

# HERBERT WINDBICHLER GES. m. b. H. IMMOBILIENVERWALTUNG

ZEHENTHOFGASSE 16/4, 1190 WIEN, TELEFON: 328 23 66, TELEFAX: 328 23 83



## Protokoll

zur WohnungseigentümerInnenversammlung  
**1020 Wien, Springergasse 9**

Montag, 11. März 2024 - 17.00 Uhr

im Gasthaus Hausmannskost in 1200 Wien, Dresdner Straße 72

### Anwesende:

WohnungseigentümerInnen (anwesend oder vertreten)  
56,52 % zu Beginn, Beschlußfähigkeit ist gegeben

Gast:

Herr Dipl.Ing. Kollarich / BBW-Bauträger

Hausverwaltung (nachfolgend kurz „WiBi“ genannt):

Frau Manuela Lutter (Verwalterin), Frau Ivana Kojic (Assistentin)

### Finanzen

Frau Lutter eröffnet um 17.10 Uhr die Versammlung und informiert, dass die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 bereits vor ein paar Tagen versandt wurde. Die Abrechnung wurde heute mitgenommen, gerne könne nach der Versammlung Belegeinsicht genommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ab 2023 die Kosten für die zwei Mal jährlich stattfindende Servicerung der Entlüftungsanlage im Keller durch die Firma LKS-M neu hinzugekommen seien nachdem die Anlage und die Arbeiten im Keller im Herbst 2022 endlich vom damaligen Generalunternehmer (ILM-Bau GmbH) fertiggestellt wurden.

Herr Starkbaum gibt bekannt, dass er kürzlich im Keller war und ihm dabei aufgefallen sei, dass die Lüftung nicht komplett arbeite. Nachdem die Wartung für April / Mai vorgesehen ist, wird WiBi versuchen, den Termin auf März vorzuverlegen.

*Anmerkung*

*Servicetermin fand am 20.3.2024 statt, es ist alles in bester Ordnung. Vermutlich wurde, wie Herr Starkbaum im Keller war, nur Luft abtransportiert.*

Herr Starkbaum ersucht, nicht zu vergessen / zu terminisieren, dass laut Gutachten vom ZT-Büro DI Pech für das Jahr 2026 / 2027 eine neuerliche Mauerwerksanalyse empfohlen wird um die Werte zu kontrollieren.

# HERBERT WINDBICHLER GES. m. b. H. IMMOBILIENVERWALTUNG

ZEHENTHOFGASSE 16/4, 1190 WIEN, TELEFON: 328 23 66, TELEFAX: 328 23 83



## Probleme mit Eigentümer Babeyev / Firma DJA

Nachdem es keine Fragen zur Abrechnung gibt, berichtet Frau Lutter dass der Eigentümer der **Wohnung Top 8-9** mit den Umbauarbeiten nach vielen Monaten der Sanierungstätigkeit fertig ist und nunmehr verkauft hat. Der neue Eigentümer - Herr Valentin Waldmann - wohnt der heutigen Versammlung bei und sei „herzlich Willkommen“!

Betreffend der während der Umbauphase in der Liegenschaft angerichteten Schäden (z.B. verschmutztes und ausgeschlagenes Mauerwerk im EG, Überladung des Aufzugs durch Materialtransport sowie Beschädigung des Innenspiegels) konnte leider auch die Rechtsabteilung Herrn Babeyev nicht dazu bewegen, diese Kosten zu begleichen. Bestandsaufnahme vor dem Umbau, so wie das an sich üblich ist, ließ er keine machen und die Verursachung der Schäden durch die von ihm beauftragten Bauarbeiter weist er strikt zurück. Der Versuch von WiBi, die Reparaturkosten für den beschädigten Innenspiegel im Aufzug über die Versicherung wieder hereinzuholen, scheiterte leider. Die EigentümerInnen bleiben leider auf diesen Kosten „sitzen“ da die Einschaltung eines Anwalts in einem Gerichtsverfahren enden würde; die dadurch entstehenden Kosten würden die Kosten für die Schäden um ein zig-faches übersteigen.

