



HAUSVERWALTUNG  
ROSAM



HV Rosam, 1090 Wien, Nußdorfer Straße 10-12

Ing. Richard MALICS Vft.  
p.A.: Dr. Christian LANG  
Ballgasse 6  
1010 Wien

Wien, 25.02.2025  
Vincenz Rosam  
+43 (1) 406 18 11  
vincenz.rosam@rosam-hv.at

Protokoll WE-Versammlung, Hauffgasse 14, 20.2.25

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang dürfen wir Ihnen

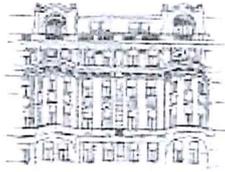
1. das WE-Protokoll
2. die Notfallnummernliste

Wir haben anhand des Protokolls eine TO DO Liste erstellt, welche wir nach Dringlichkeit abarbeiten.

Wir verbleiben mit den besten Wünschen

Ihre Hausverwaltung Rosam





HAUSVERWALTUNG  
ROSAM

## NOTFALLNUMMERN

Feuerwehr:122

Polizei:133

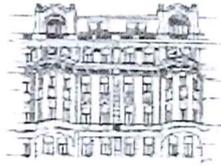
Rettung:144

Vergiftungszentrale: 01 406 43 43  
Elektriker: Fa. Pipesan: 01/95 77 811  
Installateur: Firma Frana, 01 749 3451 oder  
1A Installateur: 05/17 04  
Schlosser: Schlosserei HOLL: 01/40 50 120  
Kanalgebrennen: Fa. Rohrmax: 0820/320 330

Bitte beachten Sie, sollte der Notdienstmitarbeiter gerade tätig sein  
kann er daher nicht gleich abheben – in diesem Fall bitte zeitverzögert  
mehrfach anrufen.

**Zusätzlich bitte um Information an die  
Hausverwaltung: [office@rosam-hv.at](mailto:office@rosam-hv.at)**





## HAUSVERWALTUNG ROSAM

**Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung**  
**11., Hauffgasse 14**  
**am 20.02.2025**

**Anwesend für die HV Rosam:**

Mag. Nikolaus Rosam  
Anna Rosam  
Vincenz Rosam

**Anwesende Wohnungseigentümer:**

Arnautovic Naif  
Bauer Ernst und Heribert  
Fiala Gabriele  
Frank Claudia  
Haag Clemens Johannes  
Hadzipasic Tarik  
Holzmann Thomas  
Mag. Horn Paul-Gerhard  
Kaufmann Margit  
Klein Christian  
M.A. Langstöger Margarita  
Lehner Christina  
Ing. Neuhold Gerald  
Ranits Anita  
Mag. Stelmach Halina  
Strohmayer Erika

**1046,5 von 2721 Anteilen; das sind 38,46 Prozent Anwesenheit**

**Beginn 18:10**

**Ende 19:45**

**Begrüßung aller Beteiligten und Erfassung aller Anwesenden**

Mag. Rosam begrüßt alle Anwesenden und stellt die anwesenden Mitarbeiter sowie das Unternehmen kurz vor: Wir sind ein familiengeführtes Unternehmen in 3. Generation. In unserem Büro in der Nußdorferstr. 10-12 sind 12 Mitarbeiter für 100 Liegenschaften zuständig. Meine Frau ist für die Buchhaltung und das Personal zuständig. Mein Sohn hat seinen Bachelor gerade abgeschlossen und macht jetzt den Master in Immobilienwirtschaft und bringt seit 6 Jahren mit vielen Ideen frischen Wind in unsere Firma. Für die Broschüre sowie unseren Internetauftritt zeichnet er verantwortlich. Wir legen großen Wert darauf jede Liegenschaft persönlich zu betreuen und haben hierfür auch einen Außendienstmitarbeiter, der unsere Objekte regelmäßig begeht und kontrolliert. Ich selbst bin seit 25 Jahren Hausverwalter, habe bei meiner Mutter in einer kleinen Hausverwaltung gelernt und dann in einer der größten Hausverwaltungen, Kanzlei Dr. Gerhard Stingl, 8 Jahre gearbeitet (1997-2005). Als Kanzleileiter betreute ich mehr als 100 Liegenschaften und habe mich dann 2005 selbstständig gemacht.



## HAUSVERWALTUNG ROSAM

Wie bereits im E-Mail an die Eigentümer erwähnt, betreuen wir einige Liegenschaften in ähnlicher Größe. Z.B. den Wohnpark 12 mit 140 Wohnungen und 70 Stellplätzen in Meidling oder ein 6 Stiegen Objekt mit 120 Wohnungen Nähe Handelskai sowie im 14. Breitenseerstrasse/Zennerstrasse 130 Wohnungen und 50 Stellplätze.

