

Herzlich Willkommen zum
Informationsabend der
IG-Eisteich II am 25.9.2017



T. Reiterer / W. Lang /K. H. Schiefer

Tagesordnung

- **Begrüßung**
Thomas Reiterer
- **Information zu den laufenden Kosten in unserer Anlage**
Werner Lang
- **Schadensermittlung durch den Gutachter zur Balkonsanierung und nächste Schritte in Abstimmung mit RA Dr. Mader**
Karl Heinz Schiefer

Information zu den laufenden Kosten in unserer Anlage

- Mit 1.1.2016 wurde der GWS von der ÖWGES das Instandhaltungskonto mit einem Stand von Null (0) Euro übergeben. Dies war nur möglich, da der Betriebskostenüberschuss aus 2015 in der Höhe von **€ 156.000** nicht an die Eigentümer ausgezahlt, sondern damit das Minus am Instandhaltungskonto abgedeckt wurde.
- **Halbjahreskosten Instandhaltung ÖWGES**
 - **Januar bis Juni 2015: € 252.000**
- **Halbjahreskosten Instandhaltung GWS**
 - **Januar bis Juni 2016: € 106.000**
 - **Januar bis Juni 2017: € 94.000**

Information zu den laufenden Kosten in unserer Anlage

- Die GWS wirtschaftet vorausschauender und sparsamer im Interesse der Eigentümer, was sich auch darin zeigt, dass mit Ende September 2017 das Guthaben am Instandhaltungskonto **€ 205.000** beträgt.
- Die Balkonsanierungsfertigstellung wird von der GWS durchgeführt, die IG wird von der GWS über alle Schritte informiert

Schadensermittlung zur Balkonsanierung

Das Gutachten des SV Bmst. Ing. Greiner

Status Generalversammlung
März 2017: Gutachten Anfang
Mai erwartet, Mitte Juli liegt
Rohfassung vor, 16.08.2017
Fertigstellung, 18.08.2017 an die
ÖWGES übermittelt.



Das Gutachten befasst sich auftragsgemäß ausschließlich mit der Abrechnung der Balkonsanierung durch die ÖWGES und der Bewertung von einzelnen Sanierungsmaßnahmen, eine Beurteilung der Güte der ausgeführten Arbeiten gehörte nicht zum Auftrag an den Gutachter

Schadensermittlung zur Balkonsanierung

➤ Systemänderung

Ausschreibung/Vertrag: Fliesen erneuern → ausgeführt wurde bei 200 Balkonen PUR-Beschichtung, bei 25 Balkonen Fliesen

- Estrich: Vertrag € **32,54/ m²** → verrechnet für die Mehrzahl der Balkone € **143,18/m²** !!!!!
Gutachter anerkennt € **39,05/m²**
- Eine zusätzliche, 1 cm starke epoxidverstärkte Estrichschicht wurde verrechnet, die beim Großteil der Balkone gar nicht ausgeführt wurde (Gutachten Knopper) und auch nicht erforderlich ist (SV Greiner)
- Am neu eingebrachten Estrich wurde eine Rissbehandlung verrechnet!!

Schadensermittlung zur Balkonsanierung

➤ Systemänderung

- Nebenleistungen der Epoxidharzbeschichtung die im Ursprungsvertrag im Fliesenpreis enthalten waren, wurden extra verrechnet.

**Den finanziellen Schaden aus diesem Titel ermittelte der SV mit
€ 217.652,39**

➤ Einsparungspotential

Bei Fliesenausführung der Balkone u. korrekter Abrechnung
€ 28.762,10

Schadensermittlung zur Balkonsanierung

- Einrüsten Balkonreihen / Az Gerüstung Hof
Es wurden z.T. Gerüste die nicht ausgeführt wurden verrechnet und es wurde die Aufzahlung wegen schlechter LKW – Zufahrtsmöglichkeit auch dort gewährt wo sie gut möglich war

**Die Überzahlung / Schaden aus diesem Titel ermittelte der SV
mit**

€ 47.229,08

- Baustelleneinrichtung / Reinigung
wurde einmal zu viel verrechnet → **Überzahlung / Schaden**

€ 5.050,00

Schadensermittlung zur Balkonsanierung

➤ Regiearbeiten / Schlosserarbeiten

Regieberichte sind mangelhaft und widersprüchlich, fragliche Positionen, (z.B. Putzsanierungen, einige Arbeitsleistungen), wurden mangels Gegenbeweis vom Gutachter, vorläufig, akzeptiert.

