

Objekt: 13014
Referent: Doris Pufler / Daniela Wallner
e-Mail: d.wallner@iv-bruendl.at
Bearbeiter: DPU / DWA
Telefon :+43 (1) 890 48 40 - 29
Datum: 17.09.2018

PROTOKOLL

zur Wohnungseigentümerversammlung der Liegenschaft 1130 Wien, Fourniergasse 14-16

Ort: Pizzeria i Calabresi, 1130 Wien, Speisinger Straße 60

Datum: Donnerstag, 13.09.2018 Beginn: 18:00 Uhr Ende: 19:00 Uhr

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Finanzbericht der Hausverwaltung
 - Jahresabrechnung 2017
 - Vorausschau Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2018
 - Akuteller Stand der Reparaturrücklage
3. Bericht der Hausverwaltung über Erhaltungsmaßnahmen insbesondere
 - Sanierung der Hausbesorgerwohnung für Vermietung
4. Allfälliges
 - Ersatzpflanzung Birke
 - Durchführungstermin Malerarbeiten
 - Dachrinnenreinigung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Um 18:10 Uhr eröffnet Frau Daniela WALLNER im Namen der Hausverwaltung die Versammlung und begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer. Frau Doris PUFLER, die bisherige Referentin, ist ebenfalls anwesend und teilt den Wohnungseigentümerin mit, dass sie aus privaten Gründen die IVB verlässt.

Frau Daniela WALLNER steht Ihnen, ab sofort als Betreuerin ihrer Liegenschaft unter

Telefon :+43 (1) 890 48 40 – 29

Mobil: (+43) 676 311 42 47

e-Mail: d.wallner@iv-bruendl.at

zur Verfügung.

Für die Willensbildung bzw. Beschlussfassung im Rahmen einer Eigentümerversammlung ist mehr als die anteilmäßige Hälfte der Wohnungseigentümer (gerechnet nach Grundbuchsanteilen) erforderlich.

Die Verwaltung macht an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) nur jene Personen zur Anteilsberechnung einbezogen werden dürfen, die im Grundbuch am Versammlungstag als Wohnungseigentümer eingetragen bzw. mit einer gültigen Vertretungsvollmacht eines solchen grundbücherlichen Eigentümers ausgestattet sind.

Bei der Eigentümerversammlung waren von 1885 Grundbuchsanteilen (100%) 1040 stimmberechtigte Anteile anwesend.

Die Versammlung war daher mit 55,17 % beschlussfähig.

Anwesend seitens der Eigentümergemeinschaft (EigG) waren:

- Mag. Gutierrez Donadio Astrid
- Mag. Hölbling Wolfgang
- Dr. Leithner Eckhard
- Schmetterling Frederic
- Corinna Widorn

Mit Vollmacht vertreten waren:

- Neruda Gerda
- Schreiber Julia
- Trummer Martina
- Mag. Dr. Widorn Verena
- Dr. Leithner Eckhart (Top 7)

2. Finanzbericht der Hausverwaltung

- Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2017

- a) Betriebskosten

Die Abrechnung der Betriebskosten, besonderer Aufwendungen und sonstiger Kosten der Bewirtschaftung ergaben für das Kalenderjahr 2017 ein Guthaben in Höhe von EUR 961,51

Die Ergebnisse Ihrer individuellen Abrechnung wurden bereits verrechnet.

- b) Reparaturrücklage

Die Rücklagenabrechnung ergab per 31.12.2017 einen Saldo in Höhe von EUR 32.854,55.

- Vorschau Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2018

Die Hausverwaltung informiert die anwesenden Wohnungseigentümer über das vorläufige Jahresergebnis 2018. Die Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 1-8.2018 schließt aktuell mit einem Guthaben in Höhe von EUR 928,44. Mit einer Erhöhung des monatlichen Betriebskostenkonto im Jahr 2019 ist daher aus heutiger Sicht nicht zu rechnen.

