

# PROTOKOLL WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG 2017

**Liegenschaft:** 1100 Wien, Pernerstorfergasse 11

**Versammlungsort:** Besprechungszimmer der Pretsch Immobilientreuhand GmbH,  
1100 Wien, Neusetzgasse 7

**Termin:** Mittwoch, den 15. Februar 2017 um 17:30 Uhr

Die ordentliche Wohnungseigentümer-Versammlung wurde gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (BGBl. I Nr.70/2002 insb. § 25) mit Schreiben an alle Wohnungseigentümer ordnungsgemäß angekündigt.

Anwesend waren:

Top	Wohnungseigentümer	Vertreten durch	Anteile
2	PUTZE Ingrid	Frau Valerie Putze** gekommen 18:10 Uhr	570
4	WANIECZEK Peter		470
6	DORFMEISTER Ing. Alfred		540
8	KUDRNOFSKY Andrea		440
13	KORAB Dr. Johann Etienne	Frau Jessica Wirth** gegangen um 18:27 Uhr	520
15	SCHWARZ Cécilia		520
19	Herr Carsten Runkel		500
	<b>Anwesenheit (Anteile von Gesamt 13.730 )</b>		<b>3.560</b>

\*\* Vollmacht erteilt

\*\*\* Vollmachten werden innerhalb von 14 Tagen nachgereicht  
Sollten diese nicht einlangen, können die Anteile nicht mitgezählt werden.

Seitens Immobilienverwaltung Pretsch waren anwesend:

- Prokurist Mag. Thomas Gutmann
- Sigrid Jamnig

## BESPRECHUNGSERGEBNISSE:

### I) BEGRÜSSUNG UND ALLGEMEINES

Herr Mag. Gutmann begrüßt die anwesenden Eigentümer bzw. deren Vertreter zur Eigentümerversammlung. Eingangs wird die Wichtigkeit der Eigentümerversammlung für die ordentliche Liegenschaftsverwaltung betont, weil so wichtige Themen - das gemeinsame Eigentum betreffend - unter den Eigentümern direkt besprochen werden können. Daher ist die Teilnahme der Eigentümer an der Eigentümerversammlung von wichtiger Bedeutung.

**Immobilientreuhand** und Immobilienverwaltung bedarf der Partnerschaft mit der Eigentümergemeinschaft und nur **auf Basis guten Vertrauens** der Auftraggeber kann ordentliche Verwaltungsdienstleistung erbracht werden. Es wird festgehalten, dass der Wohnungseigentumsverwalter Dienstleister ist und für die auftragsgebenden Eigentümer tätig ist, so die **Interessen der Eigentümermehrheit zu verfolgen** hat. Das bedeutet aber weiter, dass es der Verwalter **nicht immer allen Recht** machen kann und nach **demokratischen Grundprinzipien** in der Eigentümergemeinschaft die **Mehrheit über die Minderheit entscheidet**. Der Verwaltung selbst nimmt in diesem Zusammenhang die Rolle des **Moderators** und gegebenenfalls **Mediators** ein, die aber **weder Richter oder Detektiv noch Behörde oder Exekutive** sein kann.

Die Verwaltungstätigkeit umfasst primär die **Vertretung der Eigentümergemeinschaft nach außen** und damit die Unterstützung bei der **Erfüllung von Aufgaben und Pflichten** der Eigentümergemeinschaft (z.B. in Bezug auf Schneeräumung), und Unterstützung bei der **Erzielung von Problemlösungen**, weiteres die **Bezahlung und Abrechnung** der anfallenden gemeinschaftlichen Kosten unter Berücksichtigung getroffener Vereinbarungen über die Kostenaufteilung, samt **Inkasso** der dafür notwendigen, anteiligen Beiträge von den einzelnen Eigentümern, sowie **Beratung über Sanierungsbedarf** und **Organisation von laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten** an der Liegenschaft (gegebenenfalls erst nach Feststellung der mehrheitlichen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft).

**Keine Unterstützung** kann in jenen Bereichen angeboten werden, **wo Eigentümerinteressen gegeneinander** stehen bzw. soweit es sich um die **Durchsetzung kaufvertraglicher Rechte bzw. Pflichten** handelt. In diesen Bereichen ist jeder einzelne Eigentümer selbst legitimiert entsprechende Schritte zu setzen.

Die Eigentümer sind berechtigt **Anträge an die Eigentümergemeinschaft** (vertreten durch die Verwaltung) zu richten. Die Verwaltung würde diesfalls, soweit nötig, bei der Entscheidungsfindung innerhalb der Eigentümergemeinschaft unterstützen versuchen, Anträge im Rahmen der Eigentümerversammlung zur Diskussion und Entscheidung anbieten und im Falle mehrheitlicher Zustimmung nach Einhaltung der Rechtsmittelfrist gegebenenfalls realisieren.

Es wird allgemein informiert, dass bestimmte Maßnahmen durch mehrheitliche Zustimmung der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden können, während für gewisse andere Angelegenheiten alle Eigentümer Ihre Zustimmung geben müssen und andererseits zahlreiche Aufgaben von der Verwaltung erledigt werden dürfen und müssen, ohne dass es dafür einer ausdrücklichen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bedarf. Wenn im Rahmen der Versammlung diskutierte Themen und Maßnahmen **nicht** auf der Tagesordnung vorgesehen sind kann darüber zwar gesprochen, aber mitunter **keine** Entscheidung getroffen werden. Es wird daher empfohlen zu diskutieren gewünschte Themen zumindest 3 Wochen vor der Versammlung der Verwaltung zur Kenntnis zu bringen.

