

# PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

für die Liegenschaft

## 1110 Wien, Krausegasse 4-6 / Krötzlergasse 4

**Ort:** Veranstaltungssaal der SPÖ Simmering im EKZ Simmering  
**Datum:** Montag, 27.06.2022  
**Beginn:** 18:00 Uhr

### Ad 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Anwesend: Die Eigentümer gemäß beiliegender Unterschriftenliste, weiters Herr Thomas Ivantschitz und Herr Klaus Hetsch (beide Arigho Immobilien OG).

Herr Hetsch begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit nicht gegeben ist – anwesend / bevollmächtigt vertreten sind Eigentümer mit 3.346/17.080 Anteilen (ca. 19,59 %). Beschlüsse sollen generell mittels Stimmabgabe per Umlaufbeschluss gefasst werden, sodass auch alle Nichtanwesenden in die Entscheidungsfindung eingebunden sind.

### Ad 2) Finanzstatus

Herr Ivantschitz gibt bekannt, dass sich per 27.06.2022 insgesamt € 412.615,36 auf den vier Konten der Eigentümergemeinschaft befinden. Davon sind ca. € 380.000,-- der Rücklage zuzurechnen.

Herr Ivantschitz weist nochmals auf das Begleitschreiben zur Abrechnung 2021 hin, in dem er den Eigentümern bereits mitgeteilt hat, dass mit der aktuellen Wohnrechtsnovelle eine Mindestdotierung der Rücklage in der Höhe von monatlich € 0,90/m<sup>2</sup> festgelegt wurde. Unter Einbeziehung der Mieteinnahmen für die beiden ehemaligen Hausbesorger-Dienstwohnungen und die Stellplätze erfüllt die EG Krausegasse 4-6 diese Regelung. Die jährliche Ansparung der Rücklage beträgt derzeit ca. € 120.000,--.

Es gibt keine nennenswerten Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer. Nur die Wohnung Top 9/15 (Frau Zurkolic) welche bereits 5 Monate im Zahlungsverzug ist und leider nicht auf unsere Mahnschreiben reagiert, wurde bereits an den Rechtsanwalt übergeben.

Die Bewirtschaftungskosten-Vorschreibungen müssen aus heutiger Sicht im nächsten Jahr wahrscheinlich um 4 oder 5 % erhöht werden. Bezüglich der Heizkosten ist für 2022 trotz erheblich gestiegener Gaskosten nicht mit großen Nachzahlungen zu rechnen, weil bereits eine Vorauszahlung im Jahr 2021 erfolgt ist. Eine Erhöhung der Akontozahlungen für das Jahr 2023 ist aber natürlich zu erwarten. Der Vertrag mit der KELAG ist nicht unmittelbar an den österreichischen Gaspreisindex gebunden, sondern an den COICOP, der eine langsamere Anpassung mit weniger Schwankungen vorsieht.

Die Liftbetriebskosten konnten aufgrund des Wechsels von Vollwartungs- auf Teilwartungsvertrag bereits von € 27.000,-- auf € 18.000,-- gesenkt werden.

### Ad 3) Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen:

- Türen Fahrradraum: Die Türe des Fahrradraums bei Stiege 3 weist aufgrund einiger Einbrüche starke Beschädigungen auf und stellt für Einbrecher kein Hindernis dar. Es soll eine Außentüre eingebaut werden, die mit einem sogenannten Einstemmschloss versehen ist. Das bedeutet, dass die Türe beim Schließen automatisch versperrt wird. Analog zur Waschküche soll bei allen Fahrradräumen das System „EVVA-Airkey“ eingebaut werden und für die Zugangschips eine Kautions eingehoben werden. Damit könnte im Falle von Diebstählen auch festgestellt werden, wer zuletzt Zugang hatte.

