

## Immobilien und Hausverwaltung

### Allgemeine Geschäftsbedingungen für Miete

#### I. Allgemeine Grundlagen/

##### Geltungsbereich:

Die vorliegenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für das Rechtsverhältnis zwischen Realset e.U. und Auftraggeber, soweit dieses Rechtsverhältnis nicht durch einen gesonderten Verwaltungsvertrag näher geregelt ist. Soweit der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des KSchG ist, gelten jene Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht, die gegen die Bestimmungen des KSchG verstoßen würden. Realset e.U. wird seine Tätigkeit im Rahmen des Verwaltungsvertrages nicht nur nach dem Verwaltungsvertrag und diesen Geschäftsbedingungen, sondern auch auf Grundlage der einschlägigen Gesetze ausüben und dabei die Interessen des Auftraggebers bestmöglich im Rahmen der Gesetze wahrnehmen.

#### II. Durchführung der Verwaltungs:

1) Realset e.U. ist berechtigt, sich bei der Erfüllung der eigenen Vertragspflichten eigenen Personals zu bedienen, er ist mangels konkreter anderer Vereinbarung auch berechtigt, auf eigene Kosten und Gefahr die Verwaltungstätigkeit für den Fall seiner Verhinderung durch einen anderen befugten Verwalter durchführen zu lassen. Realset e.U. haftet für diese Personen und Unternehmer im Rahmen der Gehilfenhaftung im Sinne des § 1313a ABGB.

2) Realset e.U. ist berechtigt, in jenen Fällen, bei denen es technisch geboten oder sinnvoll erscheint, im Einzelfall externe Fachleute und Fachunternehmen zu üblichen Bedingungen zu beauftragen. Realset e.U. haftet gemäß § 1010 ABGB für die Tätigkeit dieser

Personen und Unternehmen nicht, er haftet nur für Auswahlverschulden.

Die Kosten dieser externen Fachleute und Fachunternehmen sind im Verwaltungshonorar nicht enthalten, sondern vom Auftraggeber zusätzlich zu bezahlen.

3) Wenn die Vertretung des Auftraggebers im Zusammenhang mit der verwalteten Immobilie durch einen Rechtsanwalt gesetzlich geboten ist oder die Vertretung durch einen Rechtsanwalt in Behördenverfahren aufgrund der Komplexität des Streitgegenstandes im Interesse des Auftraggebers gelegen ist, so hat Realset e.U. im Rahmen Aufträge zur Rechtsvertretung zu üblichen Bedingungen zu erteilen.

Dies gilt insbesondere auch für Eintreibungsmaßnahmen hinsichtlich des Mietzinses und der Betriebskosten oder im Rahmen der Geltendmachung oder Abwehr von sonstigen Forderungen von und gegen Mieter.

4) Bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, bei denen die Beratung und/oder Vertretung durch einen Rechtsanwalt geboten ist, wird Realset e.U. den Auftraggeber von der Notwendigkeit, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, informieren und dem Auftraggeber einen geeignet erscheinenden Rechtsvertreter vorschlagen. Sollte der Auftraggeber nicht selbst innerhalb angemessener Frist einen eigenen Rechtsvertreter namhaft machen, so ist Realset e.U. berechtigt, den Vertretungsauftrag an den vorgeschlagenen Rechtsanwalt zu erteilen. Der in all diesen Fällen jeweils beauftragte Rechtsanwalt ist kein Erfüllungsgelhilfe von Realset e.U.. Soweit die Bevollmächtigung dieses Rechtsvertreters durch den Auftraggeber aus prozessualen Gründen nachgewiesen werden muss, so ist er ver-

pflichtet, ein Vollmachtsformular mit dem gesetzlichen Mindestinhalt zu unterfertigen.

Die Honorierung dieses Rechtsvertreters hat sich an den nach den Standesvorschriften der Rechtsanwälte zulässigen Beträgen zu orientieren.

5) Realset e.U. ist berechtigt, aus den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln des Hauses bzw. der Eigentümergemeinschaft die erforderlichen Kosten und Honorare zur Anweisung zu bringen.

