

Gordon Schildenfeld
Karl-Schönherr-Gasse 7/1
8042 Graz
Österreich

Graz, 04.04.2025
Melisa Kraljic

**Protokoll zur Eigentümerversammlung
WEG Theodor Körner Straße 157, 8010 Graz**

Sehr geehrter Herr Schildenfeld,

In der Beilage übermitteln wir Ihnen das Protokoll zur Wohnungseigentümerversammlung vom 26.03.2025 für das oben angeführte Objekt.

Mit freundlichen Grüßen

C&P Management GmbH
Tel. +43 5 0316 102
Fax +43 5 0316 105
Mail team3.verwaltung@cp-ag.at

Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 26.03.2025

Ort: C&P Management GmbH, Brauquartier 11/1, 8055 Graz
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:00 Uhr

Am 26.03.2025 fand eine Eigentümerversammlung für das Objekt WEG Theodor Körner Straße 157, 8010 Graz statt.

Teilnehmer Hausverwaltung

Frau Kraljic Melisa, Hausverwaltung
Frau Bierbaumer Barbara, Hausverwaltung Assistenz

Wohnungseigentümer (alphabetisch ohne Titel):

CÖLESTIN Carina (Vertretung Plank Patrick)
HÄUSLER Michael
HUBER Christine und HUBER Siegfried
KLAUSER Bettina
KLAUSER Christian
KLAUSER Veronika
MAHLER Robert
SCHWEIGLER Jutta

An der Versammlung haben 22,48 % der Eigentümer bzw. deren bevollmächtigte Vertretungen teilgenommen. Die Versammlung war daher nicht beschlussfähig / beschlussfähig.

Bei der Versammlung wurden folgende Themen besprochen :

Bericht des Verwalters

Betriebskosten:

Die Verwaltung ist bemüht, die Bewirtschaftungskosten laufend zu optimieren. Das Akonto für Betriebskosten liegt derzeit bei € 2,48/netto/m²/Monat. Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 hat ein Guthaben ergeben.

Rücklage:

Der Rücklagenstand betrug per 28.02.2025 € 14.547,31. Derzeit werden € 1,06 netto/m²/Monat angespart. Somit ergeben sich jährliche Einnahmen von € 23.611,24.

Besprechungspunkt 1: Teildachsanierung

Aufgrund der vermehrten Wassereintritte in den Wohnungen Top 30, Top 37 und Top 40 wurde der Sachverständige Herr Mag. Dr. Rath von der Dachfirma Rath und Rath GmbH hinzugezogen. Nach der Begehung wurde ein Sanierungskonzept erstellt und ein Sanierungsangebot übermittelt. Betroffen sind beide Dachterrassen der Top 37, die Dachterrasse im 4. OG der Top 40 und das Dachteil der darüberliegenden Top 37.

Auf Basis der Stellungnahme des SV Dr. Rath ergibt sich, dass am gegenständlichen Objekt Mängel bei den Abdichtungsarbeiten auf dem Foliendach wie auch auf den Terrassen vorliegen. Nach Rücksprache mit den betroffenen Eigentümern treten die akuten Wasserschäden besonders bei extremen Niederschlägen bzw. Regenfällen auf.

Da der Wassereintritt in das Dachpaket nicht gleich der Wasseraustritt der darunterliegenden Wohnungen ist, muss die gesamte Dachterrasse saniert werden. Das Leck kann schwer bei einem Flachdach lokalisiert werden, da das Wasser durch die Dämmung sickert und an der Dampfbremse entlang fließt und bei einer Durchführung oder bei Kumulierung in die darunterliegenden Wohnungen eindringt.

Die genaue Schadensursache kann erst im Zuge der Sanierung festgestellt werden, sobald die gesamte Schüttung und der Belag entfernt werden. Sollten die Schadenursache nicht augenscheinlich zu finden sein, wird eine Leckortung mittels Tracergas durchgeführt und die Beweissicherung durch ein gerichtlich zertifiziertes Sachverständigenbüro beauftragt.

Die Errichterfirma „Hanschek Spenglerei Flachdach GmbH“ wurde über die Wassereintritte informiert und auch die Möglichkeit eingeräumt diese Mängel zu beheben. Diese Möglichkeit wurde seitens der Firma Hanschek abgelehnt mit der Begründung, dass keine Undichtheit besteht.

Das Sanierungsangebot, welches wir eingeholt haben von der Firma Rath und Rath GmbH beträgt netto € 190.313,78. Dieses Angebot umfasst alle erforderlichen Arbeiten von Abbrucharbeiten, Dachsanierung mit Bitumen bis zur Wiederherstellung der Dachterrassen. Vergleichsangebote wurden von der Firma Kurt Rockenbauer GmbH (netto € 201.553,31 und der Firma DFP Hammer GmbH (Netto € 215.408,79) eingeholt. Die Firma Rath und Rath GmbH wurde als Bestbieter beauftragt.

