



---

# Protokoll

der  
**außerordentlichen Eigentümerversammlung**  
der Anlage  
**Erholungszentrum Badeteich Bisamberg**  
vom 02.10.2012

**Eröffnung:** Dienstag, 2. Oktober 2012, vorgesehen um 17:30 Uhr, Beginn 18:09 Uhr

**Ort:** Festsaal der FF Kl. Engersdorf, 2102 Kl. Engersdorf Hauptstr. 48

**Anwesende des Vorstands (VS):**

Obmann Gump (Vorsitzender), Susanne Paulhart (VS), Mag. Wolfgang Mayr (VS),  
Ing. Manfred Edinger (VS), Claudia Komporends (VS), Kurt Reiter (VS), Ing. Peter  
Langwieser (VS), Hannes Jandl (VS);

**Anwesende der Rechnungsprüfung (RP):**

Christine Schnuderl (RP);

**Entschuldigt:** Robert Steininger (RP);

**Anwesende des Aufsichtsrates:**

Günter Handschmann, Dr. Gottfried Schiessl;

**Entschuldigt:** Bernd Laimer;

**Gäste:**

Sebastian Gimbel (Semtools-Mediator),  
Abg. z. NR BM Dorothea Schittenhelm,  
Frau E. Kratschmann (Bauamt),  
Frau G. Dungal (Bauamt),

Notar Mag. Werner Kilian,  
RA Dr. Markus Singer,  
RA Dr. Edith Gagern-Spanner,  
DI Oliver Sanin (EVN)

**Anwesende Miteigentümer:** Es sind 77,3 % aller Eigentumsanteile vertreten

## Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Künftige Gestaltung der Rechtsgrundlagen
3. Allfälliges

---

Vor Veranstaltungsbeginn wird ein Kurzfilm über die Kanalaringleitung/Abwassersysteme des Erholungszentrums Badeteich Bisamberg gezeigt.

1. **Begrüßung:**

Der Vereinsobmann und Vorsitzende der Verwaltung bzw. Eigentümerversammlung, Hr. Gump begrüßt die Versammlungsteilnehmer und stellt die Gäste namentlich vor.

- **Grundwasser**

Die Teichwasseruntersuchung bezüglich des bekannten Herbizids bzw. Pestizids vom September, ergab derzeit keinen Nachweis der beiden Stoffe im Teichwasser.

- **Derzeitige Rechtssituation**

Wie bereits mehrfach mitgeteilt und dargestellt, wurde per 30. Mai 2012 (Info News Nr. 4) bekannt gegeben, dass nicht alle Rechtsnachfolger in die Eigentümerverträge (Aufsandung mit Benutzerregelung und Dienstbarkeit sowie gegenseitige Bauvereinbarung) eingetreten sind und das auch nicht werden. Daher besteht am Badeteichareal keinerlei Rechtsicherheit mehr. Die Pflege und Erhaltung ist nur mehr unter größten Umständen durchführbar. Präventivmaßnahmen sind kaum möglich, da derzeit bei jeder Entscheidung 100% der Eigentümer (ET) zustimmen müssten. Der Wertverfall ist ebenso eklatant. Eine Lösung ist ebenso **zwingend**, wie **dringend** erforderlich. Der Vorstand bedankt sich für die vielen Vorschläge seitens der Anrainer und stellte alle gewünschten Informationen zur Verfügung. Über 100 Miteigentümerinnen und Miteigentümer nützten seit 30. Mai die Möglichkeiten des pers. Gespräches über die derzeit katastrophale Rechtssituation.

- **Bausituation**

Die Bausituation ist nicht in Ordnung. Es herrschen eine Menge Missstände verschiedenster Natur. Auch hier muss an die Zukunft gedacht werden. Frau BM Schittenhelm wird diesbezüglich die Möglichkeiten aus Sicht der Gemeinde erläutern.

- **Zukünftige Rechtssituation**

Seit 2006 gibt es ET, die eine rechtliche Veränderung der Eigentumsverhältnisse in Form einer Teilung in einzelne grundbücherliche Einlagezahlen (Einzelparzellierung) wollen.

Bis zum Frühjahr 2012 haben Miteigentümer von 33,19% des Gesamtareals im Notariat eine Zustimmungserklärung hinterlegt. Nach dem letzten Vergleich vom 1. und 2. Okt 2012 mit der Kanzlei von Mag. Kilian ist der derzeitige Stand 64,81%. Damit ist mittlerweile eine **klare Mehrheit** der Anteilhaber für diese Zukunftsperspektive. Dies ist aber nicht genug! Wie in den letzten Monaten mehrfach mitgeteilt, benötigen wir für eine solche (derzeit jedwede) Entscheidung 100% Zustimmung.

