

PROTOKOLL
Wohnungseigentümersversammlung
des Hauses 1020 Wien, Laufberggasse 2 - Schüttelstraße 11
vom 27.6.2018
im
Magdas Hotel (Seminarraum)
1020 Wien, Laufberggasse 12

anwesend:

von 41.200 Anteilen:

Stiege I – top Nr.:

05:	Frau Susanna Riedl, vertreten durch Frau Johanna Höppel	1000
06:	Frau Andrea Wagner-Pfeiffer und Herr DI Markus Wagner	980
07:	Frau Judith Bolyos	980
08:	Herr Robert Rippel, vertreten durch Herrn Gheorghe Milicici	980
09:	Herr Gheorghe Milicici	980
12:	Frau Ingrid Margetich	930
13:	Frau Violeta Tomova Mladenchova, vertr. durch Frau MMag. Anelia Paskaleva	930
14:	Frau Renate Strohner-Prohaska	930
15:	Frau Mag. Ulrike Butschek, vertreten durch Frau Heide Butschek	750

Stiege II – top Nr.:

04:	Frau Bernadette Schmid	1170
05:	Frau Dr. Andrea Hanslik	1250
06:	Frau Violeta Tomova Mladenchova, vertr. durch Frau MMag. Anelia Paskaleva	1310
09:	Frau Mag. Ursula Kordt	1310
11:	Frau Steliana Crengan-Voina, vertreten durch Frau Maria Voina	1240
13:	Herr Johannes Müller	1160
14:	Frau Daniela Rodax, vertreten durch Frau Rebekka Schottleitner	1240
15:	Frau Erika Müller-Fembeck	1290
18:	Herr Josef Pitterle, vertreten durch Frau Melanie Hoi	1230
19:	Frau Susanna Riedl, vertreten durch Frau Johanna Höppel	1100
22:	Frau Constanze CHRISTIAN, vertreten durch Frau Mag. Sylvia Seefried	1250
23:	Frau Andrea Kozubek	1300

Für die Hausverwaltung:

Erika Wolff
Cornelia Trajbar

entschuldigt:

Stieg II top 8:	Frau Helena Kratochvil
Stiege I top 10-11:	Frau Hilda Haas
Stiege II top 20:	Frau Melitta Schweinfurter

Die Anwesenheitsliste wurde von den angeführten Anwesenden unterfertigt.
Die angeführten Vertretungen wurden durch Vorlage von Vollmachten nachgewiesen.

Punkt 1 der Tagesordnung

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Wolff begrüßt alle anwesenden Wohnungseigentümer bzw. deren Vertreter und teilt mit, dass sich Frau Haas und Frau Schweinfurter für diese Versammlung entschuldigt haben und daher nicht anwesend sein werden. Frau Maria Voina ergänzt, dass auch Frau Stangelberger verhindert ist und daher nicht anwesend sein wird.

Es wird festgestellt, dass die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Von insgesamt 41.200 Anteilen sind 23.320 Anteile - somit 56,60 % - anwesend bzw. mit Vollmacht vertreten.

Punkt 2 der Tagesordnung

Überblick über vorhandene Gelder

Besprechung der finanziellen Situation des Hauses, allenfalls Beschlussfassung

Die Bewirtschaftungskostenabrechnung 2017 zeigte ein Gesamtguthaben per 31.12.2017 in Höhe von € 13.223,62. Der Saldo gliedert sich wie folgt auf:

Betriebskosten - Guthaben	€ 1.689,94	
Liftkosten - Guthaben	€ 494,94	
HB-Abfertigung	€ 11.038,74	
Summe Abrechnung 2017		€ 13.223,62

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Hausbesorger-Abfertigung in der Höhe von € 11.083,74 einen Teil des Betriebskosten-Gesamtsaldos darstellt und bis zur Beendigung des Dienstverhältnisses der Hausbesorgerin (=Auszahlung), in das jeweils nächste Jahr vorzutragen ist und daher auch 2017 vorgetragen wurde.

Das daraus resultierende restliche Guthaben in Höhe von € 2.184,88 (für Betrieb und Lift 2017) ist anteilig zurückzubezahlen. Es wird erörtert, dass mit Beschluss der Mehrheit der Eigentümer dieses Guthaben in die nächsten Jahre übertragen werden könnte, um die nächste notwendige Erhöhung der monatlichen Wohnbeiträge allenfalls hinauszuzögern.

Die Anwesenden beschließen einstimmig, dass Betriebskostenguthaben grundsätzlich nicht zurückgezahlt, sondern jeweils in die nächsten Jahre übertragen, werden sollen. Das Guthaben 2017 ist daher ebenfalls nicht auszubezahlen, sondern in das Jahr 2018 zu übertragen.

Die Abrechnung des Reparaturfonds zeigt per 31.12.2017 ein Ergebnis von € 19.848,40.

Der Reparaturfonds lt. aktueller Zwischenabrechnung beträgt derzeit rund € 24.500,00
Der monatliche Eingang (Pauschale) mit € 3.500,00 nährt den Reparaturfond stetig und ist eine gute Basis, um die Erhaltung der Liegenschaft bzw. laufende Kleinreparaturen vorerst abwickeln zu können, ohne Zuzahlung der Gemeinschaft. Dass der Reparaturfond noch nicht ausreichend dotiert ist, um die Liegenschaft gut abgesichert zu wissen, wurde bereits in der Versammlung 2016 ausführlich erörtert und die Ansparung eines ausreichend dotierten Reparaturfonds für zukünftig größere, notwendige Maßnahmen wurde beschlossen.

Frau Wolff teilt mit, dass in den letzten 2 Jahren zahlreiche Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden konnten, welche bereits verrechnet und bezahlt sind, sodass von der Einhebung höherer monatlicher Beiträge oder zusätzlicher einmaliger Zuschüsse vorerst abgesehen werden kann. Der guten Ordnung halber wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Falle einer (derzeit nicht vorhersehbaren) Notwendigkeit, die Einhebung zusätzlicher Gelder für den Reparaturfonds gesondert vorzuschreiben bzw. zu bezahlen sein wird.

An dieser Stelle wird seitens Frau Wolff daran erinnert, dass Aufträge nur nach Maßgabe vorhandener Mittel im Reparaturfonds (allenfalls nach Prioritäten gereiht) erteilt werden. Dies betrifft auch allfällig im Zuge der gegenständlichen Versammlung gefasste Beschlüsse.

Punkt 3 der Tagesordnung

Bericht über durchgeführte Arbeiten

Sicherheitstechnische Überprüfung der Liegenschaft nach Ö-Norm B1300

Die Hausverwaltung erinnert, dass jeder Eigentümer (Eigentümergeinschaft) grundsätzlich dafür Sorge zu tragen hat, dass von seinem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Sachen ausgeht. Die sicherheitstechnische Überprüfung des Hauses, welche sich auf die technische Objektsicherheit, Gefahrenvermeidung und dergleichen fokussiert, wurde im Jahr 2016 beschlossen und durchgeführt. Das Ergebnis, die Erörterung und allfällige Beschlussfassung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt dieser Versammlung.

Gasleitungsüberprüfung – Richtlinie GK71 (bisher G10 genannt)

Die Gasinnenleitungen wurden im Jahr 2016 geprüft und im Anschluss bzw. im Jahr 2017, je nach Bedarf und Dringlichkeit, saniert. Sämtliche Gasleitungen - mit Ausnahme der Wohnung Stiege II top 3 (Stojadinovic) - sind mittlerweile geprüft und für dicht befunden.

Auf Rückfrage wird seitens der Hausverwaltung mitgeteilt, dass Frau Stojadinovic mit Schreiben vom 5.10.2016 angegeben hat, keinen Handlungsbedarf und die umgehende Übermittlung des positiven Befundes für die Gasinnenleitung des Objektes in Aussicht gestellt hat. Mittlerweile ist bekannt, dass ein Befund für die Gasinnenleitung des Objektes doch nicht vorliegt und diese zu überprüfen ist (sowie gegebenenfalls zu sanieren ist). Trotz mehrfacher Urgezen, zuletzt am 19.6.2018, liegt bisher kein positiver Befund vor.

