



EIGENTÜMERVERSAMMLUNG 1210 WIEN, OSTMARKGASSE 12-14
am 19.7.2023 - 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Versammlungsort: Büroräume der Immobilienkanzlei VRTALA Ges.m.b.H.

TAGESORDNUNG:

- 1. Vorausschau 2023/2024**
- 2. Allfälliges**
- Eigentümeranliegen Missstände im Haus

TEILNEHMER:

Die Eigentümer folgender Bestandseinheiten:

Stiege 1:

Top 14	Herr Lukas PICHLER u. Frau Julia TRÄXLER	85/5070 Anteile
Top 17	Frau Sabina und Herr Nazif BAJRIC	90/5070 Anteile
Top 19	Frau Amira und Herr Samir CAVALIC	102/5070 Anteile
Top 22	Friedrich KÄSSMANN Verlass. i.V. Frau KÄSSMANN	78/5070 Anteile
Top 25	Herr Robin DÄNEKE i.V. Herr Peter DÄNEKE	66/5070 Anteile

Stiege 2:

Top 2	Frau Jaqueline WIRRER i.V. Frau Doris GRÖSSINGER	75/5070 Anteile
Top 3	Frau Desiree WIRRER i.V. Frau Doris GRÖSSINGER	72/5070 Anteile
Top 5	Frau Monika und Gerhard STANGL	77/5070 Anteile
Top 8	Frau Luzia und Herr Alfred WIESNER i.V. Herr Alfred WIESNER	82/5070 Anteile
Top 10	Frau Karin und Philipp EISELER	76/5070 Anteile
Top 14	Frau Maria und Herr Rudolf GOLDSTEINER	80/5070 Anteile
Top 23	Herr Michael WINTER	99/5070 Anteile
Top 24	Frau Mag. Eleonore HÜBL	58/5070 Anteile
Top 25+26	Herr DI. David SILHANEK	124/5070 Anteile
Top 27	Frau Doris GRÖSSINGER	84/5070 Anteile
Top 29	Frau Gertrude GÄNSLER	99/5070 Anteile
Top 34	Frau Sonja LUKS	92/5070 Anteile
Top 35	Frau Waltraud FISCHER	124/5070 Anteile

Somit entspricht dies 1563/5070 Anteilen, Beschlussfassungen sind nicht möglich.

Von der Hausverwaltung: Alexander VRTALA und Mag. Yvonne BAUER

Alexander VRTALA begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und geht zur Tagesordnung über.

Zu Punkt 1) Vorausschau 2023/2024

Betriebs- und Liftkosten:

Die Betriebskostenpauschale wurde per 1. Jänner 2023 auf € 8.250,00/Monat angehoben und beträgt derzeit € 1,597/Anteil, das ergibt jährlich € 99.000,00. Das Jahr 2023 wird voraussichtlich mit einem Guthaben abschließen.

Für das Jahr 2024 wird allerdings eine Neukalkulation notwendig werden.

Rücklage:

Der Stand der Rücklage beträgt per Juli 2023 ca. € 177.000,00.

Monatlich werden € 5.865,00, das sind € 1,156 pro Anteil oder € 1,70 pro m² Wohnnutzfläche, vorgeschrieben.

Zu Punkt 3) Allfälliges

- Eigentümeranliegen Missstände im Haus:

1) *Garagator*: immer wieder steht das Tor offen bzw. wird es von Personen, welche keinen Abstellplatz haben, geöffnet. Der Tausch des Zylinders samt 12 neuer Schlüssel beläuft sich auf ca. € 792,25 zzgl. MwSt.

Die anwesenden Eigentümer befürworten den Zylindertausch und möge für Eigentümer, welche keine Abstellbox angemietet haben, ein Schlüssel in der Hausverwaltung hinterlegt sein, welcher gegen Hinterlegung einer Kautions von allen Eigentümern für Ladezwecke genutzt werden kann.

Im Zuge des Zylindertausches möge auch der Arretierungsmechanismus vom Durchfahrtsflügel neu justiert werden, da dieser nicht mehr einrastet.

2) *Ablagerungen im Keller*: Trotz zahlreicher Hinweisschreiben laden immer wieder ausziehende Mieter Sperrmüll im Keller der Liegenschaft ab. Auch werden immer wieder Mieter beobachtet, welche mit dem Auto Restmüllsäcke anliefern und in den Tonnen der Liegenschaft entsorgen.

Aus diesem Grund wird an alle Eigentümer, welche ihre Wohnung vermieten, appelliert, allfälligen Mietern die fach- und sachgerechte Müllentsorgung näher zu bringen und auf die nächst möglichen Müllplätze (1210 Wien, Fultonstraße 10) hingewiesen werden. Ebenso mögen ALLE Restmülltonnen zur Entsorgung verwendet werden.

3) *Waschküche*: da die Mieter nicht willens waren, die Kosten für das Wäschewaschen zu begleichen und sich auch sehr viele gar nicht eingetragen haben, musste das Verrechnungssystem umgestellt werden. Nun ist nur bei vorheriger bargeldloser Bezahlung ein Waschen/Trocknen möglich und hat sich die Situation entspannt.

