

# **PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**

für die Liegenschaft

**1200 Wien, Nordwestbahnstr. 93-95 / Brigittag. 23**

Ort: Keller der Liegenschaft  
Datum: Donnerstag, 14.11.2024  
Beginn: 17:35 Uhr

## **Ad 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Anwesend: Die Eigentümer gemäß beiliegender Unterschriftsliste, weiters Herr Klaus Hetsch und Frau Katharina Ivantschitz (beide Arigho Immobilien OG). Herr Kalai nahm als Vertreter der Tops Lager, Garage und Abstellplätze nur ca. 30 Minuten an der Versammlung teil und hat die Unterschriftenliste nicht unterschrieben, weshalb die Anteile nicht zu u.a. Anwesenheit gerechnet werden.

Herr Hetsch begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass Eigentümer mit 2.537/10.513 Anteilen (ca. 24,10 %) anwesend sind. Beschlüsse sollen generell mittels Stimmabgabe per Umlaufbeschluss gefasst werden, sodass auch alle Nichtanwesenden in die Entscheidungsfindung eingebunden sind.

## **Ad 2) Finanzstatus**

Mit Stichtag 13.11.2024 befinden sich insgesamt € 141.676,55 auf den Konten der Eigentümergeinschaft; davon sind ca. € 130.000,- der Rücklage zuzurechnen.

Die Zahlungsmoral der Eigentümer ist - bis auf die zwei im folgenden genannten Miteigentümer - sehr gut.

Für die Wohnung Top 1/17(Babadshanov) gab es bereits einen Versteigerungstermin und es gibt auch schon eine neue Eigentümerin (Frau Dr. Kienbacher). Die Tagsatzung zur Meistbotsverteilung ist am 23.01.2025.

Die Rückstände des Eigentümers der Wohnung Top 1/18 (ARBA Real Estate Investment GmbH) wurde wegen höherer offener Vorschreibungen bereits an den Rechtsanwalt übergeben.

Die Bewirtschaftungskosten müssen, um das Jahr 2025 voraussichtlich positiv abzuschließen, um 2,5% (das liegt unter der Inflationsrate) angehoben werden. Bei den Heizkosten ist für das Jahr 2025 keine Erhöhung vorgesehen. Zu den Heizkosten ist noch zu sagen, dass die Hausverwaltung im letzten Jahr viel Zeit in die Anpassung der Heizung investiert hat. Es wurden Sensoren montiert, welche über Fernwartung kontrolliert werden können und dann gegebenenfalls Anpassungen durchzuführen. Durch das Vermeiden des Überheizens (was früher durch dauerhaft offene Fenster in den einzelnen Wohnungen ausgeglichen wurde) konnte der Energieverbrauch so von den bisher durchschnittlich verbrauchten 900.00 kWh pro Jahr auf ca. 700.000 kWh (im Jahr 2023) reduziert werden.

Natürlich ist das Heizverhalten der Bewohner wichtig und hat unmittelbaren Einfluss auf die Heizkosten. Daher sollte weiterhin stets darauf geachtet werden, keine Energie zu verschwenden (z.B. Stoßlüften und nicht dauerhaft gekippte Fenster).

## **Ad 3) Diskussion Hausordnung:**

### Hausordnung:

Herr Hetsch liest die vorgeschlagene Hausordnung vor und es werden die einzelnen Punkte erklärt, erläutert und angepasst. Die adaptierte Hausordnung soll den Eigentümern nun mit einem Umlaufbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Im Falle eines Beschlusses soll dann die gültige Hausordnung nicht nur an alle Eigentümer verschickt, sondern auch in jeden Postkasten der Liegenschaft verteilt und in der Liegenschaft ausgehängt werden.

#### **Ad 4) Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen:**

##### Wasseraustritte bei Starkregen:

Leider kommt es bei Extremregenfällen manchmal zu einem Rückstau in den Abwasserleitungen, wodurch das Wasser in den untersten Wohnungen über die WCs ins Wohnungsinnere gelangt. Es wurden bereits 2019 durch die Herstellung von zwei parallel verlaufenden Kanalrohren im Keller die Querschnitte vergrößert.

Im Zuge des Extremwetters im September kam es aber dennoch zu neuerlichen Wassereintritten (die ersten seit 2019). Geprüft werden dazu aktuell folgende Möglichkeiten um dies künftig zu verhindern:

- Die Errichtung von Wasserspeichern, die bei Starkregen aktiviert werden können, sodass das Regenwasser kurzfristig nicht über den im Haus laufenden Kanal abläuft, sondern direkt in den Hof geleitet wird.
- Die Deaktivierung der Rückstauklappe, die den Zulauf zur Straße offenbar blockiert, wenn der Druck des öffentlichen Kanals zu hoch wird.

Beide Ansätze sollen in den nächsten Wochen mit einem Installateur und gegebenenfalls mit Mitarbeitern der Stadt Wien besprochen und dann ausgeführt werden.

##### Kaputte Fliesen:

Die kaputten Fliesen im Bereich des Aufzugs von Stiege 1 und beim Müllraum auf Stiege 2 sollen ausgetauscht werden.

