



HAUSVERWALTUNG · MIT KI-ASSISTENT AIRIS

Hausverwaltung, die das Recht *kennt*.

Bestand, Geld, Abrechnung, WEG und Mieterhöhung für Österreich und Deutschland, mit dem ganzen Büro und der Kundenmappe für Mieter und Eigentümer in einem System.

749 € je Nutzer und Monat · 999 € mit AIRIS · zzgl. USt.

FÜR ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND



ERSTGESPRÄCH
BUCHEN

EIN SYSTEM, FÜNF SÄULEN

Von der Vorschreibung bis zur *Eigentümerversammlung*.

In einem System, für Österreich und Deutschland. Das Land der Liegenschaft bestimmt das Recht, das DivineMind anwendet.

01	Bestand & Recht	Für jedes Mietverhältnis ermittelt DivineMind, welches Recht gilt, und begründet es mit Fundstelle.	S. 03
02	Geld	Vorschreibung, Kontoauszug, Mieterkonto, Mahnung und SEPA in einem Kreislauf. Buchungen werden nie überschrieben.	S. 04
03	Abrechnen	Betriebs- und Heizkostenabrechnung, CO2-Aufteilung, Wertsicherung und Mieterhöhung nach dem Gesetz beider Länder.	S. 05-07
04	WEG	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Rücklage, Versammlung mit Abstimmung und Beschluss-Sammlung.	S. 08-09
05	Objekt & Büro	Schadensmeldungen, Handwerker, Prüffristen, Rundschreiben, Übergabeprotokoll, dazu die Kundenmappe für Mieter, Eigentümer und Handwerker.	S. 10-13

Die Software ermittelt, rechnet und begründet mit Fundstelle. *Die Entscheidung trifft die Verwaltung.*

BESTAND UND RECHTS-WEICHE

Welches Recht gilt? DivineMind sagt es Ihnen und *begründet* es.

ANWENDUNGSBEREICH (REGIME)

MRG-Vollanwendung

Neu berechnen

Bestätigen

Übersteuern

§ 1 Abs 1 MRG

Sicherheit: Sicher

Entwurf

Stichtag 23.09.2026

6 von 6 verwendeten Regeln sind ungeprüft — anwaltliche Bestätigung ausstehend. Das Ergebnis ist ein Entwurf.

Mietzinsart	Richtwertmietzins § 16 Abs 2 MRG; RichtWG
Betriebskosten-Katalog	Betriebskosten §§ 21–24 MRG §§ 21–24 MRG
Zweige	1_1
Heizkostenabrechnungsgesetz anwendbar	Nein
Mieten-Wertsicherungsgesetz anwendbar	Ja
MieWeG Abs. 3	Ja

Fristen

Betriebskostenabrechnung bis	30.06. § 21 Abs 3 MRG Die Betriebskosten sind spätestens zum 30. Juni des Folgejahres abzurechnen (§ 21 Abs 3 MRG; WGG: § 19 Abs 1 WGG).
Betriebskosten-Dauerheile	10 % § 21 Abs 3 MRG

Vom Haus bis zum Vertrag

Liegenschaft → Gebäude → Einheit → Mietverhältnis, Eigentümer mit Anteilen (Nutzwerte AT, MEA DE). Einheiten in Serie anlegen, Flächen mit Gültigkeitsdatum.

Rechts-Weiche

Je Mietverhältnis: Anwendungsbereich (z. B. MRG-Vollanwendung, Teilanwendung, BGB mit Mietpreisbremse), zulässige Mietzinsart, Betriebskosten-Katalog, Erhöhungsarten und Fristen. Jeder Schritt mit Paragraf und Link zum Gesetzestext.

Ehrlich bei Lücken

Fehlt eine Angabe, lautet das Ergebnis „unbestimmt“, und die fehlenden Felder stehen da.

Sie entscheiden

Bestätigen, neu berechnen oder mit Begründung übersteuern. Jede Fassung bleibt im Verlauf.

