

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Wohnungseigentum

I. Allgemeine Grundlagen/ Geltungsbe- reich:

1) Die vorliegenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für das Rechtsverhältnis zwischen Realset e.U. und Auftraggeber, soweit dieses Rechtsverhältnis nicht durch konkrete Vereinbarungen im Verwaltungsvertrag näher geregelt ist. Der Auftraggeber ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, der gemäß § 18 (1) WEG Rechtspersönlichkeit zukommt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft gilt im Verhältnis zu Realset e.U. als Verbraucher im Sinne des KSchG, ausgenommen sie ist zu mehr als 50% gewerblich genutzt. Einzelne Wohnungseigentümer sind im Zweifel Verbraucher, außer wenn sie das Wohnungseigentumsobjekt zu mindestens 50 % gewerblich benutzen

2) Realset e.U. wird seine Tätigkeit im Rahmen des Verwaltungsvertrages nicht nur nach dem Verwaltungsvertrag, der Realset e.U. erteilt Vollmacht und diesen Geschäftsbedingungen, sondern auch auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes und des ABGB ausüben und dabei die Interessen des Auftraggebers bestmöglich im Rahmen der Gesetze wahrnehmen.

II. Durchführung der Verwaltungstätigkeit:

1) Realset e.U. ist berechtigt, sich bei der Erfüllung der eigenen Vertragspflichten Personals und Hilfspersonen zu bedienen. Realset e.U. haftet für diese Personen im Rahmen der Gehilfenhaftung im Sinne des § 1313a ABGB. Er ist nicht berechtigt, den Vertrag auf Dauer und zur Gänze an ein anderes Unternehmen zu übertragen.

2) Realset e.U. ist auch berechtigt, in jenen Fällen, bei denen es technisch geboten oder sinnvoll erscheint, im Einzelfall für bestimmte besondere Tätigkeiten 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 der ordentlichen Verwaltung Aufträge zur Rechtsvertretung zu erteilen. Dies gilt insbesondere auch für Eintreibungsmaßnahmen hinsichtlich der von den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft zu leistenden Wohnbeiträge (Betriebskosten und Einzahlungen in die Reparaturrücklage, oder sonstige von der Wohnungseigentümergeinschaft gültig vereinbarte Zahlungen an die Wohnungseigentümergeinschaft oder für die Wohnungseigentümergeinschaft) oder im Rahmen der Geltendmachung oder Abwehr von sonstigen Forderungen von und gegen Wohnungseigentümer und Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft.

4) Realset e.U. ist berechtigt, aus den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln des Hauses bzw. der Eigentümergeinschaft die Kosten und Honorare der beigezogenen Spezialisten zur Anweisung zu bringen.

5) 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. Die Speicherung und Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft unterliegt den Regeln des Datenschutzgesetzes.

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

7) 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. 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 von den Wohnungseigentümern eingehoben werden können, so ist Realset e.U. berechtigt, im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft und der Wohnungseigentümer 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 fälli-

Immobilien und Hausverwaltung

gen Forderungen in Anspruch zu nehmen, um Verzugsfolgen vom Auftraggeber abzuwenden.

8) Gleiches gilt, wenn im Interesse des Auftraggebers unbedingt notwendige Erhaltungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden müssen und trotz Aufforderung an den Auftraggeber bzw. an die Wohnungseigentümer, 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 Anderes konkret vereinbart wurde, erfolgt die Beauftragung des Verwalters auf unbestimmte Zeit.

