

**Von:** Vollmann, Alexander <Alexander.Vollmann@buwog.com>  
**Gesendet:** Donnerstag, 13. April 2023 14:36  
**An:** office@advokat-wien.at  
**Cc:** Fertner, Martina  
**Betreff:** AW: Döblerhofstrasse 10, 1030 Wien / Betriebskostenabrechnungen, Vorausschau 2023 bis 2025 sowie sonstiges  
**Anlagen:** Versicherungspolizze\_HelioTower.pdf; HEL\_Zusammenfassung  
Ausschreibung\_TGM\_FM.pdf; HEL\_Zusammenfassung  
Ausschreibung\_IGM.pdf;  
Vereinbarung\_DirektabrechnungISTA\_unterfertigt.pdf;  
Verwaltungsvereinbarung\_Helio\_unterfertigt\_.pdf;  
Anwuchs-&Entwicklungs pflege\_unterfertigt\_.pdf

**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Sehr geehrte Frau Mag. Shotekova-Zöchling,

wir bitten vielmals um Entschuldigung, dass Ihre Mail vom 09.03. unbeantwortet geblieben ist.

Wir halten fest, dass unsererseits niemals eine Ablehnung Ihres Einsichtsrechtes in die Vertragsunterlagen stattgefunden hat.

Wie Sie meinem Mail vom 08.03. entnehmen können, haben wir Ihnen bereits einen Großteil der Unterlagen übermittelt, von einer Zurückhaltung der Unterlagen kann daher nicht gesprochen werden.

1. Der eigene Verwaltungsvertrag zwischen der HV und dem Bauträger; → anbei
2. Rahmenenergieliefervertrag zwischen der ISTA und dem Bauträger; → anbei
3. Vertrag mit der Security-Firma; → bereits am 08.03. übermittelt
4. Vertrag über die Reinigung des Stiegenhauses, etc. → IGM Vertrag noch nicht unterschrieben, da Änderungen notwendig waren, die Zusammenfassung der Ausschreibung anbei, mit dem Vorschlag des beauftragten Bestbieters.
5. Vertrag über die Erhaltung der Grünanlagen (Grunflächenbetreuung); → Vertrag Vorplatz anbei, IGM Vertrag (über die Grünflächen im 3.OG) noch nicht unterschrieben, da Änderungen notwendig waren, das Preisblatt der Ausschreibung anbei, mit dem Vorschlag des beauftragten Bestbieters.
6. Vertrag über die Schneeräumung, Winterdienst, etc. → übergeordneter IGM Vertrag unterfertigt, liegt im Original auf, lasse ich Ihnen nächste Woche einscannen
7. Versicherungsverträge → anbei  
Achtung Info: im Anhang die Polizze – es ist allerdings eine falsche Prämie von der Allianz poliziert worden. Abgeschlossen haben wir die Versicherung mit € 52.060,08 – in der beiliegenden Polizze wurden aber € 66.179,04 poliziert. Sabine hat die Korrektur bereits im Jänner in Auftrag gegeben aber leider liegt uns die korrigierte noch nicht auf.
8. Vertrag mit dem Brandschutzbeauftragten → bereits am 08.03. übermittelt, ist der selbe wie der Security Vertrag
9. Wartungsverträge (Gemeinschaftseinrichtungen, etc.) → TGM Vertrag noch nicht unterschrieben, da Änderungen notwendig waren, die Zusammenfassung der Ausschreibung anbei, mit dem Vorschlag des beauftragten Bestbieters.

Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch zur Verfügung, bei Bedarf zusammen mit unserer Rechtsabteilung.

Erfahrungsgemäß können komplexe Themen in einem solchen Setting rascher abgeschlossen werden.

Freundliche Grüße

**Alexander Vollmann**  
Immobilienverwalter

# **BUWOG**

BUWOG Group GmbH  
Rathausstraße 1, 1010 Wien  
[buwog.at](http://buwog.at)

T: +43 1 87828 1189  
M: 0664-60928-1189  
E: [alexander.vollmann@buwog.com](mailto:alexander.vollmann@buwog.com)



## **GLÜCKLICH WOHNEN**



Firmenbuch-Nr. 349794d  
Handelsgericht Wien

---

**Von:** office@advokat-wien.at <office@advokat-wien.at>

**Gesendet:** Mittwoch, 5. April 2023 14:32

**An:** Vollmann, Alexander <Alexander.Vollmann@buwog.com>

**Cc:** Fertner, Martina <Martina.Fertner@buwog.com>

**Betreff:** AW: Döblerhofstrasse 10, 1030 Wien / Betriebskostenabrechnungen, Vorausschau 2023 bis 2025 sowie sonstiges

Sehr geehrter Herr Vollmann!