HINTERLEGTES RECHT · ÖSTERREICH	DEUTSCHLAND
MRG, WGG, ABGB	BGB-Mietrecht §§ 535 ff.
WEG 2002	WEG 2020
HeizKG, MieWeG, RichtWG	BetrKV, HeizkostenV, CO2-Kostenaufteilungsgesetz
Richtwerte und Kategoriebeträge 2026	Mietpreisbremse und Kappungsgrenze nach Landesverordnung (27 Verordnungen)

Die Einstufung ist ein begründeter Vorschlag. Die rechtliche Entscheidung trifft die Verwaltung.

Vom Soll bis zum Zahlungseingang,
ohne *Medienbruch*.

Die Abrechnung, die einer *Prüfung* standhält.

Heizkosten und CO2-Kosten

Die Aufteilung rechnet der Motor aus den Belegen, Zählerständen und den Angaben am Kreis. Kürzungsrechte werden nur angezeigt.

Heizung/Warmwasser Wrangelstraße 88 · HeizkostenV (Deutschland)

Energiekosten	€ 9.880,00	Sonstige Kosten	€ 390,00	Nicht einheitlich (Geräte)	€ 610,00
Warmwasser	Formel Q = 32 × Fläche (Ausnahme, mit Begründung)	Warmwasseranteil	28,6158 %	Wärmemenge Warmwasser Q	27 471,17 kWh
Block Heizung	€ 7.791,16	Block Warmwasser	€ 3.088,84	Verbrauch Heizung	70 %
Verbrauch Warmwasser	0 %	Gesamtfläche	773,40 m²		

pflicht_70_71_s2

Kürzungsrecht: heizung nicht fernablesbar: true · warmwasser ohne zaehler15: true

CO2-Kostenaufteilung · Stufenmodell Wohngebäude

Einstufung nach kg CO2 je m² Wohnfläche und Jahr (CO2KostAufG); die Gutschrift folgt der Brennstoffquote.

CO2-Menge	17 383,78 kg	CO2-Kosten	€ 1.137,77	Wohnfläche	677,40 m²
kg CO2 je m² und Jahr	25,7	Stufe	4	Mieter / Vermieter	70 % / 30 %
Anteil Vermieter	€ 293,51				

Zum Vergleich mit Wohn- und Nutzfläche: 22,5 kg/m² · Stufe 4 · Vermieter 30 % (Anwaltsfrage DE-P5-14)

Kürzungsrechte der Mieter

Werden angezeigt, nicht selbst abgezogen — vorwegnehmen nur beim Festsetzen mit Begründung.

L1	Block Warmwasser 15 % · € 48,33
W1	Block Warmwasser 15 % · € 43,13 vorweggenommen: € 43,13
W2	Block Warmwasser 15 % · € 40,98
W3	Block Warmwasser 15 % · € 48,53
W4	Block Warmwasser 15 % · € 46,43
W5	Block Warmwasser 15 % · € 38,34

Abrechnungskreise und Verteilungsschlüssel

Fläche, Nutzwert/MEA, Personen, Einheiten, Verbrauch, jeweils mit Rechtsgrund. Unzulässige Schlüssel werden erkannt.

Zähler und Ablesungen

Auch Zwischenablesung beim Mieterwechsel.

Kosten aus den Eingangsrechnungen

Direkt übernehmen, nichts doppelt erfassen.

Heizkosten nach HeizKG bzw. HeizkostenV

Verbrauchsanteil, Warmwasser, Kürzungsrecht nach § 12 HeizkostenV.

CO2-Kostenaufteilung (DE)

Nach dem Stufenmodell, mit Ausweis in der Abrechnung.

ERGEBNIS DER ABRECHNUNG

Als PDF. Nachzahlung oder Guthaben automatisch auf
das Mieterkonto.

Wird aus dem Ergebnis vorgeschlagen.

30.06. nach MRG, 12 Monate nach BGB.

Für die haushaltsnahen Leistungen.

Rechnen, Schreiben an den Mieter, Übernahme in die Miete ab
Wirkungsdatum. Der Rechenweg steht im Protokoll.

MIETERHÖHUNG, MIETZINS UND HAUPTMIETZINSABRECHNUNG

Mietzins bilden und erhöhen, nach dem Gesetz *Ihres Landes*.

Zulässige Miete

Der höchste der zulässigen Werte gilt; abgerundet auf den Cent. Blocker und Hinweise stehen darunter.

