

Wien, am: 09.11.2021
 Objekt: 1938

 Datum und Zeit: 03.11.2021, 18:00 Uhr
 Ort der Versammlung: Heuriger Friseurmüller, 1190 Wien,
 Hameaustr. 30

Protokoll

Eigentümersversammlung
 1190 Wien, Salmannsdorferstrasse 60-62

Agenda

1. Begrüßung	2
2. Finanzbericht	2
2.1. Rückstände Guthaben	2
2.2. Vorausschau	2
3. Sanierung Kanal im Eingangsbereich	4
4. Entfernung Gegenstände	5
5. Nutzung ehem. HB Wohnung Top 15	6
6. Allfälliges	6
6.1. Heizung mittels Gas	7
6.2. Grenzverhandlung	7
6.3. Zugang fremde Personen Eingangsbereich und Freihalten von Fahrzeugen	8
6.4. Gehsteigauf- und überfahrt	8
6.5. Sockel Fassaden	8
7. Aktuelles	8
8. Zusammenfassung	9
Beilage 1 Anwesenheitsliste	
Beilage 2 Vorausschau 2022	

Von der Hausverwaltung anwesend: Ines Kirkovits, MA

Es handelt sich beim folgenden Protokoll um ein Resümee-Protokoll, das die wesentlichen Punkte sowie die Stimmung der Versammlung wiedergeben soll. Wir ersuchen um Verständnis, dass darin nicht alle Wortmeldungen der Wohnungseigentümer aufgenommen werden können.

1. Begrüßung

Betreuerteam

Ihr persönliches Betreuerteam stellt sich vor:



Referentin:
 Ines Kirkovits, MA
 kirkovits@brichard.at
 Tel.: 01/369 24 50 DW 116



Assistent/in / Co-Referent/in:
 Name: Tanja Andjelkovic, BA
 E-Mail: andjelkovic@brichard.at
 Tel.: 01/369 24 50 DW 116



2. Finanzbericht

Rücklagen

Die aktuelle Reparaturrücklage des Hauses beträgt per 03.11.2021 € 19.631,58. Dabei unberücksichtigt sind beauftragte aber noch nicht abgerechnete Ausgaben in Höhe von rund € 2.500.

Derzeit werden € 1.000,00 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 12.000,00.

Die monatliche Vorschreibung pro m² beträgt rund € 0,85.

Der Sanierungskredit war per Ende 2020 getilgt, es erfolgte daher eine Reduktion der Vorschreibung zur Rücklage und wird sich im Laufe der nächsten Monate zeigen, ob diese ausreichend für die Erhaltungsarbeiten ist.

2.1. Rückstände | Guthaben

Bestandnehmersalden

Derzeit bestehen keine Rückstände seitens der Bestandnehmer, sodass keine Klagen gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002 (Anmerkung Vorzugspfandrecht) aufrecht sind.

