



WEG Humboldtplatz 8-9;1100

z.H.: Markus Urban  
Humboldtgasse 23/HG23/16  
1100 Wien  
+43650 815 63 48

Schwechat, am 20.07.2023

Betreff

**Verwaltungsanbot – EZ 482 WEG Humboldtplatz 8-9; 1100;**

Sehr geehrter Herr Urban!

Ich bedanke mich für die Möglichkeit, nach unseren Telefonaten ein Anbot für die Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft legen zu dürfen! Zu diesem Zweck möchten wir Ihnen die wesentlichen Leistungen unseres Unternehmens darstellen. **(Nähere Informationen können Sie auch auf unserer Homepage [www.pristusek-immo.at](http://www.pristusek-immo.at) einsehen)**

### **Allgemeine Information: Neubestellung der Hausverwaltung und Vertragsdauer**

Die Bestellung der Hausverwaltung könnte mit 01. Jänner 2024 und auf unbestimmte Dauer erfolgen. Ein aufrechter Verwaltervertrag kann sowohl von der Eigentümergemeinschaft als auch vom Verwalter unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode (September des laufenden Jahres) gekündigt werden. Im Falle der Beendigung des Verwaltungsvertrages hat der Verwalter Anspruch auf Entschädigung der anlässlich der Übergabe der Verwaltung entstehenden Mehrarbeit im Ausmaß eines 3-monatigen Verwaltungshonorares.

### **Schwerpunkte unseres Unternehmens**

Unser Unternehmen legt großen Wert auf die persönliche Betreuung sowie eine professionelle und transparente Abwicklung der jeweiligen Verwaltungstätigkeiten. Neben einer jederzeit nachvollziehbaren kaufmännischen Abwicklung der Verwaltungssachen (Abrechnung, Vorausschau, Abwicklung über separate Treuhandkonten), ist es unsere Aufgabe, ausschließlich im Sinne der Eigentümergemeinschaft zu agieren und nicht, die Interessen Einzelner zu vertreten. Dabei erscheinen uns zwei Aspekte als besonders bedeutend: Die



pünktliche Zahlung der Beträge sowie die widmungskonforme Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte. Die Rechtsanwälte, die wir – im äußersten Fall – mit der Durchsetzung der Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft beschäftigen, sind in dieser Materie Spezialisten und gewährleisten daher eine optimale rechtliche Vertretung der WEG.

Ein weiterer Eckpfeiler unserer Arbeit ist die Abwicklung von Versicherungsschäden. Hier wird jeder einzelne Schadensfall intensiv auf die Möglichkeit einer Versicherungsrückvergütung geprüft und auch mit der notwendigen Hartnäckigkeit beim jeweiligen Versicherungsunternehmen durchgesetzt.

Ein besonderes Anliegen ist uns die transparente Abwicklung von notwendigen Baumaßnahmen. Bauaufträge bis zur Grenze von netto EUR 3.000,- werden meist direkt beauftragt. Wir arbeiten hier ausschließlich mit professionellen Firmen zusammen, die sich als verlässliche Partner erwiesen haben. Die ordentliche Abwicklung von Bauaufträgen ist ein sehr arbeitsintensiver Prozess und beinhaltet im Wesentlichen die Konzeption (Kostenschätzung und wenn erforderlich Umlaufbeschluss), Einholen von Kostenvoranschlägen, die begleitende Bauüberwachung als Vertretung der Wohnungseigentümer, Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen. Aus diesem Grund beläuft sich die Aufwandsentschädigung für größere Bauaufträge (ab netto EUR 3.000,-) auf 5 % der jeweiligen Nettoabrechnungssumme der beteiligten Professionisten, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

### **Übersicht über unsere Verwaltungsdienstleistungen im Wohnungseigentum:**

- Vollständigkeitskontrolle der übergebenen Unterlagen (das sind im Wesentlichen: der gesamte behördliche Konsens, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Einheitswertbescheid, Grundsteuerbescheid, Bescheide über Kanal- und Müllgebühren, Wartungsverträge, Versicherungspolizen, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, etc.) sowie die geordnete Aufbewahrung aller liegenschaftsrelevanten Unterlagen
- Vertretung der Eigentümergeinschaft vor Gerichts- und Verwaltungsbehörden, insbesondere hinsichtlich Finanzämter (Umsatzsteuervoranmeldungen, Jahreserklärungen, etc.)
- Vorschreibung der Wohnbeiträge; Überwachung der Zahlungseingänge samt Mahnwesen; nötigenfalls die klagsweise Verfolgung im Namen der WEG (auch unter eigenständiger Betrauung eines Rechtsanwaltes)
- Jährliche Abrechnung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten bis 30.6. des Folgejahres



