

Herr/Frau
Burisic Sinisa u. Daniela

Brigittagasse 19-21/50
1200 Wien

Hausverwaltung
Tel. 604 26 36

Wien, 4.4.2018
ID 96131/76/Bischof

HAUSAUSHANG/RUNDSCHREIBEN

1200 Wien, Brigittagasse 19-21
Protokoll Eigentümerversammlung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir nehmen Bezug auf die Eigentümerversammlung am Montag, den 5. März 2018 um 18.00 Uhr im Gasthaus Haller, Wallensteinstraße 49, 1200 Wien.

In diesem Zusammenhang erlauben wir uns, Sie über die Geschehnisse bzw. Teilnehmer zu informieren.

Anwesend:

Wohnungseigentümer und bevollmächtigte Personen entsprechend beiliegender Anwesenheitsliste - d.s. nach Anteilen 36.610 von insgesamt 66.240 Anteilen (d.s. 55,27 %)

Neues Leben: Hr. Bischof

Fa. Wöss: Hr. Wöss

Themenschwerpunkte:

1. Begrüßung
2. Finanzbericht
3. Dachanstrich
4. ÖNORM B-1300
5. Allfälliges

zu 1.) Hr. Bischof als zuständiger Hausverwalter begrüßt die Anwesenden und bedankt sich für den guten Kontakt mit der Hausgemeinschaft. Auch den Haussprechern wird für einen guten Kontakt sowie der guten Zusammenarbeit im Sinne der Wohnungseigentümergeinschaft der Dank ausgesprochen.

zu 2.) Finanzbericht: Die Rücklage weist derzeit eine Vorlage von rund € 38.812,--auf.

Die jährlichen Einnahmen betragen rund € 46.600,--, das entspricht einem Instandhaltungskostenbeitrag von € 1,-- je m²/Monat.

Genannte Vorlage resultiert vom bekanntermaßen letzten Jahr durchgeführten Austausch der Stränge der Warmwasser – Zirkulationsleitung. In diesem Zuge wurden auch die Kaltwasserstränge ausgetauscht, da sich diese im gleichen Installationsschacht befinden. Diesbezüglich wird der Dank an alle Wohnungseigentümer für die Geduld und der Unterstützung für einen reibungslosen Ablauf, sowie Familie Marchart für die Unterstützung der ausführenden Firmen (Wöss, Verhoeven, Albrecht) ausgesprochen. Hr. Kottre hebt besonders die guten und sorgfältigen Ausführungen der Firmen, sowie eine gute Koordination aller Beteiligten durch die Fa. Wöss hervor. Dies findet von den Anwesenden äußert positive Zustimmung.

Hr. Wöss informiert, dass ein Austausch der horizontalen Warmwasser-Zirkulationsleitung an der Kellerdecke aufgrund des ungehinderten Durchflusses und der guten Wasserwerte vorerst nicht erforderlich ist. Diese Arbeiten sind gleichfalls mit erhöhtem Aufwand verbunden, da sich die Warmwasser-Zirkulationsleitung hinter der Heizungsleitung befindet und diese dafür gleichfalls zu demontieren und sinnvollerweise in diesem Zuge auszutauschen ist.

Außerdem waren Kanalsanierungen [Hauskanal sowie der Privatkanal zur Dammstraße (Anrainerliegenschaften sind nicht angeschlossen – daher auch keine Kostenbeteiligung möglich)] aufgrund Undichtheiten, mittels Inliner-System erforderlich.

Im Hinblick auf ein schnelleres Ansparen, sowie im Hinblick auf zukünftige Sanierungsarbeiten, soll im Rahmen der ordentlichen Verwaltung der monatliche Instandhaltungskostenbeitrag von derzeit € 1,-- auf € 1,50 angehoben werden. Dies erfolgt mit Vorschreibung ab 1.7.2018.