Rechtsregeln noch nicht anwaltlich geprüft — Ergebnis ist ein Entwurf.

wahrscheinlich Entwurf 6 Regeln

Zulässige Miete

ZULÄSSIG	MASSGEBLICH	GEPLANT
€ 594,39	556d	€ 594,00

Vormiete nicht berufbar — die Auskunft fehlte vor der Vertragserklärung.

- Ohne rechtzeitige Auskunft ist die Vormiete nicht berufbar.
- auskunft vormiete prüfen

← Zurück

Weiter →

Deutschland

BGB

Wie weit darf die Miete steigen?

Ausgangsmiete drei Jahre vor der Wirkung, Prozentsatz nach dem Gebot an Zugang und an der Wirkung, Vorendungserhöhung hinzugeordnet — nur lesen.

Rechtsregeln noch nicht anwaltlich geprüft — Ergebnis ist ein Entwurf.

Kappungsgrenze	AUSGANGSMIETE	PROZENT
STICHTAG (DREI JAHRE VOR WIRKUNG) 01.01.2024	€ 489,00	15 %
DREI JAHRE € 563,04	GEBOT AN ZUGANG im Gebiet der Landesverordnung	GEBOT AN DER WIRKUNG im Gebiet der Landesverordnung

15 %, weil die Gemeinde am Zugang oder an der Wirkung im Gebiet der Landesverordnung liegt (oder der Stand unbestimmt ist)

Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete (§ 558 BGB)

Assistent mit Sperrfristen, Kappungsgrenze über drei Jahre, Mietspiegel, Schreiben, Zustimmungsfrist und Übernahme ab Wirkungsdatum.

Modernisierung

Ankündigung (§ 555c), Umlage mit Kappung (§§ 559 ff.), Erhöhungserklärung.

Mietpreisbremse bei Neuvermietung

Zulässige Höchstmiete mit Vormiete, Auskunft (§ 556g).

Österreich

MRG

Einnahmen (§ 20 Abs 1 Z 1)

Hauptmietzinse aus dem Journal, übernommene Werte und Angaben, „berechnet“ holt die Positionen und rechnet fiktive Einnahmen.

Rechtsregeln noch nicht anwaltlich geprüft — Ergebnis ist ein Entwurf.

unsicher — Anwalt Entwurf 5 Regeln

Dienstwohnung: ob sie als vom Vermieter benutzt zählt, ist offen (A-M-24) — beide Werte stehen im Rechenweg.

E a — Hauptmietzinse	€ 32.160,00
Übernahme Hauptmietzins-Einnahmen bei zum Übernahmestichtag (Altzinsen)	€ 32.160,00
E b — fiktive Einnahmen (vom Vermieter benutzt)	€ 0,00
Keine Positionen.	
E c — Einnahmen aus Nutzung allgemeiner Teile	€ 0,00
Keine Positionen.	
E d — Zuschüsse	€ 39.139,56

Richtwert- und Kategoriemietzins

Mit den Werten 2026, Befristungsabschlag.

Hauptmietzinsabrechnung nach § 20 MRG

Mit Mietzinsreserve und Frist 30.06.

WEG-VERWALTUNG

Die Eigentümergeinschaft, vom Plan bis zum *Beschluss*.

RSAMHLUNG 2026/1

rdentliche Eigentümerversammlung 2026 (12.03.2026)

protokolliert

12.03.2026, 18:00 · Hietzinger Hauptstraße 47, 1130 Wien

Ordentlich

Bitte beachten

Die empfohlene Absendung ist verpasst — Zugang bzw. Anschlag bis 25.02.2026 sicherstellen.

Tagesordnung 4

Einladung & Zustellung

Anwesenheit & Vollmachten 8

✓ Abstimmung 3

Niederschrift

Dokumente 5

schluss öffnen: TOP 2: Erneuerung der Gegensprechanlage

STIMMKARTE

TOP 2 Erneuerung der Gegensprechanlage

Die Gegensprechanlage wird nach dem Angebot vom 02.02.2026 um 11.980,00 € erneuert; die Kosten werden der Rücklage entnommen.

