



PROTOKOLL

über die Wohnungseigentümerversammlung
der EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Fischbachstraße 21 und 23, 5020 Salzburg

Dienstag, 26. Jänner 2016, im Büro der Kanzlei
Dr. Gerlich + Co., Alpenstraße 48, 5020 Salzburg

Anwesenheit nach Miteigentumsanteilen:	99,31 %
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	19:35 Uhr
Beschlussfähigkeit:	gegeben

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

TOP 1: REINIGUNG ODER ANSTRICH FASSADE

Fassadenreinigung: Da die Fassade bereits an vielen Stellen veralgelt ist, wurde von MiteigentümerInnen eine Reinigung der Fassade beantragt. Die Kosten für Reinigung und Nachbehandlung betragen lt. Anbot Fa. Algenmax komplett für alle Fassadenflächen inkl. 20 % Ust € 14.778,-. Es wird eine Garantie von 5 Jahren für erneuten Algenbefall gewährt. Von der Firma Algenmax wurde im Frühjahr 2015 eine Reinigungsprobestelle an einer Fassadenstelle angelegt.

Fassadenanstrich: Von der Firma Durchner wird ein Anstrich in ca. 4 Jahren empfohlen. Die Kosten für einen Anstrich aller Fassadenflächen inkl. entsprechender Vorarbeiten (Hochdruckreinigung, Aufbringung Tiefengrund, 2-maliger Farbauftrag) betragen lt. vorliegendem Richtpreisangebot rd. brutto € 24.000,-. Der Rücklagenstand beträgt derzeit € 19.627,-. Das Angebot beinhaltet auch das Ausbessern von kleineren Putzschäden.

Diskussion: Es erfolgt eine Diskussion, ob angesichts der vergleichsweise hohen Kosten für eine Reinigung nur an den am schlimmsten betroffenen Stellen (nordseitig) eine derartige Reinigung erfolgen soll. Herr Dr. Lintschinger bezweifelt, ob die versprochene Garantie für Neuveralgung von 5 Jahren haltbar ist. Der Verwalter gibt zu bedenken, dass eine Reinigung bewirkt, dass Fassadenfarbe abgebaut wird.

und eventuell vorhandene Putzschäden durch eine Reinigung vergrößert werden könnten.

Festlegung: Vorerst erfolgt keine Beschlussfassung für eine Fassadenreinigung. In den kommenden 2 Jahren wird die Entwicklung der Veralgungen beobachtet. In diesem Zeitraum kann auch die Wirksamkeit der gereinigten Musterfläche bereits besser beurteilt werden. Im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung in ca. 2 Jahren wird neuerlich über die weitere Vorgangsweise abgestimmt.

TOP 2: ERHÖHUNG DER RÜCKLAGENANSPARUNG

Angesichts des anstehenden Fassadenanstrichs und in absehbarer Zeit heranstehender Instandhaltungsarbeiten empfiehlt der Verwalter eine Erhöhung der Rücklagenansparung von derzeit € 4.000,-/Jahr d.s. € 0,35/Monat/Nfl.

Festlegung: Nach Diskussion kommen die anwesenden MiteigentümerInnen einhellig überein, die Ansparung ab sofort auf € 8.000,-/Jahr d.s. € 0,70/Monat/Nfl. zu erhöhen. Die Verwaltung wird dies im Zuge der Jahresabrechnung 2015 und Wirtschaftsplanerstellung für 2016 berücksichtigen.

TOP 3: ALLFÄLLIGES

a) Dachsicherheitssystem: Lt. ÖNORM B 3417 (gültig seit 2010) sind Sicherheitsvorkehrungen auf Dächern (Anschlagpunkte oder Seilsystem), abhängig von den Personengruppen welche die Dächer betreten, zu montieren. Die ÖNORM ist zwar nicht gesetzlich verpflichtend, im Schadensfall besteht jedoch ein großes Haftungsrisiko für die Eigentümergemeinschaft.

Die Kosten betragen lt. Richtpreisangebot der Firma Seidl für Anschlageinrichtungen rd. netto € 3.200,-. Das System muss 1 x jährlich überprüft werden.

Festlegung: Nach kurzer Diskussion kommen alle MiteigentümerInnen darüber überein, dass eine Nachrüstung erfolgen soll. Die Verwaltung wird nach Einholung von Vergleichsangeboten den Auftrag erteilen.

b) Sandspielkiste: Die anwesenden MiteigentümerInnen kommen darüber überein, dass die Sandspielkiste komplett und ersatzlos entfernt werden soll, da diese nicht genutzt wird und auch bereits morsch ist. Die Verwaltung wird die Entfernung veranlassen.

c) Schließen der Hauseingangstüre: Da die Haustüren häufig offen sind, soll aus Sicherheitsgründen das Feststellzäpfchen entfernt werden. Herr Pesendorfer erklärt sich bereit, sich darum zu kümmern.

d) Hausbetreuung: Die anwesenden MiteigentümerInnen sind mit der Hausbetreuung sehr zufrieden. Insbesondere der Winterdienst klappt sehr gut. Lediglich der Austausch von Leuchtmittel erfolgt oft erst nach Aufforderung.

e) Garagenreinigung: Herr Pesendorfer hat beobachtet, dass durch die Garagenhochdruckreinigung durch die Hausbetreuung, die Wandisolierung

beschädigt wird und hat daher für die Hausbetreuung eine Schutzplatte besorgt die bei der Reinigung verwendet werden muss.

f) Der Verwalter dankt Herrn Pesendorfer für seinen Einsatz zum Wohle der Eigentümergemeinschaft. Die Eigentümer spenden ihm einen kräftigen Applaus.

g) **Wassereintritte Tiefgarage:** Herr Dr. Lintschinger berichtet, dass er die Situation in der Tiefgarage beobachtet hat. Obwohl das Grundwasser im Jahr 2014 sehr hoch war, kam es zu keinen wesentlichen Wassereintritten. Die kleineren Mengen an Wassereintritten kamen vermutlich von außen und sollten mit der vorhandenen Pumpe zu bewältigen sein.

h) **Baumangelbehebung:** Herr Pesendorfer informiert darüber, dass trotz Mängelbehebungsversuche bauträgerseits, nach wie vor Wassereintritte im Bereich des Stiegenhaus-Fensterelementes Haus 21 vorhanden sind. Die Verwaltung wird den Bauträger nochmals auffordern, eine nachhaltige Mängelbehebung zu veranlassen.

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 **08.02.2016**.

Montag, 01. Februar 2016

Geschäftszahl: 403/115319

N:\DATEN\WINWORD\HAUS403\HV-PROTOKOLL_2016-01-26.DOCX / AP

Protokollführung:
Prok. Franziska Genser

VERTEILER:

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

BEILAGE:

1x Kopie Angebot Malerei Durchner