Derzeit finden die Umbauarbeiten in **Top 14-15** statt, sollten aber schon in der Endphase sein. Bei dieser Top würden seit mehreren Monaten keine Betriebskosten bezahlt werden, Mahnungen erfolgten bereits, der Eigentümer vertröstet den Saldenausgleich immer wieder. Eine Klage mit Besicherung durch Eintragung im Grundbuch ist mit Kosten verbunden und kann erst nach fünf Monaten eingebracht werden. WiBi wird das in Evidenz halten und dann aktiv werden bzw. zu dem Zeitpunkt, wo die Wohnung verkauft wird.

Die Rechtsabteilung hat den Eigentümer Herrn Babeyev aufgefordert, den Nachweis vorzulegen, dass er Baustrom oder den Strom von der Top 14-15 für seine Umbauarbeiten verwendet. Dies deshalb, da einer der Arbeiter bei einem Eigentümer nachfragte, wo sich der Zählerkasten für den Allgemestrom befinden würde. Aufgrund dieses Interesses besteht die Befürchtung, dass Allgemestrom „abgezweigt“ wird. Bis dato übermittelte der Eigentümer Babeyev leider nicht den gewünschten Nachweis seines Strombezugs über seine Top 14-15.

## Hausreinigung und Winterdienst

Die Grundreinigung, so informierte Herr Robinson von ip-apartment (Geschäftsführer der Hausreinigungsfirma) wurde bis dato nicht durchgeführt, da die in Top 14-15 stattfindenden Bauarbeiten die Liegenschaft immer wieder neu verschmutzen würden. Frau Lutter war darüber sehr verärgert, da sich die Verunreinigungen nur auf den Boden im Stiegenhaus, jedoch nicht auf die Fenster und das Kellergeschoss beziehen und die Liegenschaft schon eine dringende Generalsäuberung benötigt.

Nachdem es in der Vergangenheit immer wieder auch aus dem Kreis der WohnungseigentümerInnen Beschwerden ob der Reinigungsqualität gab, hat WiBi ein Anbot von einer Hausreinigungsfirma eingeholt, mit der schon seit vielen Jahren zusammengearbeitet werde. Die dort beschäftigten Mitarbeiter würden auch im Botschaftsviertel und Villen in der Cottage von Wien reinigen. Diese Firma hätte weiters den Vorteil, dass auch der Winterdienst mit angeboten werden würde. Nachdem dann alles „in einer Hand“ wäre, hätten die Reinigungskräfte einen anderen Bezug zur Liegenschaft.

# HERBERT WINDBICHLER GES. m. b. H. IMMOBILIENVERWALTUNG

ZEHENTHOFGASSE 16/4, 1190 WIEN, TELEFON: 328 23 66, TELEFAX: 328 23 83



Die Anwesenden sind sich nach einer kurzen Diskussion einig, dass die jetzige Hausreinigungsfirma eine durchgehend schlechte Leistung erbringen würde. Spinnweben werden wochenlang nicht gesehen, der Leuchtmitteltausch erfolge nicht wöchentlich und nur, wenn einer der EigentümerInnen einen Ausfall melden würde. Die erbrachte Dienstleistung wäre schlecht und hätte sich auch nach diversen Beschwerden nicht verbessert.

Die Hausreinigung wurde von Firma Baluk mit monatlich € 540,- (ip-apartment bekommt derzeit € 580,-) angeboten, der Winterdienst mit € 799,- (Simacek verrechnete in der vergangenen Saison € 817,98). Die Wohnungseigentümer entschließen sich, dass die Firma Baluk mit der Gebäudereinigung und dem Winterdienst schnellstmöglich beauftragt werden soll.

#### *Anmerkung*

*Nach Vertragsprüfung wurde der Vertrag mit dem Gebäudereiniger mit Ende April 2024 aufgekündigt und der Vertrag mit dem Winterdienst mit Saisonende, also ebenfalls April 2024.*

## **Sanierung des Bodens im KG vor dem Aufzug**

Bei der letzten Aufzugsüberprüfung durch den TÜV wurde am Prüfbefund als Mangel angeführt, dass der Fußboden vor der Ladestelle „Keller“ beschädigt ist. Eine Sanierung, so Frau Lutter, wäre bis spätestens Ende Oktober 2024 durchzuführen.

