

Protokoll zur Eigentümerversammlung
Objekt: 1070 Wien, Neustiftgasse 73-75
Datum: 11.01.2024

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Eigentümerversammlung beginnt um 18:00 Uhr und wird als „Hybridveranstaltung“ (Präsenzteilnahme und Teilnahme per Videokonferenz mit Zoom) abgehalten.

Die Beschlussfähigkeit ist aufgrund einer Anwesenheit von 83,43 % laut Anwesenheitsliste gegeben.

Die Hausverwaltung ist vertreten durch Herrn Heinrich Hofhans und Frau Carmen Finster.

Bericht über die finanzielle Situation

Die Hausverwaltung informiert die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, dass die Betriebskostenabrechnung 2023 mit einem Minussaldo enden wird, die Liftbetriebskosten- sowie Wasserabrechnung 2023 jeweils mit einem Plussaldo. Am Reparaturrücklagenkonto waren mit Jahresende 2023 ca. EUR 50.000,00 vorhanden.

Die Hausverwaltung wird sich bemühen die Jahresabrechnung 2023 zeitnah an alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer zu übermitteln, dies sobald die Wasserabrechnung von der Firma Techem erstellt und eingelangt ist.

Reparaturen und deren Finanzierung

Sanierungsarbeiten Hauseingangsbereich (straßen-und hausinnenseitig)

Die Hausverwaltung wurde ersucht Angebote für folgende Arbeiten einzuholen:

- Sanierung der Fassade im Hauszugangsbereich sowie im Bereich des ehemaligen „Cafe NEOS“
- Sanieren und Lackieren der diversen Geländer im Hauszugangsbereich
- Verfliesen der Stirnseite der Stufenanlage im Hauseingangsbereich rechts

Die Gesamtkosten laut Angeboten betragen netto ca. EUR 11.940,00. Die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer beschließen einstimmig, dass die dahingehenden Aufträge erteilt werden sollen.

In diesem Zusammenhang teilt der bevollmächtigte Vertreter der Mehrheitseigentümerin sowie Eigentümerin des Büros Top 7, der Pretia GmbH, Herr Mag. Paul Fiala, MSc, mit, dass die NEOS das Mietverhältnis mit Jahresende 2023 aufgekündigt haben. Aktuell finden im Auftrag und auf Kosten der Pretia GmbH Sanierungsarbeiten in Top 7 statt. Herr Mag. Paul Fiala, MSc teilt weiters mit, dass Top 7 sowie auch ein Teil des ehemaligen Cafe NEOS bereits neu vermietet sind, Mieter ist die Firma Kern Tec GmbH. Top 7 wird ein Büro, ein Teil des ehemaligen Cafe NEOS soll ein Testlabor werden. Herr Mag. Paul Fiala, MSc teilt mit, dass im Zuge der Neuvermietung des Büros Top 7 der Hauseingangsbereich immer wieder ein Thema war. Die Firma Pretia GmbH würde gerne auf eigene Kosten die Beleuchtungssituation durch Montage eines Lusters verbessern und sollen im Bereich rechts vom Aufzug im EG der Stiege 3 Motive mit „Wiener Ansichten“ montiert werden. Die dahingehenden Kosten würden

zur Gänze von der Firma Pretia GmbH übernommen werden. Ebenso würde die Firma Pretia GmbH den Hauseingangsbereich Stiege 3 im EG neu ausmalen lassen.

In Bezug auf die dahingehende Vereinbarung mit der Firma Kieser Training GmbH wird seitens Herrn Mag. Paul Fiala, MSc bzw. der Hausverwaltung festgehalten, dass sich die Firma Kieser Training GmbH in den letzten Jahren nicht an die Vereinbarung gehalten hat und nicht in regelmäßigen Abständen die Malerarbeiten ausgeführt hat. Aktuell wird versucht, diese Vereinbarung dahingehend zu adaptieren, dass nicht mehr Werbematerial ausgehängt werden soll, als derzeit vorhanden ist; dies gegebenenfalls auch gegen eine Abänderung der diesbezüglichen Vereinbarung bzw. des Intervalls der Ausmalverpflichtung. Jedenfalls sollen die nun erforderlichen Malerarbeiten auf Kosten der Firma Kieser Training GmbH oder der Pretia GmbH erfolgen und nicht auf Kosten der Eigentümergemeinschaft. Sämtliche anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Seitens einiger anwesender und per Videokonferenz teilnehmender Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer wird angemerkt, dass die Ausleuchtung im Haus und in den Außenbereichen teilweise sehr schwach ist. Die Hausverwaltung wird in diesem Zusammenhang mit dem Hausbetreuer Kontakt aufnehmen und diesen ersuchen, möglichst starke LED-Beleuchtungskörper in die diversen Leuchtmittel einzusetzen.

