

Wien, am
Objekt:

15.05.2023
0504

Ort der Versammlung:
Datum und Zeit:

Restaurant Waldviertler Stub'n
09.05.2023, 18:00 Uhr

Protokoll

Eigentümerversammlung
1050 Wien, Wimmergasse 13

Agenda

Anwesenheit	1
1. Finanzbericht	2
1.1. Rückstände Guthaben	2
1.2. Bereinigung Aufzugsvorschreibung	3
1.3. Änderung Abstimmverhältnisse lt. WEG Novelle	3
2. Mitteilung der Hausverwaltung	4
2.1. Erneuerung der Kellerfenster	4
2.2. Erneuerung der Stiegenhausmalerei	5
3. Instandhaltungsbericht	5
3.1. Sanierung Haustor sowie Hoftor	5
3.2. Mögliche Sanierung des Innenhofs	6
3.3. Nutzung der Gang WCs	6
3.4. Wartung Aufzug	7
4. Allfälliges	8
4.1. Lampenschirme	8
4.2. Defekter Lichtschalter	8
5 Zusammenfassung	8
Beilage A Anwesenheitsliste	

Es handelt sich beim folgenden Protokoll um ein Resümee-Protokoll, das die wesentlichen Punkte sowie die Stimmung der Versammlung wiedergeben soll. Wir ersuchen um Verständnis, dass darin nicht alle Wortmeldungen der Wohnungseigentümer aufgenommen werden können.

Anwesenheit

Lt. angeschlossener Anwesenheitsliste (Beilage A)

Von der Hausverwaltung (HV) anwesend:

Herr Wöginger (Geschäftsführung)

Herr Lukas Semelmayer, MSc, LL.B. (Hausverwalter)



1. Finanzbericht

Betriebskosten:

Derzeit werden € 3.100,00 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 37.200,00.

Die monatliche Vorschreibung pro m² beträgt € 2,53.

Lift Betriebskosten:

Derzeit werden € 350,00 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 4.200,00.

Die monatliche Vorschreibung pro m² beträgt € 0,39.

Rücklage:

Derzeit werden € 1.784,57 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 21.414,84.

Die monatliche Vorschreibung pro m² beträgt € 1,45.

Der Rücklagenstand mit Stichtag 09.05.2023 beträgt ca. **€ 70.000,00**.

Jahresabrechnung 2022:

Wir haben Ihnen im Zuge der April Vorschreibung 2023 die Jahresabrechnung 2022 übermittelt und geben das Ergebnis nochmals wie folgt bekannt. (Gerne übersendenden wir Ihnen auf Anfrage auch die Belege aus dem Jahr 2022 zur Durchsicht und weiteren Verwendung.)

Komponente	VS/Monat	VS m ² /Monat	Saldo	Anmerkung	VS/Monat ab 01.01.2023
Betriebskosten	€ 2.875,14	€ 2,64	€ 852,76	Guthaben	€ 3.100,00
Liftbetriebskosten	€ 285,77	€ 0,39	€ 438,94	Nachzahlung	€ 350,00
Rücklage	€ 1.784,57	€ 1,45	€ 75.315,13	Guthaben	€ 1.784,57

1.1. Rückstände | Guthaben

Rückstand

Top 20	€ 39,51
Top 24	€ 108,69
Top 25	€ 320,64

Guthaben

Top 5	€ 378,58
Top 6	€ 23,72
Top 11-12	€ 261,55
Top 14-15	€ 756,38
Top 17	€ 94,67
Top 17	€ 220,74



Derzeit bestehen keine nennenswerten Rückstände seitens der Bestandnehmer, sodass keine Klagen gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002 (Anmerkung Vorzugspfandrecht) aufrecht sind.

1.2. Bereinigung Aufzugsvorschreibung

Da es derzeit noch keine gesonderte Lift Rücklage gibt bzw. diese von der Vorverwaltung nicht vorgeschrieben wurde, wird eine solche ab dem 01.07.2023 nun für alle Wohnungseigentümer, die am Liftschlüssel beteiligt sind, vorgeschrieben.

