



Realitäten Ofner GmbH

**Umseer Straße 8
3040 Tausendblum bei Neulengbach**

Telefon: 0664/3848798

www.realitaeten-ofner.at

FN 298510 k, Gericht Neulengbach UID.Nr.ATU63691455



An alle
Eigentümerinnen und Eigentümer
der Liegenschaft
Peitlgasse 7,
Wien 21 Großjedlersdorf

Neulengbach, am 10.04.2025
verwaltung@realitaeten-ofner.at

Liegenschaft Peitlgasse 7, 1210 Wien Niederschrift der Eigentümerversammlung 2025

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir erlauben uns, Ihnen das Protokoll (Niederschrift) der

Wohnungseigentümerversammlung

Ihrer Liegenschaft zu senden. Diese fand am
Mittwoch, 9. April 2025 um 19:00 Uhr im Lokal Master Pizza
Burger, Hermann Bahr Straße 2, 1210 Wien statt.

PROGRAMM und VERLAUF:

1. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit.

Ich danke Ihnen und allen Eigentümern für die Beauftragung mit der Verwaltung Ihrer Liegenschaft. Ich werde versuchen das von den Eigentümern entgegen gebrachte Vertrauen zu rechtfertigen. Die Anwesenheitsliste legen wir diesem Protokoll bei.

2. Liegenschaftsbetreuung:

Frau Trumpes erklärte mehrmals glaubhaft, dass sie im Dezember 2026 in Pension gehen wird. Es wird eine Abfertigung fällig - laut Berechnung der Lohnverrechnung ein Betrag von ca. € 21.700,00. Der Stand der Abfertigungsrücklage per 31.12.2023 betrug € 5.513,85. Unserem Vorschlag, dass wir in der monatlichen Vorschreibung ab Juni 2025 (für die Dauer von 19 Monaten) einen Betrag von durchschnittlich € 27,00 (für kleinere Wohnungen weniger,

für größere Wohnungen mehr) netto pro Top einheben, um so die erforderliche Summe anzusparen, stimmten alle anwesenden Eigentümer zu. Daher lege ich neue Vorschreibungen diesem Protokoll bei.

Wir haben trotz mehrfacher Urgenz von der Vorverwaltung weder Geld noch eine Abrechnung für 2024 erhalten. Tatsache ist, dass nach WEG erst am 30.6.2025 diese Abrechnung allen Eigentümern zur Verfügung gestellt werden muss. Dass das Guthaben in mir unbekannter Höhe nicht überwiesen wurde, versetzt mich in Stauen.

3. Sicherheitsnormen-Wartungsarbeiten:

Eine überarbeitete Sicherheitsliste wird dem Protokoll beigelegt. Ergänzend halten wir fest, dass die Firma Chupp die Kontrolle für die Feuerlöscher und der Trockensteigleitung 2024 durchgeführt hat und für 2025 durchführen wird. Wir ergänzen die durchgeführten Termine der Trockensteigleitung.

Bisher offenbar ohne Wartung blieb die Jahr 2023 durch die Firma Kennedy GmbH erneute Drucksteigerungsanlage in dieser Liegenschaft. Herr Krystian Rybka, Eigentümer der Top 1, beklagte, dass durch diese Drucksteigerungsanlage in seinem straßenseitigen Zimmer eine Lärmbelästigung und Vibrationen entstehen. Es wurden zwei Kostenvoranschläge für die jährliche Wartung vorgelegt. Schließlich und endlich wurde folgender Weg festgelegt: Ich habe die Firma PAS Pumpentechnik GmbH beauftragt, eine Wartung durchzuführen und zeitgleich die Überprüfung der Anlage vorzunehmen, ob sie ordnungsgemäß montiert ist und mit welchen Maßnahmen sie weniger störend für die Top 1 gestaltet werden kann (Möglicherweise durch die Unterlegung einer Gummimatte oder Gummipuffer beim Anschluss des Wasserrohres).

Sämtliche Arbeiten für den Personenlift ihrer Liegenschaft werden von der Firma KONE AG durchgeführt (auch die Besetzung 24 Stunden Notrufzentrale). Frau Trumpes ist für die wöchentliche Kontrolle verantwortlich und jährlich führt die Firma A-Control Aufzugsprüfung GmbH die vorgeschriebene Jahresüberprüfung des Personenaufzuges durch.