Die Anwesenden ersuchen im Protokoll festzuhalten, dass Frau Stojadinovic nochmals dringend ersucht wird, die Gasleitung ihrer Wohnung überprüfen zu lassen und die Hausverwaltung entsprechend vom Ergebnis zu informieren, damit gesichert ist, dass sämtliche Gasleitungen der Liegenschaft dicht sind. Ergänzend soll auf diesem Wege auch nochmals informiert werden, dass lediglich die Kosten der Überprüfung von der Wohnungseigentümerin selbst zu tragen sind (Kostenschätzung ca. € 90,-- bis € 130,--). Eine allenfalls notwendige Sanierung der Gasleitung, würde auf Kosten und im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft, durch die Hausverwaltung, erfolgen.

Ober Putz am Gang verlegte Gasleitung – Stiege II, top 1, Stangelberger

Frau Wolff berichtet über ihre Erkenntnisse nach Rückfrage bei der Vorverwaltung, sowie der ausführenden Installationsfirma, wie folgt:

Im Winter 2014 gab es ein Gasgebrechen in der Wohnung Stiege II top 1 (Stangelberger). Die Wohnung hatte mangels Gasversorgung weder Heizung noch Warmwasser. Das Gasge-

brechen wurde behoben und im Zuge dessen eine neue Gasleitung im Gangbereich über der Eingangstüre, sowie im Inneren des Objektes von top 1, ober Putz, verlegt.

Eine Unter-Putz-Verlegung, wie davor gegeben, wurde als nicht sinnvoll erachtet, da diese Art der Verlegung immens teuer gekommen wäre (aufgrund des Platzmangels in der gegenständlichen Wand), die erforderlichen Nebenarbeiten bedeutend gewesen wären und auch der Liquiditätsstand des Reparaturfonds nicht dafür gesprochen hatte.

In gegenständlicher Wand verlaufen, lt. Installateur und dessen Prüfergebnissen, derart viele Leitungen (*für Gas- und Strom, die Gegensprechanlage und das Aufzugstelefon*), sodass eine Verlegung unter Putz (*Einbettung in die Wand*) die händische, vorsichtige Öffnung der Wand erforderlich gemacht hätte, um weitere Schäden (*an den Hausleitungen*) zu vermeiden. Darüber hinaus wären die erforderlichen Nebenarbeiten in der Wohnung top 1 sehr aufwendig gewesen, da die Wände stoffbezogen vorgefunden wurden und auch eine Küchenzeile entfernt und wieder montiert werden hätte müssen, sodass abgesehen von den erforderlichen Stemm- und Wiederherstellungsmaßnahmen bei einer Unterputz Verlegung, mehrere weitere Gewerke notwendig gewesen wären (Mauerer, Tapezierer, Tischler, etc.). Zu berücksichtigen ist auch, dass keine Versicherungsdeckung für Gasgebrechen bzw. deren Folgearbeiten gegeben war (und ist), sodass die Finanzierung zur Gänze vom Haus zu tragen war.

Auch aufgrund der witterungsbedingt kalten Jahreszeit (Winter) wurde letztlich die Ober-Putz-Verlegung dieses Abschnittes der Gasleitung, aus zeitlichen- und wirtschaftlichen Gründen beauftragt. Eine Edelstahlleitung wurde kurzfristig ober Putz verlegt, im Inneren des Objektes top 1, in Absprache und Einverständnis mit Frau Stangelberger, wie auch im allgemeinen Teil des Hauses, am Gang über der Eingangstüre.

Lt. Mitteilung der Vorverwaltung wurde diese Angelegenheit der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber kommuniziert und eine nachträgliche Unter-Putz-Verlegung der Gasleitung (eingebettet in die Wand), zu einem späteren Zeitpunkt und auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinschaft, als Möglichkeit in Aussicht gestellt. Dazu kam es aufgrund des Verwaltungswechsels letztlich nicht mehr.

Frau Wolff teilt mit, dass die Unter-Putz-Verlegung der Gasleitung, wenn nun erwünscht, mit oben beschriebenem Aufwand hergestellt werden könnte.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass aus dem Hause hinsichtlich der ober Putz verlegten Leitung kürzlich auch die Frage nach der Sicherheit gestellt wurde. Nach Rückfrage beim Installateur kann diese Frage dahingehend beantwortet werden, dass ein Sicherheitsproblem nicht besteht. Es gibt immer wieder Gasleitungen, die ober Putz verlegt sind (*vor allem im Kellerbereich*), welche auch deutlich als Gasleitungen gekennzeichnet sind. Der Einwand, dass bei freiliegenden Leitungen leichter Zugang besteht, wenn jemand mutwillig zerstören möchte, kann nicht wegdiskutiert werden. Ein Sicherheitsproblem wird dennoch weder seitens Installationsfirmen, noch seitens der Feuerwehr gesehen (*und führte dementsprechend auch im Frühjahr dieses Jahres, beim Feuerwehreinsatz im Hause, nicht zu einer Bemängelung*).

Im Zuge der eingehenden Erörterung in dieser Angelegenheit teilt die Hausverwaltung auf Rückfrage mit, dass es mehrere Möglichkeiten gibt, der Sache zu begegnen:

- a) Die Gemeinschaft sieht keinen Handlungsbedarf und beschließt, die Sanierungsvariante mit der derzeit ober Putz verlegten Gasleitung zu belassen, wie sie derzeit besteht.

- b) Die Gemeinschaft wünscht den Zustand, auch optisch, wie vor dem Gasgebrechen, wiederherzustellen und beschließt, wie oben beschrieben, die Verlegung der derzeit frei liegenden Gasleitung in die Wände (Unter-Putz-Verlegung), samt aller Nebenarbeiten.
- c) Die Gemeinschaft wünscht eine günstigere Variante der Verbauung der derzeit frei verlegten Gasleitung (nur) im Gangbereich über top 1. Aus Sicherheitsgründen erfolgt die Verbauung samt Einbau sichtbarer Lüftungsschlitze, welche im Fall eines Gasaustrittes die erwünschte Geruchsbelästigung ermöglicht. Die Gasleitung ist dadurch nicht mehr sichtbar und die Verbauung mittels Anstrich an die bestehende Wandfarbe angepasst.
- d) Die Gemeinschaft wünscht die günstigere Variante der Verbauung wie Punkt c), jedoch ohne sichtbare Lüftungsschlitze, d.h. in der Art hergestellt, dass der Zustand im Endergebnis wie eine Unterputz-Verlegung aussieht. Zur Sicherung wird der Verbau (*mit innenliegender Gasleitung*) ausgestopft und verpresst, sodass zwischen Gasleitung und Verbau keinerlei Hohlräume mehr existieren, welche bei Gasaustritt zur Explosionsgefahr werden könnten.

Nach eingehender Erörterung stimmen die Anwesenden wie folgt ab:

Punkt a): keine Zustimmung, sämtliche Anwesenden lehnen diese Variante ab.

Punkt b): Frau Mag. Kordt stimmt dafür. Sämtliche anderen Anwesenden lehnen ab.

Punkt c): keine Zustimmung, sämtliche Anwesenden lehnen diese Variante ab.

Punkt d): Sämtliche Anwesenden stimmen dafür. Frau Mag. Kordt lehnt ab.

Die Anwesenden stimmen mehrheitlich für die Verbauung der derzeit freiliegenden Gasleitung über dem Eingang des Objektes Stiege II top 1 gangseitig, mittels Verschalung (welche die Gasleitung völlig unsichtbar macht) mit Verpressung sämtlicher Hohlräume, sowie einem an die bestehende Wandfarbe angepassten Anstrich (Variante d).

