Seit 60 Jahren
ihr Partner in allen Fragen
der Liegenschaftsverwaltung
und des Gebäudemanagements

dr.gerlich+co
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

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

# PROTOKOLL

über die Wohnungseigentümerversammlung
der EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

## Saint-Julien-Straße 2, 5020 Salzburg

am 06. März 2014, im Plenarsaal der Wirtschaftskammer Salzburg.

| | |
|---|---|
| **Anwesenheit nach Miteigentumsanteilen:** | 66,37 % |
| **Beginn:** | 18:40 Uhr |
| **Ende:** | 21:00 Uhr |
| **Beschlussfähigkeit:** | gegeben |

## TOP 1: INSTANDHALTUNGSARBEITEN

Der Verwalter geht eingangs anhand einer von Herrn Bmst. Rager erstellten Gesamtübersicht (siehe Anlage) auf den zu erwartenden Sanierungsbedarf des Objektes ein.

**a) Dach-Zustandsbericht:**

Sanierung erfolgte 2008 sowie 2010. Der aktuelle Zustand ist in Ordnung. Sanierungsbedarf in ca. 15 – 20 Jahren.

**b) Terrassen-Zustandsbericht:**

Sanierungen erfolgten 2012 und 2013. Nur mehr die Restfläche der Terrasse im 2. OG (Nord- und Ostseite) befindet sich in unsaniertem Zustand.

**c) Sanierung Balkontröge bei Wohnungen mit Wintergärten, Balkonkragplatten und Balkonbrüstungen:**

Alle Balkone wurden 2011/2012 saniert, bis auf die Balkone im Bereich der Loggiaverbauten. In diesem Zusammenhang ergeht der besondere Dank an den Hausbesorger Herrn Badegruber, welcher ein eigenes Hängegerüst, welches vom Prüfingenieur abgenommen wurde, entwickelt und eingesetzt hat. Dadurch war keine Gerüstung erforderlich und wurden die Arbeiten unter tatkräftiger Mithilfe von Herrn Badegruber von der Fa. Haubner ausgeführt.

Die Sanierungskosten für jene Balkontröge, welche sich unterhalb von Loggiaverbauten befinden, betragen netto ca. € 85.000,--, wobei eine Gerüstung erforderlich ist. Die Sanierung wäre sinnvollerweise mit der anstehenden Betonsanierung der Balkonbrüstungen durchzuführen.

**Abdichtung Balkonkragplatten:** Undichtheiten / Wasserdurchtritte gegeben

**Sanierung Beton-Balkonbrüstungen:** Betonschäden/Abplatzungen/Freiliegende Bewehrung durch zu geringe Betonüberdeckung und Karbonatisierung der Betonkonstruktion

Kostenvolumen netto ca. € 1.020.000,--, wobei eine Gerüstung erforderlich ist.

**d) Austausch der Außenfenster und Wärmedämmung der Eckelemente**

**- Austausch Fenster:**

Rund 40% der Fenster und Balkonelemente wurden bereits in Eigenregie ausgetauscht

Austausch der restlichen Fenster und Balkonelemente gegen wärmegedämmte, 3-fach-verglaste Elemente

Kosten: Elemente in sämtlichen Wohnungen: rd. netto **€ 2.018.000,--**

Sämtliche Geschäftsportale: rd. netto **€ 594.000,--**

**- Wärmedämmung Gebäude-Außenecken:** Kosten: rd. netto **€ 601.000,--**

Entfernung bestehender Eternitplatten an Außenecken sowie Holzverschalung auf angrenzendem Mauerwerk

Aufbringung einer Mineralwolldämmung, ca. 12 cm und Verputz

Laut Fachleuten wäre bei Durchführung dieser Maßnahmen ein Einsparungspotential bis max. 40% möglich

**e) Abdichtung und Beschichtung des Tiefgaragen-Bodens im 3. UG**

Der Verwalter berichtet, dass die Sanierung/Abdichtung im 1. + 2. UG abgeschlossen ist.

Der Anstrich der Decke und der Wände vom 1. bis 3. UG ist durchgeführt.

Die Abdichtung und Beschichtung im 1. / 2. UG hat sich bewährt.

