

## PROTOKOLL

der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.03.2022, 16:30 Uhr

**1110 Wien, Grillgasse 6**

**(im Gemeinschaftsraum im Keller der gegenständlichen Liegenschaft)**

---

### **Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit/Beschlussfähigkeit**

Anwesende Eigentümer bzw. deren bevollmächtigte Vertreter laut Anwesenheitsliste:  
1333/3341 Anteile = 39,90 %

Beschlussfähigkeit: nicht gegeben

Für HV Rustler:

Mag. Alexandra Kohn  
(Real Estate Manager)

Tel.: 01/891 39 DW 593,  
[kohn@rustler.eu](mailto:kohn@rustler.eu)

Marija-Maja Molnar,  
(Junior Real Estate Manager)

Tel.: 01/891 39 DW 594,  
[mmolnar@rustler.eu](mailto:mmolnar@rustler.eu)

Matthias Weninger  
(Teamleader Condominium Management)

Tel.: 01/891 39 DW 530,  
[weninger@rustler.eu](mailto:weninger@rustler.eu)

*Anmerkung: Alle im Protokoll genannten Personen werden ohne Titel angeführt.*

*Auf Grund der WEG Novelle 2022 ist die Zustimmung einer/s Wohnungseigentümers/in für den digitalen Versand von Verwaltungsunterlagen erforderlich. So Sie uns nicht gegenteilig anweisen, verwenden wir die uns bekannte, bisher verwendete E-Mailadresse bis auf Widerruf weiter. Andernfalls ersuchen wir höflich um Bekanntgabe einer aktuellen Versandadresse.*

---

## Tagesordnung

1. Finanzbericht / Kostensituation
2. Vermietung der Hausbesorgerwohnung Top 2
3. Garagenbeleuchtung
4. Balkonsanierung
5. Wiederkehrende Baumkontrolle und entsprechende Maßnahmen
6. Allfällige Hausangelegenheiten
  - a. Errichtung E-Ladestation in der Garage
  - b. Gegensprechanlage
  - c. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
  - d. Lagerungen
  - e. Hausreinigung / Gartenbetreuung
  - f. Müll
  - g. Fenster

### **1. Finanzbericht / Kostensituation**

Frau Mag. Kohn gibt die rechnerischen Salden zum Stichtag 22.03.2022 wie folgt bekannt:

|                                    |            |                |                      |
|------------------------------------|------------|----------------|----------------------|
| Konto Reparaturrücklage Allgemein: | Aktivsaldo | rd. € 86.300,- | (p.m. rd. € 3.900,-) |
| Konto Betriebskosten Allgemein:    | Aktivsaldo | rd. € 27.200,- | (p.m. rd. € 5.800,-) |
| Konto Betriebskosten Aufzug:       | Aktivsaldo | rd. € 1.500,-  | (p.m. rd. € 600,-)   |

HV Rustler informiert, dass die hohen Guthaben der Betriebskosten 2021 sich aufgrund der Reduktion der Kosten für die Hausbetreuung aufgrund des Wechsels vom Hausbesorger zur Reinigungsfirma ergeben. Da für das kommende Jahr mit erheblichen Teuerungen zu rechnen ist, werden die Betriebskostenkonti im Rahmen der Vorausschau für das Jahr 2023 entsprechend angepasst.

*Ergänzend verweist HV Rustler auf die Bestimmungen des § 32 Abs 9 WEG, wonach Wohnbeitragszahlungen am 5. des jeweiligen Kalendermonats fällig sind.*

*Gem. § 20 Abs. 5 WEG hat der Verwalter rückständige Zahlungen einzumahnen und nötigenfalls binnen 6 Monaten Klage einzubringen und die Anmerkung der Klage zu beantragen (Anm.: Mahnspesen HV € 15,- + Verzugszinsen z.G. d. WEG).*

*Die Vorschreibung der Wohnbeiträge erfolgt in Form einer Dauerrechnung und ersucht HV Rustler um Bekanntgabe, sollte ein Abbuchungsauftrag gewünscht werden.*

### **2. Vermietung der Hausbesorgerwohnung Top 2**

Die ehemalige Hausbesorgerwohnung Top 2 steht seit der Pensionierung der Hausbesorgerin im Mai 2020 leer. Da eine Vermietung bisher aufgrund des Zustandes erfolglos blieb, informiert HV Rustler über die Möglichkeiten zum weiteren Verfahren mit der Hausbesorgerwohnung.

Als allgemeiner Teil der Liegenschaft befindet sich die Wohnung im Miteigentum aller Wohnungseigentümer. Die Vermietung ehemaliger Hausbesorgerwohnungen ist Aufgabe der Hausverwaltung und erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verwaltung. HV Rustler stellt klar, dass es

für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz keinen Mehrheitsbeschluss bedarf.

