
WEG-Getreidemarkt 15
PROTOKOLL über die Eigentümersammlung am 12.12.2024 / 18:00
in den Büroräumlichkeiten IMMO 23, Heinrichsgasse 3/7

Tagesordnung laut Einladung vom 19.11.2024:

1. Stand Reparaturfonds
2. Stand Verfahren Online HV
3. Sanierungen der letzten 2 Jahre
4. Sanierung der Pawlatschen sowie Malen des EG/Hauseingang ev. Beschluss dazu
5. Allfälliges

Beginn: 18:10
Anwesend: Hausverwaltung Immo 23, Hr. Heimberger
Eigentümer: Top 2 - Heger Helena (vertreten durch Wolfgang Heger)
Top 19 - Matthias Kribbel

Herr Heimberger begrüßt die anwesenden Eigentümer, welche 138 von 2.320 Miteigentumsanteile (das sind 5,94 %) vertreten. Die Versammlung ist **nicht beschlussfähig**.

1./ Stand Reparaturrücklage:

Die rechnerische Rücklage beträgt EUR 72.787,01.

Die tatsächlich am Bankkonto vorhandene Rücklage beträgt aktuell **EUR 57.727,00** und beinhaltet die Quotenzahlung aus dem Insolvenzverfahren der Online-Hausverwaltung beim Handelsgericht Wien in Höhe von EUR 856,01.

Die monatliche Dotierung der Rücklage beträgt EUR 2.507,47 d.s. EUR 28.889,66 im Jahr und entspricht der gesetzlichen Mindestdotierung von derzeit € 1,06/m². Die Mindestdotierung wurde im Zuge der Wohnrechtsnovelle 2022 mit 0,90/m² vom Gesetzgeber festgelegt und ist alle zwei Jahre an die Inflation anzupassen. Die letzte Anpassung erfolgte mit 1/2024.

2./ Widerrechtliche Entnahmen durch DI Ruprechter (online-hausverwaltung) Gerichtsverfahren:

Der Schaden durch die widerrechtlichen Geldentnahmen durch den GF der online-hausverwaltung, Hr. DI Ruprechter stellt sich wie folgt dar:

EUR 15.916,02	Forderung gemäß Anmeldeverzeichnis im Insolvenzverfahren
EUR- 856,01	Quotenzahlung aus Insolvenzverfahren
EUR 15.060,01	entstandener Schaden

Zur Hereinbringung der veruntreuten Geldbeträge hat der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKO) im Rahmen der von der WKO abgeschlossenen Vertrauensschadens-Versicherung zwei Klagen gegen die Versicherungen (Uniqa und Wr. Städtischer) eingebracht.

Der Verlauf bzw das Ergebnis dieser Gerichtsverfahren wird wie folgt zusammengefasst:

a./ Musterklage der WKO für 3 WE-Gemeinschaften (OGH 7 Ob 136/22h)

Der Oberste Gerichtshof hat der Revision der beklagten Parteien (Uniq + Wr. Städtische-Versicherung) Folge gegeben und das klagsabweisende Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt.

Der OGH folgte im Urteil der Argumentation der beklagten Versicherungen, wonach der **Wiederholungstäterausschluss zu Gunsten der Versicherungen durch den Umstand gegriffen hat, dass die Malversationen des Geschäftsführers der online-hausverwaltung bereits vor dem 1.1.2016** eingesetzt haben.

Die Formulierung im Versicherungsvertrag wurden derart gestaltet, dass Unklarheiten zu Lasten des Versicherungsnehmers (WKO) auszulegen sind.

b./ Klage der WKO für WEG Getreidemarkt 15 (Sammelklage)

Nachdem die Versicherungen keinen Verjährungsverzicht abgegeben haben, hat die WKO im Februar 2022 eine gesonderte Klage (Sammelklage für etliche WE-Gemeinschaften) beim Handelsgericht eingebracht.

Nach Vorliegen der OGH-Entscheidung hat das Handelsgericht diese Sammelklagen abgewiesen.

Angemerkt wird, dass sämtliche Kosten obiger Gerichtsverfahren von der WKO getragen wurden.

Haftung Versicherungsmakler

Die Anwaltskanzlei Dr. Wess hat den Versicherungsmakler Groß kontaktiert um eine außergerichtliche Schadenregulierung zu erreichen. VM Groß hat über deren Anwalt mitgeteilt, dass jede Kontaktaufnahme abgelehnt wird. Laut Herrn Mag. Bittighofer/Kanzlei Dr. Wess ist das Risiko einer Prozessführung derart hoch und rechtlich extrem kompliziert, dass er die weitere Verfolgung nicht empfehlen kann. Zudem liegt die Beweislast beim Kläger.

Die Verjährungsfrist gegenüber VM Groß beträgt **3 Jahre ab OGH-Urteil und endet im Februar 2026**.

Die Verwaltung schlägt vor, dass die Restforderung iHv EUR 15.060,01 gegenüber der Online-Hausverwaltung vorerst nicht als uneinbringlich ausgebucht wird. Angemerkt wird, dass RA Dr. Wess (als Wohnungseigentümer einer anderen von uns verwalteten Liegenschaft) durch die Veruntreuungen der online-Hausverwaltung geschädigt wurde und an einer Schadensminimierung interessiert ist.

Die Hausverwaltung wird bei RA-Kanzlei Dr. Wess die Kosten eines etwaigen Gerichtsverfahrens, bei eventueller Beteiligung mehrerer geschädigter WE-Gemeinschaften erheben, die Eigentümer darüber informieren und die weitere Vorgehensweise zur Beschlussfassung vorlegen.

c./ Strafrechtliche Belangung des DI Ruprechter

Bei der Hauptverhandlung im Juli 2022 wurde DI Ruprechter zu einer unbedingten Freiheitsstrafe von 4 Jahren verurteilt. Gegen dieses Urteil hat DI Ruprechter berufen. Über den Ausgang des Berufungsverfahren liegen keine Informationen vor.