2.2. Vorausschau

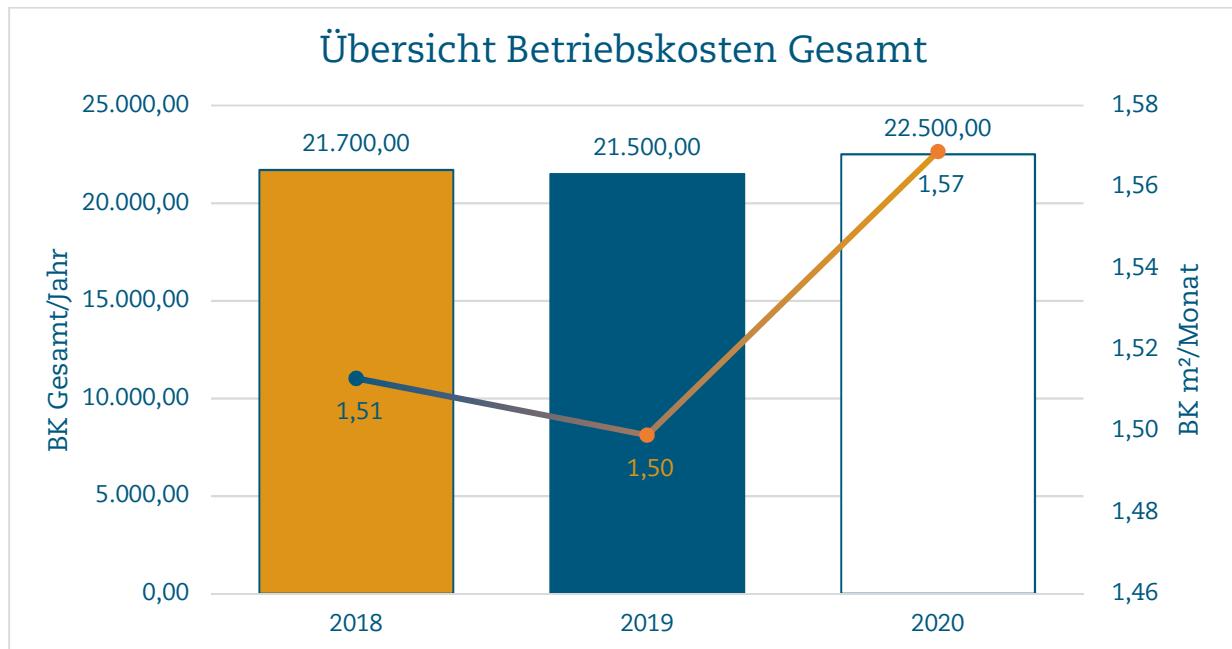
Hochrechnung Betriebskosten

Bei der Betriebskostenabrechnung 2021 wird es voraussichtlich zu folgenden Salden kommen:

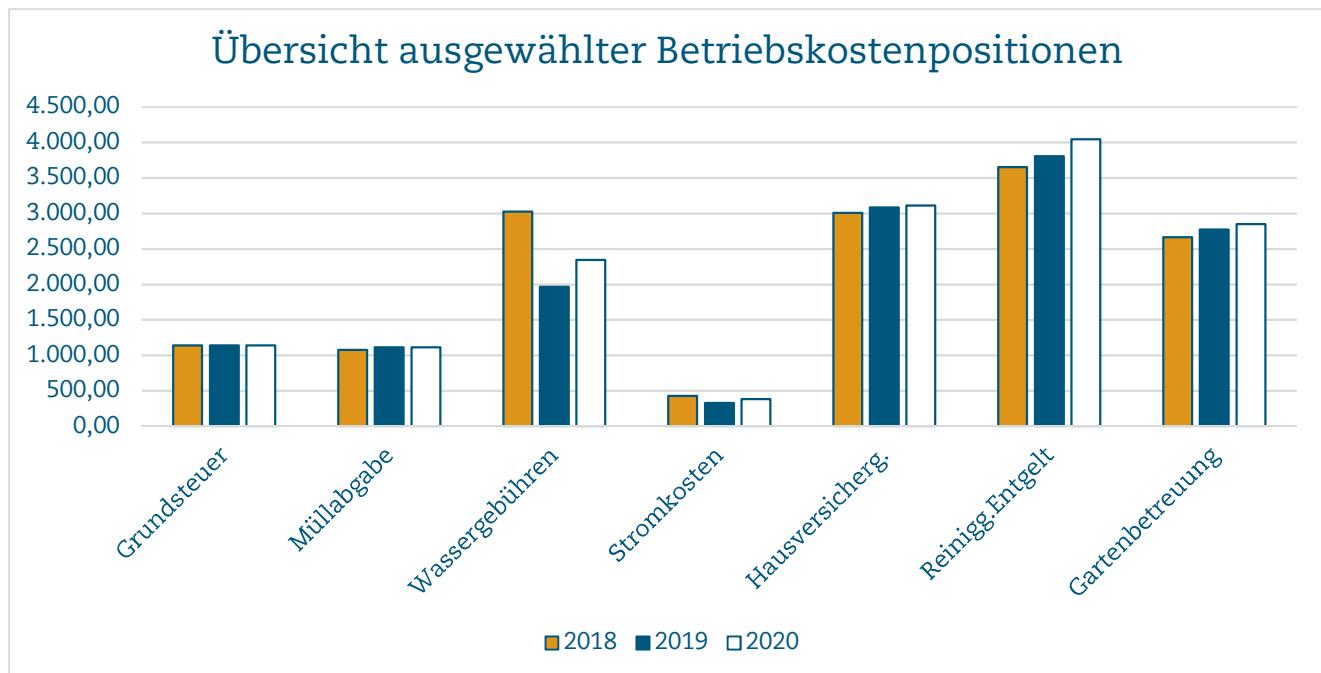
Komponente	VS/Monat	VS m ² /Monat	voraussichtlicher Saldo	Anmerkung	VS/Monat ab 01.01.
Betriebskosten	€ 2.050,00	€ 1,72	€ 800,00	Guthaben	€ 2.250,00

