

IG Eisteich II

Jahreshauptversammlung 4. Juli 2022



Tagesordnung

- Begrüßung
- Bericht des Kassiers
- Abschluss des Gerichtsverfahrens Balkonsanierung
- Vorschau auf zukünftige Sanierungsmaßnahmen
- Entwicklung des Vereins
- Vorstandswahl
- Zusammenfassung & Diskussion
- Allfälliges

Willkommen bei der Jahreshauptversammlung

Begrüßung durch Obmann Werner Lang

- Willkommen zur ersten Versammlung nach den Corona-Jahren! Danke für Ihr zahlreiches Erscheinen!
- Das jahrelange Gerichtsverfahren gegen ÖWGES ist endlich zu Ende: Dank an Hrn. DI Heinz Schiefer für die hunderten (!) unentgeltlich für die Eigentümergemeinschaft investierten Arbeitsstunden
- Positive Entwicklung seit Verwalterwechsel zu GWS unübersehbar:
 - Instandhaltungsrücklage 2016 bei Übernahme von ÖWGES ca. **-500.000 €**
 - Instandhaltungsrücklage derzeit: ca. **+1.600.000 €**
 - Das gibt uns Spielraum für dringend notwendige Sanierungen ohne zusätzliche Kredite

Bericht des Kassiers

Bericht des Kassiers / Robert Zangger

- Nach 2019, 2020 und 2021 weist der Kontostand der IG per 31.12.21 ein Guthaben von € 15.759,29 aus.

- Die Einnahmen aus Mitgliedsbeiträgen betragen:

2019	152	€	4.602,--
2020	30	€	1.255,--
<u>2021</u>	<u>44</u>	<u>€</u>	<u>1.827,--</u>

- Die Ausgaben der IG betragen:

2019	€	174,88
2020	€	70,44
<u>inkl. Anwaltskosten 2021</u>	<u>€</u>	<u>708,41</u>

- Mit Beginn des Jahres 2022 erfolgte der Wechsel von der Steiermärkischen Sparkasse zur Raiffeisenbank / Graz St.Peter.
- Der aktuelle Kontostand der IG inkl. Mai 2022 beträgt: € 17.534,74

Bitte unterstützen Sie weiterhin die Arbeit unserer Interessengemeinschaft mit Ihrem Mitgliedsbeitrag und evtl. einer Spende. Erlagscheine liegen auf.

Frau Scherzer und Herr Krenn haben die Rechnungsprüfung der Jahre 2019 – 2021 vorgenommen und die Richtigkeit mit Ihrer Unterschrift bestätigt.

Kassabericht IG Eisteich II		2019	
	Ein	Aus	
Alter Saldo per 31.12.2018	9 007,26		
Mitgliedsbeiträge u. Spenden	4 602,00		
Spk Einlagensicherung			-29,00
Internet World4You			-45,88
StarInn Miete			-100,00
Summe	13 609,26		-174,88

Saldo Girokonto per 31.12.2019 **13 434,38**

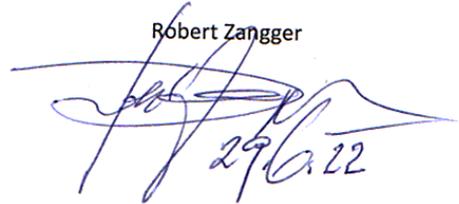
Handkasse 2019	
Übertrag 2018	16,35
MB Beitrag bar	
Geschenk Fr Gamper	
Saalmiete Star Inn	
Summe	<u>16,35</u>
Bar per 31.12.2019	<u>16,35</u>

Gesamtguthaben IG per 31.12.2019 **13 450,73**

Graz ,

Kassier

Robert Zangger



29.6.22

Rechnungsprüfer

Wolfgang Krenn 24.6.2022
Wolfgang Krenn

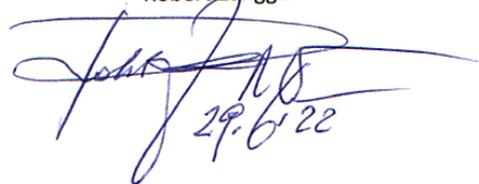
Birgit Scherzer 24.6.2022
Birgit Scherzer

