



Protokoll

der Wohnungseigentümerversammlung des Hauses 1070 Wien, Burggasse 48/Neustiftgasse 57-59 vom 23. Mai 2024

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

Beginn 17:05 Uhr

Anwesend bzw. vertreten waren Karin Holzer (zuständige Referentin) und Mag. Friedrich Macher (Jurist) für die Hausverwaltung sowie die Eigentümer Mladenov (23 von 4249 grundbücherlichen Anteilen der Liegenschaft), Müller (59/4249), Huber (58/4249), Brunthaler (206/4249) und Sonnweber bzw. Schneider-Sonnweber (205/4249), es war daher keine Beschlussfähigkeit gegeben.

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

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

1. Hausfinanzen:

Die Hausverwaltung gibt den aktuellen Buchungsstand der Rücklage mit € 61.635,02 bekannt. Monatlich kommen derzeit an Vorschreibungen € 4.758,88 dazu, das sind der gesetzlichen Mindestvorschreibung entsprechend € 1,06 pro Quadratmeter Nutzfläche bzw. € 1,12 pro grundbücherlichem Anteil.

Die Rücklage ist angesichts der Gebäudegröße eher gering dotiert, zumal der Investitionsbedarf stetig größer wird. Die bevorstehenden Arbeiten werden die Rücklage verbrauchen und ist dann möglicherweise im Fall von unvorhergesehen bzw. dringlichen Arbeiten eine Sonderdotierung der Rücklage (außertourliche Einmalzahlungen aller Miteigentümer) notwendig.

Die Hausverwaltung wird Ende 2024 unter Heranziehung der zu erwartenden Erhaltungsarbeiten die Vorschreibungshöhe evaluieren und gegebenenfalls anheben.

Die Betriebskostenpauschale für das Kalenderjahr 2024 beläuft sich auf € 1,90 pro Quadratmeter Nutzfläche, ebenso wie auch im Jahr 2023, sie liegt damit weit unter dem österreichweiten Durchschnitt.

2. Erhaltungsarbeiten:

Kurz nach der letzten Eigentümerversammlung im Mai 2022 wurde wie mit den Eigentümern besprochen, eine Sonderdotierung in Höhe von EUR 50.000,- für diverse durchzuführende Arbeiten eingehoben. Leider musste das Geld für eine

ungeplante Kanalsanierung in Höhe von rund EUR 38.000,- exkl. Ust. verwendet werden. Nach zahlreichen Interventionen seitens der Hausverwaltung konnte zumindest ein Betrag in Höhe von EUR 10.000,- als Beitrag von der Hausbündelversicherung erwirkt werden.

Nachdem die Rücklage durch diese Kosten deutlich reduziert wurde, konnten bis auf die Befestigung von lockeren bzw. gebrochenen Gangfliesen, die Ergänzung von fehlenden Stiegenhausgeländern sowie diverser Kleinarbeiten noch keine weiteren der angekündigten größeren Arbeiten durchgeführt werden, und gilt es nunmehr die offenen Arbeiten voranzubringen.

Loser Verputz Feuermauer

Die Nachbarliegenschaft Neubaugasse 76 hat Schäden auf der zur Liegenschaft Burggasse 48 gehörigen Feuermauer gemeldet. Nachdem das Dach des an die Feuermauer angrenzenden Gebäudes vor kurzem erneuert wurde und man durch den abfallenden Putz neue Schäden befürchtet, wurden wir zur Instandsetzung aufgefordert. Die Hausverwaltung ist der Verpflichtung nachgekommen und wurde der Schaden verursachende Efeu von der Feuermauer entfernt und der lose Putz großflächig abgeschlagen. Die zum Zeitpunkt der Versammlung noch ausstehende Rechnung in Höhe von rund EUR 4.800,- wird nach Erhalt aus der Rücklage der Gemeinschaft bezahlt. Offen ist noch die Erneuerung des Verputzes. Die Hausverwaltung wird vorerst Angebote über die Instandsetzung einholen. Es ist jedoch auf Grund der betroffenen Fläche davon auszugehen, dass dies mit höheren Kosten verbunden ist. Eine Beauftragung erfolgt nach Dringlichkeit bzw. Rücklagenstand. Die Hausverwaltung verweist in diesem Zusammenhang jedoch auf die Möglichkeit einer Aufforderung durch die MA 37 (Baupolizei), dann wäre jedenfalls umgehend zu handeln.

