

PROTOKOLL
Wohnungseigentümersversammlung
des Hauses 1020 Wien, Laufberggasse 2 - Schüttelstraße 11
vom 1.6.2022
im
Restaurant zum Englischen Reiter
Straße des 1. Mai 58, 1020 Wien

anwesend:

von 41.200 Anteilen:

Stiege I – top Nr.:

03:	Herr Dr. Josef Schober	1000
05:	Frau Susanna Riedl	1000
06:	Frau Andrea Wagner-Pfeiffer und Vertretung für Herrn DI Markus Wagner	980
07:	Frau Judith Bolyos	980
08:	Herr Robert Rippel, vertreten durch Frau Maria Voina	980
09:	Herr Gheorghe Milicici, vertreten durch Frau Maria Voina	980
12:	Frau Ingrid Margetich	930
14:	Frau Renate Strohner-Prohaska	930
15:	Frau Mag. Ulrike Butschek	750

Stiege II – top Nr.:

04:	Frau Bernadette Schmid	1170
05:	Frau Dr. Andrea Hanslik, vertreten durch Renate Strohner-Prohaska	1250
09:	Frau Mag. Ursula Kordt	1310
11:	Frau Steliana Crengan-Voina, vertreten durch Frau Maria Voina	1240
18:	Herr Josef Pitterle, vertreten durch Frau Melanie Hoi	1230
19:	Frau Susanna Riedl	1100
22:	Frau Constanze CHRISTIAN, vertreten durch Frau Mag. Sylvia Seefried	1250
23:	Frau Andrea Kozubek	1300

Für die Hausverwaltung:

Erika Wolff
Pia-Marie Wolff

entschuldigt:

Stiege I top 10-11: Frau Hilda Haas
Stiege II top 8: Helena Kratochvil

Die Anwesenheitsliste wurde von den angeführten Anwesenden unterfertigt.
Die angeführten Vertretungen wurden durch Vorlage von Vollmachten nachgewiesen.

Punkt 1 der Tagesordnung

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Wolff begrüßt alle anwesenden Wohnungseigentümer bzw. deren Vertreter und teilt mit, dass sich Frau Haas sowie Frau Kratochvil für diese Versammlung entschuldigt haben und daher nicht anwesend sein werden.

Von insgesamt 41.200 Anteilen sind 19.640 Anteile - somit 47,66 % - anwesend bzw. mit Vollmacht vertreten. Es wird festgestellt, dass die Beschlussfähigkeit nicht gegeben ist.

Der guten Ordnung halber wird vorab mitgeteilt, dass sämtliche in der Versammlung erwähnten (nachfolgend angeführten) Beträge Nettobeträge darstellen und Kostenangebote vorliegen, die jederzeit eingesehen werden können.

Die Anwesenden werden erinnert und gebeten, sämtliche Änderungen ihrer Kontaktdaten (wie Telefonnummern, email-Adressen, etc.), sowie allenfalls neue Pläne (nach Umbauten) jeweils umgehend an die Hausverwaltung gelangen zulassen, damit diese, insbesondere auch in Notfällen, zur Verfügung stehen.

Verwalterwechsel

Frau Wolff teilt mit, dass sie entschlossen ist, sich mit Ende des Jahres, nach 40 Jahren Verwaltungstätigkeit, davon 23 Jahre selbständig, aus dem Immobiliengeschäft zurückzuziehen und bittet die Anwesenden höflich ihre Kündigung per 31.12.2022 zur Kenntnis zu nehmen. Sie bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und die geschätzte Zusammenarbeit.

Um den Wohnungseigentümern den Übergang so angenehm wie möglich zu machen, schlägt Frau Wolff als Nachfolgerin Frau Helga Brun vor, welche bereits vor vielen Jahren sehr zur Zufriedenheit für einen kurzen Zeitraum als Substitutin für ihre Verwaltung fungiert hat und sich bereit erklärt hat, mit Auftrag der Wohnungseigentümer, die Liegenschaft Laufbergergasse 2 / Schüttelstraße 11 in 1020 Wien zu den gleichen Bedingungen wie bisher weiterzuführen.

