



**IMMOBILIENVERWALTUNG**

*Komm. Rat. Prof. Hans P. Wertitsch*

# NIEDERSCHRIFT

e:\docs\obj\0330\av-niederschrift-endfassung.doc

**über die am 18.06.2024 stattgefundene Eigentümerversammlung  
in den Versammlungsräumlichkeiten von Wertitsch Immobilien  
1030 Wien, Mohsgasse 30-32/Trubelgasse 17-19**

anwesend: WohnungseigentümerInnen laut Anwesenheitsliste

Für die Hausverwaltung: Komm. Rat Richard Wertitsch, Gerlinde Umschaden und  
Nicolas Wertitsch

Extern: Ing. Michael Künzl

1. **Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit**

2. **Bericht über die finanzielle Situation:** Herr Wertitsch erörtert die Jahresabrechnung 2023. Es wird darüber informiert, dass im Wohnungseigentumsvertrag ein abweichender Aufteilungsschlüssel hinsichtlich Rücklage und Betriebskosten vereinbart wurde, welcher regelt, dass die Garagen- bzw. Lokalräumlichkeiten nicht an allen Aufwendungen mitzuzahlen haben.

Die Rücklagenkonten weisen derzeit ein Guthaben in Höhe von ca. € 450.000,00 auf und betragen die monatlichen Vorschreibungen € 10.000,00 bzw. € 4.000,00. Mitgeteilt wird, dass derzeit € 300.000,00 mit einer Verzinsung mit 3,5% bei der Bank Austria für sechs Monate Festgeld veranlagt wurde. Der Rest befindet sich auf dem Treuhandkonto mit einer Verzinsung von dzt. 1,25%.

Durch den Wechsel vom Hausbetreuer auf die Hausreinigungsfirma hat sich eine Ersparnis in der Höhe von ca. € 20.000,00 im Jahr 2023 ergeben.

Es besteht die Möglichkeit Fragen hinsichtlich der Jahresabrechnung zu stellen.

Weiters wird mitgeteilt, dass regelmäßige Überprüfungen im Haus durchgeführt werden. Ebenso liegt ein Energieausweis aus dem Jahr 2020 auf, welcher jederzeit angefordert werden kann.

3. **Hauselektrik/Photovoltaikanlage:** Herr Ing. Künzl informiert die anwesenden WohnungseigentümerInnen über notwendige Elektrikerarbeiten im Stiegenhaus, nachdem die Wiener Netze im vorigen Jahr die Trafo-Station erneuert und mitgeteilt haben, dass die Elektrik nicht mehr dem neuesten Stand entspricht. Weiters wird über eine Anbringung einer Photovoltaikanlage auf den Dächern der Liegenschaft berichtet. (*Anmerkung: Die näheren Informationen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Bericht von Herrn Ing. Künzl.*)





Herr Ing. Künzl wird das Leistungsverzeichnis noch überarbeiten (Variante Black Out, Warmwassererwärmung, etc.). Danach ergeht im Herbst ein Rundschreiben samt Abstimmungskupon an die Wohnungseigentümer, in welchem über die Arbeiten abgestimmt werden kann. Es wird auch versucht, eventuell einzelne Pakete anzubieten, damit nicht alle Arbeiten auf einmal beauftragt werden müssten.

4. **Hausreinigung**: Die anwesenden Wohnungseigentümer sind großteils mit den Arbeiten der Firma Attensam zufrieden. Es wird unter anderem bemängelt, dass mit einem Kübel Wasser das jeweilige Stiegenhaus von oben bis unten gereinigt wird. Festgehalten wird auch, dass die Reinigung wesentlich besser und sauberer erfolgt, als beim Hausbetreuer davor.
5. **Müllräume/Gerümpel**: Es wird mitgeteilt, dass in den Müllräumen von Sperrmüll bis zu Müllsäcken, etc., welche auch aufgerissen sind, immer wieder neben den Müllgefäßen abgelagert werden. Unabhängig von den Entsorgungskosten stellt dieser Umstand auch ein hygienisches Problem dar. Seitens der Hausverwaltung wird ein Plakat zur richtigen Mülltrennung angebracht.
6. Allfälliges:
  - a. In der Waschküche und im Keller der Stiege 3 werden immer wieder Dosen weggeworfen. Weiters soll die Waschmaschine pfleglich behandelt werden, da der Startknopf ständig defekt ist.

**Rampe/Treppenlift für Rollstuhlfahrer**: Es ist im Bedarfsfall von jedem Wohnungseigentümer ein Ansuchen an alle Wohnungseigentümer mit der jeweiligen Maßnahme zu richten. Es muss jedoch vorab geklärt werden, ob eine Montage bautechnisch überhaupt möglich ist. (z.B. ist genügend Stufenbreite nach Anbringung noch gegeben, sind die Stufen nicht zu steil. etc.).