Kanalsanierung 2017

Es wird an die Vorkorrespondenz in der Angelegenheit erinnert und berichtet, dass im Jahr 2017 massive Verstopfungen stattgefunden haben, welche die Prüfung und schlussendlich die Sanierung des (fast) gesamten Kanalsystems erfordert haben. Die Sanierung erfolgte im Herbst 2017.

Der Kanal hatte mit mehr als 50 Jahren längst seine durchschnittliche Lebensdauer „überdauert“, sodass seitens der Versicherung keine Deckung mehr gegeben war und der Kanal in der alleinigen Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer stand. Nach eingehender Verhandlungen konnte trotz des Alters des Kanalsystems eine Kulanzzahlung der Versicherung in Höhe von € 7.606,-- erreicht werden. Der Betrag langte im Dezember 2017 am Hauskonto ein und findet sich in der Reparaturfonds-Abrechnung entsprechend ausgewiesen.

Die Kosten der Firma Rohrmax für die Kanalsanierung in Höhe von € 21.004,--, konnten mit einem Rabatt von 10 % auf € 18.903,60 reduziert beauftragt werden. Um den kurzfristigen finanziellen Engpass am Hauskonto und eine Zuzahlung seitens der Wohnungseigentümer im Jahr 2017 zu vermeiden, wurde mit der Firma Rohrmax eine Ratenzahlung vereinbart (ohne zusätzliche Verzinsung). Die erste Rate wurde im Dezember 2017 überwiesen, die letzte Raten-Zahlung erfolgte im April 2018.

Der Schmutzwasserkanal ist somit fast zur Gänze neu hergestellt und damit auch wieder, im Schadensfall, versicherungstechnisch eingebunden.

Ordnung Balkonverbauten / aktuelle Pläne

Frau Wolff berichtet, dass die Hausverwaltung bemüht war, die erwünschte Ordnung der Balkonverbauten unterstützend herzustellen und berichtet über folgendes Ergebnis:

- wohnrechtliche Ordnung:

Die von Frau Mag. Bauer (Rechtsanwältin) erstellte Unterlage „Zustimmungserklärung zu den Balkonverbauten“ haben alle Wohnungseigentümer unterschrieben und übermittelt, mit Ausnahme von Frau Tomova (*Wohnungseigentümerin von Stiege I top 13*).

- baurechtliche Ordnung:

Alle Wohnungseigentümer, welche derzeit Balkonverbauten haben, haben den Nachweis der Bewilligung erbracht, mit Ausnahme von Frau Tomova (*Wohnungseigentümerin von Stiege I top 13*)

Ergänzend wird berichtet, dass Frau Tomova mehrfach um Ordnung ersucht wurde, zuletzt per mail am 20.6.2018, da Frau DI Neudecker (*Architektin und Zivilingenieurin, welche im Auftrage einige Eigentümer mit der baurechtlichen Ordnung befasst war*) eine Möglichkeit der „Heilung“ auch für das Objekt Stiege I top 13 ermittelt hat, um den Zustand der Wohnung (*welche in der Vergangenheit bautechnisch bedeutend verändert wurde*) einer baurechtlichen Genehmigung zuzuführen. Auch die Zustimmungserklärung für die Balkonverbauten wurde nochmals mit der Bitte um Unterzeichnung übersandt, sowie um aktuelle Pläne ersucht. Rückantwort bzw. Erledigung ist bisher nicht erfolgt.

Die Anwesende Frau MMag. Paskaleva, Rechtsvertreterin der Wohnungseigentümerin Frau Tomova, ergänzt den Bericht der Hausverwaltung mit der Information, dass mittlerweile Kontakt mit Frau DI Neudecker aufgenommen wurde, um die baurechtliche Ordnung der Angelegenheit, die Wohnung Stiege I top 13 betreffend, zu beauftragen.

Auf ausdrückliche Rückfrage teilt Frau MMag. Paskaleva mit, dass auch die Zustimmungserklärung zu den Balkonverbauten für die Wohnung Stiege II top 13 unterschrieben und an die Hausverwaltung übermittelt werden wird.

- aktuelle Pläne:

Die Hausverwaltung berichtet und dankt, dass mittlerweile zahlreiche Wohnungseigentümer aktuelle Pläne ihrer Wohnungen an die Hausverwaltung übermittelt haben.

Da es für betroffene Geschädigte und damit auch für die Hausverwaltung immens wichtig sein kann, aktuelle Planunterlagen zur Verfügung zu haben, um im Zuge allfälliger Schadensfälle rasch und richtig Zuordnungen treffen zu können, werden sämtliche Wohnungseigentümer an dieser Stelle wieder erinnert, auch geringfügige Änderungen bautechnischer Art innerhalb von Wohnungen, durch Vorlage aktueller Pläne (notfalls auch Skizzen) der Hausverwaltung zur Kenntnis zu übermitteln.

Terrassen / aktueller Stand

Auf Rückfrage verweist Frau Wolff auf die diesbezüglichen Vorkorrespondenz und Berichte in dieser Angelegenheit und fasst kurz zusammen, dass die dringend notwendigen Arbeiten zur Terrassensanierung (Dichtung) noch im Jahr 2016 durchgeführt wurden (*lt. Beschluss der Gemeinschaft 2016*). Laufende Kontrollen finden seitdem statt, um die in Zukunft vorher-

sehbare Totalsanierung noch möglichst lange hintanzuhalten. Undichtheiten sind bis heute keine bekannt. Die Terrassen sind demnach vorerst alle dicht.

Punkt 4 der Tagesordnung

Erörterung zukünftig durchzuführender Arbeiten, allenfalls Beschlussfassung

Ergebnis der sicherheitstechnischen Überprüfung (ÖNorm B1300)

Bezugnehmend auf das vorliegende Objektsicherheitsbuch wird berichtet, dass die Ergebnisse der Überprüfung vom 17.2.2018 in fünf Kategorien gegliedert und wie nachfolgend berichtet bekannt gegeben wurden:

➤ **Kategorie 1 „Gefahr in Verzug„ – Sofortiges Handeln erforderlich**

- Keine Gefahr in Verzug!

Anmerkung: Keine Sofortmaßnahmen erforderlich.

➤ **Kategorie 2 „Schwerer Mangel“ – Eingreifen und Reparieren / hohe Priorität**

- Die Befestigung des Antennenmastes war an einer Stelle gerissen;
- Am Ende des Rauchfangkehrersteges war eine Absperrung durchtrennt;

Anmerkung: Die Schäden am Antennenmast und am Rauchfangkehrersteg wurden im Zuge der jährlichen und laufenden Erhaltungsarbeiten am Dach im Frühjahr 2018 bereits gesichtet und saniert.

- Ausgangstüren dürfen nicht versperrbar sein (Haustor und Stiegeneingänge);

Anmerkung: Der festgestellte „Mangel“ an den Ausgangstüren (Haustor, Stiegeneingänge), welche nicht versperrbar sein dürfen, da sie aus Sicherheitsgründen bei Fluchtgefahr ohne Weiteres von innen zu öffnen sein müssen, wurde mittlerweile gelöst. Die jeweiligen Verriegelungsmöglichkeiten wurden entfernt, somit ist effektiv verhindert, dass die Türen versperrbar sind und der Fluchtweg ungehindert. Ergänzend wird erläutert, dass die Öffnung der Türen mittels Gegensprechanlage nicht durchgeführt werden könnte, wenn die Sperre erfolgt wäre, daher erfolgte sie nie. Die Bewohner des Hauses werden daher keinerlei Änderung oder Einschränkung im Vergleich zur bisherigen Gebahrung feststellen können. Sicherheitstechnisch ist damit Ordnung geschaffen.

- Besteht Sicherheitsverglasung im Bereich der Paraphetgläser im Stiegenhaus 1+2 ?