Über die Möglichkeit der Bevollmächtigung von Vertretern für Teilnahme an der Versammlung und Ausübung des Stimmrechts bei Beschlussfassungen, wird allgemein informiert. Ebenso kann ein Eigentümer das Stimmrecht für einen anderen Eigentümer auch ohne vorhergehende Vollmachtserteilung ausüben, wenn die entsprechende Vollmacht innerhalb von 14 Tagen nachgebracht wird.

**Dem Ersuchen von Frau Jessica Wirth entsprechend wird protokolliert, dass sich Wohnungseigentümer Herr Dr. Korab gegen die Abhaltung der gegenständlichen Eigentümerversammlung ausgesprochen und die Absage des bereits angekündigten**

**Versammlungstermins begehrt hat, weil er die Einladung zur Eigentümerversammlung erst kurz vor der Versammlung postalisch erhalten hat.**

**Seitens der Verwaltung wird festgehalten, dass die Einladung am 25.1.2017 verschickt wurde und der Zustellmangel diesfalls im Bereich der Post liegen dürfte.**

Die Einladung wurde zudem zeitgleich mit dem Versand (somit gemäß §§ 24 und 25 WEG rechtzeitig mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Versammlungstermin) an der allgemeinen Anschlagtafel der Liegenschaft fristauslösend ausgehängt wurde. Dass die Jahreszahl des Versammlungstermins auf der Einladung leider falsch genannt ist wird zugegeben.

Neben der gegenständlichen Einladung wurde als zusätzliches Service der Versammlungstermin bereits im Dezember 2016 mittels Hausanschlag vorangekündigt.

**Da es mittlerweile zu spät erschien die Eigentümerversammlung abzubauen, weil einige Eigentümer mitunter nicht mehr rechtzeitig erreicht hätten werden können, wird die Eigentümerversammlung trotzdem ordentlich abgehalten. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird aber bestätigt, dass im Rahmen der gegenständlichen Versammlung keine Beschlüsse gefasst werden.**

- **Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300**

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hat in ihrer Stellung als Grundeigentümer Erhaltungspflichten zu erfüllen.

Soweit Personenschäden mit kaputten Gebäudeteilen im Zusammenhang stehen wird regelmäßig Haftung und Verantwortung des Liegenschaftseigentümers für damit im Zusammenhang stehende Folgen (Genesungskosten, Schmerzensgeld) meist aus dem Titel des Schadensersatzes unterstellt. Erfahrungsgemäß wird seitens Bewohnern und Passanten häufig versucht Liegenschaftseigentümer für alles Mögliche verantwortlich zu machen, diese in Anspruch zu nehmen um sich selbst schadlos zu halten oder gar zu bereichern.

**Die Verwaltung ist daher als rechtlicher Vertreter einer Eigentümergeinschaft in Liegenschaftsangelegenheiten verpflichtet auffallende Mängel an allgemeinen Teilen so rasch wie möglich zu behandeln, diese idealerweise kurzfristig zu beheben oder zumindest notwendige Maßnahmen zur Abwehr von Gesundheitsgefahren und Haftungsansprüchen zu veranlassen. Gegebenenfalls kann die Wohnungseigentümergeinschaft zwar nicht über die grundsätzliche Erledigung einer notwendigen oder dringenden Erhaltungsmaßnahme entscheiden, sehr wohl aber die Entscheidung bezüglich des ausführenden Dienstleisters treffen.**

Möglichkeiten, Gefahren für Bewohner und Besucher festzustellen und abzuwehren, sind neben der tatsächlichen Anwesenheit der Eigentümer oder der Verwaltung im Hause (idealerweise zeitgleich mit dem Auftreten des gefährlichen Schadens), insbesondere die Empfänglichkeit für und die Kenntnisnahme von Meldungen verschiedener Beteiligter (Bewohner, Passanten, Hausbetreuer, Dienstleister, Rauchfangkehrer, Behörde) und die zeitnahe Reaktion darauf.

Leider können Schadensereignisse an Gebäudeteilen sehr oft unmittelbare Gefährdung von Personen bedeuten. Als hochgradig gefährliche Beispiele sind **lockere Handläufe, ausgebrochene Stufen, stolpergefährliches Bodenpflaster** auf Gängen oder im Hof, sowie **zerbrochene Gläser** von Gangfenstern und Haustüren zu nennen. Gleichzeitig gelangen nicht alle diese Schäden an bzw. von Gebäudeteilen ausgehenden, haftungspotentielle Risiken der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der Verwaltung kurzfristig über die genannten Informanten zur Kenntnis. **Trotzdem besteht für solche Gefahren latente Haftungsverantwortung des Liegenschaftseigentümers.**

Darüber hinausgehend hat einschlägige Judikatur bezüglich Haftung des Liegenschaftseigentümers gezeigt, dass auch NICHT dem (in Normen und Richtlinien geregelten) **Stand der Technik** entsprechende Ausstattung von Gebäuden dem Liegenschaftseigentümer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft im Falle von

Personenschäden zum Nachteil ausgelegt werden können. Diesbezüglich können **fehlende (zweite) Handläufe, zu niedrige Geländer- oder Stufenhöhen**, bestimmte **Geländerformen**, zu **geringe Belichtung und Beleuchtung** allgemeiner Teile und **fehlende Brandschutzmaßnahmen** beispielhaft genannt werden.

**In allen Fällen von wegen Gefährlichkeiten verursachten Personenschäden schützt Unwissenheit vor Strafe grundsätzlich NICHT!**

Andererseits wird die Wohnungseigentümergeinschaft nicht in allen Fällen zur Rechenschaft zu ziehen sein, wenn sich ein Bewohner oder ein Passant in oder an Allgemeinteilen des Hauses verletzt. Dies insbesondere wohl dann nicht, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft zumindest VIEL MÖGLICHES getan hat, um die bereits eingetretenen Schadensfolgen präventiv zu vermeiden.

