

## **Resümee-Protokoll**

über die am 29.4.2014 abgehaltene Eigentümerversammlung der Wohnhausanlage Vorgartenstraße 180:

**Ort:** Besprechungszimmer der Hausverwaltung, 1020 Wien, Leopold Moses G. 4  
**Beginn:** 18:10 Uhr  
**Ende:** 20:00 Uhr

**Anwesend:** 41,97% der WohnungseigentümerInnen (nach Nutzwerten)  
Für die Hausverwaltung Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltung GmbH:  
Hr. Ing. Gerald Göschl u. Hr. Werner Thaler

Herr Göschl begrüßt die anwesenden WohnungseigentümerInnen und erklärt den Ablauf der Versammlung unter Hinweis, dass die Fassung von Beschlüssen nicht vorgesehen ist:

Die Anwesenheit wurde in Form von Unterschriftenlisten erhoben.

### **RÜCKLAGEN-/FINANZSITUATION:**

Der derzeitige Stand der Rücklage wird mit € 31.723,48 bei einem monatlichen Zugang von € 1.744,17 bekannt gegeben.

### **BESPRECHUNG ZU EINER SANIERUNG DES HAUSES SAMT ALLGEMEINE INFORMATION ZU FÖRDERUNGSMÖGLICHKEITEN:**

Seitens Hrn. Ing. Göschl wurde ausgeführt, dass für umfassende Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Außenhaut des Hauses die vorhandenen finanziellen Mittel bei weitem nicht ausreichend vorhanden sind und daher derzeit eine Ansparphase gegeben ist.

Zudem besteht aus bautechnischer Sicht - nach Einschätzung der Hausverwaltung - derzeit auch nicht die Notwendigkeit für ganzheitliche Sanierungsmaßnahmen.

Punktelle Reparaturen, Instandhaltungsarbeiten (z.B. bei Wassereintritten, Schimmelbildung, etc.) insbesondere z.B. im Bereich des Daches und/oder der Terrassen können natürlich nicht ausgeschlossen werden und werden seitens der Hausverwaltung im Sinne der Abstimmung im Jahr 2009 bei Bedarf aus dem Titel der ordentlichen Verwaltung des Hauses gesetzt.

Es wurden erläutert, dass es bei thermischen Maßnahmen derzeit die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln gibt (Landesförderung - "Thewosan", Bundesförderung - "Sanierungsscheck 2014"), thermische Maßnahmen machen jedoch aus bauphysikalischer Sicht nur im "Gesamtpaket" Sinn und sind derzeit wie erwähnt nicht finanzierbar.

Insbesondere wurde in diesem Zusammenhang festgehalten, dass bereits im Jahr 2009 über "Thewosan" (Thermisch-Energetisch Wohnhaussanierung mit Landesförderungsmitteln) auf Basis einer Expertises von Klima Aktiv abgestimmt wurde und hat sich bei weitem keine Mehrheit der WohnungseigentümerInnen zur Umsetzung des Projektes gefunden. Die Verwaltung konnte mangels Mehrheitsweisung daher die Angelegenheit nicht weiter verfolgen.

Zur weiteren Vorgehensweise wurde festgehalten, dass die Rücklageneinhebung moderat erhöht werden sollte (vorgeschlagen wurde max. um 50%), um die Ansparziele schneller erreicht zu können. Dazu liegt diesem Protokoll ein Abstimmungsformular bei. **Wir ersuchen um Rücksendung bis 6.Juni 2014.**

Parallel werden seitens der Hausverwaltung Richtangebote/Kostenschätzungen für eine Gesamtsanierung in den Varianten herkömmliche Sanierung der Fassaden/Außenhaut und mit thermischer Verbesserung eingeholt, sodass im Zuge der nächsten Hausversammlung ein genauer "Fahrplan" festgelegt werden kann.

Nach derzeitiger Beurteilung erscheint die Umsetzung von gesamtheitlichen Sanierungsmaßnahmen frühestens mittelfristig realistisch. Zum gegebenen Zeitpunkt werden etwaige Förderungsmöglichkeiten klarerweise neuerlich geprüft.

#### **ALLFÄLLIGES:**

##### Diverse Überprüfungen des Hauses:

Seitens der Hausverwaltung werden im Sinne der ÖNorm B1300 div. Überprüfungen veranlasst (z.B. Gas, Blitzschutz, etc.).

##### Trafostation:

Es wurde angeregt die Rechtsgrundlage der bestehenden Trafostation zu überprüfen, wobei darauf hingewiesen wurde, dass seitens der Hausverwaltung die Rechtssituation nur bedingt beurteilt werden kann und dazu ggf. ein Rechtsanwalt im Namen der WohnungseigentümerInnen beauftragt wird.

##### Hintertrakt des Gebäudes:

Im Zuge des Berichts der Fa. Klima Aktiv wurde darauf hingewiesen, dass für den Hintertrakt voraussichtlich keine Förderung in Anspruch genommen werden kann, da dieser nicht dem aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entspricht. Die weitere Klärung und mögliche Legalisierung der Situation soll ggf. auch mittels Rechtshilfe durch einen Rechtsanwalt auf Rechnung der Wohnungseigentümersgemeinschaft durchgeführt werden.

##### Schimmel in der Hausbesorgerwohnung:

Es wurde seitens der Hausverwaltung mitgeteilt, dass die Hausbesorgerwohnung Schimmelschäden aufweist. Das dazu eingeholte Gutachten und die Kostenvoranschläge zur Sanierung werden den unten angeführten Interessenten für ein Hausgremium zur Information und Stellungnahme übermittelt. Die Maßnahmen und Kosten, die letztlich zur Durchführung kommen, werden mittels Aushang im Haus bekanntgegeben.

Die Begutachtung der im Zuge der Versammlung gemeldeten leichten Schimmelbildung in Wohnung Top 20 wird in Auftrag gegeben.

Energieausweis:

Ein Energieausweis für das Objekt ist vorhanden und kann von jedem Wohnungseigentümer bei der Hausverwaltung, Kontakt: ([renate.madner@donath](mailto:renate.madner@donath), Tel: 01-5871581-2710) angefordert werden.

Kanalgebühren:

Das bekannte Kanalgebühren wurde von einer Fachfirma kontrolliert und von einem Sachverständigen der Versicherung begutachtet. Der Auftrag zur Behebung wurde erteilt.

Diverse Punkte:

Im Rahmen der Versammlung wurden außerhalb der Tagesordnung diverse Punkte und Abwicklungen aus der Vergangenheit diskutiert/besprochen, aufgrund der Erkrankung von Herrn Ing. Leh konnten einige Punkte teilweise nicht direkt beantwortet werden. Es erfolgt eine gesonderte Klärung bzw. direkte Kontaktaufnahme mit Hr. Ing. Leh.

Die WohnungseigentümerInnen Frau Artner (Tür 16), Frau Vernik (Tür 15) und Herr Auzinger (T22) haben zudem Interesse gezeigt ein „Hausgremium“ zu bilden, sodass die hausinterne Kommunikation verbessert wird.

Herr Thaler dankt den erschienenen WohnungseigentümerInnen und schließt die Hausversammlung um 20:00 Uhr.

Dr. W. W. Donath  
Immobilienverwaltung GmbH  
12.5.14/GG/TW/TL

Vert.: HB zum Aushang, alle WE, Hr. Dr. Heinrich, Hr. Hundskarl, Fr. Eggenberger, Fr. Früh,  
Hr. Jung