Die nunmehr vorliegenden Mängel sind so gravierend, dass Gefahr in Verzug vorliegt und ein unverzügliches Handeln geboten ist.

Besprechungspunkt 2: Finanzierung der Sanierung (Darlehensaufnahme)

Da die angesparte Rücklage nicht die Kosten der erforderlichen Arbeiten abdeckt, wurde unsererseits ein Darlehen von einer Summe von **€ 230.000** auf 15 Jahre aufgenommen. Ein zusätzlicher Betrag als Puffer ist in der Kalkulation miteinbezogen, um unvorhergesehene Kosten und Risiken abzudecken. Es wurden Finanzierungsangebote der Steiermärkischen Sparkasse und der Raiffeisen Bank eingeholt. Das günstigste Darlehen mit den besten Konditionen wurde von der Steiermärkischen Bank angeboten und somit angenommen. Es wird ein Baugirokonto eröffnet und je nach Höhe der Sanierungsrechnungen kann sich der Darlehensbetrag ändern (erhöhen oder senken). Da jedoch die Laufzeit des Darlehens nur auf 15 Jahre aufgenommen werden kann und sich die Darlehensrate nicht mit der monatlichen Ansparung der Rücklage ausgeht, ist die Erhöhung der Rücklage notwendig.

Ab Mai 2025 wird die Rücklage von € 1,06 netto/m² auf 1,50/netto/m² erhöht.

Die monatliche Zuführung zur Rücklage abzüglich der Darlehensrate beträgt ab Mai 2025: € 1.036,59

Besprechungspunkt 3: Schadenersatz

Aufgrund des Umstandes, dass die ursprüngliche Errichtung/Übergabe im Jahr 2017 erfolgte, ist davon auszugehen, dass keine Ansprüche mehr aus dem Titel der Gewährleistung geltend gemacht werden können. Die scheinbar immer wieder vorgenommenen kleinen Mängelbehebungen haben nichts mit dem offenbar systematischen Problem zu tun, weswegen nunmehr die Gesamtsanierung vorgenommen werden muss. Da es sich bei den Ansprüchen hier um Schadensersatzansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber dem Bauträger handelt, wäre dies aus dem jeweiligen Bauträgervertrag geltend zu machen. Sollten also in weiterer Folge die Ansprüche geltend gemacht werden, wäre es erforderlich, dass die Eigentümer ihre Ansprüche an die Eigentümerschaft abtreten und eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft erfolgt. Diese Ansprüche auch gerichtlich zu betreiben.

Dazu wird ein gesondert ein Schreiben an alle Wohnungseigentümer nach der Fertigstellung der Sanierung ausgesendet werden.

Allfälliges

Aufgrund der Wassereintritte, welche schon im Jahr 2018 gemeldet wurden und die Schäden wiederkehrend waren, wurden von einigen Miteigentümern die Unterlagen zum Dach, sowie das Protokoll der Gewährleistungsabnahme angefordert. Die Unterlagen werden an die Eigentümer, die diese erbeten haben, übermittelt.

Das Angebot über die Teildachsanierung enthält keinen Gerüstaufbau da ursprünglich der Zugang zur Dachterrasse über die Wohnungen geplant war. Aufgrund der Tatsache, dass dies seitens eines Miteigentümers abgelehnt wurde, ist ein Gerüst mit einem Aufzug erforderlich. Diesbezüglich wird nachträglich ein Anbot eingeholt.

Weiters wurde eine Beschlussfassung angefordert für die Ausführung eines 2-lagigen Bitumendaches, da dies eine Qualitätssteigerung mit sich bringt. Diese Ausführung ist nachhaltiger und hat eine längere Nutzungsdauer als das Foliendach und stellt eine deutliche Verbesserung der Dachkonstruktion da.

Der Eigentümer der Top 39, wessen Wohnung sich unmittelbar neben der Top 40 befindet, hat sich über seine Situation an der Dachterrasse geäußert. Da die Trennlinie zwischen den beiden Dachterrassen abgeschottet wird, kann das Wasser nicht abrinnen. Außerdem besitzt er nur einen Gully und dieser befindet sich an der anderen Terrassenseite. Eine Besichtigung mit Herrn Dr. Rath ist noch ausständig und wird demnächst durchgeführt.

Kritisiert wurde von einem anwesenden Eigentümer, dass hier nicht Gefahr in Verzug bestünde, da die Wassereintritte seit mehreren Jahren immer wieder auftreten. Dazu gibt es eine Stellungnahme von Herrn Mag. Dr. Rath, die diese Behauptung entkräftet. Derzeit sind 3 Wohnungen stark von Feuchtigkeit betroffen, wobei bereits Schimmel entstanden ist und dies stark gesundheitsschädlich ist.

Fortführende Informationen werden Ihnen in einem gesonderten Schreiben zugesandt.