### **ÖNORM B1300**

**Die derzeit breit in der Öffentlichkeit diskutierte ÖNORM B1300 hat Möglichkeiten der Objektsicherheitsprüfung von Wohngebäuden zum Gegenstand.** Es handelt sich dabei um eine Richtlinie bezüglich der regelmäßigen Evaluierung von Immobilien auf Sicherheitsgefahren mittels Sichtkontrollen. Es wird vorausgeschickt, dass die Anwendung der ÖNORM B1300 derzeit nicht verbindlich geregelt ist und keine entsprechende Verpflichtung kraft Gesetzes aktuell besteht. Dessen ungeachtet scheint die ÖNORM nicht bedeutungslos:

Im Rahmen einer solchen Sicherheitskontrolle gemäß ÖNORM B1300 werden Wohnimmobilien auf vom „Stand der Technik“ abweichende Verhältnisse geprüft. Als „Stand der Technik“ werden einschlägige Vorschriften und Empfehlungen (Bauordnung, Normen und Richtlinien, insbesondere OIB-Richtlinien 4 und 6) angesehen.

Seitens der Verwaltung wird die Veranlassung einer Objektsicherheitsprüfung auf Sicherheitsmängel und Gefahrenpotential für Wohnungseigentumsliegenschaften tatsächlich empfohlen:

Die Beauftragung einer solchen Überprüfung würde zwar einerseits mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Konsequenz haben, dass in Ihrer Liegenschaft erwartungsgemäß bestehende Abweichungen zum „Stand der Technik“ erkannt und festgehalten werden.

Andererseits bringt die Kenntnis der Situation die Möglichkeit über notwendige oder sinnvolle Maßnahmen zu entscheiden. In diesem Zusammenhang wird es mitunter wichtigere (weil eher gefährliche) und weniger wichtige (weil nicht so gefährliche) Mängel festzustellen geben. Dies bietet die Möglichkeit zu priorisieren.

Im Allgemeinen wird durch diesen Schritt aber (auch für den Fall eines tatsächlichen Personenschadens) mitunter erfolgreich zu zeigen sein können, dass sich die Wohnungseigentümergeinschaft mit der Sicherheit im Haus auseinandergesetzt und befasst hat und sich gegebenenfalls ein Maßnahmenkonzept und eine –reihenfolge zurecht gelegt hat.

In der Regel werden nicht alle Abweichungen unmittelbar und manche mitunter gar nicht lösbar sein. Aber es kann so gezeigt werden, dass die Sicherheit des Hauses nicht auf die „leichte Schulter“ genommen wurde.

Wesen solcher umfassenden Sicherheitsüberprüfungen sind auch, dass nicht nur Mängel ausgewiesen werden, sondern der in ÖNORM B1300 enthaltene Checkliste entsprechend auch gezeigt werden kann, in welchen Bereichen alles in Ordnung ist bzw. war und dass keine Mängel bestehen bzw. bestanden haben. Im Sinne bereits erwähnter, plötzlich auftretender Schäden an Handläufen oder Stufen kann so wahrscheinlich erfolgreich belegt werden, dass zu gewissem Zeitpunkt der früheren Prüfung (zumindest in dieser Hinsicht) alles in Ordnung war. Es ist anzunehmen, dass ein Gericht diesen „Freibeweis“ entsprechend berücksichtigen würde.

**Soweit für die verwaltete Liegenschaft derzeit kein ÖNORM B1300-Prüfbericht vorliegt wird angeboten, dass sich die Verwaltung um geeignete Angebote bezüglich Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 kümmert.**

Keinesfalls möchte die Verwaltung nicht benötigte Dienstleistung damit einreden. Der Verwaltung ist wichtig, dass die Eigentümer gut informiert sind. Selbstverständlich versucht die Verwaltung ihre Aufgaben als Immobilitreuhänder ernst zu nehmen und die Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfüllen.

Es gilt festzuhalten, dass die Verwaltung mit der mehrheitlichen Bevollmächtigung zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft nicht die umfassende Haftung und Verantwortung für jeden erdenklichen und zu jeder beliebigen Zeit auftretenden Mangel an der Liegenschaft übernehmen kann.

Vielmehr hat die systematisierte Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 für die ordentliche Immobilienbewirtschaftung u.E. mittlerweile wichtige Bedeutung das große Haftungsrisiko für Immobilieneigentümer und –verwaltung möglichst zu minimieren. Ebenso kommt der Auswahl eines geeigneten Dienstleister für diese Zwecke nicht unwesentliche Bedeutung zu.

**Die Verwaltung ist mit der Liegenschaft praktisch gut vertraut. Herr Mag. Gutmann informiert über die regelmäßige Anwesenheit der Verwaltung und verschiedener Verwaltungsmitarbeiter in der Liegenschaft. So waren im Rahmen diverser Hausbegehungen Mitarbeiter der Verwaltung im Jahr 2015 zwanzig Mal, im Jahr 2016 fünf Mal und auch im Jahr 2017 bereits zwei Mal in der Liegenschaft vor Ort anwesend.**

**Zwecks Vorbereitung der gegenständlichen Eigentümersammlung wurde eine offizielle technische Hausbegehung am 18.1.2017 durch Techniker Herrn Ing. Pater absolviert.** Bei dieser Begehung handelt es sich um eine reine Sichtkontrolle auf Mängel der Liegenschaft.

## **II) LIEGENSCHAFTSABRECHNUNG 2016 UND WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG 2017**

Herr Mag. Gutmann informiert über die wirtschaftliche Situation der Liegenschaft. In diesem Zusammenhang werden der Eigentümergeinschaft statistische Durchschnittswerte von Betriebskosten, Reparaturrücklagenstand und regelmäßiger Dotierung der Reparaturrücklage zur Kenntnis gebracht. In diesem Zusammenhang wird mittels Vergleich der Werte zu sonst üblichen Werten unter Rücksicht auf die spezielle Situation über die Angemessenheit der Sätze informiert.