2) Ist durch konkrete Vereinbarung mit dem Auftraggeber nichts anderes bestimmt, kann der Verwaltungsvertrag von Realset e.U. und vom Auftraggeber jeweils unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende einer jeden Abrechnungsperiode 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 Verwaltungstätigkeit einschließlich der Erstellung der Betriebskostenabrechnung bis zum Ablauf der Vertragsdauer durchzuführen und darf dafür auch das entsprechende Honorar verlangen. Solange der Auftraggeber keinen anderen Verwalter namhaft macht, 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 nach Ablauf des Verwaltungsvertrages 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 (an den erforderlichenfalls gerichtlich zu bestellenden vorläufigen Verwalter gemäß § 23 WEG oder an einen bestellten Eigentümervertreter gem. § 22 WEG) bzw. an einen anderen vom Auftraggeber beauftragten Realset e.U. 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 rechtswirksamen 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 6 monatlichen Verwaltungshonorar beträgen, die zuletzt von Realset e.U. verlangt werden durften, zu. Wird Realset e.U. berechtigt 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, solange verweigern,

solange der Auftraggeber Realset e.U. diese Kosten nicht ersetzt hat.

Das Zurückbehaltungsrecht besteht aber nicht für die "normalen", im Zuge der Verwaltungstätigkeit entstandenen Unterlagen des Auftraggebers.

7) Im Falle der Beendigung des Verwaltungsvertrages hat Realset e.U. das Recht, die Verwaltungsunterlagen aus den Jahren, für die die Anfechtungsfrist seiner Verwaltungsabrechnungen für die Wohnungseigentümer 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 Bürozeiten Einsicht in diese Originalunterlagen zu gewähren.

8) Überweisungsbelege und Zahlscheinabschnitte sowie Kontobelege von Bankkonten, die für die Wohnungseigentümergeinschaft geführt werden, sind im Original zu übergeben, sofern Realset e.U. nicht ein

Immobilien und Hausverwaltung

gerechtfertigtes 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.

Nach Wegfall dieses Interesses sind die Originalbelege ohne Verzug an den Auftraggeber herauszugeben.

IV. Aufrechnung:

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

V. Kosten der Verwaltungstätigkeit, Kostenersatz für besondere Tätigkeiten des Verwalters, 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 des Verwalters an den Auftraggeber innerhalb von 14 Tagen bar und abzugsfrei zu bezahlen.

2) Zahlungen des Auftraggebers, bzw. der Wohnungseigentümer 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. die 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 im alleinigen Interesse des Auftraggebers geführt werden, etc.). Alle diese Kosten und Aufwendungen sind Realset e.U. nur dann zu ersetzen, wenn er sie dem Auftraggeber gegenüber abrechnet und dem Auftraggeber die diesbezüglichen Belege zur Einsicht zur Verfügung stellt.

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 Werktagen, 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. berechnete, diese von ihm durchgeführten zusätzlichen Tätigkeiten gesondert in Rechnung zu stellen.

5) Die Organisation von Eigentümerversammlungen und der Zeitaufwand für die Teilnahme an Eigentümerversammlungen, ist wenn nichts anderes vertraglich vereinbart ist, nicht vom vereinbarten Verwaltungshonorar gemäß Pkt 1) umfasst, sondern kann von Realset e.U. zusätzlich verrechnet werden. Gleiches gilt für Fahrtkosten zum

Ort der Eigentümerversammlung (amtliches Kilometergeld) Sollte die Abhaltung von Eigentümerversammlungen in den Räumlichkeiten des Verwalters nicht möglich sein, so sind sie an dafür geeigneten öffentlich zugänglichen Orten durchzuführen, insbesondere in Versammlungsräumen in Gastwirtschaften, etc. Die diesbezüglichen ortsüblichen Raummieten sind vom Auftraggeber zu tragen.

6) Mangels anderer Vereinbarungen im Einzelfall sind Verhandlungstätigkeiten des Verwalters bei Förderstellen, Behörden und Gerichten, sowie im Zuge von Finanzamtprüfungen oder ähnliche Tätigkeiten nicht vom Verwaltungshonorar umfasst.

7) 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 des Verwalters beendet wird, oder wenn der Auftraggeber den diesbezüglichen Auftrag an Realset e.U. widerruft.