3./ Durchgeführte Arbeiten in den letzten 2 Jahren:

- Behebung etlicher Wasserschäden / Rohrgebrechen
 Erneuerung der Wassersteigleitung + Kanal im Bereich des Treppenhauses vom Keller bis DG
- Straßenseitige Fassade mit Steiger übergehen
- Verputz des Lichthofes zum rechten Nachbarn mit Klettertechniker ausgebessert.
- Kabinentüre Aufzug und Kabinenbelag erneuert
- Haus- und Hoftor tischlermäßig überarbeitet und lackiert

4./Sanierung der Laubengänge / Malerei im Eingangsbereich:

Die Laubengänge sind erhaltungswürdig und sollten baldigst Instand gesetzt werden um größere Reparaturen durch vermorschte Holzteile zu vermeiden.

Ebenso ist die Malerei im kompletten Erdgeschoss sowie die äußere Haustornische zu erneuern.

Nachdem die Arbeiten an der Außenseite der Laubengänge nur mit einem Gerüst möglich sind, sollten die Malerarbeiten im Erdgeschoßbereich erst nach Sanierung der Laubengänge erfolgen, da es beim Vertragen der Gerüstteile zu Schäden in der Einfahrt kommen kann.

Für die Sanierung der Außenseite gibt es 2 Varianten.

- Var A./ bestehendes Holz ausbessern, Lackieren
- Var B./ bestehendes Holz ausbessern, Verblechung der Brüstung

Von den eingeholten Kostenvoranschlägen ging Fa. Zechmeister als Bestbieter hervor.

Kosten (inkl. Ust/Aufwand für Laubengänge + Malerei Erdgeschoss – Beträge gerundet)

Laubengänge:	65.000,00 (Var A)	84.500,00 (Var B)
<u>Malerei EG</u>	<u>12.700,00</u>	<u>12.700,00</u>
Gesamt:	77.700,00	97.200,00

Finanzierung bei Durchführung im Jahr 2025:

Rücklage per 12/2024	57.000,00	57.000,00
Entnahme Rücklage	47.000,00	47.000,00
<u>Sonder-VS</u>	<u>30.700,00</u>	<u>50.200,00</u>
Summe	77.700,00	97.200,00

Bei einer Durchführung im Jahr 2026 könnten die Arbeiten (bei Entscheidung der Variante A) aus der dann vorhandenen Rücklage finanziert werden und wäre keine Sondervorschreibung erforderlich. Bei Durchführungsvariante B ist die Einhebung einer Sondervorschreibung erforderlich.

Die Entscheidung, wann und welche Variante der äußeren Laubengangsanierung durchgeführt wird, erfolgt mittels Umlaufbeschluss.

5. Allfälliges:**Wirtschaftsplan / Vorausschau 2025:**

Die monatliche Betriebskostenpauschale muss liegenschaftsbezogen um EUR 450,- d.s. 0,20/m² erhöht werden.

Die Gemeinde Wien erhöht die Gebühren für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr um 5,9%.

Gebäudeversicherung:

Ebenso wurde die Prämie der Gebäudeversicherung erheblich erhöht.

Aufgrund des hohen Schadensgrades bestand die Generali-Versicherung auf eine Vertragsanierung oder Kündigung des Vertrages. Wir haben uns auf eine Vertragsanierung mit einer Prämienerrhöhung von 15.800,- auf 23.600,- geeinigt, da eingeholte Vergleichsangebote mit einer jährlichen Prämie von über EUR 40.000,- vorlagen. Die Versicherungsprämie ergibt sich aus der hohen Schadenquote. Wir haben seit Mitte 2019 versicherte Leitungsgebrechen in Höhe von EUR 160.000,- über die Gebäudeversicherung abgewickelt. Dem gegenüber standen Prämienzahlung (inkl. Feuer, Sturm, Haftpflicht, Glasbruch und Leitungswasser) in Höhe von rd. EUR 67.000,-.

Innenhof:

Im Zuge eines Feuerwehreinsatzes im Jänner 2024 hat die Feuerwehr der Baubehörde einen baupolizeilichen Übelstand gemeldet. Die Aufstellfläche der Schiebeleiter war durch Blumentröge verstellt, wodurch das Anleitern an den Fluchtbalkon nur erschwert möglich war. Bei einer Personenrettung würde es zu massiven Zeitverzögerungen kommen.

Im Zuge einer gemeinsamen Begehung mit der Feuerwehr wurde die freizuhaltende Fläche festgelegt. Einige Blumentröge wurden entfernt und die Erledigung der Baubehörde gemeldet. Der Aushang über die freizuhaltende Hofffläche liegt dem Protokoll bei.

Fahrradständer:

An die Verwaltung wurde der Wunsch von Fahrradständern im Hof herangetragen. Seitens der Verwaltung wird eine geeignete Stelle im Innenhof geprüft, die Kosten erhoben und den Eigentümern zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Versammlung endet um 18:40 im guten Einvernehmen.

Wien, am 13.12.2024

Mit freundlichen Grüßen

Ihr IMMO 23 Team

Beilagen:

OGH-Urteil, Urteil Strafprozess

Aushang freizuhaltende Hofffläche

Kostenvoranschläge Fa. Zechmeister, Berechnung Sondervorschreibung

Erhebung/Umlaufbeschluss Laubengänge – **bitte um Ergänzung/Retournierung**