Kassabericht IG Eisteich II		2020	Ein	Aus
Alter Saldo per 31.12.2019			13 450,73	
Kto Abschluss 31.12.2020	KF			-4,90
Kto Abschluss 31.12.2020	Kest			-0,66
Kto.Abschluss 31.12.2020	Haben ZI		2,65	
Mitgliedsbeiträge u. Spenden			1 255,00	
Internet World4You				<u>-64,88</u>
Summe			14 708,38	<u>-70,44</u>
Saldo per 31.12.2020			<u>14 637,94</u>	
Saldo Girokonto per 31.12.2020			<u>14 621,59</u>	
Handkasse 2020		<u>16,35</u>		
Gesamtguthaben IG per 31.12.2020			<u>14 637,94</u>	

Graz ,

Kassier

Robert Zangger



29.6.22

Rechnungsprüfer

Wolfgang Krenn 24.6.2022

Wolfgang Krenn

Birgit Scherzer 24.6.2022

Birgit Scherzer

Kassabericht IG Eisteich II		2021	Ein	Aus
Alter Saldo per 31.12.2020			14 637,94	
Kto Abschluss 31.12.2020	KF			-4,90
Kto Abschluss 31.12.2020	Kest			-0,69
Kto.Abschluss 31.12.2020	Haben ZI	2,76		
Mitgliedsbeiträge u. Spenden		1 827,00		
Internet World4You				-70,78
Rechtsanwalt Dr. Mader				-629,40
Abschluss Stmk.Sparkasse				-2,64
Summe			16 467,70	-708,41
Saldo per 31.12.2021			<u>15 759,29</u>	
Saldo Raika per 31.12.2021			<u>15 742,94</u>	
Handkasse 2021		<u>16,35</u>		
Gesamtguthaben IG per 31.12.2021			<u>15 759,29</u>	

Graz ,

Kassier

Robert Zangger



29.6.22

Rechnungsprüfer

Wolfgang Krenn 24.6.2022
Wolfgang Krenn

Birgit Scherzer 24.6.2022
Birgit Scherzer

Erklärung der Rechnungsprüfer der IG Eisteich II

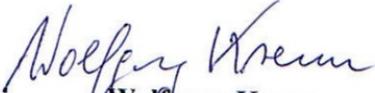
Die Rechnungsprüfer der IG Eisteich II, Wolfgang Krenn und Birgit Scherzer

haben die Gebarung, die Belege und Zahlungen des Vereins ordnungsgemäß geprüft.

Auf Grund der Überprüfung und Feststellung der Ordnungsmäßigkeit sämtlicher Unterlagen und der coronabedingt nicht möglichen Durchführung der Jahreshauptversammlungen 2019,2020 und 2021, stellen die Rechnungsprüfer den

Antrag auf Entlastung des Vorstandes

Graz,


Wolfgang Krenn
24.6.2022


Birgit Scherzer
24.6.2022

Entlastung des Vorstands

Durch Handhebung anwesender Mitglieder



Protokolliertes Ergebnis: der Vorstand wird einstimmig entlastet

Abschluss des Gerichtsverfahrens Balkonsanierung

Gerichtsverfahren Balkonsanierung - Rückblick

- Die Kostenabrechnung in den erst Ende 2016 von der ÖWGES übermittelten Unterlagen war in etlichen Positionen nicht nachvollziehbar.
- Die IG beauftragt daher einen Gutachter der bei einer Abrechnungssumme von € 1.079.000 Fehlverrechnungen von mehr als € 300.000,- aufzeigte.
- Die ÖWGES zahlte Ende Nov. 2017 wg. Fehlverrechnungen ca. € 27.000,- in die Instandhaltungsrücklage unserer Siedlung.
- Am 20. Dez. 2017 brachten wir eine Klage beim Landesgericht für ZRS Graz inkl. Rückzahlung der Sonderabwicklungskosten und Teilen der allgemeinen Verwaltungskosten in der Höhe von € 415.000,- ein.