Ich halte fest, dass ich nach wie vor keinerlei Antwort auf mein nachstehendes E-Mail vom 09.03.2023 erhalten habe.

Gemäß § 20 ff WEG sind Sie verpflichtet, mir als Wohnungseigentümerin die Einsicht in die Verträge zu gewähren und weise ich bereits jetzt darauf hin, dass die neuerliche Ablehnung meines Einsichtsrechtes Ihrerseits als wichtigen Grund im Sinne des § 21 Abs 3 WEG gewertet wird.

Daher ersuche ich Sie um vollständige Übermittlung der nachstehend genannten Unterlagen sowie sämtlicher sonstigen Verträge über die Liegenschaft Döblerhofstrasse 10, 1030 Wien bis spätestens

**14.03.2023 (einlangend!),**

widrigenfalls wir uns gezwungen sehen, die erforderlichen gerichtlichen Schritte einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

**Partnerin  
Mag. Nevena Shotekova-Zöchling**

**ROBATHIN&PARTNER  
RECHTSANWALTS GmbH**

**Rotenturmstraße 16-18/1.01  
1010 Wien**

Tel.: +43 1 512 66 55 0

Fax +43 1 512 66 55 10

E-Mail: [office@advokat-wien.at](mailto:office@advokat-wien.at)

Web: [www.robathin.at](http://www.robathin.at)

---

**Von:** [office@advokat-wien.at](mailto:office@advokat-wien.at) <[office@advokat-wien.at](mailto:office@advokat-wien.at)>

**Gesendet:** Donnerstag, 9. März 2023 14:29

**An:** 'Alexander.Vollmann@buwog.com' <[Alexander.Vollmann@buwog.com](mailto:Alexander.Vollmann@buwog.com)>

**Cc:** 'Martina.Fertner@buwog.com' <[Martina.Fertner@buwog.com](mailto:Martina.Fertner@buwog.com)>

**Betreff:** AW: Döblerhofstrasse 10, 1030 Wien / Betriebskostenabrechnungen, Vorausschau 2023 bis 2025 sowie sonstiges

Sehr geehrter Herr Vollmann!

Vielen Dank für Ihre gestrige E-Mail.

Ich ersuche Sie allerdings auch noch um die Übermittlung insb. folgender Verträge:

1. Der eigene Verwaltungsvertrag zwischen der HV und dem Bauträger;
2. Rahmenenergieliefervertrag zwischen der ISTA und dem Bauträger;
3. Vertrag mit der Security-Firma;
4. Vertrag über die Reinigung des Stiegenhauses, etc.
5. Vertrag über die Erhaltung der Grünanlagen (Grunflächenbetreuung);
6. Vertrag über die Schneeräumung, Winterdienst, etc.
7. Versicherungsverträge
8. Vertrag mit dem Brandschutzbeauftragten
9. Wartungsverträge (Gemeinschaftseinrichtungen, etc.)

Ihre werte Stellungnahme kalendiere ich mir mit dem **17.03.2023**.

Mit freundlichen Grüßen

**Partnerin**  
**Mag. Nevena Shotekova-Zöchling**

**ROBATHIN&PARTNER**  
**RECHTSANWALTS GmbH**

**Rotenturmstraße 16-18/1.01**  
**1010 Wien**

Tel.: +43 1 512 66 55 0  
Fax +43 1 512 66 55 10  
E-Mail: [office@advokat-wien.at](mailto:office@advokat-wien.at)  
Web: [www.robathin.at](http://www.robathin.at)

---

**Von:** Vollmann, Alexander <[Alexander.Vollmann@buwog.com](mailto:Alexander.Vollmann@buwog.com)>

**Gesendet:** Mittwoch, 8. März 2023 17:58

**An:** [office@advokat-wien.at](mailto:office@advokat-wien.at)

**Betreff:** AW: Döblerhofstrasse 10, 1030 Wien / Betriebskostenabrechnungen, Vorausschau 2023 bis 2025 sowie sonstiges

Sehr geehrte Frau Mag. Shotekova-Zöchling,

zur Ihrer Anfrage dürfen wir Sie wie folgt informieren:

Die Betriebskostenkalkulation des Bauträgers können wir Ihnen leider nicht zur Verfügung stellen, wir bitten um Verständnis, dass es sich bei den Betriebskostenkontierungen im Neubau um Schätzungen und Annahmen aus Vergleichsobjekten handelt. Die Betriebskostenabrechnung wird die angefallenen Kosten inkl. der BK-Positionen zeigen, je nach Abrechnungsergebnis wird es Anpassungen bei der monatlichen Betriebskostenpauschalrate geben. Wir bitten um Berücksichtigung, dass die erste Betriebskostenabrechnung über das Jahr 2022 nicht vollständig repräsentativ ist, da in den zwei Monaten November und Dezember nicht alle Wartungen erforderlich waren und durchgeführt wurden und somit diese Kosten nicht angefallen sind.

