

## **Pro und Kontra der Dienstleistungen des Hrn. Mahler Eine Kurzanalyse**

Was ist für Sie persönlich wichtig? Bilden Sie Ihre eigene Meinung. Stimmen sie ab!  
Bei der nachfolgenden Auflistung habe ich versucht, alle Argumente der Miteigentümer Gierer und Stern sowie der Realität, in pro und kontra gegenüberzustellen.

### **PRO - Nimmt auch privat Arbeiten an**

Genießt das Vertrauen, und ist sehr vielfältig. Bei dieser Umfrage geht es aber nicht um die privaten Dienstleistungen. Diese müssen daher deutlich vom Pflichtenheft getrennt werden, sonst endet das in..... was – weiß – ich, bzw. es kommt die Gemeinschaft für den Vorteil einiger Nutznießer auf.

### **KONTRA - Hat nicht genügend Zeit für die eigentlichen Pflichten**

Sie selbst wissen es am besten: Wann wurde ihr Grasstreifen bei ihrer Garage, Weg, Platz, etc. jemals gedüngt, vertikutiert, nachgesät, befeuchtet, etc.? Wann wurden Wege und Wiesen vom Unkraut befreit und nicht nur gemäht? Vielleicht wurde es sogar gemacht, wer ist schon immer vor Ort. Aber wenn der Unterschied nicht sichtbar ist, ist es eben nicht gemacht. Das Pflichtenheft zur Referenz!

### **PRO - Übernimmt schnelle Reparaturen und andere Arbeiten, anstelle von teuren Professionisten.**

Das ist ein Vorteil wenn es uns günstiger kommt oder/und schneller repariert ist.

### **KONTRA - Benützt das entgegenbrachte Vertrauen für sich**

Weil aber keine Gegenofferte da sind, und meist nur Pauschalen ohne Material/Aufwand abgerechnet werden, bleibt es doch nur Theorie. Gerne haben wir es aber geglaubt - acht Jahre lang. Ohne Kontrolle geht es eben leider nicht. Der administrative Ablauf ist wie folgt sicht- und belegbar:

- 1) Rechnungslegung am 27.2.2003 (Re. 90037289) durch die VACE
- 2) Sozialbau zahlt am 6.3.2003
- 3) Der Arbeitsschein geht bei der Sozialbau am 28.10.2003 –also 10 Monate später- ein, ist allerdings per 12.03.2003 ausgestellt!!
- 4) **Dies ist kein Einzelfall!** Sehr viele Arbeitsbelege wurden in den Jahren 1999 – 2003 „nachgereicht“.
- 5) Nach welchen Grund- bzw. Unterlagen fakturiert hier die VACE an uns, was und wie kontrolliert hier die Sozialbau??

Wie könnte bei einer derartigen Vorgangsweise, die Sozialbau (oder irgendwer später) prüfen ob und in welchen Umfang tatsächlich die Rechnung der Leistung entspricht? Weiters wird auch deutlich, dass bei einer 3 Wochen andauernden Reparatur, die Schnelligkeit nicht unbedingt mit kurzer Wegstrecke sondern viel mehr mit „angepassten“ Ressourcen für das Problem zu tun hat. Die dafür aufgewendete Arbeitszeit fehlt dann wieder für die ordentliche Erfüllung des Pflichtenheftes bzw. der darin aufgelisteten Tätigkeiten.

### **PRO - Kümmert sich abends um Kompostentleerung persönlich**

Nützt die Leerfahrten d. Fa. Koller, damit kommen günstigere Tarife für den Abtransport zur Anwendung. Leider haben wir eine Pauschale und was immer Koller weniger verrechnet nützt Hrn. Mahlers Brieftasche, denn er trägt das Gewichtsrisiko laut Zusatzvereinbarung.

### **KONTRA - Das aber verschafft uns beträchtliche Zusatzkosten**

Es gibt weder Wiegescheine, noch Transportbelege. Ohne Rechnungen, werden Schäden an den Grasfangboxen durch die Koller-Kräne nicht von der Versicherung sondern von uns bezahlt. Das waren bei einer Box € 1200,- (+20% MWSt.)/bei H87 und wird noch bei sieben weiteren Boxen von uns bezahlt werden müssen.

### **PRO - Ist selbständiger (Klein)Unternehmer und flexibel**

Flexibel ja, kann kommen und gehen wann er will, ist auch bei den extra verrechneten Aufträgen manchmal abends/nachts unterwegs (natürlich nicht für die Pflichtarbeiten seines € 43.000-Gehalts, was Hr. Gierer stets

verwechselt). Selbständig - leider nein. Damit sind seine Helfer auch nicht angestellt - wie wird diese Beschäftigungsform genannt? Was sagt das Gewerberecht? Wie schautes aus mit der Haftung? Und, und...