Um die zwingend/dringend notwendige Korrektur unserer Rechtssituation wieder in Griff zu bekommen wurden, seitens der von Ihnen bestimmten Vertretung, die – wie auch schon in den vielen Gesprächen der letzten Monate immer betont - **sich nach Mehrheiten zu richten hat** - entsprechende Gespräche mit der Marktgemeinde Bisamberg geführt.

Speziell Themen wie mögliche Änderung der Baubestimmungen, Sommer/Winterbesiedlung, Hilfestellung zur EVN-Wasserübernahme, Stichstraßenproblematik wurden, wie bereits berichtet (News 5) aufgegriffen. Vom Stand der sehr entgegenkommenden Gespräche, im Falle einer Einzelparzellierungslösung, wird Fr. BM Schittenhelm als oberste Instanz der Gemeinde Bisamberg persönlich berichten.

- **Kosten**

Ebenso erfolgt heute seitens der Gemeinde die erbetene Kostenaufgliederung. Diese ist jedoch immer **ohne zwischengerichtliche Verfahrenskosten** zu sehen, da solche im Vorhinein nicht bestimmbar sind. (Bei erfolgter Einigung aller werden diese allerdings nicht erforderlich sein) Und nächster Punkt:

- **Begehung der einzelnen Teilparzellen und Vermessung für Teilungsplan**

Eine Begehung der einzelnen Parzellen ist (wie bereits berichtet) im Herbst erforderlich. Hier wird Ihre Anwesenheit erforderlich sein. Erst dort wird festgestellt werden können welche Adaptionen (hinsichtlich EVN-Wasserübernahme) bei Ihrer Teilparzelle noch zu berücksichtigen sind. Ebenso muss das gesamte Areal für einen erforderlichen Teilungsplan vermessen werden.

- **Sachliche Gesprächsbasis zu diesem wichtigen Thema**

8 bis 11 Personen sind mit dem Verein als eingesetzte Eigentümerversammlung und Verwaltung derzeit nicht glücklich, daher nimmt sich der Vorstand für den heutigen Informationsabend zurück und überlässt die Moderation des Punktes 2 für Informationen und Fragen einem

außenstehenden Moderator um hier für alle Gesprächsvoraussetzungen ohne persönliche Vorurteile sicher zu stellen.

- Hrn. Mediator Sebastian Gimbel wird das Wort erteilt.

## 2. Künftige Gestaltung der Rechtsgrundlagen:

### Frau Bürgermeister Schittenhelm unterstützt durch eine Präsentation:

- Es ist eine Entscheidung über das Badeteichareal zu fällen.
- Ein Sanierungsbedarf ist bei den öffentlichen Straßen, dem Kanal und der Wasserleitung erforderlich. Die Errichtung einer Straßenbeleuchtung ist Aufgabe der Gemeinde.
- Das Wasserleitungsnetz sollte an die EVN übergeben werden.

### DI Sanin (EVN):

- Stellt sich vor. Es erfolgt ein Hinweis über die Leistungen der EVN mittels Powerpoint-Präsentation.
- Wenn die Übergabe des Wasserleitungsnetzes der Anlage stattfinden kann, übernimmt die EVN die volle Verantwortung über das Netz bzw. führt die Abrechnung durch. Der ET zahlt nur für die Wasserentnahmen. Eventuelle Wasserverluste durch Leitungsschäden müssen nicht mehr von den Anrainern abgedeckt werden.
- Meist ist nach ca. 50 Jahren das Wasserleitungsnetz zu erneuern.
- Alle Gebrechen gehen bei einer Übernahme zu Lasten der EVN.
- Ein Anschluss an das Netz ist im Gemeindebereich zwingend.
- Der Wassertarif ergibt sich aus: Wassertarif € 0,05 Bereitstellung €42,69/a und der Anschlussgebühr von € 979,18/3qm für zusätzl. Neubauten (Die Anschlussgeb. trifft uns nicht)
- Im Juli 2012 erfolgte eine Begehung im Beisein von Hrn. Gump. Dabei konnte festgestellt werden, dass ca. 50% der Senkgrubenschächte als Schacht für die Wasserzähler genutzt werden. Die Wasserzuleitung führt an Kanalrohren, neben den Kanal-Putzdeckeln vorbei. Dies ist unzulässig. Diese Wasserzuleitungen müssen saniert werden bevor eine Übergabe an die EVN erfolgen kann!
- Am Badeteichareal gibt es einen hohen Hausbrunnenanteil. Eine gleichzeitiger Anschluss des Hausbrunnens (und damit Verbindung an das EVN-Netz) ist unzulässig.
- Um bei Gebrechen jedes Haus vom Netz nehmen zu können, ohne dass andere Anrainer in der Nutzung der Anlage beeinträchtigt werden, müssen Saalbachventile bei jedem Haus vor einer Übernahme durch die EVN vorhanden sein. Die Sanierung ist natürlich teuer, da die Schächte gegraben werden müssen. Die genauen Kosten sind nicht anführbar, weil individuelle Zustände gegeben sind.
- Das derzeitige Badeteichareal besteht nach der Teilung aus vielen kleinen Einzelgrundstücken. Hier müssen die Zuleitungen direkt von öffentlichem Grund sein.

