

Gemeinnützige Bauvereinigung
„Wohnungseigentum“ GmbH



Abs: GBV „Wohnungseigentum“, Breitenfeldergasse 3/4, 1080 Wien
An
die Eigentümer:innen der Liegenschaft
Kuchelauer Hafestraße 102-110
1190 Wien

Wien, am 09.11.21

PROTOKOLL

über die Wohnungseigentümersammlung am 07.11.2023 um 17:00 Uhr
im Restaurant Flamingo MARINA, Kuchelauer Hafestraße 2, 1190 Wien
betreffend dem Haus Kuchelauer Hafestraße 102-110, 1190 Wien

Anwesend bzw. vertreten sind Eigentümer:innen mit Stimmrecht im Ausmaß von Anteilen 3481/8524
das sind 40,84 %.

Die Beschlussfähigkeit ist daher NICHT gegeben.

Seitens der HV anwesend:

Frau Mariella Breitwieser (Immobilienverwaltung) und Herr Brandstetter (Geschäftsführung) von der Gemeinnützigen
Bauvereinigung „Wohnungseigentum“ GmbH.

Die Teilnahmeliste liegt bei der HV auf und kann jederzeit von den Wohnungseigentümern eingesehen werden.
Alle Namen im Protokoll sind ohne Titel.



Tagesordnung

1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit.....	3
2	Finanzbericht/Kostensituation.....	3
3	Übersicht der Punkte der letzten Versammlung.....	3
4	Gesamt-Energiekonzept und Umrüstung auf Wärmepumpe	3
5	Gartenpflege	4
6	Errichtung Sauna	4
7	Weitere Themen	4
7.1	Fahrradständer	4
7.2	Bootsraum	5
7.3	Ausmalen Stiegenhaus wegen Fahrrad-Spuren.....	5
7.4	Schmutzmatten	5
7.5	Ladestationen.....	5
7.6	Motorrad-Abstellplätze	6
8	Rechtsmittelbelehrung.....	6



1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Brandstetter begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer:innen und stellt Frau Breitwieser als zuständige Immobilienverwalterin vor. Sie verwaltet gemeinsam mit ihrer Assistentin Frau Basiru seit 2020 die Liegenschaft. Frau Breitwieser befindet sich ab 01/2024 in Karenz. Frau Osmanovic wird ihr nachfolgen.

Die Eigentümergemeinschaft ist bei dieser Versammlung NICHT beschlussfähig.

2 Finanzbericht/Kostensituation

Der derzeitige Stand des Rücklagenkontos wird per 07.11.2023 mit € 146.561,62 bekanntgegeben. Jährlich werden derzeit € 74.109,00 der Rücklage zugeführt. Das entspricht einer monatlichen Einzahlung von € 0,73 pro Nutzwert. Diese Kosten entsprechen der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestrücklage von € 0,90 pro m² und Monat. Die Mindestrücklage wird regelmäßig indiziert. Die HV ist gesetzlich verpflichtet die Zahlungen anzupassen. Sollten die € 0,90 (nach VPI) indiziert werden so ist die HV verpflichtet die Rücklage entsprechend anzuheben.

3 Übersicht der Punkte der letzten Versammlung

Herr Brandstetter gibt einen Überblick über den aktuellen Status der Themen der letzten Versammlung. Eine Übersicht finden Sie in der beiliegenden Präsentation. Lediglich die Punkte Gebäudekühlung und Photovoltaik (PVA) sind noch nicht abgeschlossen. Beide Punkte stehen auch im Zusammenhang mit dem Punkt der Tagesordnung Gesamt-Energie-Konzept. Das Konzept für die PVA wird laut dem Planer bis Ende des Jahres fertig sein. Sobald es vorliegt, wird es an alle Eigentümer:innen gesendet.

