



immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh  
gaudenzdorfer gürtel 47  
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0  
fax +43-1-81 777 40-20  
office@res.at | [www.res.at](http://www.res.at)

An die  
P.T. Eigentümer der Liegenschaft  
Davidgasse 7  
1100 Wien

per Aushang im Haus

Wien, 03.12.2012

# PROTOKOLL

**Wohnungseigentümersammlung der Liegenschaft  
1100 Wien, Davidgasse 7  
Mittwoch, 28.11.2012  
Lokal Balkan Express,  
im Haus**

Beginn: 18.30 Uhr. Von insgesamt 866 grundbücherlichen Anteilen sind 678 Anteile anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Ds. 78,29%, die Versammlung ist daher beschlussfähig.

Bericht gemäß TAGESORDNUNG:

## **Ad 1. Bericht über die Finanzlage des Hauses**

Aktuell ist das Hauskonto im HABEN, da mit 1.4.2012 die Dotierung der Rücklage von € 0,29 auf € 1,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche angehoben werden musste, um den mit Ende 2011 bestehenden Abgang zu kompensieren bzw. eine ausreichende Ansparleistung für die Erhaltung des Hauses zu gewährleisten.

Die Betriebskostenkontierungen werden aufgrund einer von uns erstellten Vorschau für 2013 geringfügig erhöht werden. Sie erhalten die bezughabenden Vorschreibungen für 2013 noch im Dezember.

## **Ad 2. Bericht über den Stand des Rechtsverfahrens (DG-Ausbau)**

Es wird auf das Protokoll der Versammlung vom 7.4.2010 verwiesen:

*Dr.Pfoser referiert kurz die historische Entwicklung betreffend den Eigentumsrechten am Rohdachboden. Dieser wurde seinerzeit von Herrn Markel als Zubehör zur Wohnung*





immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh  
gaudenzdorfer gürtel 47  
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0  
fax +43-1-81 777 40-20  
office@res.at | [www.res.at](http://www.res.at)

*Top 15 im Grundbuch verdinglicht. Herr BM Leonardi hat die Top 15 samt Rohdachboden aus der Konkursmasse der Lacknergasse 15 GmbH. (Markel) gekauft und eine Einreichung für eine Wohnung samt Liftanbau vorgenommen, den alle WE unterfertigt haben.*

*Nunmehr hat Herr BM Leonardi den Rohdachboden samt genehmigten Ausbauplan an die Firma Ivo Knezevic Sanierungen KG und die Top 15 an Herrn Urban verkauft. Um die Top 15 vom Rohdachboden - auf dem durch eine weitere Auswechslung zwei Wohnungen errichtet werden sollen - zu trennen, ist eine Berichtigung des Grundbuches erforderlich, zu dem Sie - aufgrund Ihrer Ankaufsverträge - die Zustimmung zu erteilen haben (lt. Auskunft von Herrn Markel).*

*Wir überlassen Ihnen in der Anlage den uns am Tag der Versammlung zur Verfügung gestellten Vertrag und ersuchen um Überprüfung und Fertigung des Vertrages im Notariat TEMPFER – KASPAR, Herr Mag. Julian Tempfer, in 1220 Wien, Kagraner Platz 49, Tel.: 01/203 21 58, Fax: 01/203 06 45, e-mail: [tempfer-kaspar@notar.at](mailto:tempfer-kaspar@notar.at).*

*Mit dem Vertrag sollen weiters zwei Wohnungen von Herrn DI Himmelstoß unter Einbeziehung einer Gangfläche grundbücherlich vereinigt werden. Festgehalten wird ausdrücklich, dass sich die Antragsteller verpflichtet haben, alle mit der Unterfertigung und Verbücherung des Vertrages anfallenden Kosten zu bezahlen.*

*In der Folge wird Herr Knezevic mit dem Bau beginnen und zwei Wohnungen im DG errichten, welche die Top-Bezeichnungen 29 und 30 tragen werden. (Top 30 ist noch nicht baulich genehmigt und wird durch Teilung der genehmigten Top 29 in zwei Wohnungen entstehen). Kaufinteressenten für die beiden Wohnungen sind bereits vorhanden und bei der Versammlung anwesend.*

*Herr Knezevic sagt zu, für Baustrom und Bauwasser eigene Zähler errichten zu wollen, des Weiteren vor Baubeginn eine Beweissicherung (aus eigenem Interesse) durchführen zu wollen.*

*Zwecks Abstimmung für die Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses (Steigleitungen und Fassaden, Stiegenhaus) wird er mit uns als Hausverwaltung in Kontakt treten. Wir werden dann auf Basis einer Ausschreibung der WEG ein Sanierungskonzept samt Finanzierungsplan vorstellen und zur Abstimmung bringen.*

Da die Knezevic GmbH. in der Folge Insolvenz anmelden musste, wurde das Bauvorhaben nicht fertiggestellt, obwohl bereits ein Käufer für eine der beiden Wohnungen vorgemerkt war. Nicht fertiggestellt wurde insbesondere der Aufzug (es wurden nur die Öffnungen zum Stiegenhaus gemacht), die beiden Terrassen (hier fehlen noch die Terrassentüren und die Ableitung des Niederschlagwassers) und die Anschlüsse für Steig- bzw. Fallstränge (sind nur vorbereitet).