Die Kurzfassung der ÖNORM-gerechten Anteilsabrechnung wird den anwesenden Eigentümern bzw. deren Vertretern ausgehändigt; die übrigen Eigentümer erhalten diese per Post.

**Die Langfassung der Abrechnung samt vollständiger Originalbelegsammlung wird den Eigentümern zur Einsichtnahme (mittels Rundlauf im Haus) angeboten aber nicht übernommen. Interessierte Eigentümer können die Abrechnung in der Verwaltung gegen Voranmeldung einsehen oder für einige Tage übernehmen. Danach kann die Abrechnung im Rundlauf innerhalb der Eigentümergeinschaft weitergegeben werden. Die Eigentümer werden um sorgfältige Behandlung und Obacht auf die Originalbelege, sowie um Rückstellung der Abrechnung nach Rundlauf innerhalb der Eigentümergeinschaft dringend ersucht**

- **Abrechnung - Abrechnungsergebnisse und Vorschreibungspauschalen**

Von den Anwesenden werden die Abrechnungsergebnisse 2016, sowie anteilige Verrechnung diverser Abrechnungsergebnisse **mit Vorschreibung Oktober 2017** zur Kenntnis genommen:

**Es wird abermals wie bereits in früheren Versammlungen darauf hingewiesen, dass die Verrechnung von Abrechnungsergebnissen jeweils im Oktober des Folgejahres erfolgt. Demnach wird darüber informiert, dass Guthaben erst mit Vorschreibung Oktober**

gutgeschrieben und Fehlbeträge erst im Oktober nachverrechnet werden. Die anwesenden Eigentümer nehmen dieser Vorgangsweise zustimmend zur Kenntnis.

Es wird darum ersucht eventuell bestehende Guthabenbeträge nicht bei früheren Zahlungen abzuziehen. Die Guthabenbeträge liegen bis zur Verrechnung im Oktober auf dem Konto der Eigentümergemeinschaft.

Im Falle einer Vermietung oder eines Verkaufes sollte mit dem Käufer oder Mieter der Stichtag für die laufenden Zahlungen vereinbart werden um Missverständnisse zu vermeiden.

a) BK-Allgemein Ergebnis	Guthaben	€	5.575,71
b) BK-Pauschale seit Jänner 2017		€	1.850,-- monatlich
c) Reparaturfondsdotierung		€	2.000,-- monatlich

• **Abrechnungskennzahlen – auf Nutzflächenbasis**

Die Anwesenden werden ausführlich über statistische Wirtschaftskennzahlen informiert. Auszugsweise werden im Folgenden Durchschnittswerte - unabhängig von der tatsächlichen Verteilung in der Abrechnung – auf Nutzflächenbasis für verschiedene Abrechnungskreise wiedergegeben:

➤	Reparaturfondsstand per 31.12.2016 je m <sup>2</sup> :	€	83,36
➤	Reparaturfondsstand per 31.12.2016:	€	102.954,72
➤	Reparaturfondsdotierung monatlich je m <sup>2</sup> :	€	1,62
➤	Aufwand BK-Allgemein 2016 je m <sup>2</sup> :	€	1,28
➤	Aufwand BK-Wasser 2016 je m <sup>2</sup> :	€	0,24

(BK-Wasser ist in den BK-Allgemein berücksichtigt, wird nur zum besseren Verständnis extra ausgewiesen.)

Die Betriebskosten sind im Vergleich zu anderen Liegenschaften als günstig und angemessen feststellbar und die Pauschale konnte mit Jänner 2017 gesenkt werden.

• **Wasserverbrauch**

Von der Verwaltung wird insbesondere über die teure Betriebskostenposition Wasser informiert. **Mit € 3.558,02 sind die Wasserkosten im Abrechnungsjahr 2016 gegenüber dem im Vorjahr 2015 angefallenen Aufwand deutlich gesunken. Neben reduziertem Wasserbedarf sind aber auch die Verrechnungsmodalitäten der Wiener Wasserwerke mit Verrechnung des Vorjahresguthabens im 2.Quartal und Reduzierung der Quartalspauschalen im 3. und 4. Quartal für die Reduzierung des Wasseraufwandes maßgeblich.**

In Erfüllung der Vorschriften des Wiener Wasserversorgungsgesetzes wird der Wasserzähler einmal im Monat von Wohnungseigentümerin Frau Schwarz abgelesen und der Zählerstand der Verwaltung bekannt gegeben. Die Wasserzählerstände werden in Listen eingetragen und ausgewertet. In der Liegenschaft werden demnach rund 241 Liter Wasser je Bestandseinheit und Tag verbraucht. Dieser Wert kann als angemessen festgestellt werden, soweit Erhebungen der Wiener Wasserwerke Verbrauchswerte von 130 bis 150 Liter **je Person und Tag** angemessen beurteilen, wenn in jeder Bestandseinheit im Schnitt mehr als zwei Personen leben.

Das Thema des Wasserverbrauchs wurde bereits im Rahmen der Eigentümerversammlung 2015 behandelt und eine Umfrage über die Dichtheit der Wasserentnahmestellen durchgeführt. **Auf Grund der zahlreichen Rückmeldungen und Begehungen durch die Hausverwaltung konnte eine kostenintensive Kontrolle durch einen Installateur vermieden werden.**

Seitens der Verwaltung wird wiederholt empfohlen, dass die Wasserentnahmestellen in Bestandseinheiten (Wasserhähne und WC-Spülungen, sowie Sicherheitsventile bei Heizthermen) regelmäßig von den Bewohnern auf Dichtheit überprüft werden und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen (Dichtstellungsmaßnahmen an rinnenden WC-Spülungen und tropfenden Wasserhähnen) von den Bewohnern selbst eingeleitet werden sollten.

