

PROTOKOLL

WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG 2025

Liegenschaft: 1100 Wien, Erlachgasse 83
Versammlungsort: Besprechungszimmer der Pretsch Immobilien treuhand GmbH,
1100 Wien, Neusetzgasse 7
Termin: Donnerstag, 11. September 2025 um 17:00 Uhr

Die ordentliche Wohnungseigentümer-Versammlung wurde gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (BGBl. I Nr. 70/2002 insb. § 25) mit Schreiben an alle Wohnungseigentümer ordnungsgemäß angekündigt.

Anwesend waren:

Top	Wohnungseigentümer	Vertreten durch	NW-Anteile
8	Stella Wittmann	mitanwesend Herr Franz Müller	880
12	Sabine Caliskan		670
13	Vesna Radovanovics-Walters	Herrn Goran Radovanovics	850
16	Markus Teubl	Frau Christine Wurzer**	450
18	Christine Wurzer	mitanwesend Herr Leopold Wurzer	800
	Anwesenheit (Anteile von gesamt 12.502) = 29,20%		3.650

** Vollmacht erteilt

*** Vollmachten werden innerhalb von 14 Tagen nachgereicht
Sollten diese nicht einlangen, können die Anteile nicht mitgezählt werden.

Seitens Immobilienverwaltung Pretsch waren anwesend:

- Mag. Thomas Gutmann
- Ing. Wolfgang Pater
- Ibraim Qerimi
- Tamirlan Paskushev

BESPRECHUNGSERGEBNISSE:

I) BEGRÜSSUNG UND ALLGEMEINES

Herr Mag. Gutmann begrüßt die anwesenden Eigentümer bzw. deren Vertreter zur Eigentümerversammlung. Eingangs wird die Wichtigkeit der Eigentümerversammlung für die ordentliche Liegenschaftsverwaltung betont, weil so wichtige Themen - das gemeinsame Eigentum betreffend - unter den Eigentümern direkt besprochen werden können.

Es wird zum Ausdruck gebracht, dass der Verwalter Dienstleister ist und Wünsche und Bedürfnisse der Eigentümergemeinschaft zu berücksichtigen hat, soweit diese mehrheitlich unter den Eigentümern abgestimmt sind.

Diesbezüglich ist die Teilnahme von möglichst vielen Wohnungseigentümern an der Eigentümerversammlung wertvoll und wichtig.

Allgemein wird über die Möglichkeit der Bevollmächtigung von Vertretern für Teilnahme an der Versammlung und Ausübung des Stimmrechts bei Beschlussfassungen informiert. Ebenso kann ein Eigentümer das Stimmrecht für einen anderen Eigentümer auch ohne vorhergehende Vollmachtserteilung ausüben, wenn die entsprechende Vollmacht innerhalb von 14 Tagen nachgebracht wird.

Im sogenannten Maßnahmenbereich der ordentlichen Verwaltung MUSS die Verwaltung AUCH OHNE expliziten Beschluss der Eigentümergemeinschaft tätig werden, wenn ernste Schäden an der Liegenschaft bestehen oder Haftungsgefahren der Eigentümergemeinschaft drohen (z.B. Dachschäden oder herabfallende Fassadenteile). Soweit Verbesserungen an der Liegenschaft oder (nur) rein optische Maßnahmen an der Gebäudesubstanz von den Eigentümern gewünscht sind (z.B. Dämmung von Gebäudeteilen wie zuletzt bei der obersten Geschossdecke der Fall gewesen, oder Erneuerung der Stiegenhausmalerei) bedarf es einer ausdrücklichen mehrheitlichen Entscheidung der Eigentümergemeinschaft, umso mehr als andere vordringlichere Erhaltungsmaßnahmen anstehen oder drohen, bzw. die Finanzierung nicht gesichert ist.

Der Verwalter nimmt im Rahmen der Eigentümerversammlung die Rolle eines Moderators ein, der die Eigentümer über wirtschaftliche, rechtliche und technische Situationen informiert, damit die Eigentümer auf Basis guter und richtiger Informationen auch entsprechende Entscheidungen treffen können. Der Verwalter legt mit der Abrechnung Rechenschaft für sein sorgsames und wirtschaftliches Tun und Handeln; so ist der Immobilienreuhänder standesrechtlich zum redlichen, sorgsamen und sparsamen Umgang mit dem Vermögen der Eigentümergemeinschaft verpflichtet.

Gegebenenfalls nimmt der Verwalter - insbesondere im Falle von Meinungsunterschieden zwischen Eigentümern - auch die Rolle eines Mediators ein. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verwalter kein Richter ist und auch die Aufgaben der Exekutive nicht übernehmen kann. Besonders wenn Eigentümerinteressen gegeneinander stehen (wie etwa hinsichtlich Nutzung/Vermietung einzelner Bestandseinheiten) und Eigentümer sich uneinig sind kann der Verwalter nur in der Position des unabhängigen Dritten über geltende Rechtslage und Gesetze informierend und beratend die Eigentümergemeinschaft bei der Lösungsfindung und Einigung unterstützen versuchen.

Die Verwaltung ist mit der Liegenschaft praktisch gut vertraut.

