



BLOCK C INFORMATION Nr. 3

Informationsblatt der Hausgemeinschaft Maria Anzbach, Hauptstraße 460.
Für den Inhalt verantwortlich: Michael LANG und Josef MAYER jun., beide
3034 Maria Anzbach, Hauptstraße 460/2. Erscheint nach Bedarf.

Maria Anzbach, 12. Dez. 1983
Bearbeiter: Joh. Zeilinger

Sehr geehrte Wohnungseigentümer!

Wie bei der Hausversammlung vom 8. Dezember 1983 bereits angekündigt, waren Ihre Hausvertrauensleute heute auf großem "Wien-Trip" in Angelegenheiten "Neue Hausverwaltung" und "Konkursverfahren Neue Eigenheime" unterwegs.

Wir erlauben uns daher, Ihnen nachstehend die wichtigsten Ergebnisse und Informationen bekanntzugeben und stehen für weitere Auskünfte jederzeit gerne zur Verfügung.

1) Abschluß eines neuen Verwaltungsvertrages

Auf Grund des Schreibens des Konkursverwalters Dr. Puletz vom 6. Dez. 1983 (siehe Aushang), ist es unbedingt notwendig, so rasch wie möglich einen neuen Verwalter zu suchen, da die bisherige Hausverwaltung nicht mehr weitergeführt wird.

Nach Vorsprache und Anbotseinholung bei mehreren Immobilienverwaltungen (Dr. Bruckner - Hr. Bayer, Korneuburg; Dr. Hauswirth, Wien 5; Dr. Stingl, Wien 10) durch die Hausvertrauensleute, schlagen wir einhellig vor,

Herrn Dr. Gerhard Stingl,
1100 Wien, Laxenburger Str.60,

mit der Verwaltung unserer Liegenschaft zu betrauen.

Dieser Hausverwalter dürfte über die nötige Erfahrung verfügen und hat sich im Gegensatz zu den beiden anderen Verwaltungen hinsichtlich unserer Sonderwünsche (Vertrag auf "unbestimmte Zeit"; eingeschränkte Vollmacht; Jahresabrechnung bereits im Februar des Folgejahres; verstärkte Mitsprache der Wohnungseigentümer; getrennte Verrechnung zwischen Bl. A und C) sehr

entgegenkommend und flexibel gezeigt. Dr. Stingl wäre bereit, alle Sonderregelungen vertraglich festzulegen und würde ein Verwalterhonorar verrechnen, welches unter dem von der "Neue Eigenheime" bisher verrechneten Höchstsätzen liegt.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, werden wir daher mit Herrn Dr. Stingl noch vor Jahresende einen entsprechenden Verwaltungsvertrag ausarbeiten, der Ihnen dann rechtzeitig zur Unterfertigung vorgelegt werden würde.

Sollten Sie gegen unseren Vorschlag Einwände oder Bedenken haben, wären diese bis spätestens 21. Dezember 1983 bei den gez. Hausvertrauensleuten anzumelden; verspätete Reaktionen könnten aus Termingründen leider nicht mehr berücksichtigt werden.

2) Konkursverfahren "Neue Eigenheime"; Vorsprache beim Konkursverwalter

Durch den Konkursverwalter Dr. Andreas Puletz, 1010 Wien, Reischachstr. 3, wurden uns nachstehende Auskünfte erteilt:

a) Haftungsanteil

Der Haftungsanteil von S 1.000,-- wird in den nächsten Tagen von den Genossenschaftsmitgliedern eingefordert und ist in die Konkursmasse einzubezahlen.

b) Fondstilgungen

Die Annuitäten der NÖ Wohnbauförderung 1968 wurden abgeführt; vermutlich wurden im November d. J. nicht alle Raten der Hypothekendarlehen weitergeleitet, wodurch jedoch lt. Dr. Puletz die Wohnungseigentümer nicht zu Schaden kommen dürften.

c) Rücklagensparbücher

Diese Sparbücher könnten von neuer Hausverwaltung jederzeit übernommen werden.

d) Jahresabrechnung 1983

Diese wird durch Dr. Puletz bis spätestens 30. Juni 1984 vorgelegt werden und könnte von der neuen Hausverwaltung nachgeprüft werden. Ein evtl. Guthaben aus der Jahresabrechnung würde auf Grund des Konkursverfahrens jedoch verfallen, während eine evtl. Nachforderung sehr wohl in Rechnung gestellt werden würde. Wir empfehlen bereits jetzt, im Falle einer Nachforderung aus der Jahresabrechnung 1983, mit Ihren Hausvertrauensleuten Kontakt aufzunehmen. Im Falle von nicht ordnungsgemäß abgeführten Annuitäten durch die "Neue Eigenheime" (siehe Punkt b), würden wir versuchen, etwaige Bankforderungen unter Einbeziehung der Jahresabrechnung zu kompensieren.

