



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Seit 65 Jahren Ihr Partner in allen Fragen
der Liegenschaftsverwaltung und des Gebäudemanagements

Herrn und Frau

Dr. Andreas Sir und Dr. Viera Bruha-Sir

*** alles per e-Mail ***

dr.bruha@a1.net

Referenznr.: 23509

Protokoll

über die Wohnungseigentümersversammlung
der Eigentümergemeinschaft

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

am 22.1.2019, im Büro der Hausverwaltung

Anwesenheit nach Miteigentumsanteilen: 99,32 %

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:50 Uhr

Beschlussfähigkeit: gegeben

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

Vor Beginn der Versammlung ersucht Herr Vasvary, Miteigentümer der Nachbarliegenschaft Fischbachstraße 19, um Zustimmung für den Ankauf eines angrenzenden Grünstreifens von ca. 100 m² von der Liegenschaft Fischbachstraße 21+23. Herr Vasvary bietet einen Kaufpreis von € 40.000,- und würde überdies die Kosten für die gesamte Vertragsabwicklung und Neuparifizierung übernehmen.

Herr Vasvary verlässt anschließend die Versammlung. Nach Diskussion wird die Verwaltung ersucht Herrn Vasvary darüber zu informieren, dass seinem Angebot nicht näher getreten wird.

A-5020 Salzburg | Alpenstraße 48, Zentrum Herrnau

Telefon: +43-662-62 12 15-0 | Telefax: +43-662-62 12 15-16 | E-Mail: office@gerlich.at | www.gerlich.at



Mitglied des Österreichischen Verbandes der Immobilienreuhänder
Mitglied der freiwilligen Treuhandrevision der Salzburger Immobilienverwalter
UID-Nr. ATU 41406304 | Firmenbuch FN 64509t | LG Salzburg | DVR-Nr. 0670961



dr. gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Seit 65 Jahren Ihr Partner in allen Fragen
der Liegenschaftsverwaltung und des Gebäudemanagements

TOP 1:

**DISKUSSION UND BESCHLUSSFASSUNG ÜBER
FASSADENANSTRICH UND FINANZIERUNG**

Anlässlich der letzten Eigentümerversammlung wurde bereits die malermäßige Sanierung der Fassade besprochen, da diese bereits an vielen Stellen stark veralgt ist. Überdies ist der Putz an mehreren Stellen schadhaf und die Traufenbretter sind teilweise stark verwittert. Die Kosten für den Anstrich beider Häuser betragen lt. Richtpreisangebot der Firma Durchner zusammen brutto € 28.900,- inkl. Algenschutz. Das Bauverwaltungshonorar der Verwaltung beträgt Dr. Gerlich 3 % = € 867,-. Die Kosten können über die bestehende Rücklage finanziert werden (Rücklagenstand derzeit € 31.511,-). Von Firma Durchner wird empfohlen, vor der malermäßigen Fassadensanierung den Vollwärmeschutz durch einen Fachmann überprüfen zu lassen (Haftzugsprobe).

Festlegung: Nach Diskussion wird festgelegt, dass die Verwaltung zunächst noch ein Angebot für die Verkleidung der Traufenbretter einholt. Überdies sollten vorher Vorkehrungen gegen die übermäßige Veralgung getroffen werden (Attikaverbreiterung bzw. Montage einer Ablaufrinne unterhalb Attikaverblechung siehe TOP 3.) Die Verwaltung wird einen gemeinsamen Termin mit einem Spengler und einem Maler vor Ort organisieren:

Terminbekanntgabe: Alle MiteigentümerInnen werden gebeten, an der Begehung am Mittwoch, den 17.04.2019 ab 7:30 Uhr vor Ort teilzunehmen.

Herr Kainzbauer informiert darüber, dass es vom darüber liegenden Balkon heruntertropft. Ein Spengler soll bei nächster Gelegenheit mit der Behebung beauftragt werden.

TOP 2:

**DISKUSSION UND BESCHLUSSFASSUNG ÜBER
BEAUFTRAGUNG EINER GEBÄUDEÜBERPRÜFUNG GEMÄSS
ÖNORM B 1300**

Der Verwalter informiert darüber, dass lt. ÖNORM B 1300 Sichtkontrollen von allgemeinen Gebäudeteilen durchzuführen sind, nach

- Sicherheit,
- Gefahrenvermeidung,
- Gesundheits- und Umweltschutz etc.

