

An die  
Wohnungseigentümer/innen des Hauses  
Thaliastraße 38  
1160 Wien

Wien, 23.07.2021

**Wohnungseigentumsanlage 1160 Wien, Thaliastraße 38  
Niederschrift zur Eigentümerversammlung vom 24.06.2021**

Sehr geehrte Wohnungseigentümerin!  
Sehr geehrter Wohnungseigentümer!

Hiermit dürfen wir Ihnen die Niederschrift zur oben angeführten Eigentümerversammlung übermitteln.

An der Versammlung haben 27.86 % (219 Nutzwerte von 786 Nutzwerten) der Wohnungseigentümer (gerechnet nach bücherlichen Anteilen) teilgenommen. Die Anwesenheitsliste liegt bei uns zur Einsicht auf, entsprechende Vertretungsvollmachten wurden überreicht bzw. nachgereicht.

Für die Hausverwaltung ist Frau Demet SARAR und Frau Teodora Birtasevic. Die Eigentümerversammlung wurde um ca. 17:10 Uhr durch Frau Demet SARAR mit der Begrüßung eröffnet.

Ein aktueller Grundbuchsauszug wurde den Anwesenden zur Einsicht herumgereicht.

Die Hausverwaltung informiert über die neue Möglichkeit der Kommunikation und Information über die BEWOG-App. Ebenso besteht die Möglichkeit alle Vorschreibungen, Betriebskostenabrechnungen etc. elektronisch statt postalisch zu erhalten. Ein entsprechendes Formular kann jederzeit übermittelt werden.

**1. Durchgeführte Arbeiten im Haus**

Elektrobefund:

Wie bereits den Wohnungseigentümern bekannt ist, wurde in der Liegenschaft eine Überprüfung der Elektroleitungen durchgeführt und diverse Mängel festgestellt. Es wurden 3 Angebote für die Mängelbehebung eingeholt und der Bestbieter, Fa. Wisag mit ca. EUR 3.000,-beauftragt.

### Begeh-System:

Die Eigentümer äußerten sich, dass durch das Postschloss auf der Gegensprechanlage viele fremde Personen in das Haus gelangen. Die Hausverwaltung hat das Postschloss gegen ein Begehc-card-System austauschen lassen. Kostenpunkt für diese Arbeiten waren ca. EUR 400,- netto.

### G 10 – Überprüfung (Überprüfung der Gasleitungen):

Gemäß der G10-Richtlinie ist eine Überprüfung der Gasanlage im Haus mindestens alle 12 Jahre vorgeschrieben. Die G10 Überprüfung umfasst die Überprüfung der Steigstränge im Keller und im Stiegenhaus als auch alle Anlagenteile bis hin zur jeweiligen Therme in den Wohnungen - soweit vorhanden. Die etwaigen Mängel an der Gasanlage werden nach Maßnahmen, die innerhalb von bestimmten Fristen (sofort, 4 Woche, 12 Monate) erledigt werden müssen, kategorisiert.

Die Hausverwaltung hat drei Angebote für die Durchführung der G10-Überprüfung eingeholt und den Bestbieter Fa. Silvester in der Höhe von EUR 1.050,- netto beauftragt. Die Mängelbehebung hat durch die Fa. Poster für ca. EUR 4.700,- netto stattgefunden.

### Aufzug:

Ein Eigentümer hat gemeldet, dass der Aufzug steht. Die Fa. Schindler hat festgestellt, dass der Türantrieb defekt ist und instandgesetzt, sowie der Türmotor und die Türregler erneuert gehören. Kostenpunkt für die Arbeiten waren ca. EUR 3.200,- netto.

### Eingangsbereich:

Da die Wände des Eingangsbereiches schon sehr verschmutzt waren, wollten die Wohnungseigentümer, dass dieser Bereich bis zum Aufzug ausgemalt wird. Die Hausverwaltung hat 3 Angebote eingeholt und den Bestbieter Fa. Combibau mit Kosten in der Höhe von ca. EUR 1.300,- netto beauftragt.

## **2. Durchzuführende Arbeiten**

### Dacharbeiten:

Die Blechdächer im Haupt- sowie Hofgebäude wölben sich bei jeder Witterung und erzeugen dadurch sehr starken Lärm. Um dies zu verhindern, werden Falzschneerechen mit einem Durchzug auf die Blechdächer montiert. Die Hausverwaltung hat hierfür drei Angebote eingeholt und wird den Bestbieter mit ca. EUR 6.300,- netto beauftragen.

### **3. Information des Verwalters über die finanzielle Situation der WEG**

Aktuell werden Betriebskosten in der Höhe von EUR 2,30 / Anteil vorgeschrieben.

Der Rücklagenstand beträgt derzeit ca. EUR 32.200,-. Es werden Rücklagenbeiträge in der Höhe von EUR 1,00 / Anteil vorgeschrieben.

### **4. Salden Eigentümerkonten**

Die Hausverwaltung informiert die anwesenden Wohnungseigentümer, dass keine Rückstände bestehen.

### **5. Allfälliges**

Auf Wunsch der Eigentümer wurde ein Angebot für die Ausbesserung der Fassade beim Eingangsbereich eingeholt. Die Kosten für diese Arbeiten wären derzeit EUR 650,- netto. Es wurde auch besprochen, dass auch die Eingangstür einen neuen Anstrich braucht. Die anwesenden Wohnungseigentümer sind sich einig, dass die Ausbesserungsarbeiten an der Fassade mit dem Ausmalen des Eingangstores, nach der Beendigung der Großbaustelle auf der Thaliastraße zu beauftragen sind.

Ein weiteres Anliegen der Wohnungseigentümer ist die Stiegenhausmalerei. Die Hausverwaltung wird ein Angebot für das Ausmalen des ganzen Stiegenhauses, bis auf den Eingangsbereich, einholen und den Bestbieter beauftragen.

Die Eigentümerversammlung endet um ca. 17:30 Uhr.