

**Protokoll über die Wohnungseigentumsversammlung vom
17.06.2009**

1140 Wien, WHA Ameisgasse 53 – 57

1140 Wien, Felbigergasse 3-7

1140 Wien, Rottstraße 12 -18

EINBERUFUNG

Die Wohnungseigentümergeinschaft wurde mit Brief und Hausanschlag am 01.06.2009 zu dieser Versammlung eingeladen:

ANWESEND

It beiliegender Anwesenheitsliste

weiteres anwesend:

Alois Rosenberger (AR), Z. Tejic, M.Mayrhofer, A.Kahlbacher, B.Schütz

GEGENSTAND der VERSAMMLUNG

1. Begrüßung – Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Vorstellung Sanierungskonzept Dach und Beschlussfassung
3. Sanierung Wärmeschutzfassade und Beschlussfassung
4. Präsentation Konzept Aufzüge – Machbarkeitsstudie
5. Anhebung der Mietzinse für die Garagenstellplätze
6. Thema Warmwasser/Auswechselung der Ventile Zustand der Heizanlage
7. Allfälliges

Beginn der Versammlung: 19.00

1. Begrüßung – Feststellung der Beschlussfähigkeit

Nach Begrüßung der anwesenden Wohnungseigentümer werden die Tagesordnungspunkte präsentiert. Anwesend bei der Versammlung waren 34,165 % das sind 6069 von 17764 Anteilen.

Die Versammlung ist nicht beschlussfähig, auf die der Einladung beigelegenen schriftlichen Beschlussfassung wird verwiesen.

2. Vorstellung Sanierungskonzept Dach und Beschlussfassung

Die Präsentation des Sanierungskonzeptes und deren Umsetzung erfolgt in mehreren Einzelabschnitten:

2.a.) technische Rahmenbedingungen:

Die Sanierung des Daches wurde bereits von der Vorverwaltung ÖSW bearbeitet und im Rahmen eines – dann verworfenen – Gesamtkonzeptes, der Thermosansanierung für das gesamte Haus präsentiert.

Ursprung sämtlicher Überlegungen waren die gehäuft aufgetretenen Schadensbilder, welche in vielen Bereichen aufgetreten sind:

- Die Bitumenschicht auf dem Flachdach oberhalb des Terrassengeschosses weist vollflächig viele Risse insbesondere im Randbereich auf (Ursache ist neben dem Alter der Deckung (1976 – 1977) die Art des Daches (bereits mehrfach beschrieben ein sog. Ertextdach))
- Die Blechanschlüsse sind an einigen Stellen aufgewölbt und daher undicht
- Die Gullyabflüsse sind nur mit Gummisteckmuffen im nicht zugänglichen Zwischendach ausgeführt. Es ist Materialermüdung erkennbar, das führte zu Undichtheit der Abflüsse (Stiege 10 und Stiege 3)
- Die an vielen Stellen sichtbaren Risse in der Fassade, besonders in den obersten Geschossen führen zu Wassereintritt in das Durisolmauerwerk sogar bis 2 Geschosse darunter (Stiege 9, Stiege 10, Stiege 1)
- Die Ausführung der Terrassentüren führt in den Randbereichen aufgrund nicht vorhandener Wärmedämmung immer wieder zu Schimmelbildung (Stiege 5, Stiege 6, Stiege 11, Stiege 9)
- Diverse Winkelverblechungen sind wegen Materialermüdung korrodiert und dadurch undicht
- Das Ortgangblech weist keine Dehnfugenausbildung aus, dies führt zu Rissen im bituminösen Anschluss
- Vor allem ist hervorgekommen, dass nach den neuesten technischen Richtlinien eine mangelnde statische Sicherheit der obersten Geschossdecke festgestellt wurde. Dies betrifft vor allem Wind und Schneelast.

Aufgrund dieser Schadensbilder wurde bereits letztes Jahr eine Sanierung ins Auge gefasst. Aufgrund der Umbruchsituation und des fortgeschrittenen Jahres wurde diese jedoch nicht mehr durchgeführt.

Im Winter ergab sich dann vor allem auf Stiege 10 die Situation, dass die bestehende Dachkonstruktion geöffnet werden musste und man dann den Dachaufbau wirklich begutachten konnte. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass das Dach nicht dem behördlich eingereichten Status entspricht und aus statischer Sicht nicht mehr sicher ist. Herr Bmstr Ing. Jama führt aus, dass im Hohlraum ca 5 cm Glaswolle gefunden wurde, diese Wärmedämmung ist unbrauchbar geworden. Durch diesen Hohlraum und den aufliegenden etwa 5 cm starken Betonplatten hat das Dach etwa die Funktion einer Trommel. Auf Basis dieser Erkenntnis präsentiert nun die Hausverwaltung ein Sanierungskonzept, das die komplette Sanierung des Terrassengeschosses vorsieht.

