisation von Reparaturarbeiten und Überprüfungen
- + Verwaltung der Schließanlage und Schlüsselbestellungen
- + Einberufung, Vorsitzführung und Protokollerstellung bei Eigentümerversammlungen laut WEG.
- + Organisation der Heizungsablesung

Honorar

Für die genannten Leistungen in oben angeführtem Ausmaß werden wir der WEG Niederbahn 13, a-b in Dornbirn ein

Honorar von € 720,00 netto monatlich

verrechnen. Die Abrechnung erfolgt monatlich.

HINWEIS:

Angebot gilt für die Übernahme der Hausverwaltung zum Jahreswechsel. Bei einer unterjährigen Übernahme müssen Belege nacherfasst werden. Dieser Aufwand wird nach dem in der Nebenkostenübersicht genannten Stundensatz verrechnet.

ERGÄNZUNG: Leistungspaket „Service & Werterhalt“

Betreuung durch unsere Gebäudeservicemitarbeiter

Das Objekt sowie alle technischen Einrichtungen und Anlagen werden laufend von unseren Gebäudeservicemitarbeitern kontrolliert und bei Bedarf bzw. Anforderung gewartet, instandgehalten sowie repariert. Dies gewährt neben einer oft unkomplizierten und kostengünstigen Erledigung auch einen stabilen Wert- und Funktionserhalt dieser Anlagen.

Honorar wird auf jew. gültiger, marktgerechter Stundenbasis verrechnet

Diese Leistung ist nicht in der Pauschale enthalten. Die Abrechnung erfolgt individuell nach Bedarf und Aufwand und stellt keine Dauerleistung dar.

Großreparaturen und Gebäudesanierungen

Für die administrative Abwicklung einer durchzuführenden Sanierung im Rahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung (wie zum Beispiel Sitzungen, Angebotseinholung für Baumeister, Architekt, Kontrolle, Abstimmung, Beauftragung, Terminkoordination, begleitende Bauüberwachung, Förderabwicklung etc.) Auch dies stellt keine Dauerleistung dar. Dazu gilt folgende Vereinbarung:

Honorare

Jew. kumuliert, jährl. bei einer
Nettoauftragssumme

Von bis zu	€ 4.000.-	kostenlos
von	4.001.- bis € 50.000,-	5,0 % zzgl. UST
und	ab € 50.001,-	4,5 % zzgl. UST

Nebenkosten

- + Ggf. Wahrung der Dienstgeberpflichten sowie Führung der Lohnverrechnung für den Hausbetreuer und Abrechnung mit der Österreichischen Gesundheitskasse und dem Finanzamt - Honorar € 19,- netto monatlich
- + Erstellung von Zweit- und Drittmahnungen – € 14,- pro Mahnung
Einbringung einer Klage im Sinne des WEG § 27 (Vorzugspfandrecht) - € 150,- pro Einbringung (Die Kosten für Mahnungen und Klagen werden direkt an den Verursacher verrechnet.)
- + Führen und Abrechnung von abweichenden Abrechnungskreisen und getrennten Rücklagen - € 25,- pro Monat und Abrechnungskreis bzw. Rücklage (1 Betriebskostenkonto und 1 Rücklagenfonds ist inklusive)
- + Weiterverrechnung von Kosten an Dritte (Dienstbarkeitsverträge) – wird nach Aufwand verrechnet – Stundensatz € 91,- netto
- + Erstellung von BK-Abrechnungen für (unecht) steuerbefreite Einheiten - € 140,-

netto pro Einheit und Jahr (Die Kosten werden direkt an den Verursacher verrechnet.)

- + Für nicht vom Angebot umfasste und nicht definierte Leistungen gilt ein Stundensatz von € 91,- netto als vereinbart.
- + Aufwendungen für Porto, Telefonspesen, Km-Gelder für PKW, Versand der Abrechnungen und Rundschreiben etc. sind im Honorar inkludiert

Angebotsbedingungen

Die Verwaltung kann beidseitig jährlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten bis zum 31. Dezember schriftlich gekündigt werden. Bei einer Kündigung durch den Auftraggeber gilt eine Entschädigung für den entstandenen Mehraufwand von zwei Monatshonoraren pro Objekt als vereinbart. Für die ersten 2 vollen Kalenderjahre verzichtet die WEG auf diese Kündigungsmöglichkeit. Es gilt daher eine Mindestbindefrist von 2 Jahren plus etwaige Monate aus unterjährigem Beginn..

Gültigkeit dieses Angebots: 01.12.2025

Beginn der Verwaltungstätigkeit: **1. Jänner 2026**

Zu allen Beträgen ist die Mehrwertsteuer in der derzeitigen Höhe von 20% dazuzurechnen.

Sämtliche Leistungen sind wertgesichert. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom österreichischen statistischen Zentralamt monatlich verlautebarte Verbraucherpreisindex 2010 oder ein an seine Stelle tretender Index. Basis ist der Zeitpunkt des Vertragsbeginns.

Ihr Partner

1. Die vplus GmbH ist seit über 30 Jahren eines der führenden Immobilien-Unternehmen in Vorarlberg mit Sitz in Dornbirn, Färbergasse 15 (Rhomberts Fabrik). Rund 25 bestens ausgebildete MitarbeiterInnen betreuen rund 250 Wohn- und Gewerbeanlagen in ganz Vorarlberg. Als ISO-9001 Qualitätsmanagement zertifiziertes Unternehmen sind wir bestens organisiert: Vertretungsregelungen und modernste Technik sichern Ihnen eine durchgehende Betreuung - trotz Krankheit oder Urlaub Ihres Objektbetreuers, wird Ihr Anliegen umgehend bearbeitet. Mehrere konzessionierte Immobilienverwalter, Heizungs- und Elektroinstallateure garantieren umfassendes Wissen in den Bereichen Werterhaltung, Haustechnik und Sanierung. - **Die vplus GmbH ist eine Tochterfirma der Rhomberg Bau Gruppe (Gesellschafter: Firma Rhomberg Bau Holding GmbH 70%; Herr Horst Karg 30%).**

Weitere Mehrwerte für unsere Kunden

- + Vertretungsregelungen bei Krankheits- oder Urlaubsabwesenheit Ihres Objektbetreuers
- + Sicherheit und Kontinuität - mit starken Gesellschaftern im Hintergrund
- + Offen für gemeinsame, neue Ideen und Umsetzungen

Wir freuen uns, mit diesen Leistungen ein wertvoller Partner für Sie sein zu dürfen. Gerne können wir Ihnen schon heute eine professionelle und kundenorientierte Betreuung zusagen.