4 Gesamt-Energiekonzept und Umrüstung auf Wärmepumpe

Herr Brandstetter berichtet, dass Eigentümer:innen mit dem Wunsch nach Erstellung eines Gesamt-Energie-Konzepts sowie der Umrüstung auf ein alternatives Heizsystem an die HV herangetreten sind. Aktuell gibt es in der Liegenschaft einen Gaskessel, der alle Wohnungen mit Heizung und Warmwasser beliefert. Der bestehende Vertrag mit Wien Energie läuft noch bis 10/2025. Nach Ablauf dieses Vertrages können die Eigentümer:innen einen anderen Energieanbieter auswählen. Die Planung und die Umsetzung eines Umstieges auf ein anderes Heizsystem erfordern jedoch einige Jahre. Daher empfiehlt die HV, eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen, um feststellen zu können, welche Heizsysteme in der Liegenschaft realisierbar sind. Anhand dieser Studie kann mit der Planung der Umrüstung begonnen werden. Herr Jörg erzählt, dass der Gaskessel mindestens noch 20 Jahre nutzbar sein wird und ein Wechsel daher momentan noch unwirtschaftlich sei. Andere Eigentümer:innen sprechen sich für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie aus, da sie gerne Klarheit über die verfügbaren Möglichkeiten hätten. Ein Teil der Eigentümer:innen möchte lieber abwarten, da sie davon ausgehen, dass sich in den kommenden Jahren noch viele Änderungen im Bereich der Heizungstechnologien ergeben werden. Die HV erklärt, dass nach der Machbarkeitsstudie die Umsetzung nicht zwingend sofort erfolgen muss. Die Studie bietet jedoch einen Überblick über die verfügbaren Optionen, und die Planung für die Umstellung kann auch zu einem späteren Zeitpunkt beginnen. Nach reger Diskussion wird festgelegt, dass die HV ein Angebot von einem technischen Planer für eine Machbarkeitsstudie einholen wird und einen Umlaufbeschluss dazu versenden wird. Die anwesenden Eigentümer:innen stimmen dieser Vorgehensweise zu.



5 Gartenpflege

Herr Brandstetter berichtet, dass es in Bezug auf die Gartenpflege massive Beschwerden gegeben hat, auf die der Gärtner reagiert und seine Leistungen entsprechend angepasst hat. Der Gärtner Fa. Alles Grün/Vanicek wurde mit der Standard-Gartenpflege um jährlich netto € 9.200,00 beauftragt. Zu Beginn des Sommers hat der Gärtner die HV kontaktiert, da er feststellte, dass er die von den Eigentümer:innen gewünschten Standards mit diesem Auftrag nicht erfüllen kann. Zu diesem Zeitpunkt waren von den vereinbarten 15 Rasenmähdurchgängen bereits 11 durchgeführt worden. Die HV hat daraufhin den Gärtner gebeten, ein Angebot für die gewünschte Leistung zu erstellen. Die anwesenden Eigentümer berichten, dass die Aussagen vom Gärtner nicht stimmen können. Die Liegenwiese wird nur im Frühjahr und Herbst regelmäßig gemäht. Im Sommer steht das Gras immer sehr hoch, was aufgrund der Bienen nicht gut ist. Des Weiteren war die Bewässerung sehr oft nicht richtig eingestellt. Frau Breitwieser erzählt, dass die Bewässerung nun mit der Fa. Main und Hrn. Vanicek abgestimmt ist. Nach reger Diskussion wird festgelegt, dass die Eigentümer:innen Fr. Ruisinger und Hr. Verwornen den Leistungsumfang mit dem Gärtner vor Ort festlegen und es wird eine neue Ausschreibung für die Gartenpflege durchgeführt. Die HV wird die Eigentümer:innen über den Leistungsumfang und das Ergebnis der Ausschreibung mittels Rundschreiben informieren. Die anwesenden Eigentümer:innen stimmen dieser Vorgehensweise zu.

