

Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung
des Hauses
1100 Wien, Katharinengasse 16

Am: 17.11.2016
Um: 17:00 Uhr
Ort: Kinderspielraum Katharinengasse 16, 1100 Wien

Anwesend bzw. mit Vollmacht vertreten waren:
die Wohnungseigentümer laut Anwesenheitsliste nach Anteilen: 42,28 %

Von der Hausverwaltung: Mag. (FH) Christian Fleischmann
Frau Ricarda Gruber

Die Wahrung Ihrer Rechte erfolgt im Sinne der §§ 24 u. 29 WEG (Mitwirkung an der Beschlussfassung).
Die Frist der Beschlussanfechtung (je nach Maßnahme im Rahmen der ordentlichen Verwaltung: 1 Monat, im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung: 3 Monate) beginnt ab Bekanntmachung durch Hausanschlag.
Die Erfordernisse an einen rechtsgültigen Beschluss sind gegebenenfalls im Protokoll beinhaltet.

Abhandlung der Tagesordnung:

1. Begrüßung, Feststellung des Beschlussfähigkeit und der ordnungsgemäßen Ladung

Herr Mag. (FH) Fleischmann begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und stellt fest, dass die Versammlung mit einer Anwesenheitsquote von 42,28 % nach Anteilen (inklusive Vertretungen) **nicht mehrheitsbeschlussfähig** ist.

Die Einladung zur Eigentümerversammlung ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erfolgt.

2. Finanzbericht über Bewirtschaftungskosten

Kontostände per 17.11.2016

Betriebskosten	€	17.520,64	(GH)
Betriebskosten 2 (Garage)	€	533.749,85	(GH)
Waschküche	€	10.556,07	(GH)
Reparaturfond	€	30.668,11	(GH)

3. Bericht über den derzeitigen Stand der Wohnungseigentumsbegründung und Einverleibung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages in das Grundbuch von Herrn RA Dr. Ortner

Hierüber wurde von RA Dr. Ortner ein Protokoll verfasst, welches als Anlage zu diesem Protokoll mit übersandt wird.

4. Allfälliges

a) Anbringung einer Gittertür zur Absperrung des Zugangs der Innenhofterrasse

Es ist technisch schwer möglich eine solche Gittertüre wie in der letzten Versammlung besprochen anzubringen, da diese Gittertüre auf der 2. Stufe aufsetzen müsste und vor oder hinter der Tür ein Podest notwendig wäre. Weiters wäre abzuklären, ob eine Bauanzeige erforderlich ist und zu prüfen, ob durch die Anbringung einer solchen Gittertüre nicht Fluchtwege abgeschnitten werden – dazu ist Planeinsicht in die Bauakten zu nehmen. Die Kosten für die Planung der Machbarkeit und Abklärung dieser Punkte wurden mit ca. € 600,- angeboten.

Die Anwesenden diskutieren darüber, ob eine solche Gittertür wirklich mehr Sicherheit bieten würde. Da die Versammlung ohnehin nicht beschlussfähig ist, soll ein schriftlicher Rundlaufbeschluss gefasst werden, ob das Projekt Planung der Gittertür beauftragt werden

soll.

Die HV wird mit dem Protokoll das entsprechenden Abstimmungsformular mit versenden

b) Neuanschaffung einer Gegensprechanlage mit Videofunktion

Wie in der letzten Versammlung besprochen, wurden von der HV mittlerweile die Kosten für die Anschaffung einer Gegensprechanlage mit Videofunktion ermittelt. Die Kosten belaufen sich bei dem günstigsten Angebot für die Erneuerung aller Klingeltableaus und Wohnungsinnenstellen auf gesamt ca. € 22.000,-- netto. Der Aufpreis für eine Wohnungs-Innenstelle mit Video-Funktion beträgt pro Stück ca. € 320,-- netto und kann von jedem Eigentümer auf eigene Kosten individuell gewählt werden. In diesen Kosten ist auch einkalkuliert, dass das jetzt vorhandene Postschloss, für das mittlerweile jedermann einen Schlüssel besitzt und somit hausfremde Personen immer Zutritt haben, ausgetauscht wird und ein Begeh-Card-System eingebaut wird. Mit dieser Begeh-Card haben dann nur Einsatzkräfte, die MA48 und die Post Zutritt und derzeit kann eine solche Begeh-Card noch nicht so leicht von jedermann beschafft werden.

