

## 1150 Wien, Siebeneichengasse 5

### Protokoll zur Versammlung der Wohnungseigentümer

Termin: 16. April 2024, Uhrzeit: 17:00 Uhr

Versammlungsort: In der Liegenschaft vor Ort

Anwesend: Top 1 Top 17  
Top 11 Top 18  
Top 12 Top 19  
Top 13 Top 22  
Top 14 Top 23  
Top 15 Top 29  
Top 16 Top 31

sowie

Herr Mag. (FH) Paul Truxa von der Hausverwaltung

Mag. Udo Weinberger Immobilien GmbH

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Finanzielle Gebarung der Liegenschaft
3. Instandhaltungen
4. Allfälliges

## **Tagesordnungspunkt 1)**

Herr Truxa begrüßt die anwesenden Eigentümer und eröffnet die Versammlung. Nach Durchsicht der Anwesenheitsliste wird festgestellt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemessen anteilig nach Nutzwerten im Ausmaß von 11.700 von gesamt 26.300 Nutzwerten anwesend ist. Die Versammlung ist somit nicht beschlussfähig (Anwesenheit: 44,48 %). Es wurden keine Abstimmungspunkte an die Hausverwaltung vorab bekannt gegeben und in der Einladung allen Eigentümern mitgeteilt. Es wurden somit auch keine Abstimmungspunkte von der Hausverwaltung vorbereitet und in der Versammlung den Eigentümern vorgelegt.

## **Tagesordnungspunkt 2)**

Herr Truxa erläutert die aktuellen Zahlen und Verrechnungskreise (Rücklage – Betriebskosten) und berichtet zu den generellen Abläufen in der Hausverwaltung. Die Jahres-Abrechnungen des vergangenen Jahres haben ergeben:

### Verrechnungskreis Betriebskosten Haus:

Einnahmen monatlich 2024:	€ 3.156, -
Bewirtschaftungskosten 2023:	€ 32.549,14
BK-Einnahmen 2023:	€ 36.790,83
Abrechnungsergebnis 2023:	€ 4.241,69

### Verrechnungskreis Betriebskosten Lift:

Einnahmen monatlich 2024:	€ 509,88
Bewirtschaftungskosten 2023:	€ 5.608,21
BK-Einnahmen 2023:	€ 5.520, -
Abrechnungsergebnis 2023:	€ 88,21

### Verrechnungskreis Rücklage:

Vorschreibung monatlich 2024:	€ 0,08/ 10 NW
Ansparungen 2023:	€ 25.669,76
Ausgaben 2023:	€ 18.364,96
Aktueller Stand der Rücklage:	€ 107.674,33 (zum Stichtag 31.03.2024)

### **Tagesordnungspunkt 3)**

Die Hausverwaltung informiert, dass aktuell kein behördlicher Baubescheid vorliegt und ebenso kein unerledigter Beschluss durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Anfallende notwendige Reparaturen im Bereich der allgemeinen Teile des Hauses werden von der Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt und über die Haus-Rücklage verrechnet. Zu der defekten Zaunstütze zur Liegenschaft Anschützgasse 17 wurde eine kurzfristige Erledigung vom Nebenhaus zugesagt.

### **Tagesordnungspunkt 4)**

Mehrere Eigentümer beschwerten sich über den Mieter der Wohnung Top 24: Er gehe z. B. mit Haustieren in die Waschküche, wo er darüber hinaus auch sehr viel Zeit verbringe (z. B. im Bereich der allgemeinen Terrassen). Weiters rauche er in den allgemeinen Teilen des Hauses und führt Malerarbeiten in diesen Bereichen durch. Ebenso lagere er div. Gegenstände im Stiegenhaus und im Gangbereich im Keller (außerhalb seines Kellerabteiles) ab. Einige anwesende Eigentümer beschwerten sich über dieses Verhalten und bitten die Hausverwaltung um Intervention bei der Wohnungseigentümerin:

**Die Hausverwaltung wendet sich hiermit an die Eigentümerin der Wohnung Top 24 und ersucht um Rücksprache mit ihrem Mieter und Behebung/ Erledigung zu den angeführten Beschwerde-Punkten! Es wurden alle Beschwerden aus dem Haus an die Eigentümerin der Top 24 weitergeleitet.**

**Die Eigentümerin der Wohnung Top 24, Frau Katharina Infeld, hat umgehende Schritte angekündigt, um den Beschwerden gerecht zu werden.**

Alle Eigentümer werden ersucht, aktuelle neue Beschwerdepunkte an die Hausverwaltung schriftlich zu übermitteln. Die Hausverwaltung wird diese dann an den Verursacher weiterleiten, sofern einer angeführt ist.

Die Hausverwaltung informiert, dass es grundsätzlich allen Hausbewohner erlaubt sei, die Waschküche zu betreten. Im Sinne eines guten Zusammenlebens wird eine aktuelle Hausordnung im Haus ausgehängt. Die Hausverwaltung informiert alle Bewohner des Hauses:

**Das Rauchen ist in den allgemeinen Teilen des Hauses verboten!**

**Das Hantieren mit offenem Feuer ist in den allgemeinen Teilen des Hauses verboten!**

Die Waschküche und die dazugehörigen Terrassen sind allgemeine Teile des Hauses. Daher:

**Das Rauchen und Hantieren mit offenem Feuer sind in der Waschküche und der dazugehörigen Terrassen verboten!**

**Das Betreten der Waschküche ist mit Haustieren nicht gestattet!**

**Das Abstellen und Lagern von jeglichen Fahrnissen im allgemeinen Bereich ist verboten!**

Entsprechende Aushänge wurden im Stiegenhaus an div. Stellen angebracht. Weiters bittet die Hausverwaltung alle Bewohner des Hauses, die Terrassen nicht zu vereinnahmen, umzugestalten oder als private Lagerfläche zu verwenden. Bitte beachten Sie, dass in der Waschküche Wäsche getrocknet wird und daher aus hygienischen Gründen keine Haustiere erlaubt sind.