Ich nehme unter anderem Bezug auf die Wartung der Fenster und Außenjalousien, welche erst nach einem Jahr durchgeführt werden sollen.

Beispielhaft kann ich Ihnen folgende Positionen, welche in den Betriebskosten enthalten sind, aufzählen:

- Technisches Facility Management (sämtliche technischen Wartungen)
- Wartung Aufzüge
- Infrastrukturelles Facility Management (Reinigung, Grünflächenbetreuung, Schädlingsbekämpfung, Winterdienst)
- Versicherung
- Stromkosten (Stiegenhausbeleuchtung, Strom Lüftung, Strom Kälte und Strom Aufzüge)
- Müllkosten
- Verwaltungskosten
- Kosten bauplatzübergreifende Anlagen
- Grundsteuer
- Kosten Brandschutzbeauftragter
- Wartung Fenster
- Wartung Außenjalousien
- Wartung Gemeinschaftseinrichtungen (RenzBox, Waschküche, übergeordnetes elektr. Schließsystem, etc.)

- Etc.

Anbei übermitteln wir Ihnen eine grobe Schätzung der erwarteten Aufwendungen im Jahr 2023. Auf Grund der allgemeinen Teuerung sowie möglicher Preisentwicklung während des Jahres 2023 sind diese Kosten als Orientierung zu verstehen.

An vorhersehbaren Bewirtschaftungskosten sind folgende jährliche Nettoaufwendungen zu erwarten:

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Betriebs-/Telekabel-/Aufzugskosten | € 950.000,00   |
| <u>Heizkosten/Warmwasserkosten</u> | <u>verbrauchsabhängig</u>                            |
| Summe Bewirtschaftungskosten 2023  | € 950.000,00 (zzgl. verbrauchsabhängiger Positionen) |

In den geschätzten Kosten sind Erhöhungen nur soweit berücksichtigt als sie derzeit bereits bekannt sind. Nähere Details entnehmen Sie Ihrer Vorschreibung, welche Ihnen gesondert übermittelt wurde.

Die abgeschlossenen Wartungsverträge übermitte ich Ihnen auf Grund der Datengröße via wetransfer. Einige Wartungsverträge befinden sich gerade in Finalisierung, hier können Sie in die Ausschreibungsunterlagen Einsicht nehmen.

Die Wartungsverträge für Fenster- und Beschattungswartung befinden sich gerade in Ausschreibung.

Es besteht zu den beauftragten Wartungsunternehmen kein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Für die Vorschreibung und Abrechnung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkosten wurde die Firma ISTA beauftragt.

Wir haben im Namen der Bewohner zum wiederholten Mal bei der Firma ISTA urgert und die Versendung der Einzelverträge gefordert.

Gerne können Sie sich dazu direkt an Firma ISTA, Herrn Durina ([marek.durina@ista.at](mailto:marek.durina@ista.at)) wenden.

Ich hoffe, diese Informationen helfen Ihnen weiter.

Freundliche Grüße

**Alexander Vollmann**  
Immobilienverwalter



BUWOG Group GmbH  
Rathausstraße 1, 1010 Wien  
[buwog.at](http://buwog.at)

T: +43 1 87828 1189  
M: +43 664 60928 1189  
E: [alexander.vollmann@buwog.com](mailto:alexander.vollmann@buwog.com)



Instagram LinkedIn Twitter



Firmenbuch-Nr. 349794  
Handelsgericht Wien



---

**Von:** [office@advokat-wien.at](mailto:office@advokat-wien.at) <[office@advokat-wien.at](mailto:office@advokat-wien.at)>

**Gesendet:** Mittwoch, 22. Februar 2023 15:31

**An:** Vollmann, Alexander <[Alexander.Vollmann@buwog.com](mailto:Alexander.Vollmann@buwog.com)>

**Cc:** Fertner, Martina <[Martina.Fertner@buwog.com](mailto:Martina.Fertner@buwog.com)>

**Betreff:** Döblerhofstrasse 10, 1030 Wien / Betriebskostenabrechnungen, Vorausschau 2023 bis 2025 sowie sonstiges

Sehr geehrter Herr Vollmann!