Die Wohnung befindet sich in unsaniertem Zustand und wird derzeit zu folgenden Konditionen vermietet:

Bruttomiete: € 350,-  
Kautions: € 1.050,- (3 Bruttomonatsmieten)  
Vertragsdauer: befristet auf 3 Jahre  
Ausstattung: Vorzimmer, Zimmer, Küche, Bad, WC

Herr Covalenco weist darauf hin, dass der Mietpreis seines Erachtens zu niedrig ist und angepasst werden sollte. HV Rustler teilt mit, dass die Wohnung von Maklern besichtigt und bewertet wurde und der Preis demnach marktkonform festgesetzt wurde. Sollten sich bis zur Vermietung die Verhältnisse ändern, kann die Miete entsprechend angepasst werden. Bei Vermietung der Wohnung im sanierten Zustand kann ein Mietpreis zwischen € 490,- und € 520,- pro Monat vorgeschrieben werden.

Die HV Rustler hat eine Grobkostenschätzung für eine Sanierung samt Badezimmer und Küchenzeile (Basisausstattung) der Wohnung eingeholt und die Kosten wurden auf rd. netto € 30.000,- geschätzt. Die anwesenden Wohnungseigentümer werden befragt ob eine Sanierung der Wohnung vorbereitet werden soll, sprechen sich jedoch dagegen aus. Es wird entschieden, dass die Wohnung unsaniert vermietet werden soll.

Es kommt zu einer Diskussion betreffend den negativen Umlaufbeschluss zur Vermietung an die Bewohnerin Frau Reiterer. Viele der anwesenden Wohnungseigentümer sprechen sich dafür aus, dass die Wohnung an Frau Reiterer vergeben wird. Die Hausverwaltung informiert, dass Mietinteressenten einen Gehaltsnachweis der letzten 3 Monate vorlegen müssen als Nachweis, dass zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses einer regelmäßigen Erwerbstätigkeit nachgegangen wird. Da Frau Reiterer diese Voraussetzungen derzeit nicht erfüllt und ein negativer Beschluss vorliegt, kann eine Vermietung an die Dame derzeit nicht erfolgen. HV Rustler erklärt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft das Risiko des Mietzinsausfalls trägt und im Falle einer Mietzins- oder Räumungsklage zusätzlich die Anwaltskosten zu tragen hat.

HV Rustler erkundigt sich, ob grundsätzlich Interesse besteht die ehemalige Hausbesorgerwohnung zu verkaufen und erklärt grob die rechtlichen Schritte die dafür erforderlich sind.

- *Einwilligung sämtlicher WE zum Verkauf der Wohnung (100%)*
- *Einigkeit aller zum Kaufpreis*
- *Anpassung Nutzwertgutachten*
- *Parifizierung*
- *Nachtrag zum WE-Vertrag*
- *Einigkeit: Kaufpreis aufgeteilt oder in Reparaturfonds*
- *Unterzeichnung Kaufvertrag und sonst. Dokumente*
- *Sämtliche Gläubiger und andere Grundbuchsberechtigte müssen zustimmen*
- *Notarielle Beglaubigung aller Unterschriften*
- *Einverleibung im Grundbuch*

HV Rustler teilt mit, dass es sich beim Verkauf der Hausbesorgerwohnung um keine Angelegenheit der Hausverwaltung handelt und die Eigentümer sich einig werden müssen. Die anwesenden Eigentümer lehnen die Option des Verkaufes ab.

HV Rustler bittet die anwesenden Eigentümer gemeinsam eine weitere Vorgehensweise für das Weiterverfahren betreffend die Hausbesorgerwohnung festzulegen und man kommt zu folgendem Ergebnis:

→ Für den Fall, dass Frau Reiterer einen Nachweis über die Pensionszahlung in erforderlicher Höhe vorlegen kann, soll die Wohnung nach ihrem Pensionsantritt nächstes Jahr an Frau Reiterer vermietet werden. Bis dahin bleibt die Wohnung leerstehend. HV Rustler wird sich diesbezüglich mit Frau Reiterer in Verbindung setzen und die Voraussetzungen prüfen.

→ Kann Frau Reiterer keinen entsprechenden Nachweis in entsprechender Höhe vorbringen, wird sich HV Rustler um die Vermietung der Wohnung auch an hausfremde Personen bemühen. Es ergeht in diesem Fall eine Information an die Wohnungseigentümer mit relativ kurzer Rückmeldefrist, da bei zu langer Frist die Mieter aufgrund der langen Wartezeit absagen werden.