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Vorausschau 2022.

Die Entwicklung der jährlichen Betriebskosten der letzten 3 Jahre sowie der Betriebskosten je m² Nutzfläche und Monat stellt sich wie folgt dar:



Die Entwicklung der Betriebskosten anhand ausgewählter Betriebskostenpositionen der Jahre 2018-2020 stellt sich folgend dar:



3. Sanierung Kanal im Eingangsbereich

Weitere Vorgehensweise

Im Zuge von Regenfällen wird uns gemeldet, dass der Kanal vor der Tür überläuft. Eine Verstopfungsbehebung wurde seitens der Firma Rohrmax durchgeführt. Die Kosten dafür hat die Gebäudeversicherung übernommen.

Im Zuge einer Untersuchung stellen sich diverse Schäden am Kanal heraus. Die Behebung dafür beläuft sich auf rund € 6.800,00 netto und werden wir diese Arbeiten beauftragen. Nachdem es sich dabei um einen reinen Regenwasserkanal handelt, wurde durch den von der Gebäudeversicherung bereitgestellten Sachverständigen beurteilt, dass die Kosten angemessen sind. Es wird jedoch keine Kostenbeteiligung seitens der Gebäudeversicherung geben, nachdem nur Schadensbehebungen an Leitungswasser führenden Rohren versichert sind. Wir werden daher die Arbeiten in Auftrag geben. Den von den Arbeiten betroffenen Bereich können Sie der nachfolgenden Skizze entnehmen.



Gleichzeitig wird die Frage gestellt, wie etwaige Verschmutzungen vom darüber liegenden Gartenbereich, welche über die Brüstungsmauer zum Kanal bei Starkregen geschwemmt werden können, künftig verringert werden können. Dazu wird vorgeschlagen etwaige Sträucher entlang der Brüstung zu setzen, sodass sich das Erdreich festigt und dadurch die Gefahr des Abrutschens des Erdreichs verringert werden soll. Wir werden dazu mit einem Gärtner eine Begehung durchführen welche geeignete Pflanzen vorgeschlagen werden und anschließend über die Möglichkeiten informieren.