Im Gegenzug wird die allgemeine Rücklage von € 1,45 auf 0,90 € pro m² herabgesetzt. Dadurch sieht die Aufschlüsselung ab Juni 2023 wie folgt aus:

Monatliche Rücklage € 1.101,92 bzw. € 0,90 pro m²

Monatliche Lift Rücklage € 393,53 bzw. € 0,55 pro m²

neu

Darüber hinaus werden zwei Rechnungen, welche in der Vergangenheit auf die normale Rücklage gebucht wurden, auf die Lift Rücklage umgebucht.

1.3. Änderung Abstimmverhältnisse lt. WEG Novelle

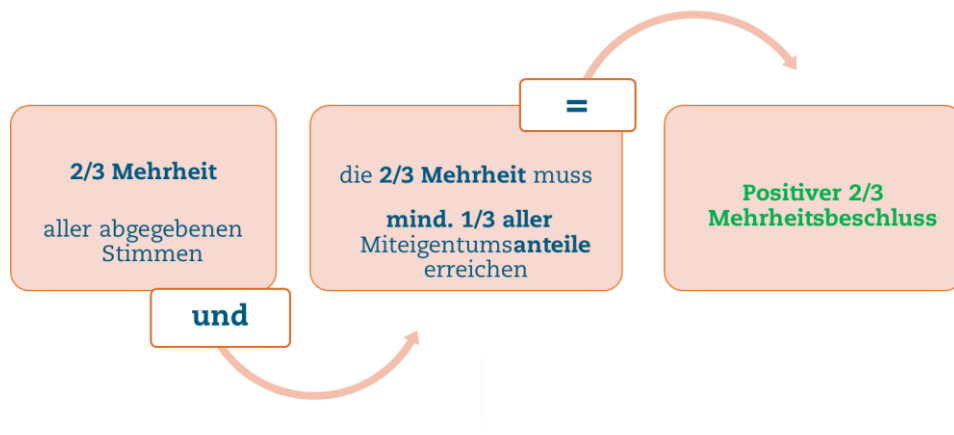
Seit dem 01.07.2022 sind neue gesetzliche Bestimmungen hinsichtlich der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft in Kraft:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder

- a) wie bisher die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder
- b) als neue Möglichkeit die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.
Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

Demnach ist zu beachten, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.





2. Mitteilung der Hausverwaltung

seit der letzten Eigentümerversammlung 2022

Die Verwaltung gibt einen Überblick über die Geschehnisse seit der letzten Eigentümerversammlung im Hinblick auf die laufende Betreuungstätigkeiten:

2.1. Erneuerung der Kellerfenster

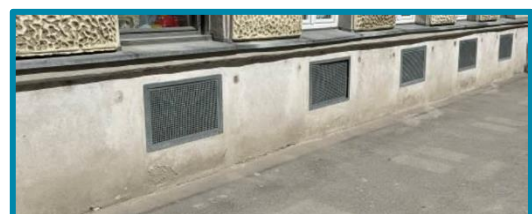
Mai 2022

Für die Erneuerung der Kellerfenster wurden bereits im Jahr 2021 folgende drei Kostenvoranschläge eingeholt und über die Arbeiten am 16.06.2021 ein positiver Mehrheitsbeschluss gefasst.

Firma	Kosten (zzgl. Ust)
Fa. Frauenfeld & Berghof	€ 8.235,57
Fa. HAZET Bauunternehmung	€ 9.529,00
Fa. Kor-Bau	€ 11.339,00



Die Arbeiten wurden schließlich vom Bestbieter, der Firma Frauenfeld & Berghof, im Mai 2022 durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen. Die Kosten betrugen € 8.235,57 und waren durch die Rücklage gedeckt.