Im Allgemeinen wird seitens der Verwaltung zum sparsamen und verantwortungsvollen Umgang mit kostbarem und teurem Trinkwasser motiviert.

- **Reparaturfond / BK-Guthaben**

Derzeit werden durchschnittlich € 1,62 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche und Monat von den Eigentümern in den Reparaturfonds dotiert. Dies ist grundsätzlich (auch mittelfristig betrachtet) ein angemessener Satz.

Von der Verwaltung wird über die Möglichkeit informiert das Betriebskosten-Guthaben dem Reparaturfond zuzurechnen. Dazu ist die mehrheitliche Zustimmung der Wohnungseigentümer nötig. Die anwesenden Eigentümer sehen dies grundsätzlich sinnvoll. Da diese Maßnahme der Zustimmung der (nicht bei der Versammlung anwesenden) Eigentümermehrheit bedarf wird seitens der Verwaltung die Entscheidung darüber mittels Rundumbeschluss angeboten.

**Es wird daher ersucht den angeschlossenen Abstimmbogen bis 31.03.2017 an die Verwaltung zu retournieren.**

### III) INSTANDHALTUNG/REPARATUREN/VERWALTUNG

- **Streichen der Dachbleche**

Es wird darüber berichtet, dass das Streichen der Dachbleche (Wohnhaus und Tanzsaal) notwendig ist und durchgeführt werden muss. Der Blechschutzanstrich befindet sich in stark abgewittertem Erhaltungszustand und die Dachbleche zeigen sich bereits leicht rostig.

Diesbezüglich liegt ein Angebot der Fa. Mathesz im Betrag von € 19.388,00 netto aus dem Jahre 2015 vor. Dieser Kostenvoranschlag wäre seither um 7% für Lohn- und Preiserhöhungen angepasst anzunehmen.

Von der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Richtkosten handelt. Vor Auftragserteilung würden vergleichbare Angebote angefordert werden.

Die Eigentümer haben die Möglichkeit Professionisten ihres Vertrauens zu nennen, damit diese von der Verwaltung zur Legung vergleichbarer Kostenvoranschläge eingeladen werden können. Von der Selbsteinholung von Angeboten wird ersucht Abstand zu nehmen, da die Kosten so mitunter nicht vergleichbare Leistungen zur Grundlage haben und die Bestbieterfeststellung praktisch nicht möglich wäre.

Da es sich um notwendige Erhaltungsarbeiten handelt ist kein diesbezüglicher Beschluss der Eigentümergemeinschaft über die Durchführung der Arbeiten erforderlich. Vielmehr könnte über die Art und Weise der Durchführung gesprochen werden. So ist es grundsätzlich vorstellbar, das derzeitige mit Schutzanstrich versehene Blechdach durch eine andere Materialart (z.B. Edelmetalle, die künftig nicht mehr gestrichen werden müssen) zu ersetzen. Der reine Blechschutzanstrich der derzeit verbauten Bleche ist grundsätzlich in regelmäßigen Abständen zu erneuern.

**Die anwesenden Eigentümer stimmen der Durchführung der Maßnahmen zu. Vor Auftragserteilung soll jedenfalls die Abstimmung über die thermisch-energetische Sanierung der Fassaden abgewartet werden, da im Fall einer Fassadensanierung mit Dämmung die Dachbleche erneuert werden müssten und nicht mehr gestrichen werden müssten.**

- **Sanierung Haustor**

Antragsbezogen (Wohnungseigentümerin von Top 8) wurden die Kosten für die Sanierung des Haustores seitens der Verwaltung erhoben.

Erhaltung des Haustores

Reparatur	€	644,--	netto (Tischler Danko & Sobol)
Neuanstrich	€	832,--	netto (Maler Köstler)
<b>Gesamt</b>	<b>€</b>	<b>1.476,--</b>	<b>netto</b>

Erneuerung in Alu-Ausführung

mit fixem Stehflügel	€	4.500,--	netto
mit offenbarem Stehflügel	€	6.800,--	netto

Die Anwesenden bestätigen, dass das Haustor in keinem guten Zustand ist und die Setzung von Erhaltungsmaßnahmen sinnvoll und notwendig erscheinen. Eine Erneuerung des Haustores wird ob der hohen Kosten allgemein abgelehnt.

Da es sich um notwendige Erhaltungsarbeiten handelt ist kein diesbezüglicher Beschluss der Eigentümergeinschaft über die Durchführung der Arbeiten erforderlich. Vielmehr könnte über die Art und Weise der Durchführung gesprochen werden. Die Eigentümer sind eingeladen Professionisten ihres Vertrauens zu nennen, welche zur vergleichenden Angebotslegung eingeladen werden.

**Tischlermäßige Reparatur und Neuanstrich des Haustores werden seitens der Verwaltung beauftragt.**

- **Sanierung und Dämmung der Fassaden / THEWOSAN**

Seitens der Verwaltung wird über den augenscheinlichen Zustand der Straßenfassade informiert; die teilweise Sanierung wäre insbesondere im Sockelbereich erforderlich. Andere Schäden sind zwar aktuell nicht feststellbar, ob des Alters der Fassade sind künftig plötzlich auftretende Mängel - partiell und auch großflächig - erfahrungsgemäß nicht ausschließbar. In solchen Fällen (herabfallender oder zum Absturz gefährdeter Gebäudeteile) müsste die Verwaltung tätig werden und notwendige Maßnahmen, auch soweit (mittels Hubsteiger) teuer und unwirtschaftlich, setzen.

