dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Seit 70 Jahren Ihr Partner in allen Fragen der Liegenschaftsverwaltung und des Gebäudemanagements

Referenznr.: «AdressID»

Protokoll

über die Wohnungseigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft

Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

am 06. März 2023, im Saal 1 des WIFI Salzburg

Anwesenheit nach Miteigentumsanteilen:	76,11 %
Beginn:	17:00 Uhr
Ende:	20:00 Uhr

Herr KR Mag. Genser begrüßt die anwesenden Miteigentümer*innen und präsentiert einige Eckdaten zur Liegenschaft. (siehe Beilage)

TOP 1: BERICHT ÜBER DURCHGEFÜHRTE INSTANDHALTUNGEN

Der Verwalter informiert anhand einer Übersicht über die in den letzten Jahren durchgeführten wichtigsten Instandhaltungsarbeiten:

- Fenster- und Balkontüren sind zu 75 % erneuert
- Flachdächer und Terrassen sind zu 30 % erneuert
- Die 3 Aufzugsanlagen wurden im Jahr 2019 generalsaniert
- Die Zentralheizungsanlage (Fernwärme) ist voll funktionsfähig. Der Energieauspreis ist im letzten Jahr etwas angestiegen, mittlerweile jedoch fast wieder auf einem normalen Niveau
- Die Brandmeldeanlage wurde nach dem letzten großen Wohnungsbrand im Jahr 2021 überprüft und ist auf dem aktuellen technischen Stand
- Die Wasserdrucksteigerungsanlage musste im Jahr 2019 erneuert werden
- Die Tiefgarage wurde – bis auf das 3. Untergeschoss – belagsmäßig weitestgehend saniert

TOP 2: INSTANDHALTUNGSARBEITEN AB 2023

a) Notwendige Instandhaltungen

Herr Mag. Genser informiert über die notwendigen geplanten Instandhaltungsarbeiten und

deren geschätzte Kosten:

- Restlicher Fensteraustausch, netto € 110.000,00
- TG Bodenbelag und Wände U 3, netto € 150.000,00
- Teilweise Betonfassadensanierung, netto € 200.000,00
- Balkon- und Terrassensanierungen, netto € 450.000,00
- Sanierung der Gänge 8- 10. OG u. brandschutztechnische Ertüchtigungen netto € 140.000,00 (teilweise Kostenübernahme d. Versicherung)

b) Wärmedämmung und Errichtung einer Photovoltaikanlage

Herr Mag. Genser teilt mit, dass auch Investitionen zur Energiesenkung angedacht sind. Eine Verbesserung des Wärmeschutzes ist vor allem im Bereich der Außenfenster und Balkontüren sinnvoll. Die Betonfassade selbst bietet hier wenige Möglichkeiten zur energetischen Verbesserung. Im Vorfeld wurden von der Verwaltung erste Erhebungen zur Errichtung einer PV-Anlage am obersten Flachdach veranlasst. Herr Mag. Genser berichtet, dass eine 100 kWp Anlage mit einer jährlichen Stromenergieerzeugung in Höhe von ca. 98.000 kWh auf der bestehenden Dachfläche errichtet werden könnte. Der dadurch gewonnene Strom könnte einerseits für den Allgemeinbedarf und andererseits innerhalb der einzelnen Wohnungen verwendet werden. Ein Eigentümer möchte wissen, ob die Dachfläche eventuell vermietet und somit von einer großen Investition abgesehen werden könnte. Herr Mag. Genser empfiehlt diese Variante nicht, da die Mieteinnahmen für Dachflächen für derartige Nutzungen erfahrungsgemäß sehr gering sind. Die Verwaltung wird das Projekt noch detaillierter ausarbeiten lassen und die Eigentümer sodann wiederum darüber informieren.

