

Protokoll
Über die EigentümerInnenversammlung der Wohnhausanlage
Steinlechnergasse 31 – 1130 Wien

Datum: 11. April 2025
Ort: Heurigenrestaurant Wambacher, Lainzer Straße 123, 1130 Wien
Beginn: 16:06 Uhr
Ende: 17:41 Uhr
Eigentümer: Laut Anwesenheitsliste
(1646 Anteile von 2104 das sind 78,23 %)
Hausverwaltung: MMag. Dr. Manuela Tomic
Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Betriebskosten und Rücklagen
3. Begehung am 20.12.2024
4. Angebote Erhaltungsarbeiten, Erneuerung Zaun + Beschlussfassung
5. Hausreinigung
6. Machbarkeitsstudie Heizungsalternativen
7. Allfälliges

Punkt 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Tomic begrüßt die anwesenden WohnungseigentümerInnen, dankt für deren Erscheinen zur Eigentümerversammlung und stellt die Anwesenheit fest, wonach die Beschlussfähigkeit mit 78,23% am heutigen Tag gegeben ist.

Punkt 2 Betriebskosten und Rücklagen

Frau Tomic berichtet, dass die Betriebskostenabrechnung 2024 gerade fertiggestellt wurde und in den nächsten 14 Tagen verschickt wird. Es besteht ein Gesamtguthaben von EUR 789,00. Aufgrund der inkludierten Heizung- und Warmwasserkosten kann es zu einem Guthaben oder einer Nachzahlung bei den einzelnen EigentümerInnen kommen.

Seitens der Eigentümer wird vorgebracht, dass die Akontovorschreibung für Heizung und Warmwasser nicht passen, da einige Eigentümer eine hohe Nachzahlung an Warmwasserkosten und andere eine hohe Gutschrift haben.

Frau Tomic führt aus, dass dieses bei der vorletzten Hausversammlung bereits besprochen und auch umgesetzt wurde. Die Eigentümer haben benutzerdefinierte Vorschreibungen erhalten, die händisch aufgrund der ISTA-Abrechnung eingegeben wurden. Aufgrund der hohen Preisschwankungen des Gaspreises und den hohen Teilbeträgen in den letzten 2 Jahren wurden die Akontobeträge wieder nach Nutzfläche vorgeschrieben. Da sich der Marktpreis momentan stabil zeigt, wird wieder versucht die benutzerdefinierte Verrechnung anzuwenden.

Frau Andersson berichtet, dass die Firma Weber in der Heizsaison beauftragt werden musste, da die Heizkörper in der Wohnung kalt waren. Lt. der Firma Weber war kein Wasserdruck mehr vorhanden.

Frau Tomic erörtert, dass es sinnvoll wäre bei der Wartung vor der Heizperiode alle Heizkörper

gleichzeitig durch die Firma Weber zu entlüften und dann den Wasserdruck korrekt einzustellen, womit die Funktion der Heizung für die Heizperiode gegeben sein sollte. Ein individuelles Entlüften der Eigentümer vermindert den Wasserdruck und führt dazu, dass in den obersten Wohnungen keine Heizleistung mehr besteht.

Herr DI Dobric berichtet von lautem Klopfen in den Heizkörpern, dies ist ebenfalls ein Hinweis für zu viel Luft im Heizsystem.

Frau Tomic informiert die EigentümerInnen das die Energieverträge (Gas wie Strom), aufgrund der Marktsituation, für ein Jahr abgeschlossen werden und ca. 3 Monate vor Ablauf eine Ausschreibung beginnt und der Bestbieter unter Vertrag genommen wird.

Die Rücklage weist ein Guthaben von EUR 303,00 zum 31.12.2024 aus. Im Jahr 2024 wurden Eternitplatten am Dach repariert, die große Investition war die Sanierung der E-Steigleitung und die Anschaffung der neuen Entfeuchtungsmaschine im Keller. Der Stand der Rücklage mit April 2025 beträgt EUR 4.895 bei einer monatlichen Einsparung von EUR 1.367,00.