6) Realset e.U. ist berechtigt, die Verwaltungstätigkeit mit Hilfe automationsgestützter Datenverarbeitung durchzuführen und weiters sämtliche Verwaltungsunterlagen und Dokumente aufgrund derer die Verwaltung geführt wird, zu digitalisieren und durch geeignete elektronische Datenspeichermedien zu verwahren und zu verwalten, sofern nicht eine Verwahrung der Dokumente, Belege oder Unterlagen in Papierform gesetzlich vorgeschrieben ist.

7) Der Auftraggeber stimmt der Speicherung und Verarbeitung seiner für die Führung der Verwaltung notwendigen personenbezogenen Daten ausdrücklich zu.

8) Realset e.U. ist nicht verpflichtet, für den Auftraggeber wirtschaftlich und finanziell mit Zahlungen an Zahlungsempfänger und Vertragspartner des Auftraggebers aus eigenen Mitteln von Realset e.U. in Vorlage zu treten.

9) Realset e.U. ist verpflichtet, dem Auftraggeber davon Mitteilung zu machen, wenn fällige Verbindlichkeiten des Auftraggebers bezahlt werden müssen und Realset e.U. keine liquiden Mittel des Auftraggebers zur Verfügung stehen.

## Immobilien und Hausverwaltung

Sollten daher im Interesse des Auftraggebers fällige Zahlungen an Behörden und/oder Vertragspartner des Auftraggebers geleistet werden müssen und dafür Geldmittel des Auftraggebers nicht zur Verfügung stehen und auch innerhalb der Fälligkeitsfrist nicht eingehoben werden können, so ist Realset e.U. berechtigt, auch ohne konkrete Vereinbarung mit dem Auftraggeber bei einem zur Geschäftsausübung im Inland berechtigten Bankinstitut Fremdmittel zu ortsüblichen Konditionen im Interesse des Auftraggebers zur Begleichung dieser fälligen Forderungen in Anspruch zu nehmen, um Verzugsfolgen vom Auftraggeber abzuwenden.

10) Gleiches gilt, wenn im Interesse des Auftraggebers unbedingt notwendige Erhaltungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden müssen und trotz Aufforderung an den Auftraggeber Realset e.U. diese zur Bezahlung der diesbezüglichen notwendigen Geldmittel nicht innerhalb angemessener Frist zur Verfügung gestellt werden.

### **III. Vertragsdauer/Vertragsbeendigung/ Übergabe der Verwaltungsunterlagen:**

1) Sofern im Verwaltungsvertrag nichts konkret vereinbart wurde, erfolgt die Beauftragung von Realset e.U. auf unbestimmte Zeit.

2) Ist gesetzlich oder durch Vereinbarung nichts anderes bestimmt, kann der Verwaltungsvertrag von Realset e.U. und vom Auftraggeber jeweils unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalenderjahres schriftlich aufgekündigt werden. Das Recht auf sofortige Vertragsauflösung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

3) Im Fall der Vertragsbeendigung ist Realset e.U. berechtigt und verpflichtet, die Ver-

waltungstätigkeit bis zum Ablauf der Vertragsdauer durchzuführen und darf dafür auch das entsprechende Honorar verlangen. Solange der Auftraggeber Realset e.U. keinen anderen Verwalter der Immobilie namhaft macht, so ist Realset e.U. gemäß §1025 ABGB berechtigt und verpflichtet, jene Geschäfte im Rahmen der Verwaltungstätigkeit fortzusetzen, die keinen Aufschub dulden.

Für die Tätigkeit im Rahmen dieser Fortführung der Geschäfte erhält Realset e.U. ein nach Zeitaufwand berechnetes Honorar entsprechend dem bei Abschluss des Verwaltungsvertrages vereinbarten Stundensatz.

4) Nach Aufkündigung des Verwaltungsvertrages erfolgt eine Übergabe der Verwaltungsunterlagen an den Auftraggeber bzw. an einen anderen vom Auftraggeber beauftragten Verwalter nach Ablauf der Kündigungsfrist.

Realset e.U. ist in diesem Fall aber verpflichtet, der vom Auftraggeber bestellten Nachfolgeverwaltung die für die Stammdatenanlage notwendigen Unterlagen spätestens 6 Wochen vor dem Ende der Verwaltungsfrist, bzw. vor dem ihm mitgeteilten Beginn der Verwaltungstätigkeit der Nachfolgeverwaltung zur Verfügung zu stellen.