Gerichtsverfahren Balkonsanierung – Ablauf

- In den Jahren 2018 – 2020 gab es 5 Gerichtstermine, eine Vor-Ort-Erhebung des Gerichts-SV und eine Menge Schriftverkehr (Dokumentenübermittlung, Repliken auf die gegenseitigen Eingaben)
- Nach Rückfragen der Prozessparteien ergänzt / erläutert der Gerichts-SV sein Gutachten, das im Nov. 2020 durchgesprochen wird und in dem er für uns einen Anspruch auf Schadenersatz in der Höhe von ca. € 280.000,- sieht (die ÖWGES – Zahlung aus Nov. 2017 noch nicht abgezogen).
- Ende Mai 2021 ergeht das Gerichtsurteil, das uns einen Schadenersatz von ca. € 160.000,- (zuzüglich Zinsen) zuspricht.
- Beide Parteien gehen in die Berufung, unserer wird vom OLG teilw. stattgegeben und es erlässt ein Teilurteil in dem eine Position im Ersturteil aufgehoben wird und weist das Landesgericht an diese Position neuerlich zu beurteilen.

Gerichtsverfahren Balkonsanierung - Ergebnis

- Das Endurteil im April 2022 erkennt auf einen Schadenersatz-Anspruch von € 200.894,14 plus Zinsen von € 36.682,79.
Inkl. der vorgerichtlichen ÖWGES- Zahlung also € 264.934,63.

Die anwaltliche Einigung zw. den Prozessparteien sieht vor, dass beide Seiten ihre Gerichts-, Anwalts- und vorprozessualen Kosten selbst tragen. Der Nettoerlös für unsere Instandhaltungsrücklage reduziert sich dadurch auf **€ 163.982,63**

Vorschau auf zukünftige Sanierungsmaßnahmen

Sanierungsmaßnahmen

- **Dringend erforderliche Heizungsleitungssanierung**

Im Heizungsleitungssystem zw. der Zentrale im Block A und den Unterstationen in den Blöcken B,C,D gibt es eine Leckage die seit 2 Jahren nicht lokalisiert werden kann und in der Heizsaison wöchentliche Nachspeisungen von ca. 400 Liter / Woche erfordert.

Durch den Einbau zusätzlicher Komponenten (Schieber, Bypassleitung) wird nun versucht den Fehlerort (unterhalb TG od. Außenbereich) einzugrenzen und mithilfe eines Dichtungsmittels eine provisorische Abdichtung vorzunehmen.

In den Sommermonaten 2023 werden – abhängig vom Ergebnis der heurigen Untersuchung – neue Heizungsleitungen verlegt.

Die Kosten dafür könnten einige hunderttausend Euro betragen für die wir keine Förderung erhalten werden.

Sanierungsmaßnahmen

- **Sanierung Kaltwasserleitungen**
durch das fortgeschrittene Alter dieser Leitungen kommt es immer wieder zu Rohrbrüchen, deren Reparaturkosten einstweilen noch von der Versicherung übernommen werden.
Diese Leitungen müssen jedenfalls sukzessive im Laufe der kommenden Jahre erneuert werden.
- **Laufende Sanierungen**
auf Anforderung von Eigentümern finden immer wieder Sanierungen von Türen und Fenster statt, für die in den Jahren 2017 – 2021 aus der Instandhaltungsrücklage ca. € **180.000,-** aufgewendet wurden. Auch Jalousien werden häufig erneuert.

Wir ersuchen die Eigentümer solche Sanierungen nur dann vornehmen zu lassen wenn die jeweilige Funktion nicht mehr gewährleistet ist.
Im Zuge einer Gesamtsanierung werden sämtliche Türen, Fenster und Jalousien getauscht.

Sanierungsmaßnahmen

- **Thermische und Gesamtsanierung der Gebäude**

Bereits im April wurden die Preise für Fernwärme erhöht und nun steht im September 2022 eine weitere Erhöhung um ca. 50 % an.

