

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

MIETZINSAUSFALLS- UND VERFAHRENSKOSTENFONDS

Gültigkeit ab 01. Januar 2016

§ 1. Geltungsbereich

Der Fonds gilt für alle Miet- und Pachtobjekte, welche sich im Bundesgebiet der Republik Österreich befinden, unabhängig vom Aufenthaltsland des Eigentümers. Ausgeschlossen sind alle Mietobjekte, welche sich im Ausland befinden, auch wenn der Eigentümer seinen Aufenthaltsort im Bundesgebiet der Republik Österreich hat.

§ 2. Deckungsumfang

Abs. 1) Der Fonds deckt alle Mietausfälle ab dem ersten Tag der Fälligkeit bis einschließlich am letzten Tag, an dem das Miet- oder Pachtobjekt dem Eigentümer wieder zur freien Verfügung steht.

Abs. 2) Der Fonds deckt alle Acontoaufälle für Betriebskosten, ab dem ersten Tag der Fälligkeit bis einschließlich am letzten Tag, an dem das Miet- oder Pachtobjekt dem Eigentümer wieder zur freien Verfügung steht.

Abs. 3) Der Fonds deckt alle Acontoaufälle für Heizkosten, ab dem ersten Tag der Fälligkeit bis einschließlich am letzten Tag, an dem das Miet- oder Pachtobjekt dem Eigentümer wieder zur freien Verfügung steht.

Abs. 4) Der Fonds deckt alle Verfahrenskosten (Gerichtsgebühren, Kosten der Rechtsvertretung einschließlich Substitutionskosten) für Verfahren von Mahnklagen und Mietzins- und Räumungsklagen, sowie Exekutionsverfahren ab dem Tag des qualifizierten Mietrückstandes bis zum Abschluss des Verfahrens ab.

Abs. 5) Die Deckung erfolgt in der Höhe, welche sich aus dem Mietvertrag oder durch Entscheidungen der Schlichtungsstellen oder in Ausserstreitverfahren vor den Bezirksgerichten ergeben.

§ 3. Deckungsausschluss

Abs. 1) Der Fonds deckt keine gerichtlichen Kündigungen oder Schadensersatz bei Beschädigungen des Mietobjektes oder andere Verfahren welche nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Vermietung stehen.

Abs. 2) Der Fonds deckt keine Mietzinsrückzahlungen, welche aus Entscheidungen von Schlichtungsstellen oder im Ausserstreitverfahren von den Bezirksgerichten, bei überhöhtem Mietzins resultieren, oder sich durch andere Gerichtsurteile oder gerichtlichen Entscheidungen ergeben.

Abs. 3) Der Fonds deckt keine Nachzahlungen, welche sich aus Betriebs- oder Heizkostenjahresabrechnungen ergeben, sofern diese nicht;

lit. a) innerhalb der Zeit des Verfahrens abgerechnet und fällig werden;

lit. b) in Summe den Betrag der Gesamtsumme aller Acontozahlungen für Heiz- und/oder Betriebskosten des gesamten Jahres, für welches die Abrechnung erstellt wurde, um nicht mehr als 10 Prozent übersteigt.

Abs. 4) Rückstände nicht einbezahlter Kautionen, Kosten der Vergebührung oder anderen Kosten, welche bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zur Zahlung fällig waren.

Abs. 5) Alle Forderungen, welche bereits vor Eintritt des Schadensfalles zur Zahlung fällig gewesen wären

Abs. 6) Wenn bei Vertragsabschluss nicht mindestens drei Bruttomonatsmietzinse als Kautio vom Mieter oder Pächter als Kautio in bar hinterlegt wurden und diese Kautio noch im vollen Umfang zur Verfügung steht

§ 4. Teilnahmeberechtigung

Abs. 1) Am Fonds sind ausschließlich Mitglieder zur Teilnahme berechtigt, welche mindestens seit sechs Monate vor Antragstellung die Mitgliedsanmeldung beim Österreichischen Vermieter Schutz Verband eingereicht haben und vom Verband als Mitglieder angenommen wurden.

Abs. 2) Am Fonds sind ausschließlich Mitglieder zur Teilnahme berechtigt, welche mit allen Mietobjekten am Fonds teilnehmen. Es ist nicht möglich, dass ein Mitglied nur mit einem oder mehreren, jedoch nicht mit allen Mietobjekten teilnimmt.

Abs. 3) Am Fonds sind ausschließlich Mitglieder zur Teilnahme berechtigt, welche bei Vertragsabschluss mindestens drei Bruttomietzinse (Mietzins zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, zuzüglich Betriebs- und Heizkostenkonto) als Kautio in bar übernommen wurden und diese im vollen Umfang zur Verfügung steht.