4) *Kellerlicht*: Da sehr oft vergessen wird, dass Kellerlicht abzudrehen, mögen die Kosten für die Umstellung der Kellerbeleuchtung auf Bewegungsmelder in Erfahrung gebracht werden. Auch mögen die Kosten eruiert werden, die vorhandenen Beleuchtungskörper im Zuge der Nachrüstung auf LED-Lampen zu tauschen.

Im Zuge der Nachrüstung möge auch die Hausnummernbeleuchtung mit einem Dämmerungssensor ausgestattet werden.

5) *Wassermehrverbrauch*: es kommt zu sprunghaften Wasseranstiegen, welche keinem Gebrechen zugeordnet werden können. Alle Bewohner werden daher ersucht, auch bei Leerstand, die Armaturen zu kontrollieren. Im Jahr 2022 konnten bereits zahlreiche Undichtheiten behoben werden, welcher aber immer wieder erneut auftreten können!

6) Hofnutzung: Der Hof ist kein Kinderspielplatz und möge daher auch nicht als solcher verwendet werden. Ebenso wird im Zusammenhang mit der Hofnutzung und der Nutzung von Balkonen daran erinnert, dass die Nachtruhezeiten einzuhalten sind. Vor allem während der Abend- und Nachtstunden hallt es sehr stark im Hof und möge daher von der Verwendung von Mobiltelefonen in den Freiflächen Abstand genommen werden.

- Versicherungsfälle

1) Stiege 2 Top 23 Herr WINTER – FS Top 17 Herr BABLER

Aufgrund eines undichten Eckventils in der Küche der Top 23, Stiege 2, ist ein Folgeschaden in der darunter befindlichen Wohnung Top 17, Herrn BABLER, zu beklagen. Die Kosten für die Erneuerung des Eckventils und für die Behebung der Folgeschäden wurden von der Gebäudeversicherung zur Gänze anerkannt. Die Firma IRS wurde am 23. Februar 2023 mit der Wasserschadensanierung in der Wohnung Top 17 beauftragt.

2) Stiege 2 Top 31 Herr Mag. BRADER Terrasse – FS Top 26 Herr DI SILHANEK

Herr DI SILHANEK, Eigentümer der Wohnung Top 26, Stiege 2, meldet einen Feuchtigkeitsschaden an der Decke. Da augenscheinlich kein Gebrechen festgestellt werden konnte wurde eine Leckortung in Auftrag gegeben. Die Kamera-Befahrung der Terrassenablaufleitung hat eine Mischinstallation aus Blechrohr und Kunststoffrohr gezeigt. Ein Schaden auf der Terrasse selber wird laut Leckortungsbericht ausgeschlossen. Da die Vernässungen immer im Zuge starker Regenfälle auftreten, wird empfohlen, das Ablaufrohr mittels Inliner-Verfahrens zu sanieren. Die diesbezüglichen Kosten sind noch nicht bekannt, da das Gutachten erst heute vorgelegt wurde.

- Instandhaltungsarbeiten:

1) Eingangstüren: Die Stiegenhauseingangstüren fallen nur schwer oder gar nicht ins Schloss. Auch sind diese seit Errichtung des Hauses nicht erneuert worden. Da im Winter vor allem über die Türen sehr viel Energie verloren geht, sollte eine Erneuerung angedacht werden.

Durch die Hausverwaltung mögen daher Angebote für die Erneuerung der Stiegenhauseingangstüren eingeholt werden und eine Befragung über deren Tausch im Zuge eines Umlaufbeschlusses ergehen.

2) Herr DI SILHANEK regt an, bis zur nächsten Eigentümerversammlung, prüfen zu lassen, ob es nicht auch möglich wäre, in Stiege 2 Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz zu setzen. Eventuell ist die Nachrüstung mit einer Brandrauchabsaugung möglich. Auch soll überlegt werden, die allgemeinen Türen im Kellergeschoß gegen Brandschutztüren zu tauschen.

Diesbezügliche Angebote werden durch die Hausverwaltung eingeholt werden und im Zuge der nächsten Versammlung mit den Eigentümern besprochen.

3) Hof: im Innenhof wurden Ratten gesichtet und soll ein Schädlingsbekämpfer entsandt werden.

- Allgemeine Information:

Es wird in Erinnerung gerufen, dass es sich bei der Liegenschaft um ein reines Wohnhaus handelt, sohin die gewerbliche Kurzzeitvermietung nicht gestattet ist. **Die anwesenden Eigentümer berichten, vermehrt hausfremde Personen mit Koffern im Stiegenhaus vorzufinden, welche nur für wenige Tage eine Wohnung im Haus bewohnen.** Im Interesse eines einvernehmlichen Miteinanders werden alle EigentümerInnen ersucht, diese Information zu beherzigen.

Ende der Wohnungseigentümerversammlung um 18.00 Uhr
Wien, am 19. Juli 2023