### BM D. Schittenhelm:

- Das Grundstück gehört derzeit dem Verein und nicht den Eigentümern.
- Die Gemeinde übernimmt kostenfrei die öffentlichen Straßen, den Kanal mit den Pumpwerken und die innenliegende Wege.
- Die Gemeinde Bisamberg übernimmt sicher nicht die Wasserflächen.
- Die ergänzenden Aufschließungskosten betragen bei einer Teilung voraussichtlich: Bei 204qm Grundfläche € 6.406,00. Bei 348qm Grundfläche € 8.345,00.
- Zusätzlich entstehen Kosten durch den Notar (€ 200,00) und durch die Vermessung bzw. Eintragung ins Grundbuch (€ 200,00).
- Bei Erfordernis ist eine Anzahlung von einem Drittel möglich. Der Rest kann dann in 12 oder 24 Monatsraten mit 6% Zinsen abgezahlt werden.
- Für diese Regelungen ist ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich!
- Herr Ludwig Edinger leistete als Vereinsobmann hervorragende Arbeit. Jedoch haben sich die Zeiten verändert. Andere Regeln sind erforderlich. Z.B. wird eine Ganzjahresnutzung gewünscht.
- Neue Baubestimmungen sind erforderlich. 40% der Gebäude schleifen lassen möchte ich nicht. Eine Begehung der Anlage ist für 19. und 20. 10. 2012 vorgesehen. Derzeit ist ein

Baustopp bis Jahresende angeordnet. Dies ermöglicht Verhandlungen. Ein Eingriff (Abriss) ist nur bei Gefahr in Verzug vorgesehen.

Monika Gump:

- Das Grundstück gehört allen Eigentümern und nicht dem Verein!
- Die Abgaben könnten vermutlich bei einer Übernahme der Straßenflächen höht werden. Sind diese Kosten dann nur von den Anrainern zu tragen?

BM D. Schittenhelm:

- Das Budget der Gemeinde wird demnächst erstellt. Alle Bisamberger bezahlen damit die künftigen Erneuerungen am Badeteich.
- Die Straßensanierung oder Beleuchtung kann nicht sofort erstellt werden.
- Die Straßenführung wird durch die Naturgegebenheiten bestimmt.

Obmann Gump:

- Das Vermessungsbüro sicherte uns bereits zu, dass noch heuer eine Vermessung stattfinden kann.

Monika Gump:

- Es wird nur die Einzelparzellierung besprochen. Andere Rechtsmöglichkeiten werden überhaupt nicht in Betracht gezogen?

BM D. Schittenhelm:

- Für die Gemeinde kommt nur eine Einzelparzellierung in Frage.

Dr. M. Singer:

- Die Teilung ist die beste Rechtslösung. Eine Rechtsgrundlage nach WEG ist auch möglich, alle Miteigentümer sitzen dann in einem Boot und alle Streitigkeiten werden dann zum Gericht verlagert. Die Wasserfläche kann nicht parzelliert werden. Die geregelte Nutzung und Erhaltung der gemeinsamen Wasserflächen erfordern eine Benützerregelung.

Karl Berger:

- Müssen dann beim Wasser nicht wieder alle mit 100% den Maßnahmen zustimmen?

Dr. M. Singer:

- Die zukünftige Rechtsgrundlage kann frei gestaltet werden. Dazu ist allerdings eine Benützerregelung erforderlich.