Soferne die Miteigentümer sich für Frau Brun entschließen, würde sich diese im Herbst mit den entsprechenden Unterlagen zur Übernahme der Verwaltung direkt bei den Wohnungseigentümern melden. Andernfalls sind die Eigentümer aufgerufen, sich selbst auf die Suche für eine neue Hausverwaltung ab 1.1.2023 zu machen.

Um einen ersten Eindruck zu erhalten, hat Frau Wolff angefragt und wäre Frau Brun bereit, wenn der Wunsch seitens der Anwesenden besteht, kurzfristig zur Versammlung zu kommen, um sich vorzustellen und allenfalls für Fragen zur Verfügung zu stehen. Die Anwesenden stimmen zu und Frau Brun wird telefonisch gebeten zur Versammlung zu kommen.

Nach ihrem Einlangen stellt sich Frau Helga Brun als Einzelunternehmen kurz vor. Gemeinsam mit Ihrem Mann führt sie einen Familienbetrieb mit 6 Mitarbeitern. Seit 31 Jahren betreut sie Liegenschaften in ganz Wien und übernimmt gerne die Agenden des Hauses ab dem 1.1.2023, wenn dies erwünscht ist.

Im Anschluss an Ihre Vorstellung beantwortet Frau Brun ergänzend nachfolgende Fragen der anwesenden Wohnungseigentümer.

Frage: Welche Alternativen gibt es?

Frau Wolff teilt mit, dass es gesetzlich nicht verpflichtend ist, einen Nachfolger vorzuschlagen. Grundsätzlich stehen sämtliche Immobilienverwalter der Branche als Alternative zur Verfügung. Üblicherweise legt die Verwaltung die Kündigung vor und danach ist die Gemeinschaft sich selbst überlassen. Die Bestellung der neuen Verwaltung fällt in die Obliegenheit der Wohnungseigentümergeinschaft und beinhaltet sowohl die Einholung der Vorschläge, Beschlussfassung, Prüfung der Verträge, sowie das Hearing der neuen Verwaltungen, welche in Frage kommen, etc.. Um dieses umfangreiche Prozedere zu vereinfachen, hat Frau Wolff einen Vorschlag für eine qualitativ jedenfalls gleichwertige Verwalterin, Frau Brun, vorgebracht.

Frage: In welchem Bezirk ist der Firmensitz der Hausverwaltung Brun?

Frau Brun teilt mit, dass sich ihre Firma im 15. Bezirk befindet.

Nachdem Frau Brun beide Fragen beantwortet hat, wohnt sie der Versammlung weiterhin bei und bringt sich auch bereits bei diversen Themen ein, sodass die Anwesenden ein gutes Bild von der allenfalls zukünftigen Verwaltung haben.

Die Anwesenden äußern sich zum Abschluss der Versammlung sehr positiv zur Verwaltungsübernahme durch Frau Helga Brun und ersuchen auch für die übrigen Eigentümer, die bei der Versammlung nicht teilhaben können, eine Firmenvorstellung, sowie ein Beschlussblatt zur Beauftragung Helga Brun als neue Verwaltung ab 1.1.2023 dem Protokoll beizulegen.

Nach Retournierung der Entscheidungen binnen 2 Wochen nach Erhalt an die Hausverwaltung Wolff, wird das Beschlussergebnis im Hause ausgehängt.

Punkt 2 der Tagesordnung

Überblick über vorhandene Gelder

Besprechung der finanziellen Situation des Hauses, allenfalls Beschlussfassung

Die Abrechnung des Jahres 2021 wurde den Eigentümern mit der Einladung zur Versammlung übermittelt.

Frau Wolff erinnert, dass das Ergebnis der Bewirtschaftungskostenabrechnung zum 31.12.2021 ein Guthaben von € 17.583,19 ausgewiesen hat (das Guthaben der Vorjahre ist in diesem Betrag enthalten) und das Ergebnis der Reparaturfondsabrechnung zum 31.12.2021 (unter Berücksichtigung der Umsatzsteuer der Reparaturen) ein Guthaben in Höhe von € 135.848,49 auswies.

Der Saldo der Bewirtschaftungskostenabrechnung 2021 gliedert sich wie folgt auf:

Betriebskosten - Guthaben	€ 5.967,27	
Liftkosten - Guthaben	€ 577,18	
<u>HB-Abfertigung</u>	<u>€ 11.038,74</u>	
Summe Abrechnung 2021		€ 17.583,19

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Hausbesorger-Abfertigung in der Höhe von € 11.083,74 einen Teil des Betriebskosten-Gesamtsaldos darstellt und bis zur Beendigung des Dienstverhältnisses der Hausbesorgerin (=Auszahlung), in das jeweils nächste Jahr vorzutragen ist und daher auch 2021 vorgetragen wurde.