### **3. Garagenbeleuchtung**

HV Rustler informiert die anwesenden Eigentümer über den Beschluss betreffend die Umrüstung der Garagenbeleuchtung auf LED. Dieser ist nicht zustande gekommen, die Beschlussverlautbarung erfolgt noch gesondert. Ein Tausch der gesamten Garagenbeleuchtung auf LED ist demnach nicht möglich. HV Rustler teilt mit, dass im Sinne der dynamischen Verwaltung einzelne Leuchtstoffbalken sofern sie defekt sind, auf LED-Balken getauscht werden. Da die derzeitige Schaltung der Garagenbeleuchtung allein mittels Lichtschalter ein Sicherheits- und somit Haftungsrisiko, im Hinblick auf Stolper- und Fluchtgefahr darstellt, wird das Anbringen von Bewegungsmeldern jedenfalls beauftragt.

### **4. Balkonsanierung**

Da sich die Balkone und insbesondere die Geländer und Plexiglasscheiben in schlechtem Erhaltungszustand befinden, wurde die Firma Elpa Bau mit einer Begehung der Balkone zur Aufnahme des Sanierungsbedarfs beauftragt. Die Besichtigungen haben am 17.02.2022 und 25.02.2022 stattgefunden. In einer ersten Stellungnahme teilte Firma Elpa Bau mit, dass die Schäden hauptsächlich bei den Plexigläsern, den alten Eternitplatten sowie bei den teilweise durchgerosteten Metallgeländern liegen. Da zum Zeitpunkt der Versammlung noch kein detaillierter Bericht sowie kein Angebot vorlagen, ergehen weitere Informationen schriftlich an alle Wohnungseigentümer.

→ Ziel der Sanierung ist, die Absturzsicherungen entsprechend den derzeit gültigen Normen instand zu setzen.

Auf Anregung der Wohnungseigentümer des Dachgeschosses wird vereinbart, dass im Zuge der Balkonsanierung auch die Möglichkeit der Reinigung des Zwischenraumes unter den Betonplatten überprüft werden soll.

### **5. Wiederkehrende Baumkontrolle und erforderliche Maßnahmen**

HV Rustler klärt über das Wiener Baumschutzgesetz auf bzw. die Verpflichtung von Eigentümern den Baumbestand auf ihrem Grundstück zu erhalten. Im Zuge der jährlichen Baumkontrolle werden Bäume insbesondere auf die Erhaltungswürdigkeit und die Verkehrssicherheit überprüft und erforderliche Maßnahmen aufgezeigt. Es kann somit verhindert werden, dass es zu Personen- oder Sachschäden und somit einer Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft kommt.

Im Zuge der letzten Baumüberprüfung wurde festgestellt, dass ein Baum abgestorben ist und gerodet werden muss. Zwischenzeitlich ist der Bescheid für die Baumfällung sowie die Pflanzung

eines Ersatzbaumes ergangen. HV Rustler wird den Auftrag zur Baumrodung und Ersatzpflanzung an den Bestbieter Firma Kleibenzettel zu einem Höchstpreis von netto € 1.370,- erteilen.

## **6. Allgemeine Hausangelegenheiten**

### a) Errichtung E-Ladestation in der Garage

Aufgrund von Anfragen seitens einiger Wohnungseigentümer erläutert HV Rustler die derzeit geltenden Vorschriften für die Errichtung einer Einzelladestation in der Garage. Für die Errichtung durch einen einzelnen Eigentümer, bedarf es der Zustimmung sämtlicher anderen Wohnungseigentümer. Bei dieser Maßnahme, handelt es sich um eine Verfügung eines einzelnen Wohnungseigentümers und somit um keine Verwaltungsangelegenheit. Die Zustimmungen der Miteigentümer hat der Eigentümer, welcher die Maßnahme umsetzen möchte, selbst einzuholen. Die Hausverwaltung kann weder eine Zustimmung erteilen, noch versagen.

Mit der WEG-Novelle 2022, wurde für die Errichtung einer Einzelladestation zum „Langsamladen“, das bedeutet ein Laden mit max. 3,7 kWh, mittels der „Zustimmungsfiktion“ eine Erleichterung geschaffen.

Die Zustimmung zur Errichtung einer Einzelladestation gilt in diesem Fall als erteilt, wenn:

- Vom jeweiligen Eigentümer über geplante Änderungen durch Übersendung gem. § 24 Abs. 5 WEG (Aushang und Übersendung) verständigt wurde
- Und nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der oben genannten Verständigung von einem Miteigentümer widersprochen wurde.
- Die Änderung muss in der Verständigung klar und verständlich beschrieben werden.
- Die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs müssen in der Verständigung genannt werden.

