

## **BETREIBER-MANAGEMENTVERTRAG und VERWALTUNGSVOLLMACHT**

abgeschlossen zwischen Brick Sagarmatha GmbH & Co KG, FN 549469 v  
als Vollmachtgeber einerseits (in der Folge kurz Vollmachtgeber genannt)  
und  
der **Vita Care 24h gemeinnützige GmbH**,  
als Vollmachtnehmer andererseits (in der Folge kurz Vollmachtnehmer genannt)  
wie folgt:

### **I) Präambel**

Der Vollmachtgeber wird Eigentümer der Top Nr. 22 im Haus 5 Bahnhofstraße , 9711 Paternion, in der Liegenschaft EZ 328, KG 75210 Paternion, bestehend aus dem Grundstücken 142/1, 142/3 und 154/14 Paternion, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an, untrennbar verbunden ist.

Diese Wohnung befindet sich in der Anlage „Vita Sana Drautalresidenz in Paternion“. Mit dem Kaufvertrag hat sich der Vollmachtgeber verpflichtet die ihm gehörigen Wohnung entweder selbstständig mit Begründung des Hauptwohnsitzes zu nutzen und dabei jedenfalls im Rahmen der Nutzung das Grundleistungspaketes oder des mit den Seniorenbetreuungsleistungen betrauten Unternehmens Vita Care 24h gemn. GmbH zu nutzen oder die Wohnung dritten Personen zur Verfügung zu stellen, die Vita Care 24h gemn. GmbH entsprechend betreut.

### **II) Auftrag**

1) Mit diesem Auftrag ermächtigt, bevollmächtigt und beauftragt der Vollmachtgeber den Vollmachtnehmer mit seiner Vertretung, betreffend aller wie immer namenhabenden Handlungen und Tätigkeiten, betreffend seine Eigentumswohnung nämlich der Top Nr. 22 im Haus Nr. 5

Sollte der Mieter seiner Mietzahlungsverpflichtung nicht nachkommen, so ist der Vollmachtnehmer berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, diese gerichtlich geltend zu machen. Ein diesbezüglicher Auftrag muss allenfalls gesondert erteilt werden. Die diesbezüglichen Kosten trägt im Erfolgsfall der Zahlungspflichtige Mieter, ansonsten der Vollmachtgeber.

Hierzu erteilt ihm der Vollmachtgeber auch Prozessvollmacht gemäß §§ 30 ff ZPO mit der Berechtigung zur Empfangnahme von Geld und Geldeswert, ausdrücklich für die Dauer des aufrechten Vertrages.

Ebenso wird hiermit dem Vollmachtnehmer die Vollmacht zur Vertretung, mit seinem Stimmrecht, bei der Eigentümerversammlung oder bei einem Umlaufbeschluss erteilt, sollte er diese nicht selber nutzen.

2) Hinsichtlich der Mietzinshöhe wird festgestellt, dass dem Vollmachtnehmer die Festlegung der Miete obliegt und es dem Vollmachtnehmer freigestellt ist, die Mieten selbst zu gestalten, soweit gewährleistet ist, dass die Miete in Höhe von netto € 504,10 an den Vollmachtgeber weitergeleitet wird. Dieser Betrag ist wertgesichert. (VPI)

3) Der Vollmachtnehmer ist verpflichtet vorzukehren, dass die Miete jeweils spätestens 5 Tage nach Eingang der Miete auf das Konto des Vollmacht- und Auftraggebers weitergeleitet wird.

4) Im Übrigen vereinbaren die Parteien die Ausstellung einer Dauerrechnung.

5) Die zwischen dem Vollmachtnehmer und dem Mieter zu treffenden Mietvereinbarungen sind so zu gestalten, dass in den Mietvereinbarungen sämtliche Betriebskosten, das heißt sämtliche mit dem Betrieb des dem Vollmachtgeber gehörigen Objektes verbundenen Kosten, mit Ausnahme von Investitionsrücklagen, vom Mieter bezahlt werden. Die Überwachung der regelmäßigen Zahlung übernimmt der Vollmachtnehmer ohne Haftung hierfür.

6) Im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses ist die Vollmachtnehmerin mit entsprechenden Betriebskostenvorschreibungen und Abrechnungen usw. nicht umfasst, da die Tätigkeiten durch einen Subunternehmer durchgeführt werden. Die entsprechenden Betriebskostenvorschreibungen sind dem Vollmachtnehmer zur Kenntnis zu bringen. Dem Mieter werden diese, abzüglich nicht verrechenbare Kostenbestandteile, wie Investitionsrücklagen oder Sondereinforderungen, zur Kenntnis gebracht.