- Schließanlage: Im Zuge der Herstellung des neuen Müllraumes kam es dazu, dass manche Schlüssel dort nicht sperren konnten. Dies lag daran, dass viele alte, abgenutzte Schlüssel in Gebrauch sind, die zwar die alten Haustorzylinder noch sperren, bei einem neuen allerdings nicht mehr funktionieren. Es musste daher der neue Zylinder an anderer (wenig frequentierter) Stelle eingebaut und der dort verbaute beim Müllraum angebracht werden.

Da die Schließanlage seit Errichtung der Wohnhausanlage existiert, sollen im Rahmen der Instandhaltung sämtliche allgemeinen Bereiche (Haustore, Müllräume, Kellerzugänge) mit einer neuen Schließanlage ausgestattet werden und für jede Wohnung 3 Schlüssel ausgefolgt werden.

Bei diesem System ist es möglich, auf **WUNSCH mit Aufpreis, gleichsperrende** Zylinder für die Wohnungen (Aufpreis: zwischen € 135,-- und € 175,-- zzgl. Ust. je nach Türstärke), den Postkasten und das Kellerabteil (je € 110,-- zzgl. Ust.) zu bestellen, sodass künftig mit einem einzigen Schlüssel sowohl das Haustor, die Müllräume, die Wohnung der Postkasten und das Kellerabteil gesperrt werden kann. Auch sogenannte Knäufzylinder, Zusatzschlösser und beidseitig sperrbare Zylinder sind gegen Aufpreis selbstverständlich möglich.

Die Kosten für die Umrüstung der allgemeinen Zylinder der Liegenschaft und den 3 Haustorschlüsseln je Wohnung werden ca. €13.000,-- bis €14.000,-- zzgl. USt. betragen und aus der Rücklage bezahlt werden.

Es wird daher in den nächsten Wochen ein Formular an alle Eigentümer gesendet, mittels dem die o.a. Zusatzleistungen bestellt werden können. Im Herbst werden dann alle Schlüssel an die Eigentümer bei Abendterminen ausgegeben und anschließend erfolgt der Umbau.

- Einfahrtstore, Schranken

Herr Hetsch teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass sich zum Thema Einfahrtstor bereits eine negative Stimmung breit gemacht hat. Vor allem, da eine Liegenschaft gegenüber über ein solches Tor verfügt, das sehr laut ist.

Deshalb fanden in den letzten Wochen Treffen mit unterschiedlichen Anbietern für eine Schrankenanlage statt.

Im Zuge der allgemeinen Diskussion über verschiedene Möglichkeiten sprechen sich die anwesenden Eigentümer mit sehr großer Mehrheit gegen die Errichtung einer Schrankenanlage und gegen die Errichtung von Einfahrtstoren aus. Diese Sache soll daher derzeit nicht weiter verfolgt werden.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass jeder Stellplatzmieter als Besitzer das Recht hat, unberechtigt abgestellte Fahrzeuge abschleppen zu lassen, oder eine Besitzstörungsklage gegen den Fahrzeughalter einzubringen.

#### **Ad 5) Allfälliges:**

- Müllentsorgung:

Im neuen Müllraum gegenüber Stiege 4 werden ab sofort je ein Restmüll- und ein Altpapierbehälter aufgestellt. Dafür wird auch im bestehenden Müllraum ein Altpapierbehälter zur Verfügung stehen. So soll verhindert werden, dass Bewohner in zwei verschiedene Müllräume gehen müssen, um Restmüll und Altpapier zu entsorgen.

**Vermietende Eigentümer werden ausdrücklich ersucht, die Mieter darauf hinzuweisen, dass der Abfall möglichst in den richtigen Behältern entsorgt wird. Sollten Bewohner bei der falschen Entsorgung (z.B. Restmüll im Altpapier) beobachtet werden, sollen diese bitte angesprochen und aufmerksam gemacht werden.**

In diesem Zusammenhang wird auch auf die in Wien geltenden Bestimmungen bezüglich Mülltrennung aufmerksam gemacht. In den Papiercontainern dürfen nur Papier und kleine Kartons entsorgt werden. Größere Verpackungen (Möbelkartons u.ä.) sind jedenfalls bei den städtischen Müllplätzen abzugeben. Leider kommt es aber immer wieder vor, dass einzelne Personen mit Schachteln die Papierbehälter anfüllen. Auch Vermieter haben die Mieter hinsichtlich der Bestimmungen zu informieren und müssen dafür Sorge tragen, dass bei Mieterwechseln kein Sperrmüll in den Müllräumen oder anderen allgemeinen Flächen hinterlassen wird.