Die (neue) Reinigungsfirma führt auch kleine Sanierungsarbeiten durch und hat – nachdem bei der Liegenschaftsbesichtigung für den KV der wöchentlichen Reinigung dieser Mangel aufgefallen ist – einen KV in Höhe von € 650,- netto abgegeben. Dieser beinhaltet die beschädigten Stellen soweit erforderlich abschlagen, Löcher befüllen, Kellerboden mit Sperrschicht abdichten, Reinigung.

Eine andere Möglichkeit wäre vielleicht das Aufbringen von Epoxidharz. Hier handelt es sich um ein Kunstharz, das am Boden quasi „ausgegossen“ wird und fugenlos füllt. Man kennt diesen Bodenbelag von Garagen, Industriehallen, Einkaufszentren, in letzter Zeit findet man Epoxidharz-Böden auch in Wohnungen, z.B. Vorraum, Sanitärräumen. Diese Variante wäre aber gewisse um einiges kostenintensiver.

Herr Dipl.Ing. Kollarich informiert, dass es in diesem Bereich aufgrund der aufsteigenden Feuchtigkeit immer wieder zu Abbröselungen kommen werde. Daher würde er auch nicht das Verlegen von Fliesen empfehlen. Er rät dazu, wieder mit Estrich zu arbeiten. Es sollte aber diesmal der vorhandene Estrich etwas tiefer abgegraben werden und zusätzlich vor dem Lift eine Baufuge gesetzt werden.

WiBi wird zwei entsprechende Anbot von Baufirmen einholen und Firma Baluk zur Nachbesserung des von ihm abgegebenen KVs ersuchen.

## **Überlegungen zur Umstellung auf Fernwärme**

Das Thema „Umstellung auf Fernwärme“ ist noch immer aktuell, insbesondere da aufgrund der Blocksanierung WieNeu im Alliierten-/Völkertviertel der Anschluss bis vor's Haus gelegt werden würde.

# HERBERT WINDBICHLER GES. m. b. H. IMMOBILIENVERWALTUNG

ZEHENTHOFGASSE 16/4, 1190 WIEN, TELEFON: 328 23 66, TELEFAX: 328 23 83



Damit nicht nach kurzer Zeit seitens Fernwärme wieder aufgegraben werden müsse, würde eine Sperrfrist von drei Jahren für den Bereich Darwingasse / Springergasse bestehen. Erst dann würde wieder die Möglichkeit der Einleitung gegeben sein.  
Nicht unerwähnt soll auch sein, dass die Fernwärme-Leistung derzeit zu etwa 2/3 über Gas erfolgt.

Herr Dipl.Ing. Kollarich und Frau Lutter haben Herrn Cindric / Fernwärme und Herrn List / Wien Energie Anfang des Jahres vor Ort getroffen um die örtlichen Gegebenheiten zu besichtigen und abzuklären, wo der erforderliche Heizraum geschaffen werden könne. Als einzige Möglichkeit zeigte sich eine Verkleinerung des Fahrradraumes.

Der Heizraum müsste mind. 15 m<sup>2</sup> groß sein, 2,40 m hoch und eine Wand von 5 m Länge haben. Eine Brandschutztüre wäre einzubauen. Ein Bauansuchen dafür wäre erforderlich, was jedoch nur dann möglich ist, wenn alle Wohnungseigentümer (100 %!!!) mit dieser baulichen Änderung - es handelt sich um eine Umwidmung von Fläche die Allgemeinbereich ist - einverstanden sind.

Der Hausanschluss, der von der Straße eingeleitet wird, besteht aus zwei Rohren (Vorlauf und Rücklauf). Im neu geschaffenen Raum würde sich ein Wärmetauscher (hat etwa die Größe eines Kühlschranks), eine zentrale Trinkwasseraufbereitung für 1.000 Liter, sowie Steuerung / Regelung (Größe einer Therme) befinden.