6 Errichtung Sauna

Herr Brandstetter berichtet, dass ein Eigentümer die HV ersucht hat, die Errichtung einer Sauna bei den Umkleiden zu besprechen. Die Sauna könnte entweder in der linken größeren Umkleidekabine oder anstelle der Spinde installiert werden, wobei man die Spinde dann in die linke Kabine verlegen würde. Die geschätzten Kosten hierfür belaufen sich auf ca. € 12.000,00 - € 15.000,00. Frau Breitwieser weist darauf hin, dass für eine derartige Änderung die Zustimmung aller Eigentümer:innen erforderlich ist. Die Zustimmung der Mehrheit reicht in diesem Fall nicht aus, da die Sauna nicht für alle Eigentümer:innen gleichermaßen von Nutzen ist (so die geltende Judikatur). Die Liegenschaft wurde ursprünglich mit den bestehenden Umkleidekabinen und Spinden errichtet, und solange ein:e Eigentümer:in diese nutzen möchte, hat er das Recht, den Rückbau zu fordern. Die Eigentümer:innen ersuchen die HV trotzdem dazu einen Umlaufbeschluss zu versenden. Die HV wird einen Umlaufbeschluss zur Planung der Sauna versenden. Die anwesenden Eigentümer:innen stimmen dieser Vorgehensweise zu.



7 Weitere Themen

7.1 Fahrradständer

Herr Brandstetter berichtet, dass Eigentümer:innen den Wunsch geäußert haben, den nicht zustande gekommenen Umlaufbeschluss zur Errichtung der Fahrradständer in der Garage zu wiederholen. Seit der WEG-Novelle 2022 gibt es die „neue“ Mehrheit bei Umlaufbeschlüssen. Ein Umlaufbeschluss kommt nun zustande, wenn 50% der Eigentümer:innen oder 2/3 der abgegebenen Stimmen für eine Maßnahme stimmen und diese gemeinsam 1/3 aller Nutzwerte laut Grundbuch (33%) haben. Die HV hat das Angebot des Bestbieters aktualisieren lassen. Die Kosten betragen nun für 4 Ständer mit Anlehnbügel für je 6 Fahrräder netto € 3.367,00.

Die anwesenden Eigentümer:innen erzählen, dass die Fahrradräume sehr voll sind und viele ungebrauchte/alte Fahrräder vorhanden sind. Ein ähnliches Problem besteht auch im Bootsraum. Frau Breitwieser schlägt vor eine erneute Entrümpelungsaktion durchzuführen. Die Eigentümer:innen/Bewohner:innen werden mittels Rundschreiben und Aushang über die Frist informiert und sämtliche zu diesem Zeitpunkt nicht beschrifteten Fahrräder oder Gegenstände im Bootsraum



werden entfernt. Die HV wird den Umlaufbeschluss für die neuen Fahrradständer versenden und die Eigentümer:innen über die Frist der Entrümpelung informieren. Die anwesenden Eigentümer:innen stimmen dieser Vorgehensweise zu.

7.2 Bootsraum

Frau Breitwieser berichtet, dass es einen Wasserschaden im Bootsraum gibt. Die Ursache des Schadens wird momentan vom Sachverständigen der Versicherung geklärt. Nach Diskussion über die Ursache des Wassereintritts berichtet Frau Breitwieser, dass das Tor von der Fa. Immo360 Grad jedenfalls beim letzten Hochwasser rechtzeitig geschlossen worden ist. Dies war daher nicht die Ursache. Für die Behebung des Schadens wird es notwendig sein, den Bootsraum auszuräumen. Die HV wird die Eigentümer:innen über die näheren Details zur Sanierung noch mittels Rundschreiben informieren.

Herr Herneth ersucht einen redundanten Hochwasseralarm zu installieren, welcher auch für die Bewohner:innen sichtbar ist, damit diese im Notfall die Fa. Immo360 Grad rechtzeitig anrufen können. Herr Ruisinger ersucht die Kontaktdaten im Stiegenhaus auszuhängen. Herr Brandstetter empfiehlt ein Notlicht und kein Ton-Signal. Beim akustischen Signal wird es von den Bewohner:innen Beschwerden geben. Frau Breitwieser wird mit dem Errichter der Anlage Fa. Chubb die Möglichkeiten prüfen und die Eigentümer:innen informieren. Die anwesenden Eigentümer:innen stimmen dieser Vorgehensweise zu.

