

Protokoll

Start der Versammlung: ca. 18:00

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Mag. Peter Stingl begrüßte die Miteigentümer und die Vortragenden der Eigentümerversammlung und reichte die Anwesenheitsliste durch.

2. Update zu rechtlichen Verfahren (Klagen gegen Attensam und Baurträger)

Herr Mag. Thomas Höttinger machte einen kurz zusammengefassten Zwischenbericht zu den laufenden Gerichtsverfahren, welche auf Basis von Umlaufbeschlüssen geführt werden. Er berichtete über die von ihm abgehaltenen Verhandlungen bei Gericht. Beide Verfahren gestalten sich erwartungsgemäß als umfangreich und kann aus heutiger Sicht weder eine Prognose abgegeben werden, wann die Verfahren abgeschlossen sein werden, noch, wie der Ausgang dieser sein wird.

3. Parkplatzsituation Garage

Herr Mag. Stingl berichtete über Anfragen diverser Miteigentümer zu rechtlichen Themen und Überlegungen bezüglich der Nutzung, bzw. (korrekter) Nutzungsmöglichkeiten von KFZ-Stellplätzen. Herr Mag. Stingl und Herr Mag. Höttinger machten einen kurzen Überblick zur wohnungseigentumsrechtlichen Situation und zu zivilrechtlichen Möglichkeiten bei offensichtlich nicht korrekter Nutzung. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass KFZ-Stellplätze ausschließlich für ein Kraftfahrzeug im Rahmen der Bodenmarkierungen genutzt werden dürfen (alle anderen Bereiche sind allgemeine Teile der Liegenschaft). Sollte aus Sicht der Eigentümer falsche Nutzungen gegeben sein, sind diese intern unter den Bewohnern (auch Mietern) abzuklären und könnten allenfalls zivilrechtliche Schritte gesetzt werden. Die Hausverwaltung hat auch in Garagen keinerlei Verfügungsrechte. Die Verwaltung unterstützt jedoch zusätzlich mit Aushängen.

Es kam auch die Frage auf, ob sich die Versicherung im Falle von unzulässig abgestellten Gegenständen im Brandfall leistungsfrei stellen könnte. Nach Rücksprache mit dem Versicherungsmakler der Eigentümergemeinschaft wäre die Versicherung (Sparte Feuerversicherung) auch bei grober Fahrlässigkeit zur Kostenübernahme verpflichtet, sie könnte sich jedoch beim Verursacher, bzw. bei den Verursachern in weiterer Folge schadlos halten (regressieren).

4. Videoüberwachung

Herr Mag. Stingl und Herr Mag. Höttinger machten einen allgemeinen Überblick zum viel diskutierten Thema der Videoüberwachungen. Man berichtete den anwesenden Miteigentümern in groben Zügen über die wohnungseigentumsrechtlichen und datenschutzbehördlichen Bestimmungen zur Anbringung von derartigen Videoanlagen. Aufgrund der nur sehr schwer umsetzbaren Möglichkeiten in der Praxis (Angemessenheit laut Datenschutzbehörde, Abgrenzung der zu filmende Bereiche, Auswertung und verlässliche Löschung (von wem???) der Videobänder, usw.) und der schwierigen Beschlussfassungsvarianten, wird von der Hausverwaltung in nächster Zeit zunächst eine allgemeine Befragung (nicht Beschluss) organisiert.

Bei Interesse zur Videoüberwachung kann folgender Link zur Datenschutzbehörde dienen:

https://www.dsb.gv.at/download-links/fragen-und-antworten.html#Stationaere_Videoeuberwachung

Weiters ein Link einer Firma, die sich auf Videoüberwachungen spezialisiert hat:

<https://biricon.eu/page/produkte-videoeuberwachung>

5. Servitut Morsegasse 1C – Museum FLOMYCA

Es wurde von einer Miteigentümerin die Frage gestellt, inwieweit die Eigentümergemeinschaft haftet, wenn Personen, insbesondere Museumsbesucher das Wegerecht durch Betretung in Anspruch nehmen. Herr Mag. Höttinger wird die rechtliche Lage prüfen.

6. Ausschreibungsphase Sanierung Laubengänge

Herr DI Michael Flicker stellte die Grundlagen der Ausschreibung vor. Er berichtete, dass unter dem Beisein der Hausverwaltung erste Nachverhandlungen mit den Anbietern geführt wurden. Voraussichtlich werden um den Jahreswechsel die Verhandlungen abgeschlossen sein und der Bestbieter wird mit den Arbeiten für das Frühjahr 2025 beauftragt. Weitere Details dazu werden den Eigentümern bekannt gegeben.

7. Beleuchtung

Herr Wagner stellte den derzeit in der Gemeinschaft verantwortlichen Elektriker der Firma P&B Elektrotechnik GmbH & Co KG, Herrn Robert Balasz vor. Zusammen berichteten sie über vergangene Sanierungserfordernisse und über zukünftige Änderungen, bzw. Verbesserungsüberlegungen zur Beleuchtung in allgemeinen Teilen. Hierzu zählt insbesondere der Austausch der Leuchtstoffröhrenlampen, da diese im Handel nicht mehr erhältlich sind. Bezüglich der Garagenbeleuchtung wurde unter den Eigentümern vereinbart, dass in Zukunft nur mehr jedes zweite Leuchtmittel aktiv sein soll, um der Gemeinschaft Stromkosten zu sparen.

Ende der Versammlung: ca. 21:00

