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 20.04.2017, im Plenarsaal d. Wirtschaftskammer Salzburg

Anwesenheit nach Miteigentumsanteilen:	62,50 %
Beginn:	17:10 Uhr
Ende:	19:15 Uhr
Beschlussfähigkeit:	gegeben

Der Verwalter KR Mag. Peter Genser begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Versammlung beschlussfähig ist.

TOP 1: BERICHT ERGEBNIS UMFRAGE GEBÄUDESANIERUNG

Der Verwalter präsentiert eingangs das Umfrage-Ergebnis zur Frage nach einer Sanierung des gesamten Objektes (Fenster, Balkone, Fassade, VWS Außenecken):

Votum	**% (Nach Miteigentumsanteilen)**
Dagegen	39,38
Dafür	33,58
Keine Rückantwort	27,04

Sodann berichtet der Verwalter, dass bis dato 82 Miteigentümer aufgrund des entsprechenden, rechtskräftigen Beschlusses einen Antrag auf Abgeltung der Kosten für den in Eigenregie durchgeführten Fenstertausch gestellt haben.
In sämtlichen antragstellenden Wohnungen wurden die Fenster durch die Hausverwaltung besichtigt. Es wurde dabei festgestellt, dass rund 43% der Fenster bereits in Eigenregie ausgetauscht wurden.
Die Gesamtsumme der Rückvergütungen in Höhe von rd. € 450.000,-- kann zur Gänze aus der Rücklage finanziert werden.

Der Verwalter präsentiert die aus technischer Sicht erstellte Prioritätenreihung folgender Instandhaltungsmaßnahmen:

Gewerk	**€ netto ohne MWSt.**
1. Tausch der restlichen Fenster/Balkontüren	€ 955.000,-
2. Abdichtung aller Balkonplatten	€ 653.000,--
3. Isolierung der Außenecken	€ 151.000,--
4. Betonsanierung u. Fassadenanstrich	€ 635.000,--
Gesamt nach dzt. Preisbasis netto	**€ 2.394.000,--**
Gesamt inkl. MWSt.	€ 2.872.800,--

Der Verwalter geht sodann auf die Prioritätenreihung detailliert ein:

1. Tausch der restlichen Fenster (aus technischer Sicht wichtigster Punkt!) da technische Lebensdauer der Fenster längst überschritten ist und der Zustand teilweise bereits sehr bedenklich ist (Fotos werden präsentiert).
2. Abdichtung Balkone (Feuchtigkeitsisolierung Balkonkragplatten), da Wassereintritte in die Balkonkonstruktion gegeben ist und bei zahlreichen Kragplatten Feuchtigkeitsdurchtritte gegeben sind, erscheint eine partielle Sanierung technisch nicht zielführend. Die Balkonkragplatten in den einzelnen Stockwerken sind umlaufend und die einzelnen Balkone nur durch aufgeständerte Trennwände separiert. Durch Glaskonstruktionen verbaute Balkone weisen im Vergleich zu unverbauten Balkonen kaum Schäden auf.
3. Isolierung Außenecken: Kaum Auswirkungen auf Gesamtenergie-Effizienz, sondern auf Behaglichkeit bzw. Wohnqualität der betroffenen Wohnungen. Eine Sanierung bei einer Wohnung wurde bereits erfolgreich durchgeführt, eine weitere Sanierung mit einem günstigerem System wird zur Zeit erprobt und erhofft man sich dadurch einen Prototyp für die Sanierung der übrigen außenseitig gelegenen Wohnungen.
4. Fassaden-, Betonsanierung: Die Schutzschicht und Betonüberdeckung beginnt sich abzulösen und gibt vereinzelt bereits Armierungseisen frei. Hier ist mittelfristig eine Gesamtsanierung erforderlich.

Hinsichtlich Finanzierung wurden seitens der Eigentümergemeinschaft folgende Vorschläge eingebracht:

- Erhöhung der Rücklagenansparung und Finanzierung sukzessiver Massnahmen über die Rücklage
- Gesamtsanierung und Finanzierung mittels Fixzinsdarlehen

Der Verwalter präsentiert die Variante **"Stufenweise Gesamtsanierung/Finanzierung mittels Rücklagen-Anhebung"**, mögliche Durchführung in einem Zeitraum von 5 Jahren (2017-2025).
Dabei müsste die RL von dzt. € 145.000,-- auf € 400.000,-- erhöht werden. Die Berechnung sieht vor, dass, neben den zu finanzierenden Sanierungsarbeiten, die laufenden Instandhaltungen (von rd. € 100.000,---/Jahr) auch noch finanziert werden können, wobei am Ende des veranschlagten Sanierungszeitraumes ein entsprechender Guthabensstand verbleibt, sodass in weiterer Folge erneut anfallende notwendige größere Sanierungen u.a. im Geschäftsbereich (z.B. Portalsanierungen) berücksichtigt werden können. Zu bedenken sind bei dieser Variante allfällige Preiserhöhungen und die Tatsache, dass die Bewohner über 8 Jahre durch die laufenden Bauarbeiten beeinträchtigt sind.