Betriebskostenguthaben werden, wie beschlossen, auch weiterhin in die Folgejahre übernommen, um eine Erhöhung der monatlichen Wohnbeiträge hinauszuzögern.

Alle Anwesenden geben nach Rückfrage bekannt, dass es keine weiteren Fragen zu klären gibt und die Abrechnung des Jahres 2021 genehmigt ist.

Die Hausverwaltung durch Frau Wolff teilt mit, dass die Zwischenabrechnung vom 26.5.2022 folgendes Ergebnis zeigt:

Der aktuelle Reparaturfonds beträgt rund € 153.000,--
Der monatliche Eingang in den Reparaturfonds beträgt derzeit rund € 3.500,--
(= € 42.000,-- / Jahr)

Grundsätzlich müsste man jetzt sagen, dass der Reparaturfond noch nicht ausreichend dotiert ist, um die Liegenschaft gut abgesichert zu wissen, dies wurde bereits in der Versammlung 2016 ausführlich erörtert und damals die Ansparung eines ausreichend dotierten Reparaturfonds für zukünftig größere, notwendige Maßnahmen beschlossen. Trotzdem in den letzten Jahren zahlreiche Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden konnten, ist der Reparaturfonds mittlerweile stattlich angewachsen, wenn auch noch nicht ausreichend dotiert, für die Größe der Liegenschaft. Daher gilt weiterhin, dass im Falle einer (*derzeit nicht vorhersehbaren*) Notwendigkeit, die Einhebung zusätzlicher Gelder für den Reparaturfonds gesondert vorzuschreiben bzw. zu bezahlen sein wird.

Frau Wolff berichtet der guten Ordnung halber, dass aus heutiger Sicht hinsichtlich der Banken zu berücksichtigen ist, wie aus den Medien und von Seiten der eigenen Hausbank sicherlich bekannt, dass bis zu € 100.000,-- durch die gesetzliche Einlagensicherung geschützt sind und das derzeitige Zinsniveau ein Anwachsen der Gelder auf der Bank aktuell nicht ermöglicht. Als Treuhänderin informiert Frau Wolff vorsorgend, verweist auf Nachfolgendes und darauf, dass die Entnahme von Geldern aus dem Reparaturfonds nicht möglich ist.

Die Neuerung des Wohnungseigentumsgesetzes hat mit 1.1.2022 eine gesetzliche monatliche Mindestdotierung in Höhe von € 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche zur Bildung von Rücklagen gebracht. Eine Unterschreitung ist nur in Ausnahmefällen zulässig (z.B. *bei kürzlicher Neuerrichtung oder durchgreifender Sanierung des Gebäudes, oder einem besonderen Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklage*). Diese Bestimmung tritt mit 1.7.2022 in Kraft.

Aktuell wird für Reparaturen auf der Liegenschaft € 1,28 / m² angespart, d.s. € 3.500,-- / Monat = € 42.000,-- / Jahr.

Nur für den Fall, dass die Wohnungseigentümergeinschaft zeitnah nicht größere Sanierungsvorhaben umsetzen möchte und um in obigem Sinne nicht zu hohe Beträge auf dem Bankkonto der Wohnungseigentümergeinschaft anzuhäufen, verweist die Hausverwaltung auf die Möglichkeit, die Vorschreibung zur Bildung der Rücklage vorerst auf die Mindestdotierung in Höhe von € 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche zu reduzieren.

Die Anwesenden besprechen die Möglichkeit, erörtern im Zuge der Versammlung zukünftig erwünschte Arbeiten und kommen letztlich zu dem Ergebnis, dass die Rücklage vorerst jedenfalls belassen werden soll, wie sie derzeit ist.

