

An die
Wohnungseigentümer
des Hauses
Kirchhoffgasse 1
1210 Wien

Wien, am 04.02.2020 GL

Betreff: Hausversammlung
1210 Wien, Kirchhoffgasse 1

PROTOKOLL

Ort: Hobbyraum

Beginn: 18.00 Uhr Ende: 19.30 Uhr

Anwesend waren die Wohnungseigentümer Mag. Riedl, Benesch, Desrosiers, Weidlinger, Ing. Kraus, Konecny, Hicker, Bäk, Ing. Groll (Vertretung), Blachowsky, Mayer, Hofmann, Mag. Lackner, Lerch, Dr. Mitterbauer und Mag. Deifel sowie für die HV Mag. Lackner
Anwesenheit: 72,68 %

Zu Beginn begrüßt Herr Mag. Lackner die erschienenen Wohnungseigentümer und stellt nach Zählung der anwesenden Anteile die Beschlussfähigkeit fest. Als erster Tagesordnungspunkt wird das **Ergebnis der Begehung** besprochen. Diese fand am 08.11.2019 mit den Fachfirmen Holzbau Mach, Fensterfirma Meidinger und Glaserei Denk statt. Für die Hausverwaltung war Herr Trgo, Nachfolger von Herrn Postl (Pension) in der technischen Abteilung, anwesend. Bei diesem Termin wurden dort, wo es Probleme gegeben hat, diese aufgenommen und die Firmen haben der Verwaltung die Kosten für die notwendige Sanierung bekanntgegeben.

Die Firma Holzbau Mach ersetzt die schadhaften Teile an den Holzkonstruktionen durch gehobeltes Lärchenholz. Die Verrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand, die Kosten belaufen sich auf ca. € 5.400,- netto. Die Fensterfirma Meidinger muss in mehreren Wohnungen bei den Fenstern ein Service vornehmen und in einem Objekt sind zwei Fenster so morsch, dass sie getauscht werden müssen. Weiters sind in der Hausbesorgerwohnung zwei Jalousien zu erneuern. Für Firma Denk besteht auch ein geringer Sanierungsbedarf. Die Hausverwaltung wird die anstehenden Arbeiten (Holzkonstruktion, Fenster, Glas, Blitzschutz) beauftragen und, wenn es die Witterung zulässt, durchführen lassen.

Die Feuermauer und die Fassade im Dachgartenbereich sind in die Jahre gekommen, da sie auf Grund ihrer exponierten Lage besonders den Witterungseinflüssen ausgesetzt sind. Die Begutachtung hat einen Sanierungsbedarf in den nächsten 3 Jahren ergeben und folgende Erhaltungsarbeiten wurden vorgeschlagen: den losen Putz entfernen, die schadhafte Netzung ergänzen und spachteln, am Schluss die Endbeschichtung auftragen. Die Kosten hierfür belaufen sich nach einer ersten Schätzung auf € 15000,- netto für die Feuermauer und € 8.000,- bis 10.000,- netto für den Dachgarten. Die Sanierung der Feuermauer gestaltet sich etwas schwierig, da einerseits vor Durchführung der Arbeiten die Zustimmung der

Nachbarliegenschaft einzuholen ist und andererseits das erforderliche Gerüst erst aufs Dach transportiert werden muss. Die Gerüstkosten betragen rund 40 % der Gesamtkosten und die Sanierung muss in einem erfolgen und sollte für viele Jahre halten. Die Ausführung erfolgt somit mit Netz und vollflächiger Spachtelung in derselben Qualität wie die Straßenfassaden-sanierung. Im Vergleich dazu ist der Dachgarten nicht so problematisch. Es wird kein Gerüst benötigt und in der ersten Etappe werden nur die beschädigten Fassadenwände saniert. Die Hausverwaltung wird den definitiven Leistungsumfang abklären, dahingehend Kostenvoranschläge einholen und die Eigentümer vom Ergebnis informieren.

Unter dem Tagesordnungspunkt **Allfälliges** teilt Herr Mag. Lackner mit, dass im Müllraum immer wieder vergessen wird das Licht abzdrehen. Aus diesem Grund wurde zur besseren Erinnerung nun auf der Innenseite ein Aushang angebracht. Sollte dies nicht ausreichen, kann als 2. Schritt ein Bewegungsmelder montiert werden.

Weiters soll es vorkommen, dass Hausbewohner ihren Hund einfach in den Garten lassen, um ihr „Geschäft“ zu verrichten. Im Interesse der anderen Miteigentümer werden die Hundehalter ersucht, den Garten nicht als Hundewiese zu verwenden.

Auf die Frage hin, ob auf der eigenen Terrasse geraucht werden darf, stellt Herr Mag. Lackner fest, dass dies grundsätzlich erlaubt ist, wenn dadurch nicht die Interessen anderer Miteigentümer beeinträchtigt werden. Hingegen ist das Rauchen auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft untersagt und auch so in der Hausordnung vermerkt.

Im Fahrradraum befinden sich schon wieder mehrere Fahrräder, die offensichtlich nicht mehr in Verwendung stehen. Die Eigentümer dieser Fahrräder werden ersucht, diese aus dem Raum zu entfernen und, wenn notwendig, vorschriftsgemäß zu entsorgen. Der Kinderwagenraum ist ebenso von Kleinkinderfahrzeugen verstellt und auch hier wird um Ordnung gebeten.

Frau Mayer meldet, dass ihre Gegensprechanlage nicht einwandfrei funktioniert, und die Verwaltung wird die Behebung (Gewährleistung) veranlassen.

Herr Benesch teilt mit, dass er seinen Garagenplatz nicht ordentlich nutzen kann, da auf dem Nachbarstellplatz Nr. 16 immer ein zu großes Auto steht. Dieser Stellplatz wird von einem Nichteigentümer aus dem Nachbarhaus verwendet. Einige Eigentümer sind der Meinung, dass generell zu wenig Plätze vorhanden sind und nur Hausbewohner die Garage nutzen sollten. Um nun den tatsächlichen Bedarf im Haus festzustellen, sind jene Eigentümer, die einen Stellplatz verbindlich anmieten möchten (derzeitiger monatlicher Mietzins € 89,51 inkl. Ust.), aufgefordert, sich bei der Verwaltung zu melden.

Vor der Hausversammlung hat Herr Mag. Lackner die Wohnung Top 25 von Frau Dr. Mitterbauer besichtigt. Die Eigentümerin hat die nicht ausreichende Beheizung ihres Wohnzimmers gemeldet, was Herr Mag. Lackner bestätigen muss. Offensichtlich sind die vorhandenen drei Heizkörper zu gering dimensioniert und die Hausverwaltung wird einen Installateur beauftragen, der die erforderliche Heizleistung errechnen und den Austausch auf stärkere Heizkörper vornehmen soll. Die anwesenden Eigentümer nehmen diese Vorgangsweise zur Kenntnis.

Bisher war die Tür zu den Kellerabteilen meist unversperrt und es stellt sich die Frage der künftigen Handhabung. Die durchgeführte Befragung ergibt, dass die Mehrheit der Eigentümer sich für das Versperren dieser Tür ausspricht.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Informationen gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen