



Datum: 23. Februar 2023
Abteilung: Hausmanagement
Bearbeiter: VERWALTUNGSTEAM794
Telefon: DW-794
E-Mail: verwaltungsteam794@oewg.at
Kunden-Nr.: 94301/127821

8042 GRAZ, PROF.-FRANZ-SPATH-RING 3-43 INFORMATIONSSCHREIBEN HAUSBETREUUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Vorgehensweise zur Nachbesetzung der Hausbetreuung sind von einigen Eigentümer:innen auch zu unserem Schreiben vom 21.12.2022 Fragen an uns herangetragen worden. Eingangs dürfen wir festhalten, dass zum Umlaufbeschluss, welcher durch Hausanschlag am 06. Dezember 2022 bekannt gemacht wurde, die Bestätigung des zuständigen Bezirksgerichts noch ausständig ist.

Weiters dürfen wir festhalten, dass die Basis unserer Tätigkeit als beauftragte Hausverwaltung das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der jeweils letztgültigen Fassung ist. Darin ist zur Sicherstellung der Verwaltung einer Liegenschaft vom Gesetzgeber klar festgehalten, in welchen Angelegenheiten die Entscheidungsbefugnis bei der Wohnungseigentümergeinschaft oder bei der bevollmächtigten Hausverwaltung liegt.

Vereine oder andere Gruppierungen, die keine Erwähnung im Wohnungseigentumsgesetz finden, haben mangels Legitimation keine Entscheidungsbefugnis.

Die Kommunikation bei allgemeinen Themen hat ausschließlich mit der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfolgen. Als Hausverwaltung sind wir verpflichtet, die Interessen der Eigentümergeinschaft zu vertreten. Wenn wir gesetzliche Fristen wahren (Einspruchsfristen,) tun wir das gemäß unserer Sorgfaltspflicht.

Um den Informationsaustausch zwischen Hausverwaltung und Eigentümergeinschaft zu intensivieren, wurden im letzten Jahr, zusätzlich zu unseren regelmäßigen Objektbegehungen, Sprechtage vor Ort angeboten. Von unserer Seite war es schwierig, das Gesprächsklima als konstruktiv anzusehen, da auch verbale und emotionale Angriffe gegenüber unserer Mitarbeiterin erfolgten.

Wir begrüßen es, wenn eine Eigentümergeinschaft sich aktiv als Gemeinschaft einbringt. Einzelinteressen stellen dabei Diskussionsgrundlagen innerhalb der Gemeinschaft dar und können nur nach entsprechender Mehrheitsfindung zur Umsetzung gelangen.

Allfällige daraus entstehende Weisungen an die Hausverwaltung sind von dieser jedenfalls dahingehend zu prüfen, ob diese den rechtlichen Anforderungen entsprechen.



Es liegt jedoch nicht im Aufgabenbereich der Hausverwaltung zwischen den Einzelinteressen der Eigentümer:innen zu vermitteln, insbesondere auch dann nicht, wenn hinter diesen Interessen, wie oben angeführt ein nicht legitimierter/ vertretungsbefugter Verein oder eine andere nicht legitimierte/ vertretungsbefugte Vereinigung steht.

Mit der Übermittlung des Ergebnisses der Beschlussfassung wurde uns das Konzept des Herrn Stefan Pracher, welches Grundlage für die Beschlussfassung war, übermittelt. Wir sind, nicht zuletzt aus haftungsrechtlichen Gründen unserer üblichen umfangreichen Prüfpflicht vor Beauftragung eines Professionisten nachgekommen. Jedenfalls ist jeder Professionist vor Beauftragung dahingehend zu prüfen, ob der entsprechende gewerberechtliche Befähigungsnachweis vorgelegt werden kann.

Wir dürfen nachfolgend unsere Ergebnisse der Prüfung des Angebotes von Herrn Pracher darlegen.

Grundlage der Beschlussfassung

Das von Herr Pracher erstellte und der Beschlussfassung unterzogene Angebot ist genau das, was zu prüfen und bei Entsprechung aller Prüfkriterien zu beauftragen ist. Es kann nicht als Konzept verstanden werden, das nur eine Grundlage für anderslautende vertragliche Vereinbarungen darstellt.

Gewerberechtliche Befähigungsnachweise

Nach umsichtiger Prüfung sind nicht alle angebotenen Tätigkeiten vom gewerberechtlichen Befähigungsnachweis des Herrn Stefan Pracher umfasst. Wir legen unserem Schreiben zu Ihrer Information die Ampelkarte der WKO für das Gewerbe der Selbständigen Hausbetreuer:innen bei. Herausgreifen möchten wir aus dem Angebot auszugsweise nur einzelne Positionen, die wir nicht durch das o.a. Gewerbe abgedeckt sehen:

- *Beauftragung von Firmen für Allgemeinflächen und für die Eigentümer (bauseitige Beauftragungen, zB Wohnungsabspernungen, Heizungsabspernungen, uvm.)*
Diese Aufgaben entsprechen den gewerberechtlichen Befähigungen eines Immobilienverwalters.
- *Erstellung von Wartungs- und Reparaturplänen für Heizung, Dächer, elektr. und hydraulische Anlagen etc.*
Diese Aufgaben entsprechen den gewerberechtlichen Befähigungen eines Immobilienverwalters in Zusammenarbeit mit jeweiligen Professionisten/ Fachplaner:innen.
- *Gänzliche interne Bau- und Sanierungsüberwachung.*
Diese Aufgaben entsprechen den gewerberechtlichen Befähigungen eines Baumeisters.
- *Erstellung Energie- und Modernisierungskonzepte (Heizung, Beleuchtung, Gebäudeisolierung uvm.)*
Diese Aufgaben entsprechen den gewerberechtlichen Befähigungen eines Immobilienverwalters in Zusammenarbeit mit jeweiligen Professionisten/ Fachplaner:innen.

Herr Stefan Pracher ist unseren mehrmaligen mündlichen und schriftlichen Aufforderungen, entsprechende gewerberechtlichen Befähigungsnachweise zu erbringen, nicht nachgekommen.



Legung eines ordnungsgemäßen Angebotes

Zur Vergleichbarkeit und Prüfung der einzelnen angebotenen Positionen, die, z.B. auf Grund nicht vorliegender gewerberechtl. Befähigung, aus dem Anbot auszuschließen wären, ist eine Auspreisung der Einzelpositionen erforderlich.

Herr Stefan Pracher wurde von der Hausverwaltung mehrmals aufgefordert, diesen Mangel zu beheben und wurde ihm diesbezüglich eine letzte Frist bis 10.02.2023 gesetzt. Herr Stefan Pracher ist unserer Aufforderung nicht nachgekommen. Es erfolgte lediglich eine Aufsplittung nach Punkt 1 - Facility Services mit EUR 64.656,- netto und nach Punkt 2 - Interne, technische Leistungen mit EUR 9.826,- netto.

Wir halten fest, dass es durch fehlende Auspreisung von Einzelpositionen nicht möglich ist, auszuschließen, dass der Eigentümergeinschaft eine bereits durch einen anderen beauftragten Professionisten erbrachte Leistung noch einmal zur Verrechnung gelangt. Wir können in dieser Vorgehensweise keinen Vorteil für die Eigentümergeinschaft erkennen und kommen damit auch in dieser Hinsicht unserer Warnpflicht nach.

Wir machen darauf aufmerksam, dass es für die Einhaltung von gesetzlichen und/ oder haftungsrechtlichen Wartungsverpflichtungen selbstverständlich laufende Wartungsverträge mit Professionisten gibt, die für die Durchführung dieser Tätigkeiten befugt sind, diese betreffen z.B.

- CO₂-Warnanlage der Tiefgarage
- Tiefgaragentore
- Dachwartung und Dachrinnenreinigung

Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen kommen wir zu dem Schluss, dass die vorliegende Weisung die Hausverwaltung dazu anhalten soll, eine nicht gesetzeskonforme Beauftragung durchzuführen. Da wir das aus haftungsrechtlichen Gründen im Sinne der Eigentümergeinschaft ablehnen müssen, teilen wir Ihnen mit, dass wir diese Weisung als rechtswidrig erachten und diese damit von uns nicht umgesetzt werden kann.

Im Zuge der ordentlichen Verwaltung werden wir daher eine rechtskonforme Betreuung Ihrer Liegenschaft bis zum Ende des Vertragsverhältnisses beauftragen. Mit beigefügten Schreiben übermitteln wir Ihnen die Kündigung des Verwaltungsvertrages mit 31.12.2023.

Mit freundlichen Grüßen

ÖWGES
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Jennifer Kulmer
Hausverwalter

Wieser Thomas
Assistenz