Daher sollte nach Auslaufen der noch offenen Sanierungsdarlehen eine thermische Sanierung der Gebäude, (Fenster/Türen/Fassaden) um den Wärmeverbrauch zu senken und damit die Heizkosten zu senken in Angriff genommen werden. Auch die schon ziemlich abgewohnten Stiegehäuser sind zu sanieren.

- Die GWS beabsichtigt daher 2023 mit der Planung für die Gesamtsanierung zu beginnen, die ab 2025 anlaufen wird. Die Eigentümerschaft wird darüber informiert und einbezogen werden.

Erfolgte Sanierungsmaßnahmen

- **Erfolgte Sanierung der Heizungsregelung**

Im März wurde der alte, analoge Fernwärmeregler gegen ein neues digitales Modell ausgetauscht und die Heizungs-Unterstationen in den einzelnen Blöcken über Funk an die Zentrale angebunden. Damit werden energiesparende Regel- und Steuerungseingriffe, bei Bedarf auch für jeden Block individuell, möglich.

- Die GWS hat in einem Schreiben im Oktober 2021 darauf hingewiesen, dass durch Absenkung der Raumtemperatur signifikant Heizungskosten eingespart werden können.

Parken auf Besucherparkplätzen und im Innenhof

- Weder **Mieter** noch **Eigentümer** dürfen ihre Fahrzeuge auf den beiden Besucherparkplatz- Flächen entlang der Eisteichgasse noch bei der Einfahrt zur Tiefgarage im Block C parken.
Der Einreichplan und die Nutzungsbewilligung unserer Wohnanlage weist diese Flächen eindeutig als Besucherparkplätze aus – **siehe Hinweisschilder!**
- Es fällt auf, dass vermehrt Privatfahrzeuge längere Zeit ohne, dass ein- und ausgeladen wird, im Innenhof abgestellt werden.
Dies ist untersagt - siehe Hinweisschilder!
- Es soll nicht unerwähnt bleiben, dass jeder Eigentümer gegen jeden anderen zuwiderhandelnden Eigentümer, Mieter oder Besucher eine Besitzstörungsklage einbringen kann!

Entwicklung des Vereins

Änderungen im Vereinsvorstand

2019-2022		Wahlvorschlag
Werner LANG	Obmann	Martin JOST
Martin JOST	Obmann Stv.	Werner LANG
Karl-Heinz SCHIEFER	Schriftführer	Karl-Heinz SCHIEFER
Robert ZANGGER	Kassier	Robert ZANGGER
Gabriele MAIER	Kassier Stv.	Gabriele MAIER
Wolfgang KRENN	Rechnungsprüfer	Wolfgang KRENN
Birgit SCHERZER	Rechnungsprüferin	Birgit SCHERZER

Verwaltungsvertrag mit GWS 2015

Hauptaufgabe der IG Eisteich!

- Anhörung IG Eisteich notwendig:
 - Abschluss von Verträgen, Reparatur- und Bauaufträge
 - Mit genug Vorlaufzeit zum Einholen weiterer Angebote
 - Instandhaltungs- & Reparaturarbeiten >3.000€
- Bauaufträge >50.000€: Ausschreibung notwendig
 - Ausnahme nur mit Zustimmung IG Eisteich
- Prüfung der Abrechnungsbelege durch IG
- Subunternehmer müssen im Vorfeld bekanntgegeben werden
- Strenge Dokumentationspflicht für Arbeiten
 - Nicht dokumentierte Arbeiten werden nicht entlohnt
- Ziel: Wertsteigerung der Liegenschaft

Arbeitsgruppen

- Vorstand kann nicht alle Ideen selbst umsetzen
- Privates Interesse an Projekt = guter Ausgangspunkt
- Keine Funktionärstätigkeit etc.
- Projekte meist mit begrenztem Zeithorizont
- Ziel fast immer: **Abstimmung = greifbares Ergebnis (pos. oder neg.)**
- IG kann helfen bei:
 - Gleichgesinnte finden
 - Gegenmeinungen frühzeitig begegnen
 - Gewinnen von Fürsprechern für Abstimmung
 - Übergabe an Nachfolger -> Projekt versandet nicht
 - Anlaufstelle und Ansprechperson:
es tut sich bereits was / was ist schon passiert
 - Digitale Kommunikation & Projektverwaltung

