

Wien, am 26.04.2024
Objekt 0504

Ort der Versammlung: 1050 Wien, Wiedner Hauptstraße 89
Datum und Zeit: 25.04.2024, 18:00 Uhr

Protokoll

Eigentümerversammlung
1050 Wien, Wimmergasse 13

Agenda

Anwesenheit	1
1. Finanzbericht	2
1.1. Aktuelle Kontostände:	3
1.2. Rückstände Guthaben	3
2. Mitteilungen der Hausverwaltung	3
3. Sanierung Haus- und Hoftor	3
3.1. Elektrikerarbeiten	4
3.2. Energieausweis	4
3.3. Abdichtungsarbeiten am Dach	4
4. Instandhaltungsbericht	5
4.1. Erörterung über alternative Heizungssysteme	5
5. Allfälliges	6
5.1. Einsparungsmöglichkeiten Betriebskosten	6
5.2. Pflanzentröge für den Hof	6
5.3. Geräusche des Aufzuges	7
6. Zusammenfassung	7
Beilage A Anwesenheitsliste	

Es handelt sich beim folgenden Protokoll um ein Resümee-Protokoll, das die wesentlichen Punkte sowie die Stimmung der Versammlung wiedergeben soll. Wir ersuchen um Verständnis, dass darin nicht alle Wortmeldungen der Wohnungseigentümer aufgenommen werden können.

Anwesenheit

Lt. angeschlossener Anwesenheitsliste (Beilage A)

Von der Hausverwaltung anwesend:
Herr Lukas Semelmayer, MSc, LL.B. (Hausverwalter)
Frau Elena Hartl (Verwaltungsassistentin)

1. Finanzbericht

Betriebskosten:

Derzeit werden € 3.300,00 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 39.600,00.

Die monatliche Vorschreibung beträgt € 3,29 pro Anteil bzw. € 2,70 pro m².

Betriebskosten Lift:

Derzeit werden € 350,00 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 4.200,00.

Die monatliche Vorschreibung beträgt € 0,48 pro m².

Rücklage:

Derzeit werden € 1.101,92 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 13.223,04.

Die monatliche Vorschreibung beträgt € 1,10 pro Anteil bzw. € 0,90 pro m².

Rücklage Lift:

Derzeit werden € 393,53 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 4.722,36.

Die monatliche Vorschreibung beträgt € 0,55 pro m².

Vergleich der Vorschreibungsbeträge 2023 – 2024:

Vorschreibungsbeträge	2023	ab 01.01.2024
Betriebskosten	€ 3.100,00	€ 3.300,00
Betriebskosten Lift	€ 350,00	€ 350,00

Rücklage	€ 1.784,57	€ 1.101,92
Lift Rücklage (neu ab 01.07.2023)	€ 393,53	€ 393,53



1.1. Aktuelle Kontostände:

Salden zum 22.04.2024	Beträge	Anmerkung
Betriebskosten	€ 43,14	Rückstand
Lift Betriebskosten	€ 1.188,57	Guthaben
Rücklage	€ 64.700,14	Guthaben
Lift Rücklage	€ 1.574,12	Guthaben

1.2. Rückstände | Guthaben

Rückstand

Top 17	€ 47,07
Top 20	€ 230,94
Top 24	€ 127,74
Top 25	€ 341,55
Top 28	€ 579,89

Guthaben

Top 5	€ 370,72
Top 6	€ 23,72
Top 11-12	€ 489,04
Top 23	€ 220,74

Derzeit bestehen keine nennenswerten Rückstände seitens der Bestandnehmer, sodass keine Klagen gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002 (Anmerkung Vorzugspfandrecht) aufrecht sind.

2. Mitteilungen der Hausverwaltung seit der letzten Eigentümerversammlung

Die Hausverwaltung gibt einen Überblick über die Geschehnisse seit der letzten Eigentümerversammlung im Hinblick auf laufende Betreuungstätigkeiten:

3. Sanierung Haus- und Hoftor Mai 2023

Für die Sanierung des Haus- sowie Hoftors haben wir, wie in der letzten Versammlung besprochen, die Malerfirma Lampl beauftragt. Die Arbeiten wurden im Mai 2023 durchgeführt und die Kosten beliefen sich dabei auf **€ 3.200,00 (zzgl. USt)**.

Das Haustor ist mittlerweile mit Graffiti beschriftet, wobei Herr Semelmayer anführt, dass diese für geringe Kosten entfernt werden könnten. Die anwesenden Eigentümer entschließen sich dafür, hier erstmal nichts vorzunehmen. Die Hausverwaltung wird einen Aushang anbringen lassen, dass das Haustor stets geschlossen zu halten ist.





Auf Wunsch eines anwesenden Eigentümers ersucht die Hausverwaltung alle Eigentümer bekannt zu geben, wenn Sie Ihre Wohnung vermieten, und uns in einem solchen Fall auch die Kontaktdaten der jeweiligen Mieter bekannt zu geben.

3.1. Elektrikerarbeiten

August 2023

Wie in der letzten Versammlung besprochen wurden die fehlenden bzw. beschädigten Glaskugeln im Stiegenhaus getauscht. Ebenso auch alle Stiegenhaus Taster. Die Arbeiten wurden von der Firma Slovak durchgeführt und die Kosten beliefen sich auf **€ 1.060,76 (zzgl. USt)**.

3.2. Energieausweis

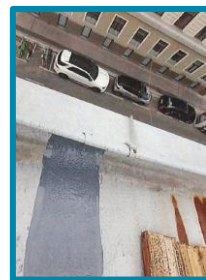
Bis 2033 gültig

Im August 2023 wurde der auslaufende Energieausweis erneuert. Der aktuelle Energieausweis ist für 10 Jahre gültig, somit bis August 2033. Der Energieausweis wurde von der Fa. Schenk erstellt. Kostenpunkt: **€ 560,00 (zzgl. USt)**. Auf Anfrage können wir Ihnen diesen gerne digital zukommen lassen.

3.3. Abdichtungsarbeiten am Dach

diverse Arbeiten

Am Dach wurden im Sommer 2023 diverse Abdichtungsmaßnahmen durchgeführt um weitere Wassereintritte zu verhindern bzw. vorzubeugen. Die Arbeiten wurden von der Firma Roof durchgeführt und die Kosten beliefen sich auf **€ 4.997,00 (zzgl. USt)**.



Im Zuge der Arbeiten wurde von Firma Roof festgestellt, dass sich das Dach in einem desolaten Zustand befindet und eine Sanierung der Dachflächen ratsam ist. Hierzu haben wir folgende Stellungnahme des Spenglers erhalten:



Sehr geehrte Damen und Herren,

nach unseren Notabdichtungen auf der Dachfläche, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass eine Planung und Generalsanierung der Dachflächen dringend erforderlich sind!

Im Zuge der Instandsetzungsarbeiten wurde festgestellt, dass unter der Dachdeckung sich gleich die Dämmung befindet und die Lattung durch Kondenswasserbildung und Wassereintritte schadhaft ist.

Es ist überhaupt keine hinter Lüftungsebene und kein Unterdach vorhanden, abgesehen von der Dampfbremse, ÖNORMEN, OIB Richtlinien, Fachregeln!

Weitere Wasserschäden und durchbrechen der Holzkonstruktion kann nicht ausgeschlossen werden!

Es gehört dringend ein Sanierungskonzept ausgearbeitet!

Herr Semelmayer schlägt vor, die Situation vorerst zu beobachten, da es derzeit keine Wassereintritte ausgehend vom Dach gibt und für eine solch große Sanierung nicht genügend Geld in der Rücklage vorhanden ist. Aufgrund der jährlichen Dachwartung bekommen wir jedes Jahr einen Dachbericht, wodurch wir die Situation stets im Auge behalten.

Vorerst wird somit kein konkretes Angebot eingeholt, eine Grobkostenschätzung beläuft sich laut der Spenglerfirma Roof auf ca. **€ 250.000,00 (zzgl. USt)**. Die anwesenden Eigentümer sind mit dem Vorgehen einverstanden.

4. Instandhaltungsbericht

Planung

4.1. Erörterung über alternative Heizungssysteme

Aktuelle Situation

Herr Semelmayer berichtet, dass sich seit der letzten Versammlung die gesetzlichen Rahmenbedingungen geändert haben. Jedenfalls ist derzeit die Situation so, dass Bestandsobjekte nicht gezwungen werden bis 2024 von Öl/Gas auf ein alternatives Heizungssystem umzusteigen. Natürlich ist es dennoch, auch mit Hinblick auf den Klimaschutz, auf kurz oder lang sinnvoll, hier einen Umstieg anzugehen. Zurzeit ist jedoch der Anschluss an die Fernwärme nicht möglich, dies könnte sich aber in den nächsten Jahren ändern.

Aufgrund der derzeitigen Situation empfiehlt die Hausverwaltung mit einem Umstieg noch zu warten, und die Situation sowie die gesetzlichen Rahmenbedingungen stetig zu beobachten. Die anwesenden Eigentümer sind hiermit einverstanden.



5. Allfälliges

Wünsche & Anträge

5.1. Einsparungsmöglichkeiten Betriebskosten

Aktuelle Situation

Aufgrund der gestiegenen Betriebskosten bittet ein Eigentümer um Prüfung, ob hier Einsparungsmöglichkeiten bestehen. Die einzelnen Positionen wurden im Voraus von der Hausverwaltung geprüft, weshalb Herr Semelmayer wie folgt berichtet:

Wasser & Abwasser

Der Wasserverbrauch der Liegenschaft ist nicht auffällig hoch, weshalb bei der Position Wasser und Abwasser keine wirkliche Einsparungsmöglichkeit besteht. Die Kosten für Wasser & Abwasser lagen 2023 bei **€ 5.098,72 (zzgl. USt)**.

Versicherung

Einen großen Teil der Betriebskosten macht die Versicherung aus, welche jedoch in Relation zu den häufigen Schäden nicht beträchtlich hoch ist. Zurzeit liegt die Schadensquote über 100%, weshalb von einem Wechsel der Versicherung abgeraten wird. Die Kosten für die Versicherungsprämien lagen 2023 bei **€ 8.802,57 (zzgl. USt)**.

Hausbetreuung

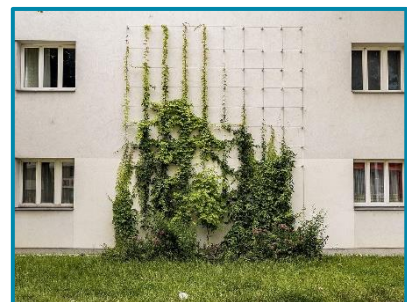
Eine Einsparungsmöglichkeit wäre die Hausbetreuung. Seit 2011 ist Frau Blazevic als Hausbetreuerin tätig, wobei im Dienstvertrag eine einmonatige Kündigungsfrist vereinbart wurde. Herr Semelmayer spricht an, dass eine Reinigungsfirma jedenfalls kostengünstiger ist als eine Hausbesorgerin.

Ein anwesender Eigentümer meldet im Zuge dessen, dass im Dachgeschoss nicht regelmäßig gereinigt wird und auch einige Leuchtmittel getauscht werden müssten. Die Hausverwaltung wird Frau Blazevic anhalten, dies zukünftig gewissenhafter zu erledigen. Ein möglicher Umstieg auf eine Reinigungsfirma wird bei der Versammlung jedoch nicht beschlossen. Die Kosten für die Hausbetreuung lagen 2023 bei **€ 7.813,03 (zzgl. USt)**.

5.2. Pflanzentröge für den Hof

Umlaufbeschluss

Von einem anwesenden Eigentümer wird vorgeschlagen, Kletterpflanzen auf der Wand zur Nachbarliegenschaft anzubringen, da es durch die Sonneneinstrahlung im Sommer sehr warm wird. Da es sich dabei um keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt, bedarf es für die Umsetzung einen Mehrheitsbeschluss. Zusätzlich ist die Zustimmung des Nachbarhauses notwendig, da die Pflanzen auf deren Fassade nach oben wachsen würden.



In der Versammlung wird vereinbart, dass die Hausverwaltung ein Angebot für die Bepflanzung einholt. Anschließend wird diesbezüglich ein gesonderter Umlaufbeschluss in Umlauf gebracht und eine etwaige Beauftragung des Angebots abgestimmt.

5.3. Geräusche des Aufzuges

Oberes Drittel

Seit dem Wechsel auf die neue Wartungsfirma mit Anfang 2024 wird gemeldet, dass es weniger Probleme mit dem Aufzug gibt. Im Zuge der Versammlung wird angesprochen, dass es während der Fahrt mit dem Lift zu einer lauten Geräuscentwicklung im oberen Drittel kommt. Die Hausverwaltung wird diesbezüglich mit der Wartungsfirma in Kontakt treten, damit dies entsprechend überprüft wird.

6. Zusammenfassung

Für Schnelleser



- Die Hausverwaltung lässt einen Aushang anbringen, dass die Haustüre stets geschlossen zu halten ist.
- Eine Sanierung der kompletten Dachfläche wird seitens des Spenglers empfohlen. Da dies zurzeit nicht unbedingt notwendig ist, wird dies vorerst beobachtet.
- Die Hausverwaltung wird mit der Hausbesorgerin in Kontakt treten und sie darauf hinweisen, dass das Dachgeschoss wöchentlich zu reinigen ist und Leuchtmittel getauscht gehören.
- Ein Umstieg des Heizungssystems ist derzeit nicht möglich, wobei die Hausverwaltung mögliche Änderungen stets im Blick behält.
- Es wird ein Umlaufbeschluss für eine mögliche Anbringung von Pflanzentrögen auf der Fassade des Nachbarhauses vorbereitet und in den kommenden Wochen versendet.
- Die Hausverwaltung wird mit der Wartungsfirma wegen der lauten Geräusche im Aufzug in Kontakt treten.

Rechtsmittelbelehrung:

Gemäß § 24 WEG kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb der Anfechtungsfrist mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag bei Gericht verlangen, dass die Rechtswirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeiten oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses ist der Anschlag im Haus maßgeblich.

Der Anschlag im Haus erfolgt am 03.05.2024

Das Ende der Frist für Anfechtungen beträgt bei

- a) Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung 1 Monat, endet sohin am 03.06.2024
- b) Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung 3 Monate, endet sohin am 03.08.2024
- c) bei nicht ordnungsgemäßer Zustellung 6 Monate, endet sohin am 03.11.2024