Punkt 3 der Tagesordnung

Bericht über durchgeführte Arbeiten

Die Hausverwaltung teilt mit, dass Arbeiten zum Teil schon länger her sind, daher möchte sie nur an ein paar ausgewählte Durchführungen erinnern:

- die Oberputzverlegung über dem Eingang des Objektes top 1 (ehem. Stanglberger)
- die Herstellung der Radständer im Hof
- die Anbringung des Kantenschutzes in beiden Stiegen
- die Überprüfung und Sanierung der letzten noch ungeprüften Gasleitung der Wohnung II/top 3 Stojadinovic
- die Revitalisierung des WC im Keller hinter der Wackküche
- laufende Überprüfung der Terrassendichtheit, welche die Überprüfung immer wieder bestehen

Punkt 4 der Tagesordnung

Vereinbarung in Sachen Loggien (*bau- und wohnrechtliche Ordnung*)

Aktueller Stand – Anmerkung im Grundbuch erwünscht?

a)

Frau Wolff berichtet, dass die Ordnung der Angelegenheit, nach Unterfertigung aller Miteigentümer und Beschlussbekanntgabe mit Schreiben der Hausverwaltung vom 29.4.2020 an alle Miteigentümer und Aushang im Haus ab 30.4.2020, hergestellt ist.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass alle Wohnungseigentümer, deren Objekte Balkonverbauten aufweisen, angehalten sind, regelmäßige Kontrollen an den Verbauten durchzuführen, um allfällig erforderliche Erhaltungsmaßnahmen rechtzeitig erkennen und veranlassen zu können.

b)

Um die Sache in ihrer Kanzlei abschließen zu können, verweist Frau Wolff auf den bedeutenden Aufwand seit Übernahme der Verwaltung im Jahr 2016 im Ausmaß von rund 90 Stunden eigener Tätigkeit, zusätzlich zur sachbearbeitenden Mitarbeiterin, und ersucht um Genehmigung des entgegenkommend, gekürzten Honorares, aufgrund der ständigen Geschäftsbeziehung (Verwaltung), als Aufwandsersatz im Rahmen der außerordentlichen Verwaltungstätigkeit in Höhe von € 5.600,-- (jeweils € 2.800,-- für die baurechtliche und für die wohnrechtliche Ordnung, sowie unterstützend für Frau RA Mag. Bauer und Arch. Dipl. Ing. Neudecker).

Die Anwesenden stimmen dem Ansuchen der Hausverwaltung einstimmig zu.

c)

Frau Wolff regt an, die bestehende Vereinbarung in Sachen Loggien (bau- und wohnrechtliche Ordnung) nun in einem weiteren Schritt im Grundbuch eintragen zu lassen, um transparent für neue Eigentümer sichtbar zu machen, dass es eine klare Regelung zu diesem Thema gibt.

4B

Nach eingehender Erörterung stimmen alle Anwesenden zu und ersuchen die Hausverwaltung, die Eintragung im Grundbuch als Beschluss bei der Eigentümergemeinschaft anzuregen. Notar Mag. Peter Lux in der Taborstraße wird als möglicher Notar für diese Abwicklung seitens der Gemeinschaft vorgeschlagen.

Punkt 6 der Tagesordnung

Erörterung zukünftig durchzuführender Arbeiten, allenfalls Beschlussfassung

° ***Ergebnis der Folgeevaluierung (2. sicherheitstechnische Überprüfung lt. ÖNorm B1300) am 5.5.2020.***

Frau Wolff erinnert, dass Liegenschaftseigentümer im besonderen Ausmaß dafür Sorge zu tragen haben, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht. Die Erstevaluierung erfolgte im Jahr 2018.

Am 5.5.2020 erfolgte die Folgeevaluierung. Der Sachverständige der Firma NB Baumanagement GmbH (Nachfolger der Firma HML GmbH) hat mit Augenmerk auf die Bereiche technische Objektsicherheit, Gefahrenvermeidung, Gesundheits- und Umweltschutz, sowie Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren besichtigt und soweit keine Gefahr in Verzug vorgefunden.

Festgehalten wurden die erfolgten Sanierungen nach der Erstevaluierung im Jahr 2018, sowie diverse Mängel bzw. Hinweise, welche mit einem Prüfprotokoll übergeben wurden.

- a) Beanstandet wurden scharfe Kanten am Ende des Rauchfangkehrersteges, am Dach, welche zu Schnittverletzungen führen könnten und fachgerecht instandgesetzt werden sollten.

Anm: Die Firma Klaudusz GmbH hat dies im Zuge ihrer jährlichen Kontrolle der Dachrinnen und Terrassen überprüft und instandgesetzt - ohne Rechnungslegung.