#### **Ad 5) Allfälliges:**

##### Beeinträchtigungen durch das Lager:

Im Beisein von Herrn Kalai werden in erster Linie die Lärmbelästigungen, die im Zuge des Geschäftsbetriebes immer wieder auftreten, besprochen. So kam es in der Vergangenheit häufiger vor, dass Anlieferungen spät abends (manchmal bis 23:00 Uhr) erfolgten und auch Manipulationen innerhalb des Lagers fanden so lange statt.

Herr Kalai sagt den anwesenden Eigentümern zu, dass Anlieferungen generell vormittags stattfinden und ab 18:00 Uhr kein Kundenbesuch mehr stattfindet. Auch soll auf die Bewohner des Hauses verstärkt Rücksicht genommen werden. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die Telefonnummer von Herrn Kalai (0676/9529685) im Protokoll festgehalten wird und die Eigentümer anrufen können, wenn es wieder zu erhöhten Belästigungen kommt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Firma von Herrn Kalai den „normalen“ Büromüll selbstverständlich auch in den Müllbehältern des Hauses entsorgen darf – die Firma Terra Italia zahlt ja auch bei den Hausbetriebskosten mit. Gewerblicher Müll muss allerdings gesondert entsorgt werden – dafür gibt es eigene Müllbehälter im Innenhof.

##### Offene Eingangstüren und Müllraumtür:

Es kommt immer wieder vor, dass das Haustor absichtlich offengehalten wird. Dadurch können hausfremde Personen ungehindert ins Stiegenhaus gelangen. Es wird an dieser Stelle (wie auch in der Hausordnung) darauf hingewiesen, dass dies nicht gestattet ist.

##### Fahrrad am Gang:

Ein Bewohner stellt offenbar sein Fahrrad im 6. Stock der Stiege 1 ab, dies ist nicht nur aus feuerpolizeilichen Vorgaben VERBOTEN (Einengung von Fluchtwegen), sondern kann es zu Verunreinigung der Wände beim Transport kommen.

Im Keller stehen sehr große Fahrradräume zur Verfügung und es wird dringend ersucht, Räder dort abzustellen.

*Nachträglicher Hinweis: Bei der Begehung im Anschluss an die Eigentümerversammlung wurde der betreffende Mieter direkt darauf angesprochen.*

##### Loggiageländer:

Die Geländer der Loggien sind schon sehr verrostet und müssen unbedingt lackiert werden. Da auch viele Glasflächen kaputt sind, soll eine neue, moderne Absturzsicherung angedacht werden.

Parifizierung zur Anteilsberichtigung:

Es fehlen derzeit noch die Unterschriften von ca. 10 Wohnungen. Die Unterschriften müssen notariell beglaubigt erfolgen was einen ziemlichen Zeitaufwand (Telefonate/etwaige Abholung der Eigentümer/Termin Notar etc) bedeutet.

Lüftung WC in den Wohnungen

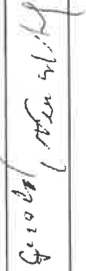
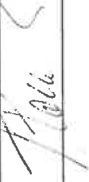
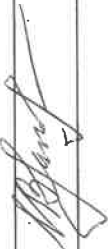
Da einige Eigentümer der Meinung sind, dass die Lüftung noch immer nicht funktioniert, soll ein Termin mit einem Lüftungstechniker vereinbart werden.

**Ende: ca. 18:7**

# UNTERSCHRIFTENLISTE

zur Eigentümerversammlung am 14.11.2024

1200 Wien, Nordwestbahnstraße 93-95 / Brigittagasse 23

| Top-Nr.  | Name                             | Nutzwert | Unterschrift                                                                        |
|----------|----------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Top 1/02 | Alaev Simon & Sara               | 173      |  |
| Top 1/03 | Friedl Rudolf Vft.               | 108      |                                                                                     |
| Top 1/04 | Lins Mag. Tamara                 | 137      |                                                                                     |
| Top 1/05 | Neuwirth Erika & Gerald          | 211      |  |
| Top 1/06 | Hola Maria & Ladislav            | 132      |                                                                                     |
| Top 1/07 | Pfeifer Mag. Peter               | 126      |  |
| Top 1/08 | Karchigieva Jafa                 | 177      |  |
| Top 1/09 | Zion Sofayev                     | 108      |                                                                                     |
| Top 1/10 | Melichov Irina                   | 137      |  |
| Top 1/11 | HGIO Holding Gruppe GmbH         | 211      |                                                                                     |
| Top 1/12 | Gross Daniela & Raphael          | 132      |                                                                                     |
| Top 1/13 | Schäfer Margareta                | 123      |                                                                                     |
| Top 1/14 | Izhakow Marina & Suren           | 173      |                                                                                     |
| Top 1/15 | Hager Josef                      | 106      |                                                                                     |
| Top 1/16 | Motaev Malika                    | 134      |                                                                                     |
| Top 1/17 | Kienbacher Dr. Susanne           | 206      |                                                                                     |
| Top 1/18 | Arba Real Estate Investment GmbH | 129      |                                                                                     |
| Top 1/19 | Moser-Kopeinig, MSc Andrea       | 123      |                                                                                     |

