

«Anredetext»
«Titel» «Name»
«Postadresse»
«ZuStraße»
«ZuPlzort»

Hausverwaltung
Tel. 604 26 36

Wien, 17.11.2015
ID 88498/76/PB

RUNDSCHREIBEN / HAUSAUSHANG

20., Brigittagasse 19-21
Protokoll Eigentümerversammlung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir nehmen Bezug auf die Eigentümerversammlung am Dienstag, den 4. November 2015 um 18.00 Uhr im Gasthaus Haller, Wallensteinstrasse 49, 1200 Wien. In diesem Zusammenhang erlauben wir uns, Sie über die Geschehen bzw. Teilnehmer zu informieren.

Anwesend:

Wohnungseigentümer & bevollmächtigte Personen entsprechend beiliegender Anwesenheitsliste - d.s. nach Anteilen 35.110 von insgesamt 66.240 Anteilen (d.s. 53 %)

Neues Leben: Hr. Bischof, Hr. Wöss/Fa. Installateur Wöss

Themenschwerpunkte:

1. Begrüßung
2. Warmwasserversorgung
3. Allfälliges

zu 1.) Hr. Bischof begrüßt als zuständiger Verwalter die Anwesenden und gibt die Instandhaltungsrücklage in der Höhe von derzeit rund € 23.810,-- bekannt. Familie Marchart wird für den guten Kontakt sowie für die gute Zusammenarbeit im Sinne der Wohnungseigentümer der Dank ausgesprochen.

zu 2.) Warmwasserversorgung: Berichtet wird, dass die bei der letzten Eigentümerversammlung beschlossene Heizungssanierung durch die Betreuungsfirma KELAG erfolgreich abgeschlossen wurde. Die Zuständigkeit für etwaige Reparaturen im Heizhaus fällt daher in die Verantwortung der KELAG. Hingegen fällt die Zuständigkeit für die Sekundärleitungen (im Haus verlaufende Leitungen für Warmwasser, Heizung) in die Verantwortung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Installateur Wöss informiert, dass nun folgende Beeinträchtigungen bei den Warmwasser-Versorgungsleitungen (bestehend aus Warmwasserleitung & damit verbundener Zirkulationsleitung – Skizze liegt dem Protokoll bei) festgestellt wurden:

Warmwasserleitung: starke Inkrustierungen durch Rost & Kalkablagerungen

Warmwasser-Zirkulationsleitung (ermöglicht im Normalfall grundsätzlich die regelmäßige Verfügbarkeit von Warmwasser): zum Teil völlig verschlossen und kein Wasserdurchfluss vorhanden

Abgesehen von Versorgungsproblemen, kann auf Langzeit auch mit hygienischen Problemen wie Bakterienbildung gerechnet werden, sollte der Durchfluss nicht mehr gegeben sein.

Grundsätzlich besteht aber derzeit Trinkwasserqualität.

Als Erstmaßnahmen wurden von den insgesamt 7 Warmwassersträngen, 2 bereits mit technischen sowie chemisch unbedenklichen Mitteln durch Fa. Wöss unterstützt durch Fa. AWT aufwendig gespült. Im Zuge der Arbeiten am Strang 1 wurden die Arbeiten gestoppt, um die Situation den Wohnungseigentümern darzustellen. Optimal wäre hier in der obersten Wohnung aufzustemmen, Steigleitung & Zirkulationsleitung zu trennen und jeweils mit Luft/Wasser/Säure zu spülen.

Zum derzeitigen Zeitpunkt, kann daher nur von 1 erfolgreichen Strangspülung (Strang 3) die Rede sein.

Hinzu kommt aber bei diesem Strang, dass 2 Rohrgebrecen aufgetreten sind (wurden im Rahmen der Schadensabwicklung mit der Gebäudeversicherung abgewickelt), da auch die alten Leitungen bereits gelegentlich mit Lochfrass versehen sind, wobei die Ablagerungen früher auftretende Gebrecen verhindert haben.

Die Kosten für die vorgenannten bisher aufgelaufenen Arbeiten betragen netto rund € 6.000,--.

Im Rahmen einer längeren Diskussion, kann als eine zukunftsorientierte Lösung nur der Austausch der Warmwassersteigleitungen/Zirkulationsleitungen mit Schätzkosten von netto rund € 30.000,-- (ohne Verputzarbeiten) angesehen werden. Die Kosten für das aufwendige Durchspülen, wobei eine Erfolgsgarantie nicht gegeben ist, sind nicht vorhersehbar.

Der Austausch von etwaigen Wohnungsabsperrventilen, kann bei Notwendigkeit damit gleichfalls verbunden werden.

Eine generelle Kostenübernahme der Gesamtreparatur seitens der Versicherung ist nicht möglich, da aufgrund der Kenntnis des Eigentümers über die bestehenden Schäden, die Instandhaltungsverpflichtung zutrifft.

Die Anwesenden sprechen sich dafür aus, dass vorerst noch 1 x alle Stränge durchgespült werden sollen (wird von der Fa. Wöss noch rechtzeitig angekündigt). Hier wird ausdrücklich um Unterstützung sämtlicher Wohnungseigentümer ersucht, sodass im Rahmen dieser Tätigkeiten zu den betroffenen Wohnungen Zutritt gewährt wird.

