

21.März 2024

**An die
Wohnungseigentümergeinschaft
Herrenholzgasse 32
1210 Wien**

**1210 Wien, Herrenholzgasse 32
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.2.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die nachfolgend angeführten Besprechungspunkte wurden sinngemäß und nicht wortgemäß erfasst. Zur besseren Lesbarkeit werden im Protokoll geschlechtsspezifische Formulierungen und Titel nicht erfasst. Falls personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen diese sich auf alle Personen in gleicher Weise.

WohnungseigentümerInnen werden im Protokoll allgemein **kurz mit WE** die **Hausverwaltung mit HV** bezeichnet.

1. Feststellung der Anwesenheit/Beschlussfähigkeit

Frau Schuster-Strobl begrüßt die anwesenden WE. Bei der Versammlung waren 100 % der WE sowie Karin Schuster-Strobl für die HV anwesend.

2. Finanzbericht/ Jahresabrechnung 2023:

Die Reparaturrücklage beträgt per 31.12.2023 € 9.878,39. Die Betriebskostenabrechnung schließt mit einer Forderung in Höhe von €3.185,96. Die Abrechnungen erhalten Sie demnächst.

3. Information über Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz:

= Erleichterung der Mehrheitsfindung bei Beschlussfassungen: seit 1. Juli 2022 gelten für die Beschlussfassung in der Eigentümergeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

- a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung
- b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002)

- Die barrierefreie Ausgestaltung eines WE-Objekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie für die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges ist nach wie vor die Zustimmung aller WE notwendig. Im Außerstreitverfahren (gerichtliche Durchsetzung der Maßnahmen) kommt es aber auf die Verkehrsübung bzw. wichtiges Interesse des änderungswilligen WE nicht mehr an.
- Für bestimmte Änderungen der WE-Objekte
 - o barrierefreie Ausgestaltung eines WE-Objekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft
 - o Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges
 - o Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines WE-Objekts sowie Einbau von einbruchsicheren Türen
 - o Anbringung von Solaranlagen bei Wohnungseigentumsobjekten, die als Einzel- oder Reihenhäuser gestaltet sindtritt eine Zustimmungsfiktion ein, wenn die über den Änderungswunsch informierten Miteigentümer nicht binnen zweier Monate ab Zugang der angezeigten Änderung widersprechen.

Allfälliges /Anfragen der WE:

- o Das Licht beim Hauseingang soll erneuert werden (Bewegungsmelder oder Lampe mit Dämmerungsschalter)
- o Das Licht im Müllraum soll länger (2 Min.) eingestellt werden
- o Die Hauseingangstüre hat rechts unten einen kleinen Schaden (nur Info – derzeit keine Veranlassung notwendig)
- o Die Dachkontrolle und Rinnenreinigung soll regelmäßig 1 x jährlich durchgeführt werden. Ausführende Firma (Vario) wird informiert, dass eine Kletterausrüstung notwendig ist und man nicht auf die Jalousien steigen darf. Der nächste Einsatz soll im Frühjahr 2025 erfolgen.
- o Grünflächenpflege: nach Rücksprache mit der beauftragten Firma wurde uns zugesagt, dass der Vertrag und das Ausmaß der Arbeiten nochmals kontrolliert wird. Diesbezüglich erhalten Sie eine gesonderte Information.
- o Wartung der Lüftung in der Garage – derzeit besteht kein Wartungsvertrag. Wir haben Angebote angefordert.
- o Derzeit ist keine Garagenreinigung notwendig
- o Lt. Hausbetreuungsvertrag soll der Kellergang 2 x jährlich gereinigt werden. Eine Reinigung vom Fahrradraum ist nicht vorgesehen und auch erfahrungsgemäß schwer durchführbar.
- o Der Sickerschacht in der Garage soll regelmäßig kontrolliert und gereinigt werden
- o Betreffend die Mängel lt. Rauchfangkehrer betreffend Top 7 haben wir diesen am 9.5.2023 mitgeteilt, dass alles erledigt ist. Bisher gab es keine anderslautende Meldung vom Rauchfangkehrer.
- o Frau Wagner würde das Grünzeug von der Dachkuppel entfernen wenn sie für den Zutritt einen Schlüssel erhält.
- o Die WE Top 1 möchten auf der kleinen Mauer vor dem Garten Blumentöpfe aufstellen. Die anwesenden WE sind einverstanden.

Mit besten Empfehlungen

Karin Schuster-Strobl

Immobilienverwaltung
Karin Schuster KG