

# 100%



**SCHUTZ VOR MIETAUSFALL**

**ÜBERNAHME DER VERFAHRENSKOSTEN**

**SORGENFREI und RELAXT VERMIETEN**

**Für unsere Mitglieder ist das möglich**



**SCHUTZ VOR MIETZINS UND  
VERFAHRENSKOSTEN AUSFALL**

**„A D V A G “**

***„Association der Vermieter auf  
Gegenseitigkeit“***

**WOLLEN SIE WARTEN BIS ES SIE AUCH  
BETRIFFT ODER SICH DAVOR  
SCHÜTZEN ? → JA !**



## **DER MIETER ZAHLT NICHT?**

Leider sind die meisten Verfahren wegen Zahlungsrückstände, was eine Mietzins- und Räumungsklage erforderlich machen.

Solche Verfahren sind einerseits mit Kosten (Gerichts- und Rechtsanwaltskosten, sowie Kosten für Schlüsseldienst, Spedition und Einlagerung) und andererseits mit Mietausfall während der Verfahrensdauer verbunden. Diese Kosten und Mietausfälle sind nicht unerheblich, da solche Verfahren 6 bis 12 Monate dauern können.

## **GIBT ES EINE VERSICHERUNG DAGEGEN?**

Gegen Mietausfälle gibt es keine Versicherung und nur wenn der Vermieter eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung (hohe Prämie) hat, werden die Verfahrenskosten übernommen, jedoch nicht der Mietausfall und die Kosten für Spedition, Schlüsseldienst und Einlagerung.

## **KANN SICH DER VERMIETER SCHÜTZEN?**

Der Vermieter kann sich dagegen schützen, wenn er Mitglied beim ÖEVS ist und am „Mietzins- und Verfahrenskosten-Ausfall-Fonds“ teilnimmt. Die Teilnahme ist ausschließlich für Mitglieder möglich und unterliegt bestimmten Bestimmungen und Bedingungen.

## **WIE KANN DER VERMIETER TEILNEHMEN?**

Die Teilnahme erfolgt durch einen Antrag, den der Vermieter stellt und durch die Bestätigung der Teilnahme durch den Verband, sowie durch die Einzahlung der Vorschreibung.

## WAS KOSTET DIE TEILNAHME?

Der Beitrag richtet sich nach der Brutto-Gesamtmiete, also dem Betrag, welchen der Fonds bei Zahlungsausfall durch den Mieter an den Vermieter bezahlt.

Der Beitrag beträgt 1,5% der Gesamtmiete, z.B.:

Mietzins	450,00 €
Betriebskosten	110,00 €
Heizkosten	<u>90,00 €</u>
Gesamtmietzins	650,00 €

Berechnung:  $650,00 \times 1,5\% = 9,75 \text{ € Beitrag}$

## MUSS DER TEILNEHMER ALLE WOHNUNGEN IM FONDS ANMELDEN?

Wenn der Teilnehmer mehrere Wohnungen vermietet muss er mit allen zu vermieteten Wohnungen (auch Leerstand) teilnehmen. Es geht nicht, dass der Vermieter von 5 vermieteten nur 1 oder 2 (eventuell Problemfälle) im Fonds anmeldet, sondern es müssen alle 5 Wohnungen angemeldet werden.

## WIE LANGE MUSS DER TEILNEHMER AM FONDS TEILNEHMEN?

Die Teilnahme kann nach mindestens 12 Monaten Teilnahme jeweils zum 31.03. - 30.06. – 30.10. und 31.12. unter Einhaltung der 3-monatigen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Sollte der Teilnehmer bereits eine Leistung aus dem Fonds erhalten haben, kann die Teilnahme 5 Jahre ab dem letzten Leistungsbezug nicht gekündigt werden. Sollten die Beträge nicht eingezahlt werden, kann der Fonds die getätigten Leistungen zurückfordern.

## **MUSS DER BEITRAG AUCH FÜR VORÜBER- GEHEND LEERSTEHENDEWOHNUNG BEZAHLT WERDEN?**

Der Beitrag ist nur in der Zeit zu zahlen, wenn die Wohnung vermietet ist und wird für die Zeit eines vorübergehenden Leerstandes kein Beitrag vorgeschrieben.