Ausgehend von den bauphysikalischen Erkenntnissen der letzten Jahre ist eine durchgehend funktionierende Wärmedämmung die beste Möglichkeit, weitere Schäden (vor allem Schimmel) hintanzuhalten, aber auch zu versuchen, den heutigen Anforderungen an eine einigermaßen dem Stand der Technik entsprechende Ausführung zu erreichen. Stand der Technik ist nun einmal die wärmedämmte Ausführung der Gebäudeteile und damit die Heranführung des Gebäudes an die technischen Vorgaben eines Neubaus.

Im Detail erfolgen folgende Baumassnahmen:

Ein detailliertes Leistungsverzeichnis samt Namen der Firmen liegt bei.

Der Abbruch des bestehenden Ertextdaches (Schema beiliegend)

Die Kiesbeschüttung wird abgesaugt, der Abbruch der Betonplatten erfolgt mittels Kran. Der Autokran wird auf der gegenüberliegenden Seite stehen. Es werden keine Lasten über die Straße gehoben! Schwere Balkonbepflanzungen sollen nach

Möglichkeit in den Hof gehoben werden. Die Markisen werden abmontiert und wenn möglich auf die Aufzugsdächer gelegt.

Schaffung einer Abdichtung (Dampfsperre) und einer provisorischen Entwässerung auf der Rohbetondecke unmittelbar über den Terrassengeschossen.

Gerüstung erfolgt nach Baufortschritt beginnend mit der 1. Juli Woche

Abmontage der Geländer.

Sanierung der Vordächer und Terrassen gemäß beiliegenden Leistungsverzeichnis. Die Waschbetonplatten werden abgetragen und gelagert, diese werden zur Beschwerung des Daches wieder verwendet. Es erfolgt die Isolierung der Terrassen und Vordächer samt Aufbringung einer Wärmedämmung und den erforderlichen Nebenarbeiten. Vor dem Aufstellen des Gerüsts für die Dämm- und Verputzarbeiten der Terrassenwohnungen wird ein ausreichender Schutz durch aufgelegte Vliesbahnen o.ä. hergestellt.

Der Einbau der Fenster erfolgt von Außen und sollte innen zu möglichst wenig Beeinträchtigungen und Bauschäden führen, die Vorgaben für die Fenster sind, dass es innen zu keinen Veränderungen durch den Einbau kommt, also sämtliche Verbauten etc beibehalten werden können. Die Anschlussfuge an die Fenster wird schlagregendicht ausgeführt. Die Rollläden der Fenster können wiedermontiert werden! Die Breite der Innenleibung bleibt genauso wie sie ist. Wärmedämmung in diesem Bereich erfolgt durch Abschlagen des Verputzes.

Nach Abbruch des Daches wird das Dach in wärmegeämmter Ausführung neu verlegt.

Die Aufzugshäuser werden nicht wärmegeämmt, sondern lediglich der Verputz ausgebessert und gestrichen.

Die Fassade wird mittels Vollwärmeschutzplatten in der Stärke von 8 cm ausgeführt, verspachtelt, genetzt und gestrichen.

Nach Abmontage der Gerüstung erfolgt die Verlegung der Betonplatten auf den Terrassen durch die Baufirma. Die Hausverwaltung geht davon aus, das diese ins Splittbett verlegt werden. Eine andere Ausführung kann nur durch Tragung der Mehrkosten und Schad- und Klagloshaltung der Wohnungseigentümergeinschaft bei Schäden durch den jeweiligen Wohnungseigentümer erfolgen.

Bitte entnehmen Sie die Leistungen dem beigefügten detaillierten Leistungsverzeichnis.

Weitere Fragen:

Kostentragung bezüglich der Abmontage der Markisen:

Hier hat die Hausverwaltung so entschieden, dass die Abmontage und Wiedermontage der Markisen als Teil des Projektes, um überhaupt die Sanierung durchführen zu können, anzusehen ist. Es wird daher dieser Kostenaufwand von € 3.520,00 durch den Schlosser von der WEG zu tragen sein. Es gibt hier einschlägige Judikatur, welche im Bereich der notwenig gewordenen Isolierung einer Terrasse davon spricht, dass auch die Kosten für den Abbruch der Fliesen und des

Estrichs von der WEG zu tragen sind, aber auch davon, dass diese Maßnahmen vom jeweiligen Eigentümer zu dulden sind.