- b) Weiters wurden wieder die bekannten Putzschäden/Risse an den Seitenwangen der Loggien bemängelt.

Anm: Da augenscheinlich keine große Veränderung zu dem Bild im Jahr 2018 gegeben ist - die Seitenwangen der Balkone keine tragende Konstruktion darstellen, sich die Risse in den letzten Jahren nicht wirklich verändert haben und auch die anwesenden Miteigentümer bereits im Zuge der Versammlung im Jahr 2018 berichtet haben, dass in den Jahren 1994 / 1995 derartige Schäden saniert wurden (verschmiert und gemalt), die Risse jedoch bald wieder gekommen sind – wurden vorerst keine Maßnahmen seitens der Hausverwaltung gesetzt, auch da bei der letzten Versammlung vereinbart wurde, dass das Thema allenfalls wieder besprochen werden soll.

Die Anwesenden einigen sich - mit Ausnahme von Frau Kordt, die sich enthält - dass weiterhin vorerst keine Sanierungsmaßnahmen durchführen zu wollen. Die Angelegenheit soll beobachtet und zu einem späteren Zeitpunkt (ev. bei der nächsten Versammlung der Wohnungseigentümer) wieder besprochen werden.

46

c) Wieder bemängelt, wie schon im Jahr 2018, wurden die Geländerhöhen und Abstände, welche nicht den geltenden OIB Richtlinien 4 Pkt. 4 2ff entsprechen. Die Höhe des Geländers beträgt ca. 90 cm und liegt daher unter dem geforderten 1 m bzw. 1,1 m. Weiters ist die untere Öffnung größer als 12/12 cm und die Stäbe sind horizontal angeordnet. Es wird empfohlen das Geländer nach den Gesichtspunkten der gültigen Richtlinien zu überarbeiten und zu verbessern.

Die Hausverwaltung weist wieder darauf hin und erinnert, dass beide Punkte zwar Konsens sind und eine Veränderung aus derzeitiger Sicht daher nicht angeordnet werden kann, jedoch die Wohnungseigentümergeinschaft in jedem Fall verantwortlich gemacht werden könnte, sollte aufgrund von sicherheitstechnischen Mängeln (wie den vorliegenden), Unfälle oder dergleichen geschehen.

Die Anwesenden teilen einstimmig mit, sich der Verantwortung bewusst zu sein, derzeit jedoch keine Maßnahmen treffen zu wollen. Seitens der Hausverwaltung wird ausdrücklich ersucht, darauf zu achten, dass Bewohner und Besucher des Hauses gegebenenfalls besonders zu schützen sind, um Unfälle bzw. Schäden und daraus allenfalls resultierende Haftungsfragen zu vermeiden. Eigentümer werden ersucht, Mieter entsprechend zu informieren.

° **Veränderungsmaßnahmen / Erneuerung von Türen und Türstöcken auf beiden Stiegen**

Die Hausverwaltung erinnert an die Versammlung und das Protokoll aus dem Jahr 2018 zu diesem Thema. Erneut wird seitens der Hausverwaltung festgestellt, dass die Reparatur und Erhaltung sämtlicher Außenverschlüsse (wie Außentüren, Türstöcke, Fenster) grundsätzlich im Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümergeinschaft liegt. Da offenbar seit Jahrzehnten im Haus anderes gelebt wird und sich Wohnungseigentümer selbst um ihre Außenverschlüsse gesorgt haben, könnte mit einer Sondervereinbarung, die Erhaltungs- und Kostentragungspflicht klar regelt, die Verantwortlichkeit in die Hände der einzelnen Wohnungseigentümer gelegt werden (für die Zukunft und Vergangenheit), um auch zu diesem Thema im Hause Ordnung für die Vergangenheit und die Zukunft zu schaffen. Eine derartige Abänderung der gesetzlichen Regelung bzw. des Wohnungseigentumsvertrages würde einer Vereinbarung und der Zustimmung aller Wohnungseigentümer (100 %) bedürfen. Die Eintragung dieser Sondervereinbarung im Grundbuch wird auch in diesem Fall dringend empfohlen.

Die Anwesenden werden ersucht Stellung zu nehmen bzw. mitzuteilen, ob in dieser Sache etwas veranlasst werden soll.