- Mehrzahl der erneuerten Lärchenholz-Handläufe, inkl. Montage u. Lackierung wurden zu **€ 142 je Laufmeter** verrechnet. Der Gutachter akzeptiert **€ 48 je Laufmeter**
- Es wurden Pausenzeiten als Arbeitszeiten und stark überhöhte Elektrowerkzeugkosten verrechnet.

**Den finanziellen Schaden aus diesem Titel ermittelte der SV mit
€ 24.111,38**

Schadensermittlung zur Balkonsanierung

➤ Entsorgungskosten

Die jeweiligen Positionspreise (Abbruch Fliesen, Mörtelbett, etc.) im Vertrag inkludieren die Entsorgung des Abbruchmaterials. Es wurde aber nicht nur Entsorgungskosten für Abfälle von Regiearbeiten berechtigt verrechnet, sondern ein zweites Mal, ohne Berechtigung jene für Fliesen und Mörtelbett.

**Den finanziellen Schaden aus diesem Titel ermittelte der SV mit
€ 13.616,43**

➤ SV - / RA – Kosten

Wir fordern von der ÖWGES auch die Sachverständigen- und Rechtsanwaltskosten (**noch offen, bis dato ca. € 20.000**)

Nächste Schritte in Abstimmung mit Rechtsanwalt Dr. Mader

Am 18.09.2017 informierte uns der SV Greiner, dass ihm von der ÖWGES mitgeteilt wurde, das außergerichtliche Vergleichsgespräch, das erst im August, dann im September geplant war – ohne konkrete Terminangabe – in den Oktober zu verschieben.

RA Mader hat der ÖWGES in einem Anwaltsbrief Terminvorschläge für das außergerichtliche Vergleichsgespräch im Oktober übermittelt und Rückantwort bis zum 27.09.2017 gefordert.

Widrigenfalls wird die Klage eingereicht.

In diesem Brief wird nicht nur der Kostenersatz entspr. dem Gutachten gefordert, sondern auch die Refundierung der Sonderverwaltungskosten für die Balkonsanierung als auch die Halbierung der Verwaltungskosten für die Jahre 2011 – 2015 u. Aufklärung über die Avolli- Wohnung.

Unser Vorgehen ist damit begründet, dass die ÖWGES ihre bekannte Taktik – Verzögern und Verschleppen - offensichtlich weiter verfolgt um damit die Verjährung zu erreichen die eventuell Ende Feb. 2018 erreicht sein könnte.

Gemeinsame Anliegen

- **Mitarbeit in IG**

Wir ersuchen Eigentümer zur Mitarbeit in der IG, da die Belastung des Teams wg. bereits ausgeschiedener und weiterer, mit Beginn nächsten Jahres ausscheidender Vorstandsmitglieder eine wirkungsvolle Kontrolle der Verwaltung stark behindern würde

- **Unsere finanzielle Basis**

sind die Mitgliedsbeiträge, wir ersuchen um Einzahlung des jährlichen Mitgliedsbeitrags von € 24 auf das Konto

Interessengem.Eisteich II

AT05 2081 5028 0271 5330 / STSPAT2GXXX

Nächste Termine:

- Bericht über die Entwicklung ÖWGES - Balkonsanierung (vor Jahresende 2017)
- Generalversammlung – Neuwahl des IG-Vorstands (Februar 2018)

Die Einladungen erfolgen 14 Tage vor den jeweiligen Terminen