Als Alternative stellt der Verwalter eine Variante **"Gesamtsanierung- Durchführung in einem Zuge /Finanzierung mittels Darlehenausnahme 15 Jahre"** gegenüber, wobei auch eine Mischform (d.h. Individuelle Einmalzahlung) möglich wäre. Bei dieser Variante, welche sich über einen Zeitraum von 2 Jahren ziehen würde, kämen Energie-Einsparungen sehr zeitnah zum

Tragen und würden die Beinträchtigungen der Bewohner entsprechend reduziert werden. Das Zinsrisiko wäre durch Aufnahme eines Fixzinsdarlehens gut eingrenzbar.
Der Verwalter erläutert, dass seitens des Landes eine Schallschutz-Förderung sowie eine Förderung für die Balkon-Feuchtigkeitsisolierung für die förderungswürdigen Wohnungseigentümer (hauptwohnsitzliche Nutzung!) möglich ist.

Im Zuge der anschließenden, intensiven Diskussion stellt der Verwalter klar, dass Fenster als allgemeine Teile der Liegenschaft in die Erhaltungsverpflichtung der Eigentümergemeinschaft fallen. Nachdem Miteigentümer Unzufriedenheit über die Berechnung des Refundierungsbetrages (inbesondere über die Höhe der Altersabwertung) äußern, erläutert der Verwalter, dass für eine allfällige Änderung ein entsprechender Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft über einen neuen Berechnungsschlüssel sowie Einigung auf einen Sachverständigen, welcher den Abgeltungsbetrag neu berechnet, herbeigeführt werden müsste.
Zum Vorschlag einer Miteigentümerin, mit der Darlehensrückzahlung nur die Miteigentümer jener Tops zu belasten, in welchen noch Fenster auszutauschen sind, teilt der Verwalter mit, dass dafür eine schriftliche Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer erforderlich wäre, da dies ein Abgehen von der nach dem Wohnungseigentumsgesetz geforderten Aufteilungsregel nach Miteigentumsanteilen ist.
Auf Anfrage informiert der Verwalter, dass der Fenstertausch sowie die Dämmung der Gebäude-Außenecken betriebskostenrelevant sind und in Summe eine Energie-Einsparung von rund 15% möglich wäre.
Der Miteigentümer Herr Dr. Jäger trägt die Sicht der "Interessensgemeinschaft" vor, wonach die Eigentümergemeinschaft tunlichst keine Schulden machen solle, spricht sich jedoch auch gegen eine Rücklagenerhöhung aus, welche nach Meinung der IGM aufgrund der Betriesbskostenerhöhung einen Schaden für die Immobilie darstellen würde. Nach Ansicht der IGM soll "step by step" saniert werden. In diesem Sinne ergänzt Herr Dr. Jäger die beiden vorgestellten Sanierungsmodelle um ein 3. Modell der IGM: **Sukzessives Vorgehen im Sinne "sparsam und effizient" ohne BK-Erhöhung und ohne Darlehensaufnahme.** Dazu äußern sich einige Miteigentümer mangels eines erkennbaren Finanzierungskonzeptes sowie hinsichtlich des unklaren Zeitrahmens skeptisch. Auch der Verwalter erblickt für die Umsetzung des 3. Modells erhebliche Hürden in Form des kaum zu definierenden Zeitrahmens und des großen Risikos für eine Erhöhung des Schadensausmaßes und damit der Gesamtkosten.

Herr Dr. Steinwender weist darauf hin, dass gemäß § 30 Abs 1 WEG jeder Wohnungseigentümer mittels entsprechendem Antrag die Umsetzung der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft gerichtlich erwirken kann, worauf der Verwalter betont, auf ein möglichst einvernehmliches Vorgehen abzuzielen.