Abs. 4) Am Fonds sind ausschließlich Mitglieder zur Teilnahme berechtigt, welche den Mietvertrag gemäß § 33 Tarifpost 5 Abs. 5 Z 3 Gebührengesetz (GebG) 1957 ordnungsgemäß vergebührt haben.

Abs. 5) Am Fonds sind ausschließlich Mitglieder zur Teilnahme berechtigt, deren Mietvertrag den gesetzlichen Bestimmungen und Formen entspricht.

§ 5 Voraussetzung der Leistungen aus dem Fonds

Abs. 1) Der Mietzinsrückstand binnen 3 Tagen ab Fälligkeit unter Setzung einer Nachfrist von 7 Tagen ordnungsgemäß gemahnt wurde und bei Nichtzahlung nach Ablauf dieser Frist ein weiteres Mal ordnungsgemäß gemahnt wurde.

Abs. 2) Das buchhalterische Mietkonto vom Österreichischen Vermieter Schutz Verband geführt wurde und das Mahnwesen vom Österreichischen Vermieter Schutz Verband durchgeführt wurde.

Abs. 3) Die hinterlegte Kautio nach Aufforderung innerhalb 7 Tage auf das Sicherungskonto des Fonds überwiesen wurde, so dass die hinterlegte Kautio nach Abzug der Deckung aller Schäden am Mietobjekt zur Deckung von Verfahrenskosten und geleisteten Mietzinsfortzahlungen verwendet werden kann.

Abs. 4) Der säumige Mieter innerhalb der letzten sechs Monate die Mietzins und Betriebs-, und/oder Heizkostenkontozahlungen fristgerecht bezahlt hat und keine Rückstände aus diesem Zeitraum resultieren.

Abs. 5) Der säumige Mieter innerhalb der letzten sechs Monate keine Stundungen erhalten hat oder Teilzahlungen leisten durfte.

Abs. 6) Die Rückstandsmeldung spätestens am 6. Tag des Kalendermonats dem Fonds, bzw. dem Österreichischen Vermieter Schutz Verband gemeldet wurde.

Abs. 7) Mit der Rückstandsmeldung alle Forderungen, für welche die Leistung aus dem Fonds beansprucht wird, an den Fonds abgetreten wurden.

Abs. 8) Die Kopie des Mietvertrags mit der Rückstandsmeldung an den Fonds übermittelt wurde.

Abs. 9) Die Forderungen unstrittig und vom Mieter anerkannt sind und keine Mängelrügen oder Mietzinsminderungsgründe sowie Geltendmachungen solcher bestehen.

§ 6 Abwicklung der Leistungen aus dem Fonds

Abs. 1) Der Fonds übernimmt die Fortzahlungen der bestehenden Rückstände ab den Fälligkeitstag, beginnend innerhalb von 10 Tagen nach Eingang der Rückstandsmeldung, welche mittels eingeschriebener Postsendung an den Fonds übermittelt werden muss.

Abs. 2) Der Fonds ist berechtigt alle Maßnahmen gegen den säumigen Mieter einzuleiten, um den Schaden möglichst gering zu halten und das Mitglied verpflichtet sich auch daran aktiv mitzuwirken, indem angeforderte Unterlagen umgehend an den Fonds übermittelt werden, damit eine rasche Einbringung der Rückstände ermöglicht wird.

Abs. 3) Der Fonds veranlasst alle außergerichtlichen sowie gerichtlichen Maßnahmen zur Einbringung der rückständigen Forderungen und wird vom Mitglied dazu ermächtigt.

Abs. 4) Alle Zahlungen mit schuldbefreiender Wirkung des säumigen Mieters erfolgen ausschließlich und direkt an den Fonds. Zahlungen des säumigen Mieters welche an das Mitglied geleistet werden müssen vom Mitglied umgehend auf das Konto des Fonds weitergeleitet werden.

Abs. 5) Der hinterlegte Kautionsbetrag wird binnen 7 Tagen nach Aufforderung durch den Fonds auf das Sicherungskonto des Fonds überwiesen.

Abs. 6) Der Fonds, bzw. der Österreichische Vermieter Schutz Verband wird vom Mitglied bevollmächtigt alle Forderungen des säumigen Mieters im eigenen Namen einzufordern und gerichtliche Schritte zu beauftragen, sowie diese Verfahren sowohl Außergerichtlich als auch Gerichtlich zu führen.

Abs. 7) Das Mitglied erhält nach Abschluss des Verfahrens, bzw. nach vollständiger Zahlung durch den säumigen Mieter einen Abschlussbericht, indem alle Leistungen des Fonds und Zahlungen des säumigen Mieters, sowie alle Kosten deutlich und ersichtlich angeführt werden.