Pro Wohnung bedarf es eines Plattenwärmetauschers (Übergabestation); Kostenpunkt rund € 7.000,-. Die Positionierung ist üblicherweise dort, wo sich derzeit die Therme befindet. Zuzüglich wären die Kosten für den Installateur und Maler zu kalkulieren, da der Fernwärmeanschluß nur vor die Wohnung verlegt werden würde.

An geschätzten Kosten für die Allgemeinheit hat WiBi wie folgt kalkuliert:

Umwidmung des Heizraums	€	5.000,--
Brandschutztüre, Statik / Estrichprüfung	€	15.000,--
FW-Leistungen: Errichtung der Hausstation	€	105.000,--
Installateurarbeiten: Steigleitungen ober-Putz bis vor Wohnung	€	60.000,--
Brandschotte, Maler	€	15.000,--
<b>Gesamtkosten rund</b>	<b>€</b>	<b>200.000,--</b>

Dazu kommen jährliche Kosten von rund € 8.000,-- an Haus-Grundgebühr sowie die Kosten für die regelmäßige Prüfung der Brandschutzplankette und selbstverständlich der Verbrauch.

Die EigentümerInnen die Fernwärme möchten, müssten die Kosten der Einleitung und des Verbrauchs finanzieren. Nachdem heute schon klar ist, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht alle EigentümerInnen Fernwärme möchten, wäre mit diesen - falls ein späterer Umstieg gewünscht ist - eine Benützungsregelung abzuschließen. In dieser sollte eine Kostenbeteiligung für einen nachträglichen Einstieg beschlossen werden. Hier würden Notarkosten anfallen, GB (Änderung des WE-Vertrages).

Frau Lutter gibt zu bedenken, dass – sollte auch nur ein einziger Eigentümer keine Fernwärme wollen – beide Heizungen parallel laufen müssten. Eine Anbindung an die Fernwärme ist auch nur dann möglich, wenn mindestens 80% der Wohnnutzfläche mitmachen. In der doch relativ kleinen Anlage (20 Tops mit insgesamt 1.391,63 m<sup>2</sup>) ist gut zu überlegen, ob Fernwärme tatsächlich gewünscht ist, da die jährlichen Fixkosten nicht unerheblich sind und entgegen einer Anlage mit mehreren Stiegen unter nur wenigen Nutzern aufgeteilt werden.

# HERBERT WINDBICHLER GES. m. b. H. IMMOBILIENVERWALTUNG

ZEHENTHOFGASSE 16/4, 1190 WIEN, TELEFON: 328 23 66, TELEFAX: 328 23 83



## Förderungen:

Da es immer wieder zu Änderungen bei den Landes- und Bundesförderungen kommt, erfolgt der heutige Überblick auf Basis Jänner 2024.

Beispielsweise würden Sie für den von Wien Energie kalkulierten Verbrauch von 70 kW bei Ihrer Hausstation für die Einleitung der Fernwärme eine Bundesförderung von € 25.000,- bekommen. An Landesförderung wären maximal € 50,- / m<sup>2</sup> zu lukrieren, abhängig von der Nutzfläche der Liegenschaft. Beim Gasausstieg (z.B. Gaszähler-Abmeldung, Tausch des Gasherdes auf E-Herd etc.) gäbe es noch einen Bonus von € 1.200,- / Wohneinheit.

Wie Sie merken, gibt es Förderungen die von der Hausverwaltung (für den Heizungsumstieg) beantragt werden, jedoch auch solche, um die sich der jeweilige Wohnungseigentümer selbst kümmern muss.

Das mehrseitige Informationsblatt „raus aus Öl und Gas für Private“ werden wir Ihnen für weiterführende Informationen mit dem Protokoll gemeinsam übermitteln.

Für weiterführende Informationen wird die Teilnahme an der Internet-Veranstaltung am 5. April 2024 von 9.00 bis 12.00 Uhr empfohlen. Über die website [https://www.wohnfonds.wien.at/online\\_veranstaltung](https://www.wohnfonds.wien.at/online_veranstaltung) besteht die Möglichkeit, den Themen Sanierung- und Dekarbonisierung beizuwohnen und neue Erkenntnisse zu bekommen. Es handelt sich um eine Veranstaltung für unlimitierte Teilnehmer die aufgrund der enormen Nachfrage von der Stadt Wien abgehalten wird.

