TOP 15c

Betrifft Liegenschaftsangelegenheiten, Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH – Änderung des Verwaltungsvertrages

Sachverhalt

Der Gemeinderat in seiner Funktion als Generalversammlung der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH (PIG) hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2018, TOP 14 „Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH, Ergänzungsvergaben“ u.a. beschlossen, die HYPO NOE Real Consult GmbH, Hypogasse 1, 3100 St. Pölten – Rechtsvorgängerin der VIVIThv GmbH, Kremser Gasse 35, 3100 St. Pölten – mit der Hausverwaltung der Wohnhausanlagen

Beatrixgasse 2
Paul-Katzberger-Platz 5
Leonhardiberggasse 3
Mühlgasse 32-34
Dr. Natzler-Gasse 16-18
Salitergasse 74-80
Waldmühlgasse 27
Wiener Gasse 1 (Wohnungseigentumsobjekt)
Wiener Gasse 17
Wiener Gasse 30-32 und
Am Rain 4

ab 1. Jänner 2019 zu beauftragen und die diesbezüglichen Verwaltungsverträge anzunehmen.
Mit Ende des Jahres 2022 wurde das Objekt Waldmühlgasse 27 aus dem Verwaltungsvertrag herausgelöst da für dieses Objekt keine Hausverwaltungsleistungen notwendig waren. Die
In der Gemeinderatssitzung vom 26.09.2023 wurde ein Nachtrag betreffend der Änderung des Bauverwaltungshonorars beschlossen. Im Herbst 2024 wurde das leerstehende Objekt „Am Rain 4“ aus dem bestehenden Verwaltungsvertrag herausgelöst, da diesbezüglich keine Hausverwaltung mehr erforderlich war. Darüber hinaus wurden die Verwaltungsleistungen für die Beatrixgasse 2 für den Zeitraum der Sanierung ruhend gestellt.

Die PIG bzw. die Marktgemeinde Perchtoldsdorf beabsichtigen nun, die operative Hausverwaltung künftig wieder durch eigene Mitarbeiter des Fachbereichs „Controlling und Gebäudemanagement“ wahrzunehmen. Daher soll das Leistungsbild der VIVIThv GmbH mit Wirkung ab 01.01.2026 auf die kaufmännische Immobilienverwaltung gemäß Punkt 4.2 des ursprünglichen Vertragswerks aus dem Jahr 2018 eingeschränkt werden.

Folgende Änderungen ergeben sich daraus:

<u>Anpassung des Verwaltungshonorars:</u>
Das jährliche Pauschalhonorar reduziert sich aufgrund der eingeschränkten Leistungen auf 50 % des jeweils gültigen Kategorie-A-Satzes gemäß § 15a MRG (netto, pro m² und Jahr). Das Verwaltungshonorar beläuft sich damit aktuell auf EUR 48.041,33 pro Jahr.

Wegfall des Bauverwaltungshonorars:
Das zusätzliche Honorar für Bauverwaltungsleistungen entfällt. Dieses betrug bisher 3 % der Baukosten für thermische Sanierungen sowie 5 % bei Kleinsanierungen (z. B. Wohnungssanierungen).

Anpassung der Wertsicherung:
Die Wertsicherung des Honorars wird einvernehmlich von der bisherigen Kategoriewertsicherung gemäß § 15a Abs 3 MRG auf eine Indexierung gemäß Verbraucherpreisindex (VPI) umgestellt, wobei eine Schwelle von 5 % zur Anwendung kommt.

Die Änderungen wurden mit der VIVIThv GmbH besprochen, sollte die VIVIThv widererwarten die diesbezügliche Vertragsergänzung nicht bis zum 30.09.2025 unterfertigen ist der bestehende Hausverwaltungsvertrag fristgerecht zum 30.09.2025 zu kündigen, sodass das Vertragsverhältnis mit 31.12.2025 endet. Damit soll sichergestellt werden, dass im Frühjahr 2026 für geplante Sanierungen kein Bauverwaltungshonorar fällig wird.

Die künftig anfallenden operativen Aufgaben der Hausverwaltung werden durch Mitarbeiter des Fachbereichs „Controlling und Gebäudemanagement“ übernommen.

gf GR Mag. Wolfgang Hussian stellt folgenden

Antrag

Der Gemeinderat in seiner Funktion als Generalversammlung der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH beschließt

a) die einvernehmliche Einschränkung des Leistungsbildes der VIVIThv GmbH auf die kaufmännische Immobilienverwaltung gemäß Punkt 4.2 des Vertragswerks aus dem Jahr 2018 sowie die damit verbundene Anpassung des Honorars und der Wertsicherung ab dem 01.01.2026 gem. oben angeführten Sachverhalt.
b) Sollte keine Unterfertigung der Nachtragsvereinbarung erfolgen, die Kündigung der Hausverwaltungsverträge mit der VIVIThv GmbH zum 30.09.2025 mit Wirksamkeit 31.12.2025. Die kaufmännische Hausverwaltung wird sodann ausgeschrieben und mit 01.01.2026 neu vergeben.

