

ENGIN-DENIZ

Die Autoren

Christian Reimitz & Thomas Hafner

Christian Reimitz und Thomas Hafner sind Partner von ENGIN-DENIZ Rechtsanwälte. Sie vertreten institutionelle Immobilienunternehmen, private Immobilieneigentümer, Immobilienverwaltungen, Bauträger und Immobilienmakler umfassend in allen Bereichen des Immobilienrechts. Durch den Immobilienschwerpunkt ist es möglich, die Klienten persönlich zu betreuen.



MEHR HONORAR FÜR MEHR LEISTUNG DURCH VERWALTUNGSVERTRÄGE

➔ Vor mehr als fünf Jahren haben wir gemeinsam mit dem ÖVI und Vertretern der Branche Musterverträge zur Beauftragung von Immobilienverwaltungen verfasst. Damals wurden die meisten Verwaltungsverträge mit „Handschlag“ abgeschlossen und im Rahmen der „Vollmacht“ dokumentiert. Nach den Erfahrungen von fast zehn Jahren ist es Zeit für eine Evaluierung, ein Update und eine Ergänzung.

DER HAUPTZWECK DES VERWALTUNGSVERTRAGES IST, DIE HAUPTLEISTUNGSPFLICHTEN ZU DEFINIEREN: WELCHE LEISTUNG IST ZU ERBRINGEN UND WIE VIEL HONORAR WIRD DAFÜR BEZAHLT?

Unser Vertragsmuster enthält daher eine umfassende Leistungsbeschreibung, die nach den Bedürfnissen des Verwalters und des Kunden angepasst werden kann. Entsprechend der Anpassung des Leistungsumfanges sollte auch das Honorar angepasst werden.

Bei den „Vollmacht“-Verträgen wird die Leistung nicht detailliert beschrieben. Der Kunde geht davon aus, dass sein Verwalter alles macht, was zweckmäßig ist und was er sich wünscht. Dafür wird dann oft noch das „MRG-Honorar“ vereinbart. Es soll also den Auftraggeber nichts kosten.

Bei dieser geringen Pauschalhonorierung muss der Verwalter aber versuchen, seinen Leistungsumfang so gering wie möglich zu halten. Er wird es vermeiden, zusätzliche Dienstleistungen anzubieten, wenn alles mit dem Pauschalhonorar abgedeckt ist. Wenn alle ihr „Licht unter den Scheffel“ stellen, gibt es keinen Leistungsvergleich. Damit bleibt auf der sachlichen Ebene für Kunden nur der Preisvergleich. Oft bekommt damit einfach der „Billigste“ den Auftrag, wenn nicht persönliche Beziehungen den Ausschlag geben.

Erst wenn eine detaillierte Leistungsbeschreibung bei Verwaltungsverträgen Standard ist, kann es auch zum Leistungsvergleich und Leistungswettbewerb kommen. Damit wird es auch möglich sein – wie in fast jeder anderen Branche –, für mehr Leistung auch mehr Honorar zu verlangen. Damit würde es für Verwalter ebenso inter-

essant, ihr Dienstleistungsangebot auszuweiten und auch neue Geschäftsfelder zu entwickeln. Der Verwaltungsvertrag soll dafür eine geeignete Basis sein und diese Entwicklung unterstützen.

GIBT ES ZUSATZLEISTUNGEN UND NEUE GESCHÄFTSFELDER, DIE ZUSÄTZLICHE HONORARE RECHTFERTIGEN?