## **WELCHE LEISTUNGEN WERDEN VOM FONDS ERBRACHT?**

- Zahlung des Gesamtmietzinses bis zur Rückstellung der Wohnung an den Vermieter
- Übernahme der Gerichtsgebühren
- Übernahme der Anwalts- und Verfahrenskosten
- Übernahme der Delogierungskosten (Schlüsseldienst, Spedition und Einlagerung samt Nebenkosten)
- Es gibt keine Leistungsbegrenzung

## **WELCHE ZUSATZLEISTUNGEN WERDEN ERBRACHT?**

- ✓ Betriebs- und Heizkostenabrechnungen kostenlos
- ✓ Führung des buchhalterischen Mietkontos kostenlos
- ✓ Mahnwesen kostenlos

## **WAS GESCHIEHT MIT DER KAUTION?**

Nach Rückstellung der Wohnung an den Vermieter wird eine Kautionsabrechnung unter Berücksichtigung eventueller Schäden erstellt und der verbleibende Rest der Kautions an den Fonds überwiesen.

## **GIBT ES EINE ANWARTZEIT BIS LEISTUNGEN ERBRACHT WERDEN?**

Die Teilnahme am Fonds muss mindestens 6 Monate bestehen und die Beiträge einbezahlt sein. Erst ab dem 7. Monat besteht der Anspruch auf Leistungen. Der Beginn der Teilnahme kann nicht rückdatiert werden, sondern beginnt die Teilnahme ab der ersten Vorschreibung.

## **WENN KEINE KAUTION HINTERLEGT WURDE?**

Wenn keine Kautions hinterlegt wurde, vermindert sich die Leistung des Fonds um die Mindesthöhe der zu erlegenden Kautions, also um 3 Gesamtmietzinse z. B.: Gesamtmietzins beträgt 650,00 € - zu erlegenden Kautions =  $650,00 \times 3 = 1.950,00 \text{ €}$ .

## **AB WANN BEGINNT DIE LEISTUNG DES FONDS?**

Ab Vorliegen des qualifizierten Mietrückstandes

Offener Mietzins	Mai	650,00 €
Fälliger Mietzins	Juni	650,00 € 06.06.

Am 06. Juni ergibt sich bereits der qualifizierte Rückstand. Vorab erhält der säumige Mieter am 06.05. und am 18.05. eine qualifizierte Mahnung, welche Voraussetzung für eine Klage ist.

Der qualifizierte Rückstand besteht also am 06. Juni und ab diesem Zeitpunkt besteht die Leistungspflicht des Fonds. Der würde also am 10. Juni den Mietzins für Mai und Juni an den Teilnehmer überweisen und die laufenden anfallenden Mietzinse jeweils am 10. des Monats in Voraus. Die letzte Überweisung erfolgt im Monat der Rückstellung der Wohnung, so dass der Mietzins bis zum Monatsletzten bezahlt ist.

## DIE PHILOSOPHIE DES FONDS

Der Fonds passiert auf Basis der Gegenseitigkeit in dem eine große Anzahl an Teilnehmern die Beiträge einzahlen um in dem Fall, dass ein Teilnehmer zu Schaden kommt diesen Teilnehmer vor Schaden zu bewahren. Da jeder der Teilnehmer auch betroffen sein kann, kann auch jeder Teilnehmer im Schadensfall auf die übrigen Teilnehmer zählen, weil die nichtbetroffenen Teilnehmer die Beiträge einzahlen.

Da der Fonds nunmehr seit 2016 besteht kann auch schon präzise auf Erfahrungswerte zurück-gegriffen werden. Da der Fonds mit den säumigen Mietern Zahlungsvereinbaren oder Vergleiche schließen kann, werden 96% der offenen Rückstände erfolgreich eingebracht, so dass der tatsächliche Ausfall nur 4% beträgt.

Von 100 Fällen würde tatsächlich in 4 Fällen eine Uneinbringlichkeit bestehen und dies bedeutet, dass von 100 Vermietern 4 mit erheblichen Schaden ausgehen würden und 96 den Schaden zumindest in 36 bis 42 Monaten wieder einbringen könnten.

Durch den Fonds haben von allen 100 Vermietern keinen Schaden erlitten, da die 100 Teilnehmer den Schaden der 4 Teilnehmer ausgleichen.

Da der Fonds mit den säumigen Mietern Vereinbarungen und Vergleiche schließen können, kommt es auch nicht zu 100 gerichtlichen Verfahren, da 65% der säumigen Mieter bereit sind einen Vereinbarung oder einen Vergleich abzuschließen.