5) Für den Fall der ordnungsgemäßen Aufkündigung des Vertrages durch den Auftraggeber oder für den Fall der Aufkündigung des Verwaltungsvertrages durch Realset e.U. steht Realset e.U. mangels anderer konkreter Vereinbarung ein Übergabehonorar in Höhe von 4 monatlichen Verwaltungshonorar beträgen, die zuletzt von Realset e.U. verlangt werden durften, zu.

Wird Realset e.U. vorzeitig aus einem von ihm zu verantwortenden wichtigen Grund abberufen, so steht Realset e.U. kein Übergabehonorar zu.

6) Realset e.U. darf die Übergabe solcher Dokumente und Unterlagen für die Verwaltung, für deren Beschaffung Realset e.U. gegenüber dem Auftraggeber finanziell in Vorlage getreten ist, nur solange verweigern, solange der Auftraggeber Realset e.U. diese Kosten nicht ersetzt hat.

7) Im Falle der Beendigung des Verwaltungsvertrages hat Realset e.U. das Recht, die Verwaltungsunterlagen aus den Jahren, für die die Anfechtungsfrist seiner Verwaltungsabrechnungen noch offen ist, bis zum Ablauf der Anfechtungsfrist und – sollte die Abrechnung angefochten werden – bis zur rechtskräftigen Beendigung dieses Verfahrens weiter zu verwahren, jedoch hat Realset e.U. dem Auftraggeber oder der namhaft gemachten Nachfolgeverwaltung Fotokopien oder geeignete elektronisch erstellte Bilddateien dieser Dokumente und Belege in einem gängigen Dateiformat (PDF-Dateien, TIFF-Dateien, etc.) auf einem geeigneten mit handelsüblichen Programmen und auf handelsüblichen Computern lesbaren Speichermedium zu übergeben. Nach Wegfall des Grundes, die Originalurkunden zu behalten, sind sie an den Auftraggeber herauszugeben. Gleiches gilt dann, wenn Realset e.U. selbst in Verfahren, die von Behörden gegen ihn oder gegen seine Erfüllungsgehilfen wegen seiner Verwaltungstätigkeit eingeleitet wurden, Parteistellung hat und zur Wahrung seiner Rechte die Originaldokumente benötigt. Dem Auftraggeber und der Nachfolgeverwaltung ist in diesem Fall jederzeit zu üblichen Bürozeiten Einsicht in diese Originalunterlagen zu gewähren.

8) Überweisungsbelege und Zahlscheinabschnitte sowie Kontobelege von Bankkonten, die für den Auftraggeber geführt werden, sind im Original zu übergeben, sofern Realset e.U. nicht ein gerechtfertigtes Interesse nachweisen kann, die Originalbelege bei

## Immobilien und Hausverwaltung

seinen Unterlagen zu behalten. Liegt dieses Interesse vor, so hat Realset e.U. dem Auftraggeber Kopien der entsprechenden Belege zu übergeben und dem Auftraggeber oder der Nachfolgeverwaltung über deren Verlangen innerhalb angemessener Frist - auch wiederholt - Einsicht in die Originalbelege zu geben. Nach Wegfall dieses Interesses sind die Originalbelege ohne Verzug an den Auftraggeber herauszugeben.

9) Realset e.U. ist jedenfalls berechtigt, Kontoauszüge für von ihm geführte Sammelkonten, auf denen nicht nur Ein- und Auszahlungen zu Gunsten oder zulasten des Auftraggebers aufscheinen, nur in Fotokopie zu übergeben. Auf diesen Fotokopien dürfen jene Buchungszeilen, die nicht den Auftraggeber betreffen, mit geeigneten Mitteln geschwärzt und unkenntlich gemacht werden.

10) Zahlscheinabschnitte und Überweisungsbelege sind immer im Original zu übergeben, sofern Realset e.U. nicht ein Interesse nachweisen kann, die Originalbelege bei seinen Unterlagen zu behalten. Liegt dieses Interesse vor, so hat Realset e.U. dem Auftraggeber Kopien der entsprechenden Belege zu übergeben und dem Auftraggeber oder der Nachfolgeverwaltung über deren Verlangen innerhalb angemessener Frist, auch wiederholt, Einsicht in die Originalbelege zu geben.

