Protokoll über die Wohnungseigentumsversammlung
vom 27.02.2008
1140 Wien, Ameisgasse 53-57
1140 Wien, Felbigergasse
1140 Wien, Rottstraße
website: www.ameisgasse.info

EINBERUFUNG

Die Wohnungseigentümergemeinschaft wurde mit Brief und Hausanschlag am 30.01.2008 zu dieser Versammlung eingeladen:

ANWESEND:

Mag. Alois Rosenberger (AR), Mag. Elisabeth Rosenberger (ER), Monika Mayrhuber (MA), Bettina Schütz (SC) und Martina Kasper (MK)

GEGENSTAND der VERSAMMLUNG:

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung – Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Kurze Vorstellung unserer Kanzlei und Information betreffend Verwaltungsübernahme
3. Abstimmung über die Umwandlung der Kündigung in eine einvernehmliche Auflösung des Dienstverhältnisses von Frau Huszl
4. Abstimmung über die Umwandlung der Kündigung in eine einvernehmliche Auflösung des Dienstverhältnisses von Herrn Huszl
5. Information über die Garagenvergabe
6. Vorausschau bezüglich allfälliger Instandhaltungsarbeiten und der dafür notwendigen Erhöhung des monatlichen Rücklagenacontos
7. Allgemeine rechtliche Informationen bezüglich diverser Hausangelegenheiten (Loggiaverbauten, SAT-Anlagen, Lagerungen im Stiegenhaus bzw. auf den öffentlichen Flächen im Keller)
8. Allfälliges

BEGINN DER VERSAMMLUNG: 19:30 Uhr

TO 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Anwesend bei der Versammlung waren 58,362 %.
Beschlussfähigkeit ist gegeben.

TO 2 Kurze Vorstellung unserer Kanzlei und Information betreffend Verwaltungsübernahme

Das im Jahre 1932 gegründete Familienunternehmen wird ab dem Jahr 1998 von Herrn Mag. Alois Rosenberger geführt. Die Immobilienverwaltung Mag. Alois Rosenberger ist ausschließlich mit der Verwaltung von Liegenschaften betraut und arbeitet in allen eine Immobilie betreffenden Bereichen mit kompetenten Partnern zusammen. Derzeit werden ca. 135 Objekte mit einer Fläche von ca. 150.000 m² und etwa 2500 Nutzern betreut.

Herr Mag Rosenberger hat die Immobilienverwaltung Mag. Alois Rosenberger **GmbH** neben seiner Einzelfirma am selben Standort etabliert. In dieser wird in Zukunft sämtliche Verwaltungstätigkeit gebündelt.

In der Kanzlei sind derzeit 8 Mitarbeiter beschäftigt. Meine Mutter steht mir weiterhin als senior consultant in allen Angelegenheiten zur Verfügung.

Herr Mag. Alois Rosenberger stellt fest, dass der Verwaltungsauftrag im Namen der Mag. Alois Rosenberger GmbH sowohl als deren Geschäftsführer als auch als Alleininhaber angenommen wurde. Die Vollmacht ist persönlich auf Mag. Alois Rosenberger ausgestellt, könnte jedoch im Rahmen des § 31 ZPO (etwa vor Gericht durch einen Rechtsanwalt) delegiert werden.

TO 3 Abstimmung über die Umwandlung der Kündigung in eine einvernehmliche Auflösung des Dienstverhältnisses von Frau Huszl

Grundsätzliches:

Das Dienstverhältnis hat am 1. Februar 1989 begonnen. Kündigung ist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsletzten möglich. Es handelt sich um ein Hausbesorgerdienstverhältnis.

Bis zum Ende der Kündigungsfrist ist Frau Bettina Huszl auf Grund der ordentlichen Kündigung weiterhin tätig. Sie erhält ihr Entgelt und bei Austritt den anteiligen Urlaubszuschuss und die anteilige Weihnachtsremuneration, sowie Urlaubsersatzleistung für nicht verbrauchten Urlaub, welcher noch nicht verjährt ist.

Hinsichtlich der Abfertigung besteht zwar gemäß Arbeiter-Abfertigungsgesetz 1979 prinzipiell Anspruch auf Abfertigung, da jedoch eine Kündigung durch den Dienstnehmer vorliegt, ist dieser Anspruch nicht gegeben.

Aus diesem Grunde ist es notwendig einen Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen. Beschlussgegenstand ist die Frage, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft mehrheitlich einer einvernehmlichen Auflösung des Dienstverhältnisses zustimmt. Die Kosten für die dann auszuzahlende Abfertigung würden € 13.305,09 betragen. Hiezu wurden Abstimmungsbögen der Einladung beigelegt. Vonseiten des ÖSW wurde keine Rückstellung für allfällige Abfertigungsansprüche der Dienstnehmer getroffen. Die Kosten wären aus der Rücklage zu bezahlen.