- Legung der jährlichen Vorausschauungen der Bewirtschaftungskosten
- Jährliche Abhaltung von Eigentümerversammlungen (gesetzliche Vorgabe: alle 2 Jahre); im Bedarfsfall werden zusätzliche Versammlungen gegen Honorar abgehalten
- Treuhändige Verwahrung entgegengenommener Zahlungen auf separaten Konten der Eigentümergemeinschaft
- Abschluss und Auflösung von Dienst- oder Werkverträgen
- Wahrnehmung der Interessen der Eigentümergemeinschaft in allen versicherungsrechtlichen Angelegenheiten, einschließlich Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen sowie Abwicklung von Schadensfällen
- Regelmäßige Begehung der Liegenschaft zur Überprüfung des Bauzustandes, sowie Veranlassung erforderlicher Reparaturen und Instandsetzungen – es versteht sich von selbst, dass mehrere Offerte eingeholt werden und wir im Sinne der Eigentümergemeinschaft Aufträge ausschließlich an bestbietende Unternehmen vergeben. Von dieser Regelung ausgenommen sind lediglich laufende Kleinreparaturen (bis netto EUR 3.000,-) und Arbeiten, bei welchen Gefahr im Verzug ist. Verbesserungsarbeiten, die über netto EUR 3.000,- hinausgehen, werden nach Abhaltung einer Hausversammlung bzw. eines Umlaufbeschlusses durchgeführt.
- Beauftragung der Durchführung regelmäßiger Objektsicherheitsüberprüfungen gemäß ONORM B1300
- Aufbereitung, Angebotseinholung und Beauftragung von Professionisten ebenso wie die Überwachung, Abnahme und Rechnungsprüfung von Instandhaltungs-, Verbesserungs- und Instandsetzungsarbeiten. Professionisten werden grundsätzlich von uns vorgeschlagen, jedoch besteht diesbezüglich keinerlei Bindung und es können jederzeit die von der Wohnungseigentümergeinschaft gewünschten Firmen beauftragt werden – **Vorschläge seitens der Wohnungseigentümergeinschaft sind herzlich willkommen!**
- Aufbereitung sämtlicher Wartungserfordernisse zu den technischen Anlagen der Liegenschaft; Abschluss von Wartungsverträgen sowie Überwachung der Einhaltung der vorgeschriebenen oder vereinbarten Wartungsintervalle
- **Für technische Notfälle außerhalb unserer Bürozeiten und am Wochenende bieten wir eine 24 Stunden-Hotline an**



### **Verwaltungshonorar:**

Der dargestellte Leistungsumfang kann für ein Verwaltungshonorar i.d.H.v. monatlich netto EUR 2.300,- angeboten werden.

Für alle Erhaltungs-, Verbesserungs- oder Instandsetzungsarbeiten, die einen Betrag von netto EUR 3.000,- übersteigen, wird der Eigentümergemeinschaft ein Baubetreuungshonorar von 5 % der jeweiligen Nettoabrechnungssumme der beteiligten Professionisten, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, als Aufwandsentschädigung verrechnet.

Sämtliche Honorarbeträge werden auf Basis des Verbraucherpreisindex 2015 jährlich wertgesichert (Ausgangsbasis ist der Index 09/2023).

Ich hoffe, ein ansprechendes Angebot zur Übernahme der Verwaltung der Liegenschaft anbieten zu können. Zur Beantwortung weiterer Fragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

***Andreas Pristusek***



## Ihr zukünftiges Betreuer-Team:



### **Dr. Julia Leiner, BSc. MSc.**

**Pristusek & Partner**  
Immobilienverwaltung GmbH  
Tel: +43 1 997 41 88  
Mobil: +43 676 740 8718  
[j.leiner@pristusek-immo.at](mailto:j.leiner@pristusek-immo.at)

[www.pristusek-immo.at](http://www.pristusek-immo.at)



### **Ing. Andreas Pristusek**

**Pristusek & Partner**  
Immobilienverwaltung GmbH  
Tel: +43 1 997 41 88  
Mobil: +43 660 516 9483  
[verwaltung@pristusek-immo.at](mailto:verwaltung@pristusek-immo.at)

[www.pristusek-immo.at](http://www.pristusek-immo.at)