Aufgrund der vorherrschenden Dringlichkeit anderer Themen wird dieser Punkt zur Wiederaufnahme in der nächsten Hausversammlung vorgemerkt.

° **Erörterung bestehender / erforderlicher weiterer Fahrradabstellmöglichkeiten**

Auf Nachfrage der Hausverwaltung, ob es weitere Fahrradabstellmöglichkeiten im Hof benötigt, wird seitens der Anwesenden mitgeteilt, dass die Aufstellung der Fahrradständer im Hof vom Ausmaß her zufriedenstellend ist.

Jedoch stehen immer noch Fahrräder herum, welche augenscheinlich nicht genutzt werden.

Die Anwesenden besprechen, dass die neue Hausverwaltung dies nach dem Verwalterwechsel wieder zum Thema machen soll und eventuell dann eine Beschriftung der Fahrräder und anschließende Entrümpelung, inkl. 6 Wochen Aufbewahrungsfrist (wie von Frau Brun vorgeschlagen) durchgeführt werden soll. Frau Helga Brun hält das Thema in Evidenz, sofern sie beauftragt wird.

Alle Anwesenden stimmen zu, dass vorerst keine weiteren Maßnahmen zu setzen sind.

Punkt 7 der Tagesordnung

Allfälliges

a) Baum im Hof

Die Hausverwaltung bittet Frau Maria Voina, den aufgehenden Baum im Hof zu entfernen, um nicht Gefahr zu laufen, mit dem Baum in den Baumschutz zu geraten. Die Angelegenheit ist dringlich und Frau Voina sagt zu, den Baum ehestmöglich durch ihren Mann entfernen zu lassen. ✓

b) Heizbarkeit des Hauses – Thewosan

Im Zuge der Erörterung und Diskussion über Punkt 2. der Tagesordnung (*Finanzen und Mindestdotierung der Rücklage*) wird von den Anwesenden berichtet, dass manche Wohnungen in den Wintermonaten nur mit großem Aufwand ausreichend zu beheizen sind. In Hinblick auf die gegebenen Preissteigerungen diskutieren die Anwesenden die Sinnhaftigkeit das Haus in einem der nächsten Schritte, allenfalls auch mittels Thewosan (thermische Wohnhaussanierung) dämmen zu lassen.

Frau Wolff teilt der guten Ordnung halber mit, dass die aktuelle Rücklage eine derartige Ausgabe keinesfalls decken würde und befürwortet eine frühe Inangriffnahme eines solchen Projektes - wenn der Bedarf und Wunsch in der Gemeinschaft so deutlich erkennbar ist - durch Einholung von Fakten und Möglichkeiten, technisch und wirtschaftlich, um eine Grundlage für eine etwaige Entscheidung für die Wohnungseigentümer zu schaffen.

Auf Rückfrage, welche Möglichkeiten und Sanierungsvarianten für diese Liegenschaft zur Verfügung stehen, wird durch Frau Brun mitgeteilt, dass, um eine fundierte Aussage und Kostenschätzung bekanntgeben zu können, vorab von einem Sachverständigen, unter Einbezug einer Wärmebildkamera, ein Gutachten erstellt werden muss. Aus diesem Gutachten werden die möglichen Sanierungsvarianten dann entnommen und von der Hausverwaltung als Entscheidungsgrundlage für die Wohnungseigentümergeinschaft aufbereitet. Auf

Grund der derzeitigen Inflation und schwer zu treffenden Zukunftsprognosen können ohne derartige Schritte und das erwähnte Gutachten, keine Aussagen getroffen werden.

Alle Anwesenden geben einstimmig bekannt, dass die Begutachtung eines Sachverständigen und die Aufbereitung einer Entscheidungsgrundlage für Sanierungsvarianten nach dem erfolgreichen Verwalterwechsel durch die neue Hausverwalterin, Frau Helga Brun, angeregt werden soll.

14/5

c) Schilder für die Haustüre – Hausfremde Personen

Frau Margetich teilt mit, dass immer wieder hausfremde Personen in das Innere des Hauses kommen und ersucht um Anbringung von Schildern, innen und außen an der Eingangstüre, dass die Türe zu jeder Zeit geschlossen gehalten werden soll. Die Anwesenden stimmen zu und die Hausverwaltung sagt zu, die Anbringung von Schildern gerne zu veranlassen.

