



## Wohnungseigentümersversammlungprotokoll

1210 Wien, Morsegasse 1 | Bunsengasse 4



## Übersicht

|  |   |
|--|---|
| <b>Liegenschaft</b>                    | 1210 Wien, Morseg. 1 Bunseng. 4                           |
| <b>Datum</b>                           | 13.12.2021  |
| <b>Uhrzeit Beginn (ca.)</b>            | 18:10   |
| <b>Teilnehmer Immobilienverwaltung</b> | Mag. Peter Stingl<br>Andreas Wagner<br>Susanne Scharer    |
| <b>Sonstige Teilnehmer</b>             | Dr. Martin Prunbauer<br>Ing. Thomas Stulik<br>Martin Novy |
| <b>Uhrzeit Ende (ca.)</b>              | 20:15   |

## Protokoll

Start der Versammlung : ca. 18:10

### 1. Begrüßung

Herr Mag. Peter Stingl begrüßte die Miteigentümer, entschuldigte sich für den verspäteten Versammlungsstart von ca. 10 Minuten aufgrund technischer Probleme mit Microsoft-Teams. Die Hausverwaltung bedauert, dass die technischen Probleme bezüglich Audio-Teilnahme leider nicht gelöst werden konnten und bittet dafür um Verständnis.

### 2. Finanzen

Susanne Scharer erläuterte nochmals und detailliert die Gründe für die notwendig gewordene Rücklagen Sonderdotierung aufgrund Altlasten der Vorverwaltungszeit, Zwischen- und Vorfinanzierungserfordernissen wegen Gutachten und Zahlungsausfällen von Miteigentümern, sowie diversen Reparaturarbeiten.

### 3. Korrosionsschäden Laubengänge

Herr Wagner informierte die Miteigentümer über das grundsätzliche Problem diverser Substanzschäden insbesondere im Bereich der Laubengänge aufgrund von Korrosion. Der von der Hausverwaltung beauftragte Sachverständige Ing. Thomas Stulik schilderte die Problembereiche ausführlich anhand seines den Miteigentümern demonstrierten Gutachtens. Der Rechtsanwalt Dr. Martin Prunbauer ergänzte die Informationen aus rechtlicher Sicht und unterrichtete die Eigentümer über den aktuellen juristischen Status und der weiteren möglichen Schritte. Sobald das zweite Gutachten des Gerichtssachverständigen aufliegt, wird die Gemeinschaft davon selbstverständlich in Kenntnis gesetzt.

### 4. Streumittel

Insbesondere Herr Peters äußerte Bedenken wegen dem derzeit von Attensam offenbar wieder verwendeten Streusalz, entgegen der Vereinbarung mit Attensam des Einsatzes des ökologischen und schonenderen Streumittels. Die Hausverwaltung wird den Winterdienst abermals auffordern, auf das schonendere Material zurückzugreifen.

## 5. Beleuchtung

Der Geschäftsführer der Elektrofirma Palaoro, Herr Martin Novy machte eine Zusammenfassung der letzten Einsätze seines Unternehmens in der Liegenschaft. Er informierte über das Hauptproblem der grundsätzlich nicht optimalen Installation der Beleuchtungsanlage und über die nicht gerade hochwertigen Beleuchtungskörper. Leider gab es auch Einsätze von Leuchtmitteltauschen, welche eigentlich in der Zuständigkeit des Hausbetreuungsunternehmens Attensam liegen. Die Hausverwaltung wird das Unternehmen darauf hinweisen, dass der Leuchtmitteltausch in Zukunft reibungslos zu funktionieren hat. Die von Herrn Weiss angesprochene Problematik der zu langen Leuchtzeiten in einzelnen Bereichen der Laubengänge wird sich Herr Novy mit Herrn Weiss im Detail im kommenden Jahr ansehen und gegebenenfalls Einstellungen ändern. Die Eigentümer können bei Detailfragen auch stets Herrn Novy direkt unter der Handynummer +43 (664) 6100686 bzw. der E-Mailadresse [m.novy@palaoro.net](mailto:m.novy@palaoro.net) kontaktieren.