Lichtschacht Hof zwischen Stiege 3 und 4

Im Innenhof zwischen Stiege 3 und 4 ist der Lichthof auf Grund des besorgniserregenden Zustands zu sanieren. Dieser Bereich wurde bereits vor einiger Zeit mittels Absperrband abgesperrt. Betroffen sind das brüchige Mauerwerk sowie die Absturzsicherung. Auch ist die Rampe über dem Lichtschacht, welche als Hintereingang zum Geschäftslokal Top 56 „Die Drahtwarenhandlung“ dient, derart baufällig, dass den Mietern die Betretung untersagt werden musste. Die Kosten für die ordnungsgemäße Instandsetzung betragen EUR 12.366,- exkl. Ust. und werden aus der Rücklage beglichen.

Stufensanierung Stiegenhaus

Die Stufen in den Stiegen 1, 2 und 3 sind teilweise so stark ausgebrochen oder abgetreten, dass eine Sanierung unumgänglich ist. Grundsätzlich sind zwei Ausführungsvarianten möglich, mittels Reparaturmörtel oder durch Inkrustierung.

Bei der kostengünstigeren Instandsetzung mittels Reparaturmörtel wird auf die beschädigten Stufen ein Reparaturmörtel aufgebracht und nach Aushärtung werden die Stufenoberflächen überarbeitet. Die Kosten für diese Variante betragen rund EUR 29.100,- exkl. Ust. Nachteil dieser Variante ist der optisch sichtbare Farb- und Materialunterschied zum Altbestand.

Bei der Sanierung mittels Inkrustierung werden die ausgetretenen Stufen an den Rändern eingeschnitten und vorsichtig abgestemmt. In der Folge wird eine Schalung hergestellt und mit Terrazzomaterial inkrustiert. Nach der Trocknungszeit wird die Trittfläche aufwändig geschliffen und maschinell genadelt, gereinigt und imprägniert. Die Ausführung dieser Variante ist deutlich aufwändiger, dafür ist das Ergebnis nachhaltig und auch optisch ansprechend, da die Stufen so gut wie möglich an den ursprünglichen Altbestand angepasst werden. Die Kosten sind jedoch mit EUR 57.316,24 exkl. Ust. auch deutlich höher.

Es wird mit den anwesenden Eigentümern besprochen, dass zur Veranschaulichung eine Stufe mittels Reparaturmörtel saniert wird. In der Folge wird die Hausverwaltung den Miteigentümern einen Umlaufbeschluss zur Entscheidungsfindung vorlegen. Die bevorzugte Variante wird in der Folge beauftragt.

Sanierung Hofboden

Der Hofbodenbelag ist uneben und muss zur Vermeidung von Stolpergefahren saniert werden. Dabei wird die Hofbodenfläche auf Hohlstellen bzw. Vertiefungen/Erhöhungen überprüft und in der Folge im erforderlichen Ausmaß wieder ordnungsgemäß verlegt. Die Kosten für die Arbeiten belaufen sich auf rund EUR 13.000,- netto. Angesichts der dringlicheren Stufensanierung werden diese Arbeiten auf Herbst 2024/Frühjahr 2025 aufgeschoben, um die Rücklage anzusparen. Die betonierten Hofflächen sind davon nicht betroffen.

Aufsteigende Feuchtigkeit Mauerwerk

Die Problematik der Feuchtigkeit und der stellenweisen Vermoosungen des Mauerwerks kann vermutlich nur durch eine sehr kostenintensive Horizontalisolierung samt Verputzerneuerung gelöst werden. Die Hausverwaltung wird den Zustand überprüfen, um andere Ursachen für die Feuchtigkeit auszuschließen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen vormerken bzw. veranlassen.

