



01.01.2023

## SMART SERVICE

SHC 2023

### Bei »smart home« ganz selbstverständlich:

Ihre Geldanlage in eine Immobilie ist in der Organisation so einfach wie ein Sparbuch...

Sagen Sie einfach: »Das überlasse ich Ihnen...« und wir nehmen Ihnen die **gesamten administrativen Angelegenheiten** ab, die nicht nur Zeit, sondern auch

Nerven kosten. Um Sie maximal zu entlasten, kooperieren die »smart home« Immobilienprofi GmbH und die »smart home« bauconsulting GmbH. Gemeinsam haben wir ein maßgeschneidertes Servicepaket für unsere Anleger entwickelt, welches Sie künftig von **allen administrativen Aufgaben** in Bezug auf Ihre Anlegerwohnung **befreit**.

## Was erledigt die »smart home« Immobilienprofi GmbH für Sie im Falle einer Neuvermietung?

### BEWERBUNG & MIETERSUCHE

- Die Bewerbung der Wohnung in diversen Medien
- Die Erstellung eines Exposés
- Die Mietersuche nach Ihrem Anforderungsprofil (bei geförderten Wohnungen nach den Bedingungen der Wohnbauförderungsrichtlinien)
- Die Bonitätsprüfung des Mieters im Rahmen unserer Möglichkeiten durch Einholung von Lohnzetteln oder durch Rücksprache mit den Eltern bei Minderjährigen
- Die Besichtigung der Wohnung mit Interessenten nach Ihrem Anforderungsprofil
- Einholung der erforderlichen Unterlagen beim Mieter und Weiterleitung an die Wohnbauförderung (bei geförderten Wohnungen)

### MIETVERTRAGSERSTELLUNG & ÜBERGABE

- Die Mietvertragserstellung und die Abwicklung des Mietvertragsabschlusses
- Übergabe/Übernahme der Wohnung durch Erstellung eines Übergabeprotokolls und Fotodokumentation
- Übermittlung des unterfertigten Mietvertrages an den Eigentümer
- Vertragliche Anweisung zum Abschluss einer ausreichenden Haushaltsversicherung durch die Mieter
- Übergabe der Hausordnung und Hinweis auf etwaige Besonderheiten der Immobilie
- Übergabe eines Wartungshandbuchs inkl. Einschulung des Mieters
- An- und Abmeldungen bzw. Leerstandsmeldungen beim Strom- bzw. Energieanbieter im Falle eines Mieterwechsels
- Kontrolle und Übermittlung der Zählerstände an die jeweiligen Anbieter (nach Möglichkeit)
- Unterzeichnung des Mietvertrages durch die »smart home« aufgrund des beauftragten Serviceleistungspakets (Vollmacht)

## Wie sieht die laufende Betreuung der »smart home« bauconsulting GmbH für Sie aus?

### MIETEINGANGSKONTROLLE, INDEXIERUNG & MIETERBETREUUNG

- Die Entgegennahme von Zahlungen des Mieters (Miete und Betriebskosten)
- Die Verbuchung auf Ihrem Personenkonto inkl. monatlicher Kontrolle und Weiterleitung auf Ihr Konto
- Das Mahnwesen an den Mieter (bei Inkasso: Verständigung des Eigentümers, da dieser gegenüber der Hausgemeinschaft für mögliche offene Betriebskostenforderungen haftet)
- Betriebskostenabrechnung direkt mit dem Mieter in Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung
- Ansprechperson für Anliegen Ihres Mieters
- Jährliche Indexanpassung

### ORGANISATORISCHES & BEHÖRDLICHES

- Die Verwaltung der Kautions inkl. direkter Abwicklung mit dem Mieter bei evtl. aufgetretener Beschädigung in der Wohnung
- Einholung von Angeboten für Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten
- Die Veranlassung der Instandsetzung der Wohnung nach Freigabe des Eigentümers

- Unterstützung im Falle der Einleitung der gesetzlichen Mahnklage bei Offenständen
- Empfehlung eines adäquaten Rechtsbeistandes im Falle einer juristischen Vorgehensweise
- Unterstützung in der Durchführung des gerichtlichen Exekutionsverfahrens (die Klags- und Exekutionskosten bei Nichteinbringung liegen beim Eigentümer)
- Vertretung Ihrer Interessen durch enge Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Hausverwalter (Einholung von Unterlagen)
- Verwaltung von 1 Stk. Originalschlüssel für Ihre Wohnung
- Archivierung des aktuellen Mietaktes
- Übergabe der Originalverträge bei Kündigung des SMART SERVICE
- Jährliche Zusammenstellung und Übermittlung der Einnahmen und Ausgaben für den Steuerberater
- Informationen über rechtliche und steuerliche Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Immobilie (keine Garantie auf Vollständigkeit)