Die Kosten betragen lt. Angebot von Hrn. Bmst. Lumetzberger netto € 1.350,-

Die ÖNORM gibt zwar keine Sanktion vor wenn ihr nicht entsprochen wird. In einem Schadensfall kann sie jedoch vom Gericht als Stand der Technik herangezogen werden und dazu führen, dass für die Eigentümergemeinschaft und auch für die



dr. gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Seit 65 Jahren Ihr Partner in allen Fragen
der Liegenschaftsverwaltung und des Gebäudemanagements

Hausverwaltung rechtliche Konsequenzen in Form von Schadenersatz sowie strafrechtliche Sanktionen entstehen.

Festlegung: Nach kurzer Diskussion wird festgelegt, dass die Verwaltung die Überprüfung beauftragen wird. Überprüft werden alle Allgemeinbereiche der Liegenschaft sowie die Lichtschächte der Gartenwohnungen. Über das Ergebnis der Überprüfung werden alle Miteigentümer informiert.

TOP 3: ALLFÄLLIGES

a) Anbringung von Ablaufrinnen unterhalb Attikaverblechung: Herr Pesendorfer hat die Verlängerung der Attikaverblechung als Schutz für die übermäßige Fassadenverschmutzung beantragt. Lt. Dachdecker Seidl wäre eine Verlängerung der Attikaverblechung ein sehr großer finanzieller Aufwand. Herr Seidl schlägt alternativ vor, im Bereich der nord- und südseitigen Fassaden unter der Attikaverblechung Rinnen anzubringen, um Tropfwasser schadlos abzuleiten und gleichzeitig einen größeren Vorsprung als Schutz zu erreichen. Die Gesamtkosten betragen lt. grober Schätzung für ca. 50 lfm. rd.

€ 3.500,- pro Gebäude, Gesamtkosten also ca. netto € 7.000,-

Festlegung: Siehe TOP 1

b) Stolpergefahr bei Zugangsweg: Die Verwaltung wird die Instandsetzung beauftragen sobald es die Witterung zulässt.

c) Warmwasserschwankungen bei Dusche in Wohnung Kainzbauer: Da die Anwesenden keine diesbezüglichen Probleme haben, könnte die Ursache an der Armatur oder am Wärmetauscher liegen.

d) Wassereintritte bei Haus 21, Tiefgaragenschleuse. Bei Starkregen kam es im Vorjahr zu starken Wassereintritten. Da es lt. Hrn. Pesendorfer immer noch von der Decke tropft, schlägt Herr Dr. Lintschinger vor, eine Wasserprobe mit einem Schlauch durchzuführen, bevor weitere Untersuchungen eingeleitet werden. Lt. Dr. Lintschinger könnte die Ursache eine undichte Einbindung der Dachrinne sein.

e) Hausnummernschild 21: Da das Hausnummernschild des Hauses 21 vom Hauszugang aus nicht sichtbar ist, wird die Verwaltung im Bereich des Hausnummernschildes 23 ein zusätzliches Schild für Haus 21 samt Richtungs-Pfeil anbringen lassen.

f) Schneeräumung: Herr Dr. Sir informiert darüber, dass die Schneeräumung in letzter Zeit nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Noch heute sind Eishügel vorhanden und die Rampe war nur äußerst hinderlich zu befahren. Der Allgmeinparkplatz



dr.gerlich+co

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Seit 65 Jahren Ihr Partner in allen Fragen
der Liegenschaftsverwaltung und des Gebäudemanagements

wurde überhaupt nicht geräumt. Überdies muss die Einstellung der Rampenheizung kontrolliert werden, da auf der TG-Rampe Schnee und Eis liegt und nicht abtaut. und die Zu- und Ausfahrt dadurch äußerst gefährlich ist.

h) Garagenlüftung läuft dauernd: Die Verwaltung wird die Einstellung überprüfen lassen.

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, Gesetzeswidrigkeit 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 04.02.2019.

VERTEILER:

1x Wohnungseigentümer
1x Hausanschlag
1x GM
1x BH
1x HB
1x Aktenanlage

Mittwoch, 30. Jänner 2019

Geschäftszahl: 403/141996

N:\DATEN\WINWORD\HAUS403\HV-PROTOKOLL_2019-01-19.DOCX / PS

BEILAGE:

1x ppt Präsentation Hr. Vasvary

Protokollführung: Prok. Franziska Genser