# UNTERSCHRIFTENLISTE

zur Eigentümerversammlung am 14.11.2024

1200 Wien, Nordwestbahnstraße 93-95 / Brigittagasse 23

| Top-Nr.  | Name                            | Nutzwert | Unterschrift                                                                        |
|----------|---------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Top 1/20 | Bangiev Nisan                   | 173      |                                                                                     |
| Top 1/21 | Bangiev Mag. Jaro               | 106      |                                                                                     |
| Top 1/22 | Andrejic Srdjan                 | 134      |                                                                                     |
| Top 1/23 | Lanik Roswitha & Helmut         | 206      |                                                                                     |
| Top 1/24 | Karasek Maria                   | 129      |    |
| Top 1/25 | Plishtiev Shalom                | 119      |                                                                                     |
| Top 1/26 | Zehetbauer Elisabeth            | 168      |                                                                                     |
| Top 1/27 | Bektesevic Nejra                | 103      |                                                                                     |
| Top 1/28 | Hilgarth Ing. Thomas & Roland   | 130      |                                                                                     |
| Top 1/29 | Motaev Tamara                   | 201      |                                                                                     |
| Top 1/30 | Holzer DI Peter Johannes        | 125      |   |
| Top 1/31 | Schauhuber Ing. Hermann         | 119      |                                                                                     |
| Top 1/32 | Karschigijew Roni               | 168      |                                                                                     |
| Top 1/33 | Sava Marinela & Petrovic Zorana | 103      |                                                                                     |
| Top 1/34 | Schrenk Elisabeth               | 130      |  |
| Top 1/35 | Holischka Brunhilde             | 201      |                                                                                     |
| Top 1/36 | Zimmer Mag. Günther             | 125      |                                                                                     |

# UNTERSCHRIFTENLISTE

zur Eigentüerversammlung am 14.11.2024

1200 Wien, Nordwestbahnstraße 93-95 / Brigittagasse 23

| Top-Nr.  | Name                           | Nutzwert | Unterschrift |
|----------|--------------------------------|----------|--------------|
| Top 2/01 | Stanuch Malgorzata & Wladyslaw | 90       |              |
| Top 2/02 | Strasser Mag. Bernhard         | 151      |              |
| Top 2/03 | Babaew Ariel & Natanov Batel   | 172      |              |
| Top 2/04 | Raff Dr. Maria                 | 153      |              |
| Top 2/05 | Cermak Gerald & Thomas         | 134      |              |
| Top 2/06 | Höler Isabella                 | 90       |              |
| Top 2/07 | Weish Dr. Peter                | 151      |              |
| Top 2/08 | Karschigijew Ziva & Eduard     | 172      |              |
| Top 2/09 | Jindra Dipl.Päd. Maria Anna    | 153      |              |
| Top 2/10 | Föderler Gerhard               | 134      |              |
| Top 2/11 | Gumpenberger Michael-Peter     | 88       |              |
| Top 2/12 | Mitscher DI Mathias            | 147      |              |
| Top 2/13 | Motaev Malika                  | 168      |              |
| Top 2/14 | Zarkovic Gordana & Milanko     | 149      |              |
| Top 2/15 | Oswald Franziska               | 131      |              |
| Top 2/16 | Wobisch Dr. Eberhard           | 88       |              |
| Top 2/17 | Wolloner DI Reinhard           | 147      |              |
| Top 2/18 | Sufiev Zion                    | 168      |              |

# UNTERSCHRIFTENLISTE

zur Eigentüerversammlung am 14.11.2024

1200 Wien, Nordwestbahnstraße 93-95 / Brigittagasse 23

| Top-Nr.              | Name                                  | Nutzwert | Unterschrift |
|----------------------|---------------------------------------|----------|--------------|
| Top 2/19             | Öztürk Hanife & Osman                 | 149      |              |
| Top 2/20             | Kaiser Elfriede Maria                 | 131      |              |
| Top 2/21             | Komlosi Mag. Dr. Sarolta              | 86       |              |
| Top 2/22             | Huber Helga                           | 143      |              |
| Top 2/23             | Rieger-Azevedo Mag. Alexander & Maria | 164      |              |
| Top 2/24             | Buchmann Elfriede Katharina           | 145      |              |
| Top 2/25             | Cetinkaya Mastal Mag. Özlem           | 127      |              |
| Top 2/26             | Scheiböck Silvia                      | 86       |              |
| Top 2/27             | Chirkov Dip.Päd. Susanne              | 143      |              |
| Top 2/28             | Türner Adolf                          | 164      |              |
| Top 2/29             | Schiefer Margit                       | 145      |              |
| Top 2/30             | Ernst Dr. Gisela                      | 127      |              |
| Top Abst.            | Kalai Walid                           | 144      |              |
| Top Garage           | Kalai Walid                           | 270      |              |
| Top Lager            | Kalai Walid                           | 917      |              |
| Gesamtsumme Nutzwert |                                       | 10.513   |              |