- a) Aktueller Stand der Reparaturrücklage

Mit Stichtag 24.08.2018 weist die Reparaturrücklage auf Guthaben von € 51.100,24 wobei hier die bereits beauftragte Stiegenhausmalerei in beiden Stiegenhäusern in Höhe von netto € 11.032,26 zzgl. 10 % USt noch zu berücksichtigen sind.

Der Reparaturrücklage wird monatlich ein Betrag von EUR 3.393,00 hinzugefügt, sodass bis Ende des Jahres ein voraussichtlicher Rücklagenstand von rd. EUR 50.000,00 errechnet wird.

3. Bericht der Hausverwaltung über notwendige Sanierungsmaßnahmen, insbesondere

- Sanierung der Hausbesorgerwohnung für Vermietung – ID: 41474

Frau WALLNER teilt mit, dass in der vorangegangenen Wohnungseigentümerversammlung die Hausbesorgerwohnung thematisiert wird. Im Vorfeld wurde besprochen, dass die Hausbesorgerwohnung vorerst vermietet werden soll. Für die Vermietung sind einige Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Nachstehende Sanierungen sind für eine ordentliche Vermietung der Hausbesorgerwohnung umzusetzen:

1. Erneuerung der Elektroinstallation
2. Umstellung der Heizung von Gas auf Strom
3. Erneuerung des Badzimmers (Dusche, Verfließung, WC-Schale)
4. Erneuerung der Küche inkl. Küchenblock
5. Erneuerung aller Bodenbeläge
6. Ausmalen der gesamten Wohnung und
7. Streichen des inneren Türblattes

Die Hausverwaltung hat hier erste Kostenschätzungen für die notwendigen Arbeiten eingeholt und werden mit rund EUR 30.000,00 inkl. 10 % MwSt und Bauverwaltungshonorar veranschlagt.

Bei einer erzielbaren Miete in Höhe von EUR 15,00 inkl. Betriebskosten und Steuer (EUR 15,00 / m²) ergibt sich ein monatlicher Ertrag in Höhe von EUR 345,00, somit EUR 4.140,00 jährlich. Die Investitionskosten amortisieren sich daher in rd. 7,5 Jahren.

Auf Hinweis von Hrn. Dr. Leithner, dass die Umsatzsteuer bei einer Vermietung der ehemaligen Hauswartwohnung keine Einnahme der Eigentümergemeinschaft ist, hat Frau Pufler die Amortisation bei den geschätzten Investitionskosten von rd. EUR 30.000,00 mit rd. 8,5 Jahren angegeben. Weiters ist von mehreren EigentümerInnen hervorgehoben worden, dass bei einer Wohnungsgröße von ca. 23 m² längerfristige Vermietungen die Ausnahme sind und sich die Amortisationsdauer dadurch weiter erhöht.

Herr Dr. Leithner wendet ein, dass ein Kostenvorschlag für die Elektrik von Firma Elektro Auer GmbH vorliegt, dieser sollte nochmals aktualisiert werden und die weitere Firmen angefragt werden, um die

□

Kosten anhand eines Vergleiches gegenüberstellen. Herr Schmetterling teilt mit, dass die Firma Molnar, welche mit der Stiegenhausmalerei beauftragt wurden, angefragt werden soll für die Malerei und diverse Kleinarbeiten.

Frau Widorn schlägt die Firma MIBAG für die Einholung von Kosten für die Sanierung vor.

Die anwesenden Wohnungseigentümer kommen überein, dass kein Beschluss über die Vermietung der Hausbesorgerwohnung sowie über die Kosten für die Sanierung in der Wohnungseigentümerversammlung gefasst wird.

Die Hausverwaltung ersucht alle Wohnungseigentümer Firmen **innerhalb von 14 Tagen, sohin bis spätestens 27. September 2018**, zu nennen. Nach Vorliegen gleichwertiger Kostenvoranschläge wird dann ein Rundlaufbeschluss zur Abstimmung der Kosten für die Sanierung der Hausbesorgerwohnung an die Wohnungseigentümer weitergeleitet.