Nach Hochrechnung der Betriebskosten im Rahmen der Kalkulation bis 31.12.2017 dürfte mit keiner Nachzahlung zu rechnen sein. Der Betriebskostenakontobetrag für das Objekt in der Höhe von jährlich € 47.000,-- wurde ab 1.1.2018 geringfügig auf insgesamt € 47.500,-- angehoben. Bei den Heiz- und Warmwasserkosten ist ein Guthaben zu erwarten. Der jährliche Gesamtakontobetrag von € 32.000,-- wurde daher im Rahmen der Kalkulation ab 1.1.2018 nicht verändert.

zu 3.) Dachanstrich: Wie von Fachfirmen festgestellt wurde, ist ein Blechdachanstrich in naher Zukunft erforderlich. Dafür ist es aufgrund arbeitsrechtlicher Bestimmungen unumgänglich, die Arbeiten mittels Aufstellung eines Gerüsts straßen- und hofseitig vorzunehmen. Natürlich wirkt sich die Gerüstaufstellung auf die Gesamtkosten aus (geschätzt netto rund € 100.000,--). Als Vergleich dazu wird über eine Kostenschätzung von netto rund € 300.000,-- für die Erneuerung des kompletten Daches (Ausführung Titanzinkblech) informiert.

Im Rahmen der Diskussion kommen die anwesenden Wohnungseigentümer überein, den Dachanstrich nicht vornehmen zu lassen, sondern für ein neues Dach anzusparen. Der fehlende Differenzbetrag wäre mittels unverbücherten Darlehen (gg. Verpfändung der Rücklage) in der Höhe von z.Bsp. € 200.000,-- mit einer Laufzeit von 5 Jahre (Annahme eines Zinssatzes von 1,75 %) mit einer Refinanzierung der halbjährlichen Annuitäten über die Instandhaltungsrücklage (Annahme Instandhaltungskostenbeitrag wie derzeit in der Höhe von € 1,--/m² und Monat) zu finanzieren.

In diesem Zusammenhang wird von den anwesenden Wohnungseigentümern wiederum der Verkauf der im allgemeinen Eigentum stehenden ehemaligen Hausbesorgerwohnung (Größe 42,5 m²) als dringend notwendig erachtet, um mit den Einnahmen (Verkaufspreis geschätzt rund € 100.000,--) die Rücklage für die zukünftigen Maßnahmen, insbesondere Blechdacherneuerung, zusätzlich aufzufüllen. Auch über eine anteilmäßige Ausbezahlung des Verkaufserlöses können die Wohnungseigentümer zum gegebenen Zeitpunkt beraten bzw. beschließen. Wie bereits bei der Eigentümerversammlung 2011 informiert, ist für einen Verkauf dieser Wohnung die Zustimmung **sämtlicher** Wohnungseigentümer erforderlich. Weiters ist nach Bestellung eines Gutachters für den Verkaufswert der Wohnung eine Nachparifizierung notwendig. 3 Wohnungseigentümer haben im Zuge der Eigentümerversammlung bereits für einen Ankauf ihr Interesse bekundet.

Für die Abstimmung liegt in der Beilage ein Abstimmungsblatt bei. Es wird ersucht dieses mit Ihrer Entscheidung versehen bis **spätestens 3. Mai 2018** per Mail, Fax, Post zu retournieren. Über das Ergebnis wird selbstverständlich in gewohnter Form dem Wohnungseigentumsgesetz entsprechend informieren.

zu 4.) Im Zuge der Durchführung einer Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude gemäß der **ÖNORM B 1300** erfolgt eine systematische Erfassung von möglichen Gefahrenquellen im Wege von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen. Ziel und Zweck der ÖNORM B 1300 ist es, Eigentümern, Eigentümergemeinschaften, Vermietern und Verwaltungen oder sonst mit der Objektsicherheitsprüfung beauftragten Personen eine Orientierungshilfe sowie einen Handlungsleitfaden zu Verfügung zu stellen, um die erforderlichen und zumutbaren Vorkehrungen für die laufend wiederkehrende Objektsicherheitsprüfung durchzuführen. Das im Hinblick darauf, dass die genannten Verantwortlichen im besonderen Ausmaß angewiesen sind dafür Sorge zu tragen, dass von Wohngebäuden keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht. Bei der ÖNORM B 1300 handelt es sich einerseits zwar nur um eine unverbindliche Empfehlung, andererseits ziehen Gerichte bei der Prüfung von Sorgfaltsverstößen letztgültige Normen heran.