7.3 Ausmalen Stiegenhaus wegen Fahrrad-Spuren

Herr Brandstetter erzählt, dass Eigentümer:innen mit dem Wunsch die Stiegenhäuser im Bereich der Fahrradräume auszumalen an die HV herangetreten sind. Die HV empfiehlt in allen Stiegen den Keller und das EG auszumalen. Im Keller ersuchen die anwesenden Eigentümer:innen auch eine Latex-Farbe anzubringen, da diese auch abwaschbar ist. Herr Dimitrov weist darauf hin, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Fotos aus Stiege 7 stammen und daher nicht alle Stiegen neu gestrichen werden müssen, sondern nur diejenigen mit einem Fahrradraum. Die HV wird in Zusammenarbeit mit einem Maler die gesamte Liegenschaft durchgehen und alle betroffenen Bereiche ermitteln. Sobald die Ausschreibung abgeschlossen ist, werden die Eigentümer:innen mittels Rundschreiben über die anfallenden Kosten informiert und mangels Einspruch von der HV die Arbeiten im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt. Die anwesenden Eigentümer stimmen diesem Vorgehen zu.

7.4 Schmutzmatten

Frau Hertel ersucht bei den Eingängen Schmutzmatten aufzulegen. Die HV wird die Reinigungsfirma ersuchen Miet-Matten bei den Stiegen-Eingangstüren und den Garagentüren aufzulegen. Diese Matten werden ca. alle 14 Tage getauscht. Die anwesenden Eigentümer stimmen dieser Vorgehensweise zu.

7.5 Ladestationen

Herr Verworner berichtet, dass es in der Garage mittlerweile sehr viele Ladestationen gibt und ersucht um Information, ob dies rechtlich erlaubt ist und ob das Stromnetz diese zusätzliche Belastung bewältigen kann. Herr Brandstatter berichtet, dass die vorhandene Stromkapazität die aktuelle Anzahl an Ladestationen bewältigen kann. Die Montage eine Ladestation für jeden Stellplatz wird höchstwahrscheinlich nicht möglich sein. Die Montage von Langsam-Ladestationen ist seit der WEG-Novelle 2022 eine privilegierte Maßnahme. Die Eigentümer:innen müssen hierfür nicht mehr die Zustimmung der Miteigentümer:innen einholen. Für diese Maßnahme ist lediglich ein Rundschreiben an alle Eigentümer:innen erforderlich. Innerhalb von zwei Monaten haben die Miteigentümer:innen die Möglichkeit, sich gegen diese Maßnahme auszusprechen. Sollte es keinen Einspruch geben so kann der/die Eigentümer:in die Ladebuchse (3,7 KW) errichten. Für



Vorstellung

Mariella Breitwieser
Objektmanagement

T +43 1 403 94 16 612
m.breitwieser@wohnungseigentum.at

Naima Basiru
Assistenz Objektmanagement

T +43 1 403 94 16 633
n.basiru@wohnungseigentum.at

Harald Brandstetter
Geschäftsführung

T +43 1 403 94 16 0
h.brandstetter@wohnungseigentum.at

Finanzbericht/Kostensituation

- Stand Rücklage mit 7.11.2023: € 146.561,65
- Zahlung zur Rücklage jährlich: € 74.109,00 = € 0,73/ NW und Monat

7/10-522-21000-0-0-0-0-0/7852188-44443436



Themen der Einladung

- Gartenpflege
- Gesamt-Energiekonzept und Umrüstung auf Wärmepumpe
- Errichtung Sauna



Weitere Themen

- Fahrradständer unter Garageneinfahrt
- Ausmalen Stiegenhaus wegen Fahrrad-Spuren
- Wasserschaden Bootsraum



