

V E R S A M M L U N G S P R O T O K O L L

Objekt: 1190 Wien, Salmannsdorferstrasse 60-62
Versammlung vom: 14.06.2016, 17:30 Uhr
Versammlungsort: Heuriger Friseurmüller, Hameaustraße 30, 1190 Wien

Anwesend lt. Anwesenheitsliste:

Top 4	Frau Dr. Christine Dornaus (vertreten durch Frau Johanna Müller)	1490/18000
Top 6	Frau Kristina Katharina und Evelyn Elisabeth Baumann (vertreten durch Herrn DI Peter Baumann)	710/18000
Top 7	Frau Kristina Katharina und Evelyn Elisabeth Baumann (vertreten durch Herrn DI Peter Baumann)	1490/18000
Top 10	Frau Dr. Gabriele Haybach (vertreten durch Herrn DI Peter Baumann)	940/18000
Top 14	Frau Dr. Gabriele Haybach (vertreten durch Herrn DI Peter Baumann)	780/18000
Gar V	Frau Kristina Katharina und Evelyn Elisabeth Baumann (vertreten durch Herrn DI Peter Baumann)	230/18000
Gar VI	Frau Kristina Katharina und Evelyn Elisabeth Baumann (vertreten durch Herrn DI Peter Baumann)	230/18000

somit gesamt 32,61 % der Wohnungseigentümer (5870/18000)

Ines Kirkovits, B.A., Barbara Grois/Brichard Immobilien GmbH

Entsprechend der Tagesordnung wurde folgender Inhalt besprochen:

1. Finanzgebarung

Die aktuelle Reparaturrücklage des Hauses beträgt per 14.06.2016 € 14.002,48, welche auf einem Festgeldkonto veranlagt ist. Derzeit werden € 2.899,79 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 34.797,48. Die monatliche Vorschreibung pro m² beträgt € 2,43.

Derzeit bestehen keine nennenswerten Rückstände seitens der Bestandnehmer, sodass keine Klagen gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002 (Anmerkung Vorzugspfandreht) aufrecht sind.

2. Betriebskostenabrechnung 2015

Die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2015 ergab ein Guthaben. Der entsprechende Saldo wurde bei der Vorschreibung 06/2016 berücksichtigt.

3. Bericht Mietzins- und Räumungsklage Top 15

Im Serienbrief vom 21.07.2015 haben wir über die Klage des ehem. Mieters Herrn Mario Aldrian informiert. Es wurde eine Drittschuldnerzahlung erwirkt und erfolgt die Abbezahlung der Schulden mittels monatlicher Zahlungen seitens des Dienstgebers. Darüber hinaus haben wir auch die Verfahrenskosten und Ausgaben für die Thermenwartung im Rahmen der Kautionsabrechnung geltend gemacht. In Summe ergab die Kautionsabrechnung eine Schuld in Höhe von € 3.200,36. Solange sich das Dienstverhältnis nicht verändert, kann mit den Zahlungen des derzeitigen Dienstgebers gerechnet werden. Bisher sind vom Drittschuldner ca. € 1.800,00 eingegangen.

4. Sanierung ehem. HB Wohnung

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet. Eine Vermietung ist erst möglich, wenn entsprechende Adaptierungsarbeiten in der Wohnung vorgenommen werden. Wir haben die Wohnung mit verschiedenen Professionisten besichtigt.

Folgende Arbeiten werden vorgeschlagen, um die Wohnung wieder in einem vermietbaren Zustand zu bringen: Erneuerung der Sanitärgegenstände (WC, Duschtasche, entsprechende Armaturen), Erneuerung der Fliesen sowohl in Bad, WC und Küche, Ausmalen der Wohnung, Instandsetzung der Türstöcke sowie Erneuerung der Innentüren, Verlegen eines neuen Bodens. Darüber hinaus sind allenfalls Arbeiten an der Elektrik durchzuführen, da für eine Vermietung ein positiver Elektrobefund vorzulegen ist. Die genannten Leistungen belaufen sich beim Bestbieter auf € 21.800,00 netto. Diese Kosten sind derzeit nicht durch den Reparaturfonds gedeckt.

Einzelne haben angefragt, ob die Wohnung künftig als Abstellraum für die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden kann. Dazu ist jedoch eine Umwidmung erforderlich und ist dies nur einstimmig und schriftlich möglich. Im Rahmen der Versammlung geben die Anwesenden bereits an, an einer Umwidmung der Wohnung kein Interesse zu haben, auch weil dadurch langfristig gesehen der Eigentümergemeinschaft Einnahmen entgehen würden. Ebenso sprechen sich die Anwesenden gegen einen Verkauf der Wohnung aus, da nicht nur eine mögliche laufende Einnahmequelle verloren gehen würde, sondern auch aufgrund der mit dem Verkauf verbundenen Folgekosten (u.a. Rechtsanwalt und Notar) aufgrund der Kaufvertragserstellung, Verbücherung im Grundbuch sowie einer Neuparifizierung verbunden ist. Auch ein Verkauf ist nur einstimmig und schriftlich möglich.