Anmerkung: Bei Überprüfung konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden, ob beim Austausch der Fenster vor ein paar Jahren im Stiegenhaus Sicherheitsglas verbaut wurde. Als „Maßnahme“ seitens der Prüfer wurde daher die Klärung, ob Sicherheitsverglasung eingebaut wurde angegeben, bzw. die Herstellung ausreichender Absturzsicherungen vor den Fenstern.

Hinsichtlich der Sicherheitsverglasung wurde im Vorfeld der Versammlung versucht, Klarheit darüber zu erhalten, welche Verglasung im Jahr 2013 genau eingebaut wurde. Mit Hilfe der Miteigentümerin Frau Mag. Margetich konnte kurzfristig die ausführende Firma in Erfahrung gebracht werden. Am Tage der Versammlung teilte die Firma CSI Handwerker GmbH mit, dass es sich um eine VSG 6 Verglasung handelt (VSG 6 = Verbundsicherheitsglas 6mm).

Ob das verbaute Glas den aktuellen Sicherheitsstandards entspricht, kann ohne Weiteres nicht geklärt werden. Lt. Ziviltechnikern kann nur ein profunder Glasermeister, aufgrund statischer Berechnungen, feststellen, ob ausreichende Sicherheit gegeben ist. Erst eine Berechnung kann Klarheit bringen und Auskunft darüber geben, ob die Wohnungseigentümergeinschaft im Falle eines Schadens auf der sicheren Seite ist.

Grundsätzlich zur Bewusstmachung wird an dieser Stelle festgehalten, dass jeder bautechnische Zustand, auch wenn er bereits seit vielen Jahren bzw. Jahrzehnten zu Recht besteht und entsprechend früherer Bewilligung hergestellt wurde - somit Konsens (rechtmäßiger Bestand) ist - aus heutiger Sicht nicht mehr Ö-NORM-konform sein kann. Eine Verpflichtung zur Änderung bzw. Anpassung besteht einerseits nicht und kann auch nicht gefordert werden. Im Falle eines Schadens würde andererseits die Wohnungseigentümergeinschaft jedoch in die Haftung genommen werden.

Im Zuge der eingehenden Erörterung stellen die Anwesenden übereinstimmend fest, dass eine Berechnung durchgeführt werden soll, um Klarheit für die Gemeinschaft und allenfalls erforderliche weitere Schritte zu erhalten. Die Hausverwaltung wird ersucht, ohne Weiteres, eine Berechnung durchführen zu lassen.

Der anwesende Herr DI Wagner bringt ein, dass seine Mutter Glasermeisterin ist und er sie befragen könnte, ob sie eine Berechnung anstellen bzw. Auskunft zu dieser Angelegenheit geben kann. Die Hausverwaltung dankt für den Vorschlag der in Aussicht gestellten Mitwirkung und ersucht um Kontaktvermittlung.

Die Anwesenden beschließen einstimmig, dass die Hausverwaltung, ohne Weiteres, die Berechnung der bestehenden Verglasung veranlassen möge, um Klarheit zu erhalten.

➤ Kategorie 3 „Leichter Mangel“ – Beobachten bzw. Reparieren / Mittlere Priorität

- Die Einzelstufe bei den Hauszugängen im Hof ist gelb-schwarz zu kennzeichnen.
- Die Durchgangshöhe in den Kellergängen ist mit gelb-schwarzer Markierung zu kennzeichnen, da die Kellertüren unter 2,10m liegen.

Anmerkung: Die Arbeiten werden bei Gelegenheit erledigt.

- An den Seitenwangen der Loggien straßenseitig sind Risse sichtbar. Es wird empfohlen, die Seitenwangen von einer Fachfirma auf Schäden prüfen zu lassen, speziell in Hinblick auf die Befestigung der Brüstungen. Gegebenenfalls sind diese instand zu setzen.

Anmerkung: Die Hausverwaltung teilt mit, dass auf Rückfrage von mehreren Professionisten, die den Zustand vor Ort kennen, mitgeteilt wurde, dass die Seitenwangen der Balkone keine tragende Konstruktion darstellen, sich die Risse in den letzten Jahren nicht verändert haben und auch die Lage der Risse darauf hindeuten, dass mit großer Wahrscheinlichkeit keine Gefahr besteht und daher auch die Einstufung als leichter Mangel erfolgt ist, der beobachtet werden sollte. Der guten Ordnung halber, verweist letztlich jede seriöse Fachfirma und damit auch die Hausverwaltung, auf eine Befundung durch einen Sachverständigen.

Im Zuge der Erörterung berichten die Anwesenden, dass in den Jahren 1994 / 1995 derartige Schäden bereits einmal saniert wurden, d.h. verschmiert und gemalt. Die Anwesenden berichten, dass die Risse bald wieder gekommen sind und seither augenscheinlich keine Veränderung sichtbar ist.

Die Anwesenden beschließen einstimmig, vorerst keine Sanierungsmaßnahmen durchführen zu wollen. Die Angelegenheit soll zu einem späteren Zeitpunkt (ev. bei der nächsten Versammlung der Wohnungseigentümer) wieder besprochen werden.

➤ Kategorie 4 „Information“ – Instand halten / Priorität Instandhaltung

- Im Stiegenhaus dürfen kein brennbaren oder die Flucht gefährdenden Lagerungen durchgeführt und keine Gegenstände abgestellt werden, die die Flucht behindern oder umstürzen und dann die Flucht behindern können. Brennbares Güter, insbesondere all-

gemeine Lagerungen wie Kinderwägen, Blumen, Mistkübel, Arbeitsmittel uvm. sollten aus allen allgemeinen Bereichen dauerhaft entfernt werden.

Anmerkung: Die Hausverwaltung erinnert, dass alles was brennbar ist oder den Fluchtweg versperren kann bzw. könnte, aus den allgemeinen Teilen des Hauses langfristig entfernt zu halten ist. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass auch auf PET-Flaschen an Fahrrädern, kurzfristig abgestellte Müllsäcke vor der Eingangstüre oder andere brennbare Stoffe, z.B. Stoffeinlagen in Kinderwägen zu verzichten ist.

In Folge des Feuerwehreinsatzes im Frühjahr 2018 und der angeordneten Entfernung aller brennbaren und die Fluchtwege versperrender Sachen, der die Bewohner des Hauses vollständig nachgekommen sind, liegt derzeit ein ordnungsgemäßer Zustand im Hause vor.

Frau Strohner-Prohaska teilt an dieser Stelle mit, dass für den Rollator ihrer Frau Mama, welche diesen dringend benötigt, um außer Haus zu gehen, mittlerweile eine Lösung gefunden wurde, da auch für dessen Abstellung im allgemeinen Teil des Hauses, seitens der MA36 die Aufforderung zur Entfernung kam. Es wurde ein neuer Rollator angeschafft, welcher so klein zusammenfaltbar ist, dass er im Erdgeschoss der Stiege I, in der Nische zwischen den Postkästen und der Außenwand, Platz findet, ohne den Fluchtweg zu versperren und gleichzeitig die Stiegenhaustüre zu 100 % offenbar bleibt.

Unter Einhaltung dieser Bedingung wurde seitens der MA36 die Genehmigung zur Abstellung des Rollators an der erwähnten Stelle erteilt - unabhängig von der Zustimmung, die von den anderen Miteigentümern zu geben ist. Frau Strohner-Prohaska ersucht, allfällige Miteigentümer oder Bewohner, die sich vom abgestellten Rollator im Erdgeschoß der Stiege I gestört fühlen, mit ihr (Frau Strohner-Prohaska) Kontakt aufzunehmen.

- Die Kaminköpfe (am Dach) weisen teilweise Risse und Putzschäden auf. Es wird empfohlen, die schadhaften Stellen instand zu setzen.