Schon jetzt ist es üblich, dass für Bauverwaltungsleistungen ein entsprechendes Honorar vereinbart und verrechnet wird. Darüber hinaus wird auch für besondere Beratungs- oder Abwicklungsleistungen immer öfter Stundenhonorar verrechnet. Tatsächlich gibt es sehr viele Bereiche bei Immobilien, in denen ein höherer Aufwand und höhere Honorare sinnvoll sind, weil ein entsprechendes Ergebnis für den Eigentümer damit erzielt werden kann; dazu nur einige Beispiele:

Beim Zinshaus gibt es im Bereich der Entwicklung viele Aufgaben, die von Immobilienverwaltungen angeboten werden können, z. B. ein EDI-Check: Gemeinsam mit Verwaltungen bieten wir Eigentümern einen sogenannten EDI (Entwicklung der Immobilie)-Check. Dabei werden zuerst auf Grundlage der Unterlagen und Internetrecherchen die Entwicklungsmöglichkeiten geprüft. Gibt es Mietzinsanhebungsmöglichkeiten nach § 12a MRG, gibt es Anhaltspunkte für Kündigungsmöglichkeiten von Altmietverträgen, gibt es sonstige Ertragsteigerungspotenziale? Das ist die Grundlage zur Entscheidung über Ertragsentwicklungsmaßnahmen. Ein regelmäßiger EDI-Check ist für Eigentümer auch eine Expertise über das Potenzial ihrer Immobilie. („Vielleicht noch wichtiger als ein Energieausweis.“)

Wohnungseigentumsgemeinschaften benötigen oft Kommunikation und persönliche Betreuung. Die Lebensqualität eines Menschen hängt oft auch von seiner Wohnsituation ab. Nicht bearbeitete Streitigkeiten mit Nachbarn können elementare Belastungen sein. In solchen Situationen benötigen Wohnungseigentümer einen Verwalter, der Mediator, Kommunikator oder sogar Lebensberater ist. Verwalter müssen gute Wirtschaftsmanager, gute Juristen, gute Bautechniker, Steuerexperten und manchmal auch Hellseher sein



– warum nicht auch Mediatoren und Lebensberater, wenn es entsprechend honoriert wird.

Die Verwaltung von einzelnen Eigentumswohnungen ist überhaupt ein neues Geschäftsfeld. Dabei wird es auch wichtig sein, einen Mittelweg zu finden, um mit den entsprechend eingeschränkten Honorarressourcen einen Leistungsumfang festzulegen, der den Nutzen für den Wohnungseigentümer optimiert.

UNSER AKTUELLES PROJEKT: EVALUIERUNG, UPDATE UND ERGÄNZUNG

Gemeinsam mit dem ÖVI, Vertretern der Branche und interessierten Immobilienverwaltern werden wir als nächsten Schritt die Erfahrungen mit Verwaltungsverträgen sammeln. Selbstverständlich würden wir uns auch über Ihr Feedback freuen:

Kann der Abschluss von Verwaltungsverträgen durchgesetzt werden, gibt es bei Auftraggebern eine erhöhte Bereitschaft oder ist die damit verbundene Hürde bei einer Akquise oft zu hoch? Können dann, wenn Verwaltungsverträge abgeschlossen werden, auch die Ziele – Leistungsdifferenzierung und Zusatzhonorare – erreicht werden? Gibt es konkrete Vorschläge oder sonstige Beiträge zu diesem Thema?

Auf Grundlage der Evaluierung werden wir ein Update unserer Verwaltungsverträge durchführen. Die Vertragsmuster Verwaltungsvertrag Zinshaus und Verwaltungsvertrag Wohnungseigentümergeinschaft werden wir um einen Verwaltungsvertrag für Eigentumswohnungen ergänzen. Die Muster gibt es dann wieder beim ÖVI oder über unsere Kanzlei. ■

EINE LEIDENSCHAFT VERBINDET UNSER TEAM – DIE BESTE LÖSUNG ZU FINDEN UND DIESE DURCHZUSETZEN.

KONTAKT

Christian Reimitz

Tel.: +43 (1) 514 30
Fax: +43 (1) 514 30 9
E-Mail: reimitz@engin-deniz.com
Website: www.engin-deniz.com
Firmensitz: Sterngasse 11/4,
 1010 Wien

engin-deniz 
 Rechtsanwälte Attorneys at Law