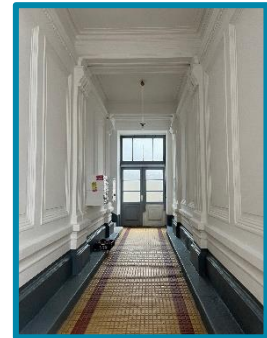


2.2. Erneuerung der Stiegenhausmalerei

April 2023

In der letzten Eigentümerversammlung wurde die Erneuerung der Stiegenhausmalerei beschlossen. Für diese Arbeiten wurden daraufhin folgende drei Angebote eingeholt:

Firma	Kosten (zzgl. Ust)
Fa. Kogler	€ 13.443,64
B.I.S	€ 19.858,05
Nikolaus Schmidt	€ 20.125,56



Die Arbeiten wurden von der Firma Kogler im April 2023 erfolgreich abgeschlossen und von der Hausverwaltung auch entsprechend abgenommen.

Die Hausverwaltung weist die anwesenden Wohnungseigentümer darauf hin, dass die Farbe im Eingangsbereich aufgrund der aufsteigenden Feuchtigkeit – ausgehend vom feuchten Keller – von Zeit zu Zeit abplatzen kann und es hierfür auch keine Gewährleistung der Malerfirma gibt.



3. Instandhaltungsbericht

Offene Themen

3.1. Sanierung Haustor sowie Hoftor

Anstreicharbeiten

Nachdem das Stiegenhaus nun komplett ausgemalt wurde hat die Hausverwaltung für das Streichen des Haustors sowie auch des Hoftors drei Vergleichsangebote, welche wie folgt aussehen:

Firma	Kosten (zzgl. Ust)
Fa. Malerei Essenthier	€ 2.700,20
Fa. Malerei Lampl	€ 3.200,00
Fa. Nikolaus Schmidt	€ 5.330,00



Leistungsumfang:

- Abbrennen der vielen vorhandenen Farbschichten
- Gründliches Abschleifen der Flächen
- Grundieren, kittend und atmungsaktiver Schutzanstrich



Herr Semelmayer empfiehlt den Auftrag an die Firma Lampl zu vergeben, da diese Firma schon in anderen Projekten sehr gute Arbeit geleistet hat und sich der Preisunterschied zum Billigstbieter in Grenzen hält. Zudem wird das Angebot vor der finalen Beauftragung noch nachverhandelt.

Die anwesenden Miteigentümer beschließen einstimmig, dass die Firma Malerei Lampl mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt werden soll.

3.2. Mögliche Sanierung des Innenhofs

inkl. Fahrradeinhausung und Begrünung

Aufgrund des schlechten Zustandes des Innenhofes haben wir für eine umfassende Sanierung ein erstes Richtangebot eingeholt. ➡ F a. Kor Bau: € 41.664,50 (zzgl. Ust)

Leistungsumfang:

- Erneuerung des hofseitigen Belags
- Erneuerung des Kanalanschlusses
- Verlegung von Betonestrichplatten
- Begrünung des Innenhofes
- Fahrradeinhausung



Nach einem kurzen Meinungsaustausch mit den anwesenden Eigentümern wird vereinbart, dass die Sanierung des Innenhofes aufgrund der hohen Kosten derzeit nicht gewünscht ist. Die Hausverwaltung wird dieses Thema daher nicht weiterverfolgen.

3.3. Nutzung der Gang WCs

Benützungsentgelt

Wie in der letzten Versammlung besprochen hat die Hausbetreuerin, Frau Nada Blazevic, eine Aufstellung betreffend der Nutzung der Gang WCs erstellt und diese der Hausverwaltung übersendet.



Die Nutzung der Gang WCs sieht derzeit wie folgt aus:

3. Stockwerk	1 WC	wird von Top 24-25 verwendet
2. Stockwerk	3 WCs	Rechts wird nicht verwendet Links 2: wird verwendet von Top 18 und Top 14
1. Stockwerk	Keine WCs	
Erdgeschoss	3 WCs	Links fensterseitig: wird von Top 5 verwendet Links gangseitig: wird von Top 2 verwendet Rechts: wird von Top 2 verwendet

Die anwesenden Wohnungseigentümer beschließen einstimmig, dass ab 01.07.2023 für die Benutzung eines Gang WCs als Lagerfläche ein Benützungsentgelt von € 10,00 (zzgl. Ust) pro Monat zu entrichten ist. Das Geld wird der Rücklage des Hauses gutgeschrieben.