Anmerkung: Diese Erhaltungsarbeiten werden bei nächster Gelegenheit beauftragt.

- Die beiden Kanaldeckel in der Einfahrt und im Hofbereich weisen leichte Beschädigungen auf. Es wird empfohlen, diese instand setzen zu lassen.

Anmerkung: Auch diese Arbeiten werden bei Gelegenheit beauftragt.

➤ Kategorie 5 „Hinweis*“ – Empfehlung

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauteile keine offensichtlichen Beschädigungen aufweisen, aber nicht mehr den aktuellen Gesetzen, Verordnungen und/oder Richtlinien entsprechen.*

- Die Kellertüren weisen keine Brandschutzqualifikation auf. Die Kellertüren sind durch Türen mit entsprechender Brandschutzqualifikation zu tauschen, um den Brandabschnitt zu gewährleisten.
- Die Geländerhöhen und Abstände entsprechen nicht den geltenden OIB Richtlinien 4 Pkt. 4 2ff. Die Höhe des Geländers beträgt ca. 90 cm und liegt daher unter dem geforderten 1 m bzw. 1,1 m. Weiters ist die untere Öffnung größer als 12/12 cm und die Stäbe sind horizontal angeordnet. Es wird empfohlen das Geländer nach den Gesichtspunkten der gültigen Richtlinien zu überarbeiten und zu verbessern.

Die Hausverwaltung weist darauf hin und erinnert, dass beide Punkte zwar Konsens sind und eine Veränderung aus derzeitiger Sicht daher nicht angeordnet werden kann, jedoch die Wohnungseigen-

tümergeinschaft in jedem Fall verantwortlich gemacht werden könnte, sollte aufgrund von sicherheitstechnischen Mängeln (wie den vorliegenden), Unfälle oder dergleichen geschehen.

Die Anwesenden teilen mit, derzeit keine Maßnahmen treffen zu wollen. Seitens der Hausverwaltung wird ausdrücklich ersucht, darauf zu achten, dass Bewohner und Besucher des Hauses gegebenenfalls besonders zu schützen sind, um Unfälle bzw. Schäden und daraus allenfalls resultierende Haftungsfragen zu vermeiden. Eigentümer werden ersucht, Mieter entsprechend zu informieren.

Veränderungsmaßnahmen / Erneuerung von Türen und Türstöcken auf beiden Stiegen

Die Hausverwaltung erinnert, dass in der Versammlung im Jahr 2016 von den Eigentümern berichtet wurde, dass Türen und Türstöcke stiegenhausseitig in der Vergangenheit, von einzelnen Wohnungseigentümern eigenmächtig, so verändert wurden - ohne Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft - und, dass dieser Zustand so nicht erwünscht und nicht genehmigt war und ist. Das Thema sollte bei der nächsten Versammlung besprochen werden und ist daher ein Tagesordnungspunkt in gegenständlicher Versammlung.

In der Vergangenheit wurde im Hause auf gesetzliche Gegebenheiten wenig Rücksicht genommen. Zahlreiche Wohnungseigentümer haben Türen, sowie Türstöcke auf eigene Rechnung ausgetauscht, renoviert bzw. erneuert. Ungeachtet auf Art und Optik des ursprünglichen Erscheinungsbildes des Hauses wurden dem Zeitgeist und dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner entsprechend auch Sicherheitstüren eingebaut. Nun zeigt sich ein „buntes“ Bild im Hause, mit unterschiedlichsten Türarten, Farben und Qualitäten.

Ergänzend wird berichtet, dass Frau Haas im Vorfeld der Versammlung an die Hausverwaltung gemeldet hat, dass sie hinsichtlich der Türen und Türstöcke stiegenhausseitig jedenfalls wieder ein einheitliches Bild erreichen möchte.

Die Anwesenden werden ersucht Stellung zu nehmen bzw. mitzuteilen, wie mit der gegebenen Situation umgegangen werden soll.

Nach eingehender Erörterung unter den Anwesenden und dem Vorliegen unterschiedlichster Meinungen zu diesem Thema teilt die Hausverwaltung ergänzend mit, dass rechtlich sämtliche Außenverschlüsse (wie Außentüren, Türstöcke, Fenster) eigentlich im Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümergeinschaft liegen. Mit einer Vereinbarung, die auch den optischen und technischen Zielzustand der Außenverschlüsse im Hause klar festlegt, sowie die Verfügungsmacht und Verantwortung (Erhaltung und Kostentragung) klar regelt, könnte langfristig ein einheitliches Bild im Hause entstehen und die Angelegenheit für die Vergangenheit und die Zukunft geordnet werden. Eine derartige Abänderung der gesetzlichen Regelung bzw. des Wohnungseigentumsvertrages würde einer Vereinbarung und der Zustimmung aller Wohnungseigentümer (100 %) bedürfen.

Einheitlich wird festgestellt, dass aufgrund der derzeit massiv unterschiedlichen Meinungen und Vorstellungen in der Gemeinschaft zu diesem Thema, derzeit keine einstimmige Vereinbarung im Detail vorstellbar ist. Eine einheitliche Ausrichtung ab sofort, auf weiße Türen und Türstöcke, bei gleichbleibenden Maßen, ist bei den Anwesenden feststellbar.

Nach eingehender Erörterung wird festgehalten, dass innerhalb der Gemeinschaft die Übereinstimmung besteht, dass in Zukunft bei Veränderungen der Außenverschlüsse auf die Verwendung von weißen Türen und weißen Türstöcken geachtet werden möge, wie auch die gegebenen Maße unverändert bleiben sollen.

Im Zuge einer allfälligen, zukünftigen Stiegenhaus-Sanierung soll der Anstrich sämtlicher Türen und Türstöcke vorgemerkt werden, um auf diese Weise eine Vereinheitlichung in beiden Stiegenhäusern herzustellen.

Auch weiterhin soll jedem Eigentümer die Möglichkeit gegeben bleiben, wie dies in der Vergangenheit bereits seit Langem gelebt wird, Türstöcke und Türen des eigenen Wohnungseigentumsobjektes nach eigenen Vorstellungen zu verändern, Instand zu halten und zu erhalten (Verantwortung und Kostentragung durch den Wohnungseigentümer selbst), in Kenntnis des Wohnungseigentumsvertrages. Eine rechtliche Ordnung soll derzeit nicht geschehen.

Das Thema soll zur weiteren Erörterung in der nächsten Versammlung vorgemerkt werden.

Erörterung bestehender / erforderlicher weiterer Fahrradabstellmöglichkeiten

Auf Ersuchen aus dem Hause, weitere Fahrradabstellmöglichkeiten, zur Ordnung der teilweise sehr ungeordnet abgestellten Fahrräder im Hof, anzubieten, wurden Möglichkeiten der Situierung im Hof gefunden und Angebote eingeholt. Rund 20-30 Fahrräder geordnet aufzustellen wäre gut möglich, mit oder ohne Überdachung. Die Kosten für Fahrradständer betragen für 20 Räder zwischen € 1.580,-- und € 2.040,-- (je nach Modell), für 30 Räder zwischen € 2.370,-- und € 3.060,--. Die Kosten für eine Überdachung, falls erwünscht, betragen je nach Anzahl der Räder zwischen € 3.960,-- und € 5.940,--.

Die Anwesenden teilen mit, dass derzeit nicht klar ist, ob die aktuell abgestellten Fahrräder tatsächlich alle hauszugehörig sind, oder Besuchern gehören. Da Fahrräder teilweise auch an die Fassade des Hauses angelehnt werden, was der Substanz nicht zuträglich und daher auch nicht erwünscht ist, ist die Schaffung weiterer, geordneter Abstellmöglichkeiten jedenfalls sinnvoll. Die zusätzliche Aufstellung (zu den bereits existierenden) für weitere 20-30 Fahrräder erscheint zu viel, weniger wären wahrscheinlich ausreichend. Nach Aufstellung könnte beobachtet und die Sache bei der nächsten Versammlung wieder besprochen werden, bzw. allenfalls auch weitere Möglichkeiten geschaffen werden.