Bisher gab es jährliche Einnahmen aufgrund der Vermietung in Höhe von ca. € 3.300,00 die dem Reparaturfonds gutgeschrieben wurden. Die Wohnnutzfläche beträgt rund 57m². Nach Sanierung gehen wir davon aus, dass ein Mietzins in Höhe von ca. € 500,00 netto erreichbar ist. Dies würde zu jährlichen Einnahmen von ca. € 6.000,00 führen. Die Amortisation der Arbeiten würde sich auf ca. 4,5 Jahre belaufen. Eine genauere Mietzinsangabe kann erst nach Sanierung der Wohnung bzw. Besichtigung und erfahrungsgemäßen Einschätzung eines Maklers festgelegt werden.

Der Reparaturrücklagenstand beträgt derzeit € 14.002,48. Die monatliche Vorschreibung (unter Abzug des anteiligen Betrages für die Darlehensrückzahlung) beträgt ca. € 500,00.

Aufgrund von unerwarteten Ausgaben können max. € 5.000,00 von der derzeit vorhandenen Ansparung entnommen werden, um die Liquidität der Gemeinschaft zu gewährleisten. Die Kosten für die Sanierung würden sich wie folgt belaufen (Leistungen wie oben angeführt):

Kosten gem. Angebot	€ 21.800,00	ohne Küche
inkl. 5% Reserve	€ 22.890,00	
inkl. 10 % USt	€ 25.179,00	
inkl. kfmn Bauverwaltung	€ 26.437,95	
abzüglich Reparaturfonds	-€ 5.000,00	
Summe gesamt	€ 21.437,95	

Die Finanzierung kann über einen Eigenmittelerlag oder über eine Erhöhung der monatlichen Ansparung in die Reparaturrücklage (ca. 6 Monate) erfolgen. Sobald der Umfang der Arbeiten geklärt ist und die genauen Ausgaben feststehen, übermitteln wir Ihnen eine Beschluss wie die Arbeiten für die Sanierung finanziert werden sollen.

Herr DI Baumann schlägt vor, die Zwischenzeit, bis ein Beschluss über die Finanzierung der Sanierungsarbeiten vorliegt, die Wohnung vorübergehend z.B. als Lager für die Dorfschenke anzubieten. Darüber hinaus soll ein weiteres Angebot von einer Firma die gem. Herrn Baumann's Erfahrung ordentlich arbeitet, eingeholt werden und werden uns die Kontaktdaten der Firma sowie der Dorfschenke zur Abklärung der Vermietung von Herrn DI Baumann übermittelt.

Derzeit liegen uns bereits drei Angebote vor. Trotzdem wollen wir allen Wohnungseigentümern die Möglichkeit bis zum 8.7.2016 geben uns weitere Firmen zu nennen, wenn diese zur Angebotslegung zur Sanierung der Wohnung eingeladen werden sollen.

Im Zusammenhang mit der ehem. Hausbesorgerwohnung gibt Herr DI Baumann bekannt, dass das Schloss des Brieffaches der Top 15 fehlt und die Klappe repariert werden müsste. Wir werden die Arbeiten bei einem Schlosser beauftragen und die Klappe anschließend mit einem Klebeband verschließen lassen, sodass keine Post mehr, für die derzeit leer stehende Wohnung, eingeworfen werden kann.

5. Prüfung der Gasleitung

Wir informieren die Anwesenden, dass gem. ÖVGW-G10 die Dichtheit der Gasinnenleitung mind. alle 12 Jahre zu prüfen. Uns ist derzeit kein aktueller Befund über eine Prüfung in Ihrem Haus bekannt und werden wir daher die Überprüfung noch vor Beginn der Heizsaison (September 2016) bei einem Installateur beauftragen. Die Kosten für etwaige Schadensbehebungen können vorab nicht abgeschätzt werden. Sollte für die Schadensbehebung die Rücklage nicht ausreichen, informieren wir Sie separat.

Aus unserer Sicht ist die Überprüfung der Gasleitung und Behebung eventueller Undichtheiten vorrangig gegenüber der Sanierung der ehem. Hausbesorgerwohnung zu behandeln. Die Anwesenden stimmen der Vorgehensweise zu, dass zuerst die Instandhaltung der Gasleitung und anschließend die Finanzierungsabklärung der Wohnungssanierung vorzunehmen ist.

Sollten Sie Firmen wünschen, die zur Angebotslegung für die Überprüfung der Gasleitung eingeladen werden sollen ersuchen wir Sie höflich um Bekanntgabe bis 08.07.2016.