In diesem Zusammenhang wird wieder über die bereits in den Jahren 2009 und 2013 ausführlich im Rahmen der Eigentümersammlungen behandelten Möglichkeit der thermisch-energetischen Sanierung gesprochen. Bisher konnte für die thermisch-energetische Sanierung keine Mehrheit innerhalb der Eigentümergeinschaft gefunden werden, auch wenn einzelne Eigentümer immer wieder großes Interesse an entsprechenden Maßnahmen in der Vergangenheit gezeigt haben.

Für die Feststellung der Sinnhaftigkeit thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen und insbesondere die Prüfung der Förderwürdigkeit (aus Mitteln von Landes- und Bundesförderungen) ist bereits eine kostenverursachende Planung nötig. Die Setzung dieses logisch ersten Schrittes Richtung endgültiger Entscheidung für entsprechende thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen wurde in der Vergangenheit bereits mehrmals in den Jahren 2009 und 2013 jeweils mit mehrheitlicher Ablehnung zur Entscheidung angeboten:

**Abstimmergebnisse aus den Vorjahren bezüglich THEWOSAN-Maßnahmen:**

**2009**

Zustimmung THEWOSAN mit Förderung 33,28%  
Zustimmung THEWOSAN ohne Förderung 0,00%  
Ablehnung THEWOSAN 50,11 %  
keine Rückmeldung 16,61%

**2013**

Zustimmung THEWOSAN mit Förderung 22,29%  
Zustimmung THEWOSAN ohne Förderung 3,79%  
Ablehnung THEWOSAN 50,84 %  
keine Rückmeldung 23,08%

Grundsätzlich wären thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen auch ohne Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel möglich.

Der Vorteil von THEWOSAN-Maßnahmen ohne Förderung würde in der größeren Flexibilität bezüglich Art und Weise der Umsetzung (z.B. Dämmstärken, Materialien, Dämmung der Kellerdecke) liegen. Im Falle der Inanspruchnahme von Fördermitteln wären gewisse Maßnahmen und Materialien zur Erzielung der Fördervoraussetzungen fix vorgegeben.



Zwecks abschließender Entscheidung der Eigentümergemeinschaft über die Setzung thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen (MIT oder OHNE FÖRDERUNG) wurden die Kosten für eine Fassadensanierung (MIT und OHNE DÄMMUNG) von der Hausverwaltung geschätzt:

	Straßenfassade	Hoffassade	
Sanierung mit Dämmung	€ 44.900,--	€ 58.400,--	€ 128.810,--
Sanierung ohne Dämmung	€ 28.800,--	€ 36.300,--	€ 71.610,--

Bei den Schätzkosten handelt es sich um Nettopreise. In den Gesamtkosten wurden auch Bauverwaltungshonorar und Baunebenkosten berücksichtigt.

Dämmmaßnahmen hätten auch Spenglerarbeiten zur Folge, welche in den Schätzkosten bereits Berücksichtigung finden. Die Sanierung des Nebengebäudes mit Dämmmaßnahmen wurde mit EUR 90.110,-- netto (inkl. Baunebenkosten) geschätzt, wobei die reine Fassadensanierung des Nebengebäudes erst wenige Jahre zurück liegt.

Die reine Sanierung der Fassaden im Zustand der Errichtung (ohne Dämmmaßnahmen) könnte auch geteilt für Straßen- und Hofseite durchgeführt werden – zunächst die Straßenfassade und in ein paar Jahren, wenn es notwendig würde und die Finanzierung gesichert wäre, die Hoffassade. Für Sanierungsmaßnahmen mit Dämmung wird diese Vorgangsweise nur partieller und zeitlich hintereinander folgender Durchführung seitens der Verwaltung ausdrücklich nicht empfohlen, da dies nicht gewünschten Erfolg und sogar nachteilige Auswirkungen durch Kälte-/Wärmebrücken (mit Schimmelbildung) bringen könnte. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln hätte die gesamtheitliche Sanierung der gesamten Gebäudehülle (straßen- und hofseitige Fassaden (idealerweise samt Fenster), Feuermauern, oberste und unterste Geschoßdecke) zur dringenden Voraussetzung.

Für die Entscheidung über die Setzung thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen wäre die Zustimmung der Eigentümermehrheit notwendig. Auch die Eigentümer des Hofgebäudes wären diesbezüglich zustimmungsberechtigt. Da das Hofgebäude erst vor einigen Jahren ohne Dämmung saniert wurde und keine Vorteile aus einer Dämmung des Hauptgebäudes für die Eigentümer des Nebengebäudes zu erwarten sind ist die Zustimmung dieser Eigentümer relativ unwahrscheinlich zu erwarten. Sollten Eigentümer des Hauptgebäudes daher die thermisch-energetische Sanierung wünschen sollte entsprechende Rückmeldung an die Verwaltung mittels folgender Abstimmung gegeben werden.

Sofern die nachträgliche thermische Sanierung von den Eigentümern des Nebengebäudes gewünscht wäre, würden sich folgende zusätzliche Kosten schätzungsweise ergeben:

	Hofgebäude	Feuermauern	Gesamt
<b>Sanierung mit Dämmung</b>	<b>€ 49.500,--</b>	<b>€ 40.600,--</b>	<b>€ 99.110,--</b>

Bei den Schätzkosten handelt es sich um Nettopreise. In den Gesamtkosten wurden auch Bauverwaltungshonorar und Baunebenkosten berücksichtigt.

Im Falle der umfassenden Sanierung mit Dämmmaßnahmen wäre die zwischenzeitliche Finanzierung mittels Darlehensaufnahme mitunter nicht vermeidbar. Die Rückzahlung des Darlehensannuitäten könnte aus der laufenden Reparaturfondsdotierung erfahrungsgemäß gut gelingen.