### IV. Aufrechnung:

Für berechnete und fällige Forderungen von Realset e.U. gegen den Auftraggeber ist Realset e.U. berechtigt, seine diesbezüglichen Ansprüche aus jenen Fremdgeldguthaben zu befriedigen, die bei Realset e.U. für den jeweiligen Auftraggeber eingehen oder von Realset e.U. für den jeweiligen Auftraggeber verwahrt oder verwaltet werden.

### V. Kosten der Verwaltungstätigkeit, Kostenersatz für besondere Tätigkeiten von Realset e.U., Barauslagensatz:

1) Das vereinbarte monatliche Verwaltungshonorar ist jeweils bis zum fünften Tag des jeweiligen Kalendermonats im Vorhinein zur Zahlung fällig. Soweit im konkreten Fall nichts anderes vereinbart wurde, sind sonstige Rechnungen von Realset e.U. an den Auftraggeber innerhalb von 14 Tagen bar und abzugsfrei zu bezahlen.

2) Zahlungen des Auftraggebers an Realset e.U. sind so zu leisten, dass sie Realset e.U. in voller Höhe und am letzten Tag der dafür zur Verfügung stehenden Frist gutgeschrieben werden, Bankspesen, Überweisungsspesen etc. für diese Zahlungen sind vom Auftraggeber zusätzlich zu tragen.

3) Wenn nichts anderes vertraglich vereinbart wurde, dann sind neben dem Verwaltungshonorar Realset e.U. sämtliche von ihm für den Auftraggeber bezahlte Barauslagen, Gebühren und sonstige Kosten zu ersetzen, die von Realset e.U. im Interesse des Auftraggebers nachweislich aufgewendet wurden (dazu gehören insbesondere Portospesen, Fahrtspesen von und zu Terminen, die von Realset e.U. im Interesse des Auftraggebers wahrgenommen werden, Kosten für notwendige Grundbuchsauszüge, für die notwendige Beschaffung von Urkunden aus dem Grundbuch und aus dem Firmenbuch, Gebühren für die Einholung von Meldeauskünften, Fotokopien, Bankspesen für solche Konten, die ausschließlich im alleinigen Interesse des Auftraggebers geführt werden, etc.).

4) Sollte es die Verwaltung des Objektes im Einzelfall erforderlich machen, dass Realset e.U. Tätigkeiten ausübt, die außerhalb des Zeitraums von 9.00 bis 17.00 Uhr an Werk-

tagen, an Samstagen, Sonntagen oder Feiertagen durchgeführt werden müssen oder sonst einen Aufwand erfordern, der deutlich über die normale Verwaltungstätigkeit hinausgeht, so ist Realset e.U. berechtigt, diese von ihm durchgeführten zusätzlichen Tätigkeiten gesondert in Rechnung zu stellen.

5) Mangels anderer Vereinbarungen im Einzelfall sind Verhandlungstätigkeiten von Realset e.U. bei Förderstellen, Behörden und Gerichten, sowie im Zuge von Finanzamtprüfungen oder ähnliche Tätigkeiten nicht vom Verwaltungshonorar umfasst.

6) Wird Realset e.U. vom Auftraggeber mit Tätigkeiten beauftragt, die mit der Erwirkung von Förderzusagen in Zusammenhang stehen, so steht Realset e.U. das diesbezüglich vereinbarte Entgelt für seine Bemühungen in voller Höhe auch dann zu, wenn die Förderung trotz seiner sachkundigen Bemühungen als Sachverständiger im Sinne des § 1299 ABGB nicht gewährt wird.

Eine Aliquotierung erfolgt, wenn der Verwaltungsvertrag vor Beendigung der diesbezüglichen Tätigkeit von Realset e.U. beendet wird, oder wenn der Auftraggeber den diesbezüglichen Auftrag an Realset e.U. widerruft.

7) Die Tätigkeit e.U. bei der Durchführung von Sockelsanierungen, oder bei Großreparaturen am oder im Verwaltungsobjekt, die über die laufende Instandhaltung zwecks Erhaltung des Verwaltungsobjekts im vertragsgemäßen Zustand hinausgehen, ist durch das normale Verwaltungshonorar nicht gedeckt, sondern steht Realset e.U. für diese Tätigkeiten ein gesondertes Honorar zu.