Änderungen dürfen darüber hinaus nur dann vorgenommen werden, wenn es dadurch zu keiner Schädigung des Hauses, keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer und keiner Gefährdung der Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen kommt.

### b) Gegensprechanlage

HV Rustler teilt mit, dass die Arbeiten zum Tausch der Gegensprechanlage abgeschlossen sind. Von Seiten einiger Eigentümer werden Probleme bei der Einstellung des Tons der Gegensprechanlagen Innenstellen angemerkt. Laut Information der Fa. IHN kann zwischen 5 Klingentönen gewählt werden. Die Bedienungsanleitung für die Geräte wird dem Protokoll beigelegt.

Die Wohnungseigentümer berichten, dass die neuen Innenstellen niedriger montiert wurden als die bisherigen. Laut Elektriker war aufgrund der bestehenden Kabelauslässe und Kabeleinführungen der Innenstellen eine höhere Montage ohne zusätzliche Aufwände technisch nicht möglich.

Probleme in einzelnen Tops werden mit der Hausverwaltung direkt abgewickelt. HV Rustler informiert, dass das Ausmalen rund um das Außentableau noch erledigt wird.

### c) Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Die anwesenden Wohnungseigentümer teilen mit, dass sich im Kinderwagen- und Fahrradraum ungenutzte und veraltete Fahrräder/Kinderwägen befinden. Es wird daher ein Rundschreiben ergehen indem die Bewohner aufgefordert werden Ihre Fahrräder/Kinderwägen zu beschriften um diese so von den ungenutzten, zu entsorgenden Gegenständen unterscheiden zu können. Die nicht

im Gebrauch stehenden Gegenstände werden sodann entrümpelt. HV Rustler weist darauf hin, dass der Raum nur für die Lagerungen von Fahrrädern und Kinderwägen gewidmet ist.

#### d) Lagerungen

Aus gegebenem Anlass informiert HV Rustler über die Bestimmungen des Wiener Feuerpolizeigesetz und teilt mit, dass Lagerungen von Gegenständen im Allgemeinbereich (Stiegenhaus, Keller, Hof, Garage) nicht erlaubt sind. Die anwesenden Wohnungseigentümer werden über das Risiko einer Anzeige bei der MA36 durch den Rauchfangkehrer und damit einhergehende Verwaltungsstrafen bis € 21.000,- informiert. HV Rustler macht darauf aufmerksam, dass im Brandfall keine Versicherungsdeckung gegeben ist, wenn Lagerungen vorhanden sind. Alle Wohnungseigentümer werden aufgefordert allfällige Lagerungen auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft zu entfernen. Vermietende Wohnungseigentümer werden gebeten diese Information an ihre Mieter weiterzuleiten.

#### e) Hausreinigung / Gartenbetreuung

Es werden zahlreiche Beschwerden über die Hausreinigungsfirma mitgeteilt. HV Rustler wird die Hausreinigungsfirma darüber informieren und mitteilen, dass ab sofort die Reinigung sowie die Gartenbetreuung ordnungsgemäß zu erfolgen hat andernfalls ein Wechsel der Reinigungsfirma stattfindet. Die Wohnungseigentümer werden die Reinigung in den nächsten 2 Monaten überprüfen. Sollte keine Besserung eintreten soll ein Wechsel erfolgen. HV Rustler wird 3 Vergleichsangebote von anderen Reinigungsfirmen einholen und den Bestbieter beauftragen. Die Wohnungseigentümer werden über einen allfälligen Wechsel rechtzeitig informiert.

Wie in der Versammlung besprochen, wird untenstehend das Leistungsverzeichnis von Fa. Sini angeführt:

Hausreinigung:

#### **1X WÖCHENTLICHE ARBEITSLISTUNG (Mo-Fr, ausgen. Feiertage)**

- Stiegenhaus, Gänge kehren und waschen inklusive Kellerbereich kehren
- Fensterbretter feucht wischen
- Handlauf feucht wischen
- Aufzugskabine, Türen gründlich reinigen und mit Pflegemittel aufpolieren
- Säuberung der Postkästen, Entfernen von Prospektmaterial
- Sichtkontrolle von allgemeiner Nutzung unterliegenden elektrischen und mechanische Hauseinrichtung
- Reinigung der Eingangstür
- Entfernen der Verunreinigungen an allen der gemeinschaftlichen Nutzung unterliegenden Einrichtungen (z.B. Spinnweben bei Bedarf entfernen)
- Schalter sowie Anschlagtafeln feucht wischen
- Deckel der Müllcontainer außen feucht wischen
- Kehren des Gehsteiges, des Müllplatzes, des Hofes und der Innenwege (ausgenommen im Winter bei Frost)
- Austausch von defekten Glühbirnen
- Müllcontainer außen gründlich reinigen