### **Allgemeine Hausverwaltung**

Die Aufgabe einer Hausverwaltung liegt in der Organisation des harmonischen Zusammenlebens der verschiedenen Eigentümer. Dabei ist sie auf die aktive Mithilfe der Bewohner (Eigentümer und deren Mieter) angewiesen.

Die Tätigkeit und Verantwortung umfasst beinahe alle Bereiche des Hauses, deshalb beschäftigen wir gute Handwerker und Professionisten, an die wir die verschiedenen Aufgaben delegieren.

In diesem Zusammenhang bitten wir um Ihre geschätzte Mitarbeit:

Ihre Anliegen können sehr viel schneller und effizienter bearbeitet werden, wenn wir sie per Mail an [office@rosam-hv.at](mailto:office@rosam-hv.at) mit einem entsprechenden Verweis, Foto, ausführlichen Beschreibung und Ihrer Telefonnummer erhalten-je mehr Informationen Sie uns geben, desto besser. Sei es ein Missstand im Haus, eine Schadensmeldung oder einfach nur eine Anregung, die sofort zur Erledigung an die jeweiligen Firmen weitergeleitet und ehebaldigst erledigt wird. Sollte innerhalb von 4 Tagen die Angelegenheit wider Erwarten nicht erledigt sein, oder zumindest der Handwerker sich gemeldet haben, so bitten wir um Urgenz unter [nikolaus.rosam@rosam-hv.at](mailto:nikolaus.rosam@rosam-hv.at).

Die Hausverwaltung kann nur dort agieren, wo Sie es zulassen bzw. dort, wo der Gesetzgeber ihm Vollmacht gibt, im Interesse der WEG zu handeln.

### **Technische Hausverwaltung:**

Im Rahmen der technischen Hausverwaltung führen wir Kontrollen durch, setzen Verbesserungs- und Erhaltungsarbeiten fest, lassen Gebrechen beheben, kümmern uns um Wartungs- und auch Reinigungsnotwendigkeiten bzw. auch die dazugehörigen Verträge. All dies geschieht mit dem Hintergrund des gesunden Hausverstandes bzw. Erfahrungswerten, die ich mir als Hausverwalter über einen langen Zeitraum angeeignet habe. Für Spezialwissen und Spezialnotwendigkeiten haben wir Fachleute an der Hand. Sollten Sie Problemstellungen haben, stehen Ihnen bei der HV Rosam Rechtsanwälte, Steuerberater, Sachverständige und Techniker die langjährig mit uns zusammenarbeiten, zur Seite.

Als zuverlässige Professionisten fürs Haus werden uns von den Eigentümern genannt:

Installateur Firma Frana

Die Notdienstliste wird noch erstellt.

### **Kaufmännische Hausverwaltung:**

**Abrechnungen:** Reparaturrücklage, Betriebskostenabrechnungen, Garagenabrechnungen, Liftkostenabrechnungen, Heizungsabrechnungen werden von den Ablesefirmen erstellt,

**Neukalkulation:** derzeit wurden noch die Vorschreibungen der Vorverwaltung übernommen



## HAUSVERWALTUNG ROSAM

**Kontrolle/Zahlung:** Rechnungen, die Betriebskosten und Reparaturrücklage betreffen

Derzeit wird vorgeschrieben:

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Betriebskosten    | 2,36.-€/m <sup>2</sup>    |
| Reparaturrücklage | 0,96 .-€ / m <sup>2</sup> |

Die Reparaturrücklage wird demnächst auf die gesetzlich vorgeschriebenen 1,06.-/m<sup>2</sup> angehoben.

Ansparung in der RR: derzeit nicht bekannt, da die Schlussabrechnung fehlt, aber es wurden 54.000 € als Akonto überwiesen.

Die Reparaturrücklage dient als Ansparmodell für zukünftige Reparaturen und Projekte.

Die Betriebskostenabrechnung ist bereits da und wird in den nächsten Wochen eingebucht und versendet. Das Guthaben in Höhe von insgesamt 363.-€ wird von uns ausbezahlt.

Die Vorschreibung, die Vollmachten SEPA Lastschriften und die Zustimmungserklärung zu E-Mail-Versand ist Ihnen bereits ein zugegangen. Dankenswerterweise habe ich auch schon viele zurückgehalten, manche fehlen noch und ich darf Sie darum ersuchen dies, sofern Sie das nicht heute schon gemacht haben, **vor allem die Vollmacht zu unterzeichnen.**

### **Bautechnische Maßnahmen:**

**Dach:** Im Kiesbett vor den Balkonen wachsen Gras, Pflanzen kleine Sträucher im Kiesbett vor den Balkonen, diese sind bitte so weit als möglich selbst zu entfernen. Die Hausverwaltung wird auf jeden Fall jemanden schicken, der die Dachrinnen reinigt und auch das Kiesbett.