Frau Tomic informiert die EigentümerInnen, dass die derzeitige Hausbank, Volksbank Wien AG, die Konditionen derart verschlechtert hat, dass eine weitere Zusammenarbeit nicht mehr möglich ist. Es wurde daher Anfang des Jahres auf Hochdruck nach einem neuen Bankinstitut gesucht. So konnte nun mit sehr guten Konditionen und flexiblen Rahmenbedingungen zur Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien gewechselt werden. Es wird ein entsprechendes Informationsschreiben der Abrechnung beigelegt.

Punkt 3 und 4 Begehung am 20.12.2024 und Angebote Erhaltungsarbeiten, Erneuerung Zaun

Die Begehung wurde am 20.12.2024 von Frau Martinez, seitens der Hausverwaltung, und von Frau DI Dobric und Herrn Tegel durchgeführt. Es wird nachgefragt, warum nur zwei Eigentümer davon wussten. Grundsätzlich kann jeder Eigentümer eine Anfrage zur Durchführung von Instandhaltungsarbeiten an die Hausverwaltung herantragen. Das Protokoll der Begehung wurde an alle EigentümerInnen zur Einsicht übermittelt.

Es wird nachgefragt, warum schon drei Angebote eingeholt wurden, obwohl von den Eigentümern noch gar nicht zugestimmt wurde und bei anderen Hausverwaltungen ein anderer Ablauf gewählt wird.

Frau Tomic erörtert, dass, so auch bei der Einladung zur Eigentümerversammlung angemerkt, drei Angebote eingeholt wurden, diese bereits eine Woche vor der Eigentümerversammlung verschickt wurden, um heute bei der Versammlung bereits darüber entscheiden werden kann, ob die Maßnahmen gewünscht werden oder nicht. Dies ist der schnellere und erfolgreiche Weg. Aus Erfahrung möchten Eigentümer bereits bei der Versammlung Preise vorliegen haben, um auch entscheiden zu können, ob Maßnahmen umgesetzt werden sollen oder nicht. Sonst müssen nachträglich Angebote eingeholt und ein Umlaufbeschluss verschickt werden, das in Summe dann 6 Monate dauert. Mit der gewählten Vorgehensweise liegen die Ergebnisse am heutigen Tage bereits vor und können nach Einspruchsfrist beauftragt werden.

Frau Tomic übergibt den EigentümerInnen, eine Excel Liste, die dem Protokoll angehängt wird, mit allen Sanierungsthemen und den Kosten lt. Begehungsprotokoll übersichtlich dargestellt.

Die einzelnen Punkte werden lt. Aufstellung durchbesprochen und es wird, wie folgt, abgestimmt:

Eingangsbereich – Punkt 1: soll lediglich ausgebessert werden, es sind 2 Steine, die herausstehen, diese sollen neu eingesetzt, neuer Sand aufgetragen und eine Ebene geschaffen werden. Die Kosten werden mit max. EUR netto 1.200, - von allen anwesenden EigentümerInnen, bis auf Top 3 Frau Gelles, beschlossen und freigegeben. Die Hausverwaltung wird mit der Firma Verhoeven Kontakt aufnehmen.

Dehnungsfuge – Punkt 13: alle anwesenden EigentümerInnen beschließen, bis auf die Aufbringung des Metallwinkels, die Umsetzung. Die Kosten sind mit netto max. 300,00 gedeckelt. Die Hausverwaltung wird mit der Firma Verhoeven die Umsetzung abklären.

EG + KG + Fliesensockel, Punkt 2, 9, 10, 12 – alle anwesenden EigentümerInnen beschließen die Umsetzung lt. Kostenvoranschlag der Firma Verhoeven GmbH, netto EUR 5.950,00. Des Weiteren soll die Stirnseite zwischen Top 7 und 8 im Stiegenhaus gemalt werden. Diese ist ebenfalls schon stark verschmutzt.

Bodengrundreinigung EG -Punkt 2: alle anwesenden EigentümerInnen, bis auf Top 3 Frau Gelles, sind mit der Umsetzung lt. Kostenvoranschlag der Firma Stutzig & Hacker einverstanden, Preis abzüglich 10% EUR 380,-

Steinabdeckplatten – Punkt 3, Bodenplatten Moos und Reinigung werden durch den Miteigentümer Herrn Tegel durchgeführt. Die Gemeinschaft bedankt sich für das Engagement.