Die Hausverwaltung wird weiters ersucht, im Hauszugangsbereich ein Schild mit dem Text „Abstellen von Fahrrädern verboten! Bitte Fluchtweg freihalten!“ montieren zu lassen.

Sanierungsarbeiten aufgrund eines Nässeintrittes Top 19

Die Hausverwaltung informiert die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, dass es in der Wohnung Top 19 erneut einen Nässeeintritt gibt und verweist auf das diesbezügliche Rundschreiben vom August 2023. Zwischenzeitlich wurden Wasserproben auf den Terrassen der Wohnungen Top 19 und Top 24 durchgeführt. Diese haben jeweils keinen Nässeeintritt in der betroffenen Wohnung Top 19 aufgezeigt. Als nächster Schritt ist es notwendig, dass eine Wasserprobe im Bereich der Terrasse der Wohnung Top 18 ausgeführt wird. Die Eigentümerin der Wohnung Top 18 hat der Hausverwaltung mitgeteilt, dass sie aktuell im Ausland ist und die dahingehende Wasserprobe erst Mitte März 2024 möglich ist. Die Hausverwaltung wird nach Kenntnis der Schadensursache für den Nässeeintritt in die Wohnung Top 19 die notwendigen Arbeiten zur Behebung des Schadens im Zuge der ordentlichen Verwaltung nach § 28 WEG veranlassen und die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer entsprechend informieren sobald es Neuigkeiten gibt.

Sanierungsarbeiten aufgrund eines Nässeintrittes Kellerabteil Top 25

Die Hausverwaltung informiert die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, dass die Eigentümerin der Wohnung Top 25, Frau Dr. Erika Svoma, Nässeintritte in ihrem Kellerabteil gemeldet hat. Aktuell wird von Herrn SV Richard Leopold geprüft, was die Ursache für die Nässeintritte sein kann. Der nächste Schritt ist eine Probeöffnung im betroffenen Bereich. Die Hausverwaltung wird die notwendigen Arbeiten zur Behebung des Nässeschadens im Zuge der ordentlichen Verwaltung nach § 28 WEG veranlassen und die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer entsprechend informieren sobald es Neuigkeiten gibt.

Sanierung Hauseingangstüren Stiege 1 und Stiege 2

Im Zuge der letzten Eigentümerversammlung vom 13.06.2022 wurde die Hausverwaltung ersucht Angebote für eine ordnungsgemäße Sanierung der Hauseingangstüren der Stiegen 1 und 2 einzuholen.

In den vorliegenden Angeboten sind folgende Leistungen enthalten:

- ordnungsgemäße tischlermäßige Instandsetzung der Türen
- Austausch der Scheiben gegen ESG-Verglasung
- Erneuerung des kompletten Anstriches inklusive Grundierung, zweifärbig laut Bestand

Die dahingehenden Kosten betragen netto ca. EUR 11.300,00. Die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer beschließen einstimmig, dass der Auftrag für die Durchführung der Arbeiten erteilt werden soll.

Mängelbehebung gemäß Begehungsbericht nach ÖNORM B 1300

Die Hausverwaltung bezieht sich auf die letzten Eigentümerversammlungen und hält fest, dass zahlreiche Mängel, welche in den Begehungsberichten nach ÖNORM B 1300 bisher enthalten waren, bereits behoben wurden.

Im aktuell vorliegenden Bericht sind weitere Mängel enthalten - teilweise notwendige Erhaltungsarbeiten und teilweise notwendige Nachrüstungen auf den Stand der Technik. Bei den Nachrüstungen auf den Stand der Technik handelt es sich größtenteils um Vorschriften, welche laut den aktuellen OIB-Richtlinien erforderlich sind und deren Nichtdurchführung im Schadensfall (Personen- sowie Sachschaden) ein ernstzunehmendes Haftungsproblem darstellen kann, dies sowohl zivil- als auch strafrechtlich.