### **3X JÄHRLICHE ARBEITSLEISTUNGEN (Generalreinigung)**

- Fenster, Türen der allgemeinen Nutzung unterliegend samt Stock und Rahmen gründlich waschen
- Einlassen der Holztüren mit Holzmilch (Zählerkasten- und allgemeine Türen des Stiegenhauses)
- Generalreinigung aller öffentlichen Nebenräume
- Keller kehren
- Gründliche Reinigung der Stiegen Geländer
- Beleuchtungskörper innen und außen waschen
- Allgemeine

### **1X GRATIS SERVICELEISTUNGEN**

- Gleichbleibendes Personal bei der Hausbetreuung
- 24-Stunden-Dienst, rasche Reaktion und Erledigung
- Regelmäßige Kontrolle der Reinigungsarbeiten durch die Geschäftsführung
- Regelmäßige Kontrolle auf Schäden, sofortige Mitteilung an die Hausverwaltung
- Austragen von Vorschreibungen oder Aushängen von Mitteilungen am schwarzen Brett
- Wasserzählerablesung, Stromzählerablesung und Waschmarkenverrechnung
- Scharniere von Fenstern und Türen 1x jährlich ölen
- Schlüsseldienst für Handwerker und andere Professionalisten
- Regelmäßige Entleerung der Siebe in den Regensinkkästen
- Blitzdienst bei ausgefallenen Beleuchtungskörpern innerhalb 2 Stunden (Mo-Fr. v. 8-16 Uhr) nach Verständigung
- Bei Anlagen mit mehr als zwei Stiegen wird ein zweiter Reinigungstag vereinbart.
- 14-tägiger Austausch der Schmutzfangmatte(Gratis) wenn vom Auftraggeber bereitgestellt wird
- Bei Notfall oder Störung telefonisch erreichbar unter 01 / 815 04 41

Gartenbetreuung:

#### **Leistungsbezeichnung**

- Rasen mähen 14 x
- Schnittgut entsorgen
- Heckenschnitt
- Laubentfernung

f) Müll

Frau Batinic berichtet, dass die Restmüllcontainer durch die Mieter des Geschäftslokales regelmäßig mit Plastikverpackungen vollgefüllt werden und regt an, dass ein weiterer Restmüllcontainer auf Kosten des Geschäftslokals bestellt wird. Sofern hier eine Einigung über die Kostenübernahme mit dem Wohnungseigentümer des Geschäftslokals getroffen werden kann, wird HV Rustler die Bestellung des weiteren Restmüllcontainers vornehmen. Auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft wird kein zusätzlicher Container bestellt.

HV Rustler wird die MA48 darauf hinweisen, dass der öffentliche Abfallbehälter vor dem Haus Grillgasse 6 wieder montiert werden soll, da man sich so weniger Müll ausgehend von Passanten in der Garageneinfahrt erhofft.

g) Fenster

HV Rustler bittet alle Wohnungseigentümer um Rückmeldung falls Reparaturbedarf an den Fenstern in den Wohnungen besteht. Derzeit sind Besichtigungen von Fenstern in einzelnen Tops offen und könnten diese gemeinschaftlich abgehalten werden. Die Tops, 7, 3, 11, 14, 15, 20, 25, 26, 31 bitten um Besichtigung ihrer Fenster und stimmen zu, dass ihre Kontaktdaten zum Zweck der Terminvereinbarung an die Fensterfirma weitergegeben werden können. HV Rustler weist darauf hin, dass allgemeine Wartungsarbeiten von den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen sind und lediglich Reparaturen oder Fenstertausch bei irreparablen Fenstern von der Wohnungseigentümergeinschaft. Sollten andere Eigentümer ebenfalls Reparaturbedarf feststellen, bittet HV Rustler um Rückmeldung bis 15.04.2022.

---

Die zur Wohnungseigentümerversammlung nicht erschienenen Eigentümer werden ersucht, binnen 14 Tagen ab Zustellung des Protokolls (Versanddatum: 30.03.2022) zu den Diskussionsthemen/angestrebten Beschlussfassungen Stellung zu beziehen, so sie mit diesen **nicht** konform gehen.

---

*Ihre Gebäudeverwaltung Rustler*

Verteiler: ergeht gleichlautend an alle Eigentümer  
Aushang Anschlagtafel

Beilage: Bedienungsanleitung Sprechanlage