Bestandskräftig

Angenommen

Nach Anteilen (§ 24 Abs 4 WEG 2002)

Top 1 – Dr. Helga Reiter

61/1 000

Ja

Nein

Enthaltung

Top 2 – Franz Kolar & Maria Kolar

76/1 000

Ja

Nein

Enthaltung

Top 3 – Ing. Peter Novotny

93/1 000

Ja

Nein

Enthaltung

Top 4 – Gerda Steinbauer

61/1 000

Ja

Nein

Enthaltung

Top 5 – Alois Mühlbacher

96/1 000

Ja

Nein

Enthaltung

Top 6 – Renate Kainz

76/1 000

Ja

Nein

Enthaltung

Top 8 – Sonja Pfeiffer

Ja

Nein

Enthaltung

Wirtschaftsplan (DE) bzw. Vorausschau (AT)

Mit Einzelplänen je Einheit. Nach dem Beschluss werden die Hausgeld-Vorschüsse automatisch vorgeschrieben.

Abstimmung je Tagesordnungspunkt

Nach dem Stimmprinzip der Gemeinschaftsordnung (Köpfe, Anteile, Objekte). Das Ergebnis wird nachvollziehbar gerechnet.

Eigentümerversammlung

Einladung mit Fristprüfung, Tagesordnung, Anwesenheit und Vollmachten. Niederschrift als PDF.

Umlaufbeschluss

In Textform.

Die Versammlung wird in DivineMind geführt. Eine Teilnahme per Video über DivineMeet ist möglich.

JAHRESABRECHNUNG, RÜCKLAGE, BESCHLÜSSE

Was beschlossen ist, steht *an einer Stelle.*

Einzelabrechnungen

Gesamtabrechnung (PDF)Offene Vorschüsse bleiben eigene Forderung

ETWERT	EIGENTÜMER:IN	KOSTENANTEIL	SOLL	HABEN	ART	OFFENE VORSCHÜSSE	FÄLLIG AM
Top 1	Dr. Helga Reiter	€ 2.272,50	€ 2.196,00	€ 76,50	Fahbertrag	€ 0,00	12.08.2026
Top 2	Franz Kolar, Maria Kolar	€ 2.831,30	€ 2.736,00	€ 95,30	Fahbertrag	€ 0,00	12.08.2026
Top 3	Ing. Peter Kowitsch	€ 3.464,62	€ 3.368,00	€ 116,62	Fahbertrag	€ 0,00	12.08.2026
Top 4	Gonda Streibauer	€ 2.272,49	€ 2.196,00	€ 76,49	Fahbertrag	€ 0,00	12.08.2026
Top 5	Alon Mühlbacher	€ 3.352,86	€ 3.240,00	€ 112,86	Fahbertrag	€ 0,00	12.08.2026
Top 6	Renate Kaniz	€ 2.831,30	€ 2.736,00	€ 95,30	Fahbertrag	€ 0,00	12.08.2026
Top 7	Verlassenschaft nach Kar. Zeller	€ 2.272,49	€ 2.196,00	€ 76,49	Fahbertrag	€ 0,00	12.08.2026
Top 8	Soma Pfeiffer	€ 2.347,00	€ 2.268,00	€ 79,00	Fahbertrag	€ 0,00	12.08.2026
Top 9	Mag. Robert Profer	€ 4.246,96	€ 4.104,00	€ 142,96	Fahbertrag	€ 0,00	12.08.2026
Top 10	Immo Beteiligung GmbH	€ 3.501,88	€ 3.384,00	€ 117,88	Fahbertrag	€ 0,00	12.08.2026
Top 11	Lukas Brinnerer	€ 3.749,91	€ 3.672,00	€ 127,91	Fahbertrag	€ 0,00	12.08.2026
Top 12	Piva-Maria Sailer	€ 4.860,69	€ 4.724,00	€ 136,69	Fahbertrag	€ 0,00	12.08.2026

Rücklage I-002

+ Bewegung erfassenEntnahmePeriodenabschluss

STAND: € 30.631,34

MINDESTRÜCKLAGE § 31 Abs 2: € 1.097,60

Journal

DATUM	ART	BETRIEBSTEXT	STREICH
01.01.2026	Aufgangswert	Übernahme Last-Rücklagenrechnung 2025 (Bar)	€ 11.890,00
15.05.2026	Entnahme	Bewertung der Depressurabgabe (an Beschluss TOP 5 der Versammlung vom 12.03.2026)	€ 11.890,00
30.05.2026	Zinsen	Hauptkredit I. Halbjahr 2026 (an nach KEB überz.)	€ 61,34

Anteile Einheit

Top 1	Top 2	Top 3	Top 4	Top 5	Top 6	Top 7	Top 8	Top 9	Top 10	Top 11	Top 12
€ 3.833,95	€ 2.792,92	€ 3.833,95	€ 3.833,95	€ 3.833,95	€ 3.833,95	€ 3.833,95	€ 3.833,95	€ 3.833,95	€ 3.833,95	€ 3.833,95	€ 3.833,95

Rücklage

Zuführung, Entnahme nur mit Beschluss, Prüfung der Mindestrücklage (AT § 31 WEG 2002).

BESCHLUSS	HERKUNFT	STATUS	ERGEBNIS	ANFECHTUNG
TOP 2: Jahresabrechnung 2025 – Nachschüsse und Anpassungen · Nr. 46	Eigentümerversammlung 18.06.2026	Bestandskräftig	Angenommen	abgelaufen · 20.07.2026
TOP 4: Gestaltung der Online-Teilnahme · Nr. 47	Eigentümerversammlung 18.06.2026	Bestandskräftig	Angenommen	abgelaufen · 20.07.2026
TOP 5: Aufzugskosten ab 2027 nach Wohnfläche ab 1. OG · Nr. 48	Eigentümerversammlung 18.06.2026	Bestandskräftig	Angenommen	abgelaufen · 20.07.2026
TOP 4: Wirtschaftsplan 2026 · Nr. 44	Eigentümerversammlung 20.11.2025	Bestandskräftig	Angenommen	abgelaufen · 22.12.2025
TOP 5: Dachreparatur aus der Erhaltungsrücklage · Nr. 45	Eigentümerversammlung 20.11.2025	Bestandskräftig	Angenommen	abgelaufen · 22.12.2025

Beschluss-Sammlung

§ 24 Abs 7 WEG — unverzüglich eintragen, Nummern fortlaufend, Löschung behält die Nummer

Suchen ...

Auszug (PDF)

+ In die Beschluss-Sammlung eintragen

Übernommen vom Vorverwalter bis Nr. 43 — eigene Einträge ab Nr. 44. Beleg der Übernahme hinterlegt.

Nr. 44

Versammlung

21.11.2025

Vermerk

Löschen

Der Wirtschaftsplan 2026 mit den Einzelwirtschaftsplänen wird beschlossen; die Vorschüsse sind monatlich zum 3. Werktag fällig.

Nr. 45

Versammlung

21.11.2025

Vermerk

Löschen

Die Verwaltung wird beauftragt, den Sturmschaden am Dach reparieren zu lassen; die Kosten bis 4.000,00 € werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Jahresabrechnung

Einzelabrechnung je Eigentümer, mit derselben Kostenverteilung wie die Betriebskostenabrechnung. Dazu Vermögensbericht (DE) und Rücklagenentwicklung.

Beschluss-Sammlung (DE)

Unverzüglich eintragen, Nummern fortlaufend, Auszug als PDF.

Anschrift mit Anfechtungsfrist (AT)

Die Frist wird je Beschluss mitgeführt.

Was am Haus passiert, landet *am Haus*.

HAUSVERWALTUNG

Meine Häuser heute

Schäden

Prüfungen & Fristen

Vorgaben

Meine Häuser heute

Alle Häuser (Ihnen ist noch kein Haus zugeordnet)