## 6. Alte Fahrräder

Eine Entrümpelung alter, offensichtlich nicht mehr gebrauchter Fahrräder wird von vielen Miteigentümern gewünscht und wird dies von der Hausverwaltung umgesetzt, damit wieder etwas mehr Fahrradabstellkapazitäten im Fahrradkäfig geschaffen werden. Die Eigentümer erhalten diesbezüglich zeitnah detaillierte Informationen.

## 7. Paketzustellboxen

Es wurde die Frage, bzw. der Wunsch der Anbringung von Paketzustellboxen geäußert. Die Hausverwaltung wird zu Beginn des neuen Jahres einen Umlaufbeschluss starten.

## 8. Warmwasseraufbereitung

Der Installateur Josef Rautschka hat im Vorfeld die ersten Heizungsprobleme der Gemeinschaft sehr gut lösen können. Aufgrund der Größe und der Sensibilität der Anlage hat die Hausverwaltung der Firma Türkott Multitechnik GmbH die weitere Verantwortung für Einstellungs- und Servicearbeiten delegiert, damit die Warmwasseraufbereitung auch in den oberen Stockwerken besser funktioniert. Die Firma Türkott Multitechnik GmbH wird die weiteren Schritte in Zusammenarbeit mit der Fernwärme akkordieren und in die Wege leiten.

## 9. Hagelschutz Versicherung

Es wurde die Frage gestellt, ob bei der Gebäudeversicherung ein Hagelschutz besteht. Die Hausverwaltung erhielt bereits vom zuständigen Versicherungsmakler die Information, dass eine Deckung bei Hagelschäden bei der Sturmschadenversicherung inkludiert ist. Bei Detailfragen können sich die Miteigentümer auch gerne an das zuständige Versicherungsmaklerbüro Allrisk Leue & Nill Versicherungsmakler GmbH, Tel.: +43 (1) 5055522, E-Mail [versicherungsmakler@allrisk-leue.at](mailto:versicherungsmakler@allrisk-leue.at) wenden.

## 10. Allfälliges

Die Hausverwaltung berichtete den Miteigentümern weiters:

- Hakenkreuzbeschmierung: Bei Einlangen von Meldungen hat die Verwaltung stets Anzeige bei der Polizei erstattet.
- Nachbarschaftskonflikte unter den Hausbewohnern: Herr Mag. Stingl informierte die Eigentümer über die rechtlichen Gegebenheiten bei Nachbarschaftskonflikten wie Lärmbelästigungen, etc. Als vertretendes Organ der Eigentümergemeinschaft ist die Hausverwaltung keinesfalls befugt, Meinungsverschiedenheiten unter den Miteigentümern zu schlichten. Es käme dies einer eindeutigen Vollmachtsübertretung gleich. Herr Mag. Stingl empfahl stets den amikalen Weg des Gesprächs zwischen den Bewohnern zu suchen, in aussichtslosen Situationen bleibt nur der Anzeige bei der Polizei bzw. zivilrechtliche Schritte.
- Die Hausverwaltung erhielt in letzter Zeit Beschwerden bezüglich der missbräuchlichen Verwendung allgemeiner Teiler, wie Verschmutzung von Außenwänden durch Ballspiele, nicht ordnungsgemäß angebrachten Blumentrögen, etc. Es wird auf die Hausordnung, das ABGB und Verkehrssicherungspflichten verwiesen.
- Mülltrennung: Auch erreichte die Hausverwaltung Beschwerden, dass Müll nicht in den dementsprechenden Behältern entsorgt und Verpackungsmaterialien wie insbesondere Kartonagen nicht zerkleinert werden, was zu einer raschen, aber unnötigen Überfüllung der Eimer führt. Namens der Gemeinschaft ersucht die Hausverwaltung in dieser Sache abermals um mehr Sorgfalt.
- Allgemeine Rundschreiben: Herr Mag. Stingl und Herr Wagner betonten gegen Ende der Versammlung, dass Rundschreiben z.B. wegen Entrümpelungen stets an alle Eigentümer gerichtet werden müssen. Diese meist aufgrund gesetzlicher und behördlicher Bestimmungen

Ende der Versammlung: ca. 20:15