Hr. Mahlers Flexibilität wird von der Sozialbau ausgenützt, wenn er Kontrollaufgaben von Professionisten übernimmt, die ansonsten der Verwalter selbst im Rahmen seiner Verwaltungsagenda erbringen müsste. In seinem Pflichtenheft steht nichts davon! Das erklärt mitunter das Interesse unseres Verwalters, die derzeitige Situation zu zementieren. Eine Win - Win Situation für beide auf unsere Kosten.

### **KONTRA - Wir zahlen doppelt Mehrwertsteuer, und betreiben Geldvernichtung**

Das Angestelltenverhältnis VACE/Mahler, **dass durch das Außerstreitverfahren bekannt wurde**, schafft uns beträchtliche Nachteile.

Alle Materialien für Reparatur und Betrieb unserer Anlage auf den Arbeitsscheinen beinhalten Umsatzsteuer und werden brutto an die VA-TECH/VACE/MCE weitergegeben, die ihrerseits wieder UST dazu rechnen muss. Wäre Hr. Mahler selbständig, kämen nur seine Nettobeträge der von ihm gekauften Materialien zur Verrechnung. Seit 1998 könnten wir um 20% mehr Materialien um das gleiche Geld haben.

Die zweckgebundene Reparatur- und Neuanschaffungskomponente (fast € 40.000) wird als wäre es ein Gehaltsbestandteil zusätzlich noch um Steuer und ASVG (Arbeitgeber- und Angestelltenanteil!!) reduziert, **über – 50%** anstatt dass es für Neuankauf von Geräten zur Verfügung steht. Sie können sich also ausrechnen, wann die nächste Umfrage für Neuankauf eines Traktors oder anderer Komponenten kommen muss.

### **PRO - Arbeitet wieder mehr, als noch vor einem Jahr**

Das war unser Bemühen, durch viele Diskussionen mit Sozialbau, Gericht, etc. Die Sträucher wurden geschnitten, vereinzelt auch um die Arztwiese erste Sanierungsmaßnahmen gesetzt, aber es bleibt nach der langen Pause noch viel zu tun.

### **KONTRA - Wir zahlen bis zu € 25 000 pro Jahr zuviel**

Die anderen werden günstiger, wir teurer. Wir zahlen jährlich bis zu 30% mehr, weil andere eine eigene Komposterei und u. a. optimierte Teams mit gärtnerischen Knowhow und Management haben. Bei Leistungsausfall hätten wir zudem andere Mittel als bei einem Mitbewohner.

Zum Unterschied von obiger Liste gründen **folgende Befürchtungen** noch nicht auf beweisbare Fakten: Hr. Mahler sei besser als ein Fachunternehmen in diesen Punkten:

Hr. Mahler kann	Betreuungsfirma
Kurzfristigerer Beginn der Schneeräumung, räumt alleine dadurch längere Räumungszeit	Reaktionszeit ist vertragsabhängig. Hr. Mahler könnte aber in diesem Punkt siegen. Entscheidend ist jedoch das Räumungsende. Eine Schneeraumbrigade ist schneller als Hr. Mahler alleine.
Schnellere Behebung von Elektro- und Wasserschäden. Kann manches selbst reparieren. Dafür fehlt ihm aber dann die Zeit für die ordentliche Erfüllung des Pflichtenheftes	Störungsdienste sind noch schneller 24h/7Tage und werden nicht krank, außerdem betreuen die Fachfirmen nicht nur 200 Häuser sondern manche halb Wien. Da gibt's noch andere Möglichkeiten...
Hat spezielle Ortskenntnisse für Fachfirmen. Dafür fehlt ihm aber dann die Zeit für die ordentliche Erfüllung des Pflichtenheftes	Das hat unsere Verwaltung auch, und die beauftragt doch die Fachfirmen. Die verantwortliche Zentrale des Betreuerunternehmens informiert rund um die Uhr. Außerdem, Position der Hauptwasserhähne, Elektroverteiler, u. a. könnte man z. B. ins Internet stellen, so wie es auch anderswo üblich ist.
Tauscht auch im Winter Leuchtstoffbalken!	Warum nicht auch eine Betreuerfirma? Andere Anlagen (Gemeindebau, Straßenbeleuchtung) bleiben im Winter auch nicht im Dunkeln. Das Pflichtenheft unterscheidet nicht zwischen Sommer und Winter!

mfg

Gerhard Stöllner/H159 [mail@spargelfeld.info](mailto:mail@spargelfeld.info)



Lesen Sie mehr in  
[www.spargelfeld.info](http://www.spargelfeld.info)