Als grundbücherliche Eigentümerin der TOP 335 samt L-UG-3 und Abstellplatz 80 der Liegenschaft Döblerhofstrasse 10, 1030 Wien ersuche ich sowohl höflich als auch dringend um:

1. Übermittlung einer vollständigen Auflistung der von Ihnen errechneten aktuellen Betriebskostenakontoforderungen für die Liegenschaft Döblerhofstrasse 10, 1030 Wien unter Angabe und Aufschlüsselung der einzelnen BK-Positionen sowie
2. Vorausschau für die Jahre 2023 bis 2025 gemäß § 20 Abs 2 WEG über die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen;
3. Übermittlung sämtlicher Verträge der von Ihnen beauftragten Unternehmen;
4. Bekanntgabe eines allenfalls vorliegenden wirtschaftlichen Naheverhältnisses gemäß § 20 Abs 4 WEG;
5. Bekanntgabe, welche Akontozahlungen für die Heiz- und Warmwasserkosten anfallen werden. Gemäß § 20 Abs 3 WEG ist die Hausverwaltung nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes primär für die Bekanntgabe der voraussichtlich anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten zuständig.

Für den Eingang Ihrer Auflistung samt Unterlagen kalendiere ich den **08.03.2023 (einlangend!).**

Mit freundlichen Grüßen

**Partnerin  
Mag. Nevena Shotekova-Zöchling**

**ROBATHIN&PARTNER  
RECHTSANWALTS GmbH**

**Rotenturmstraße 16-18/1.01  
1010 Wien**

Tel.: +43 1 512 66 55 0  
Fax +43 1 512 66 55 10  
E-Mail: [office@advokat-wien.at](mailto:office@advokat-wien.at)

**BITTE BEACHTEN:** Die Informationen in dieser E-Mail inklusive aller Anlagen sind vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Falls der Empfänger dieser Nachricht nicht der beabsichtigte Adressat oder ein für den Mail-Zugang zuständiger Mitarbeiter oder Vertreter ist, werden Sie hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass jede Weitergabe, Verteilung, Vervielfältigung oder sonstige Nutzung dieser Nachricht oder ihrer Anlagen verboten ist. Wenn Sie diese Nachricht aus Versehen erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender per E-Mail und löschen Sie diese E-Mail aus Ihrem Computer. Die Kommunikation via E-Mail kann nicht als abhör- und verfälschungssicher betrachtet werden. Daher kann der E-Mail Versender keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Nachricht oder ihrer Anlage(n) übernehmen. Bitte überprüfen Sie diese E-Mail auf Viren etc., für deren Zuleitung und Folgen der E-Mail Versender ebenfalls keine Verantwortung übernimmt. Wenn Sie eine Bestätigung der Richtigkeit dieser E-Mail und der Anlage(n) wünschen, fordern Sie bitte eine Kopie in Schriftform an.

**PLEASE READ:** The information contained in this email is confidential and intended for the named recipient(s) only. If you are not an intended recipient of this email you must not copy, distribute or take any further action in reliance on it and you should delete it and notify the sender immediately. Email is not a secure method of communication and the sender of the E-Mail cannot accept responsibility for the accuracy or completeness of this message or any attachment(s). Please examine this email for virus infection, for which the sender of the E-Mail accepts no responsibility. If verification of this email is sought then please request a hard copy.

**BITTE BEACHTEN:** Die Informationen in dieser E-Mail inklusive aller Anlagen sind vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Falls der Empfänger dieser Nachricht nicht der beabsichtigte Adressat oder ein für den Mail-Zugang zuständiger Mitarbeiter oder Vertreter ist, werden Sie hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass jede Weitergabe, Verteilung, Vervielfältigung oder sonstige Nutzung dieser Nachricht oder ihrer Anlagen verboten ist. Wenn Sie diese Nachricht aus Versehen erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender per E-Mail und löschen Sie diese E-Mail aus Ihrem Computer. Die Kommunikation via E-Mail kann nicht als abhör- und verfälschungssicher betrachtet werden. Daher kann der E-Mail Versender keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Nachricht oder ihrer Anlage(n) übernehmen. Bitte überprüfen Sie diese E-Mail auf Viren etc., für deren Zuleitung und Folgen der E-Mail Versender ebenfalls keine Verantwortung übernimmt. Wenn Sie eine Bestätigung der Richtigkeit dieser E-Mail und der Anlage(n) wünschen, fordern Sie bitte eine Kopie in Schriftform an.

**PLEASE READ:** The information contained in this email is confidential and intended for the named recipient(s) only. If you are not an intended recipient of this email you must not copy, distribute or take any further action in reliance on it and you should delete it and notify the sender immediately. Email is not a secure method of communication and the sender of the E-Mail cannot accept responsibility for the accuracy or completeness of this message or any attachment(s). Please examine this email for virus infection, for which the sender of the E-Mail accepts no responsibility. If verification of this email is sought then please request a hard copy.