Es wird darüber diskutiert, ob so eine Videosprechanlage wirklich mehr Sicherheit bringen würde, wenn die derzeitige Praxis; dass von einzelnen Bewohnern die Haustür einfach bei jedem Klingeln geöffnet wird, beibehalten wird. Die Mehrheit der Anwesenden ist der Meinung, dass dieses Vorhaben nicht weiter verfolgt werden sollte.

Es wird jedoch vorgeschlagen, eventuell nur das Postschloss gegen das Begeh-Card-System zu tauschen – die Kosten dafür würden ca. € 1.500,-- netto betragen – darüber soll schriftlich abgestimmt werden.

Die HV versendet mit dem Protokoll eine schriftliche Abstimmung über den Tausch des derzeit vorhandenen Postschloss- gegen ein Begeh-Card-System bei allen Hauseingängen.

c) Sanierung des Fassadensockels straßen- und innenhofseitig

Über die in der letzten Versammlung besprochene Sanierung strassen und hofseitigen Fassade liegen mittlerweile 3 Angebote vor. Die Kosten betragen beim günstigsten Anbieter, der Firma Baumeister Tupy, ca. € 56.000,-- inkl. Bauverwaltungshonorar und die Arbeiten sind bereits beauftragt.

Die Anwesenden sind der Meinung, dass die Sanierung erst Sinn macht, wenn die Setzpfosten entfernt sind. Dies ist laut Aussagen der Wiener Linien 2017 der Fall.

Die HV wird die beauftragte Firma Tupy anweisen, die Arbeiten erst 2017 nach Entfernung der Setzpfosten durchzuführen.

- d) Die Eigentümer werden nochmals darüber informiert, dass ein Abschließen der Türen von der Garage in die Stiegenhäuser nicht möglich ist, da es sich dabei um Fluchttüren handelt, welche jederzeit ohne Hindernis zu öffnen sein müssen.

**Herr Mag. (FH) Fleischmann bedankt sich im Namen der
Gebäudeverwaltung herzlich
bei der Wohnungseigentümergeinschaft für das konstruktive Mitwirken
und Erscheinen.**

Ende der Wohnungseigentümersammlung: ca. 20.00 Uhr

Protokollausfertigung: 07.12.2016

Aushang:

Beilage:

Anwesenheitsliste

Abstimmungsformulare

Protokoll
Hausversammlung Katharinengasse 16 am 17.11.2016:

Anwesend Mag. Fleischmann, Herr und Frau Diesenreiter und weitere Wohnungseigentumsbewerber.

Erörtert werden die anstehenden Probleme im Zusammenhang mit der Manuela Jung GmbH. Diesbezüglich ergeht von mir folgender Bericht an die anwesenden Wohnungseigentumsbewerber:

1.) offene Fragenliste:

1.1. Hinsichtlich der Gültigkeit des Baurechtsvertrages ist auszuführen, dass einerseits als Notariatsakt der Baurechtsvertrag vom 4.5.2000 existiert und andererseits der Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 4.5.2000, der am 28.11.2000 errichtet wurde. Der bezughabende Stichtag im Baurechtsvertrag/Nachtrag ist der 30.6.2030, bis zu diesem Zeitpunkt sind die anteiligen Kaufverträge mit dem Fonds abzuschließen. Weiters ist grundsätzlich anzumerken, dass nunmehr seit längerer Zeit schon faktisch zwischen den Vertragsparteien die rechtliche Situation so gehandhabt wird, dass kein Baurechtszins mehr bezahlt wird, sondern die anteilige Rückzahlung des offenen Kaufpreisrestes.

1.2. Vermietungssituation des Objektes Manuela Hung GmbH: Aufgrund der vorliegenden Urteile des Bezirksgerichtes Favoriten bzw. der Berufungsinstanz (Landesgericht für ZRS Wien) ist ein Mietvertrag, abgeschlossen zwischen der Manuela Jung GmbH und dem nunmehrigen Geschäftsführer Volgger festgestellt worden. Nach den Urteilsfeststellungen war Herr Volgger zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses noch nicht Geschäftsführer der Manuela Jung GmbH, sodass ein klassisches „In-sich-Geschäft“ ausscheidet.