+ Schäden melden

Gründerzeithaus Josefstädter Straße 21 3

Wohnhausanlage Donaufelder Straße 112 2

Wohnpark Leopoldauer Platz 8 1

Geschäftshaus Mari

🕒

Stiegenhausbeleuchtung 1. Stock defekt

Reaktionszeit überschritten · Gründerzeithaus Josefstädter Straße 21

24.09.2026

📅

Hauptmietzinsabrechnung auflegen (§ 20 Abs 3 MRG) – HMZ-L-004-2025-0001

Frist überfällig · Gründerzeithaus Josefstädter Straße 21

30.06.2026

📅

Schadensmeldung – Reaktionszeit – SM-L004-2026-00001

Frist überfällig · Gründerzeithaus Josefstädter Straße 21

24.09.2026

📅

Letzter Tag der Kündigung (Polizze) – P-DEMO-L001

Frist heute · Wohnhausanlage Donaufelder Straße 112

30.09.2026

📅

Prüfung fällig – Spielplatz

Frist in 7 Tagen · Wohnpark Leopoldauer Platz 8

01.10.2026

📅

Handwerkertermin – AU-L001-2026-00001

Frist in 7 Tagen · Wohnhausanlage Donaufelder Straße 112

05.10.2026

„Meine Häuser heute“

Fristen, fällige Prüfungen, offene Schäden und Notfälle auf einen Blick.

Schadensmeldungen

An Liegenschaft, Einheit und Mietverhältnis, mit Reaktionsfristen und Notfall-Kennzeichen.

Fristenregister

Alle Fristen aus Verträgen, Abrechnungen, Prüfungen und Mieterhöhungen an einer Stelle.

Handwerker

Angebote bei mehreren Handwerkern anfragen, Angebotsvergleich, Vergabe mit Auftragsschreiben, Freigabegrenze laut Verwaltungsvertrag bzw. WEG-Beschluss. Die Rechnung wird zum Kostenbeleg der Abrechnung.

Angebote vergleichen

2 vergleichbare Angebote

RANG	Dienstleister	Netto	Brutto	Differenz zum Günstigsten	Kostenrahmen Netto
1	Installateur Donau Demo KG (Demo) Empfehlung	€ 3.310,00	€ 3.972,00	€ 0,00 · 0 %	—
2	Installationen Muster GmbH (Demo)	€ 3.438,00	€ 4.125,60	€ 153,60 · 3,9 %	—

Die Empfehlung ist ein Vorschlag – entscheiden müssen Sie.

ANLAGEN, ÜBERGABE, RUNDSCHREIBEN

Prüffristen, die sich *selbst rechnen*.

Anlagen und Prüfpflichten

Aufzug, Heizung, Rauchwarnmelder, Feuerlöscher u. a. mit gesetzlichen Prüfintervallen, der nächste Termin rechnet sich. Hinterlegt für Österreich (Bund, Wien, NÖ, Steiermark, Kärnten, Tirol, OÖ, Salzburg) und Deutschland (Bund, Berlin, Bayern, NRW, Hamburg, Hessen, Brandenburg), je nach Anlage. Für andere Länder zeigt das System „nicht hinterlegt“ und erfindet keine Frist.

Stammdaten			
KENNZEICHNUNG / FABRIKNUMMER	HERSTELLER	BAUJAHR	INBETRIEBNAHME
—	—	2016	—
BETREIBER	WARTUNG LAUT VERTRAG (MONATE)	ANLAGENART	ABNAHMEPRÜFUNG
Eigentümer/in	—	personenaufzug	15.03.2016

Übergabeprotokoll am Handy

Räume, Mängel mit Fotos, Zählerstände, Schlüssel, Unterschrift
beider Seiten am Bildschirm, PDF.

30.05.2023

Unterschriften

Marcus

Marcus Mayer 33.39.1206, 56-51

Verwalterin

Verwalterin (Kern) 33.39.1205, 56-51

Julia L. Henschel

Julia L. Henschel (nicht zu genehmigen) hat sich bei der Verwalterin (Kern) als Verwalterin (Kern) eingetragen.

Tutorkin

Walter

Rundschreiben und Aushang

An alle oder gefilterte Mieter und Eigentümer, per Mail oder als Serienbrief, ohne fremde Daten.