4. Entfernung Gegenstände Stiegenhaus und allg. Raum neben der Haustüre

Im Aushang vom Oktober 2021 haben wir um Entfernung aller Gegenstände aus dem Stiegenhaus ersucht, auch weil der Rauchfangkehrer eine entsprechende Aufforderung geschrieben hat, dass alle brandgefährlichen Gegenstände zu entfernen sind. Die Anwesenden geben an, dass bis auf Schuhe, die sich vor einzelnen Wohnungen befinden keine Gegenstände im Stiegenhaus abgestellt

sind. Wir ersuchen daher auch die vor der Türe gelagerten Schuhe zu entfernen und ersuchen ebenso die vermietenden Wohnungseigentümer auch ihre Mieter dahingehend zu informieren. In diesem Zusammenhang werden wir hinsichtlich des allg. Raumes neben dem Haustor ersucht, dass

1. eine Entrümpelung stattfindet
2. alle Eigentümer darauf aufmerksam gemacht werden, dass die Nutzung dieses Raumes für alle gegeben sein soll. Dies bedeutet, dass nicht einzelne Wohnungseigentümer den Raum mit persönlichen Gegenständen vollräumen sollen. Wir ersuchen alle Wohnungseigentümer dies im Sinne eines gemeinschaftlichen Miteinanders zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Entrümpelung des Raumes werden Sie mittels separaten Schreiben (Serienbrief, Aushang und Verteilung des Schreibens in allen Postkästen) aufgefordert bis wann die Beschriftung der noch in Verwendung befindlichen Gegenstände mittels Name und Topnummer zu erfolgen hat, sodass anschließend besitzlose Gegenstände entsorgt werden können.

5. Nutzung ehem. HB Wohnung Top 15

Meldungen aus dem Eigentümerkreis

Im Zuge der letzten Versammlung haben wir über Kosten für die Sanierung der Wohnung und über zu erwartenden Einnahmen informiert. Wir verweisen dazu auf die Ausführungen vom Hausversammlungsprotokoll vom 14.06.2016. Bei der anschließenden Beschlussfassung im Jahr 2017 hat keine Mehrheit für die Sanierung und anschließende Vermietung der Wohnung gestimmt (es haben rund 60% diese Maßnahme abgelehnt).

Im Zuge der Hausversammlung wird erneut thematisiert, dass eine andauernde Leerstehung verhindert werden sollte. Für einen Verkauf müssen alle Wohnungseigentümer einverstanden sein. Ebenso für etwaige Umwidmungen (Lager etc.), wobei dies nicht empfohlen wird, weil dies als Entwertung der Wohnung angesehen wird. Eine Einstimmigkeit wird aus derzeitiger Sicht nicht realistisch eingeschätzt. Es wird eher dazu tendiert die Wohnungseigentümer erneut zu befragen, ob sich zwischenzeitlich die Meinungshaltungen bezüglich der Sanierung und Vermietung der Wohnung geändert haben.

Wir werden daher ein aktualisiertes Angebot einholen, in dem auch die Feuchtigkeitsthematik berücksichtigt werden soll. Anschließend soll anhand der zu erwartenden Mieteinnahmen eine Berechnung hinsichtlich der Amortisation dargestellt werden sowie mit welchen Sonderzahlungen zu rechnen ist, nachdem die Sanierung der Wohnung nicht über die Rücklage gedeckt ist. Sobald diese Informationen vorliegen, werden wir Sie mittels Umlaufbeschluss befragen.

Im Falle der Zustimmung und der damit verbundenen Sanierung und Vermietung der Wohnung soll auf Anregung der Anwesenden angedacht werden, dass in der amerikanischen Schule ausgehängt wird, dass eine Wohnung zu mieten wäre.

6. Allfälliges

Meldungen aus dem Eigentümerkreis

Die nachfolgenden Punkte werden uns vorab seitens der Eigentümer gemeldet sowie eine Besprechung im Zuge der Versammlung angeregt. Ebenso finden Sie auch Punkte die seitens der Hausverwaltung angesprochen wurden:

6.1. Heizung mittels Gas

Geplante Änderungen durch gesetzliche Vorgaben

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben wird in den nächsten Jahren das Heizen mittels Gas nicht mehr möglich sein.