### **Gegensprechanlage/ Haustor:**

Eine Eigenheit des Hauses ist, dass es eine Gegensprechanlage gibt, wo man jedoch nur klingeln, aber nicht sprechen kann. Dennoch soll diese erhalten bleiben. Es wird vereinbart, dass jeder, der will sein Schild mit seinem Namen versehen kann, ansonsten bleiben die Nummern. Das Haustor muss von einem Schlosser gerichtet werden.

### **Hof: Bäume und Fahrräder:**

Die Bäume sind gepflegt und geschnitten. Nur ein Nussbaum ist bereits fast tot. Diesen werden wir roden lassen und ebenfalls wieder einen Nussbaum als Ersatzpflanzung bestellen. Als Professionist wird Herr Freimüller von der Firma Stadtgärtner gewählt. Ein Fahrradständer ist nicht geplant, weil nicht im Eigentum der WEG, sondern der anderen Stiege.

**Garten:** Der Garten sollte im Sommer täglich gegossen werden. Damit nicht hohe Kosten durch Fremdleistung anfallen, erklären sich Herr Arnautovic und Herr Mag. Horn bereit eine Bewässerungsanlage mit Zeitschaltuhr zu installieren. Die Kosten dafür werden von der WEG ersetzt. Es ist bitte wichtig hier darauf hinzuweisen, dass, sollte etwas nicht funktionieren, die beiden Herren keinesfalls als Ansprechpartner zu wählen sind. Diesbezügliche Mails bitte ausschließlich an die Hausverwaltung senden.



## HAUSVERWALTUNG ROSAM

**SAT-Schüsseln:** Am Dach stehen 8 Sat-schüsseln. Laut der anwesenden Eigentümer ist keine mehr in Gebrauch. Diese werden daher nun im Rahmen der ordentlichen Verwaltung entfernt. Bitte um verlässliche Nachricht bis 31,3,25 falls noch eine in Betrieb ist.

**Kamintürchen:** Diese sind teilweise sehr verrostet. Der Rauchfangekehrer wird das irgendwann urgieren und dann müssen wir diese im Rahmen der ordentlichen Verwaltung streichen und/oder tauschen.

**Malerei:** Frau Telemach streicht im Stiegenhaus immer die Wände. Ganz herzlichen Dank dafür!

**Top 8/Airbnb:** Top8, Frau Sasa Dordevic hat einen Schlüsseltresor vor der Türe. So etwas kann immer ein Hinweis auf Airbnb sein. Das ist im Wohnungseigentum jedoch in keiner Wohnung erlaubt.

**Undichte Terrasse:** Top 42 meldet schon zwei Mal eine undichte Terrasse gehabt zu haben. Darunter befindet sich Top37.

**B1300: Objektsicherheitsüberprüfung nach ÖNORM B1300 / B1301** Ihr Gesundheitscheck Ihrer Immobilie.

### **Was ist das:**

Als Eigentümer von Wohn- und Bürogebäuden haben Sie die Verantwortung, die Sicherheit und Gesundheit von Personen und deren Eigentum zu gewährleisten. Ende 2012 bzw. Mitte 2016 wurden vom österreichischen Normungsinstitut neue ÖNORMEN herausgegeben, die genau diese Aufgaben des Eigentümers konkretisieren und erweitern. Eine solche Norm ist zwar kein Gesetz, stellt aber nach der Rechtsprechung den Stand der Technik dar, nach welchem Eigentümer ihre Liegenschaften zu prüfen haben.

Diese Pflichten und deren Umsetzung dürfen an sach- und fachkundige Personen delegiert werden. Im Rahmen einer Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 / B1301 werden mögliche Gefahrenquellen erfasst und dokumentiert. Durch die regelmäßige (jährliche) Routineprüfung ist eine frühzeitige Erkennung von Schäden bzw. Mängel möglich und dient langfristig der ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes. Die Ergebnisse der regelmäßigen Objektüberprüfung werden in einem Prüfprotokoll dokumentiert und sind jährlich zu aktualisieren.

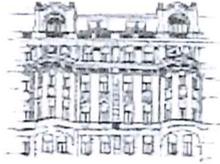
Diese Überprüfung fand bisher schon quartalsmäßig statt, wurde den Erfordernissen der B1300 angepasst.

Ich habe gehört, dass diese bereits vor 3 Jahren erledigt wurde – ist aber alle 2 Jahre zu wiederholen und die Empfehlungen sind umzusetzen. Ich werde mir das über den Sommer anschauen und dann wieder mit Empfehlungen auf Sie zukommen.