Empfänger			
Je Kontakt genau einmal. Gelichste Einheiten und beendete Verträge sind nicht dabei			
EMPFÄNGER	ROLLE	KANAL	STAND
Dieter Krause W00	Moderator	Post	Beitrag
Sigfried Lehmann W03	Moderator	Post	Beitrag
Leo Hoffmann W02	Moderator	Post	Beitrag
Can Yilmaz W05	Moderator	Post	Beitrag
Paul Neumann W02	Moderator	Post	Beitrag
Buchhandlung Wangeliez GmbH (Demo) L3	Moderator	Post	Beitrag
Felix Hartmann G01	Moderator	Post	Beitrag
Renate Kowalski G01	Moderator	Post	Beitrag

Versicherungen und Versicherungsschäden

Mit Meldefristen.

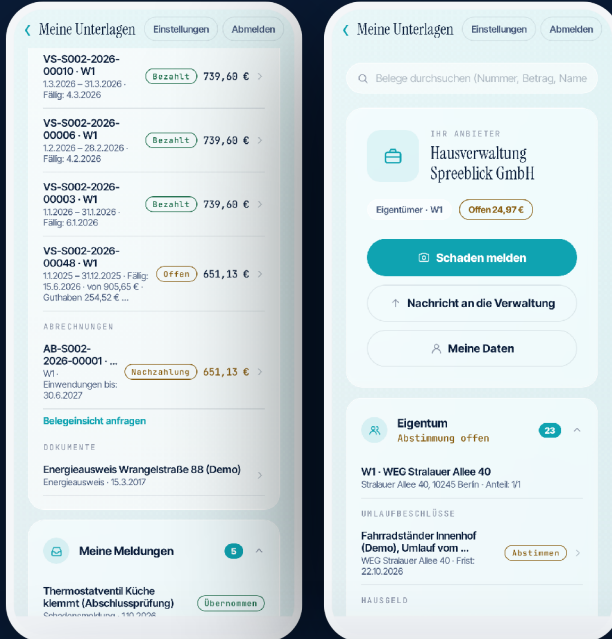
Dokumente und Mieterliste

Dokumente je Haus, Einheit und Mietverhältnis. Mieterliste als Excel und PDF.

KUNDENMAPPE FÜR MIETER, EIGENTÜMER UND HANDWERKER

Ihre Mieter und Eigentümer sehen, was sie betrifft, *sonst nichts*.

Die Verwaltung lädt eine Person mit einem Klick zur Kundenmappe ein. Die Person meldet sich in der AIRIS-App oder im Browser auf airis.divinemind.ai an.



MIETER

Konto, Abrechnung, Meldung

Eigenes Mieterkonto, Verschreibungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnung als PDF, Dokumente. **Schaden melden mit Foto** und **Zählerstand melden**. Beides kommt bei der Verwaltung an und wird mit einem Klick übernommen.

EIGENTÜMER

Alles zur Gemeinschaft

Hausgeld, Wirtschaftsplan bzw. Vorausschau, Jahresabrechnung, Rücklage, Einladungen und Protokolle, Beschluss-Sammlung, Umlaufbeschluss.

HANDWERKER

Nur die eigenen Aufträge

Terminvorschlag, Bericht mit Fotos, Rechnung.

1.4.2026 – 30.4.2026 · Fällig: 7.4.2026	Bezahlte	200,20 €
VS-L002-2026-00028 · Top 4 1.3.2026 – 31.3.2026 · Fällig: 5.3.2026	Bezahlte	256,20 €
VS-L002-2026-00016 · Top 4 1.2.2026 – 28.2.2026 · Fällig: 5.2.2026	Bezahlte	256,20 €
VS-L002-2026-00004 · Top 4 1.1.2026 – 31.1.2026 · Fällig: 5.1.2026	Bezahlte	256,20 €
VS-L002-2026-00115 · Top 4 1.1.2025 – 31.12.2025 · Fällig: 12.8.2026	Bezahlte	76,49 €
UNTERLAGEN DER GEMEINSCHAFT		
Vorausschau 2026 (§ 20 Abs 2 WEG 2002) Vorausschau · 1.10.2026	Neu	

Datenschutz: Wer was sieht, ergibt sich aus Mietvertrag, Eigentum und Auftrag. Endet der Mietvertrag, endet die Sicht. Zugriffe auf fremde Daten werden abgewiesen.