NEUES LEBEN hat bereits Erfahrung in Zusammenhang mit der Einholung von Gutachten betreffend der ÖNORM B 1300 und wird dieses in Auftrag geben. Etwaige erforderliche Maßnahmen wie Panikschlösser, etwaige Beschilderungen usw. werden im Rahmen der ordentlichen Verwaltung sofort veranlasst. Ergänzungen von Handläufen bzw. Dachsicherungssysteme werden nach eingehenden Prüfungen mit Bedacht umgesetzt. Über Maßnahmen in diesem Zusammenhang werden die Wohnungseigentümer in gewohnter Form mittels Hausaushang selbstverständlich gesondert informiert. Aus Sicherheits- und Haftungsgründen ist jedenfalls das Betreten des Daches durch Unbefugte verboten. Entsprechende Warnhinweistafeln werden [wurden bereits] im Bereich des Dachausstieges angebracht. Die anwesenden Wohnungseigentümer sind damit einverstanden.

Aus Haftungs- und Sicherheitsgründen wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich sämtliche bewegliche Gegenstände (z.Bsp. Blumentröge, Gartengarnituren) im Bereich Balkonen, Loggien und Fenster - besonders auch bei Sturm - entsprechend gegen Absturz gesichert werden.

zu 5.) Allfälliges: Legionellen sind natürlich vorkommende Wasserbakterien, die in sehr geringer Konzentration im Trinkwasser vorhanden sind. Diese können sich besonders gut in stagnierendem Wasser (z.Bsp. in Entnahmestängen mit längeren Stillstandszeiten oder in schlecht gewarteten Brausesystemen) und bei Temperaturen zwischen 20 ° C und 50 ° C vermehren. Durch Inhalation von legionellenhaltigen Aerosolen (z.Bsp. beim Duschen) kann eine Übertragung auf den Menschen erfolgen, was im schlimmsten Fall schwere Lungenentzündungen auch mit tödlichem Ausgang auslösen kann.

Seitens Kelag Wärme als Heizungs- und Warmwasserbetreiber, wird im Hinblick auf etwaige Legionellen jährlich eine Wasserprobe aus der Zirkulationsammelleitung entnommen. Aus dem Befund vom Februar 2018 waren in dieser Wasserprobe **keine** Legionellen nachweisbar.

In den Wohnungen ist jeder Bewohner bzw. Nutzer selbst dafür verantwortlich, dass sich die Qualität des Trinkwassers in diesem Zusammenhang nicht nachteilig verändert. Daher wird empfohlen, nicht oder wenig genutzte Entnahmestellen regelmäßig und ausreichend zuerst mit Warmwasser und dann mit Kaltwasser zu spülen. Regelmäßiges Entkalken, reinigen und desinfizieren der Brauseköpfe, Duschschläuche und Strahlregler mit handelsüblichen Mitteln (z.Bsp. Essigwasser, Entkalker mit Desinfektionswirkung) bzw. Austausch dieser wird angeraten.

Die Anregung der Errichtung einer gemeinsamen SAT-Antenne und Anschluss an das gemeinschaftliche Antennennetz findet keine Unterstützung, zumal es sich dabei um eine SAT-Antenne mit vorgegebenen Programmen handelt. Außerdem handelt es sich bei der gemeinsamen Hausantenne um ein „durgeschliffenes“ System, was bedeutet, dass das Antennenkabel von

Wohnung zu Wohnung geführt und damit störungsanfällig ist. Eine SAT-Antenne mit Receiver (uneingeschränkte freie Programme) kann nur mit einer Kabelführung durch das Stiegenhaus in die Wohnung zu den jeweiligen Geräten erfolgen.

Betreffend Abdichtung von Undichtheiten im Bereich Dachflächenfenster Top 44 und Top 49 wird Spenglerei Skopik beauftragt.

Um die telefonische Erreichbarkeit zur Hausverwaltung zu unterstützen bzw. längere Wartezeiten zu verhindern, kann in dringenden Angelegenheiten auch mit der Mitarbeiterin/Assistentin Fr. Kathrin Graf DW 78 Kontakt aufgenommen werden.

Dieses Protokoll wird gem. § 25/3 iVm § 24/5 WEG jedem Eigentümer übersandt und am schwarzen Brett am 10.4.2018 ausgehängt.

Mit freundlichen Grüßen

Gem. Bau-, Wohn- und
Siedlungsgen. m.b.H
N e u e s L e b e n

e.h. Mag.Grainer e.h. Bischof