e) laufende Zahlungen (Akontierungen)

sind nur mehr für Dezember mit den vorgedruckten Zahlscheinen bzw. mittels Bankauftrag durchzuführen; auf Grund des Verwalterwechsels dürfte die erste Vorschreibung für 1984 erst im Februar erfolgen.

f) Block B - Anteile in Konkursmasse

Die Verwertung des diesbezüglichen Grundstückes ist derzeit noch ungeklärt. Dr. Puletz wird versuchen, die Kosten für eine wahrscheinlich notwendige Grundabteilung und allfällige noch offene andere Beträge dem Käufer des Grundstückes anzulasten.

g) Gläubigerforderungen an "Neue Eigenheime"

sind bis spätestens 16. Jänner 1984 beim Handelsgericht Wien anzumelden. Herr Zeilinger wird sich unter Bezugnahme auf die noch offene und von ihm vorgestreckte Rechnung über S 590,-- (zwei Schlüsselkästchen) in das Konkursverfahren "einschleusen", wodurch ein besserer Einblick in das lfd. Verfahren ermöglicht wird.

h) Übertragung in das grundbücherliche Eigentum (Verfahrensschritte)

Lt. Dr. Puletz wurde der Konkurs bereits im Grundbuch angemerkt und ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft nach wie vor die "Neue Eigenheime"; eine Grundbucheintragung würde vom Grundbuchgericht daher derzeit verweigert werden.

Aus diesem Grund sind die Kaufverträge für Bl. A und C vom Notar Dr. Englisch rückzuverlangen und durch diesen an Dr. Puletz vorzulegen, der die Verträge an das Handelsgericht Wien, mit dem Antrag auf nachträgliche Genehmigung, vorlegen wird. Erst nach erfolgter Genehmigung könnte ein neuerlicher Grundbuchs Antrag erfolgen.

Hinsichtlich des Kaufpreises der Wohnungen entstünden lt. Dr. Puletz dabei keinerlei Zusatzkosten; für die Kaufvertragsgenehmigung ist jedoch eine sog. "Legalisierungsgebühr" zu bezahlen.

Dr. Englisch, der lt. Dr. Puletz vom Konkursverfahren noch nicht informiert sein dürfte, wird von uns umgehend beauftragt, die notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten.

i) Schlußsatz des Dr. Puletz (wörtlich) :

"Sie dürften mit einem blauen Auge davonkommen!" - spricht für sich!

Unter Zugrundelegung der eingeholten Auskünfte und Informationen, scheint uns zum derzeitigen Zeitpunkt die Betrauung eines Rechtsanwaltes mit der Vertretung unserer Interessen nicht unbedingt erforderlich.

Sollten Sie aber anderer Meinung sein oder sollten sich unvorhergesehene Probleme ergeben, würden wir, wie bei der Hausversammlung vom 8. Dez. 1983 beschlossen, mit Dr. Kadlec in Verbindung treten.

3) Wohnungseigentümersammlung in St. Pölten

Wie ebenfalls bei der letzten Hausversammlung bereits bekanntgegeben wurde, findet am

Dienstag, 20. Dez. 1983, 19 Uhr,
im St. Pöltner Hotel Pittner,
Kremser Gasse 18, eine Eigentümersammlung

statt, die von der uns bereits mehrmals Hilfestellung leistenden "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" (Dr. Mentschl) veranstaltet wird. Dazu werden, soweit überhaupt erreichbar, die Wohnungseigentümer aller in Niederösterreich befindlichen "Neue Eigenheime"-Liegenschaften eingeladen und gerade Ihre Teilnahme wäre besonders erfreulich!

Dr. Mentschl wird bei dieser Informationsveranstaltung auf spezielle Fragen aus dem lfd. Konkursverfahren eingehen und Tips hinsichtlich Abschluß eines Verwaltungsvertrages geben. Selbstverständlich steht er auch für die Lösung von allgemeinen oder speziellen Problemen aus anderen Bereichen des Wohnungseigentumsrechtes für Sie zur Verfügung!

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben und grüßen

Hochachtungsvoll

Johann Zeilinger e.h. Franz Schleining e.h.

Josef Mayer jun. e.h. Michael Lang e.h.