1.3. Hinsichtlich der Kündigungsmöglichkeiten ist grundsätzlich auszuführen, dass das Objekt den Kündigungsbeschränkungen der §§ 30 ff MRG unterliegt. Eine Kündigung einer Wohnungsmiete ist grundsätzlich möglich bei Nichtbezahlung des Mietzinses, bei gänzlicher Weitergabe des Mietgegenstandes oder aber bei nicht regelmäßiger Verwendung für Wohnzwecke, beim Vorliegen eines Geschäftslokales/Bürolokales ist eine Kündigung möglich bei nicht regel-

mäßiger Verwendung für die vertraglich vorgesehenen Geschäftszwecke. Grundsätzlich ist daher immer eine Aufkündigung denkbar.

1.4. Der vom Bezirksgericht Favoriten festgestellte Mietvertrag ist nicht besonders aufschlussreich. Nach den Feststellungen begann das Mietverhältnis am 1.6.2005 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, eine Kündigungsmöglichkeit besteht zum 30.6. eines jeden Jahres (Kündigungsfrist 6 Monate). Auffällig ist, dass der Mietzins lediglich die monatliche Vorschreibungen der Hausverwaltung darstellt, sohin im Ergebnis die Wohnbeiträge gemäß § 32 WEG.

1.5. Momentan liegt dem Masseverwalter meines Kenntnisstandes ein Schätzgutachten auf Basis des unvermieteten Objektes vor. Ein Schätzgutachten auf Basis der nunmehr gegebenen Vermietung müsste als Ergänzungsgutachten in Auftrag gegeben werden und ist natürlich kostenpflichtig.

1.6. Informationen über eine Fortführung des Unternehmens liegen nicht vor, vielmehr besteht die Befürchtung, dass das Insolvenzverfahren mangels kostendeckenden Vermögens wegen Aussichtslosigkeit der Weiterführung eingestellt wird.

1.7. Ein Freihandverkauf des Objektes wäre sicherlich eine kostenökonomische Lösungsmöglichkeit und wird derzeit von mir befürwortet und auch betrieben.

1.8. Die Problematik der Verteilung des Verkaufserlöses ist sehr komplex. Die gegenständlichen Verwertungsrechte für das Objekt wurden von der Finanzprokuratur für die Republik Österreich gepfändet. Ohne Zustimmung der Finanzprokuratur ist daher eine Verteilung eines Verkaufserlöses nicht möglich. Im Lastenblatt der Baurechtseinlage ist die UniCredit Bank Austria grundbücherlich einverleibt, diesbezüglich besteht noch eine weitere Konsortialbank. Es wird daher ein allfälliger Verkaufserlös auch mit der UniCredit Bank Austria AG (und mittelbar mit der Konsortialbank) abzustimmen sein, da diese an der Baurechtseinlage zumindest 2 Pfandrechte hält.

1.9. Wenn der Insolvenzverwalter das Verfahren mangels kostendeckenden Vermögens einstellt, muss der bereits anhängige Prozess fortgeführt werden. Es ist vor dem LG für ZRS Wien ein Versäumungsurteil gegen die Manuela Jung GmbH ergangen, welches aber nunmehr aufgrund von Zustellmängeln aufgehoben wurde. Die Aufhebung dieses Versäumungsurteil wegen Zustellmängel hat der Insolvenzverwalter im Zuge des Insolvenzverfahrens erreicht. Sollte keine andere Möglichkeit bestehen, muss das Gerichtsverfahren gegen die Manuela Jung GmbH fortgeführt werden.

1.10. Für den freihändigen Verkauf des Wohnungseigentumsobjektes Manuela Jung GmbH kommt entweder ein einzelner Bieter in Frage oder ein Bieterkonsortium. Diesbezüglich besteht entweder die Möglichkeit einer Gesellschaftsgründung oder einer treuhändigen Abwicklung durch einen Treuhänder (Notar oder Rechtsanwalt), wobei auch diesbezüglich mit Kosten zu rechnen sein wird, weil die Treuhandvereinbarung Regelungen vorsehen muss, wie das Vermögen letzten Endes auf die Treugeber zu verteilen ist.

1.11. Ein Erwerb durch eine "Käufergruppe" ist nicht zwingend erforderlich, würde aber eine Risikosteuerung mit sich bringen.

1.12. Richtig ist, dass die Manuela Jung GmbH den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag nicht unterfertigt hat. Eine urteilsmäßige Verpflichtung zur Unterfertigung gab es aufgrund des ergangenen Versäumungsurteiles. Aufgrund der Zustellproblematik ist aber davon auszugehen, dass das Versäumungsurteil hinfällig ist, da weder eine Klagszustellung, noch eine Zustellung des Versäumungsurteiles rechtswirksam erfolgte.