Entfernung Zierkirsche Top 1 und Top 2 – Punkt 7: soll auf einen späteren Termin verschoben werden. Es soll bei dem Bezirksvorsteher angefragt werden, ob Ersatzpflanzungen, die aufgrund des ÖBB-Konzepts für 1130 Wien notwendig werden auch in Privatgärten gesetzt werden können.

Die Beantragung der Fällungsbewilligung bei der Stadt Wien im Wert von netto EUR 100,00 lt. KV der Firma P& E beschließen alle anwesenden EigentümerInnen.

Herr Tegel und Familie Dobric bringen vor, dass der Maschendrahtzaun schon teilweise kaputt ist und darüber hinaus die Höhe zu gering ist, da jeder vorbeigehender Passant in den Garten sehen kann. Es besteht der Wunsch nach einem neuen massiveren Zaun in einer neuen Höhe. Nach kurzem Meinungsaustausch kommen die Eigentümer überein, dass Familie Dobric und Herr Tegel einen Vorschlag für einen neuen Zaun mit neuer Höhe an die EigentümerInnen herantragen. Der Vorschlag Doppelstabmattenzaun, der seitens der Hausverwaltung gemacht wurde, liegt dem Protokoll bei, wird von den anwesenden EigentümerInnen positiv angenommen. Bei dieser Variante könnten auch Lamellen eingezogen werden, um die Einsicht zu minimieren. Die Vorgaben der Stadt Wien zum Thema Zaun sind ebenfalls zu berücksichtigen und werden dem Protokoll beigelegt.

Es wird weiters vereinbart, dass die notwendigen Reparaturkosten, die am Zaun durchzuführen wären, bei der Anschaffung eines neuen Zauns, der von Herrn Tegel, wie auch Familie Dobric, bezahlt werden würden, in Abzug gebracht werden.

Die anwesenden EigentümerInnen sind grundsätzlich mit der Änderung einverstanden, für die endgültige Zustimmung soll bitte die Wahl des Zauns und des Sichtschutzes den MiteigentümerInnen vorgelegt werden. Mit der Zustimmung aller EigentümerInnen wird die Änderung möglich.

Dies dient auch einem sauberen einheitlichen Erscheinungsbild.

Grundsätzlich wird seitens der Hausverwaltung erwähnt, dass das Gebäude bereits älter ist und laufende Instandhaltungsarbeiten dazu dienen ein zeitgemäßes Erscheinungsbild zu erhalten. Dies ist auch für den Werterhalt der Liegenschaft wesentlich.

Punkt 5 Hausreinigung

Frau Tomic fragt nach, ob die Arbeiten der Firma Stutzig & Hacker nun besser erledigt werden. Die Eigentümer sind derzeit zufrieden. Weitere Angebote zu Reinigungsfirmen sind derzeit nicht notwendig.

Punkt 6 Machbarkeitsstudie Heizungsalternative

Frau Tomic führt aus, drei Angebote für Machbarkeitsstudien, für erneuerbaren Energien vorliegen zu haben, diese derzeit aufgrund des Wegfalls der Förderungen aufgrund des hohen Anschaffungswertes uninteressant sind.

Es werden die technischen Entwicklungen abgewartet und das Thema zu einem späteren Zeitpunkt wieder besprochen.

Punkt 7 Allfälliges

Der Feuerlöscher im letzten Geschoss hängt schief. Dieser soll geradegerichtet werden.

Das Unkraut bei den Müllcontainer ist wieder sehr hoch. Die Miteigentümer Herr Tegel und Herr DI Dobric werden dies wieder entfernen.

Die Firma Techem bietet eine kostenlose Objektsicherheitsprüfung an, die Durchführung wird von den EigentümerInnen gestattet. Der Termin wird den EigentümerInnen bekannt gegeben.

Da keine weiteren Anfragen bestehen, bedankt sich Frau Tomic für die gute Zusammenarbeit und schließt die Hausversammlung.

Wien, 11.4.2025