Das derzeit noch nicht in Verwendung befindliche Gang WC im 2. Stock wird auf Wunsch der Top 9-10 zugewiesen. Im Erdgeschoss wird das noch in Verwendung befindliche Gang WC von der Top 2 unentgeltlich vergeben. Das zweite hat die Top 2 entweder zu räumen und an die Hausverwaltung zu übergeben oder ebenso das Benützungsentgelt von € 10,00 (zzgl. Ust) pro Monat zu bezahlen.

Sollten Sie noch kein Gang WC in Verwendung haben, aber gerne eines hätten, ersuchen wir Sie sich noch im Laufe des Mai 2023 bei der Hausverwaltung zu melden. Ebenso, wenn Sie in der oben angeführten Liste aufscheinen, aber das Benützungsentgelt ab Juli 2023 nicht zahlen möchten.

3.4. Wartung Aufzug

Wechsel

Auf Wunsch eines Wohnungseigentümers haben wir für die Wartung des Aufzuges mehrere Vergleichsangebote eingeholt:

Firma	Kosten (zzgl. Ust)
Fa. Otis (aktuell)	€ 3.086,32
Fa. Liftfuchs	€ 2.498,20
Fa. Liftwerk	€ 2.132,00

Leistungsumfang:

- Basiswartung
- Notrufaufschaltung
- SIM-Karte
- Wöchentliche Betriebskontrollen

Durch den Wechsel von der Firma Otis hin zur Firma Liftwerk können € 954,32 an Lift Betriebskosten eingespart werden.



Die anwesenden Eigentümer sind mit dem Wechsel des Wartungsvertrages mit 01.01.2024 einverstanden. Die Hausverwaltung wird daher den entsprechenden Wechsel in die Wege leiten.



4. Allfälliges

Wünsche & Anträge

4.1. Lampenschirme

Stiegenhaus

Ein Wohnungseigentümer berichtet, dass im Stiegenhaus mehrere Lampenschirme fehlen bzw. beschädigt sind. Wir werden dies von einer Elektrik Firma entsprechend prüfen lassen und neue Lampenschirme bestellen.

4.2. Defekter Lichtschalter

Eingangsbereich

Ein Wohnungseigentümer meldet, dass der Lichtschalter im EG nicht ordnungsgemäß funktionieren würde. Wir werden dies ebenso von einer Fachfirma kontrollieren lassen und gegebenenfalls eine entsprechende Reparatur beauftragen.

5 Zusammenfassung

Für Schnellleser



- Ab 01.07.2023 wird eine monatliche Lift Rücklage von € 393,53 bzw. € 0,55 pro m² vorgeschrieben. Im Gegenzug wird die allgemeine Rücklage von € 1,45 auf 0,90 € pro m² herabgesetzt.
- Es wird beschlossen, dass die Firma Malerei Lampl sowohl das Haustor als auch das Hoftor neu streicht. Kostenpunkt: € 3.200,00 (zzgl. Ust)
- Es wird beschlossen, dass jeder Wohnungseigentümer für die Verwendung eines Gang WCs als Lagerfläche ab 01.07.203 ein Benützungsentgelt von € 10,00 (zzgl. Ust) pro Monat zu entrichten hat. Das eingehobene Geld wird der Rücklage des Hauses gutgeschrieben.
- Ab 01.01.2024 wird die Firma Liftwerk mit der Wartung des Aufzuges beauftragt. Durch den Wartungswechsel werden € 954,32 (zzgl. Ust) eingespart.

Rechtsmittelbelehrung:

Gemäß § 24 WEG kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb der Anfechtungsfrist mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag bei Gericht verlangen, dass die Rechtswirksamkeit des Beschlusses



wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeiten oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses ist der Anschlag im Haus maßgeblich.

Der Anschlag im Haus erfolgt am 17.05.2023

Das Ende der Frist für Anfechtungen beträgt bei

- a) Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung 1 Monat, endet sohin am 17.06.2023
- b) Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung 3 Monate, endet sohin am 17.08.2023
- c) bei nicht ordnungsgemäßer Zustellung 6 Monate, endet sohin am 17.11.2023