2.) Ich wurde am Vortag von Mag. Neuhauser als Insolvenzverwalter darüber informiert, dass er nunmehr die Geduld verliert und gerne das Insolvenzverfahren abschließen würde. Natürlich lässt er diesbezüglich durchblicken, dass es eine Einstellung der Insolvenz mangels kostendeckenden Vermögens geben würde. Dies wäre für die Wohnungseigentumsbewerber eine weitere rechtliche Hürde und rechtliche Unsicherheit. Insoweit informiere ich die anwesenden Wohnungseigentümer/Wohnungseigentumsbewerber, dass ich Mag. Neuhauser noch ersucht habe zuzuwarten, da in der anstehenden Wohnungseigentümersammlung vermutlich konkrete Ergebnisse zu erwarten sind, dass das Objekt angekauft wird.

3.) In weiterer Folge erläutere ich, dass das gegenständliche Objekt nur im vermieteten Zustand erworben werden kann. Zur Debatte steht, dass ein Wohnungseigentumsbewerber oder mehrere (quasi als „Konsortium“) die Anteile erwerben. Wenn mehrere erwerben, ist entweder eine Gesellschaftsgründung notwendig, oder aber es erwirbt ein Treuhänder (z.B. Rechtsanwalt oder Notar) für das Bieterkonsortium und sind die gesamten Regelungen hinsichtlich des weiteren Schicksals des Objektes dann im Treuhandvertrag zu regeln. Diesbezüglich sind natürlich Kosten zu erwarten, da die Treuhandbestimmungen letzten Endes aufgrund eines zu erstellenden Vertrages zu regeln sind.

4.) Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit eines Erwerbes kann ich naturgemäß keine Prognose machen. Wenn man das Objekt allerdings im vermieteten Zustand erwirbt, sollte man davon ausgehen, dass es eine Art „Investment für die Zukunft“ darstellt, da naturgemäß sich bei einiger Geduld auch die Perspektive ergibt, dass irgendwann eine Bestandsfreiheit hervorkommen könnte. Ich erläutere diesbezüglich die Kündigungsgründe des MRG, wobei wir davon ausgehen, dass der Kündigungsschutz nach § 30 MRG zugrunde zu legen ist. Bei einer Wohnungsmiete gibt es hier faktisch 3 Kündigungsgründe, nämlich Nichtbezahlung des Mietzinses (Z 1), weiters die gänzliche Weitergabe (Z 4) und die nicht regelmäßige Verwendung für Wohnzwecke (Z 6). Bei einer Büro/Geschäftsraummiete gibt es den Kündigungsgrund der nicht regelmäßigen Verwendung für Geschäftszwecke (§ 30 (2) Z 7 MRG).

Beim Mietenrückstand kann man parallel eine Mietzins- und Räumungsklage und zusätzlich eine Aufkündigung gestützt auf Ziffer 1 einbringen.

5.) Im Zuge der Diskussion wird erörtert, dass sich die interessierenden Miteigentümer in der kommenden Woche nochmals zusammensetzen. Es ergibt sich aber auch die Möglichkeit, dass eine Miteigentümerin, nämlich Frau Slobodanka Radisavljevic, Stiege 4 Top 10 (0676 / 87 971 1347) alleine am Ankauf interessiert ist und zwar nach derzeitiger Überlegung zu einem Kaufpreis von EUR 50.000,--.

6.) Sollte ich ein Kaufanbot zur Verfügung haben, werde ich dies selbstverständlich an den Masseverwalter weiterleiten und beginnt dann die Hürde der Abstimmung mit den Lastenberechtigten (UniCredit Bank Austria AG etc.) und der Finanzprokurator Wien, die die Ansprüche gepfändet hat.

Jedenfalls ist sofort das Angebot an den Insolvenzverwalter zur Stellungnahme weiterzuleiten.

7.) Sollte eine Veräußerung scheitern, bzw. der Masseverwalter eine Insolvenzbeendigung (mangels kostendeckenden Vermögens) erreichen, sind wir allein auf dem Prozessweg verblieben. Ein Versäumungsurteil wurde ursprünglich zugestellt und ergab sich eine Scheinrechtskraft, die vom Insolvenzverwalter erfolgreich bekämpft wurde. Insoweit wäre das Verfahren daher fortzusetzen und bleibt dies die letzte Alternative.