## **Allfälliges**

### Top 13 / Herr Pahr

Der Eigentümer hat sich für die heutige Versammlung entschuldigt. Via Mail informierte er aber über ein Brett / Sperrmüll im KG. Der Besitzer möge dieses bitte zum Mistplatz bringen, falls dies nicht ohnehin zwischenzeitlich schon geschehen ist.

### Top 30 / Frau Smetana

Die Eigentümerin berichtet, dass nun leider auch bei ihr ein Wasserschaden aufgetreten wäre. Die Herrn Lohwasser (Top 29) gehörende Dachterrasse wäre undicht. Die Terrasse der Top 29 liegt über dem Wohnzimmer der Top 30 wo es zum Schaden kam.

Frau Lutter informiert unter Hinweis auf den Wasserschaden Steigenberger / Slattenschek, dass es sich vermutlich auch hier um undichte Abdichtungen handle. Der Generalunternehmer (die Firma ILM Bau GmbH) wäre seit Herbst 2023 insolvent. Auch der Errichter (Realtrade Immobilien Gruppe) würde finanziell nicht gut dastehen. VERSTECKTE MÄNGEL geltend zu machen wäre daher wahrscheinlich wenig erfolgreich.

### Top 8-9 / Herr Waldmann

Der Eigentümer möchte gerne ein Fliegengitter bei seinen Straßenfenstern montieren. Frau Lutter glaubt, dass dies nicht gestattet ist, da die Liegenschaft in einer Schutzzone liegt, sie werde sich erkundigen, ob ihre Vermutung korrekt ist.

#### *Anmerkung*

*Die Hausverwaltung kann solch eine Genehmigung nicht erteilen. Hier bedarf es der Abstimmung mit der MA19 (Stadtbildgestaltung), da die Fassadengestaltung einheitlich zu sein hat.*

# HERBERT WINDBICHLER GES. m. b. H. IMMOBILIENVERWALTUNG

ZEHENTHOFGASSE 16/4, 1190 WIEN, TELEFON: 328 23 66, TELEFAX: 328 23 83



Herr Waldmann fragt weiters an, ob es zum Querlüften seiner Wohnung nicht möglich wäre, die Gangfenster zu öffnen und hätte gerne einen entsprechenden Schlüssel. Herr Dipl.Ing. Kollarich informiert, dass geöffnete Fenster einen etwaigen Brand beschleunigen würden, weshalb der Errichter Fenster, die nur mit Spezialschlüssel zu öffnen sind, wählte.

Frau Lutter ergänzt, dass im Innenhof die Gärten der EG-Eigentümer liegen und daher Fremde durch ein geöffnetes Gangfenster auf den Rauchfangkehrersteg kämen und dann leicht in die EG-Wohnungen einbrechen könnten.

Herr Waldmann fragt auch noch nach, ob er Blumentöpfe bei den Gangfenstern und bei den straßenseitigen Fenstern aufstellen dürfe. Bei den Gangfenstern darf genauso wenig wie im gesamten Allgemeinbereich aufgrund der brandschutztechnischen Bestimmungen nichts abgestellt werden. Bei den Fenstern zur Straße muss unbedingt darauf geachtet werden, dass die Töpfe bei einem zuschlagendem Fenster, starkem Sturm etc. nicht runterfallen können. Eine entsprechende Sicherung ist daher erforderlich, es darf aber nicht für Blumenkistchen die Fassade angebohrt werden! Dies würde nämlich die Einheitlichkeit (Schutzzone!) beeinträchtigen. Weiters gehört die Fassade (Außenhaut) der Allgemeinheit und darf nur nach Zustimmung aller EigentümerInnen verändert werden. Die Idee ist nicht gut, denn durch abfließendes Gießwasser könnte es zu einer Verunreinigung der Fassade kommen. Frau Lutter gibt auch die Frage der Haftung zu bedenken, falls einer der Töpfe auf den Gehsteig fallen sollte.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, bedankt sich WiBi für das zahlreiche Erscheinen und schließt die Versammlung um 19.30 Uhr.