TOP 3: VERBESSERUNG DER SICHERHEIT IM HAUS

Wie den meisten Eigentümern bekannt, gibt es derzeit ein massives Problem mit Jugendlichen Drogenkonsumenten im Haus. Seitens der Polizei werden Maßnahmen gesetzt. Hausbesorger Herr Badegruber ist derzeit nächtlich ständig im Einsatz und entfernt bei seinen Rundgängen immer wieder bei Nacht eine erhebliche Anzahl von derart problematischen Personen aus dem Haus. Herr Mag. Genser ersucht alle Eigentümer die vermieten bei Neuvermietungen besonders sorgfältig bei der Auswahl der Mieter vorzugehen (Prüfung Arbeitsverhältnis, Einkommen, Herkunft, etc.). Nur dadurch lässt sich eine Verbesserung erreichen. Auch sollen alle Bewohner darauf sensibilisiert werden, bei ins Haus Einlass begehrenden Personen immer vorher über die Sprechanlage nachzufragen und dadurch zu überprüfen ob diese wirklich ins Haus zu lassen sind. Um die Situation in den Griff zu bekommen und auch Herrn Badegruber zu entlasten schlägt Herr Mag. Genser vor ein Sicherheitsunternehmen mit der Bewachung der Eingänge zu beauftragen. Dies könnte auch nur temporär durchgeführt werden, als Vorschlag werden 3 Monate genannt. Die Verwaltung wird nach den polizeilichen Aktionen beurteilen ob eine derartige Einrichtung eines Sicherheitsdienstes noch erforderlich ist und ggf. eine solche

temporär beauftragen.
Miteigentümer*innen kündigen an, dass sie sich gegen die zunehmende Verschlechterung der Situation mit rechtlichen Mitteln wehren werden. Hierzu wird während der Versammlung eine Liste in Umlauf gebracht um Eigentümer*innen für dieses Vorhaben zu gewinnen.
Nachträgliche Anmerkungen und Informationen:

- *Die Dr. Jäger GmbH hat zahlreiche Mietverhältnisse in ihren Wohnungen mit angeblich problematischen Mietern im Erdgeschoß zwischenzeitlich aufgelöst und die Wohnungen von diesen Mietern geräumt und man ist bemüht Studierende vom Mozarteum der PMU als Mieter zu gewinnen.*
- *Aus diesem Grunde wird derzeit von der Einsetzung eines Sicherheitsunternehmens noch Abstand genommen.*
- *Die Dr. Jäger GmbH hat weiters mitgeteilt, dass in ihren Wohnungen keine touristischen Vermietungen stattfinden, sondern nur übliche Dauermietverhältnisse auf Grundlage von 3-Jahresverträgen abgeschlossen werden.*
- *Die Ecke Schwarzstrasse/Alois-Schmidbauerweg wird laut Dr. Jäger GmbH in den nächsten Wochen entsprechend ansehnlich neu adaptiert.*

TOP 4: TEILWEISE NUTZUNG ALLGEMEIN-TERRASSE 10. OG DURCH FAMILIE FEICHTINGER

Familie Feichtinger hat vor etlichen Jahren einen kleinen Teil (13 m²) der 550 m² großen Allgemeinterrasse im 10. Obergeschoss von der Gemeinschaft angemietet. Im Zuge der Flachdachsanierung im Jahr 2022 musste das Nutzungsrecht aufgelöst werden und mussten die in Eigenregie aufgestellten Blumentröge und selbst angebrachten Verbauten von dieser Fläche entfernt werden. Familie Feichtinger beantragt nun, dass ihr wiederum im gleichen Umfang ein Nutzungsrecht eingeräumt wird, um ihre Pflanztröge wiederum aufstellen zu können. Für die Vermietung allgemeiner Teile der Liegenschaft an Wohnungseigentümer bedarf es die Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Nach Diskussion unter den anwesenden Eigentümern ergibt sich, dass diesem Antrag einige Eigentümer zustimmen und einige Eigentümer sich dezidiert dagegen aussprechen, dass erneut ein Nutzungsvertrag abgeschlossen wird. Somit wird die Angelegenheit abgeschlossen und von der Verwaltung nicht weiter verfolgt.

TOP 5: VERWERTUNG UNGENUTZTER ALLGEMEINRÄUME

Bereits in den letzten Eigentümerversammlungen wurde immer wieder diskutiert, wie mit den leerstehenden Allgemeinflächen im 2. Obergeschoss weiter vorgegangen werden soll. Bei einer Befragung hat sich keine Mehrheit für eine detaillierte Nutzung ergeben. Der Großteil der Eigentümer hat sich an der zuletzt durchgeführten Abstimmung nicht beteiligt und somit sind die Räume derzeit ohne Verwendung. Folgende Räume stehen frei:

- Partyraum mit ca. 137 m²
- Clubraum mit ca. 44 m²
- Sportraum mit ca. 45 m²

- Hausbesorgerwohnung II mit ca. 89 m²

Herr Badegruber gibt Auskunft, dass man zum Partyraum und der Hausbesorgerwohnung jederzeit (Tag und Nacht) Zugang aufgrund der in den Decken vorhandenen Wasserhauptabsperrungen benötigt. Bei einer Vermietung muss dies entsprechend berücksichtigt werden. Für die Räume ist auch eine entsprechende Widmung vorgegeben. Sollte es hier Abweichungen geben, wäre eine Umwidmung notwendig, welche einhellig sein müsste. Bei einer Verwertung durch Verkauf wäre zu berücksichtigen, dass zusätzlich hiefür alle Miteigentümer*innen zustimmen und aktiv mitwirken müssten.

TOP 6: ALLFÄLLIGES

a) Herr Badegruber

Zahlreiche Eigentümer möchten sich für den jahrelangen engagierten Einsatz, der weit über seine vereinbarten Leistungen hinausgeht, bei Herrn Badegruber bedanken. Als Dank und Wertschätzung wünscht die Mehrheit der anwesenden Eigentümer, dass Herrn Badegruber seitens der Hausgemeinschaft eine Prämie ausbezahlt wird.

b) Touristische Vermietung mehrerer Wohnungen im Hause über Airbnb

Eine Eigentümerin informiert, dass im 9. Obergeschoss ein Mieter seine Wohnung(en) über die Plattform Airbnb zur touristischen Nutzung anbietet. Daher kommt es öfters zu Lärmbelästigungen, nächtlichen Ruhestörungen und/oder vermehrten Verschmutzungen. Nach heftiger Diskussion über die Zuständigkeit für die Abstellung derartiger Missstände teilt Herr Mag. Genser mit, dass die Hausverwaltung in solchen Angelegenheiten nicht eigenständig dagegen vorgehen kann, jedoch jeder Miteigentümer hier zivilrechtlich und verwaltungsrechtlich dagegen vorgehen kann. Die Verwaltung übernimmt jedoch laut Herrn Genser gerne die Moderation und Koordination von Maßnahmen wenn sich hierzu einzelne Miteigentümer*innen bereit erklären aktiv mitzuwirken. Eine Reihe von Miteigentümer*innen erklärt sich dazu bereit und die Verwaltung wird diese Miteigentümer*innen erfassen und einen Anwalt mit entsprechender Erfahrung auf diesem Gebiet auswählen, falls dies gewünscht wird. Mindestens 38 Miteigentümer*innen haben sich in einer Umfrage während der Eigentümerversammlung dazu bereit erklärt, dass sie sich an einer Klage gegen rechtswidrige touristische Vermietungen, welche eine Miteigentümerin angeregt hat, beteiligen möchten.

Anmerkung: Die Miteigentümerin Frau Forsthuber teilte der Verwaltung vor kurzem mit, dass sie bereits eine RA-Kanzlei aus Salzburg mit der Einleitung rechtlicher Schritte betraut hat.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Sofern dieses Protokoll Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft beinhaltet, steht jedem Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) das Recht zu, diese innerhalb 1 Monats bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung und innerhalb 3 Monaten bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit, beim Außerstreitgericht anzufechten. Der Fristenlauf beginnt mit dem Tag des Anschlages dieses Protokolls im Hause zu laufen, das ist der 07.04.2023.

VERTEILER:
1x Wohnungseigentümer
1x Hausanschlag
1x GM
1x BH
1x HB
1x Aktenanlage

BEILAGE:

dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Seit 70 Jahren Ihr Partner in allen Fragen
der Liegenschaftsverwaltung und des Gebäudemanagements

Mittwoch, 05. April 2023
Geschäftszahl: 165/188969
N:\DATEN\WINWORD\HAUS165\HV-PROTOKOLL.DOCX / DP

Protokollführung: GE/BA

A-5020 Salzburg | Alpenstraße 48, Zentrum Herrnau
Telefon: +43-662-62 12 15-0 | Telefax: +43-662-62 12 15-16 | E-Mail: office@gerlich.at | www.gerlich.at

Mitglied des Österreichischen Verbandes der Immobilientreuhänder
Mitglied der freiwilligen Treuhandrevision der Salzburger Immobilienverwalter
UID-Nr. ATU 41406304 | Firmenbuch FN 64509t | LG Salzburg | DVR-Nr. 0670961