Ich empfehle auf jeden Fall die Verankerung der Blumenkästchen wie auch der Markisen genau zu prüfen. Dies obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

### **Wartungen in der Wohnung**

- 1) Lüftung Bad und WC regelmäßig reinigen
- 2) Silikonfugen in Bad und WC
- 3) Fenster einstellen und ein Tropfen Öl, sowie bei großen Fenstern eine jährliche Wartung
- 4) FI in der Wohnung 2x/Jahr testen
- 5) Haushaltsversicherung abschließen, da nicht alles ist von der Hausversicherung abgedeckt ist, insbesondere auch die Wohnungseingangstüre (im Falle eines Einbruches)
- 6) Handy nicht mehr als 4 Std. aufladen – Brandgefahr
- 7) Alle allgemeinen Teile des Hauses sind sowohl aus feuerpolizeilichen Gründen, vor allem zur Freihaltung der Fluchtwege, unbedingt freizuhalten. Bitte nichts abstellen



## HAUSVERWALTUNG ROSAM

### Zum Abschluss noch 2 große Bitten:

Legen Sie sich einen eigenen Ordner für Ihre Wohnung an.

Dort gehören hinein: Kaufvertrag, WE -Vertrag, Nutzwertgutachten, Grundbuchsauszug, das Protokoll dieser und weiterer WE Versammlungen, Mietvertrag, und alle Abrechnungen. Sollten sie die Wohnung einmal weitergeben, verschenken, verkaufen oder vererben, dann ist so ein Ordner Gold wert.

Sollten Sie verkaufen, vergessen sie nicht auf den Hausverwalter. Dieser muss die Vorschreibung an die richtige Adresse schicken. Auch wenn Sie übersiedeln, eine neue Mailadresse bekommen, Ihre Telefonnummer ändern – bitte geben Sie diese Information an die Hausverwaltung weiter.

### Eigennutzung und Vermietung

Es gibt eine klassische Zweiteilung bei Wohnungseigentümern: das sind diejenigen, die Vermieten und Mieter in der Wohnung haben und jene die selbst in der Wohnung wohnen.

Mieter passen in der Regel nicht so sehr auf die Wohnung, das Stiegenhaus und den Lift auf wie diejenigen Eigentümer, die selbst im Haus wohnen. (Während der Übersiedlungszeit ist es öfters zu Störungen der Liftanlage gekommen, da diese als Lastenaufzug zweckentfremdet und überlastet wurde. Seit die Siedlungsarbeiten zu Ende gegangen sind, wurden uns keinen Störungen mehr gemeldet.)

Die Hausverwaltung möchte das Ihrige dazu tun, um Konflikte zu entschärfen und bietet allen, die Ihre Wohnung vermieten, an den Mietvertrag im Büro der Hausverwaltung abzuschließen. Das hat den Vorteil, dass der Mieter die Hausverwaltung kennenlernt und ihm die örtlichen Gegebenheiten und Verpflichtungen verständlich gemacht werden. Dies umfasst, wie er die Wohnung, wenn er auszieht wieder zurückstellen muss, Wartungsnotwendigkeiten usw.

Die Hausverwaltung hat ein Mietvertragsformular, das verwendet werden kann und das gerne kostenlos zur Verfügung gestellt wird. Wenn die Hausverwaltung den Mietvertrag erstellen soll, verlangt sie € 240.- (vom Mieter).

Informationen zum Thema äußeres Erscheinungsbild der Liegenschaft. Das äußere Erscheinungsbild der Liegenschaft darf nicht verändert werden und bedarf der Einstimmigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft.

**Ende der Versammlung: 19:30**

**Bekanntgabe der Fristen zu dem Protokoll gem. §§ 24 et 25 WEG 2022**

**Tag des Hausanschlages: 28.02.2025**

**Anfechtungsfrist für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung: 28.03.2025**

**Anfechtungsfrist für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung: 28.05.2025**

### **RECHTSMITTELBELEHRUNG**

Eine Anfechtung der Beschlüsse ist bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung einen Monat ab dem Zustandekommen des Beschlusses möglich. Zwei Monate kann der Beschluss angefochten werden, wenn der Miteigentümer zwar seiner Pflicht zur Bekanntgabe seiner Anschrift nicht nachgekommen ist, aber dennoch von der Beschlussfassung Kenntnis erlangt hat. Wurde die ordnungsgemäße Verständigung des Miteigentümers unterlassen, beginnt die einmonatige Anfechtungsfrist ab dem Zeitpunkt, zu dem der Miteigentümer von der Beschlussfassung Kenntnis erlangte. Die Frist erlischt aber jedenfalls sechs Monate nach Beschlussfassung