Die Kosten für die Abdichtung/Beschichtung im 3 UG betragen rd. netto **€ 248.000,--** (Fläche ca. 4000 m²).

**f) Erneuerung des Haus-Schließsystems**

Aufgrund starker Abnutzungserscheinungen der Schlüssel werden die Zylinder übermäßig stark abgenützt und immer wieder sehr rasch unbrauchbar.

Außerdem ist die Sicherheitssperre herstellerseitig abgelaufen.

Anbot Fa. Schloss-Profi:

- Variante 1: Lieferung und Montage einer neuen Schließanlage GEGE Kosten netto **€ 28.966,25**
- Variante 2: Lieferung und Montage einer Schließanlage KABA (elektronisch abgesichert) Kosten netto **€ 93.118,15**

Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, dass nur die Allgemeintüren mit einem elektronisch abgesicherten System ausgerüstet werden und jeder interessierte Wohnungseigentümer seine Wohnungseingangstüre selbst nachrüsten könnte. Die Mehrheit der Miteigentümer würde eine derartige Lösung begrüßen.

**g) Aufzüge: Kabinensanierung (Wände, Boden)**

**Anbot Fa. Otis** für Erneuerung Kabinenausstattung: Kosten netto rd. € 7.300,-- pro Kabine

**Alternative**: Durchführung in Eigenregie durch Hausbesorgung

- Erneuerung Wände durch brandsichere Kompaktplatten (in Elementen unterteilt)
- Erneuerung Boden
- Erneuerung Beleuchtung mit LED-Spots
- Voraussichtliche Kosten netto € 2.500,-- bis 3.500,-- pro Kabine (3 Kabinen)

**Gesamtzusammenstellung:**

| **Instandhaltungsmaßnahmen** | **Kosten netto €** |
|---|---|
| Sanierung Balkonträge bei Wohnungen mit Loggiaverbauten | ca. € 85.000,-- |
| Sanierung Beton-Balkonbrüstungen | ca. € 1.020.000,-- |
| Austausch Fenster in sämtlichen Wohnungen | ca. € 2.018.000,-- |
| Austausch sämtlicher Geschäftsportale | ca. € 594.000,-- |
| Wärmedämmung Gebäude-Außenecken | ca. € 601.000,-- |
| Beschichtung TG-Boden 3. UG | ca. € 248.000,-- |
| Erneuerung Haus-Schließsystem | ca. € 29.000,-- |
| Sanierung Aufzugskabinensanierung | ca. €. 10.000,-- |
| **Voraussichtliche Gesamtsumme netto** | **ca. € 4.605.000,--** |

**Finanzierung:**

Der Verwalter erläutert, dass die Finanzierung teilweise über Landesdarlehen (Laufzeit 5/10/15 Jahre) und Sanierungsscheck des Bundes (in Form von „verlorenen Zuschüssen“ in Höhe von max. 20% der Kosten für förderbare Maßnahmen) möglich ist. Die Rückzahlung könnte teilweise über die bestehende Rücklagenansparung (€ 145.000,--p.a.) erfolgen.

Der Verwalter beleuchtet ein mögliches Finanzierungsszenario, wobei ein Betrag iHv € 120.000,-- über die Rücklage und der Rest über ein Darlehen finanziert wird. Die Kosten dafür bewegen sich je nach Größe der Wohnungen zwischen € 27,-- und max. € 118,--.

Der Verwalter weist darauf hin, dass der Fensteraustausch sowie die Dämmung der Außenecken mit Priorität anzugehen sind.

Bei der anschließenden Umfrage wird bestätigt, dass etwa 40% der Fenster im Hause bereits in Eigenregie ausgetauscht wurden. Weiters zeigen sich zahlreiche Miteigentümer an einem generellen Fenstertausch interessiert.

Im Anschluss geht Herr Bmst. Rager auf diverse Anfragen ein:

Herr Bmst. Rager führt ein Büro für Planung, Bauüberwachung, Projektleitung und Baukoordination und ist gerichtlich beeideter Bausachverständiger.

Auf die Frage, wie lange ein Fenstertausch dauern würde, erklärt Herr Bmst. Rager, dass der Zeitaufwand ca. 1 Tag pro Wohnung betrage.