## BEITRAGSTABELLE

MIETZINS	PROZENT	BETRAG
410,00 €	1,50%	6,15 €
430,00 €	1,50%	6,45 €
450,00 €	1,50%	6,75 €
470,00 €	1,50%	7,05 €
490,00 €	1,50%	7,35 €
510,00 €	1,50%	7,65 €
530,00 €	1,50%	7,95 €
550,00 €	1,50%	8,25 €
570,00 €	1,50%	8,55 €
590,00 €	1,50%	8,85 €
610,00 €	1,50%	9,15 €
630,00 €	1,50%	9,45 €
650,00 €	1,50%	9,75 €
670,00 €	1,50%	10,05 €
690,00 €	1,50%	10,35 €
710,00 €	1,50%	10,65 €
730,00 €	1,50%	10,95 €
750,00 €	1,50%	11,25 €
770,00 €	1,50%	11,55 €
790,00 €	1,50%	11,85 €
810,00 €	1,50%	12,15 €
830,00 €	1,50%	12,45 €
850,00 €	1,50%	12,75 €
870,00 €	1,50%	13,05 €
890,00 €	1,50%	13,35 €
910,00 €	1,50%	13,65 €
930,00 €	1,50%	13,95 €
950,00 €	1,50%	14,25 €
970,00 €	1,50%	14,55 €
990,00 €	1,50%	14,85 €
1 010,00 €	1,50%	15,15 €
1 030,00 €	1,50%	15,45 €
1 050,00 €	1,50%	15,75 €
1 070,00 €	1,50%	16,05 €
1 090,00 €	1,50%	16,35 €
1 110,00 €	1,50%	16,65 €
1 130,00 €	1,50%	16,95 €
1 150,00 €	1,50%	17,25 €

Impressum:

**„ADVAG – Association der Vermieter auf Gegenseitigkeit zum Schutz vor Mietausfällen“**

**Rudner Straße 5 | A-9112 Griffen | AUSTRIA**

**Tel.: 05 02270 | ZVR: 1665456378**

**Auszug aus den Statuten:**

§ 1 Name, Sitz und Tätigkeit

1. Der Verein führt den Namen „ADVAG – Association der Vermieter auf Gegenseitigkeit zum Schutz vor Mietausfällen“
2. Der Verein hat den Sitz in der Rudner Straße 5 in 9112 Griffen und erstreckt seine Tätigkeit auf das gesamte Bundesgebiet Österreich
3. Die Errichtung von Zweigstellen (Sektionen) ist beabsichtigt und vorgesehen
4. Der Verein ist gemeinnützig und nicht auf Gewinn ausgerichtet und ausschließlich eine Vereinigung von Vermietern um als Gemeinschaft für Mietausfälle und Verfahrenskosten eines einzelnen Mitgliedes einzustehen um gemeinsam den Verlust des einzelnen Vermieters auf alle Vermieter aufzuteilen.

§ 2 Zweck des Vereins

Der Verein ist eine gemeinnützige Vereinigung von Vermietern die ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar der Förderung der genannten Zwecke dient.

1. Zweck des ADVAG – Association der Vermieter auf Gegenseitigkeit zum Schutz vor Mietausfällen ist es, als Gemeinschaft für Mietausfälle eines einzelnen Mitgliedes einzustehen um gemeinsam den Verlust des einzelnen Vermieters auf alle Vermieter aufzuteilen.
2. Zweck des ADVAG – Association der Vermieter auf Gegenseitigkeit zum Schutz vor Mietausfällen ist es, als Gemeinschaft für Verfahrenskosten eines einzelnen Mitgliedes einzustehen um gemeinsam den Verlust des einzelnen Vermieters auf alle Vermieter aufzuteilen.
3. Zweck des ADVAG – Association der Vermieter auf Gegenseitigkeit zum Schutz vor Mietausfällen ist es, als Gemeinschaft auch den Mietern die Möglichkeit zu geben, im Falle von wirtschaftlichen und finanziellen Problemen die Mieter vor Mietzins- und/oder Räumungsklagen zu bewahren, indem Mietzinsstundungen zinsfrei gewährt werden können, sofern die Voraussetzungen gegeben sind.
4. Werben von neuen Mitgliedern als ordentliche oder außerordentliche Mitglieder für den ADVAG – Association der Vermieter auf Gegenseitigkeit zum Schutz vor Mietausfällen.