Ludwig Edinger:

- Ich war immer schon für eine Einzelparzellierung (EP), nur war sie früher nicht möglich. Ich bin für die EP! Die Voraussetzung ist jedoch eine gemeinsame Benützerregelung.
- Die Frau Bürgermeister sprach mit mir vor einigen Jahren: Ich sagte damals uns fehlen bei der Verwaltung € 18.000,00 und ersuchte die Fr. Bürgermeister um Hilfe. Sie konnte uns nicht helfen. Vor zwei Monaten meinte ich zu ihr, ich unterschreibe für die EP nicht, wenn keine Benützerregelung vorher erstellt wird.
- Eine Benützerregelung ist für eine Teilung (Einzelparzellierung) unbedingte Voraussetzung (Zustimmungsrufe und Applaus - auch von Frau BM Schittenhelm).
- Ich vergesse alle Anschuldigungen die an mich gerichtet waren, aber alle sollten jetzt einer kompletten Rechtsregelung zustimmen.

Dr. M. Singer:

- Die außerordentliche Verwaltung ist nicht über die Köpfe aller durchführbar.
- Die ordentliche Verwaltung wird mit Hilfe einer Benützerregelung durchgeführt.

BM D. Schittenhelm:

- Die Verwaltung des Wassers muss geregelt sein. Ein eigener Vertrag ist erforderlich, um Wasser-Verwaltung durchführen zu können. Diesbezüglich mischt sich aber die Gemeinde nicht ein.
- Frau BM Schittenhelm stellt fest, dass eine Benützerregelung für eine Teilung wichtig ist.

Mag. W. Kilian (K):

- Ich werde alle meine Kräfte zur Verfügung stellen, um für die Teilung und die rechtliche Stellung eine Lösung zu finden.

Robert Brait:

- wiederholt die Leistungen der Gemeinde.
- Was passiert, wenn keine Einigung erfolgt?

BM D. Schittenhelm:

- Die EVN steigt ohne Sanierung des Wassernetzes nicht ein.
- Derzeit besteht ein Baustopp. Alle Einreichungen werden besonders geprüft. Derzeit ist ein Heizen nicht zulässig. Eine Ganzjahresnutzung der Gebäude auch nicht.
- Es sind Maßnahmen seitens der Gemeinde zu setzen. Ein Raumplan ist dafür erforderlich. Die Baubestimmungen müssen neu beschlossen werden. Die Innenstraßen müssen vorher bezüglich des EVN-Wasseranschlusses saniert werden, bevor sie von der Gemeinde übernommen werden.

Gertraud Bischof:

- Die Sanierung kostet für uns viel Geld.

BM D. Schittenhelm:

- Der Kostenvoranschlag wird für jeden einzelnen Wasseranschluss erstellt.
- Manche haben bei Wasserleitungserrichtung ja auch auch Geld zurückbekommen.

Komm.R. Leo Fetter:

- Wenn heute keine Einigung geschieht, werden Abrisse erfolgen müssen. Stimmen sie einer Regelung zu! Die Frau Bürgermeister kann aufgrund der Vorschriften auch nicht anders entscheiden.
- Eine Benützerregelung ist für eine Teilung (Einzelparzellierung) unbedingte Voraussetzung (Zustimmungsrufe und Applaus - auch von Frau BM Schittenhelm).

Obmann Gump:

- Eine Vereinfachung für uns ist, wenn die Stichstraßen in das öffentliche Gut übernommen werden. Frau BM Schittenhelm hat hier - trotz ursprünglicher Resoriments dankenswerter Weise einer solchen Lösung zugestimmt. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass - durch die sonst notwendigen Servitutsregelungen (für die Stichstraßen) unter den betroffenen ET- eine neue Lösung immens verzögert werden könnten.
- Zustimmungserklärungen werden mit dem Protokoll jedem zugesandt. Es sind ja auch nicht alle heute da.
- Die Rechtssituation muss unbedingt bald klargestellt werden.

Marcel Klomparends:

- Ich fühle mich von Gemeinde erpresst! Leute sollen rasch eine Entscheidung treffen!
- Wenn das Budget es nicht erlaubt, wird dann wahrscheinlich keine Zusicherung eingehalten!

Dr. M. Singer:

- Ich bin Gerichtssachverständiger. Wenn keine Einigung erfolgt, bewirkt das einen Gerichtsentscheid in allen Fällen (Abrissbescheid und anderes mehr).
- Die Baubehörde muss Entscheidungen treffen.

- Die Kosten werden transparent dargestellt. Derzeit kosten etwa 100m Kanal € 150.000,00. Die hohen Kosten überfordern oft die Gemeinden.

BM D. Schittenhelm:

- Wir alle sind Gemeinde.
- Grundstücke die kontaminiert sind haben nur geringen Wert. Die Gemeinde muss auf einer Sanierung bestehen. Das ist auch die Aufgabe einer Gemeinde!
- Die Einzelparzellierung kann Probleme lösen, die seit 10 Jahren bestehen.
- Ich erpresse niemanden!
- Sommerwohnungen sind erlaubt. Ganzjahreswohnungen nicht. Ein eigener Parkplatz ist zu schaffen. Ich muss wirtschaftlich arbeiten.