8) Realset e.U. ist berechtigt, dem Auftraggeber nicht nur die von den Auskunftsstellen verrechneten Gebühren und Spesen für die

## Immobilien und Hausverwaltung

Einholung von Informationen und Auskünften über Vertragspartner des Auftraggebers in Rechnung zu stellen, die vom Auftraggeber verlangt oder in dessen Interesse von Realset e.U. besorgt werden, sondern er darf auch den damit verbundenen notwendigen Zeitaufwand in Rechnung stellen.

9) Realset e.U. verrechnet für seinen Zeitaufwand für die Erbringung solcher besonderen Tätigkeiten gemäß 4)-10) ein Stundensatzhonorar lt aktueller Honorarrichtlinie (aktuell Stand 2010, Stundensatzhonorar € 90,- zuzüglich Umsatzsteuer).

Realset e.U. ist verpflichtet, über all diese Kosten und Aufwendungen Aufzeichnungen zu führen und detailliert Rechnung zu legen.

### VI. Kommunikation mit Realset e.U.

#### Formvorschriften:

1) Mangels anderer Vereinbarung im Einzelfall sind Vertragserklärungen von Realset e.U. bzw. des Auftraggebers an Realset e.U. nur dann wirksam, wenn sie in Schriftform abgegeben wurden.

2) Telefaxsendungen oder E-Mails, die außerhalb des Zeitraums von 09:00 – 17:00 Uhr oder am Samstagen, Sonntagen oder Feiertagen an Realset e.U. ohne konkrete Vereinbarung gesendet werden, gelten erst am nächsten Werktag 1 h nach Beginn der Geschäftszeit von Realset e.U. als zugestellt.

3) Sofern der Auftraggeber Realset e.U. seine E-Mail-Adresse bzw. seine Faxnummer bekannt gegeben hat, oder eine solche Adresse oder Faxnummer auf schriftlichen Erklärungen des Auftraggebers an Realset e.U. aufscheint, so erklärt der Auftraggeber ausdrücklich sein Einverständnis dazu, dass Realset e.U. mit ihm über Telefax bzw. E-Mail rechtswirksam kommuniziert, allfällige

Schriftformerfordernisse sind in diesem Fall durch Übermittlung per Telefax bzw. per E-Mail erfüllt.

All dies gilt nicht, sofern besondere gesetzliche Bestimmungen besondere Formvorschriften oder Zugangserfordernisse normieren (WEG, KSchG). Änderungen dieser Adressen, bzw. Faxnummern sind vom Auftraggeber Realset e.U. umgehend mitzuteilen.

### VII. Allgemeine Bestimmungen:

1) Auftraggeber und Realset e.U. verpflichten sich, einander die nötigen Informationen über alle Umstände zu geben, die für die Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltungstätigkeit erforderlich sind.

Realset e.U. ist verpflichtet, Informationen über seine Verwaltungstätigkeit bzw. über rechtliche und wirtschaftliche Vorgänge im verwalteten Objekt geheim zu halten, sofern dies nicht dem Interesse des Auftraggebers widerspricht (Gerichtsverfahren, Finanzamt, Förderstellen, etc.) oder eine solche Geheimhaltungsverpflichtung aufgrund konkreter gesetzlicher Vorschriften im Einzelfall nicht besteht oder außer Kraft tritt.

2) Im Hinblick darauf, dass Realset e.U. eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, wird vereinbart, dass sich die Haftung von Realset e.U. für Personenschäden und Vermögensschäden des Auftraggebers auf die Höhe der Haftungssumme dieser Versicherung beschränkt. Dem Auftraggeber ist über Verlangen einer Kopie dieser Versicherung auszuhändigen.

3) Realset e.U. ist während aufrechterm Verwaltungsvertrag verpflichtet, die Verwaltungsunterlagen nur während jenes Zeitraums aufzubewahren, der nach den Be-

stimmungen der Bundesabgabenordnung (Aufbewahrungsfristen) vorgesehen ist.

Nach Ablauf dieser Fristen ist Realset e.U. berechtigt, diese Unterlagen für das verwaltete Objekt an den Auftraggeber zurückzustellen oder über dessen konkrete Anweisung für eine Vernichtung auf Kosten des Auftraggebers zu sorgen.