Die Anwesenden beschließen einstimmig, dass als erster Schritt die Aufstellung eines Fahrradständers für ca. 8-10 weitere Räder im Hof veranlasst werden soll, ohne Überdachung.

Die Anwesenden teilen im Zuge der Erörterung mit, dass alte Fahrräder, scheinbar nicht mehr funktionstüchtig, im Keller und auch im Hof (*eventuell auch im Nebengebäude im Hof*) abgestellt sind, die seit langem nicht in Funktion (defekt) sind. Die Anwesenden ersuchen, diese Räder zu entfernen.

Frau Wolff weist ergänzend daraufhin, dass nur dauernd in Gebrauch befindliche Fahrräder und Kinderwägen in den allgemeinen Teilen abgestellt werden können/dürfen. Eigentümer werden ersucht, allfällige Mieter zu informieren. Fahrräder, welche länger defekt abgestellt sind, stellen Lagerungen dar, für die die allgemeinen Teile des Hauses nicht zur Verfügung stehen. Derartige Lagerungen sind von den jeweiligen Besitzern zu entsorgen, oder in den wohnungszugehörigen Kellerabteilen zu lagern. Dies betrifft auch sonstige Lagerungen, wie z.B. dem im Kellergang befindlichen Kasten.

Erörtert wird, dass nach Aussendung des (*Anm.: dieses*) Protokolls, den Eigentümern bzw. Besitzern der Räder oder sonstigen abgestellten Sachen, ein paar Wochen Zeit gegeben werden soll, auch aufgrund der Urlaubszeit. Danach sollen defekte Fahrräder, Kästen, oder

sonstige Lagerungen, aus Keller, Hof und Stiegenhaus bzw. Gänge als herrenloses Gut, auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft, entsorgt werden.

Ausdrücklich angesprochen wird, dass auch der alte Schuh Ski Fahrradständer im Kellergang, im Zuge der Entrümpelung entsorgt werden soll.

Einstimmig wird festgestellt, dass grundsätzlich alles entsorgt werden soll, was in den allgemeinen Teilen des Hauses steht und offensichtlich nicht in Funktion ist (wie defekte Fahrräder bzw. Kinderwagen, Kästen, etc.).

Graffiti-Verschmutzung an den Fassaden Laufbergergasse und Schüttelstraße

Bezugnehmend auf die aktuelle Graffitiverschmutzung an der Fassade Laufbergergasse 2 und Schüttelstraße 11 teilt die Hausverwaltung mit, dass es bei Liegenschaftseigentümern erfahrungsgemäß geteilte Meinung zu diesem Thema gibt. Aus diesem Grunde werden die Anwesenden ersucht, der Hausverwaltung mitzuteilen, wie erwünscht ist, dass mit dem Thema umgegangen wird, d.h. soll die Hausverwaltung Graffitiverschmutzungen grundsätzlich und regelmäßig entfernen lassen, oder sie vorerst belassen? Ergänzt wird, dass eine rückstandsfreie Entfernung durch Reinigung von den ausführenden Firmen nicht garantiert werden kann. Eine weitere Variante besteht darin, die Fassaden in regelmäßigen, größeren Zeitabständen, an die bestehende Fassadenfarbe im unteren Bereich vollflächig neu streichen zu lassen, sodass wieder eine einheitliche ordentliche Optik des Hauses entsteht.

Die Anwesenden stellen fest, dass alles so bleiben soll, wie es ist. Seitens der Hausverwaltung ist vorerst keine Graffiti-Entfernung, oder Sonstiges in die Wege zu leiten.

Punkt 5 der Tagesordnung

Raum zur Erörterung und Erarbeitung einer Hausordnung*

Die Hausverwaltung berichtet, dass es sich bei einer Hausordnung grundsätzlich um ein Regelwerk handelt, das für ein geordnetes und friedliches Miteinander in der Wohnungseigentümergeinschaft, sowie der Bewohnergemeinschaft des Hauses dienlich sein kann. Auf Wunsch kann - muss nicht (!) - eine Hausordnung von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erarbeitet (*nicht von der Hausverwaltung*) und von der Mehrheit der Wohnungseigentümer entschieden werden.

Auf Wunsch, von Frau Mag. Rehberger (Anm.: *heute nicht anwesend*) in der letzten Versammlung der Wohnungseigentümer 2016, für diese Versammlung als Thema erwünscht, wird nun Raum für den Beginn der Erarbeitung im Zuge der Versammlung gegeben.

Ergänzend wird berichtet, dass bisher keine Hausordnung für die Liegenschaft zu existieren scheint und im Vorfeld der Wohnungseigentümersammlung, obwohl ausdrücklich bei der Einladung erwähnt, wurden keine Wünsche von Miteigentümern bekannt gegeben.

In nachfolgender Erörterung, stellen die Anwesenden fest, dass es schon einige Punkte gäbe, die in der Wohnungseigentümergeinschaft einen besonderen Hinweis verdient hätten, zur Bewusstwerdung in eine schriftliche Form gebracht zu werden, wie z.B.:

- Das Haus ist sehr hellhörig. Es ist besonders auf das Einhalten von Ruhezeiten und der Zimmerlautstärke zu achten, insbesondere bei der Benutzung von Musikinstrumenten,

bei Festen, etc. Es wird berichtet, dass sogar lautstärkere Gespräche in Nachbarwohnungen mitgehört werden können.

- Immer wieder wird Kaugummi in den Aufzügen vorgefunden, wo er definitiv nicht hingehört.
- Die Müllentsorgung durch einzelne Bewohner in die hauseigenen Container ist immer wieder mangelhaft, Müll wird nicht in die entsprechend zur Verfügung gestellten Container (zerkleinert) eingebracht und teilweise einfach neben den Gefäßen abgestellt.
- Rauchen im Stiegenhaus, wie auch im Lift, ist nicht erwünscht.
- etc.

Zum Thema Ruhezeiten wird festgehalten, dass grundsätzlich zwischen 22:00 abends und 6:00 Früh auf besondere Ruhe im Hause zu achten ist. Darüber hinaus ist auch außerhalb dieser Zeiten darauf zu achten, dass kein störender Lärm in ungebührlicher Weise erfolgt, insbesondere kann Lärm auch als ungebührlich eingestuft werden, wenn sie zu normaler Tageszeit erfolgt, wie zB mittags zwischen 12 und 15 Uhr, in den Nachtstunden ab 20 Uhr, Samstags ab 17 Uhr und Sonntag ganztätig. In diesen Zeiten wird bei einer allfälligen Prüfung auch ein strengerer Maßstab anzulegen sein.

Da Lautstärke grundsätzlich ein sensibles Thema ist und in der Beurteilung der Störungintensität letztlich die Empfindlichkeit eines Durchschnittsmenschen herangezogen wird, entscheidet in der Praxis meist das gerufene Sicherheitsorgan (Polizist) ob Lärm störend oder ungebührlich ist. Bei der Beurteilung, ob störender Lärm vorliegt kommt es nicht nur auf die Lautstärke an, sondern auch, ob die Beeinträchtigung häufig oder lange andauernd erfolgt, und zu welcher Tageszeit.

Auf ausdrückliche Rückfrage wird mitgeteilt, dass im Falle von Ruhestörung wie folgt vorzugehen empfohlen wird:

Wenn sich einzelne Parteien durch Nachbarn gestört fühlen und (!) eine Aussprache keine Lösung des Konfliktes bringt, ist der nächste Schritt die Meldung an die Sicherheitsbehörden (Polizei). Die Behörde kann dann, wenn eine ungebührliche Lärmerregung festgestellt wird, entsprechend handeln.