In der Erörterung des Themas wurde seitens der Wohnungseigentümer zum einen die Idee einer Bonifikation hervorgehoben, weil diese mit der langjährigen Arbeit von

Frau Huszl zufrieden waren. Andererseits wurde hervorgehoben, dass sich eben Familie Huszl zu einer Veränderung der Lebensverhältnisse entschlossen hat und dies bei Selbstkündigung eben nicht zu weiteren Kosten für den Arbeitgeber zu führen hat. Die Zahlung einer Abfertigung ist in einem solchen Fall gänzlich unüblich. Darüber hinaus wurde auch darauf hingewiesen, dass ja auch das bereits bezogene Gehalt durchaus den üblichen Rahmenbedingungen entsprach.

Weiters wurde auch argumentiert, dass der in Rede stehende Abfertigungsbetrag notwendigerweise für die Finanzierung der in nächster Zeit anstehenden Investitionen herangezogen werden soll.

Die Abstimmung brachte folgendes Ergebnis:

JA	NEIN	NICHT ABGEGEBEN
35,40%	36,36%	28,24 %
	DAMIT GESAMT NEIN	64,60 %

(Detailliertes Abstimmungsergebnis ist auf der Homepage ersichtlich gemacht und kann auf Wunsch angefordert werden)

TO 4 Abstimmung über die Umwandlung der Kündigung in eine einvernehmliche Auflösung des Dienstverhältnisses von Herrn Huszl

Das Dienstverhältnis hat am 1.10.2003 begonnen. Es ist mit 1. April 2008 aufgelöst.

Bei Austritt erhält Herr Huszl den anteiligen Urlaubszuschuss und die anteilige Weihnachtsremuneration, sowie Urlaubsersatzleistung für nicht verbrauchten Urlaub, welcher noch nicht verjährt ist. Hinsichtlich des Abfertigungsanspruches gilt das Betriebliche Mitarbeitervorsorgegesetz (BMVG) in Kraft seit 1.7.2002. Bei Ende des Dienstverhältnisses richtet sich der Abfertigungsanspruch nicht gegen die Wohnungseigentumsgemeinschaft, sondern gegen die Mitarbeitervorsorgekasse. Die hiefür seitens der Gemeinschaft zu entrichtenden Beträge wurden einbezahlt.

Die Abstimmung brachte folgendes Ergebnis:

JA	NEIN	NICHT ABGEGEBEN
47,10 %	24,54 %	28,36 %
	DAMIT GESAMT NEIN	52,90 %

(Detailliertes Abstimmungsergebnis ist auf der Homepage ersichtlich gemacht und kann auf Wunsch angefordert werden)

Ab Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses und Aushang hat jeder Eigentümer die Möglichkeit gemäß § 24 WEG 2002 das Abstimmungsergebnis in formeller und inhaltlicher Hinsicht zu beeinspruchen.

Nach Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses wurde dennoch die Frage diskutiert, ob es trotzdem eine Möglichkeit gibt, die geleistete Arbeit von Herrn und Frau Huszl zu honorieren. Es ist bekräftigt worden, dass es jedem einzelnen Wohnungseigentümer selbstverständlich frei steht, dies aus persönlichem Antrieb heraus zu tun. Das Ehepaar Huszl würde sich sehr darüber freuen.

Herr Krampf schlägt nach Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse vor, mit der Übermittlung des Protokolls die Frage an die Wohnungseigentümer nach einer einmaligen Prämie von € 6.000,00 für die von Herrn und Frau Huszl in den letzten Jahren geleistete Arbeit zu stellen. Die Hausverwaltung kommt diesem Wunsch gerne nach und schließt dem Protokoll ein Abstimmungsblatt bei.

Herr Mag. Rosenberger betont, dies soll nicht als Missachtung der Willensbildung der Wohnungseigentümer verstanden werden. Vielmehr handelt es sich um das Bemühen, alle Möglichkeiten der Meinungsbildung auszuschöpfen. Es soll in Zukunft jedenfalls nicht das Thema erörtert werden, im Zuge der Beendigung, der in Rede stehenden Dienstverhältnisse, Wünsche einzelner Wohnungseigentümer nicht gebührend beachtet zu haben.

TO 5 Information über die Garagenvergabe

Dem Protokoll wird eine aktualisierte Warteliste beigefügt. Es handelt sich nunmehr um die 3. Version. Damit sollten sämtliche Unsicherheiten beseitigt sein.

Lediglich zur Information wurde ein Entwurf des Garagenmietvertrages der Einladung zur Versammlung beigelegt. Hier wird seitens der Hausverwaltung die Aktualisierung des Vertrages empfohlen.

In der Diskussion wurden folgende Punkte erörtert:

Ist es zulässig, die Garagen mit Kraftfahrzeugen modernster Technologie (Hybridmotoren – Elektroantrieb) zu nutzen ?