- Dachdämmung

Bei der letzten Eigentümerversammlung wurde die Erneuerung der Dachdämmung besprochen.

Vorschlag war eine Einblasdämmung, wobei die Gehwege mit Dämmplatten ausführt werden sollten – Kosten ca. € 50.000,-- zzgl. Ust.. Dies ist die mit großem Abstand günstigste Variante. Im Zuge einer Begehung mit einem Ziviltechniker wurde das Thema Photovoltaik angesprochen. Da das Dach ungefähr im Jahr 1969 errichtet worden ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine Erneuerung in den nächsten 10-15 Jahren erforderlich sein wird. Da es seit kurzer Zeit auch Möglichkeiten gibt, das Dach mit Photovoltaik-Dachpanelen zu decken, soll diese Möglichkeit geprüft werden. Es soll daher mittels Umlaufbeschluss darüber abgestimmt werden, ob ein Ziviltechniker mit der Untersuchung des Daches und der Prüfung der Errichtung einer Photovoltaikanlage (Neueindeckung mit Solarpaneelen bzw. Errichtung einer gesonderten Anlage) beauftragt werden soll

Kosten: ca. € 3.500,-- zzgl. Ust.

- Ausstieg Gas:

Vor Erneuerung der Hauszentralheizung durch die KELAG wurde auch der Umstieg zur Fernwärme Wien geprüft, wegen der sehr hohen Anschlusskosten aber nicht durchgeführt. Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass auch die Fernwärme Wien derzeit zu einem großen Teil Wärme mit Gas produziert. Zudem ist ein späterer Umstieg von der Fernwärme weg fast unmöglich. Außerdem steht laut Zeitungsberichten eine deutliche Tarifierpassung der Fernwärme unmittelbar bevor. Die Umrüstung auf Technologien mit erneuerbaren Energien ist nur mit extrem großem Aufwand möglich, weil die gesamte Heizungsanlage auf relativ hohe Temperaturen ausgelegt ist und z.B. bei Wärmepumpen effektiv nur mit Niedrigtemperatur geheizt wird.

- E-Ladestation Auto

Die Anbringung einer Vorrichtung (E-Ladestation) zum Langsamladen (3,7 kW einphasig oder 5,5 kW 3-phasig) eines Elektrofahrzeuges zählt seit 01.01.2022 zu den in § 16 Abs. 2 WEG genannten privilegierten baulichen Änderungen, bei denen zwar die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich ist, eine fehlende Zustimmung beim Außerstreitgericht ersetzt werden kann.

(Achtung: siehe §16 Abs. 8 WEG: Wenn zukünftig eine gemeinsame Elektro-Ladeanlage beschlossen wird, kann die Nutzung der Einzel-Ladestation unter Umständen – frühestens 5 Jahre nach Errichtung – untersagt werden)

- STG 3 Graffiti

Bei Stiege 3 wurden Zeichen aufgesprüht. Da es sich um sogenannte „Gauernerzinken“ handeln könnte, soll zunächst eine Meldung an die Polizei erfolgen. Danach sollen diese Zeichen dann entfernt werden.

Nachträglicher Hinweis: Laut Auskunft der Polizei sind das keine Gauernerzinken.