Lediglich der guten Ordnung und der Vollständigkeit halber wird ergänzt, dass eine dauerhafte, dokumentierte Lärmerregung letztendlich ein Grund werden kann, einen Wohnungseigentümer aus Gemeinschaft auszuschließen - auch wenn der Lärm von allfälligen Mietern des Wohnungseigentümers ausgeht.

Im Zuge der Erörterung wird festgestellt, dass es den Anwesenden gar nicht so um eine Hausordnung im Sinne von Ver- und Geboten geht, sondern viel mehr darum, ein Bewusstsein für die Besonderheit des Hauses bzw. die Wünsche und Bedürfnisse der Gemeinschaft zu erwirken, in dem diese sichtbar und hörbar werden, um letztlich ein friedliches Miteinander zu unterstützen.

*Die Anwesenden vereinbaren, dass für ALLE Interessierte am **Mittwoch, den 12. September 2018 um 18:30 Uhr** - je nach Wetterlage im Hof oder in der Waschküche - ein Treffen stattfindet, um erste gemeinsame Gespräche in obigem Sinne zu ermöglichen. Um das Treffen zu unterstützen, bietet Frau Höppel an, Termin und Treffpunkt - durch Einwurf in die Postkastertürn des Hauses - jedem Bewohner gesondert zur Kenntnis zu bringen. Der Vorschlag wird von den Anwesenden gerne angenommen.*

Punkt 6 der Tagesordnung

Hausversicherung, allenfalls Beschlussfassung über eine Erweiterung / Anpassung

Die Hausverwaltung erinnert, dass die Erörterung des Themas „Anpassung der Hausversicherung“ im Jahr 2016 auf die gegenständliche Versammlung verschoben wurde und die letzte Bewertung des Gebäudes im Jahr 2010 erfolgte. Versichert sind derzeit Feuer, Leitungswasser, Sturm- und Haftpflicht, jeweils mit maximaler Deckung und einer Jahresprämie von derzeit € 5.744,46.

Eine Anpassung der Versicherung hinsichtlich zusätzlicher Eindeckung von Gasgebrechen und Glasbruch wurden im Jahr 2016 angedacht.

Die bestehende Gebäudeversicherung hat nachfolgende, zusätzliche Deckungserweiterung im Paket, bei einer jährlichen Mehrprämie in Höhe von 10 %, angeboten, welche auch Gasgebrechen inkludiert, da die alleinige Inklusion von Gasgebrechen nicht möglich ist:

- Unterversicherungsverzicht von 20 %
- Mietverlust bei gewerblichen Mieten
- Gemeinschaftseinrichtungen in versperrten Räumen gegen Einbruch, Diebstahl
- Höhere Unterlimits bei Feuersturm- Leitungswassergebrechen, z.B. Mehrkosten für bauliche Verbesserungen, behördlichen Auflagen (bisher € 22.000,--, jetzt € 110.000,--)
- Indirekter Blitzschlag an Gebäudeinstallationen
- Optische Schäden durch Hagelschäden
- Nebengebäude (bisher € 22.000,--, jetzt € 275.000,--)
- Inlinerverfahren in der Leitungswasser, 15 m (statt bisher 10m)
- Bruch und Undichtwerden von Gasleitungen
- Einbruch/Diebstahl in Automaten (Waschküche)
- Haftpflichtversicherung bisher € 5 Mio, jetzt € 10 Mio
- Umweltsanierungskosten bis ca. € 1.100.000,--
- Wohnraumhygiene (Wohnungsöffnung, Entrümpelung, Rückbauten, Desinfektion bis € 7.500,--)

Die Anwesenden beschließen einstimmig, dass die zusätzliche Eindeckung des erwähnten Paketes, inclusive Gasleitungsbruch, erwünscht ist und die Erweiterung des Versicherungsvertrages entsprechend veranlasst werden soll.

Glasbruch, welche die Glasflächen der allgemeinen Teile der Liegenschaft versichert (nicht Glasbruch innerhalb der Wohnungen bzw. Wohnungsfenster bzw. -Türen, dafür wären wohnungsbezogene Haushaltsversicherung zuständig!) würde mit einer weiteren 10 % Mehrprämie (somit € 574,46) erfolgen können.

Die Anwesenden beschließen nach Erörterung einstimmig, dass die zusätzliche Eindeckung von Glasbruch nicht erwünscht und damit abgelehnt ist.

Punkt 7 der Tagesordnung

Allenfalls weitere von Miteigentümern gewünscht Punkte

Ansuchen: Anbringung einer Klimaanlage hofseitig

Herr DI Wagner berichtet über das Vorhaben, zur Regulierung der Temperatur in der Wohnung Stiege I top 6 eine Klimaanlage einbauen zu wollen, um die unangenehm hohen Temperaturen innerhalb der Wohnung, insbesondere in den Sommermonaten, zu regulieren.

Um die Gelegenheit zur Information der Miteigentümer, im Zuge der Versammlung, wurde ersucht, da die Klimaanlage zum Teil auch aus einem Außenteil besteht, der hofseitig an die Fassade angebracht werden müsste und dafür (seitens der Hausverwaltung mitgeteilt wurde), die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich ist. Herr DI Wagner berichtet den Anwesenden wie folgt:

Bei dem Aussenteil (*der Klimaanlage*) handelt es sich um eine Art Kasten im Ausmaß von ca. 60x30x40 cm, welcher an der Fassade, im Bereich eines hofseitigen Fensters der Wohnung, angebracht werden würde. Die Lautstärke des angesprochenen Teiles wird in der Herstellerinformation mit maximal 62 db angegeben. Genaue Ausführungen zu dem ausgesuchten Gerät könnten auf Wunsch gerne vorgelegt werden.

Die Hausverwaltung berichtet, dass Frau Haas im Vorfeld der Versammlung bereits Bedenken hinsichtlich der Anbringung eines Klimaanlagenteiles hofseitig mitgeteilt hat. Miteigentümer und Bewohner des Hauses, die ihre Schlafzimmer in den Hof hinaus gerichtet haben, könnten allenfalls in der stillen Nachtruhe durch bereits geringe Geräusche in ihrer Schlafruhe gestört sein.

Herr DI Wagner beantwortet diese Sorge damit, dass die Bereitschaft besteht, die Klimaanlage zur Nachtzeit, d.h. ab 22:00 ausgeschaltet zu halten.

Frau Schottleitner, Vertreterin der Wohnungseigentümerin Frau Rodax, berichtet, dass es heutzutage bereits Klimaanlagen gibt, die von der Lautstärke kaum mehr wahrnehmbar und daher nicht störend sind.

Frau Mag. Margetich teilt ihre Erfahrungen mit der Gemeinschaft und wie sie die Temperatur ihrer Wohnung im 6. Stock (*höher und wärmer als das Objekt Stiege I top 6 gelegen*), gelöst hat. Sie schließt tagsüber die Fenster und zieht die Rollos bzw. Vorhänge zur Verdunkelung vor. In der Nacht hält sie die hofseitigen Fenster geöffnet und in der Früh wird gut durchlüftet, sodass auch an heißen Tagen die Temperatur in ihrer Wohnung durchschnittlich max. 24-25 Grad beträgt.

Im Zuge der anschließenden Erörterung unter den Anwesenden ergänzt die Hausverwaltung der guten Ordnung halber, dass die Inanspruchnahme von Allgemeingut (Fassade) - auch in diesem Fall – aber ganz grundsätzlich genehmigungspflichtig ist, die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer (100%) ist erforderlich. Fehlende Zustimmungen könnten unter bestimmten Umständen, nach Anrufung des Gerichtes, von diesem ersetzt werden.

Erörtert wird auch, dass bei Genehmigung einer Klimaanlage (Aussenteil) im Hof, diese Möglichkeit für sämtliche Eigentümer eröffnet ist und daher in der Zukunft von mehreren Ansuchen um Genehmigung und Geräten an der hofseitigen Fassade auszugehen ist.

