industrie & immobilienverwaltung

Hausverwaltung Obermeier GmbH
1210 Wien, Brünner Straße 81 I Telefon 01/292 46 48 I Fax 01/292 59 22
office@obermeier.at I www.obermeier.at
FN 558148g I HG Wien I UID Nr. ATU77 136 804

Protokoll

**der Wohnungseigentümerversammlung
des Hauses 1030 Wien, Hohlweggasse 38
vom 27. September 2023**

Ort: Besprechungsraum der Hausverwaltung in 1210 Wien, Brünner Straße 81

Beginn 17:04 Uhr

Anwesend bzw. vertreten waren Karin Holzer (zuständige Referentin, erreichbar unter karin.holzer@obermeier.at bzw. Telefon-Durchwahl 21) und Mag. Friedrich Macher (Rechtsabteilung) für die Hausverwaltung sowie die Eigentümer Dr. Eva Krammer (36/2226), Tamara Löffler (42/2226), Severina Kehayova (34/2226) und DI Patricia Ramersdorfer (32/2226), es bestand daher keine Beschlussfähigkeit.

Die Protokollierung erfolgte handschriftlich durch Mag. Macher, das Protokoll wurde dann gemeinsam mit Fr. Holzer verfasst.

Nach Vorstellung, Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit wurden folgende Tagesordnungspunkte besprochen:

1. **Hausfinanzen:**

Die Hausverwaltung gibt den derzeitigen Stand der Rücklage mit € 56.399,62 bekannt. Wesentliche Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer bestehen nicht.

Monatlich kommen an Vorschreibungen zur Rücklage € 2.450,75 dazu, das sind pro Quadratmeter Nutzfläche € 1,00.

Die Betriebskostenpauschale beläuft sich im Kalenderjahr 2023 auf € 2,85 pro m² Nutzfläche.

2. **Dachgeschossausbau:**

Die Hausverwaltung teilt mit, dass zwar mit 12. Mai 2023 die Baubewilligung für den Dachgeschossausbau erteilt wurde, laut Auskunft des Dachgeschosseigentümers aber aufgrund der derzeit herrschenden schwierigen Rahmenbedingungen in der Bau- und Bankenbranche ein Baubeginn 2023 oder 2024 aus derzeitiger Sicht auszuschließen ist.
Die Baubewilligung hat eine Gültigkeit von 4 Jahren, wobei um Verlängerung dieser Frist angesucht werden kann. Aufgrund des ungewissen Arbeitsbeginns wird die Hausverwaltung nunmehr dringliche Arbeiten bzw. Arbeiten, welche nicht unmittelbar in Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau stehen, durchführen lassen.

3. Lifteinbau:

Seitens der anwesenden Eigentümer wird der Wunsch nach einem vorgezogenen Lifteinbau mitgeteilt. Mit dem Bauherrn des Dachgeschossausbaus könnte diesbezüglich möglicherweise eine Vereinbarung über die Kostentragung getroffen werden. Ein Lifteinbau kann grundsätzlich im Rahmen der außerordentlichen Hausverwaltung durch einen Mehrheitsbeschluss beschlossen werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass das Wohnungseigentumsgesetz seit Kurzem auch die Möglichkeit einer Beschlussfassung durch eine Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen, berechnet nach Grundbuchanteilen, vorsieht, wenn diese 2/3 auch mindestens 1/3 der gesamten Anteile der Liegenschaft ausmachen. Somit können Beschlüsse auch mit weniger als der einfachen Mehrheit zustande kommen, weswegen jedenfalls geraten wird, an Abstimmungen teilzunehmen.

Die Hausverwaltung wird vorweg die Frage der Kostenbeteiligung mit dem Dachgeschossausbauer sowie die voraussichtlichen Kosten abklären und als ersten Schritt eine Umfrage unter allen Eigentümern zur Abklärung der Bereitschaft zur Durchführung des Vorhabens initiieren. Sollte sich ein deutliches Interesse an einem eigeninitiativen Lifteinbau abzeichnen, kann die Angelegenheit ordnungsgemäß ausgearbeitet werden und ein Umlaufbeschluss erfolgen.

Auf Grund der Höhe der Kosten hätte die Finanzierung durch eine Sonderdotierung zu erfolgen, bei mehrheitlicher Zustimmung, könnte auch ein Darlehen aufgenommen werden. Die Hausverwaltung weist diesbezüglich darauf hin, dass das WEG nunmehr in solchen Fällen die Einmalzahlung der auf die Miteigentümer entfallenden anteiligen Beträge ermöglicht, wodurch dann die Mitzahlung an den laufenden Tilgungen ausgeschlossen wird.