Es wird eine einheitliche Ausschreibung erstellt und sodann mehrere Fachfirmen zur Anbotslegung eingeladen. In diesem Zusammenhang sind interessierte Miteigentümer herzlich eingeladen, Anregungen einzubringen sowie entsprechende Firmen, welche bei der Ausschreibung berücksichtigt werden sollen, namhaft zu machen. Die Arbeiten werden an den Bestbieter vergeben und sodann deren Ausführung überwacht und schließlich bei einer Schlussbegehung abgenommen.

Der Verwalter erklärt, dass in Anbetracht der bereits in Eigenregie getauschten Fenster ein Modus für einen Kostenersatz für diejenigen Miteigentümer, welche bereits getauscht haben, zu finden ist.

Die Verwaltung wird den gesamten finanziellen Aufwand für den Fenstertausch (und die Erneuerung der unterhalb der Fenster befindlichen Parapete) erfassen und den Miteigentümern einen entsprechenden Finanzierungsvorschlag für eine schriftliche Abstimmung übermitteln. Diesbezüglich wird dem Protokoll ein Formular beigelegt zwecks Erhebung, ob und wann Fenster bereits getauscht wurden.

## TOP 2: ZUFRIEDENHEITSERHEBUNG HAUSBESORGER HERR BADEGERUBER

Einzelne Miteigentümer meldeten, dass angeblich große Unzufriedenheit über die Arbeitsleistungen des Hausbesorgers herrschen soll.
Zahlreiche Miteigentümer teilten der Verwaltung jedoch mit, äußerst zufrieden mit den Leistungen von Herrn Badegruber zu sein.
An der Erhebung haben 72,54% aller Miteigentumsanteile teilgenommen.
Die Umfrage vom 04. Dezember 2013 ergab folgendes Ergebnis:
**Mit den Leistungen von Herrn Badegruber**
**Sehr zufrieden / Im Großen und Ganzen zufrieden: 95,95%**
**Weniger zufrieden / Nicht zufrieden: 4,05%**
Das Ergebnis stellt einen klaren Vertrauensbeweis gegenüber dem Hausbesorger Herrn Badegruber dar und wird von den Miteigentümern mit Applaus zur Kenntnis genommen.
Der Verwalter stellt in Aussicht, einen zweiten Hausbesorger, so wie schon vielfach angeregt, aufzunehmen, was von zahlreichen Miteigentümern sehr positiv aufgenommen wird.
Die Verwaltung wird einen entsprechenden Umfragebogen mit dem Protokoll mitsenden.

## TOP 3: ALLFÄLLIGES

**a) Mülltrennung / Sperrmüll:**
Trotz aktualisierter „Müllordnung“ erfolgt weder die Mülltrennung, noch die Bereitstellung des Sperrmülls ordnungsgemäß, Bitte um BEACHTUNG!
Die angeregte Aufstellung eines Glascontainers in der Liegenschaft wird nicht befürwortet, zumal ohnedies beim Heizkraftwerk Mitte ein derartiger Container steht.

**b) Entfernung Baumbestand Terrasse 2. OG:**
Stellungnahme Fa. Aquarex: Baumbestand teilweise sehr hoch**;** urspr. Folie bei Pflanzbeeten nicht wurzelfest; bei Wind sehr starke Belastungen des Untergrundes gegeben.
Die Verwaltung wird unter Beiziehung eines Sachverständigen die Situation prüfen und die gefährlichen Pflanzungen entfernen lassen.

**c) Neubepflanzung nach Teilsanierung Terrasse 2. OG:**
Interessierte Miteigentümer sind eingeladen, der Verwaltung ihre Anregungen für eine Neubepflanzung (kleinwüchsige Pflanzen) mitzuteilen.

**d) Sturmschäden an Jalousien:**
Der Verwalter teilt mit, dass Herr Badegruber regelmäßig die Jalousien kontrolliert und den Zustand dokumentiert. Werden, trotz bereits ergangener Hinweise der Verwaltung, Jalousien bei Sturm nicht aufgezogen, werden künftig die daraus resultierenden Kosten den Verursachern verrechnet.