Die Geschäftsführung der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH ist berechtigt, in laufender Abstimmung mit dem Immobilienbeirat die zur Umsetzung dieses Beschlusses notwendigen Anträge zu stellen bzw. Handlungen zu setzen.

Klimarelevanz: keine

Nachtrags- und Ergänzungsvereinbarung

Hausverwaltungsvertrag

abgeschlossen zwischen

1. Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH
   FN 294226k, Landesgericht Wr. Neustadt
   Marktplatz 11
   2380 Perchtoldsdorf

   im Folgenden kurz „PIG“ genannt

   und

2. Vivithv GmbH
   Kremer Gasse 35
   3100 St. Pölten

   im Folgenden „VIVIThv“ genannt

I. Präambel

Die Vertragsparteien haben im Jahr 2018 einen Hausverwaltungsvertrag über mehrere Wohnhausanlagen sowie einen Subverwaltungsvertrag für die Liegenschaft Wienergasse 1 abgeschlossen. Diese Verträge wurden durch einen Nachtrag im Jahr 2023 sowie zwei Vereinbarungen im Jahr 2024 abgeändert.

II. Einschränkung der abgeforderten Leistungen

Die Vertragsparteien vereinbaren einvernehmlich, dass ab dem 01.01.2026 der Leistungsumfang auf jene Leistungen beschränkt wird, die im Vertragspunkt 4.2 „Kaufmännische Immobilienverwaltung“ des ursprünglichen Vertragswerks aus dem Jahr 2018 definiert sind.

III. Vollmacht

Die gemäß Punkt 1 der Verträge aus dem Jahr 2018 erteilte Vollmacht wird mit Wirkung ab dem 01.01.2026 auf jene Handlungen eingeschränkt, die zur ordnungsgemäßen Durchführung der unter Punkt 4.2 des Vertragswerks aus dem Jahr 2018 beschriebenen „kaufmännischen Immobilienverwaltung“ erforderlich sind.

IV. Entgelt

Aufgrund der Einschränkung des Leistungsumfangs auf die unter Punkt 4.2 des Vertragswerks aus dem Jahr 2018 genannten Leistungen wird das jährliche Pauschalhonorar ab dem 01.01.2026 auf 50 % des derzeit gültigen Kategorie-A-Satzes gem. § 15a MRG für Niederösterreich pro m² netto reduziert.

Kennziffer	Adresse	Nutzfläche m²
2383	Paul-Katzberger-Platz 5	481,94
2384	Leonhardiberggasse 3	424,08
2385	Mühlgasse 32-34	3.776,13
2386	Dr. Natzler-Gasse 16-18	1.430,44
2387	Salitergasse 74-80	4.749,74
2389	Wiener Gasse 1 (Subverwaltung)	264,11
2391	Wiener Gasse 17	1.740,75
2392	Wiener Gasse 30-32	1.139,03
	Gesamtnutzfläche	**14.006,22**

Bei einer Gesamtnutzfläche von derzeit 14.006,22 m² entspricht dies EUR 48.041,33.

V. Wertsicherung

Das im Punkt 6.1. genannte Verwaltungshonorar wird wie folgt wertgesichert: Als Maßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder ein an seine Stelle tretender Index. Ausgangsbasis ist die für den Monat der Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung veröffentlichte Indexzahl. Eine Anpassung des Verwaltungshonorars erfolgt nur, wenn sich dieser Index gegenüber der Ausgangsbasis um mindestens fünf Prozent (5 %) nach oben oder unten verändert. In diesem Fall erhöht oder vermindert sich das Verwaltungshonorar in jenem Ausmaß, das der tatsächlichen prozentuellen Veränderung des Index entspricht. Die so angepasste Vergütung bildet die neue Berechnungsgrundlage für künftige Änderungen, wobei der Monat der jeweiligen Anpassung die neue Ausgangsbasis bildet. Die Anpassung wirkt jeweils ab Beginn des Monats, der auf das Überschreiten oder Unterschreiten der genannten Schwelle folgt.

VI. Übrige Vertragsbestimmungen

Folgende Punkte finden auf Dauer der Leistungsreduzierung keine Anwendung, außer diese sind für die im Vertragspunkt 4.2 „Kaufmännische Immobilienverwaltung“ erforderlich:

- Punkt 3 Vertretung vor Behörden
- Punkt 4.1 Allgemeine Immobilienverwaltung
- Punkt 4.3 Technische Kontrolle und Instandhaltung
- Punkt 4.4 Leistungen nach Stundenhonorar
- Punkt 6.4 Bauverwaltungshonorar
- Punkt 6.6 Wertsicherung Bauverwaltungshonorar
- Punkt 6.9 Honorar Bauüberwachung nicht inbegriffen
- Punkt 6.11 Honorar bei mehreren Miteigentümern
- Punkt 8.2 Pflichten des Auftraggebers, Meldung von ernsten Schäden
- Punkt 8.3 Zutritt zu den Gebäuden
- Punkt 8.4 Informationspflichten Auftraggeber

Perchtoldsdorf am ……	St. Pölten am ……
.....	.....
Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH Der Geschäftsführer Dr. Jan P. Cernelic	VIVIThv GmbH Geschäftsführerin Katharina Eicher, akad. IM