- Gesetzes Änderung in der Beschlussfassung:  
In der Wohnrechtsnovelle 2022 wurde die Beschlussfassung in Eigentümergeinschaften erleichtert. Ein Hinweis erfolgt nun im Begleitschreiben zu jedem Umlaufbeschluss.
- Aufzug STG 8:  
Der Aufzug auf Steige 8 rumpelt im 3. Stock und die Fußbodenleiste bei der Eingangstüre gehört befestigt.
- Post-Empfangsbox:  
Es wird der Wunsch geäußert, dass eine sogenannte Post-Empfangsbox im Bereich der Briefkästen auf Stiege 3 angebracht wird. Auch Eigentümer anderer Stiegen schließen sich diesem Wunsch an.

Ende: ca. 19:55 Uhr

**Unterschriftsliste zur Eigentümerversammlung  
am 27.06.2022**

Top	Name	Nutzwert	Unterschrift
Top 1/01	Rajic, Sandra & Malisa	125	
Top 1/03	VM-Estates GmbH	147	
Top 1/04	Kargl, Elisabeth & Michael	133	
Top 1/05	Forcher Maria	85	
Top 1/06	MA Global Trading GmbH	165	
Top 1/07	Pruckmayr, Elisabeth	133	
Top 1/08	Kikovat, Margarete	85	<i>Kikovat</i>
Top 1/09	Wetherall-Grujic, Ana	165	
Top 1/10	Mladeov, Ventsislav & Spasova, Mariana	130	<i>M.</i>
Top 1/11	Eder, Ursula	83	
Top 1/12	Abi, Heidemarie	161	
Top 1/13	Hofbauer, Ing. Gernot	124	
Top 1/14	Nincevic, Marija & Mladen	79	
Top 1/15	Fessl, Edellaud	153	
Top 1/G1	Abi, Heidemarie & Ing. Helmut	46	
Top 1/G2	Leinfellner, Mag. Gabriele & Josef	38	
Top 1/G3	Braun, Elfriede	32	<i>Braun Elfriede</i>

**Unterschriftsliste zur Eigentümerversammlung  
am 27.06.2022**

Top	Name	Nutzwert	Unterschrift
Top 2/01	Hofbauer, Wolfgang	70	
Top 2/02	Neuhold, Ing. Gerald	106	<i>Neuhold Gerald</i>
Top 2/03	Kocina, Erich	118	
Top 2/04	Litschauer, Doris	113	
Top 2/05	Fussek, Andreas & Christian	118	
Top 2/06	Hofer, Mag. Thomas	113	
Top 2/07	Parth, Gerhard	116	
Top 2/08	Jambor, Roland	111	
Top 2/09	Hübl, Elisabeth	110	
Top 2/10	Braun, Verena	105	<i>Braun Elfriede</i>

**Unterschriftsliste zur Eigentümerversammlung  
am 27.06.2022**

Top	Name	Nutzwert	Unterschrift
Top 3/01	Ljubica LEKIC KG,	114	<i>Kochner Helga</i>
Top 3/02	Bahmer, Sabine	114	
Top 3/03	Wallner, Helga	144	
Top 3/04	Rössler, Vanessa	147	<i>i.v. J. Rössler</i>
Top 3/05	Gräf, Brigitta	147	
Top 3/06	Niemeck, DI Michael	147	
Top 3/07	Saweha, Eshak	144	
Top 3/08	Chen, Dan	147	
Top 3/09	Lukowitsch, Mag. Claudia	147	
Top 3/10	Leinfellner, Mag. Gabriele & Josef	147	
Top 3/11	Weinberger, Mag. Ing. Karl	141	
Top 3/12	Schwanzer-Svec, Isabella	144	
Top 3/13	Schwäbisch, Piroška	144	
Top 3/14	Velioski, Ahmed	144	
Top 3/15	Jedletzberger, Mag. Stefan	134	<i>Jedletzberger</i>
Top 3/16	d'Aron, Eva Maria	137	<i>d'Aron</i>
Top 3/17	Rauchlechner, Kerstin & Georg	137	<i>Rauchlechner</i>
Top 3/18	Dudek, Markus & Hans	137	