Die Hausverwaltung wird eine Räumung der allgemeinen Teile des Hauses durchführen lassen. Dazu wird ein Aushang mit einer entsprechenden Ankündigung und Fristbekanntgabe im Stiegenhaus ausgehängt werden. Nach Ablauf der Frist wird die Räumung durchgeführt und die anfallenden Kosten über die Betriebskosten verrechnet.

Die anwesenden Eigentümer sprechen über die Waschküche und die Geräte: Es wird die Frage gestellt, ob die Waschküche überhaupt noch als solche verwendet wird und ob man sie nicht stilllegen könnte. Eine Eigentümerin meldet, dass die Waschküche aktuell noch benutzt werde. Dies wird von Herrn Truxa bestätigt, was auch in der BK-Abrechnung ersichtlich ist (Einnahmen aus der Waschküche). Eine Änderung/ Stilllegung wäre möglich, bedarf jedoch der Zustimmung aller Eigentümer (Beschluss durch 100 %). Weiters wird festgestellt, dass eine fremde Waschmaschine abgestellt wurde. Die unbekannte verursachende Person wird aufgefordert, die abgestellte Waschmaschine wieder zu entfernen.

Alle Bewohner des Hauses werden ersucht, eigene Ablagerungen in den allgemeinen Teilen des Hauses zu entfernen und bei den Sammelstellen der Stadt Wien zu entsorgen. Festgestellt wurden z. B.: Kartonagen, Gerümpel, Müllsäcke, Kleinmöbel, Holzplatten, Zimmerfahrrad oder eine fremde Waschmaschine in der Waschküche.

Weiters wird über die Beheizbarkeit und Energieversorgung des Hauses in der Zukunft gesprochen. Einige Eigentümer interessieren sich für mögliche Heizungsalternativen und Möglichkeiten ohne Gas. Die Hausverwaltung kann ein Konzept für die Möglichkeiten und Alternativen im Bereich der Energieversorgung und Beheizbarkeit für Ihre Liegenschaft von diesbezüglichen Experten erstellen lassen.

Dabei werden auch die aktuellen Förderungen dargestellt, um eine sinnvolle weitere Entscheidungsfindung zu ermöglichen. Für die Beauftragung zur Konzept-Erstellung ist eine Beschlussfassung notwendig. Die Hausverwaltung wird daher einen Umlaufbeschluss zu diesem Punkt durchführen.

Ein Eigentümer fragt nach, ob es möglich wäre den Lift auf schlüssellose Benutzung umzustellen. Die Hausverwaltung informiert, dass dazu eine Beschlussfassung notwendig wäre.

Variante 1: Alle Eigentümer beschließen einen neuen Verrechnungskreis für den Lift ohne Schlüssel und alle WE zahlen dann für den Lift mit.

Variante 2: Die Eigentümer, die derzeit die Liftkosten tragen und den Lift benutzen dürfen (das sind alle Wohnungen ausgenommen Top 1-6) beschließen, dass der Schlüssel deaktiviert wird, wobei sonst keine Änderung durchgeführt wird. Somit wäre der Lift für alle benutzbar, jedoch tragen nur die Wohnungen Top 7-33 die anfallenden Kosten.

Die Hausverwaltung ersucht um Rückmeldung dazu, um die Wünsche der Eigentümer bestmöglich umsetzen zu können. Sobald sich ein konkreter einheitlicher Abstimmungspunkt dazu abzeichnet, wird dieses Anliegen mittels Umlaufbeschluss an die WEG herangetragen.

Die Hausverwaltung bittet alle Bewohner des Hauses auf eine korrekte Mülltrennung zu achten, sowie den Müll ordnungsgemäß in die Behälter zu werfen und nicht daneben abzustellen. Alle vermietenden Eigentümer werden gebeten, Ihre Mieter dazu zu informieren.

Die Eigentümerversammlung endet um 18:15 Uhr. Im Rahmen dieser Versammlung wurden keine Beschlüsse gefasst. Die Hausverwaltung wird nach der Versammlung ein Protokoll erstellen und an alle Wohnungseigentümer übermitteln. Herr Truxa bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und wünscht allen Eigentümern alles Gute und noch einen schönen Abend.

#### Nachtrag:

Am 06.05.2024 kam es in der Waschküche aus unbekannter Ursache zu einem Brand, welcher durch das 1. Hilfeleistungslöschfahrzeug „Penzing“ abgelöscht wurde.

Einsatzbeginn: 15:41 Uhr

Einsatzende: 16:38 Uhr

Es laufen aktuell Ermittlungen durch die Polizei, ein Abschlussbericht liegt zum Zeitpunkt der Versendung dieses Protokolls noch nicht vor. Der Einsatzbericht der Feuerwehr liegt bei.