Einerseits ist derzeit zu sagen, dass es bei der Umstellung der Heizungsmöglichkeit aus unserer Sicht derzeit noch wenige Alternativen gibt und wir davon ausgehen, dass sich neue Möglichkeiten wahrscheinlich in nächster Zeit zeigen werden. Andererseits ist zu sagen, dass es sich hierbei um keine Arbeiten der Eigentümergemeinschaft handelt, nachdem der Heizungsbetrieb der Wohnung bzw. der geplante Umstieg Sache von jedem Wohnungseigentümer ist, da keine zentrale Heizungsanlage vorhanden ist.

Eine Änderung, sodass eine gemeinschaftliche Lösung angestrebt werden kann bzw. eine zentrale Heizungsanlage errichtet werden kann bedarf gem. derzeitigen Kenntnisstand der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Auch wenn solch eine Variante angedacht wird, sind auch dafür die Möglichkeiten noch gering. Zum Beispiel ist ein Fernwärmeanschluss derzeit nicht möglich, da die Leitungen nicht vorhanden sind. Möglicherweise gibt es hier Änderungen in den nächsten Jahren.

Es wird daher vereinbart die Thematik zu einem späteren Zeitpunkt in einer nächsten Hausversammlung zu besprechen, wenn Alternativen bekannt sind.

6.2. Grenzverhandlung

Anrainergrundstück

Es wird angefragt, ob jemanden der Anwesenden bekannt ist, wie das Ergebnis aufgrund der mündlichen Verhandlung am 06.05.21 lautet. Wir verweisen dazu auf die Beilage „Verständigung über Anberaumung einer mündlichen Verhandlung“ die uns Frau Dr. Dornaus zur Verfügung gestellt hat.

Wir teilen dazu mit, dass wir die Gemeinschaft in solchen Verfahren nicht vertreten, nachdem es hier um Eingriffe in das jeweilige Eigentumsrecht gehen könnte. Wir sind daher auch im Verteiler nicht angeführt. Gem. genannter Personen auf der Verteilerliste ist davon ausgegangen, dass das Schreiben nur die Wohnungseigentümer erhalten haben, die bei der Begehung vor Ort am 17.04.2019 nicht anwesend waren.

Nach dem Telefonat am 8.11.2021 mit Frau Cerny vom Eich- und Vermessungsamt können wir folgende Information weitergeben: Teil der Zustimmungserklärung ist, dass 2,49 m (zwischen den Grenzpunkten 128+1569 lt. Plan im Schreiben vom Vermessungsamt vom 13.04.21 rot eingekreist), welche zwischen den Grundstücken 61/3 (=hinterer Teil von der Salmannsdorferstr. 60-62 und 36 (=Nachbargrundstück rechts von Salmannsdorferstr. 60-62) derzeit nur im Grundsteuerkataster angegeben sind, aber in den Grenzkataster umgewandelt werden sollen damit Grenzsicherheit für diese 2,49 m besteht. Die Umwandlung vom Grundsteuerkataster zum Grenzkataster geht nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer der Salmannsdorferstr. 60-62. Die im Schreiben angekündigte Berichtigung „von Amts wegen“ hat sich auf Änderungen bei Grundstück 36 bezogen (Nachbarliegenschaft) zu anderen Grundstücken und wurde von der Behörde durchgeführt. Nachträgliche Unterschriften für die Zustimmung, dass 2,49 m in den Grenzkataster umgewandelt werden, könnten noch erbracht werden. Die Grundstücksnummern können Sie dem Plan der im Schreiben vom 13.04.2021 dabei war (siehe Beilage) entnehmen.

Wie oben beschrieben handelt es sich hierbei um keine Angelegenheit der Gemeinschaft, sondern ist die Zustimmung von allen Wohnungseigentümern erforderlich. Als Vertretung der Gemeinschaft können wir für Sie in dieser Sache nicht tätig werden.

Für Fragen bzw. zur Klärung der Folgen, wenn Sie nicht unterschreiben, ersuchen wir Sie daher um direkte Kontaktaufnahme mit Frau Cerny unter der Rufnummer 01/21110823005.

