

Obj.: 84 Kaiser-Franz Josep Straße 142-143

Beginn der Hausversammlung: 17:00 Uhr

Anwesend: Ab 17:00 47,10% der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste;
Ab 17:32 52,10% der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste.
Mag. (FH) Philipp Grammanitsch
Mag. Stefan-Markus Grammanitsch MA, MBA

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung durch die Hausverwaltung
2. Bericht der Hausverwaltung
3. Allfälliges

zu 1.: Begrüßung durch die Hausverwaltung

Nach Begrüßung durch die Hausverwaltung wird festgestellt, dass keine beschlussfähige Mehrheit anwesend ist. Die beschlussfähige Mehrheit wird erst um 17:32 erreicht.

zu 2.: Bericht der Hausverwaltung, wirtschaftliche Lage

- Der Stand der Rücklage beträgt zum 25.04.2023 ca. EUR 26.080,-
- Der Stand der Betriebskosten beträgt zum 25.04.2023 ca. EUR 2.950,-
- Der Stand des Wohnbauförderungsdarlehens ca. EUR 1.390,- und ist in Kürze vollständig getilgt.

Die monatliche Rücklage je m² beträgt ca. EUR 1,95.

Zu 3.: Allfälliges

- Heizungsgebühren Jahresbeginn 2023:

Die Hausversammlung wird durch anwesenden Heizungsinstallateur Herr Ing. Dinhopl ergänzt, welcher die Möglichkeit bietet technische Fragen der Eigentümer zu beantworten. Diese Gelegenheit wird ausgiebig in Anspruch genommen.

So stellen die anwesenden Eigentümer Anfragen bezüglich der Wartung der Firma Herz, welche zuletzt im Dezember 2022 durchgeführt wurden. Der anwesende Heizungsinstallateur erläutert diesbezügliche Fragen so weit wie möglich.

Bezüglich der Anfrage nach einer Ausweichmöglichkeit auf andere Anbieter: Die Firma Herz als Hersteller bietet die Wartung der Heizung an, das Ausweichen auf alternative Anbieter ist nur bedingt möglich. Vorgeschlagen wird die Durchführung der Wartung im Oktober (zu Beginn der Heizperiode) und die Abnahme der Leistungen des Wartungsvertrages der Firma Herz mittels Regiescheine durch bekanntgegebene Eigentümer der Liegenschaft. Die Firma Herz wird zu einem Gespräch in die Hausverwaltung geladen, bei welchem konkrete Punkte der Leistungserbringung des zugrundeliegenden Wartungsvertrages besprochen werden. Über das Ergebnis der Gespräche wird der Eigentümergemeinschaft berichtet.

Fragen bezüglich der Heizungssteuerung ob und mit welchem Datum die Heizung ggfs. deaktiviert werden soll. Eine diesbezügliche Beschlussfassung wird durchgeführt. Vorgeschlagen wird die Deaktivierung der Heizung (Warmwasserbereitstellung bleibt erhalten) im Sommer im Zeitraum vom 1.6. bis 30.8. des Jahres.

Abschließend bringt die Hausverwaltung zur Kenntnis, dass sämtliche Reparaturen dieses Vorfalles durch die Versicherung gedeckt sind.

- Kommunikation (bei Gebrechen und allgemein):
 - a. Die Notfallnummer wurden der Eigentümergemeinschaft laufend (wie zuletzt bei der Jahresaussendung des Jahres 2022) bekanntgegeben. Bei Wasserschäden ist im Zweifel immer die Feuerwehr (Notruf 122) zu rufen.
 - b. Betreffend Schwierigkeiten in der Terminfindung u. Einhaltung dieser mit Gewerke: Die Hausverwaltung ist für die Beauftragung der Gewerke zuständig, die Terminkoordination erfolgt zwecks optimaler Abstimmung zwischen den Wohnungseigentümer und der beauftragten Unternehmen. Sofern es zu Verschiebungen oder Verzögerungen bei Terminen kommt, ist die Hausverwaltung zu verständigen, sodass möglichst schnell neue Termine bzw. Alternativen gefunden werden können.
 - c. Betreffend des laufenden/aktuellen Standes von Reparaturen: Die Firmen werden verstärkt darauf hingewiesen über den aktuellen Stand von Reparaturarbeiten zu berichten. Dies wird auch – wie bisher bereits vorhanden – entsprechend in den Auftragsbedingungen festgehalten.

- Die Vorfälle des Daches / Wassereintritt von Hr. Mag. Fugger und Hr. Hödl: Anhand dieser Vorfälle wird der Ablauf von Beauftragungen durch die Hausverwaltung erläutert. Sofern Unklarheiten oder auch Mangelhafte Auskünfte der Unternehmen bezüglich des Auftrages bestehen, ist ebenso unverzüglich die Hausverwaltung zu kontaktieren, damit die Situation geklärt werden kann.

- Betreffend die Abwicklung von Versicherungsthemen wird seitens der Hausverwaltung ausgeführt, dass die Gutachter durch die Versicherung bestellt und bezahlt werden.

- Da seitens der Eigentümergemeinschaft grundlegendes Interesse an einer Überarbeitung des Daches besteht, wird seitens der Hausverwaltung ein Angebot eingeholt und die Eigentümergemeinschaft informiert. Das Dach (die Regenabläufe) wird grundsätzlich jährlich gereinigt.

- Fragen bezüglich der Höhe und der Vorschreibung der Heizkosten: Bei den Pellets kosten hat es im Laufe des letzten Jahres beträchtliche Schwankungen gegeben. Sofern sich langfristige Änderungen geben, so werden die Vorschreibungen seitens der Hausverwaltung angepasst.

- Durch anwesenden Eigentümer wurden Schäden durch die letzten Erdbeben gemeldet. Eine Aufnahme der Schäden wird durch die Hausverwaltung beauftragt und anschließend der Versicherung gemeldet.

- Eine Sonderreinigung der Fenster im Stiegenhaus wird gewünscht und beauftragt.

- Das Entgelt für die Leistungen des Rasenmähen, durchgeführt von Hr. Riedl, wird auf jährlich EUR 1.000,- angehoben.

- Eine Beschlussfassung über die Durchführung der Hausreinigung durch Eigentümer wird durchgeführt. Die Einteilung des Reinigungsumfanges und der Durchführungszeiten erfolgt in der Gemeinschaft.

Ende der Hausversammlung 19:25 Uhr