**Unterschriftsliste zur Eigentümerversammlung  
am 27.06.2022**

Top	Name	Nutzwert	Unterschrift
Top 4/02	Riedl, Mag. Christiana	71	<i>Christiana Riedl</i>
Top 4/03	Riedl, DI Herbert	113	<i>H. Riedl</i>
Top 4/04	Bäumli, Hans Jürgen	117	
Top 4/05	Schraml, DI Heinz	113	
Top 4/06	Piltz, Johanna	117	
Top 4/07	Wittmann, Angelika & Ryska, Ing. Gerhard	111	<i>Wittmann</i>
Top 4/08	Jedrusiak, Beata & Ireneusz	114	<i>Jedrusiak</i>
Top 4/09	Reumann, Dr. Manfred	106	<i>Reumann</i>
Top 4/10	Gall, Edellaud	108	

**Unterschriftsliste zur Eigentümerversammlung  
am 27.06.2022**

Top	Name	Nutzwert	Unterschrift
Top 5/01	Fischer-Wellenborn, Matthias	86	
Top 5/02	Koller, Ruth	87	
Top 5/03	Peitler, Christian	135	
Top 5/04	Dosekova, DI Elena	96	
Top 5/05	Berwein, Maria	95	
Top 5/06	Mascha, DI Herbert	143	
Top 5/07	Maurer, Eva	96	
Top 5/08	Dabic, Gordana & Milenko	95	
Top 5/09	Schmidt, Ortwin	143	<i>O Schmidt + M...</i>
Top 5/10	Hofmann, Günther	94	
Top 5/11	Weigl, Lucas	93	
Top 5/12	Chiorean, Marius Sergiu	140	
Top 5/13	Lupa, Katarzyna	89	
Top 5/14	Rotter-Lepschi, Mag. Karin	88	
Top 5/15	Sterf, Mag. Wilhelm	133	
Top 5/G1	Jambor, Roland	46	
Top 5/G2	Pruckmayr, Elisabeth	34	

**Unterschriftsliste zur Eigentümerversammlung  
am 27.06.2022**

Top	Name	Nutzwert	Unterschrift
Top 6/01	C. Neumann-Ungersböck Beteiligungsverw. GmbH	91	
Top 6/02	Dörtl, Paula	94	
Top 6/03	Jevtic, Zivodanka & Boban	94	
Top 6/04	Horvat, Brigitte	91	
Top 6/05	Lekic, Bogoljub & Ljubica	97	
Top 6/06	Schroetter, Christoph	100	
Top 6/07	Schuch, Bakk. Friedrich	100	
Top 6/08	Schultz, Brigitte	97	
Top 6/09	Löhr, Andrea	97	
Top 6/10	Mirza, Amanda	100	
Top 6/11	Buczolich, Robert	100	
Top 6/12	Ruspekhofer, Monika	97	
Top 6/13	Milivojevic, Vladan	95	
Top 6/14	Waite-Kugler, Ursula	98	<i>U. Kugler</i>
Top 6/15	Gargussi, Roman	98	
Top 6/16	Ashour, Sarah & Benigni Daniel	95	
Top 6/17	Putz, DI Rainer	90	
Top 6/18	Rauscher, Gabriele	93	<i>G. Rauscher</i>
Top 6/19	Markovic, Dusanka	93	
Top 6/20	Martins Milomir	90	

**Unterschriftsliste zur Eigentümerversammlung  
am 27.06.2022**

Top	Name	Nutzwert	Unterschrift
Top 7/01	Ebner, DI Stephan	134	<i>i. v. Ebner, H...</i>
Top 7/02	Rechthaler, Mario	149	<i>i. v. Michael...</i>
Top 7/03	Peterseill, Elisabeth & Meindl Mag. Bernhard	143	
Top 7/04	Mayer, Dr. DI Sabine	168	
Top 7/05	Hummel, Margit	143	
Top 7/06	Friedl, Mag. Peter & Ing. Reinhold	168	
Top 7/07	Stuparek, Gerhard	140	
Top 7/08	Novolny, Liselotte	164	<i>Liselotte Novolny</i>
Top 7/09	Hadolt, Margarete	133	
Top 7/10	Sirota, Eva	156	
Top 7/G1	Parth, Gerhard	36	
Top 7/G2	Mayer, Dr. DI Sabine	39	
Top 7/G3	Lukowitsch, Mag. Claudia	46	
Top 7/G4	Crapouse-Wünsch, Mag. Sabine & Dr. Michael	54	