Allfälliges

- Ersatzpflanzung Birke – ID: 39510
Frau WALLNER teilt mit, dass der im Frühjahr 2018 gesetzte Baum im Innenhof im Oktober 2018 neu gepflanzt wird. Der Austausch durch die Firma STS erfolgt kostenlos, da das Baum nicht gedeiht.
- Durchführungstermin Malerarbeiten - ID: 51041
Die Hausverwaltung teilt mit, dass derzeit noch kein Termin für die beauftragten Malerarbeiten in den Stiegenhäuser bekanntgegeben wurde. Über den genauen Termin werden die Bewohner mittels Aushang gesondert informiert.

Inzwischen wurde die Hausverwaltung vom Durchführungstermin der Malerarbeiten durch die Firma Molnar, Rechte Bahngasse 8/1, 1030 Wien, Telefon: +43 (1) 944 425 6, E-Mail: office@molnar-malt.at mit

Arbeitbeginn: Montag, 08. Oktober 2018

Dauer: 2-3 Wochen

informiert.

- Dachrinnenreinigung – ID: 39881
Die Hausverwaltung fragt die Eigentümer, ob die Dachreinigung für Herbst 2018 beauftragt werden soll.
Herr Dr. Leithner sendet 2x jährlich Fotos von den Dachrinnen und es wird je nach Zustand und Laubfall die Dachrinnenreinigung beauftragt.
- „Katzen-WC“ im Garten
Es gab Anregungen zum „Katzen-WC“ im Garten. Diesbezüglich gab es zwei unterschiedliche Lösungsvorschläge durch Herrn Mag. Hölbling und Herrn Dr. Leithner. Es soll in Eigenregie unter den Balkonen Schotter – mit Eisenbändern eingefasst – aufgebracht werden. Die Kosten fürs Material wird dann an die Hausverwaltung gesendet.

- Überprüfung der Elektrik im Keller
Herr Mag. Hölbling informiert, dass seit dem Einbau der Kellerleuchten durch die Fa. Auer im Haus 14 die Leuchtmittel permanent getauscht werden müssen. Hier wird die Hausverwaltung die Firma Elektro Auer GmbH verständigen und die Behebung der Ursache beauftragen.
- Lohnverrechnung außer Haus
Herr Dr. Leithner fragt nach ,warum die Lohnverrechnung durch eine externe Firma durchgeführt wird. Frau Wallner teilt mit, dass die Lohnverrechnung ausgegert ist und durch Frau Hofmann durchgeführt wird.

Es wird daher nachstehender Auftrag an die Hausverwaltung herangetragen, Kosten soweit als möglich zu reduzieren und unnötige Zusatzkosten zu vermeiden.

Frau PUFLER teilt an dieser Stelle mit, dass die FireNet zwar eine Begehung für den Brandschutz im Haus vorgenommen hat, jedoch diese Kosten nicht verrechnet werden. Zum Thema Kostenreduktion hat Frau PUFLER eine Überprüfung der Rechnung von € 980,00 zzgl. USt zugesagt. Die Rechnung sei laut Herrn Dr. Leithner als stark überhöht bezeichnet worden, da die Hauselektrik bei der Verstärkung der Steigleitungen im Jahr 2010 erneuert worden ist und die danach erfolgten Ö-Norm-Neuerungen nur die laienbedienbaren Lasttrennschalter betrafen. Auch bei der Überprüfung der Gasanlage hätten laut Herrn Dr. Leithner die Kosten reduziert werden können, wenn man gleich bei der Überprüfung die Erneuerung der Dichtungen bei den demontierten Gaszählern vorgesehen hätte. Über das Ergebnis der Überprüfungen werden die Wohnungseigentümer gesondert informiert.

Um 19:00 Uhr beenden Frau Wallner und Frau Pufler die Versammlung und verabschieden die Wohnungseigentümer.

Die Hausverwaltung bedankt sich bei allen Wohnungseigentümern für die Teilnahme an der Versammlung.


Daniela Wallner


Doris Pufler