Eine diesbezügliche Überwachung der entsprechenden Zahlungen kann nur erfolgen, wenn dem Vollmachtnehmer eine entsprechende monatliche Einsicht durch den Vollmachtgeber, bzw. dem bestellten Hausverwalter gewährt wird. Hierfür wird vom Vollmachtnehmer keine Haftung übernommen. Gutschriften aus der Betriebskostenabrechnung sind ebenfalls dem Vollmachtnehmer bekannt zu geben und diese dem jeweiligen Mieter zu verrechnen.

7) Für die vom Vollmachtnehmer zu verrichtenden Tätigkeiten, wie zum Beispiel: Inkasso, Neuvermietung, Kontrolle des Mietgegenstand, aber auch Dienstleistungen für die Bewohner, entstehen dem Vollmachtgeber keine zusätzlichen Kosten.

8) Der Eigenbedarf an der Wohnung ist vom Vollmachtgeber rechtzeitig anzumelden. Der Vollmachtgeber nimmt ausdrücklich zur Kenntnis und stimmt ausdrücklich zu, dass den Vollmachtnehmer keine Verpflichtung trifft, den Vollmachtgeber dessen Objekt zu einem von diesem genannten Zeitpunkt bestandfrei zu übergeben, jedoch wird der Vollmachtnehmer unverzüglich die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf mit der hierfür gesetzlich vorgesehenen Frist veranlassen.

Der Vollmachtnehmer wird sich bemühen, bei Bedarf bis zur Bestandfreiheit des dem Vollmachtgeber gehörigen Objektes eine gleichwertige Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen.

9) Der Vollmachtgeber verpflichtet sich zur Leistung einer monatlichen Managementgebühr in der Höhe von derzeit netto € 30,-- zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer an die Vollmachtnehmerin, und zwar unabhängig davon, ob die Wohnung des Vollmachtgebers vermietet ist oder nicht, zu leisten.

Die Parteien vereinbaren grundsätzlich Wertbeständigkeit dieses Kostenbeitrages. Die Verrechnung mit der Mietauszahlung wird zugestimmt.

10) Der Vollmachtnehmer haftet nicht dafür, dass die Wohnung des Vollmachtgebers vermietet oder in gleicher Art für den Vollmachtgeber nutzbringend weitergegeben wird. Wohl aber für das unverzügliche und kostenfreie Bemühen einer Vermietung oder Neuvermietung. Die durch den Vollmachtnehmer erfolgten Maßnahmen erfolgen ohne zusätzliche Kostenverrechnung. (z.B. Provision, Inserate, Messen, etc.). Diesbezüglich liegt dem Vollmachtnehmer eine Warteliste mit Interessent:innen für die Miete der Eigentumswohnung vor.

11) Der Vollmachtnehmer hat eine Kooperation mit einem Pflegedienstleister, der die Pflege und Betreuung der Bewohner sicherstellt, sodass auch von dieser Seite eine langfristige Auslastung zu erwarten ist. Darüber hinaus liegt beim Betreiber eine Interessenten-, bzw. Warteliste von Mietern auf.

12) Sollte die Wohnung durch Kündigung oder Todesfall bestandsfrei werden, wird zuerst der Vollmachtgeber informiert. Sollte er die Wohnung nicht selbst nutzen wollen, wird der Vollmachtnehmer ohne zusätzliche Kosten die Neuvermietung für den Vollmachtgeber vornehmen.

13) Vollmachtgeber und Vollmachtnehmer verzichten für die Dauer von 25 Jahren auf Kündigung dieses Vertrages. Der Vertrag verlängert sich danach automatisch um jeweils 12 Monate. Bei einer Kündigung ist eine Kündigungsfrist von 6 Monaten einzuhalten.

Davon unabhängig steht dem Vollmachtgeber das Recht zu, die Kündigung des Vertragsverhältnisses aus besonderem Grund vorzunehmen, wobei als besonderer Grund gilt, wenn der Vollmachtgeber vom Vollmachtnehmer über die Dauer von 60 Tagen trotz bestehendem Mietverhältnis keine Monatsmiete erhalten hat, oder die dem Vollmachtgeber gehörige Wohnung länger als zwei Monate nicht vermietet wurde.

14) Der Vollmachtnehmer verpflichtet sich den Vollmachtgeber über jeglichen Umstand, welche den Wert der Eigentumswohnung oder dessen Erträge beeinflussen oder beeinflussen könnte, insb. Zahlungsverzug des Mieters, beabsichtigte Kündigung oder Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter, oder jeglicher Umstand, der eine Beendigung des Mietvertrages herbeiführen könnte, sowie Veränderungen am Mietgegenstand, Schäden, grobe Abnutzungen oder notwendige Sanierungsmaßnahmen, unverzüglich sobald der Vollmachtnehmer Kenntnis davon erlangt.