Die Hausverwaltung bespricht mit den anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern in weiterer Folge diverse Punkte des Begehungsberichtes nach ÖNORM B 1300 sowie die damit verbundenen Gefahrenmomente für Sach- und Personenschäden wie folgt:

- a) Stiege 2 / Dachterrasse Top 18 und Nebenwohnung: Entlang des Hauptgesimses Stiege 1 / 2 zeigen sich Verfleckungen am Wärmedämmverbundsystem, die auf Schäden an der Verblechung / Abdichtung der Terrasse zurückzuführen sind. Es wird vermutet, dass hier ein Zusammenhang mit den Nässeintritten in der Wohnung Top 19 gegeben ist - Details siehe gesonderter Tagesordnungspunkt.
- b) Stiege 1 & 2 / Hoffassaden: Die Blumentröge sind gegen das Herabfallen zu sichern. Sämtliche Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer werden ersucht, die auf den Balkonen und Terrassen montierten Blumentröge ordnungsgemäß zu sichern, damit diese nicht herabfallen können.
- c) Stiege 1 / Rauchfangkehrerzugang über Top 25: Die Geküre mit Terrassengeländer ist dauerhaft versperrt zu halten. Die Wohnungseigentümerin, in deren Bereich sich diese Türe befindet, wird um entsprechende Beachtung ersucht.
- d) Stiege 1 / Dachterrasse Top 25: Die Aufstiegsleitern sind gegen unbefugten Zutritt zu sichern. Die Hausverwaltung hat hierfür ein Angebot eingeholt und betragen die Kosten laut diesem netto EUR 1.400,00. Die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer kommen in Kenntnis der Gefahr für Sach- und Personenschäden samt damit verbundener Haftungsproblematik überein, dass von der Hausverwaltung in diesem Zusammenhang kein Auftrag erteilt werden darf.

- e) Stiege 2: Die mobile Alu-Leiter ist durch eine fix an der Wand montierte Aufstiegsleiter samt Rückenwehr zu ersetzen. Die Hausverwaltung hat hierfür ein Angebot eingeholt und betragen die Kosten laut diesem netto EUR 13.440,00. Die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer kommen in Kenntnis der Gefahr für Sach- und Personenschäden samt damit verbundener Haftungsproblematik überein, dass von der Hausverwaltung in diesem Zusammenhang kein Auftrag erteilt werden darf.
- f) Stiege 2 / Kellerschleuse Garage: Entlang der Rampe ist beidseitig ein Handlauf zu montieren. Die Hausverwaltung hat hierfür ein Angebot eingeholt und betragen die Kosten laut diesem netto EUR 1.360,00. Die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer beschließen einstimmig, dass der Auftrag zur Durchführung der Arbeiten erteilt werden soll.
- g) Stiege 1 / Hoftüre: Der Riegel des Schlosses ist zu verschweißen. Die Hausverwaltung hat hierfür ein Angebot eingeholt und betragen die Kosten laut diesem netto EUR 130,00. Die Hausverwaltung hält fest, dass die dahingehende Sanierung im Zuge der Gesamtsanierung der Tore erfolgen soll.
- h) Stiege 3 / Hoftüre: Der Riegel des Schlosses ist zu verschweißen. Die Hausverwaltung hat hierfür ein Angebot eingeholt und betragen die Kosten laut diesem netto EUR 180,00. Die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer beschließen einstimmig, dass der Auftrag zur Durchführung der Arbeiten erteilt werden soll.
- i) Stiege 1 / Zugangsweg zum Müllplatz: Das Geländer ist mit der Mauer des Müllplatzes zu verschrauben. Die Hausverwaltung hat hierfür ein Angebot eingeholt und betragen die Kosten laut diesem netto EUR 280,00. Die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer beschließen einstimmig, dass der Auftrag zur Durchführung der Arbeiten erteilt werden soll.
- j) Stiege 1 / 2 / Hof: Die Entwässerungsrinne ist mit einem Gitterrost abzudecken. Die Hausverwaltung hat hierfür ein Angebot eingeholt und betragen die Kosten laut diesem netto EUR 10.970,00. Die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer kommen in Kenntnis der Gefahr für Sach- und Personenschäden samt damit verbundener Haftungsproblematik überein, dass von der Hausverwaltung in diesem Zusammenhang kein Auftrag erteilt werden darf.
- k) Stiege 1 / Müllplatz: Das Scheuerblech ist schadhaft und durch ein formstabiles Riffelblech zu ersetzen – es besteht Verletzungsgefahr! Die Hausverwaltung hat hierfür ein Angebot eingeholt und betragen die Kosten laut diesem netto EUR 1.340,00. Die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer beschließen einstimmig, dass der Auftrag zur Durchführung der Arbeiten erteilt werden soll.
- l) Stiege 1 / Hof: Die Spielgeräte als auch die Fallschutzplatten sind zu reinigen – es besteht Rutschgefahr! Die Hausverwaltung hält fest, dass der Hausbetreuer aufgefordert wurde, die notwendigen Arbeiten zu leisten.
- m) Stiege 3 / Garage Gashaupthahn, Stiege 1 / 2 / 3 / Stiegenhaus, Stiege 3 / Kellerschleuse Heizraum, Garage: Sämtliche leicht brennbaren Gegenstände und brandfördernden Stoffe sind zu entfernen und die Fluchtwege immer frei zu halten. Sämtliche Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer werden ersucht, die in diesen Bereichen abgestellten Gegenstände dauerhaft zu entfernen.
- n) Blitzschutzanlage: Diese fehlt. Die Hausverwaltung bezieht sich auf die diesbezüglichen Ausführungen im Zuge der letzten Eigentümerversammlung am 13.06.2022. Der bevollmächtigte Vertreter der Eigentümerin der Wohnung Top 21, Herr DI Klaus Zehetner, welcher laut damaliger Vereinbarung eine 2. Meinung in diesem Zusammenhang eingeholt hat, teilt mit, dass das von der Hausverwaltung bereits eingeholte Angebot technisch korrekt ist. Die von ihm eingeholten Angebote sind teurer. Die Kosten laut dem Angebot, welches von der Hausverwaltung eingeholt