Eine Wohnungseigentümerin hat sich dankenswerter Weise bei der MA 36 erkundigt und folgende Auskunft erhalten: Laut MA 36 besteht für Hybridfahrzeuge keinerlei Explosionsgefahr und daher auch kein Einwand gegen die Abstellung in Garagen. Laut DI martin.ryba@wien.gv.at sind von den Beschränkungen nur Gasfahrzeuge betroffen, sowie das Laden von Elektrofahrzeugen in Garagen, aber nicht deren Abstellung. Da Hybridfahrzeuge auch keine Ladung benötigen, erübrigt sich auch dieses.

Welche Kraftfahrzeuge dürfen zulässigerweise auf dem gemieteten Garagenplatz abgestellt werden ? Soll das Kraftfahrzeug an Hand des Kennzeichens identifiziert werden können, oder ist es möglich, den Garagenplatz auch mit dem Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Firmenkraftfahrzeug zu nutzen ?

Wie soll eine Kündigung des Vertrages möglich sein ?

Wie soll eine Wertsicherung des Mietzinses erfolgen ?

(Die Letztversion ist auf der Homepage ersichtlich gemacht und kann auf Wunsch angefordert werden)

Vorgeschlagen wurde eine Beschriftung der Parkplätze. In den nächsten Monaten sollte seitens der Hausverwaltung ein Garagenplan erstellt werden, in welchem die Kennzeichen der abgestellten Kraftfahrzeuge eingetragen sind.

TO 6 Vorausschau bezüglich allfälliger Instandhaltungsarbeiten und der dafür notwendigen Erhöhung des monatlichen Rücklagenacontos

In den Monaten April und Mai 2008 wird eine grundsätzliche Erhebung des Sanierungsbedarfes durchgeführt.
Eine im Februar 2008 vom Österreichischen Forschungsinstitut (ofi) für Technologie und Innovation GmbH durchgeführte Thermografie ergab im Wesentlichen folgende Ergebnisse:

Aufgrund der durchgeführten Thermografie lässt sich feststellen, dass im Wohnungsinneren im Bereich der Fenster und Balkone sowie in den Hohlkehlen (Zimmerdecke) der obersten Geschosse einige Kältebrücken festzustellen sind (auf den Fotos im Innenbereich „blau" und im Außenbereich „rot" gekennzeichnet).
Bei der Fassade war es schwierig, die Prüfung durchzuführen. Im Bereich der Fassade findet man einem dem Alter entsprechenden Bauzustand vor. An und für sich ist die Bausubstanz gut. Wenn man die Fassade erneuern möchte, wäre davor ein Fenstertausch am sinnvollsten. Ob eine Dämmung sinnvoll ist, müsste mit einer Wärmebedarfsberechnung noch genau ermittelt werden.

Nach Prüfung der Prioritätenliste und Vorliegen einer Kostenschätzung ist in der nächsten Versammlung eine Erhöhung der Rücklage vorgesehen.

In dieser Versammlung sollten auch Art und Umfang der Arbeiten, die Höhe der Kosten und die Vorgangsweise für eine vereinfachte Ausschreibung sowie die Vergabe erörtert werden.

Für die erste Bauphase wird mit einer Vorbereitungsphase von mindestens einem halben Jahr gerechnet.

Der Hausverwaltung stellt sich folgende Prioritätenliste dar:

- Sanierung der Vordächer und Terrassen samt zumindest teilweiser Isolierung der obersten Geschosse und Fenstertausch

Dies erscheint oberste Priorität, da es eine Vielfalt von Schadensbilder gibt. (Schimmelbildung in einer Reihe von Wohnungen, Nässeschäden, schadhafte Isolierungen der Terrassen, nicht mehr gängige Wasserabläufe)

- Sanierung der Lifte auf allen Stiegen

Hier ist zu erwähnen, dass mittelfristig jedenfalls die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes zu erfüllen sind. Dies betrifft vor allem die momentan fehlende Innentüre. Darüber hinaus sind die Aufzüge aber auch technisch zu überholen.

- Sanierung der Fassaden samt Fenstertausch

Grundsätzlich erscheint bei den Fassaden erst mittelfristig ein Sanierungsbedarf gegeben. Hier sind vor allem Fragen, wie die Isolierung der Fassade offen. Rascher sanierungsbedürftig erscheinen die Fenster und Loggientüren sowie -fenster. Hier ist für die Zukunft die Festlegung eines bestimmten technischen Standards für diese notwendig. Dies betrifft die Entscheidung, ob eine beabsichtigte Isolierung der Fassade beim Fenstertausch berücksichtigt werden soll, welche Farbe für die

Fenster gewünscht wird, welches Fensterprofil zur Anwendung kommen soll, welchen Wärmedämmwert das Fenster erfüllen muss.