Herr Mag. Gutmann informiert über die regelmäßige Anwesenheit der Verwaltung in der Liegenschaft.

So war die Verwaltung im Rahmen diverser Hausbegehungen im Jahr 2023 fünf Mal, im Jahr 2024 drei Mal und heuer ebenfalls bereits drei Mal in der Liegenschaft vor Ort anwesend.

Zwecks Vorbereitung der gegenständlichen Versammlung wurde eine offizielle technische Hausbegehung seitens der Verwaltung (vertreten durch Herrn Ing. Wolfgang Pater und Herrn Ibrahim Qerimi) am 21.08.2025 wahrgenommen. Bei dieser Begehung handelt es sich um eine reine Sichtkontrolle auf Mängel der Liegenschaft; die technische Begehung der Verwaltung kann eine ÖNORM B1300-Begehung durch einen externen Sachverständigen nicht ersetzen. Im Rahmen einer Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 würde wesentlich die Einhaltung einschlägiger Baunormen in Hinsicht auf Gefahren- und Haftungspotential (unter Orientierung am Stand der Technik = Neubaustandard) überprüft werden und es würden auch jene Bauteile der Liegenschaft bezüglich Zustands dokumentiert werden, welche zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in Ordnung sind. Mitunter mag die Befassung eines externen Sachverständigen zwecks Feststellung der Gebäudesicherheit gemäß ÖNORM

B 1300 insbesondere zwecks Abwehr von Haftungsrisiken künftig nicht vermeidbar sein und bleibt dies jedenfalls vorbehalten.

II) LIEGENSCHAFTSABRECHNUNG UND WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG

Die Kurzfassung der ÖNORM-gerechten Anteilsabrechnung für das Jahr 2024 wurde den Eigentümern rechtzeitig (vor dem 30.6.2025) übermittelt. Die Langfassung der Abrechnung samt vollständiger Originalbelegsammlung wird den Eigentümern zur Einsichtnahme (mittels Rundlauf im Haus) angeboten, von den Anwesenden aber nicht übernommen. Es besteht die Möglichkeit, dass Eigentümer in die Originalbelege in den Kanzleiräumlichkeiten der Hausverwaltung Einsicht nehmen.

- **Abrechnung - Abrechnungsergebnisse und Verschreibungspauschalen**

Von den Anwesenden werden die Abrechnungsergebnisse 2024, sowie anteilige Verrechnung diverser Abrechnungsergebnisse zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verrechnung von Abrechnungsergebnissen nicht mehr wie gewohnt im Oktober des Folgejahres, sondern abhängig vom Zeitpunkt der Abrechnungslegung erfolgt.

Im Falle einer Vermietung oder eines Verkaufes sollte mit dem Käufer oder Mieter der Stichtag für die laufenden Zahlungen vereinbart werden um Missverständnisse zu vermeiden.

+ BK-Allgemein Ergebnis: Guthaben € 5.323,55

- **Abrechnungskennzahlen – auf Nutzflächenbasis**

Die Anwesenden werden ausführlich über statistische Wirtschaftskennzahlen informiert. Auszugsweise werden im Folgenden Durchschnittswerte - unabhängig von der tatsächlichen Verteilung in der Abrechnung - für verschiedene Abrechnungskreise auf Nutzflächenbasis wiedergegeben.

➤ Reparaturrücklagenstand per 31.12.2024	€	24.866,07
➤ Reparaturrücklagendotierung monatlich je m² aktuell:	€	1,50
➤ Aufwand BK-Allgemein 2024 je m²:	€	2,39

- **Betriebskosten**

Seitens der Verwaltung wird die aktuelle und historische Entwicklung der Betriebskosten der Jahre 2015 bis 2024 auf der Leinwand anhand von Tabellen und Grafiken den Anwesenden zur Kenntnis gebracht und erläutert.

Die teuersten Betriebskostenpositionen betreffen mit je rund einem Viertel der Gesamtbetriebskosten die Versorgung mit Wasser (samt Abwasserentsorgung) und die Hausbetreuung durch die Hausbesorgerin.

- **Wasserkosten und Wasserverbrauch**

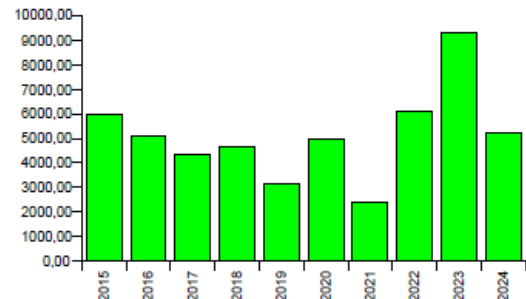
Der historische Höchstwert an Wasserverbrauchskosten der letzten 10 Jahre wurde somit im Jahr 2023 (€ 9.283,86) erreicht. Der Tiefstwert an Wasserverbrauchskosten der letzten 10 Jahre wurde hingegen im Jahr 2021 (€ 2.434,06) erreicht.