Von der Verwaltung wird erklärt, dass die einfache Sanierung der Straßenfassade im Sinne wirtschaftlicher Erhaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung auch ohne gesonderter Beschlussfassung beauftragt werden könnte, wenn die Maßnahme notwendig erscheint. Dessen ungeachtet würde die Verwaltung die ausdrückliche und mehrheitliche Zustimmung der Eigentümer zur generellen Sanierung der Fassaden (nämlich OHNE DÄMMUNG) bevorzugen.

**Nach eingehender Diskussion wird vereinbart, dass eine abschließende Abstimmung über die generelle Sanierung der Gebäudehülle MIT DÄMMMASSNAHMEN durchgeführt**

werden soll. Sofern keine diesbezügliche Mehrheit zustande kommt, sind die Anwesenden mit der generellen Inangriffnahme der Sanierung der Straßenfassade OHNE Dämmung jedenfalls einverstanden.

Seitens der Verwaltung wird darum ersucht, den beiliegenden Abstimmbogen bis 31.03.2017 zu retournieren.

- **Erneuerung Stiegenhausmalerei**

Antragsbezogen (Wohnungseigentümerin von Top 8) wurden die Kosten für die Erneuerung der Stiegenhausmalerei von der Verwaltung geschätzt.

Die Anwesenden bestätigen, dass die Stiegenhausmalerei in keinem guten Zustand ist und die Erneuerung allgemein sinnvoll und notwendig gesehen wird. Insbesondere die Stemmarbeiten im Rahmen der Gasleitungs dichtstellung haben die Malerei stark in Mitleidenschaft gezogen.

Auf Anfrage der Anwesenden wird mitgeteilt, dass die Durchführung von Malerarbeiten nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Stiegenhaus nicht unbedingt standardmäßig dazugehört sondern es sich um rein optische Maßnahme handelt.

Die Stiegenhausmalerei wurde zuletzt im Jahre 2006 erneuert. Die Kosten wurden auf Basis des damaligen Aufwandes für die Erneuerung der Stiegenhausmalerei mit € 15.000,-- bis € 17.500,-- geschätzt.

Nachdem es sich hierbei um eine rein optische Maßnahme handelt, ist für die Umsetzung die mehrheitliche Zustimmung der Wohnungseigentümer notwendig.

**Es wird daher besprochen, dass von der Verwaltung die konkreten Kosten erhoben und anschließend eine Rundumbeschlussfassung vorgenommen wird.**

- **Sauberkeit im Haus und insbesondere am Mistplatz**

Im Rahmen der Versammlung wird über die Zustände im Haus gesprochen.

Von den Anwesenden wird reklamiert, dass immer wieder Müll, insbesondere Zigarettenstummel im Stiegenhaus einfach auf dem Boden oder auch aus dem Fenster in den Hof und auf die Straße geworfen wird.

Weiters werden im Keller auf den Kellergängen öfters Fahrnisse und Gerümpel abgestellt. Das Abstellen von Fahrnissen im Stiegenhaus und auf den Kellergängen ist aus feuerpolizeilichen Gründen nach § 4 Ziff. 3 Wiener Feuerpolizeigesetz nicht gestattet. So verstellte Fluchtwege können im Brandfall durch die starke Rauchentwicklung ein beträchtliches, im schlimmsten Fall vielleicht sogar tödliches Sicherheitsrisiko darstellen.

**Daher werden die Bewohner des Hauses ersucht Fahrnisse nur in den Kellerabteilen oder in den Wohnungen zu lagern. Die Bewohner des Hauses werden weiters ersucht die Fahrnisse auf den Müllplätzen der MA 48 (z.B.: 1100 Wien, Sonnleithnergasse 30) zu entsorgen. Das Entsorgen von Sperrmüll an den Müllplätzen ist in der Regel hier kostenlos!**

**Die Restmüllsäcke werden oft einfach auf und neben die Müllcontainer und nicht in die Tonnen geworfen. Insbesondere werden oft die weiter hinten im Müllraum befindlichen Müllkübel regelmäßig nicht verwendet. Die Hausbetreuung, Wohnungseigentümerin Frau Schwarz oder auch Mitarbeiter der Hausverwaltung haben in der Vergangenheit regelmäßig neben den Tonnen gelagerten Müll in den Müllkübeln eingefüllt. In diesem Zusammenhang ersucht die Verwaltung den Hausmüll nur in den dazu vorgesehenen Container zu entsorgen. Der Restmüll darf nicht in die Altpapiertonne geworfen werden. Weiters wird ersucht auch die hinteren Restmüllcontainer zu verwenden.**

#### IV) ALLFÄLLIGES:

- **Winterdienst**

Die Verwaltung berichtet, dass der Winterdienst derzeit von Fa. Dimmi durchgeführt wird. Dazu gehört auch die Einkehrpflicht des Streusplits, wenn es länger durchgehend trocken ist.

Frau Schwarz teilt mit, dass diese Arbeit oft von der Hausbetreuerin übernommen wird. Der Streusplit wird an den Gehsteigrand gekehrt und von den Mitarbeitern der MA48 wieder zurück über den ganzen Gehsteig verteilt.

Von der Verwaltung wird über Haftungsverantwortung der Eigentümergemeinschaft und der Verwaltung im Zusammenhang mit der Winterdienstleistung informiert. Im abgeschlossenen Winterdienstvertrag konnte die Haftungsverantwortung weitestgehend auf die beauftragte Firma überwältzt werden.

- **Vermietung des Abstellraumes im Dachgeschoss (ehemalige Waschküche)**

Im Rahmen der Versammlung werden Fotos des Abstellraumes im Dachgeschoss gezeigt. Der Raum ist derzeit mit Gerümpel und Sperrmüll vollgeräumt.