Frau Müller-Fembeck teilt mit, dass sie selbst keine Erfahrung mit Klimaanlagen hat, deshalb wenig dazu sagen kann und ihr daher aber auch die Zustimmung schwer fällt.

Da es sich bei diesem Thema um keine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung handelt und die Hausverwaltung nicht berechtigt ist Zustimmung zu erteilen, wird den ansuchenden Wohnungseigentümern empfohlen - nach gegebener mündlicher Information (in der gegenständlichen Versammlung) – ihr Ansuchen durch Übermittlung konkreter Unterlagen (samt detaillierter Beschreibung und Information über die Klimaanlage) an alle Wohnungseigentümer gelangen zu lassen und auf diesem Wege Zustimmung schriftlich einzuholen.

Ansuchen: Kantenschutz

Erörtert wird, dass es markante Stellen im Hause gibt, die immer wieder abgeschlagen werden, sodass es sinnvoll erscheint, an diesen Stellen Kantenschutz anbringen zu lassen.

Dies betrifft insbesondere die Bereiche bei den beiden Stiegeneingängen (an jeweils einer Längskante), bei den Aufzügen Stiege I und Stiege II, beidseitig, im Erdgeschoß, sowie an der Untersicht der Stiegenaufgänge, vom Erdgeschoss ins Hochparterre, wo ebenfalls ein Kantenschutz an der Decke angebracht werden soll.

Die Anwesenden beschließen einstimmig, dass Kantenschutz an den markanten Stellen angebracht werden soll. Die Hausverwaltung wird ersucht, die Arbeiten zu veranlassen.

Ansuchen: Einstellung Bewegungsmelder und Licht im Hause

Die Hausverwaltung berichtet, dass die Einstellung der Bewegungsmelder in den Gängen beider Stiegen in der Vergangenheit immer wieder von Unbekannten verstellt wurde. Um wiederkehrende, kostenintensive Einsätze von Elektrikern für die Einstellung der Melder zu vermeiden, wurde die Hausbesorgerin Frau Voina nun eingeschult, um bei Bedarf die Einrichtung vornehmen zu können (Einstellung der Bewegungsmelder, Dauer und Intervalle).

Wenn hier Bedarf besteht, weil eine Einstellung allenfalls wieder verändert wurde, mögen sich die aufmerksamen Wohnungseigentümer bzw. Bewohner der Wohnungen an Frau Voina wenden, um mit dieser gemeinsam die erforderliche Einstellung durchzuführen. Ein gemeinsames Einstellen ist erforderlich, da Frau Voina die Einstellung alleine nicht durchführen kann, da gleichzeitig mit der Einstellung auch Bewegung im zu erfassenden Bereich erforderlich ist.

Frau Mag. Kordt berichtet, dass der Bewegungsmelder auf Stiege II das Licht einschaltet, das Minutenlicht jedoch nicht (mehr) funktioniert und ersucht, der Sache nachzugehen.

Frau Seefried, Vertreterin der Wohnungseigentümerin Frau Christian, teilt mit, dass im Bereich der Stiege zum Keller (Haus II) mehr Licht hilfreich wäre. Es wird ersucht, eine zusätzliche Lichtquelle anbringen zu lassen, damit auch dieser Bereich gut ausgeleuchtet wird.

Die Anwesenden stimmen zu. Die Hausverwaltung nimmt die Hinweise zur Erledigung auf.

Ansuchen: Eckschutz am Postkasten

Frau Schmid berichtet, dass sie das rechte untere Eck des Postkastens bei Stiege I als gefährlich empfindet, insbesondere wenn man vom Keller hinauf geht, und sie sich bereits mehrfach daran gestoßen hat.

Die Anwesenden sind einverstanden, wenn Frau Schmid einen Eckschutz am Postkasten anbringt, welcher - für den Fall, dass man sich stößt - Schutz bietet.

Ansuchen: Mülltrennung und Entsorgung

Die Hausverwaltung verweist auf den Aushang im Hause und weist an dieser Stelle wieder darauf hin, dass Müll sorgsam zu trennen und allenfalls zu zerkleinern ist. Weiters wird ausdrücklich ersucht, Müll keinesfalls neben den Behältern abzustellen (was immer wieder ge-

schiebt), sondern diesen im entsprechenden Müllcontainer zu entsorgen. Sperrgut ist jedenfalls auf eigene Kosten zu entsorgen und kann bei öffentlichen Mistplätzen der Stadt Wien abgegeben werden.

Sämtliche Eigentümer werden ersucht, allfällige Mieter zum Thema Mülltrennung und Entsorgung, auch von Sperrmüll, zu informieren bzw. gegebenenfalls zur Ordnung zu rufen.

WASCHMASCHINE defekt – Reparatur oder Neugerät?

Aus gegebenem Anlass wird berichtet, dass die Waschmaschine derzeit nicht in voller Funktion ist. Eine Reparatur oder, aus wirtschaftlichen Erwägungen, eine Erneuerung ist zu erörtern und zu beschließen. Das Gerät ist derzeit 12 Jahre alt und hat seine Lebenszeit eigentlich bereits überdauert. Dennoch hat das Gerät all die Jahre meist gut funktioniert.

Die Reparatur wurde seitens der Firma W. Jessernigg GmbH zuletzt mit € 2.990,-- angeboten. Es sind die Türverriegelung, der Türgriff, das Ablaufventil, das Lager und wahrscheinlich auch die Trommel zu erneuern. Die Feststellung, ob die Trommel defekt ist, kann erst nach Öffnung des Gerätes getroffen werden. Sollte die Trommel nicht defekt sein, würde die Reparatur insgesamt € 1.807,-- kosten, um die Waschmaschine wieder in Gang zu bringen.

Die Kosten für ein Neugerät, elektrobetrieben, betragen € 2.980,--.

Ein gasbetriebenes Neugerät ist mit € 3.725,-- angeboten. Hinzu kommen noch Kosten für die Befundung seitens des Rauchfangkehrers (positiver Kaminbefund erforderlich!) und, falls der Kamin Mängel aufweist, zusätzlich weitere Kaminarbeiten.

Die Firma W. Jessernigg GmbH hat aufgrund der gegebenen Situation angeboten, die Waschmaschine nach Auftrag zu reparieren. Sollte nach Öffnung des Gerätes festgestellt werden, dass die Trommel defekt ist, würde die Reparatur sofort eingestellt, wenn der Auftrag für ein Neugerät gegeben würde. Der Aufwand für die dann bereits geleistete Reparatur, samt Anfahrt und Zeit, würde nicht verrechnet werden, stattdessen das Neugerät geliefert, montiert und auch nur dieses zur Verrechnung gelangen.

Nach eingehender Erörterung, auch unter Berücksichtigung des Alters der Waschmaschine, beschließen die Anwesenden, dass die bestehende Waschmaschine entsorgt und ein Neugerät, elektrobetrieben, der Firma W. Jessernigg GmbH, im Betrag von € 2.980,-- (zzgl. USt) angeschafft werden soll.

Die Versammlung wird um 21:25 Uhr, mit Dank an alle Anwesenden für Ihre Teilnahme, geschlossen.

Wien, am 27.6.2018

Für das Protokoll: Erika Wolff

Das Protokoll samt enthaltenen Beschlüssen wird jedenfalls per 2.8.2018 im Hause ausgehängt. Die Beschlüsse in Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung sind ab Anschlag des Beschlusses innerhalb eines Monats (bis 2.9.2018) und die der außerordentlichen Verwaltung für formelle Gründe innerhalb eines Monats, für materielle Gründe innerhalb von drei Monaten (bis 2.11.2018) beim Außerstreitgericht anfechtbar; sollten Formvorschriften verletzt worden sein, endet die Anfechtungsfrist nach einem halben Jahr.