Frage nach der Kostentragung bei Loggia- und Terrassenverbauten:

Es können Mehrkosten durch die großteils nicht genehmigten Loggia- und Terrassenverbauten entstehen. Dies betrifft vor allem die Abmontage bzw. Wiederverankerung etc. Diese Kosten muss der jeweilige Eigentümer tragen. Grundsätzlich ist für diese Loggien und Terrassen die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer einzuholen. Es besteht für die anderen Wohnungseigentümer allerdings aus Sicht der Hausverwaltung keine Möglichkeit, auf Dauer diese Verbauten zu verhindern, da das Gericht hier abwägt, ob es hier zu einer unzumutbaren Belastung anderer Wohnungseigentümer kommt. Dies auf den jeweiligen Einzelfall bezogenen Beurteilungen erscheint hier zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Loggien und Terrassen auszufallen.

Einholung von 3 Kostenvoranschlägen:

Die Hausverwaltung hat letztes Jahr zu Beginn der Projektphase basierend auf 3 Kostenvoranschlägen für das Gewerk Dach und für das Gewerk Baumeister weitere Gespräche geführt und die Fa. Hartmann für den ERSTEN Bauabschnitt als weiteren Partner für die Dachdecker/Spengler/Schwarzdeckerleistungen ausgesucht. Das gleiche gilt für die Baufirma DI Gellner Ing. Petschina.

Für mich als Verwalter war vor allem das Argument ausschlaggebend, dass die technische Lösung zukunftssicher für die nächsten 30 Jahre entwickelt werden musste. Die Arbeitsausführung ist aufgrund der Kleinstflächen vor allem bei den Terrassen und Vordächern dermaßen schwierig, dass hier eine ordentliche Leistungserbringung für mich im Vordergrund stand. Hier hat die Fa. Hartmann bei kleinflächigen Sanierungen positive Leistungen gezeigt und damit die entsprechende Erfahrung eingebracht. Die Kosten wurden von mir für die Einzelpreise immer im Hinblick auf die Erschwernisse abgefragt und überprüft. Die Verrechnung erfolgt nach Aufmasslisten mit fixen Obergrenzen. Teile der Leistungen wurden fix bzw. pauschal vergeben. Preisbasis ist das Jahr 2008.

Dennoch habe ich, nicht nur für die zukünftigen Bauabschnitte sondern auch für diesen Bauabschnitt weitere Kostenvoranschläge von Firmen beauftragt, um die Preisangemessenheit weiter untermauern zu können. Dies ist nach WEG 2002 eine Forderung, welche ich erfülle.

Herr Bmstr Ing. Jama stellt eine Berechnung betreff Heizkostenersparnis anhand von 2 Wohnungen vor.

Die Berechnung der jährlichen Energiekostenersparnis ergibt für eine 103,92 m² große Wohnung € 600,00 pro Jahr und für eine 57,14 m² große Wohnung € 340,00 pro Jahr.

Der daraus errechnete Mittewert ergibt eine Heizkostenersparnis von € 5,84 pro m². Man kann also davon ausgehen, dass bei einer sanierten Wohnfläche von 881,81 m² OHNE weitere Auswirkungen auf die Wohnungen unter dem Terrassengeschoss zu berechnen, eine Ersparnis von etwa € 5.000,00 pro Bauabschnitt möglich ist. Die Berechnungen sind sehr vorsichtig durchgeführt. Die Ersparnis kommt nicht ausschließlich den Eigentümern des Terrassengeschosses zugute, es werden 65 % verbrauchsabhängig abgerechnet. Vielleicht ergibt sich auch Einsparungspotenzial

bei der Techemablesung, welche dann eventuell nur mehr einmal im Jahr stattfinden könnte.

An Sachverständigen wurde Herr Baumeister Ing Jama eingeladen, die örtliche Bauaufsicht durchzuführen. Im Vorfeld wurde mit der Ausarbeitung statischer Gutachten Herr DI Dr. Pech und mit einer bauphysikalischen Gesamtkontrolle das ofi Bauinstitut beauftragt.

Die Abwicklung erfolgt so, dass jeden Donnerstag um 11 Uhr auf Baudauer gemeinsam mit der Hausverwaltung den Professionisten, Herrn Bmstr Ing. Jama vor dem Haus Rottstraße 12 (Stiege 10) durchgeführt wird. Es werden hiezu Protokolle ausgearbeitet und nach Möglichkeit im Hausweb veröffentlicht.