4. PKW Stellplatzvergabe:

Der Eigentümer der Top 5, Herr MMag. Emberger teilte mit, dass er möglichst kurzfristig seinen Mietvertrag für den Parkplatz 5 kündigen möchte; dies wurde von den Eigentümern per 30.04. angenommen. Nach längerer Diskussion wurde der Vorschlag von Frau Trumpes und mir genehmigt, dass ich in der Liegenschaft Peitlgasse 11 im Zuge eines Rundschreibens Mietinteressenten für diesen Parkplatz ausfindig machen

sollte, welche für den Rest des Jahres den Parkplatz 5 mieten.

5. Wünsche und Anliegen der Eigentümer.

Im 9. Stock besteht eine nasse Stelle an der Mauer zum Bad der Top 30, der sich vergrößert. Daher haben wir die Fa. Polygon mit der Leckortung beauftragt, um die Schadstelle mit möglichst wenigen Stemmarbeiten reparieren zu lassen.

Herr Stöger bedauerte, dass keine Fahrradabstellplätze bzw. kein Fahrradabstellraum in der Liegenschaft vorhanden ist. Dies wurde ausführlich besprochen. Auch der ab Mai zur Neuvergabe zur Verfügung stehende PKW Stellplatz Nr. 5 eignet sich anscheinend nicht für das Anmieten und Abstellen von Fahrrädern. Es wird geprüft ob Fahrräder am Grund und Boden von Peitlgasse 11, von der Straße her gesehen hinter den Müllkübeln, abgestellt werden dürfen. Dafür ist aber die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer der Liegenschaft Peitlgasse 11 notwendig. Außerdem wäre es denkbar, dass das Gebäude, welches Frau Trumpes für Hausbetreuungssachen, wie z.B. Streusand, verwendet, nach deren Pensionierung für das Abstellen von Fahrrädern verwendet werden könnte. Weiters habe ich Herrn Stöger entsprechend seines Wunsches den Grundbuchsauszug der vis-à-vis Liegenschaft übermittelt, in der es angeblich freie Abstellplätze für Fahrräder gibt.

Außerdem äußerte Familie Emberger den Wunsch, ihre Wohnung vom Gasnetz abzuschließen und mit einem anderen Energieanbieter zu heizen. Hier sind die Möglichkeiten eher beschränkt, Herr Emberger wird sich erkundigen, ob ein Anschluss seiner Wohnung an das Fernwärme-Netz der Gemeinde Wien möglich ist (Heizung durch einen Wärmetauscher in seiner Wohnung).

6. Blick in die Zukunft (Vorausschau):

Ich betone ausdrücklich, dass wir keine Salden und Überweisungen für das Jahr 2024 von der Vorverwaltung erhalten haben. Das bedeutet: die unten angeführten Zahlen beziehen sich nur auf die Einnahmen und Ausgaben des Jahres 2025.

Für die Betriebskosten besteht ein Guthaben von etwa 1.200 Euro aktuell. Die Rücklage ist aktuell mit 8.107,13 Euro gefüllt (ohne Berücksichtigung des mir unbekanntes Vorjahressaldo). Daher ist anzunehmen, dass eine ausgeglichene Betriebskostenabrechnung für 2025 entstehen wird. Eine Senkung für die Zahlungen der Rücklage ist nicht möglich, da laut der gesetzlichen Vorgabe mindestens 1,05 Euro pro Quadratmeter Wohnraum und Monat eingehoben werden muss.

Wünsche für absehbare Reparaturen bestehen nicht.

7. **Termine**: Zur nächsten Eigentümerversammlung werden wir im Jahr 2026 einladen. Wir werden Angebote von Reinigungsunternehmen für die Betreuung Ihrer Liegenschaft einholen und diese bei der Versammlung vorlegen. Die Hausbesorger-Wohnung Top 2 könnte - sofern die Eigentümer nicht die Verpflichtung eines/einer Hausbetreuers/Hausbetreuerin mit Dienstwohnung wünschen, vermietet werden. Dafür ist die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer im Rahmen einer Beschlussfassung notwendig.

Dieses Protokoll wird jedem Wohnungseigentümer durch Übersendung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjektes oder an eine andere vom Wohnungseigentümer bekannt gegebene Zustellanschrift zur Kenntnis gebracht. Wegen der Einführung einer neuen Position für die Ansparung für die Abfertigungsrücklage wird eine weitere Zeile in die Vorschreibung eingesetzt, daher erfolgt die Versendung per Post.

Mit freundlichen Grüßen

Kathrin Föllner

Dr. Gerhard Ofner

Beilagen:

Anwesenheitsliste

Sicherheitsliste

neue Vorschreibungen/Zahlscheine ab Juni 2025