- weitere Maßnahmen

Jedenfalls dieses Jahr ist eine **elektrotechnische Überprüfung** durchzuführen. Dies gilt vor allem für die Beleuchtung der Garagen und die elektrische Anlage in den Waschküchen.

Grundsätzlich ist die Durchführung der einzelnen Projekte (z.B. Sanierung der Dächer) in 3 Bauphasen angedacht. (Bauabschnitte Ameisgasse, Felbigergasse, Rottstraße). Die Hausverwaltung betont, dass dies in der jetzigen Phase lediglich eine Überlegung darstellt.

In der Diskussion wurde das Ausmalen der Stiegenhäuser angesprochen:
Herr Mag. Rosenberger ist der Meinung, dass dies nicht vorrangig ist. Diesem Wunsch könnte insofern stiegenweise entsprochen werden, als jene Stiegen, welche mehrheitlich die Durchführung dieser Arbeit wünschen, die Kosten des Ausmalens im Wege einer Umlage bezahlen.

TO 7 Allgemeine rechtliche Informationen bezüglich diverser Hausangelegenheiten (Loggiaverbauten, SAT-Anlagen, Lagerungen im Stiegenhaus bzw. auf den öffentlichen Flächen im Keller)

Es ist sowohl für die Loggiaverbauten als auch für die zusätzliche Montage von einzelnen Parabolspiegeln von einer **genehmigungspflichtigen** Änderung auszugehen. Das heißt, den oben genannten Änderungen müssen entweder alle Wohnungseigentümer zustimmen, oder aber eine ersatzweise Zustimmung durch den Außerstreitrichter erwirkt werden. Die Zustimmung darf dann nicht verweigert werden, wenn die Änderung zu keiner erheblich nachteiligen Nutzung der Objekte anderer Wohnungseigentümer führt.

Loggiaverbauten: Wir haben leider keine Unterlagen der Vorverwaltung erhalten. Teilweise sind diese genehmigt, teilweise nicht. Unabhängig hievon ist die baubehördliche Genehmigung zu sehen, welche in jedem Fall notwendig ist.

SAT-Anlage: - Grundsätzlich gibt es eine Satellitengemeinschaftsanlage im Haus. Diese sollte nun nach den letzten Einstellungsarbeiten der Firma Roisz einen einwandfreien Empfang gewährleisten. Da dem zumindest teilweise nicht so ist, wird dem Protokoll ein Erhebungsbogen beigelegt. Wir bitten, diesen an die Hausverwaltung zu übermitteln.

- Wenn es eine Gemeinschaftsanlage gibt, kann eine Installation einer SAT Anlage verweigert werden. Nur in Ausnahmefällen, etwa wenn es ein bestimmtes Informationsbedürfnis nachweislich gibt, ist eine einzelne Parabolantenne genehmigungsfähig.

Noch nicht geklärt ist, wie mit den bestehenden Satellitenanlagen verfahren wird.

TO 8 Allfälliges

Heizung: In der Übergangszeit gibt es in den oberen Wohnungen Probleme mit der Heizung, es ist zeitweilig zu kalt.

Folgende Maßnahmen können helfen:

1.) Die Heizkörperventile sollten prinzipiell aufgedreht sein. Durch die Trägheit der Heizung reagiert sie dann zu langsam, wenn die Ventile erst dann, wenn es kalt ist aufgedreht werden.

2.) Es wäre auch an eine Luftbefeuchtung zu denken.

3.) Unter Umständen kontraproduktiv könnten Thermostatventile sein. Diese drosseln noch einmal die Heizleistung. Jedenfalls sollen Sie auch im Sommer leicht geöffnet sein. Falls es wirklich zu geringen Raumtemperaturen kommt, besteht die Möglichkeit eine Luftraumtemperatur und Luftschwallmessung durchführen zu lassen. Mit dieser Messung wird die Temperatur an bestimmten Punkten der Wohnung gemessen. Es können somit Schwachpunkte aufgedeckt werden.

Ersatz von diversen Aufwendungen:

- Nicht ersetzt werden bei der Heizanlage der Einbau von Thermostatventilen bei den Heizkörpern.
- Der Tausch von Wärmezählern infolge Tausch der Heizkörper.
- Einsätze bei der Wasserarmatur, wenn lediglich ein Sieb verstopft ist, Einsätze für rinnenden Spülkasten, tropfende Wasserhähne, kaputte Türglocken.
- Sehr wohl werden die Reparatur bzw. der Austausch der Ventilatoren ersetzt. Dies betrifft die Entlüftung der Bäder und Toiletten.
  Die Hausverwaltung bittet, beiliegende Information zu retournieren.
- Das gleiche gilt für Reparaturen an der Gegensprechanlage.

ENDE DER VERSAMMLUNG: 22:00 Uhr