Bitte entnehmen Sie weitere Information dem beiliegenden detaillierten Leistungsverzeichnis, und der Bauzeitentafel.

Ein weiterer Aspekt der Bauführung ist die derzeit nicht überprüfbare ursprüngliche Einreichung des Dachaufbaues bei der Baubehörde. Stand der Dinge ist derzeit so, dass die momentan auf dem Dach befindlichen Dachkonstruktionen nicht in den in der Baubehörde vorliegenden Plänen ersichtlich ist. Ich habe daher das Zivilingenieurbüro Brusatti beauftragt, dies endgültig zu prüfen und allenfalls den Schaden festzustellen, der daraus entstanden ist um dies dann als Entscheidungsgrundlage für eine eventuelle gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen heranzuziehen.

ERGEBNIS DER UMLAUFBESCHLUSSFASSUNG:

Die mit 28. Juni 2009 abgeschlossene Beschlussfassung ergab folgendes
ERGEBNIS

55,80 % das sind 9930 von 17796 Anteilen sind FÜR die Sanierung der Dächer in der vorgeschlagenen Variante.

6,19 % das sind 1101 von 17796 Anteilen sind GEGEN die Sanierung der Dächer, Vordächer etc. in der vorgeschlagenen Variante, nicht geäußert und daher zu den Gegenstimmen zu zählen haben sich 38,01 % der Anteile.

Herr Mag Rosenberger legt auch eine wirtschaftliche Prognose für die nächsten Jahre vor. Aus dieser ergibt sich, dass bei Einhaltung aller Planvorgaben insbesondere was die Baukosten betrifft bei jährlichen Einnahmen von € 366.000,00 und einer Finanzierung der Bauphase 2 die weiteren Vorhaben in einem Zeitraum von 5 Jahren finanziert und durchgeführt werden können.

3. Sanierung Wärmeschutzfassade und Beschlussfassung

Aufgrund des Umstandes, dass für die Sanierung des Daches ein Gerüst auf dem Grundstück der Nachbarliegenschaft notwendig ist, ergibt sich hier die Möglichkeit eine Wärmeschutzfassade ohne Kosten der Gerüstung anzubringen

Die Kosten wurden berechnet mit € 13.244,00 inklusive des Fenstereinbaues

ERGEBNIS DER UMLAUFBESCHLUSSFASSUNG:

Die mit 28. Juni 2009 abgeschlossene Beschlussfassung ergab folgendes
ERGEBNIS

47,20 % das sind 8399 von 17796 Anteilen sind FÜR die Sanierung der Feuermauer in der vorgeschlagenen Variante.

13,13 % das sind 2336 von 17796 Anteilen sind GEGEN die Sanierung der Feuermauer in der vorgeschlagenen Variante, nicht geäußert und daher zu den Gegenstimmen zu zählen haben sich 39,67 % der Anteile.

Damit gibt es KEINE Mehrheit für die Sanierung der Feuermauer.

4. Präsentation Konzept Aufzüge – Machbarkeitsstudie

Herr Ing. Gärtner wurde mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, um zu zeigen, was an den Liften notwendig ist und was nicht. Da die Aufzüge derzeit mit keiner Liftinnentüre ausgestattet sind, ergab sich die Frage, ob dieser Platzverlust nicht irgendwie „wettgemacht“ werden könnte. Die Erhebungen haben ergeben, dass dies nur eingeschränkt um 10 cm in der Kabinen-TIEFE möglich ist. Ausgenommen hiervon ist der Lift auf Stiege 4, welcher eine andere technische Führung des Gegengewichts hat. Bei Modernisierung wird darauf geachtet, dass die Türbreiten nicht geringer werden, jedoch ist es leider nicht möglich, die Aufzüge behindertengerecht auszuführen.

Wir sind in der Versammlung übereingekommen, dass als Entscheidungsgrundlage die Ausschreibung für beide Varianten ausgearbeitet werden soll. Mit dieser Vorgabe wurde Herr Ing. Gärtner beauftragt, bis zum Spätsommer / Frühherbst eine Ausschreibung durchzuführen.