Eine Miteigentümerin erachtet ein sukzessives Vorgehen, abgesehen von der ästethischen Frage, als problematisch, zumal einige Bewohner erst 7 Jahre später als andere in den Genuss der Sanierungsmaßnahmen kämen und überdies eine Endlosbaustelle den Hausbewohnern nicht zumutbar ist und spricht sich für die schnellstmögliche Umsetzung einer Gesamtsanierung in einem Zuge aus.
Eine weitere Befürworterin der Gesamtsanierung in einem Zuge argumentiert, dass bei stufenweisem Vorgehen der Sanierungsbedarf aufgrund der langen Umsetzungszeit immer größer werde und sieht sogar Gefahr im Verzug.
Ein Miteigentümer ortet erhebliches Konfliktpotential bei der Festlegung der Reihenfolge eines etappenweisen Vorgehens und weist auf die zeitnah abrufbare Energie-Einsparung bei einer Gesamtsanierung in einem Zuge hin.

*Bei der anschließenden Abfrage zum Stimmungsbild spricht sich eine **breite Mehrheit für die "Gesamtsanierung- Durchführung in einem Zuge /Finanzierung mittels Darlehenausnahme 15 Jahre"** aus.*

TOP 2: BESCHLUSSFASSUNG SANIERUNGSUMFANG / ZEITLICHER ABLAUF / FINANZIERUNG

In Anbetracht der Fülle an gegensätzlichen Meinungen zur weiteren Vorgehensweise, sieht der Verwalter keine Aussicht auf eine Einigung im Rahmen der Eigentümerversammlung und kündigt die Herbeiführung einer Entscheidung in schriftlicher Form (förmliche Beschlussfassung), welche demnächst jedem Miteigentümer zugehen wird, an.
Sollte sich dabei wiederum keine Mehrheit für eine bestimmte Variante ergeben, ist zu erwarten, dass Miteigentümer – wie bereits angekündigt - einen Antrag beim Außerstreitgericht auf sofortige Umsetzung dringender Erhaltungsarbeiten stellen. Für diesen Fall wird das Gericht einen Sachverständigen auswählen der sodann das notwendige Ausmaß der umzusetzenden Sanierungen feststellt.

TOP 3: NEU-BESCHILDERUNG ZUFAHRT WESTSEITE

Der Verwalter beleuchtet die Ist-Situation:
Der Zufahrtsbereich an der Westseite (zwischen Haus St. Julienstr. 2 und Motel One) wird permanent durch diverse Lieferwägen blockiert, wodurch im Hause tätige Handwerker ihre Fahrzeuge nicht abstellen können.
Dies widerspricht dem §26 in den Wohnungs-Kauverträgen: *"Der Käufer erklärt für sich und seine Rechtsnachfolger, dass diese Aufschließungsstraße nicht zum Durchfahren von Fahrzeugen aller Art benützt wird und dass das Abstellen von Kraftfahrzeugen im Bereich dieser Privatstraße nur soweit vorgenommen wird, als dies zum Ent- und Beladen von Fahrzeugen erforderlich ist.....Ein Dauerabstellen von Fahrzeugen im Bereich der Privatstraße ist nicht gestattet*
Zudem wird das Halteverbot vor dem Haupteingang Alois Schmiedbauer Straße missachtet.

Es wurde von einem Miteigentümer angeregt, um Ausnahmebewilligung zum Be-und Entladen, Besteigen von Taxis udgl. im Bereich der Zufahrt zum Haupteingang anzusuchen.

Der Verwalter teilt mit, dass ein derartiges Ansinnen nicht umsetzbar ist, zumal die gesamte Alois Schmiedbauer Straße eine Feuerwehrzufahrt darstellt.

Vorschlag für Neu-Beschilderung:

- 1 Hinweisschild mit Halte/Parken-Verbot-Symbol und Abschlepp-Symbol „Privatstraße- Nutzung nur zum Be-/ Entladen erlaubt“ an der südseitigen Fassade
- 1 Verkehrszeichen „Einfahrt verboten“ an bestehendem Rohrsteher neben der Rampe

Die Verwaltung wird eine entsprechende Neu-Beschilderung veranlassen.

TOP 4: ALLFÄLLIGES

Sperrmüll-Ablagerungen auf Allgemeinflächen:
Der Verwalter erläutert, dass dies eine widmungswidrige Nutzung von Allgemeinflächen darstellt und derartige Lagerungen durch die Verursacher unverzüglich zu entfernen sind.

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 9. Mai 17.

Protokollführung:
Mag. Thomas Jenner

26.04.2017

Mag. Thomas Jenner

165/129244

N:\DATEN\WINWORD\HAUS165\HVPROT129244.DOCX / ML

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

BEILAGEN:
1x Finanzierungsaufstellung Fixzinsdarlehen - BEILAGE 1
1x Finanzierungsaufstellung Rücklage - BEILAGE 2
1x Aufstellung Erhöhung Rücklagenansparung - BEILAGE 3