

# **PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**



**1070 Wien, Kirchengasse 16  
am  
22.01.2025**

## ANWESENHEIT:

|                    |                         |                  |
|--------------------|-------------------------|------------------|
| WOHNUNGSEIGENTÜMER | gem. Anwesenheitsliste: | 1528/2070 = 73 % |
|                    |                         |                  |
| IMV:               | Lisa Ghuneim            | Verwalterin      |
|                    |                         |                  |
|                    |                         |                  |
| BEGINN:            | 16.00 UHR               |                  |
| ENDE:              | 17.00 UHR               |                  |
| ORT:               | PAULANERGASSE 15,       | 1040 WIEN        |
| VERFASSER:         | Lisa Ghuneim            |                  |

## TAGESORDNUNG

- Begrüßung
- Finanzbericht
- Allfälliges

## BEGRÜSSUNG und VORSTELLUNG TEAM

Frau Lisa Ghuneim begrüßt im Namen der IMV Immobilien Management GmbH die anwesenden Eigentümer.

Die Hausverwaltung ist erreichbar unter der Telefonnummer 01/586 69 55 - 0 / Fax: 01/586 57 13 von Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 17.00 Uhr bzw. Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr

Die Ansprechpartner für die Liegenschaft sind:

|             |                 |         |                       |
|-------------|-----------------|---------|-----------------------|
| Leitung     | Thomas Gruber   | DW: 310 | t.gruber@imv.co.at    |
| Verwaltung  | Lisa Ghuneim    | DW: 368 | l.ghuneim@imv.co.at   |
| Assistenz   | Anita Miljkovic | DW: 396 | a.miljkovic@imv.co.at |
| Buchhaltung | Natascha Streif | DW: 265 | n.streif@imv.co.at    |

24 h Notruf (Notfälle) (außerhalb der Bürozeiten) 0664/4000 190

## FINANZBERICHT

### BETRIEBSKOSTEN:

Derzeit werden folgende monatliche Akkontobeiträge eingehoben:

|                          |   |                      |
|--------------------------|---|----------------------|
| Betriebskosten allgemein | € | 4.228,40/€ 2,20/Ant. |
| Betriebskosten Garage    | € | 130,00/10,00/Anz     |

## RÜCKLAGE:

Anschließend gibt Frau Lisa Ghuneim den Wohnungseigentümern die vorläufigen Rücklagenstände per 30.11.2024 bekannt:

|                  |   |            |
|------------------|---|------------|
| Rücklage Gebäude | € | 2.143,46   |
| Rücklage Garage  | € | - 2.024,16 |

Die derzeitigen monatlichen Einnahmen stellen sich wie folgt dar:

|                  |   |        |
|------------------|---|--------|
| Rücklage Gebäude | € | 576,60 |
| Rücklage Garage  | € | 26,00  |

## ALLFÄLLIGES

- Die Eigentümer haben angemerkt, dass der Aufzug in Stiege 1 häufig nicht funktioniert und zudem eine beunruhigende Geräuschkulisse erzeugt. Die Verwaltung hat mitgeteilt, dass die Wartungsfirma Nibra ein Angebot für eine neue Antriebseinheit (Motor, Getriebe, Bremse, Seile) unterbreitet hat, das etwa 20.000 EUR kosten würde. Die Hausverwaltung ist derzeit dabei, zwei weitere Angebote von den Firmen Otis und Heissenberger einzuholen. Die Eigentümer weisen darauf hin, dass der Motor des Aufzugs erst vor einem Jahr erneuert wurde und daher noch eine Gewährleistung bestehen sollte. Dies wird von der Verwaltung mit Nibra geklärt. Falls notwendig, würde die Zahlung gegebenenfalls durch eine Sondervorschreibung geregelt werden.
- Auf Antrag der Eigentümer wurde die Garagenreinigung auf Mai verschoben. Die Eigentümer werden noch über den genauen Tag und die Uhrzeit informiert.
- Eine Eigentümerin äußert Interesse an der Installation von Überwachungskameras im Gebäude, da sie bereits mehrfach von fremden Personen in die Garage verfolgt wurde. Die anderen Eigentümer haben jedoch kein Interesse daran, weshalb dieses Thema nicht weiterverfolgt wird.
- Die Eigentümer bitten darum, die Bewegungsmelder an der Garageneinfahrt stärker und länger einzustellen, da sich häufig Obdachlose in diesem Bereich aufhalten, die nachts oft nicht sichtbar sind. Zudem wird darum gebeten, dass das Licht beim Öffnen des Garagentors automatisch angeht. Die Hausverwaltung wird dies umsetzen. Vor einigen Jahren wurde bereits ein Angebot für das Versetzen des Garagentors eingeholt, jedoch besteht momentan noch kein Bedarf dafür.
- Des Weiteren wird angemerkt, dass die Windmesser im Haus neu eingestellt werden müssen, da die Jalousien einiger Eigentümer bei starkem Wind oft nicht richtig hoch- oder runterfahren.
- Die Eigentümer bitten die Hausverwaltung, bei den Wiener Linien nachzufragen, wie lange die Arbeiten zur U-Bahn-Erneuerung in der Kirchengasse noch andauern werden. Sobald wir konkrete Informationen erhalten, werden diese an alle Eigentümer weitergeleitet.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Tür in Stiege 2, die vom Eingangsbereich in den Innenhof führt, insbesondere im Sommer oft nicht richtig schließt. Mehrmals wurde ein Schlosser beauftragt, jedoch gab es keine Rückmeldung an die Eigentümer über die genaue Problematik. Der letzte Schlosser, der vor Ort war, gab der Hausverwaltung folgende Rückmeldung: „Die Bänder wurden so gut wie möglich nachjustiert und geschmiert. Auch die Falle wurde geschmiert, das Schließblech nachgeschliffen, die Gummidichtung eingeeölt und die Tür entsprechend eingestellt.“

- In Stiege 2, beim Abgang vom Erdgeschoss in den Keller, scheint eine Außenwand feuchte Stellen aufzuweisen. Dies wird von der Hausverwaltung überprüft.

- Die Eigentümer bemerken, dass sich immer wieder Gerümpel im Müllraum und in der Tiefgarage befindet. Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass das Gerümpel vom Verursacher entfernt werden muss und es verboten ist, Gegenstände in allgemeinen Flächen zu lagern. Zudem wird ein Aushang zur korrekten Mülltrennung von der Hausverwaltung im Müllraum angebracht.

Frau Lisa Ghuneim bedankt sich bei den anwesenden Wohnungseigentümern für Ihre Anwesenheit und konstruktiven Diskussionsbeiträge. Weiters möchten wir Sie informieren, dass wir Ihre Anliegen so schnell wie möglich bearbeiten werden.

Dieses Protokoll wird gem. § 25/3 iVm § 24/5 WEG jedem Eigentümer übersandt und am schwarzen Brett am 01.02.2025 ausgehängt.

Gez. Lisa Ghuneim

Wien, 23.01.2025

Beilagen: Anwesenheitsliste