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

Immobilien und Hausverwaltung

9) Realset e.U. verpflichtet sich, Anfragen von Wohnungseigentümern und deren Beauftragten (Rechtsanwälten und Notaren), die diese etwa aus Anlass der beabsichtigten oder bereits durchgeführten Veräußerung des Wohnungseigentumsobjekts oder der vorzeitigen Tilgung von Darlehen, die auf dem Wohnungseigentumsobjekt pfandrechtlich sichergestellt sind, an Realset e.U. richten, innerhalb angemessener kurzer Frist zu beantworten. Realset e.U. ist berechtigt dem jeweiligen Wohnungseigentümer zur Abgeltung seines diesbezüglichen Zeitaufwandes ein Honorar in Rechnung zu stellen.

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

11) 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).

Der Verwalter 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 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 Samstag, Sonntag oder Feiertagen an Realset e.U. ohne konkrete Vereinbarung gesendet werden, gelten erst am nächsten Werktag nach Beginn der Geschäftszeit des Verwalters als zugestellt.

3) Sofern der einzelne Wohnungseigentümer als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft Realset e.U. seine E-Mail-Adresse bzw. seine Faxnummer bekannt gegeben hat, oder eine solche Adresse oder Faxnummer auf schriftlichen Erklärungen des Wohnungseigentümers oder des Auftraggebers an Realset e.U. aufscheint, so erklärt der Wohnungseigentümer 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 Ge-

heimhaltungsverpflichtung 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 des Verwalters für Vermögensschäden des Auftraggebers auf die Höhe der Haftungssumme dieser Versicherung beschränkt, es sei denn Realset e.U. hat diese Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Auftraggeber des Verwalters haftet diesem ebenfalls nur für vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden.

3) Realset e.U. ist während der Dauer des Verwaltungsvertrages verpflichtet, die Verwaltungsunterlagen nur während jenes Zeitraums aufzubewahren, der nach den Bestimmungen 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 konkrete einstimmige Anweisung aller Wohnungseigentümer für eine Vernichtung auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu sorgen. Verträge, Protokolle über Hausversammlungen, Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft, Dokumente, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft nachweisen, sind von Realset e.U. jedenfalls auf Dauer seiner Verwaltungstätigkeit zu verwahren und nach deren Beendigung an den Auftraggeber zurückzugeben oder nach dessen Weisung zu verwenden.

4) Eine von Realset e.U. verwahrte Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG, ist auf Bestandsdauer des Gebäudes bzw. jedenfalls auf Dauer des Verwaltungsvertra-

Immobilien und Hausverwaltung

ges zu verwahren und nach Beendigung des Verwaltungsvertrages an den Auftraggeber oder die beauftragte Nachfolgeverwaltung herauszugeben.

5) Realset e.U. ist berechtigt, im Verwaltungsobjekt an geeigneter Stelle in den allgemeinen Teilen, ein entsprechend gestaltetes Schild anzubringen, aus dem die Kontaktdaten des Verwalters 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 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. Tätigkeit des Verwalters im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Haus, Einhaltung der Bestimmungen des BauKG:

1) Sofern Realset e.U. Bauarbeiten im Verwaltungsobjekt beauftragt, auf die die Bestimmungen des BauKG zur Anwendung kommen, so ist Realset e.U. im Interesse und auf Kosten des Auftraggebers beauftragt und bevollmächtigt, auch jene Aufträge zu erteilen und Schritte zu setzen, die dem Bauherrn im Sinne des BauKG obliegen. Realset e.U. hat entweder die erforderlichen Aufträge zur Bestellung eines Projektleiters zu erteilen und diesem die Verpflichtungen des Bauherrn gemäß § 9 BauKG zu übertragen oder selbst Planungs- und Baustellenkoordinatoren zu marktüblichen Bedingungen und im gesetzlichen Umfang zu beauftragen.

Realset e.U. hat die gegebenenfalls im Zuge der Durchführung der Baustelle erforderliche Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG zu verwahren.

WICHTIGER HINWEIS:

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

Ein vereinbarter Haftungsausschluss des Verwalters 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.