

ADVAG

ASSOCIATION der VERMIETER auf
GEGENSEITIGKEIT zum Schutz vor Mietausfall

100 % SCHUTZ VOR MIETAUSFALL
100 % ÜBERNAHME DER KOSTEN

- ✚ SCHÜTZEN SIE SICH VOR MIETAUSFÄLLE
- ✚ SCHÜTZEN SIE SICH VOR VERFAHRENSKOSTEN
- ✚ SCHÜTZEN SIE SICH VOR ANWALTSKOSTEN
- ✚ SCHÜTZEN SIE SICH VOR DELOGIERUNGSKOSTEN



ZVR: 1665456378

Rudner Straße 5
A-9112 Griffen
Austria

Tel.: 05 02270

Fax: 05 02270 100

E-Mail: office@advag.at

www.advag.at

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.

Die Basis der Gegenseitigkeit war schon vor mehr als hundert Jahren der Ausgang zur Versicherung, welche in den Anfängen als Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit begonnen hat.

Die Erkenntnis, dass eine Vielzahl von Personen, welche die gleichen Interessen haben und wenn einzelne Probleme innerhalb eines Personenkreises auftreten, eine gemeinsame Lösung suchen, ist selbstverständlich und genau aus diesem Grund wurde der ADVAG gegründet.

Da der Fonds nunmehr seit 2016 besteht kann auch schon präzise auf Erfahrungswerte zurückgegriffen 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 erheblichem Schaden ausgehen würden und 96 den Schaden zumindest in 36 bis 42 Monaten wieder einbringen könnten.



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

Mietausfall kann jeden Vermieter treffen und natürlich ist dies besonders schlimm, wenn der Vermieter nur eine Wohnung hat und diese zum Teil auch finanziert wurde, denn in diesem Fall erleidet der Vermieter einen 100%igen Ausfall.

Bei fünf Wohnungen sind es nur mehr 20% und bei zehn Wohnungen nur noch 10% Ausfall. Beim ADVAG bedeutet dies, dass 1 Ausfall auf 100 Wohnungen aufgeteilt wird und daher der Ausfall nur noch 1% beträgt. Gleich verhält es sich bei den Verfahrens- und Rechtsanwaltskosten, denn hierbei finanzieren ebenfalls 100 Wohnungen ein Verfahren, was einen Anteil von 0,3% ausmacht. 0,2% betragen die laufenden Verwaltungskosten und sind daher eher gering angesiedelt.

Aus dieser Berechnung und der Erfahrung hat sich der Beitrag zum ADVAG mit 1,5% der Bruttomiete errechnet. Zudem kommt noch, dass 98% der offenen Forderungen und 96% der Rechtsanwaltskosten eingebracht werden können, wodurch der tatsächliche Ausfall sehr gering ausfällt.

Es ist richtig, dass offene Forderungen erst nach 2 bis 4 Jahren durch Exekutionen zurückfließen, was im Ergebnis aber keinen Einfluss auf die Liquidität des ADVAG hat.

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 einer Vereinbarung oder einen Vergleich abzuschließen.



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 ÖEVSV 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 inkl. USt.	450,00 €
Betriebskosten inkl. USt.	110,00 €
Heizkosten inkl. USt.	<u>90,00 €</u>
Gesamtmietzins	650,00 €

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

Beitragstabelle Mietzinsausfalls-Fonds

Mietzins inkl.	Beitrag Fonds 1,50%	Jährlich
300,00 €	4,50 €	54,00
330,00 €	4,95 €	59,40
360,00 €	5,40 €	64,80
390,00 €	5,85 €	70,20
430,00 €	6,45 €	77,40
470,00 €	7,05 €	84,60
500,00 €	7,50 €	90,00
540,00 €	8,10 €	97,20
580,00 €	8,70 €	104,40
620,00 €	9,30 €	111,60
660,00 €	9,90 €	118,80
700,00 €	10,50 €	126,00
740,00 €	11,10 €	133,20
780,00 €	11,70 €	140,40
810,00 €	12,15 €	145,80
830,00 €	12,45 €	149,40
850,00 €	12,75 €	153,00
880,00 €	13,20 €	158,40



Mietzins inkl.	Beitrag Fonds 1,5%	Jährlich
940,00 €	14,10 €	169,20
965,00 €	14,48 €	173,70
990,00 €	14,85 €	178,20
1.000,00 €	15,00 €	180,00
1.030,00 €	15,45 €	185,40
1.050,00 €	15,75 €	189,00
1.070,00 €	16,05 €	192,60
1.090,00 €	16,35 €	196,20
1.130,00 €	16,95 €	203,40
1.210,00 €	18,15 €	217,80
1.240,00 €	18,60 €	223,20
1.260,00 €	18,90 €	226,80

MUSS DER TEILNEHMER ALLE WOHNUNGEN IM FONDS ANMELDEN?

Wenn der Teilnehmer mehrere Wohnungen vermietet, muss der Teilnehmer 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.

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 erlegende 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 €

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 wird.



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
- ✓ Kautionsabrechnung kostenlos

WAS GESCHIEHT MIT DER KAUTION?

Nach Rückstellung der Wohnung an den Vermieter wird eine Kautionsabrechnung unter Berücksichtigung eventueller Schäden erstellt und im Falle einer Leistung des ADVAG der verbleibende Rest der Kautions an den Fonds überwiesen.