Fertiggestellt wurde jedoch die Dachaußenhaut, die Sanierung der Kaminköpfe, die Installationen in den Wohnungen und der Trockenbau (Innenwände). Wichtig für die WEG



immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh  
gaudenzdorfer gürtel 47  
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0  
fax +43-1-81 777 40-20  
office@res.at | [www.res.at](http://www.res.at)

ist vor allem die Herstellung einer neuen Dachaußenhaut, da das bestehende Dach bereits ziemlich schadhaft war.

Da durch die Nichtfertigstellung der Terrassen es zu massiven Wassereintritten in das Haus, die darunter liegenden Wohnungen und die hofseitigen Fassaden gekommen ist, mussten wir Sicherungsmaßnahmen einleiten, die wir im Umfang von rd. € 10.000,- an den Masserverwalter des Gemeinschuldners geltend gemacht haben. Zusätzlich haben wir die noch nicht behobenen Schäden zuerst im Umfang von rd. € 25.000,- dann noch einmal mit rd. € 8.000,- in einer Klage geltend gemacht. Eine Ausdehnung für weitere Schäden wurde vorbehalten.

Im Ergebnis geht es darum, die Schäden im Stiegenhaus, den davon betroffenen Wohnungen und den Fassaden ersetzt zu bekommen, sei es durch Sicherung eines Anteils am Verwertungserlös der DG-Wohnungen oder durch eine Naturalleistung des Erwerbers der DG-Wohnungen.

Die seinerzeitige Zusage des Masseverwalters, die Schäden aus dem Verwertungserlös zu bezahlen wurde leider nicht eingehalten, da nunmehr ein Rechtsproblem aufgetreten ist, das diesen Ersatzanspruch überlagert.

Wie bereits 2010 ausgeführt, ist im Grundbuch als Eigentümer der Top 15 die Knezevic KG intabuliert, obwohl DI Leonardi die Wohnung an Herrn Mag.Urban verkauft hat. Der Masseverwalter ist der Rechtsansicht, dass die Wohnung trotz Verkaufs an Mag.Urban der Masse gehört und sich Herr Mag.Urban mit seinem seinerzeit bezahlten Kaufpreis für die Top 15 als gewöhnlicher Gläubiger dem Verfahren anschließen kann, wodurch er nur mit einer Quote befriedigt werden würde.

Herr Mag.Urban wird bei der Versammlung von Herrn Markel vertreten bzw. Herrn RA Dr.Palkovits, der sich auf die erteilte Vollmacht beruft. Dr.Palkovits berichtet, dass Mag.Urban die Masse auf Intabulierung seines Eigentumsrechtes für die Top 15 geklagt und den Prozess in erster Instanz auch gewonnen hat. Nunmehr ist der Masseverwalter in die Berufung gegangen und wird er unserer Einschätzung nach die DG-Wohnung erst verkaufen wollen, wenn hier Rechtssicherheit gegeben ist.

Es kann aber nicht sein, dass die Streitigkeiten auf Gläubigerseite die Rechte der Wohnungseigentümer auf Beseitigung der Schäden und Sicherung der Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses überlagern.

Die nächste Verhandlung für das seitens der WEG von uns angestrebte Verfahren gegen die Masse findet am Donnerstag, den 13.12.2012, Beginn 09.15 Uhr, am HG Wien, statt. (Ich überlasse Ihnen die Ladung im Anhang). Wir hoffen dort rasch eine Entscheidung über die weitere Sanierung und vor allem den damit verbundenen Kostenersatz zu erwirken.



immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh  
gaudenzdorfer gürtel 47  
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0  
fax +43-1-81 777 40-20  
office@res.at | [www.res.at](http://www.res.at)

### **Ad 3. Bericht über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen (DG-Ausbau)**

Wie uns mitgeteilt wurde, hat der Masseverwalter Sicherungsmaßnahmen im DG bei den Terrassen durchgeführt. Ob diese ausreichen, kann momentan nicht beurteilt werden. Sollten weitere Schäden auftreten, werden wir diese einklagen. Sollte bei der Verhandlung am 13.12.2012 es zu keiner Lösung kommen, werden wir alles daran setzen unsere Forderungen endgültig gerichtlich feststellen zu lassen, Zwangssanierungen bewilligt zu erhalten und die DG-Wohnung zur Versteigerung zu bringen.

### **Ad 4. Allfälliges**

Frau Petrovic moniert, dass 34 Postkästen montiert wurden, jedoch es nur 29 Wohnungen im Haus gibt. Sie befürchtet, dass tatsächlich mehr Wohnungen im DG gebaut werden.

Wir haben die Postkästen nachgezählt: es sind nur 28 Stück, da einige Wohnungen zusammengelegt wurden. 2 Postkästen sind für die DG-Wohnungen reserviert (die Großwohnung sollte nach den ursprünglichen Plänen geteilt werden, ein Postkasten ist für den Rauchfangkehrer und eines ist als Reserve bzw. aus optischen Gründen mit angebracht worden, sonst hätte man dort eine unnatürliche Abstufung).

Lt. Frau Petrovic ist die Entrümpelung Anfang November auf den Mieter von Top 24 zurückzuführen und wären die Kosten ihm zu überbinden. Sie hat einen Zettel auf den Ablagerungen im Hof gefunden, der Herrn Estephan Arao als Mieter ausweist. Herr Scholz, als Eigentümer der Top 24, kennt diesen Namen nicht. Er wird bei seinem jetzigen Mieter nachfragen.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen schließt Herr Dr.Pfoser die Versammlung gegen 21.15 Uhr.

Mit freundlichen Grüßen

Dr.Klaus Pfoser