6.3. Zugang fremde Personen Eingangsbereich und Freihalten von Fahrzeugen Aushang

Aufgrund der Information, dass sich öfters hausfremde Personen im Eingangsbereich aufhalten, werden wir einen Aushang machen, der darauf hinweist, dass es sich um einen Privatgrund handelt, der nicht von fremden Personen zu betreten ist. Der Aushang wird foliert im Bereich des Gittertors angebracht.

Weiters geben die Anwesenden bekannt, dass bereits ein Schild zwischen den beiden Garagentoren im Bereich der Einfahrt hängt, wo darauf hingewiesen wird, dass es sich um einen Privatgrund handelt.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der Zufahrtsbereich zu jeder Zeit frei bleiben muss, damit die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge gegeben ist und ein Parken bzw. Abstellen eines Fahrzeuges ist daher nicht erlaubt und zu unterlassen. Wir ersuchen vermietende Wohnungseigentümer diesbezüglich auch ihre Mieter zu informieren.

6.4. Gehsteigauf- und überfahrt Zur allg. Einfahrt und vor den Garagentoren

Es werden Beschädigungen auf den Auf-und Überfahrten zu den Garagentoren und in die Einfahrt gemeldet. Wir werden klären, ob die Instandhaltung in den Bereich der Stadt Wien oder der Gemeinschaft fällt. Wenn es in den Bereich der Gemeinschaft fällt, werden wir die Reparaturmöglichkeiten abklären und die notwendigen Arbeiten veranlassen

6.5. Sockel Fassaden Abplatzungen

Aufgrund der letzten Meldungen in der Hausversammlung wurde geklärt, dass geeignete Platten im Zuge der Sanierung verwendet wurden. Die vorhandene Fuge ist eine Wartungsfuge welche immer wieder zu schließen ist. Wir werden die Notwendigkeit der Behebung der Abplatzungen bei den Fassadensockeln abklären lassen und gegebenenfalls notwendige Arbeiten veranlassen.

7. Aktuelles

Brichard Online



Wir möchten Sie dahingehend informieren, dass nach Registrierung auf www.brichard.at wichtige Dokumente und aktuelle Informationen die Liegenschaft betreffend online abgerufen werden können.

Beispiele hierfür sind aktuelle Kontoauszüge der Bestandnehmerkonten, Wohnungseigentumsvertrag, Vorausschauen und Versammlungsprotokolle. Wir würden uns freuen, Sie als Nutzer dieses Services begrüßen zu dürfen.

Brichard App

Die Brichard-App bietet allen Wohnungseigentümern und Mietern der Brichard Immobilien GmbH die Möglichkeit



1. Schadensmeldungen rasch und unkompliziert zu übermitteln
2. Informationen über das digitale Schwarze Brett zu erhalten
3. Wichtige Dokumente der Liegenschaft einzusehen
4. Mit Nachbarn im Haus in Kontakt zu treten

Mit der App können Sie uns schnell und einfach kontaktieren und uns Ihr Anliegen mitteilen. Sie wollen uns einen Schaden melden? Kein Problem - einfach die Art des Schadens in der App auswählen, Infos und Fotos hinzufügen und versenden.

Sie möchten die genannten Vorteile gerne nutzen? So einfach geht's:

- Barcode per Smartphone-Kamera einscannen
- Brichard Hausverwaltungs-App am Smartphone installieren
- Registrieren und Ihre Hausverwaltungs-App sofort nutzen



Anforderung digitale Korrespondenz

Auf Wunsch, können Ihnen sämtliche Schriftstücke (Abstimmungsprotokolle, Informationsschreiben, Dauerrechnung, etc.) digital übermittelt werden. Sollten Sie dieses Service in Anspruch nehmen wollen, ersuchen wir Sie um Retournierung des beiliegenden Formulars.