6. Beschluss Zylindertausch Haustor, Waschküche, Fahrradraum und Keller

Fam. Weber ist mit dem Wunsch an uns herangetreten, den Zylinder des Haustors, der Waschküche, des Fahrradraumes und des Kellers aufgrund von Sicherheitsaspekten auf ein gleichsperriges System austauschen zu lassen. Hierzu haben wir ein Angebot eingeholt. Mittels Einladung zur Eigentümerversammlung haben wir folgenden Beschluss angekündigt:

„Ich bin/Wir sind mit dem Zylindertausch des Haustors, der Waschküchentüre, der Fahrradraumtüre und der Kellertüre inkl. 3 Stk. Schlüssel pro Bestandseinheit zum Preis von € 662,62 netto gem. Angebot der Firma Evva vom 23.02.2016 zum Preis von € 434,62 netto sowie zuzüglich Aus- und Einbauarbeiten durch die Firma Peischl in Höhe von € 228,00 netto einverstanden/nicht einverstanden.“

Nachdem die Mehrheit der Eigentümergemeinschaft nicht anwesend ist, wird der Beschluss mittels additivem Verfahren an alle Wohnungseigentümer übersendet.

Die Anwesenden geben Ihre Stimme wie folgt bekannt:

Zustimmung	00,00%
Ablehnung	24,33%
Enthaltung	08,28%

In der Beilage übermitteln wir Ihnen ein Abstimmungsprotokoll und ersuchen wir Sie höflich um Stimmbekanntgabe bis 15.07.2016.

7. Fassadensockel

Weiters teilt Herr DI Baumann mit, dass vor allem im Bereich links bei der Einfahrt der Verputz im Sockelbereich bereits zu bröckeln beginnt und dies von einem Fachmann besichtigt werden sollte, um weitere Schäden an der Fassade zu verhindern. Im Sockelbereich ist erkennbar, dass sich die Feuchtigkeit nach oben zieht und ist fraglich, ob dies auch mit der Salzstreuung im Winter in

Zusammenhang steht. Die Hausverwaltung wird mit einem Baumeister eine Begehung vor Ort vornehmen und die notwendigen Arbeiten, zur Verhinderung von weiteren Schäden veranlassen.

8. Bewuchs Gartenmauer

Darüber hinaus ersucht Herr DI Baumann die Hausverwaltung die Mauer links hinten im Garten zur Nachbarliegenschaft zu besichtigen bzw. den Pflanzenbewuchs entfernen zu lassen, da die Ziegel bereits Schäden aufweisen und derzeit nicht erkennbar ist, ob aufgrund des Bewuchses weitere Schäden vorhanden sind. Allenfalls seine eine Begehung gemeinsam mit ihm im Herbst stattfinden, da in diesem Bereich seine Gartenleitung verlegt ist und auf diese im Falle von Arbeiten Rücksicht zu nehmen ist. Wir werden einen gemeinsamen Termin im Herbst vereinbaren.

9. Auswirkungen auf Wohnungseigentümergeinschaften aufgrund des 1. StabG 2012

Durch die Neufassung des § 6 Abs. 2 UStG. im Rahmen des 1. StabG 2012 kommt es auch zu Änderungen bei Wohnungseigentümergeinschaften. Die Änderung betrifft geschäftlich genutzte Wohnungseigentumsobjekte, welche nach dem 1.9.2012 verkauft oder vermietet werden. Werden aus dieser Geschäftstätigkeit mehr als 5% unecht steuerbefreite Umsätze lukriert, darf die Eigentümergeinschaft keine USt. mehr vorschreiben. Das kann zum Beispiel bei Ärzten, Banken, Versicherungen, Kleinunternehmer (Jahresumsatz weniger als € 30.000,00), etc. der Fall sein.

Wir ersuchen Sie daher, uns umgehend und schriftlich über jede Nutzungsänderung im obigen Sinne zu informieren. Der dadurch entstehende Steuernachteil der Wohnungseigentümergeinschaft, wird dem/der verursachenden Wohnungseigentümer/in in der Abrechnung weiterverrechnet. Im Falle einer Steuerprüfung, wird ein sich herausstellender finanzieller Nachteil der Eigentümergeinschaft, ebenso dem/der verursachenden Wohnungseigentümer/in zuzurechnen sein.

10. Brichard Online

Wir möchten Sie dahingehend informieren, dass nach Registrierung auf www.brichard.at wichtige Dokumente und aktuelle Informationen die Liegenschaft betreffend online abgerufen werden können. Beispiele hierfür sind aktuelle Kontoauszüge der Bestandnehmerkonten, Wohnungseigentumsvertrag, Vorausschauen und Versammlungsprotokolle. Wir würden uns freuen, Sie als Nutzer dieses Services begrüßen zu dürfen.

Wir haben mit der Bearbeitung Ihrer Anliegen bereits begonnen und werden Sie über unsere weiteren Aktivitäten verständigen.

gez. Ines Kirkovits, B.A./Brichard Immobilien GmbH
Wien, am 14.06.2016
Obj.: 1938