## Was kostet unser SMART SERVICE?

### NEUVERMIETUNG DURCH DIE »smart home« Immobilienprofi GmbH:

**2,5 Bruttomonatsmieten** zzgl. 20% USt. ab Geltung des Bestellerprinzips

**2 Bruttomonatsmieten** zzgl. Ust bei Mietvertragslänge bis/über 3 Jahre bis zum Geltungsbeginn des Bestellerprinzips

**1 Bruttomonatsmiete** zzgl. Ust bei Mietvertragslänge ab 5 Jahren bis zum Geltungsbeginn des Bestellerprinzips

## Laufende Betreuung durch die »smart home« bauconsulting GmbH: Wie wird die Gebühr für das SMART SERVICE Paket verrechnet?

Euro 48,00 zzgl. 20% USt werden von den monatlichen Mieteinnahmen direkt einbehalten.

Eine Aufstellung der jährlichen Kosten erhalten Sie im Jänner des darauf folgenden Jahres.

Jeweils zum 1.1. erfolgt eine pauschale Indexanpassung von Euro 1,50 zzgl. 20% USt.

## Was erledigt die »smart home« bauconsulting GmbH für Sie im Falle einer gewünschten Mietvertragsverlängerung?

- Abwicklung und Bearbeitung der Mietvertragsverlängerung
  - Die neuerliche Einholung der erforderlichen Unterlagen beim Mieter und Weiterleitung an die Wohnbauförderung (Meldezettel, Einkommensnachweis, etc.) bei geförderten Wohnungen
  - Die Kontrolle der Kautions inkl. direkter Abwicklung mit dem Mieter bezüglich der Verlängerung
  - Anpassung der Kautionshöhe aufgrund eines erhöhten Mietzinses
- Für eine Mietvertragsverlängerung verrechnen wir **eine pauschale Bearbeitungsgebühr von Euro 385,00 zzgl. 20% USt.**

## Wann kann der SMART SERVICE gekündigt werden?

- unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist von beiden Seiten

## Welche Optionen können zusätzlich gebucht werden?

- Einmalige Kontrolle der Wohnung während der Mietdauer im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten  
**pauschale Gebühr von Euro 150,00 zzgl. 20% USt.**
  - Beauftragung eines E-Checks (Kosten laut Angebot)
- Die Buchung der genannten Optionen sind nur schriftlich (per Mail, per Post) möglich.

## Wichtige Informationen für Ihren SMART SERVICE

- **DATENSCHUTZ (DSVGO)**  
Der Vertragspartner stimmt zu, dass seine persönlichen Daten wie Name, Adresse, Geburtsdatum, Telefonnummer sowie Kontodaten zum Zweck der Vermietungs- und Betreuungstätigkeit betreffend seiner Wohnung über das SMART SERVICE bei der Firma »smart home« Immobilienprofi GmbH und »smart home« bauconsulting GmbH verarbeitet werden und selbige Daten auch zum Zweck des Reparaturmanagements an unsere Handwerkerpartner weitergegeben werden. Diese Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Durch den Widerruf wird die Rechtmäßigkeit der bis dahin erfolgten Verarbeitung nicht berührt.
- **ERFÜLLUNGORT/GERICHTSSTAND:**  
Erfüllungsort ist der Sitz der »smart home« Immobilienprofi GmbH, Mondscheingasse 8, 6845 Hohenems sowie der Sitz der »smart home« bauconsulting GmbH, Wolfurterstraße 15, 6923 Lauterach. Gerichtsstand ist das Bezirksgericht in Bregenz. Es gilt österreichisches Recht.
- **REPARATURFONDS:**  
In jeder Wohnanlage ist gesetzlich verpflichtend eine Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Die Höhe der regelmäßigen Zahlungen der Miteigentümer wird von der Hausverwaltung festgesetzt. Diese Rücklagendotierung darf laut MRG nicht auf den Mieter überwältzt werden. Zahlung des Reparaturfonds direkt durch den Eigentümer.
- **AUSMALEN DER WOHNUNG:**  
Eine Ausmalpflicht bei Auszug der Wohnung kann laut MRG nicht mehr wirksam vereinbart werden. Diese trifft den Mieter nur dann, wenn die Wände über die normale Abnutzung hinaus beansprucht wurden.  
  
Wir sind sicher, für Sie ein optimales SMART SERVICE Paket geschnürt zu haben und bitten Sie, im Falle Ihres Einverständnisses, beiliegenden Auftrag für die Service-Leistungen, das Anforderungsprofil für Ihren Mieter und die Unterlagen in unterfertigter Form an uns zu retournieren.

Für weitere Fragen steht Ihnen das Team der »smart home« telefonisch unter 05574/22 569 oder per Mail unter [office@smarthomeimmo.at](mailto:office@smarthomeimmo.at) gerne zur Verfügung!