Feedback



Wir haben für Sie auf unserer Website ein Feedbackformular eingerichtet, mit dem Sie uns gerne jederzeit Ihre Erfahrungen mit uns und unseren Leistungen mitteilen können. Sie können das Formular sowohl anonym, als auch unter Angabe Ihrer Daten abschicken- ganz wie Sie möchten.

Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung, egal ob Lob oder Kritik!

8. Zusammenfassung

Weitere Vorgehensweise

Hinsichtlich Sanierung Kanal im Eingangsbereich wurde aufgrund von Regenfällen eine Verstopfungsbehebung durchgeführt. Im Zuge der Untersuchung wurden diverse Schäden am Kanal festgestellt. Die Kosten für die Behebung belaufen sich auf rund € 6.800,00 netto und werden wir diese Arbeiten in Auftrag geben. Die Kosten wurden als angemessen beurteilt, werden jedoch nicht durch die Gebäudeversicherung übernommen, nachdem nur Schadensbehebungen an Leitungswasser führenden Rohren versichert sind. Um etwaige Verschmutzungen vom darüber liegenden Gartenbereich welche über die Brüstungsmauer zum Kanal bei Starkregen geschwemmt werden können zu verringern, wurde vorgeschlagen Sträucher entlang der Brüstung zu setzen. Wir werden dazu mit einem Gärtner eine Begehung durchführen welche geeignete Pflanzen vorgeschlagen werden und anschließend über die Möglichkeiten informieren.

Betreffend der Gegenstände im allg. Raum neben der Haustüre wurde vereinbart, dass eine Entrümpelung stattfinden wird. Wir werden Sie mittels separatem Schreiben informieren bis wann die Beschriftung der noch in Verwendung befindlichen Gegenstände mittels Namen und

Topnummer zu erfolgen hat, sodass anschließend besitzlose Gegenstände entsorgt werden können.

Ebenso werden alle Eigentümer darauf aufmerksam gemacht werden, dass die Nutzung dieses Raumes für alle gegeben sein soll. Dies bedeutet, dass nicht einzelne Wohnungseigentümer den Raum mit persönlichen Gegenständen vollräumen sollen. Wir ersuchen alle Wohnungseigentümer dies im Sinne eines gemeinschaftlichen Miteinanders zu berücksichtigen.

Hinsichtlich Nutzung der ehem. Hausbesorgerwohnung werden wir ein aktualisiertes Angebot einholen (inkl. Feuchtigkeitsthematik) und soll anschließend anhand der zu erwartenden Mieteinnahmen eine Berechnung hinsichtlich der Amortisation dargestellt werden sowie mit welchen Sonderzahlungen zu rechnen ist, nachdem die Sanierung der Wohnung nicht über die Rücklage gedeckt ist. Sobald diese Informationen vorliegen, werden wir Sie mittels Umlaufbeschluss befragen.

Hinsichtlich Grenzverhandlung steht Ihnen für Fragen bzw. zur Klärung der Folgen, wenn Sie nicht unterschreiben Frau Cerny unter der Rufnummer 01/21110823005 zur Verfügung.

Aufgrund der Information, dass sich öfters hausfremde Personen im Eingangsbereich aufhalten, werden wir einen Aushang machen, der darauf hinweist, dass es sich um einen Privatgrund handelt, der nicht von fremden Personen zu betreten ist. Der Aushang wird foliert im Bereich des Gittertors angebracht. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der Zufahrtsbereich zu jeder Zeit frei bleiben muss, damit die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge gegeben ist und ein Parken bzw. Abstellen eines Fahrzeuges ist daher nicht erlaubt und zu unterlassen. Wir ersuchen vermietende Wohnungseigentümer diesbezüglich auch ihre Mieter zu informieren.

Wir haben mit der Bearbeitung Ihrer Anliegen bereits begonnen und werden Sie über unsere weiteren Aktivitäten verständigen.