15) Vereinnahmte Kautionen stehen im Falle durch den Mieter verursachte Schäden am Mietgegenstand zu soweit keine Miet- oder Betriebskosten offen sind. Im Falle der Beendigung eines Mietvertrages erstattet jene Vertragspartei dem Mieter die Kautions, welche diese vereinnahmt hat.

### **III) Gerichtsstand**

Für Streitigkeiten aus oder über diesen Vertrag wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes des Landes Salzburg vereinbart.

### **IV) Rechtswahl**

Es gilt österreichisches Recht.

### **V) Schriftlichkeit**

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen; soweit mündliche Nebenabreden getroffen wurden, sind diese mit Abschluss dieses Vertrages ausdrücklich widerrufen. Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; dies gilt auch für Vereinbarungen, in welchen von dem Gebot der Schriftform abgegangen werden sollte.

### **VI) Salvatorische Klausel**

Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam werden, so vereinbaren die Parteien die Anpassung des Vertrages, wobei die etwaig unwirksame Vereinbarung durch eine Vereinbarung ersetzt werden soll, die dem erkennbaren Vereinbarungswunsch der Parteien in Bezug auf die unwirksame Bestimmung am nächsten kommt. Durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des Vertrages, werden die sonstigen Bestimmungen des Vertrages nicht ungültig, soweit vom wesentlichen Vereinbarungsinhalt nicht abgegangen wird.

### **VII) Allgemeines**

a) Die gegenständliche Immobilie ist bereits vermietet und der Vollmachtnehmer hat keinerlei Kenntnis darüber, dass der derzeitige Mieter den Mietvertrag nicht weiterhin langfristig aufrechterhalten möchte.

b) Der Vollmachtgeber verpflichtet sich das Auftrags- und Vollmachtsverhältnis im Umfang dieser Vollmacht, sohin mit allen Rechten und Pflichten auf Rechtsnachfolger zu überbinden. Er verpflichtet sich zudem den Vollmachtnehmer von jedem Eigentumswechsel zu verständigen. Dies bei gänzlicher Schadloshaltung des Vollmachtnehmers.

d) Der Vollmachtgeber gibt die Zustimmung zur Ausstellung von Gutschriften laut Beilage 1,

insofern dieser

- Unternehmer im Sinne des UstG ist und grundsätzlich zur Ausstellung von Rechnungen mit gesondertem Umsatzsteuerausweis berechtigt ist.
- über eine gültige UID- Nummer verfügt

Ansonsten ist der Vollmachtgeber verpflichtet, an den Vollmachtnehmer bei Vertragsunterzeichnung eine Dauerrechnung über den unter Punkt II. 2. vereinbarten Mietzins zu stellen (siehe Vorlage Beilage 2), mit dem Hinweis, dass der Vollmachtnehmer gemäß §6(1)27 UstG Kleinunternehmer und somit steuerbefreit ist.

e) Die Vertragsparteien (Vollmachtgeber und Vollmachtnehmer) nehmen hiermit zur Kenntnis, dass die Verarbeitung der bereitgestellten und für die ordnungsgemäße Abwicklung des gegenständlichen Vertrages erforderlichen personenbezogenen Daten, dies sind Name/Firma, Anschrift, Bankverbindung, Email, Telefonnummer, zum Zwecke der Erfüllung und Abwicklung dieses Vertrages gemäß Artikel 6 Abs 1 lit b DSGVO erfolgt.

Die erhobenen personenbezogenen Daten werden im gesetzlichen Rahmen, vertraulich und ausschließlich zur Erfüllung des gegenständlichen Vertragsverhältnisses nach Treu und Glauben im erforderlichen Ausmaß verarbeitet. Die Weitergabe von personenbezogenen Daten erfolgt ausschließlich zur ordnungsgemäßen gesetzlichen Erfüllung und Abwicklung dieses Vertrages.

Allenfalls erforderliche personenbezogene Daten werden bis zum Ende gesetzlich zwingender Aufbewahrungsfristen bzw. Verjährungsfristen zur Nachweisführung, eingeschränkt verarbeitet und nach Entfall sämtlicher Aufbewahrungs- und Verjährungsfristen endgültig gelöscht.

Der Betroffene hat das Recht, hinsichtlich sämtlicher über ihn verarbeiteten personenbezogener Daten beim Vertragspartner Auskunft zu verlangen.

Ort, Datum

.....  
Vollmachtgeber

.....  
Vollmachtnehmer