

WE-Gemeinschaft 1100 Wien, Gudrunstraße 117
PROTOKOLL über die EIGENTÜMERVERSAMMLUNG vom 17. April 2018/18:00
im Restaurant Cactus II, Pernersdorfergasse 9, 1100 Wien

anwesend:

Hausverwaltung: Hr. Gerhard Heimberger

Eigentümer: 1/13 – Fr. Berger für Josef Berger
1/22 – Fr. Katharina Leszkovits
2/15 - Hr. Norbert Banke
1/10 + 1/12 Hr. Dr. Christian Kontur (lt. Vertretungsvollmacht)
2/25 – Mag. Martina Kraus

Die anwesenden Eigentümer vertreten 1.605 von 10.000 Miteigentumsanteilen. Die Versammlung ist nicht beschlussfähig.

Herr Heimberger begrüßt die anwesenden Eigentümer zur ersten Versammlung unter der Verwaltung der Immo 23 und muss die traurige Botschaft überbringen, dass Herr Herbert Holzer am 3.1.2018 verstorben ist.

In der Folge werden die Tagesordnungspunkte gemäß Einladung erörtert:

Reparaturfonds:

Aktuell beträgt die angesparte Rücklage rund EUR 80.000,00. Darin sind die im Jahr 2017 durchgeführten Malerarbeiten im Stiegenhaus bereits berücksichtigt.

Die jährlichen Einnahmen setzten sich wie folgt zusammen:

EUR 18.000,00	Vorschreibung
EUR 10.050,00	Mieteinnahmen
EUR 28.050,00	Gesamt

Die drei im gemeinsamen Eigentum stehenden Wohnungen sind befristet vermietet. Die Mieten werden pünktlich bezahlt.

Jahresabrechnung 2017:

Die Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2017 wird gemeinsam mit dem Protokoll zur Eigentümerversammlung übermittelt. Liegenschaftsbezogen ergibt die BK-Abrechnung eine Nachzahlung über rd. EUR 3.300,-. Kostenausreißer waren die Wasser- und Abwassergebühren. Einerseits hat sich der Verbrauch erhöht, andererseits hat der Magistrat die Wasserkosten über den Zeitraum 02/2015 bis 04/2017 abgerechnet.

Hausreinigung:

Die wöchentliche Hausreinigung (jeden Dienstag) wird seit Jänner 2015 von Fa. A.S.S. durchgeführt. Der Winterdienst wird nach wie vor von Fa. DIMMI wahrgenommen.

Es wird angeregt, dass die Stufen des Stiegenhauses einer Sondergrundreinigung unterzogen werden. Die Verwaltung wird entsprechende Kostenvoranschläge einholen.

Vermietung - Waschküchen:

Beide Waschküchen werden als Trockenräume verwendet. Eine Vermietung an Dritte wäre realistisch nur an Hausbewohner als Abstellraum denkbar. Nachdem sich die Putztürchen der Rauchfänge in den Vorräumen befinden, wäre lediglich eine Fläche von rd. 16 m² vermietbar, wobei ein monatlicher Mietzins von rd. ERU 30,00 erzielbar wäre. Ein Umbau in eine Wohnung wäre Geldvernichtung. Nachdem die Auflösung einer Waschküche bzw. Trockenraumes die Zustimmung aller Eigentümer erfordert, soll diese Thematik nicht weiter verfolgt werden.

Allfälliges:

Hr. Heimberger informiert die Eigentümer, dass nachstehende **Erhaltungsarbeiten** durchgeführt werden:

- Ausbesserung der Malerei (Stiege 1 Hauseinfahrt/Decke, Stiege 2 Decke im Dachgeschoss). Bei beiden Arbeiten handelt es sich um die Beseitigung von Folgeschäden aufgrund von Wassereintritten und sind durch die Gebäudeversicherung gedeckt.
- Stiege 1: Abschlagen des sich lösenden Verputzstreifens zum Kellerzugang.
- Innenhof: Ausbesserung der Asphaltfugen, Anstrich der Kellerfenster
- Blechdach: Das gesamte Blechdach (innenhofseitig ca. 158 m²) befindet sich in einem sanierungswürdigen Zustand. Um einen weiteren Zerfall und damit verbundene Wassereintritte (wie zuletzt in Stiege 2) zu verhindern, wird eine sechslagige Neubeschichtung mit Flüssigkunststoff vorgenommen. Die Kosten für diese Maßnahme betragen rund EUR 12.500,00 und werden aus der Rücklage beglichen. Diese Maßnahme erhöht wesentlich die Lebensdauer des Blechdaches und verhindert eine gänzliche und sehr kostenintensive Erneuerung.
- Überprüfung der Stiegenhausbeleuchtung
- Justierung der Haustüren / Türschließer

Allfälliges – Feuerpolizeilicher Übelstand

Aufgrund einer Anzeige einer/s Miteigentümer/in hat die MA 36 eine Hausbegehung durchgeführt und der Verwaltung die „Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme“ zugestellt.

Wie Sie diesem beigelegten Schreiben entnehmen können, wurde bei der Erhebung festgestellt, dass im Durchgang bei der Stiege 1 zum Innenhof des Wohnhauses brandgefährliche Gegenstände und Stoffe, wie z.B.: **2 Kinderwagen**, gelagert waren. Weiters dürfen im Verlauf von Fluchtwegen leicht umzuwerfende, leicht zu verschiebende oder den Fluchtweg einengende Gegenstände nicht gelagert werden.

Das Abstellen dieser Kinderwagen in diesem Bereich ist eine Verwaltungsübertretung und wird mit Geldstrafen bis zu EUR 21.000,-- bzw. Ersatzfreiheitsstrafen bis zu sechs Wochen bestraft.

Seitens der Behörde wurde die Hausverwaltung aufgefordert, die vorgefundenen Gegenstände unverzüglich beseitigen zu lassen, sowie darüber Mitteilung zu erstatten bzw. Nachweise zu übermitteln.

Nachdem die Kinderwagen schwer durch das enge Stiegenhaus in die Wohnungen zu transportieren sind, ersuchen wir die Besitzer dieser Kinderwagen, diese an der Hofmauer (zwischen den Fahrradständern und Müllcontainern) abzustellen. Gegen Witterungseinflüsse empfehlen wir die Kinderwagen mittels Abdeckplane zu schützen. Werden Kinderwagen im Stiegenhaus vorgefunden, werden diese (egal bei welcher Witterung) in den Innenhof verfrachtet.

Jene Eigentümer, welche ihre Wohnung vermietet haben werden ersucht, diese Information an die Mieter weiter zu geben.

Wir holen Kostenvoranschläge über die Montage überdachter Fahrradplätze im Hof ein, unter denen auch Kinderwagen bzw. Rollstuhl udgl. abgestellt werden können. Sobald diese Kostenvoranschläge vorliegen, werden wir Ihnen diese zur Beschlussfassung vorlegen.

Sonstiges:

Bei dringenden Gebrechen rufen Sie bitte (außerhalb unserer Bürozeiten) unsere
24 h Notfallnummer: 0820 – 90 11 32

Ende Versammlung: 19:10 Uhr

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Immo23 Team

Schreiben MA 36