✓

d) Zustellung Post

Auch berichtet Frau Margetich, dass es bei der Zustellung der Post immer wieder zu Komplikationen kommt, weil aufgrund der Adressierungen Pakete und Briefe an falsche Wohnungseigentümer und Adressen geliefert werden.

Die Hausverwaltung sagt zu, im Protokoll festzuhalten, sodass alle Wohnungseigentümer nochmals informiert sind, darüber Sorge zu tragen, dass die Wohnungseigentümer der ersten Stiege für die Postzustellung bitte die Laufbergergasse angeben und die Wohnungseigentümer der zweiten Stiege für die Postzustellung die Identadresse (Schüttelstraße) angeben. Vermietende Wohnungseigentümer werden gebeten, auch ihr Mieter entsprechend zu informieren.

✓

e) Haustüre Eingang straßenseitig

Die Hausverwaltung wird von den Anwesenden ersucht, die Hauseingangstüre straßenseitig gängig machen zu lassen, da diese derzeit schwer aufzuschließen ist. Es wird vermutet, dass der Sitz des Zylinders verrutscht ist.

✓

f) Herabfallender Putz von der Nachbarliegenschaft

Anwesende berichten, dass von der Nachbarliegenschaft immer wieder Teile des Verputzes in den Hof der Liegenschaft bröckeln. Die Hausverwaltung wird die Nachbarliegenschaft darüber in Kenntnis setzen.

14/5

g) Verrechnung der Waschmaschine

Frau Prohaska fragt nach, ob die Verrechnung der Waschmaschine weiterhin so ablaufen wird wie bisher und sich allfällige Reparaturen damit ausgehen werden. Frau Wolff teilt mit,

dass auf Grund der aktuellen, enormen Preissteigerungen hierzu keine Aussage getroffen werden kann, die verrechneten Beträge bleiben derzeit und werden gegebenenfalls angepasst.

HS

h) Überlegung zum Thema Heizung – Dekarbonisierung

Aufgrund der vermehrten Medienberichte hat die Hausverwaltung vorerst völlig unverbindlich nachgefragt, ob und unter welchen Voraussetzungen die Liegenschaft an Fernwärme angebunden werden kann. Bei dieser Variante (*im Vergleich zu anderen derzeit bekannten Alternativen*) können die bestehenden Heizanlagen in den Wohnungen, nach Adaptierung, zum Teil weiter benutzt werden.

Die Rückmeldung hat ergeben, dass aufgrund der zu hohen Distanz zum bestehenden Fernwärmenetz ein Anschluss der Liegenschaft derzeit, aus technischen und wirtschaftlichen Gründen, noch nicht möglich ist. Anfang 2023 sollten die Planungen soweit fortgeschritten sein, dass die rechtlichen, zeitlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den weiteren Ausbau der Fernwärme bestehen und mitgeteilt werden können.

Die Hausverwaltung empfiehlt, wo erwünscht und möglich, zusätzlich zur Etagenheizung ev. einen Kamin oder Kachelofen als Ausweichmöglichkeit in Erwägung zu ziehen. In jeder Wohnung, wo ein freier Kamin vorhanden ist, kann beim Rauchfangkehrer nach einer Anschlussmöglichkeit angefragt werden.

Nach eingehender Erörterung, teilen die Anwesenden mit, dass sie an einem Anschluss an das Fernwärmenetz grundsätzlich, noch unverbindlich, interessiert sind.

HS

Die Versammlung wird um 19:38 Uhr, mit Dank an alle Anwesenden für Ihre Teilnahme, geschlossen.

Wien, am 1.6.2022

Für das Protokoll: Erika Wolff

Das Protokoll samt enthaltenen Beschlüssen wird jedenfalls per 28.6.2022 im Hause ausgehängt. Die Beschlüsse in Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung sind ab Anschlag des Beschlusses innerhalb eines Monats (bis 28.7.2022 und die der außerordentlichen Verwaltung für formelle Gründe innerhalb eines Monats, für materielle Gründe innerhalb von drei Monaten (bis 28.9.2022) beim Außerstreitgericht anfechtbar; sollten Formvorschriften verletzt worden sein, endet die Anfechtungsfrist nach einem halben Jahr.