Gartenpflege

Standard-Gartenpflege

- netto € 9.200,00 jährlich
- Rasenmähen: ca. 15 Durchgänge
- Unkrautjäten: 3-mal
- Heckenschnitt:
 - 2-mal Hainbuchenhecken
 - 1-mal Einzelsträucher
- Laubentfernen: 3-mal
- Düngen: 3-mal

Angepasste Gartenpflege

- netto € 21.900,00 jährlich
- Rasenmähen: ca. 35 Durchgänge
- Unkrautjäten: laufend
- Heckenschnitt: mind. 2-mal
- Gehölz- und Staudenpflege: laufend
- Gräserbepflanzung: 1-mal Rückschnitt
- Laub und abgestorbene Blüten : Laufend
- Düngen: laufend

Fahrradständer



- Neuer Fahrradraum in der Garage bei Stg. 4
- 4 Stk. Ständer mit Anlehnbügel je 6 Stk. Fahrräder – netto € 3.367,00

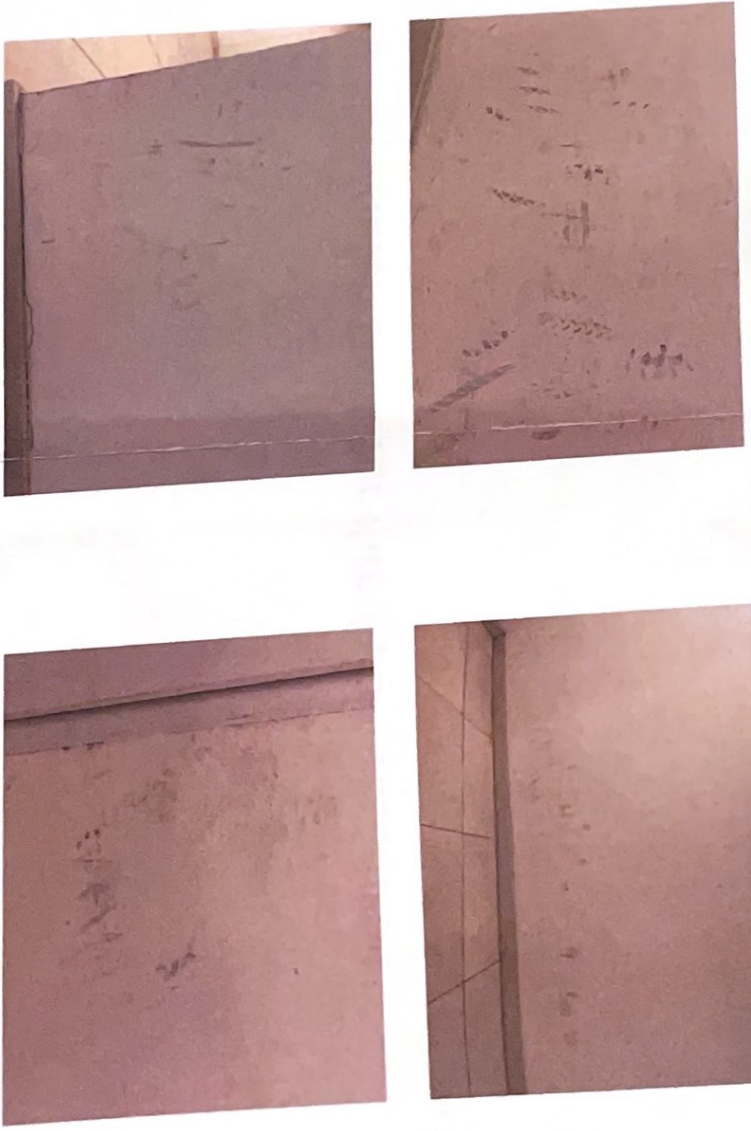


wohnungseigentum.at



10/10-525-210/0-0-0-0-0-0-0/7852188-4443436

Ausmalen Stiegenhaus wegen Fahrrad-Spuren



wohnungseigentum.at