**Unterschriftsliste zur Eigentümerversammlung  
am 27.06.2022**

Top	Name	Nutzwert	Unterschrift
Top 8/01	Jocic, Johann	154	
Top 8/02	Cakmak, Sahin & Hizal, Sahin	132	
Top 8/03	Saliba, Dr. Joseph	173	
Top 8/04	Saliba, Dr. Joseph	141	
Top 8/05	Tichy de Calderon, Elfriede	173	
Top 8/06	Stauch, Velika	141	
Top 8/07	Erdelean, Mag. Milorad & Isabela-Petronela	170	
Top 8/08	Brozek, Tanja	138	<i>Tanja Brozek</i>
Top 8/09	Kolm, Heidi Inde	161	<i>H. Kolm</i>
Top 8/10	Lachnit, Renate	131	
Top 8/G1	Dudek, Markus & Hans	58	
Top 8/G2	Jocic, Johann	49	
Top 8/G3	Tichy de Calderon, Elfriede	37	
Top 8/G4	Kolm, Mag. Dr. Ursula	38	<i>U. Kolm</i>

**Unterschriftsliste zur Eigentümerversammlung  
am 27.06.2022**

Top	Name	Nutzwert	Unterschrift
Top 9/01	Anderl, Martina	150	
Top 9/02	Jirovec, MMag. Dr. Rudolf	114	
Top 9/03	Nick, Elfriede	90	
Top 9/04	Denk, Maria & Michael	174	<i>Denk Maria &amp; Michael</i>
Top 9/05	Honsak, Dr. Helga	114	
Top 9/06	Hofer, Doris	169	
Top 9/07	Hofer, Markus	121	
Top 9/08	Fiedler, Elise	101	<i>FIEDLER Elise</i>
Top 9/09	Nick, Elfriede	186	
Top 9/10	Kerschner, Tanja	121	
Top 9/11	Krashev, DI Gueorgui	169	
Top 9/12	Grubanovitz, Gertrude	121	
Top 9/13	Gmeiner, Branko	101	<i>Gmeiner</i>
Top 9/14	Mischewsky, DI Dr. Christina & Christian	186	<i>Mischewsky 2x</i>
Top 9/15	Jarrouj, Dr. Lia & Afif	121	
Top 9/16	Zukoric, Meliha	165	
Top 9/17	Fandl, Hildegard	119	
Top 9/18	Höllrigl, Wolfgang	99	
Top 9/19	Schleich, Karin	182	

**Unterschriftsliste zur Eigentümerversammlung  
am 27.06.2022**

Top	Name	Nutzwert	Unterschrift
Top 9/20	Dresel, Mag. Sabrina	119	
Top 9/21	Foroutan Tebrizi, Dr. Amin Abolghasem	157	
Top 9/22	Volentierova, Danica	113	
Top 9/23	Svjeticic, Nada & Nenad	94	
Top 9/24	Rosenberger, Mag. Dr. Katharina	173	
Top 9/25	Oberreiter, Margaretha	113	
Top 9/G1	Czemak-Anderl, Ing. Alfons	38	
Top 9/G2	Hofer, Doris	37	
Top 9/G3	Steri, Mag. Wilhelm	47	
Top 9/G4	Dresel, Mag. Sabrina	28	
Top 9/G04	Schleich, Karin	28	
Top 9/G5	Ryska, Ing. Gerhard & Wittmann, Angelika	71	<i>Ryska &amp; Wittmann</i>
Top 9/G6	Nohel, Mag. Alexandra	37	<i>Nohel</i>
		17.080	
			0 0,00%