Bei Erkennen, dass diese Maßnahmen zu keinem gewünschten Ergebnis führen werden, ist mit dem schrittweisen Austausch der Stränge zu beginnen, welche mit Stemmarbeiten (im Bereich der Warmwasserzähler bzw. Wohnungsabsperrventil – aufgrund der Anlage der Wohnungen Erreichbarkeit zu 2 Strängen möglich) verbunden sind. Ob & welche Wohnungen von Stemmarbeiten betroffen sind, ergibt sich im Zuge der Arbeiten.

Auch für die Folgeschäden wie Malerei, Fliesenlegerarbeiten Möbeldemontage ist laut den Anwesenden von jedem Wohnungseigentümer selbst Sorge zu tragen. Eine Finanzierung dieses Aufwandes aus der Instandhaltungsrücklage steht nicht dafür, da diese wieder von den Wohnungseigentümern aufgefüllt werden muss.

Über die weiteren Schritte wird informiert.

Appelliert wird an alle Wohnungseigentümer dieses schwierige Projekt im Sinne der Wohnungseigentümergeinschaft in jeder Form zu unterstützen.

zu 3.) Allfälliges: Aufgrund des Standes der derzeitigen Rücklage - € 23.810,-- - jährliche Einnahmen € 32.800,-- sowie der genannten künftigen Maßnahmen, wird der Instandhaltungskostenbeitrag von derzeit € 0,70 je m²/Monat auf vorerst € 1,-- je m²/Monat (Einnahmen jährlich € 46.752,--) ab 1.Jänner 2016 angehoben.

Im Fahrradraum sollen die defekten & fehlenden Fahrräder erneuert bzw. ergänzt werden. Hausservice am 13.11.2015 beauftragt.

Grundsätzlich wird ersucht die sonst in den Kellergängen (Fluchtwege) sowie im Hof stehenden Fahrräder zu entfernen und entsprechend zu lagern.

Der angesprochene Türschließer für die Hoftüre wird aufgrund der Temperaturabhängigkeit (daher keine Garantie für ständiges Schließen) und den damit verbundenen laufenden Einstellungen nicht montiert. Hier wird gebeten, dass die Türe händisch zu schließen.

Es wird ersucht etwaige Störungen am Garagentor, Aufzug bzw. grundsätzlicher Schäden an die Hausverwaltung zu melden.

Aufgrund des Eichgesetzes sind die Warmwasserzähler (86 Stück) in einem Abstand von 5 Jahren zu erneuern.

<i>Kauf</i>	<i>Miete</i>
€ 6.230,70 einmalig (Garantiewartung jährlich € 1.339,02)	€ 1.564,34 jährlich inkl. Austausch bei Defekt d.s.€ 7.821,70 für 5 Jahre

Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass nur mit geeichten Zählern von der Richtigkeit der Erfassung, die die Basis für die Heizkostenabrechnung bildet, ausgegangen werden kann. Sollte ein Austausch der Zähler nicht erfolgen, so stellt das einerseits einen Verstoß gegen das Eichgesetz vor, andererseits könnte die Richtigkeit der Abrechnung der Heizkosten von den Eigentümern bei Gericht beeinsprucht werden. Für den Gesetzgeber gelten abgelaufene Zähler für eine Abrechnung im geschäftlichen Verkehr als nicht vorhanden.

Die anwesenden Eigentümer erteilen der Hausverwaltung aus Kostengründen ausdrücklich die Weisung den Austausch **nicht** durchführen zu lassen.

Zur Heizzentrale (betreut durch Fa.KELAG) wird informiert, dass diese mit einer Eco-Schaltung und einer tel. Direktverbindung ausgestattet ist. Grundsätzlich wird die Heizzentrale ab 15.September jeden Jahres eingeschaltet und reagiert tagsüber unter 19° sowie nachts unter 13°. Diese Einstellung trifft auch bei den meisten anderen durch die Kelag betreuten Wohnbauten zu. Wenn Wärme in den einzelnen Wohnungen in dieser Zeit nicht benötigt wird, sollten auch die Heizkörper abgesperrt werden.

Setzt vor dem 15.September eine länger anhaltende Kältewelle ein, wird ersucht die Hausverwaltung zu kontaktieren.

Zur Info die „Rund um die Uhr Störungshotline der KELAG: **050280 – 2880**“ (gilt nicht für defekte Heizkörperventile oder Heizkörper)

Für einen Blechanstrich liegt eine Kostenschätzung von rund € 100.000,-- (inkl.Gerüstaufstellung als Arbeitsschutz, sowie Rauchfangkehrersteg) vor. Die Kosten sowie die Möglichkeit mit Steigern anstatt Gerüstung zu arbeiten werden geprüft.

Fr.Mag.Aichinger meldet Folgeschaden (Malerei). Diesbezügliche Meldung erfolgt an Versicherung. KV hinsichtlich Malerei + Foto wird von Fr.Mag.Aichinger übermittelt.

Dieses Protokoll wird gem. § 25/3 iVm § 24/5 WEG jedem Eigentümer übersandt und am schwarzen Brett am 23.11.2015 ausgehängt.

Gem. Bau-, Wohn- und
Siedlungsgen. m.b.H
N e u e s L e b e n
e.h. Prok.Mag.Feutl e.h.Bischof

Beilagen erwähnt