



## Protokoll

### der Wohnungseigentümerversammlung des Hauses 1110 Wien, Fuchsröhrenstraße 34 vom 31. Oktober 2023

Ort: Besprechungsraum der Hausverwaltung in 1210 Wien, Brünner Straße 81

Beginn 17:01 Uhr

Anwesend bzw. vertreten waren Wolfgang Hruschka (zuständiger Referent) und Mag. Friedrich Macher (Jurist) für die Hausverwaltung sowie die Eigentümer Erbas und Flat Immo GmbH, es lag daher keine Beschlussfähigkeit vor.

Die Protokollierung erfolgte handschriftlich durch Mag. Macher, das Protokoll wurde sodann gemeinsam mit Hr. Hruschka verfasst.

Nach Begrüßung, Vorstellung und Feststellung von Anwesenheit und Beschlussfähigkeit wurden die folgenden Tagesordnungspunkte besprochen:

#### 1. Hausfinanzen:

Die Hausverwaltung gibt den tagesaktuellen Buchungsstand der Rücklage des Hauses mit € 20.690,31 bekannt, Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer bestehen nicht.

Monatlich kommen € 1.016,40 an Vorschreibungen zur Rücklage dazu, das sind pro grundbücherlichem Anteil € 1,21 bzw. ca. € 0,90/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Betriebskostenpauschale beläuft sich im Kalenderjahr 2023 auf € 3,10 pro Quadratmeter Nutzfläche, nach € 2,90/m<sup>2</sup> im Kalenderjahr 2022.

Die neuen Vorschreibungshöhen für 2024 werden Ende des Jahres von der Hausverwaltung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (Mindestrücklage) und der Ausgaben 2023 (Betriebskosten) festgesetzt und mit der Jahresvorausschau mitgeteilt.

#### 2. Dachgeschossausbau:

Die Hausverwaltung teilt mit, dass laut Auskunft der Schiffer und Steiner GmbH mit einem Dachgeschossausbau aufgrund der geringen erzielbaren Ausbaufäche und der stark gestiegenen Preise in näherer Zukunft nicht zu rechnen ist.

#### 3. Erhaltungsarbeiten:

Die Hausverwaltung berichtet, dass seit der letzten Eigentümerversammlung im Oktober 2021 außer Kleinreparaturen und regelmäßig wiederkehrenden

Instandhaltungsarbeiten Trockenlegungen des Mauerwerks in Top 10 und im Eingangsbereich erfolgten. Im **Keller unterhalb des Eingangsbereichs** musste wegen der Mauerfeuchte auch eine Querisolierung beauftragt werden. Nach Austrocknen der Mauern wird im Eingangsbereich des Hauses ein Sanierputz angebracht werden (Kosten laut Anbot 4.000,- netto).

Weiters werden in naher Zukunft die nicht ausreichend dimensionierte **Kanalleitung im 3. Stock**, welche ständig verstopft ist, weswegen die Hausversicherung die Schadensdeckung nicht mehr übernimmt, saniert, die Kosten belaufen sich ca. € 4.200,- netto.

Die notwendige Adaptierung der **Allgemeinelektrik** (Anpassung an die derzeit geltenden Sicherheitsbestimmungen) wird ebenfalls beauftragt und kostet laut vorliegendem Anbot ca. € 10.500,- netto.

Die offenen **Dachbodenrinnen**, die regelmäßig zu Überlaufschäden führen, werden durch Polokalrohre ersetzt, die Kosten belaufen sich auf ca. € 5.100,- netto.

Alle oben genannten Arbeiten zuzüglich ca. 15 % Ust und Bauverwaltung, können aus der bestehenden Rücklage finanziert werden.

Die Sanierung der Attika (ca. € 6.000,- netto), die Verputzerneuerung bei den abgeschlagenen Stellen der Hoffassade (ca. € 18.000,- netto), die Sanierung der Risse und Abplatzungen an den Fassaden (ca. € 15.000,- netto), die Sanierung der abgetretenen Stufen der Stiegenhaustreppen (ca. € 6.000,- netto), die Instandhaltung des Stiegenhausbelages (ca. € 8.000,- netto) und die Instandhaltung des Stahlträgers im Keller (ca. € 3.000,- netto) werden im Hinblick auf die bestehende Rücklage und die nicht gegebene Dringlichkeit vorerst aufgeschoben.

Sollte es hier zu notwendigen Erhaltungsarbeiten kommen, müssten die Arbeiten mittels einer Sonderdotierung der Rücklage (anteilige Einmalzahlungen aller Eigentümer) finanziert werden, pro € 10.000,- wären das € 11,90 pro grundbücherlichen Mindestanteil.

#### **4. Allfälliges:**

Die Hausverwaltung wird die zukünftigen Eigentümerversammlungen nach Möglichkeit nicht mehr in den Herbstferien (und natürlich auch nicht in den Sommer- oder Semesterferien) abhalten.

Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass die allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere die Fluchtwege, frei von Gegenständen zu halten sind, welche eine Brandlast oder eine Stolpergefahr bedeuten können. Dies wird von den Rauchfangkehrern regelmäßig überprüft und kann neben der zivil- und strafrechtlichen Haftung bei Zuwiderhandeln auch zu behördlichen Anordnungen und Verwaltungsstrafen führen.

Sollte es zu Sperrmüllablagerungen im Haus kommen, möge dies unverzüglich der Hausverwaltung gemeldet werden, die Entsorgung muss zu Lasten der Betriebskosten erfolgen, wenn nicht ein Verursacher eindeutig identifiziert wird.

Restmüll ist ordnungsgemäß in den Müllcontainern zu entsorgen und nicht im Eingangsbereich abzustellen! Die Container befinden sich im Hinterhof, der durch den Keller erreichbar ist (nach dem Kellerabgang geradeaus nach hinten!).

Ende 17:26 Uhr

Wien, am 31. Oktober 2023

**Hausverwaltung Obermeier GesmbH**