DI Sanin:

- Erfolgt keine Übernahme der Wasserleitung, ist das für die EVN billiger!

Mag. Christine Gröblinger:

- Die Frau Bürgermeister bietet nur eine Lösung (Teilung) an, andere Lösungen werden nicht zugelassen?
- Mir erscheint die Versammlung wie eine Verkaufsveranstaltung für die Teilung.

Monika Gump:

- Hrn. Fetters Haus wurde genehmigt, so wie alle anderen neuen Häuser. Sie sind alle winterfest, damit muss auch das Gas und das Heizen genehmigt worden sein. Ich empfinde es als massiven Druck, dass erzählt wird, dass das Gas abgedreht wird und die Parkplätze genommen werden sollen, wenn wir uns nicht für eine Einzelparzellierung entscheiden.
- Ich möchte wissen, ob es auch eine neue Bauordnung gibt, wenn wir uns entscheiden das Grundstück im gemeinsamen Eigentum zu belassen. Es ist mir klar, dass eine neue Bauordnung etwas kostet, gibt es die Möglichkeit diese selbst zu finanzieren?

Walter Gröblinger:

- Bei einer EP muss dann jede Veranstaltung, die auf der öffentlichen Straße stattfindet, erst durch die Gemeinde genehmigt werden?

Gerhard Grois:

- Die Einzelparzellierung wird seit 20 Jahren gewünscht. Laut damaliger Rechtsmeinung war die Schaffung von Wohnungseigentum geht möglich. Eine Benützungregelung wurde gestaltet. Damals hat es geheißen: „ein Fruchtgenuss darf nicht über ein anderes Fruchtgenussrecht gestülpt werden“.

Dr. M. Singer:

- Seit 1.7.2002 gibt es das WEG.
- Seither ist eine Eintragung ins Grundbuch möglich.
- In den letzten Jahren hat sich die Rechtssituation wesentlich geändert.
- Das WEG ermöglicht jede Rechtsgestaltung. Es sind jedoch nur 2 ET auf einem Grundstück möglich. D.h. sie müssen sich, falls mehrere Personen eingetragen werden sollen, notarielle Eigenregelungen schaffen.
- Die Einzelparzellierung ist für sie hier die bessere Rechtsform, da mehrer ET auf einem Grundstück sein können.

BM D.Schittenhelm:

- Alle Einreichungen von Hausbauten bzw. Umbauten wurden ordnungsgemäß in den letzten Jahren abgehandelt.
- Herr Gump hat sich bei Stichstraßenübernahme gegenüber der Gemeinde durchgesetzt.
- Wenn es zu keiner Einzelparzellierung kommt, erfolgt auch keine Begehung.
- Bis Dezember muss alles abgehandelt sein.

Dr. M. Singer:

- Neue Baulichkeiten sind sicher ordnungsgemäß seitens der Gemeinde abgehandelt worden.
- Wesentlich ist das Parken seitens der Gemeinde zu regeln. Dies muss auch Teil der Parzellierung sein.
- Eine Einzelparzellierung erfordert sinnvoller Weise unbedingt eine Rechtsregelung der Wasserfläche. Beides ist jedoch getrennt zu sehen. Bei der Wasserregelung kann man einen eigenen Vertrag (Benutzerregelung) schaffen.

3. Allfälliges:

- Keine Wortmeldung

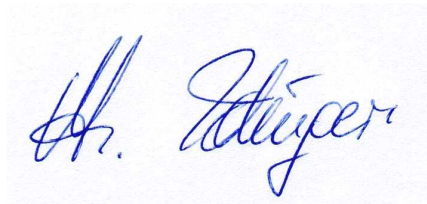
4. Abschluss:

Obmann Gump:

- Die Eigentümer müssen entscheiden! Die Verwaltung hat die Entscheidungen der Eigentümer nur nach Möglichkeit umzusetzen.
- Die Verwaltung hat die Eigentümer in den letzten Monaten voll informiert. Die Eigentümer müssen aber jetzt die Entscheidung treffen! Wir senden ihnen das Protokoll zu und bitten damit auch um eine Entscheidung in den nächsten zwei Wochen.

Obmann Gump bedankt sich bei allen Anwesenden insbesondere bei den Vortragenden und Mitwirkenden und schließt die außerordentliche Eigentümerversammlung um 20:15 Uhr.

Protokollführung durch M. Edinger



M. Edinger e.h.  
Schriftführer



D.W.Gump e.h.  
Vorsitzender