

PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

für die Liegenschaft

1010 Wien, Mustergasse 22

Ort: Gasthof Hofer, 1010 Wien, Mustergasse 38
Datum: Donnerstag, 27.01.20xx
Beginn: 18:05 Uhr

Ad 1) Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Anwesend: Die Eigentümer gemäß beiliegender Unterschriftsliste, weiters Herr DI Manuel Gärtner (Sachverständiger), Herr Thomas Ivantschitz und Herr Klaus Hetsch (beide Arigho Immobilien OG).

Herr Hetsch begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit (6.111/7.133 Anteile; ca. 85,67 %) gegeben ist. Sämtliche Beschlüsse sollen mittels Stimmabgabe per Umlaufbeschluss gefasst werden, sodass auch alle Nichtanwesenden in die Entscheidungsfindung eingebunden sind.

Ad 3) Notwendige Sanierungsmaßnahmen

Herr DI Gärtner erläutert die Mängel (Dach, Fenster) anhand einiger Bilder:

- a) Dach: Die Dacheindeckung ist über 60 Jahre nach Errichtung mittlerweile in einem schlechten Zustand und sollte unbedingt noch 20xx erneuert werden. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass es in den letzten zwei Jahren bereits mehrmals zu Wassereintritten gekommen ist und lediglich eine partielle Reparatur durchgeführt wurde. Der Dachstuhl hingegen ist in sehr guter Verfassung und eine Sanierung ist nicht erforderlich. Eine grobe Kostenschätzung geht von einem Betrag von ca. € 25.000,- aus. Über den Zeitpunkt dieser Arbeiten soll per Umlaufbeschluss abgestimmt werden, wobei angemerkt wird, dass die finanziellen Mittel der WEG vorhanden sind und eine gesonderte Finanzierung nicht erforderlich ist.
- b) Fenster: Die Fenster der einzelnen Wohnungen wurden gemäß Zusatz zum Wohnungseigentumsvertrag vom 20.03.1970 vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst instandgehalten bzw. bei Bedarf erneuert. Diese Vorgangsweise wird selbstverständlich auch weiterhin so gehandhabt.
Die Lebensdauer der Gangfenster scheint bereits überschritten; eine Sanierung scheint wegen der hohen Kosten nicht sinnvoll (zwei verbindliche Kostenvoranschläge werden den Eigentümer bereits im Zuge der Eigentümerversammlung vorgelegt), außerdem sprechen sich viele Eigentümer für einen Austausch gegen Kunststofffenster aus. Diese Arbeiten werden von der Hausverwaltung ausgeschrieben und den Eigentümern zur Abstimmung vorgelegt.
- a) Energieausweis:
Das Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) sieht vor, dass ab 01.01.2009 bei einem Rechtsgeschäft (Verkauf oder Vermietung) ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Dieser kann sich entweder auf das gesamte Gebäude, die betreffende Wohnung oder eine vergleichbare Wohneinheit beziehen.

In der Wohnrechtsnovelle von 2009 wurde auch die Verpflichtung geregelt, wonach der Verwalter den Energieausweis für die Gesamtliegenschaft beauftragen muss, sofern kein anderslautender Beschluss der Wohnungseigentümer vorliegt. Die Eigentümer haben die Möglichkeit per Umlaufbeschluss darüber abzustimmen, ob dieser Ausweis von der Verwaltung beauftragt werden soll (negative Formulierung).

Ad 2) Finanzstatus / Höhe der Vorschriften

Derzeit sind in der Rücklage ca. € 120.000,-- vorhanden. Diese Mittel werden für die anstehenden Sanierungen ausreichen. Die Beiträge werden mit Hinblick auf die künftigen Erhaltungsarbeiten (Fassade, Sanierung der Zufahrt) weiterhin in gleicher Höhe vorgeschrieben.

Ad 4) Allfälliges

- a) Grundbuch:
Laut WEG IdF2002 sollten die jeweiligen beauftragten Immobilienverwaltungen auch im Grundbuch angemerkt sein, jedoch hat der Gesetzgeber die Durchführbarkeit dieser Vorschrift nicht beachtet, da sämtliche Wohnungseigentümer hierfür beim Bezirksgericht hätten unterschreiben müssen. Dies ist mit der Wohnrechtsnovelle 2006 geändert worden. Es bedarf nur noch die notariell beglaubigte Unterschrift eines Wohnungseigentümers und des Immobilienverwalters. Herr Karl Kar, Eigentümer der Top 5 erklärt sich bereit beim Notar Dr. Doktor diese Unterschrift stellvertretend für die Eigentümer zu tätigen.
- b) Defekter Türstopper: Der Türstopper im Eingangsbereich soll repariert werden

Ende: 20:15 Uhr