Sollte der Auftraggeber die weitere Verwahrung der Unterlagen über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen hinaus wünschen, so ist Realset e.U. berechtigt, dafür ein angemessenes Honorar zu verlangen, das sich an jenen Kosten orientiert, die professionelle Unternehmen verrechnen, die sich mit dem Transport und der Lagerung von derartigen Unterlagen beschäftigen.

4) Sofern der Auftraggeber nicht Verbraucher im Sinne des KSchG ist, ist der Auftraggeber verpflichtet, von Realset e.U. an ihn gelegte Abrechnungen innerhalb von 2 Monaten zu überprüfen und allfällige Mängel oder Fehler in der Abrechnung innerhalb gleicher Frist schriftlich, unter konkreter Erläuterung der Kritikpunkte zu rügen.

5) Realset e.U. ist berechtigt, im Verwaltungsobjekt an geeigneter Stelle in den allgemeinen Teilen, ein entsprechend gestaltetes Schild anzubringen, aus dem die Kontaktdaten von Realset e.U. ersichtlich sind und aus dem deutlich hervorgeht, dass das Objekt von Realset e.U. verwaltet wird.

6) Erfüllungsort der Tätigkeit von Realset e.U. ist - soweit es sich um Bürotätigkeit und normale Verwaltungstätigkeit handelt, das Büro von Realset e.U., sofern Realset e.U. zwingend Tätigkeiten im Verwaltungsobjekt selbst durchzuführen hat, ist Realset e.U. berechtigt, für Fahrten vom oder zum Verwaltungsobjekt ins Büro seinen Zeitaufwand, sowie zusätzlich Fahrtkosten in Höhe der

## Immobilien und Hausverwaltung

---

jeweils geltenden Kilometergeldsätze zu verrechnen.

7) Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Verwaltungsvertrag ist das am Sitz von Realset e.U. zuständige Gericht, sofern nicht das Konsumentenschutzgesetz im Einzelfall zwingend eine solche Gerichtsstandsvereinbarung ausschließt.

8) Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des durch diese AGB festgelegten Vertrages berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Im Umfang einer allfälligen Teilnichtigkeit gelten solche Bestimmungen als vereinbart, die dem ursprünglichen Vertragszweck am nächsten kommen.

### **VIII. Tätigkeiten von Realset e.U. im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Haus, BauKG:**

1) Sofern Realset e.U. Bauarbeiten im Verwaltungsobjekt beauftragt, auf die die Be-

stimmungen des BauKG zur Anwendung kommen, so ist Realset e.U. im Interesse und auf Kosten des Auftraggebers beauftragt und bevollmächtigt, jene Aufträge zu erteilen und Schritte zu setzen, die dem Bauherrn im Sinne des BauKG obliegen, namentlich die erforderlichen Koordinatorenbestellungen zu marktüblichen Bedingungen vorzunehmen, einen erforderlichen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu beauftragen und gegebenenfalls die Erstellung einer Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG zu veranlassen.

#### **WICHTIGER HINWEIS:**

Unterlässt der Bauherr oder sein Vertreter, Realset e.U., die notwendigen Aufträge gemäß BauKG, so haftet der Bauherr, nämlich der Eigentümer / die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem verletzten Bauarbeiter für Schadenersatz für die erlittenen Verletzungen, bzw. im Regress gegenüber den öffentlich-rechtlichen Versicherern für Behandlungskosten, Renten, etc.

Ein vereinbarter Haftungsausschluss von Realset e.U. für Tätigkeiten, bei denen für Realset e.U. als Vertreter des Auftraggebers die Bauherrenverpflichtungen des BauKG zu beachten sind, würde gegen § 879 Abs. 3 ABGB verstoßen und wohl auch gegen § 6 (1) Zi.9 KSchG, da nach dem BauKG nur für Personenschäden gehaftet wird und eine solche Haftung nach dieser Konsumentenschutzbestimmung nicht ausgeschlossen werden kann. Der Immobilienverwalter ist nach den Bestimmungen des BauKG als Vertreter des Hauseigentümers verpflichtet, die Bestimmungen des BauKG zu beachten und einzuhalten. Dies gilt für alle Reparaturarbeiten, Umbauarbeiten, etc. im Haus, egal ob diese groß oder klein sind.