4. Erhaltungsarbeiten:

Die Hausverwaltung resümiert, dass seit der letzten Eigentümerversammlung undichte Gasleitungen und schadhafte Stufen im Stiegenhaus instandgesetzt wurden, sowie umfangreiche Trockenlegungsarbeiten im Bereich des linken Hofes und des Hochparterres erfolgten. Ebenso wurde die Hauselektrik an die 2021 geltenden Sicherheitsbestimmungen adaptiert.

Der desolate **Rauchfangkehrersteg** am Dach musste zwischenzeitlich auf Grund einer Anzeige durch den Rauchfangkehrer bei der Baubehörde erneuert werden. Auf Grund des geplanten Dachgeschossausbaus wurde mit diesen Arbeiten solange wie möglich zugewartet, da man sich im Fall eines Baubeginns diese Kosten erspart hätte.

Die Instandsetzung des **Stiegenhauses** und der Straßenfassade wurde grundsätzlich vom Dachgeschossausbauer auf seine Kosten zugesagt. Da aber das Stiegenhaus in einem recht unschönen Zustand ist, sollen die Kosten der Sanierung der Verputzschäden und des Ausmalens geklärt und eine Beauftragung mittels Umlaufbeschluss zur Abstimmung gebracht werden.

An den **straßen- und hofseitigen Fassaden** wird die Hausverwaltung die Überprüfung auf Hohlstellen, Risse und Abplatzungen sowie gegebenenfalls das

entsprechende Abschlagen und Patschokieren beauftragen. Eine umfassendere Sanierung wird in Hinblick auf den Dachgeschossausbau vorerst aufgeschoben.

Im **Keller** musste ein Gewölbebogen gestützt und die statische Untersuchung sowie Ursachensuche beauftragt werden. Je nach Ergebnis des noch nicht vorliegenden Gutachtens werden dann die entsprechenden Anbote eingeholt und beauftragt, um einem ernsten Schaden des Gebäudes vorzubeugen. Die Kosten können noch nicht eingeschätzt werden.

Im Zuge der von der Hausverwaltung beauftragten Überprüfung der Gebäudesicherheit nach der ÖNORM B1300 wurden außerdem einige **angerostete Stahlträger** im Keller vorgefunden. Die nachhaltige Sanierung (Abschleifen, Schutzanstrich mit Grundierung und Lackierung) kostet für 35 Laufmeter € 15.000,- zuzüglich Umsatzsteuerbelastung und wird in Kürze beauftragt.

An **Kleinarbeiten** wird Schritt für Schritt die Erneuerung der kaputten Kellerglasscheiben (eventuell mit Beteiligung der Versicherung) erfolgen, die Befestigung bzw. Erneuerung loser bzw. kaputter Dachziegel, die Instandsetzung der brüchigen Stellen an den Kaminmauern, die Befestigung lockerer Handläufe im Stiegenhaus und die Montage eines zweiten Handlaufs bei der Kellertreppe beauftragt. Die Kosten sind überschaubar und jedenfalls in der bestehenden Rücklage gedeckt. Ebenso wird die Reparatur kaputter Postfachtürchen erfolgen, für die Zylinder ist jeder Hausbewohner gegebenenfalls selbst zuständig.

Am Dach liegen **Korrosionsmängel an der Altverblechung** vor und ist der Schutzanstrich erneuerungsbedürftig. Diese Arbeiten werden vorerst nicht durchgeführt, sondern noch zugewartet, ob der Dachgeschossausbau in absehbarer Zeit stattfindet.

5. Sonstiges:

Die Hausverwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass die allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere die Fluchtwege, frei von Brandlasten bzw. Behinderungen zu halten sind. Die Kontrolle erfolgt durch die Rauchfangkehrer, bei Zuwiderhandeln ist neben der zivilrechtlichen Haftung im Schadensfall auch mit Verwaltungsstrafen in empfindlicher Höhe zu rechnen! Allenfalls wird die Hausverwaltung auch eine Entfernung/Entrümpelung veranlassen müssen.

Satellitenempfangsanlagen, Klimageräte und ähnliches dürfen grundsätzlich nur mit Zustimmung aller Eigentümer außerhalb der Wohnungen montiert werden, widrigenfalls mit Unterlassungsforderungen und bei Beschädigungen mit Schadenersatzforderungen zu rechnen ist.

Ende 18:15 Uhr

Wien, am 27. September 2023

Hausverwaltung Obermeier GmbH