

Abs.: Faltl&Krisch Immobilienverwaltung OHG

Frau/Herrn

Elena/Peter Miroshnichenko/Morley

Beheimgasse 20 /7

1170 Wien

Wien, am 16.01.2023/SH

Int.AZ: 56367/14.11.2022

Int.ON:03010

Liegenschaft 1170 Wien, Beheimgasse 20
Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 13.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren !

In der Beilage überreichen wir Ihnen das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.12.2022 mit der Bitte um Ihre Kenntnisnahme sowie die tieferstehenden anhängenden Beilagen.

Mit freundlichen Grüßen,

FALTL & KRISCH
Immobilienverwaltung OHG
1080 Wien, Josefstädter Str. 43-45/I/3
Telefon 403 43 91 Fax 406 82 12

Nikolaus Edler

Beilagen:

Anwesenheitsliste,

Kurzfassung des Energieausweises vom 04.11.2022

Leitfaden (Ein neues Heizsystem, viele Ideen – ein komplexer Weg.)

Abs:Faltl & Krisch Immobilienverwaltung OHG

An die WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft

Beheimgasse 20
1170 Wien

Wien, am 16. Jänner 2023
Int.AZ:56367
Int.ON:3010

Liegenschaft 1170 Wien, Beheimgasse 20
Niederschrift zur Eigentümerversammlung am 13.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit dürfen wir Ihnen das Protokoll zur oben angeführten Eigentümerversammlung mit der Bitte um
Kenntnisnahme übermitteln.

An der Versammlung haben 70,77 % der Wohnungseigentümer (gerechnet nach bürgerlichen Anteilen)
teilgenommen (siehe beiliegende Kopie der Anwesenheitsliste)

Von der Hausverwaltung anwesend sind: Frau Ingrid Ulrich, Herr Nikolaus Edler und Herr Mag. Robert
Sturm;

Frau Ulrich begrüßt um 17.00 Uhr die Anwesenden und stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Finanzielle Situation der Wohnungseigentümergeinschaft:

a) Finanzielle Situation der Wohnungseigentümergeinschaft:

Die Rücklage beträgt voraussichtlich (Hochrechnung) zum 31.12.2022 € 30.000,--

Die dzt.monatliche Rücklage wird aufgrund der „Anpassung gemäß
WEG Novelle 2022“ ab 1.1.2023 von derzeit monatlich € 726,73 auf € 770,--
d.s. € 0,90/m² erhöht.

Miete Hausbesorgerwohnung Top 1, erhöht ab 1.1.2023 auf monatlich
€ 510,-- (bisher € 484,35) € 6.120,--

Die Miete der Wohnung Top 1 ist wertgesichert mit einer 5%igen Schwankung und wurde die
Miete zum 1.1.2023 erhöht. Diese Miete fließt ebenfalls in die Rücklage. **Mietvertrag ist
befristet bis 28.2.2023;**

Betriebskosten monatlich ab 1.01.2023 € 1.830,-- (vorher: € 1.750,--);

Monatliches Wassergebühren-Akonto € 310,-- wie im Vorjahr;

**b) Verlängerung des befristet abgeschlossen Mietvertrages Top 1 (ehemalige
Hausbesorger-Wohnung)**

Auf Befragung der anwesenden Eigentümer soll der bis 28.Februar 2023 abgeschlossene
Mietvertrag mit der bestehenden Mieterin, Frau Anita Acheampong wieder auf drei (3) Jahre
verlängert werden.

c) Erhaltungsarbeiten 2022:

Austausch der hölzernen Kellerzugangstüre sowie der beiden Dachbodentüren gegen
Brandschutztüren gemäß ÖNORM B1300 – Kosten rund € 6.363, -- netto:

Austausch der Gläser der Hauseingangs- sowie Hofausgangstüre gegen Sicherheitsgläser gemäß ÖNORM B1300 – Kosten rund	€ 1.173,21 netto:
Ergänzen der fehlenden beiden Handläufe beim Hauseingang – Kosten rund	€ 1.245, -- netto:
Montage von Unterzügen beim Stiegenhaus Geländer vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss	€ 3.450, -- netto:
Unterzüge beim Stiegen Geländer werden aus Kapazitätsgründen erst im Jänner 2023 montiert;	
Durchführung von Verputzarbeiten am straßenseitigen Fassadensockel sowie den Säulen bei den Garagen im Innenhof –Kosten rund	€ 3.900, -- netto:

Top 1 Schimmelproblem in der Küche:

Hier handelt es sich unserer Einschätzung nach um eine klassische Kälte-/Wärmebrücke welche durch die Bauweise im Bestand gegeben ist.

Nachdem die Wohnung vermietet ist und für Mieter von Gesetzes Seite ein erhöhter Schutz bezüglich Gesundheitsgefährdung besteht, sehen wir hier dringenden Handlungsbedarf. Da sich diese Wohnung (ehemalige Hausbesorger-Wohnung) im Eigentum der Gemeinschaft befindet, werden wir im Interesse der Gemeinschaft zur Entschärfung des Problems, in besagter Ecke in der Küche in der Wohnung eine entsprechende Innendämmung punktuell aufbringen. Die Kosten hierfür betragen rund € 1.200, --netto:

d) Gaupen Anstrich Straßen - und hofseitig:

5 Stück straßenseitige Gaupen mit Kosten des Erststoffes Fa. Wocilka mit rund	€ 11.640,25 netto:
sowie 5 Stück hofseitig (d.h. 2 Stück hofseitig am Hauptgebäude und 3 Stück am linksseitigen Garagentrakt) mit Kosten von rund	€ 11.571,50 netto:

Den anwesenden Eigentümern wurde mitgeteilt, dass der Gaupen Anstrich im Frühjahr 2023 im Rahmen der ordentlichen Verwaltung saniert werden.

e) Efeu Entfernung an der Feuermauer Nord über der Garage:

Eine Begehung wird am 19.12.2022 um 15.00 Uhr mit dem zuständigen Hausverwalter der Liegenschaft Blumengasse 19-21 stattfinden;

Dabei stellte sich heraus, dass der Efeu von der Liegenschaft Blumengasse 19 stammt. Der zuständige Verwalter hat die Verantwortlichkeit bereits anerkannt und wird den Efeu entfernen lassen.

f) Stiegenhaus Beleuchtung:

Die Eigentümer Frau Blake und Herr Morley bemängeln die zu geringfügige Beleuchtung im Stiegenhaus und bitten um Feineinstellung der Sensoren, sowie um Anfrage bei einem Elektriker ob es möglich wäre, bei der Hauseingangstüre einen extra Schalter zum Einschalten des Stiegenhauslichtes zu montieren;

g) Kellergänge und Fahrradabstellplatz:

Gemäß Feuerpolizei sind sämtliche allgemeine Gänge frei zu halten. Im Zuge einer Begehung ist uns aufgefallen, dass Kinder-Roller und ein Kinderwagen beim Kellerabgang gelagert bzw. abgestellt werden. Diese sind bitte umgehend zu entfernen.

Die Eigentümer wurden darüber in Kenntnis gesetzt, dass die fahruntüchtigen Fahrräder im Hof im Frühjahr 2023 entfernt werden. Diesbezüglich wird noch eine separate Ankündigung sowie ein Hausaushang erfolgen.

h) Wiederkehrender Kakerlakenbefall im Stiegenhaus, Hof und Dachboden;

Frau Blake berichtet von drei Mäusen in ihrer Wohnung Top 15, welche Sie selbst eingefangen und freigelassen hat.

Weiters wurden wiederum Kakerlaken im Hof, Dachboden und im Stiegenhaus gesichtet. Daraufhin fand im Sommer 2022 eine Begehung vor Ort mit dem zuständigen Magistrat sowie der Schädlingsbekämpfungsfirma Nebily, dem Verwalter der Nachbarliegenschaft Blumengasse 19-21 unter Belsein von Herrn Mag Sturm statt. Die Auslegung von Giftködern in der Kanalisation sowie in den Allgemeinflächen unserer Liegenschaft, zur Eindämmung des Problems wurde beschlossen und durch die Fa. Nebily in 4 Arbeitsschritten

(22.8.,12.9.,3.10. und 25.10.2022) durchgeführt. Die Eigentümer empfehlen einen Schädlingsbekämpfer zu beauftragen um einem weiteren Kakerlaken- und Mäuseproblem vorzubeugen. Da die Eigentümer mit der **Firma Nebily** sehr zufrieden waren, wird die Hausverwaltung einen Kostenvorschlag für eine weitere laufende/halbjährliche Auslegung einholen.

i) Einfahrtstor und Hofbegrünung:

Einige Eigentümer wünschen sich zur Beruhigung des Hofes (Kinder spielen) statt dem durchgehend geöffneten Hauseinfahrtstor ein neues elektronisch verschließbares Hauseinfahrtstor. Die Hausverwaltung wurde gebeten einen Kostenvorschlag diesbezüglich einzuholen. Hier wird seitens der Hausverwaltung festgehalten, dass es hier um eine Verbesserung handelt, welche eines Beschlusses bedarf.

Weiters fragt Frau Blake bezüglich der Möglichkeiten zur Begrünung des Hofes an. Da der Hof einerseits durch den Fahrradständer sowie die notwendige Zufahrt zu den hinteren Garagen hierfür quasi keinen Raum bietet, würde sich lediglich das Dach der ostseitigen Einzelgarage anbieten. Dies bleibt als Idee im Raum stehen.

j) Montage von Toren bei den offenen Garagen im Hof links:

Herr Dr. Strobl möchte seine drei offenen Garagen mit Toren ausstatten und fragt die Anwesenden ob es Einwände gibt. Diesbezüglich wird von Herrn Dr. Strobl noch ein Umlaufbeschluss zur Abstimmung an die Wohnungseigentümer geschickt, welchem alle Eigentümer zustimmen müssen, da es sich um die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes handelt. Die Hausverwaltung kann Herrn Dr. Strobl beim Versand der Unterlagen gerne behilflich sein.

k) Energiethema:

Auf Frage einiger Eigentümer zu den derzeit hohen Energiekosten und Möglichkeiten diese zu reduzieren, weist Herr Mag. Sturm anhand des aktuellen Energieausweises des Hauses darauf hin, dass das Haus ungedämmt ist. Eine thermische Sanierung wäre technisch sinnvoll, wurde allerdings wie bekannt im April 2019 im Rahmen eines Umlaufbeschlusses mehrheitlich abgelehnt.

Der aktuelle Energieausweis v. 4.11.2022 und ein Leitfaden „viele Ideen-ein komplexer Weg“ für Wohnungseigentumsgemeinschaften zu etwaigen Alternativ-Energielösungen, wurde ausgeteilt und wird dem Protokoll nochmals beigelegt.

Da die Anwesenden keine weiteren Fragen haben, bedankt sich Frau Ulrich für das zahlreiche Erscheinen und verabschiedet sich.

Ende 19:10 Uhr

1170 Wien, Beheimgasse 20, Wohnungseigentümersversammlung am 13.12.2022 um 17.00 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesenheit

Top	Name	Anteile	Anteile	Unterschrift
Top 1,2-3 (Lager) Hof 4,5+5a (Garagen)	Dr. Strobl Alfred	2520	11496	Strobl
6	Laurenz LINDENBERGER	600	11496	Ci'vif
7	MIROSHNICHENKO Elena MORLEY Peter	1464	11496	RE
8	Alfred HELMREICH	720	11496	
9	Ing.Mag.Andrea LEDERBAUER	816	11496	Mag. Andrea Lederbauer
10	Mag. Florian VOUK	1308	11496	Vouk
11	Margit MÜLLNER	612	11496	M. Müller
12	RÜFI Immobilien GmbH	792	11496	
13	Mag. Wolf-Dietrich SCHNEEWEISS	1272	11496	
14	Dr. Anna HOLKUP	576	11496	
15	Claire Margaret BLAKE	816	11496	Claire Blake

11496

8.136 / 11.496 = 70.77%