**Seitens der Versammlung wurde eine Entrümpelung dieses Raumes mittels Aushang im Haus angekündigt. Die Frist zur Entrümpelung wurde mit 25.02.2017 angekündigt. Es wird noch eine letzte Frist bis 27.03.2017 gewährt um evtl. persönliche Gegenstände zu entnehmen oder zu beschriften. Nach Ablauf dieser Frist wird die Räumung des Abstellraumes zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft veranlasst.**

Von der Verwaltung wird informiert, dass dieser Raum evtl. als Lager oder Hobbyraum vermietet werden könnte. Ein Umbau in eine Wohnung oder ein Büro ist auf Grund von Widmungsproblemen nicht leicht und nur kostenintensiv zu realisieren.

Weiters würde auch die Möglichkeit bestehen Abteile zu schaffen und diese jenen Wohnungen zuzuordnen, welche derzeit kein Kellerabteil besitzen. Die Kellerabteile sind grundsätzlich nicht als Wohnungseigentumszubehör gewidmet und daher (wie die ehemalige Waschküche) Allgemeinteile der Liegenschaft. Die Aufteilung dieser Flächen obliegt den Eigentümern untereinander (z.B. im Rahmen einer Benützungsvereinbarung).

Bezüglich Vermietbarkeit der ehemaligen Waschküche gilt zu informieren, dass die Vermietung an einen Wohnungseigentümer der 100%-igen Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedürfen würde. Für die sonstige Vermietung ist die mehrheitliche Zustimmung ausreichend.

**Die Eigentümer und Bewohner des Hauses haben die Möglichkeit sich bei Interesse an der Anmietung der ehemaligen Waschküche oder Teilen davon an die Verwaltung zu wenden oder einen Mietinteressenten zu nennen.**

Im Falle mehrerer Mietinteressenten müsste gegebenenfalls eine entsprechende Abstimmung vorgenommen werden.

Es wird besprochen, dass der Abstellraum nach Entrümpelung vorläufig jedenfalls versperrt werden soll, um neuerliche Lagerungen in der ehemaligen Waschküche zu vermeiden.

- **SAT-Spiegel am Dach**

Von der Verwaltung wird informiert, dass die Montage von SAT-Spiegeln am Dach oder an Fassaden weder von der Verwaltung weder erlaubt noch verboten werden kann. Es handelt sich hierbei um die Inanspruchnahme von Allgemeinteilen der Liegenschaft, welche grundsätzlich der 100%-igen Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedürfen würde.

Sofern ein SAT-Spiegel ohne Zustimmung montiert wurde, kann die Entfernung nur von einem Wohnungseigentümer verlangt werden. Da es sich dabei um eine privilegierte

Maßnahme handelt (Fernsehempfang muss gewährleistet werden), würde die Entfernung letzten Endes nicht ohne Weiteres durchgesetzt werden können. Mitunter könnte die fachgerechte Montage durchgesetzt werden.

- **Dichtstellung der Gasleitung**

Seitens der Verwaltung wird informiert, dass die Dichtstellung der Gasleitung in den Wohnungen Top 2, 5 und 19 noch nicht durchgeführt werden konnte. Die Kontaktdaten der betreffenden Wohnungseigentümer wurden an die beauftragte Firma Seitz weiter gegeben. Fa. Seitz wird sich mit den betroffenen Eigentümern zwecks Terminvereinbarung in Verbindung setzen.

In der Wohnung Top 16 wurde die Gasleitung im Rahmen der Wohnungssanierung erneuert. Der entsprechende Befund wurde trotz Ankündigung vom Wohnungseigentümer bis dato noch nicht übermittelt. Das diesbezügliche Ersuchen wird wiederholt.

- **Kellerabteile**

Gemäß Angabe von Frau Schwarz hat es ursprünglich zu jeder Wohnung ein Kellerabteil gegeben. Der Verwaltung liegen keine Informationen über die tatsächliche Nutzung und Aufteilung vor.

### **Rechtsmittelbelehrung**

In Erfüllung der in § 24 (5) WEG 2002 normierten Verpflichtung wird hiermit darauf hingewiesen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung eines übersendeten Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist.

Gemäß § 24 (6) WEG 2002 kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb gebotener Fristen mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, ob Rechtswirksamkeit eines Beschlusses besteht oder nicht.

Beschlüsse können daher **ab Hausanschlag am 27.02.2017**

in Fällen **ordentlicher (§ 28 WEG 2002)** und **außerordentlicher (§ 29 WEG 2002) Verwaltungsangelegenheiten** wegen **formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit** oder **Fehlens der erforderlichen Mehrheit**

innerhalb einer Frist von **1 Monat**, somit also bis einschließlich **27.03.2017**

in Fällen **außerordentlicher Verwaltungsangelegenheiten (§ 29 WEG 2002)**

wegen **übermäßiger Beeinträchtigung einzelner Eigentümer** oder **fehlender Kostendeckung in der Rücklage**

innerhalb einer Frist von **3 Monaten**, somit also bis einschließlich **27.05.2017**

innerhalb einer Frist von **6 Monaten**, somit also bis einschließlich **27.08.2017**

im Falle **unterbliebener Verständigung von der beabsichtigten Beschlussfassung**

gerichtlich angefochten werden.

**Bei Fragen steht Ihnen das Team der PRETSCH Immobilienreuehand GmbH jeden Dienstag in den Sprechstunden ohne Voranmeldung von 14° bis 18° Uhr gerne zur Verfügung. Ist die Wahrnehmung der Sprechstunden für Sie nicht möglich ersuchen wir um vorherige Terminvereinbarung unter der Telefonnr. 01/604 51 76**

**ENDE: 19:20**