Die Mängel mit hoher Risikostufe sind u.a.:

- Anhaltengenauigkeit größer +/-10 mm
- kein Notbremsschalter in der Schachtgrube vorhanden
- Schürze unterhalb des Fahrkorbeingangs ist zu kurz ausgeführt
- Am Fahrkorbdach fehlt eine Schutzmaßnahme gegen den Absturz
- Ausführung des Triebwerks gegen unkontrollierte Auf- bzw. Abwärtsbewegungen des Fahrkorbs nicht geeignet
- Stillsitzen des Antriebs nicht ausreichend sichergestellt, weil kein Schaltglied im Energiefluss zur Bremse vorhanden ist

Repräsentativ für alle Aufzüge wird dem Protokoll ein Mängelblatt beigelegt.

5. Anhebung der Mietzinse für die Garagenstellplätze

Die Anhebung der Mietzinse aufgrund der in nahezu allen Garagenmietverträgen befindlichen Wertsicherungsklauseln wurde seit nunmehr 10 Jahren nicht durchgeführt. Dies ist aber aus Sicht der HV eine zivilrechtliche Notwendigkeit. Aus administrativen Gründen gibt es seitens der Hausverwaltung den Vorschlag, die

Wertsicherung einheitlich zu einem gewissen Zeitpunkt, nämlich per Vorschreibung Juli und Jänner des jeweiligen Jahres in einem bestimmten Zeitraum, nämlich nach Erreichen der Schwelle von 5% Indexsteigerung zum nächsten Vorschreibungstermin zu erhöhen.

Nach Diskussion ist hervorgekommen, dass es eventuell doch einen Beschluss gibt, in welchem die Anhebung der Garagenmieten vorerst auf Eis gelegt wurde. Ich habe das ÖSW brieflich aufgefordert, mir diesbezüglich Beschlüsse zu übermitteln. Daher wird für das 2. Halbjahr 2009 keine Erhöhung durchgeführt.

6. Thema Warmwasser/Auswechselung der Ventile Zustand der Heizanlage

Heizung:

Es handelt sich um ein Einrohrsystem. Je höher die Vorlauftemperatur desto wärmer wird es aber auch beim Rücklauf und in den Stiegenhäusern. Daher ist immer zu fragen, wie warm es in der Wohnung ist und wie warm die Heizkörper sind.

Die Thermostatventile an den Heizkörpern sind ebenfalls ein Schwachpunkt für dieses Einrohrsystem.

Warmwasser:

Die Warmwasseranlage besteht aus einem Warmwasserkreis, einem Zirkulationskreis und einem Kaltwasserkreis. Daher sind bei jeder Steigleitung drei Ventile zu finden. Dieses hydraulische System ist vor allem dann gestört, wenn die Durchflussmengen nicht stimmen bzw. bei den Wasserabgabestellen z.B. durch kaputte bzw. verunreinigte Armaturen Probleme auftreten.

Es kann zu Druckunterschieden zwischen Kalt- und Warmwasserleitung bis zu 1 bar kommen.

Daher ist bei jedem Einsatz vorab einmal die Durchflussmenge zu messen.

Kaltwasser:	stärkerer Druck Vorschrift: Druckreduzierventil soll hier nicht eingebaut werden
Warmwasser:	schwächerer Druck, da in der Regel mehr Warmwasser entnommen wird
Zirkulationsleitung:	ist quasi eine Schleife zwischen Warm- und Kaltwasser

Der Tausch der Ventile sollte daher im Keller bei den Steigleitungen fertig gemacht werden. Eine Bestandsaufnahme kann ohne die Beeinträchtigung der Eigentümer im Keller durchgeführt werden. Pro Strang gibt es 3 Ventile. Wir haben 11 Stiegen mit 2-4 Strängen. Vorerst werden im Juli die Durchflußmengen einreguliert und die defekten Strangventile im Keller durch die Fa. Weiner getauscht. Hiefür kommt es nur zu geringen Beeinträchtigungen der Eigentümer.

Die Hausverwaltung ersucht die Wohnungseigentümer vor allem die Thermostatventile NIE GANZ ZU SCHLIEßEN und 1 mal im Monat auf- und abzudrehen, damit diese nicht stecken bleiben und zumindest einmal im Quartal eine Sichtkontrolle der Absperrventile in der Wohnung durchzuführen.

7. Allfälliges

Die Ventilatoren werden mit längerem Vorlaufterminen (ca 4 Wochen) weiter auf Anforderung ausgetauscht.

Die Satellitenanlage wird durch die Fa. Malits geprüft, da es wieder Empfangsschwierigkeiten gibt. Vor allem funktionieren die Sender ATV, ZDF und WDR nicht.

Die Garagenreinigung wird im Sommer durchgeführt.

Bezüglich Rasensprengen sollte es doch eine Besprechung mit den Hausbetreuern geben.

Ende Versammlung 22 30 Uhr