3. Allfälliges:

Die Bewegungsmelder bei der Burggasse dürften zu schwach eingestellt sein, sie gehen zu spät an. Die Hausverwaltung wird das bei nächster Gelegenheit überprüfen und nachjustieren lassen.

Eine Entsiegelung und/oder Begrünung der betonierten Höfe, welche derzeit von der Stadt Wien gefördert wird, soll nicht aus den Augen verloren werden. Aufgrund der geringen Rücklage erfolgt jedoch vorerst keine Bearbeitung und werden Anstrengungen dahingehend nur im Rahmen von sonst notwendigen Arbeiten (Synergie-Effekte) durchgeführt werden.

Die Aufstellung von Postempfangsboxen (in Gelb sind diese gratis, in einer anderen RAL-Farbe ist ein moderater Kostenbeitrag zu leisten) soll, sofern dagegen seitens der Miteigentümer keine Einwände erhoben werden, nach Klärung der möglichen Standorte und Anzahl mit der Post umgesetzt werden.

Das Geschäftslokal „Drahtwarenhandlung“ soll ersucht werden, die Lautstärke ihrer Klimaanlage zu dämpfen und vor allem auch dafür Sorge zu tragen, dass es nachts

zu keinen unangemessenen Ruhestörungen kommt. Möglicherweise schafft auch bereits eine Wartung Abhilfe.

Zur gewerbsmäßigen Kurzzeitvermietung nach dem „Airbnb“-Modell wird festgehalten, dass diese zivilrechtlich nach der Rechtsprechung ohne Zustimmung aller Miteigentümer in grundbücherlich als Wohnung gewidmeten Objekten nicht zulässig ist, widrigenfalls die Unterlassung geltend gemacht werden kann. Zudem gibt es mit der aktuellen Novelle der Wiener Bauordnung ab 01.07.2024 auch eine deutliche verwaltungsrechtliche Verschärfung. Die Liegenschaft Burggasse 48 liegt in einer als Wohnzone gewidmeten Umgebung, wo die Kurzzeitvermietung ausdrücklich nur mit einer Ausnahmegewilligung zulässig ist. Eine solche Bewilligung liegt nicht vor und würde mangels Zustimmung aller Eigentümer auch nicht erreicht werden.

Haustorschlüssel können, da es sich um einen Systemschlüssel handelt, bei Vorlage einer von der Hausverwaltung ausgestellten Bestätigung bei jedem Schlosser auf eigene Kosten nachbestellt werden. Bei Bedarf bitte Kontakt mit der Hausverwaltung aufnehmen.

Die Aufzüge funktionieren derzeit mit ganz herkömmlichen Schlüsseln, da offenbar einige unerlaubt nachgemacht und ausgegeben wurden. Es sollen die Kosten einer Umrüstung auf ein elektronisches System oder auf eine Anlage mit gesperrten Schlüsseln erhoben und den berechtigten Liftnutzern zur Entscheidung im Wege einer Beschlussfassung übermittelt werden.

Die Hausverwaltung wird bei der Magistratsabteilung 48 die Reinigung der Restmüllcontainer anregen.

Die Dachrinnen werden grundsätzlich mindestens einmal jährlich im Rahmen einer Dachübersteigung besichtigt und gereinigt. Die Hausverwaltung wird den Kontakt der beauftragten Firma mit denjenigen Eigentümern herstellen, die auf Ihren Terrassen/Balkonen nicht gereinigte bzw. verstopfte Rinnen melden.

Es soll überlegt werden, ob bzw. wie im Bereich der beiden Haustore Übersichtstafeln mit einer Kennzeichnung der Stiegen bzw. Top-Nummern angebracht werden können.

Bezüglich der Aufstellung von Fahrradständern wird die Hausverwaltung die technischen Möglichkeiten, Kosten und Förderungen abklären und den Eigentümern berichten sowie gegebenenfalls eine Beschlussfassung unternehmen.

Ende 18:18 Uhr

Wien, am 23. Mai 2024

Hausverwaltung Obermeier GmbH
industrie & immobilienverwaltung