**e) Ankündigung Feuerbeschau:**
Aufgrund einer Anzeige beim Magistrat Salzburg wurde von der Behörde ein Termin für eine Feuerbeschau am **26. Mai 2014, 08 Uhr** angesetzt. Der Verwalter ersucht die Miteigentümer, keine brandlastigen Gegenstände in den Stiegenhäusern sowie in der Tiefgarage zu lagern.

**f) Überprüfung Spülkästen:**
Der Verwalter teilt mit, dass wieder eine Überprüfung der Spülkästen in den Wohnungen durch den Hausbesorger wegen Wasserverbrauchsreduktion nötig ist.

**g) Nutzung Allgemeinräume 2.OG:**
Eine Miteigentümerin regt an, den „Spielraum" für diverse Privatveranstaltungen (Kindergeburtstag etc.) zu adaptieren. Einige Miteigentümer äußern Bedenken hinsichtlich der Reinigung nach privater Nutzung. In diesem Zuge wird angeregt, auch den „Partyraum" sowie den „Sportraum" zur Nutzung durch die Allgemeinheit umzugestalten.
Die Verwaltung wird zunächst mittels beiliegendem Umfragebogen das entsprechende Interesse an einer Privatnutzung der o.a. Räume abfragen.

**h) Videoüberwachung:**
Aus Anlass der massiven Urin-Verunreinigungen eines Aufzugs wird eine Videoüberwachung angeregt. Der Verwalter weist auf einen erforderlichen Antrag bei der Datenschutzkommission hin.

**i) Behandlung individueller Miteigentümeranliegen:**
Aus gegebenem Anlass weist der Verwalter ausdrücklich darauf hin, dass die Verwaltungskosten bei Übernahme der Hausverwaltung durch die Fa. Dr. Gerlich im Jahre 1997 erheblich höher waren und durch die Übernahme durch die Fa. Dr. Gerlich stark abgesenkt wurden. Der Verwalter bittet um Verständnis dafür, dass es nicht möglich ist, auf jedes individuell gestellte Miteigentümeranliegen einzugehen. Derzeit wird durch einige wenige Miteigentümer die Verwaltungskapazität fast zur Gänze erschöpft. Dazu erläutert der Miteigentümervertreter Herr Dr. Steinwender, dass das Wohnungseigentumsgesetz ein demokratisches Vorgehen sicherstellt, welchem sich auch die Minderheit fügen muss. Sodann belobigt Herr Dr. Steinwender ebenso Herrn Badegruber für seinen Einsatz.
Ein Vertreter einer Miteigentümerin zeigt diverse Punkte betreffend Betreuung und Verwaltung auf. Ein Miteigentümer äußert hierzu, dass er inhaltlich den Ausführungen nicht folgen kann.

**j) Terminankündigungen:**
Herr Feichtinger weist auf die demnächst anstehenden Verfahrenstermine in Sachen Abänderung BK-Schlüssel durch einzelne Miteigentümer hin:
**- 28.03.2014 um 08.00 sowie um 09.30 Uhr (St. Julienstr.2)**
**- 11.04.2014 um 13.00 Uhr (BG Salzburg)**

**k) Abstellplätze im Freien:**
Nachdem zwei Abstellplätze im Freien verfügbar sind, wird ersucht, gegebenenfalls Interessensbekundungen an die Verwaltung zu richten.

**l) Hausbesorger-Dienstvertrag / Hausbesorger-Wohnung / Bauverwaltungshonorar:**
Herr Feichtinger stellt diverse Anfragen zum HB-Dienstvertrag, zur HB-Wohnung und zur Kostenverrechnung sowie zu dem verrechneten Bauverwaltungshonorar. Hierzu teilt der Verwalter mit, dass die erbrachten Leistungen im Zusammenhang mit der Tiefgaragen-Sanierung durch den eigenen Techniker der Hausverwaltung zu einem weitaus geringeren Honorar abgedeckt werden konnten, zumal andernfalls die Arbeiten extern an ein Planungsbüro hätten vergeben werden müssen.

Der Verwalter bedankt sich bei den Eigentümern für Ihre Aufmerksamkeit und schließt die Versammlung.

**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 26.03.2014.

21. März 2014
Mag. Thomas Jenner
165/102463
N:\DATEN\WINWORD\HAUS165\HVPROT102463.DOCX / ML

Protokollführung:
Mag. Thomas Jenner

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