DATENÜBERNAHME

Ihr Bestand ist in Tagen drin, *nicht in Monaten.*

Trockenlauf

Alles wird geprüft, nichts gespeichert. „Geprüft“ erst ohne offene Fehler — Fehler in der Datei beheben oder Zeilen mit Grund überspringen.

⚠ Rechtsregeln noch nicht anwaltlich geprüft — Ergebnis ist ein Entwurf.

↻ Erneut prüfen

📄 Fehler-Excel laden

Korrekturen bitte in der Datei und neu hochladen — so bleibt nachvollziehbar, was übernommen wurde.

21 Zeilen

in Ordnung 11

Warnung 1

Fehler 9

Noch 9 Zeilen mit Fehlern — beheben (neue Datei) oder mit Grund überspringen.

Zählung je Datenart

Einheiten

Fehler 1 · in Ordnung 2

Gebäude

in Ordnung 1

Guthaben

in Ordnung 1

Bankkonten

Fehler 1

Liegenschaften

Fehler 1 · in Ordnung 1

Mietzins-Bestandteile

Fehler 2 · in Ordnung 2

Excel-Vorlagen

Für Liegenschaften, Einheiten, Personen, Mietverhältnisse, Eigentum, Zähler und Eröffnungssalden.

Trockenlauf mit Fehlerliste je Zeile

Bevor etwas übernommen wird.

Rücknahme

Eine Übernahme lässt sich zurücknehmen, solange noch nichts darauf gebucht ist.

Das ganze Büro ist *schon drin.*

Kontaktakte

Mieter, Eigentümer, Gemeinschaften mit Akte, Notizen, Terminen, Dateien

Postfach

Antwortentwürfe und Übersetzung durch AIRIS, Mail aus der Akte

Sprechstunde

Mieter und Eigentümer buchen selbst einen Termin, auch per Video

Kalender und Aufgaben

Fristen neben Terminen, Feiertage je Land, Aufgaben mit Zuständigkeit

Eingangsberechnungen

Auslesen, freigeben, an den Steuerberater übergeben

KI-ASSISTENT AIRIS
im Paket zu 999 €

Kontakte finden, Aufgaben anlegen, Antwortentwürfe vorbereiten. **Rechnen tut AIRIS nicht**, das machen die geprüften Rechenwerke.

Österreich und Deutschland in *einem* System.

[illegible]

Für das Büro und für die
Kundenmappe.

ÖSTERREICH · DEUTSCHLAND

PREISE

Ein Preis je Nutzer. Die Hausverwaltung ist *enthalten*.

DivineMind je Nutzer und Monat, zzgl. USt. Das Modul Hausverwaltung ist ohne Aufpreis enthalten.

DIVINEMIND

749 €

je Nutzer und Monat, zzgl. USt.

Ohne KI-Assistent AIRIS
Hausverwaltung ohne Aufpreis enthalten

DIVINEMIND MIT AIRIS

999 €

je Nutzer und Monat, zzgl. USt.

Mit KI-Assistent AIRIS: Kontakte finden, Aufgaben anlegen, Antwortentwürfe vorbereiten

Zusatz DivineCall: *Telefon-KI*

Nimmt Anrufe und Schadensmeldungen rund um die Uhr an. Je Firma und Monat, zzgl. USt.

PAKET	PREIS	MINUTEN	MEHRMINUTE	GLEICHZEITIGE GESPRÄCHE
Lite	149 €	500	0,99 €	1
Starter	499 €	2.500	0,69 €	5
Professional	999 €	5.000	0,59 €	15
Business	1.999 €	12.000	0,49 €	30
Enterprise	individuell	nach Vertrag	0,39 €	bis 100

NÄCHSTER SCHRITT

Jede Abrechnung nachgerechnet. Jede Frist *begründet*.

Im Erstgespräch zeigen wir Ihnen DivineMind Hausverwaltung an den Demo-Häusern in Wien und Berlin und klären, wie Ihr Bestand übernommen wird.



ERSTGESPRÄCH BUCHEN

Termin direkt im Kalender wählen.

divinemind.ai/booking/2/erstgesprach

E-MAIL

office@divinemind.ai

Web: divinemind.ai

ANSCHRIFT

DivineMind.AI FlexCo GmbH

Burgring 1, AT-1010 Wien