

Gesprächsprotokoll zum Gespräch mit HV Rosenberger am 17.10.2007

D.I. Schewczik
Hr. Franz

1. Begrüßung und Dank für das Gespräch

Information über das endgültige Abstimmungsergebnis
(rd. 81% für die Kündigung des ÖSW, rd. 80% für die Bestellung der HV
Rosenberger)

Ges.m.b.H. wurde übernommen
Firmenbuchauszug wird beigebracht
Neue Vermögenshaftpflichtversicherung wird vorgelegt

2. Vorschlag für eine **Hausversammlung** von Mag. Rosenberger um den 15. Jänner 2008.

Vorschlag für Treffpunkt entweder Pfarrsaal Penzing oder Saal in der Sargfabrik.
Einladung wird mit der in der 2. Dezemberhälfte 2007 ausgeschickten Vorschreibung
für 2008 und der **Vollmacht** ausgesandt.

Wichtig für Mag. Rosenberger: Eigentümer sollten nicht mit allzu viel Verwaltung
belästigt werden.

Ziel wäre es, wenn 50% (bezogen auf die Anteile) der
Wohnungseigentümer die Vollmacht unterzeichnen.

Dies hätte den Vorteil, dass u.a. Umsatzsteuerrückvergütungen an die
Eigentümergeinschaft schneller abgewickelt werden können. Im Hinblick auf die
zukünftig anfallenden Sanierungskosten stellt dies einen Refinanzierungsvorteil dar.
Unterschiedene Vollmacht könnte bei HVS abgegeben werden.

Info-Schreiben an Eigentümer, dass HV Rosenberger bestellt wurde.

Eigener Diskussionspunkt: Präzisierung der einzelnen, zum **Hausverwaltungsvertrag**
besprochenen Punkte würde zur Kenntnisnahme mitgeschickt, Information und
Veröffentlichung über Homepage, Aushang

3. Übergabe einer Kopie der Vorschreibung 2007 und Jahresabrechnung 2006 zur Information und weiteren Gesprächsgrundlage an Mag. Rosenberger.

4. Diskussion: **Aufteilung der Honorarnote (2,35€/m²) und Nutzfläche (ohne Loggien, Terrassen usw.)**

Klarstellung der Anteilslisten für jede Wohnung erforderlich (Netto- bzw.
Bruttonutzfläche)

5. Information über die buchhalterischen Verrechnungskreise

Es wurde von uns verlangt, dass nicht nur die laufenden Belege eingesehen werden
können, sondern auch, dass es jährlich eine lückenlose Darstellung der Entwicklung
der Rücklagenkonten inkl. Kontoauszüge gibt.

Es muss klar aus dem Kontenwortlaut hervorgehen, dass es sich hier um Konten der
Eigentümergeinschaft handelt.

6. Sanierungsprobleme:

Vorschlag – gemeinsame Begehung mit Mag. Rosenberger und einem Fachmann sowie Hr. Kaiser und Hr. DI Schewczik vor Ort.
Thewosan kein Thema mehr!!!

Wichtig: Aufteilung auf mehrere Abschnitte, nach Möglichkeit keine Kreditaufnahme
Erhöhung des Reparaturkostenanteils sinnvoll, wobei diese in einem für alle Eigentümer (Pensionisten) finanzierbaren Rahmen sich bewegen soll.

Ist eine Kreditaufnahme unumgänglich, dient den Banken als Sicherstellung die Verpfändung der Rücklage!!!
Es kommt also zu keinen Belastungen im Grundbuch.

Beauftragung eines Sachverständigen mit Wärmebildkamera – Mag. Rosenberger knüpft Kontakte

6. Versicherungen

Überprüfung bestehender Versicherungen

Sollte eine Änderung für die Eigentümergemeinschaft günstig sein, so erfolgt die Änderung nur nach Rücksprache mit der Eigentümergemeinschaft (siehe Pkt. III Zif. 8 Hausverwaltungsvertrag)