Abs. 8) Sollte ein Mitglied durch falsche Angaben oder durch Behinderung den erfolgreichen Abschluss des jeweiligen Falles verschulden, so werden die gesamten Kosten diesem Mitglied auferlegt und das Mitglied wird vom Österreichischen Vermieter Schutz Verband ausgeschlossen.

§ 7 Kosten

Abs. 1) Das Mitglied verpflichtet sich 1,5 Prozent des monatlichen Bruttomietzinses für alle vermieteten oder verpachteten Objekte in den Fonds einzuzahlen.

Abs. 2) Die Einzahlung muss bis zum 10. des jeweiligen Kalendermonats erfolgen und ist vom Mitglied so lange zu leisten, bis das Miet- oder Pachtobjekt wieder in der freien Verfügbarkeit des Eigentümers steht, da die Auszahlungen aus dem Fonds ebenfalls ohne Abzug von Kosten erfolgt.

Abs. 3) Die Einzahlung erfolgt monatlich mittels Lastschrift, bzw. Einzugsermächtigung durch den Österreichischen Vermieter Schutz Verband, welcher den Fonds verwaltet und führt.

Abs. 4) Die Kosten für die Verwaltung und Führung des Fonds werden aus den Einzahlungen abgedeckt und erhält jedes teilnehmende Mitglied einmal jährlich im Nachhinein einen Rechenschaftsbericht in dem alle Aufwendungen und Kosten enthalten sind.

§ 8 Kontrolle des Fonds und Verwaltung

Abs. 1) Der Fonds wird vom Österreichischen Vermieter Schutz Verband verwaltet und mit eigens dafür eingerichteten Konten geführt, womit sichergestellt ist, dass die eingezahlten Gelder getrennt vom wirtschaftlichen und frei verfügbaren Vermögen des Österreichischen Vermieter Schutz Verbandes sind und ausschließlich für den Fonds verwendet werden dürfen.

Abs. 2) Mit der Führung und Verwaltung des Fonds wird ein dafür geeignete(r) Mitarbeiter(in) des Österreichischen Vermieter Schutz Verbandes beauftragt.

Abs. 3) Der Verwaltung des Fonds ist es freigestellt die vertretende Rechtsanwaltskanzlei, bzw. die vertretenden Rechtsanwälte selbst zu bestimmen und zu beauftragen

Abs. 4) Mit der Kontrolle des Fonds werden drei voneinander unabhängigen Mitglieder des Österreichischen Vermieter Schutz Verbandes berufen, welche mindestens einmal im Monat die gesamten Aktivitäten und eingegangenen Fälle, sowie alle Ein- und Auszahlungen überprüfen und darüber ein Protokoll anfertigen.

Abs. 5) Die für die Kontrolle berufenen Mitglieder haben darüber hinaus die Berechtigung über eingegangene Anträge zu entscheiden und auch gegen die Entscheidung des verantwortlichen Mitarbeiters des Österreichischen Vermieter Schutz Verbandes, solche abzulehnen oder anzunehmen aber auch die jeweils verantwortlichen Mitarbeiter auszutauschen, wenn sie diese Mitarbeiter für nicht geeignet erachten.

Abs. 6) Die kontrollierenden Mitglieder werden vom Österreichischen Vermieter Schutz Verband berufen und jeweils für ein Kalenderjahr mit der Kontrolle beauftragt. Jeweils im Dezember des ablaufenden Jahres werden die Mitglieder, welche mit der Kontrolle beauftragt sind für das nächste Kalenderjahr neu berufen. Dem Österreichischen Vermieter Schutz Verband ist es aber freigestellt, ob diese mit der Kontrolle beauftragten Mitglieder für das nächste Jahr wieder berufen werden oder durch andere Mitglieder ersetzt werden.

§ 9 Abschlussbestimmungen

Abs. 1) Sollten sich Mitglieder der Kontrolle oder Mitarbeiter der Verwaltung als ungeeignet erweisen, sollte es zwischen der Verwaltung und der Kontrolle Unstimmigkeiten ergeben oder andere wie auch immer gearteten Unregelmäßigkeiten ergeben, so wird zur internen Klärung ein Weisenrat einberufen, welcher aus 6 voneinander unabhängigen Mitgliedern und dem Obmann des Österreichischen Vermieter Schutz Verbandes besteht und mit einfacher Mehrheit eine Entscheidung erwirkt.

Abs. 2) Als Gerichtsstand wird das Bezirksgericht Baden, bzw. das Landesgericht Wiener Neustadt als zuständig bestimmt.