wurde, betragen netto ca. EUR 65.000,00. Nach intensiver Diskussion sprechen sich die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer mehrheitlich für die Errichtung einer Blitzschutzanlage im Jahr 2025 aus.

Es wird wie folgt abgestimmt:

- Die Eigentümer der Wohnung Top 10, Herr Mag. Wolfgang Wild und Frau Dr. Hermina Konstantin, sprechen sich gegen die Errichtung einer Blitzschutzanlage aus, dies entspricht 1,73 % nach grundbücherlichen Anteilen.
- Alle anderen anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer sprechen sich für die Errichtung einer Blitzschutzanlage im Jahr 2025 aus, dies entspricht 81,70 % nach grundbücherlichen Anteilen.

Die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer beschließen in Folge einstimmig, dass für den Fall, dass die Finanzierung über die Reparaturrücklage nicht zur Gänze oder gegebenenfalls auch gar nicht möglich sein sollte, eine Reparaturfondssonderzahlung in entsprechender Höhe von der Hausverwaltung vorgeschrieben werden soll.

Weitere Reparaturen

Geländer Balkone Terrassen: Einige anwesende und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer teilen mit, dass die Geländer im Bereich ihrer Terrassen und Balkone stark verrostet sind und saniert werden müssen. Die Hausverwaltung wird die notwendigen Arbeiten im Zuge der ordentlichen Verwaltung nach § 28 WEG beauftragen.

Garage/Nassreinigung: Die Hausverwaltung wurde ersucht Angebote für eine Nassreinigung der Garage einzuholen. Laut Angebot des Bestbieters betragen die Kosten netto EUR 900,00. Die Hausverwaltung hält fest, dass der Garagenboden bereits in sehr schlechten Zustand ist und bei einer Nassreinigung die Gefahr besteht, dass weitere Schäden verursacht werden könnten. Die anwesenden und per Videokonferenz teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer beschließen einstimmig, dass kein diesbezüglicher Auftrag erteilt werden darf.

Weitere Beschlüsse

Keine Wortmeldungen.

Allfälliges

Die Eigentümer der Wohnung Top 26, Familie Mag. Georg und Julia Nitsche, teilen mit, dass sie in der Garage eine Ladestation für das Langsamladen eines Elektroautos installieren möchten. Ein diesbezüglich gesondertes Rundschreiben samt Zustimmungserklärung wurde nach der Eigentümerversammlung an die Hausverwaltung zur Weiterleitung an alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer übermittelt und auch schon entsprechend weitergeleitet. Der bevollmächtigte Vertreter der Mehrheitseigentümerin, der Pretia GmbH, Herr Mag. Paul Fiala MSc, teilt mit, dass die neue Mieterin des Büros Top 7 ebenso die Montage einer Ladestation für das Langsamladen in der Garage plant. Es wird auch in diesem Zusammenhang ein gesondertes Rundschreiben samt Zustimmungserklärung an die Hausverwaltung zur Weiterleitung übermittelt werden.

Nachdem im Rahmen dieser Eigentümerversammlung ausschließlich Beschlüsse der ordentlichen Verwaltung gefasst wurden, kann jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag der Beschlüsse der Eigentümergeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer zu richtenden – beim zuständigen Bezirksgericht in Außerstreitsachen einzubringenden – Antrag verlangen, dass die Rechtswirksamkeit der Beschlüsse wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird (§ 24 Abs 6 WEG). Der Tag des Hausanschlags war der 02.02.2024, die einmonatige Frist endet daher am 04.03.2024 (einlangend bei Gericht).

Ende der Eigentümerversammlung um 19:30 Uhr.