WEG-Reform seit Jänner 2022

- Abstimmungen wurden erleichtert
- Mehrheitsbeschlüsse:
 - 2/3 der **abgegebenen** Stimmen positiv
 - wenn: abgegebene Stimmen mehr als 1/3 der Stimmberechtigten
 - statt: 50% aller Stimmberechtigten positiv
- Einstimmigkeitsbeschlüsse bleiben unverändert
 - Umwidmung
 - Veränderung des Nutzwertschlüssels (z.B. Verkauf Hausbesorgerwohnungen)

Mögliche Arbeitsgruppen - Beispiele

- Photovoltaikanlage
- Grünraum
- Hundewiese
- Fahrradabstellplätze
- E-Fahrzeug-Ladestationen
- Thermische/Außenhautsanierung
(Vorbereitungen für Baugremium)
- ...

Prüfung der Abrechnungsbelege

- Jährliche Prüfung aller Rechnungen sehr aufwändig
 - Durch Vorstand allein nur oberflächlich möglich
- Ergänzend: **Kompetenzpersonen** für einzelne Bereiche
- Vorteil: ermöglicht eingehende Beschäftigung mit Thema
 - Abgleich mit Angeboten: wurde geliefert was bestellt? Regiekosten?
 - Veränderung zu Vorjahren
- Sachverständige Personen bevorzugt, aber persönliches Interesse genügt
- Beispiele:
 - Kosten für Reinigung, Winterdienst, Grünschnitt etc.
 - Abrechnung für Installationsarbeit (oft z.B. Heizkörper entlüftet, Klo verstopft)
 - Reparatur von Jalousien/Rollos

Wahl des Vereinsvorstands

2019-2022		Wahlvorschlag
Werner LANG	Obmann	Martin JOST
Martin JOST	Obmann Stv.	Werner LANG
Karl-Heinz SCHIEFER	Schriftführer	Karl-Heinz SCHIEFER
Robert ZANGGER	Kassier	Robert ZANGGER
Gabriele MAIER	Kassier Stv.	Gabriele MAIER
Wolfgang KRENN	Rechnungsprüfer	Wolfgang KRENN
Birgit SCHERZER	Rechnungsprüferin	Birgit SCHERZER

Annahme des Wahlvorschlags

Durch Handhebung anwesender Mitglieder



Protokolliertes Ergebnis: der Vorschlag wird einstimmig angenommen

Diskussion & Allfälliges

Zusammenfassung & Diskussion

- IG muss unabhängig und handlungsfähig bleiben – **bitte um Ihren Beitrag**
- **Gerichtsverfahren Balkonsanierung:** € 163.982,63 Nettoerlös
- **Geplante Sanierungen:** Fernwärme, Kaltwasser, thermische Sanierung
- Parkplatzsituation
- Mögliche Arbeitsgruppen z.B.
 - **Grünraum:** u.a.: Grünschnitt durch Fa. Wohnjuwel vs. Gärtnerei
 - **Photovoltaik:** Angebot für Detailkalkulation
- Prüfung der Verwaltungsrechnungen: Kompetenzpersonen gesucht

Protokoll: Diskussion und Allfälliges

- Von mehreren BewohnerInnen des Blocks D wird eine Beleuchtung am Zugangsweg zum Haus Plüddemanngasse 95a gewünscht. Es wurde vereinbart, den Wunsch an den Verwalter heranzutragen.
- Im Haus Eisteichgasse 45 wurde eine Wohnung von der Fa. Living Dreams saniert und verkauft. Im Zuge dieser Sanierung wurde eine Abwasser-Hebeanlage eingebaut, die lt. Information immer wieder zu Verstopfungen führt, deren Behebung aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt wird. Wir werden diesbezüglich Kontakt mit der Hausverwaltung aufnehmen.