Änderungen der Betriebskostenposition „Wasser“ können neben stetig steigendem Tarif und Verbrauchsverhalten der Bewohner aus den Abrechnungsmodalitäten der Wiener Wasserwerke resultieren (4 Quartalspauschalen und einmal jährliche Abrechnung). Die deutliche Reduzierung der Wasserbetriebskosten vom Jahr 2023 auf 2024 hängt mit der im 2.Quartal 2024 gewährten Gutschrift der Wiener Wasserwerke zusammen.

Betriebskostenstatistik Wasser

Objekt-ID	Postleitzahl	Ort	Strasse	Hausnummer	Nutzfläche	Anzahl Bestandseinheiten
135	1100	Wien	Erlachgasse	83	861,47 m ²	17,00

GJ	BK-Wasser	BK-Aufwand je BE und Monat	BK-Aufwand je m ² und Monat
2015	€ 5.994,80	€ 29,39 / BE	€ 0,58 / m ²
2016	€ 5.121,70	€ 25,11 / BE	€ 0,50 / m ²
2017	€ 4.334,20	€ 21,25 / BE	€ 0,42 / m ²
2018	€ 4.672,52	€ 22,90 / BE	€ 0,45 / m ²
2019	€ 3.128,68	€ 15,34 / BE	€ 0,30 / m ²
2020	€ 4.937,59	€ 24,20 / BE	€ 0,48 / m ²
2021	€ 2.434,06	€ 11,93 / BE	€ 0,24 / m ²
2022	€ 6.099,29	€ 29,90 / BE	€ 0,59 / m ²
2023	€ 9.283,86	€ 45,51 / BE	€ 0,90 / m ²
2024	€ 5.232,33	€ 25,65 / BE	€ 0,51 / m ²



Allgemein und informativ wird festgehalten, dass der Wohnbeitrag bis zum 5. jeden Monats fällig und zu begleichen ist und es wird ersucht zu berücksichtigen, dass die Konten bei Einziehungsaufträgen ausreichend gedeckt sind, da sonst Rückbuchungskosten der Bankinstitute die Folge sein können. Die Verwaltung ist gesetzlich verpflichtet ausständige bzw. offene Salden mittels Mahnungen bei schuldig bleibenden Eigentümern einzufordern bzw. einzuklagen und gegebenenfalls innerhalb von 6 Monaten mittels Vorzugspfandrecht auf dem grundbücherlichen Miteigentumsanteil des betroffenen Eigentümers für die Eigentümergemeinschaft sicher zu stellen.

- Reparaturrücklage**

Im Rahmen der Versammlung wird anhand von Balkendiagrammen gezeigt, dass der Reparaturrücklagenstand seit 2021 mit rund EUR 24.866,07 (per 31.12.2024) wieder am Steigen ist. Bekanntlich mussten im Jahr 2020 große Ausgaben für die Sanierung der Lichthoffassade aufgewendet werden.

Die derzeitige Dotierung der Reparaturrücklage beträgt EUR 1.292,21 monatlich bzw. EUR 15.506,52 jährlich, dies entspricht EUR 1,50 je m²-Nutzfläche und Monat. Die aktuell laufende Dotierung der Reparaturrücklage ist im Vergleich zu den oben genannten Betriebskosten als gering zu beurteilen.

Grundlagen für die Definition der laufenden Reparaturrücklagendotierung sind üblicherweise der aktuelle Reparaturrücklagenstand, laufende unterjährige Erhaltungsmaßnahmen, künftiger absehbarer Erhaltungs- und Sanierungsbedarf, sowie Wünsche und Bedürfnisse der Eigentümergemeinschaft. Die Bedeutung der Reparaturrücklage als Sicherheitspolster der Eigentümergemeinschaft (besonders wichtig während Zeiten, in denen einzelne Wohnungseigentümer ihrer Zahlungspflicht nicht ordentlich nachkommen und die Erfüllung gerichtlich erwirkt werden muss oder unvorhergesehene Gebrechens- oder Notfälle größeren Ausmaßes auftreten) wird besonders festgehalten. Aus diesem Grunde wird seitens der Verwaltung grundsätzlich empfohlen, eine Reparaturrücklage ausreichender Höhe anzusparen.

III) INSTANDHALTUNG/REPARATUREN

- laufende Erhaltung**

Im Zuge der Hausbegehung wurde festgestellt, dass der Verputz im Keller teilweise abbricht. Herr Ing. Pater empfiehlt daher das Abschlagen des Verputzes, jedoch nicht das Auftragen eines neuen Putzes. Der Verwaltung liegen für diese Maßnahme Angebote vor. Die Kosten gemäß Billigstbieter Firma Gromko betragen EUR 3.640,- netto. **Die Eigentümer sind nach kurzer Diskussion über die Notwendigkeit der Auftragserteilung an Firma Gromko einverstanden. Der Auftrag wurde seitens der Verwaltung zeitnah nach der Eigentümerversammlung erteilt.**

- Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 und Bauwerksbuch**

Eine systematische Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 hat die wichtige Bedeutung, dass mitunter gefährlicher Liegenschaftsteile erkannt und Lösungsmöglichkeiten gesucht und veranlasst werden können, um das bestehende Haftungsrisiko der Wohnungseigentumsgemeinschaft möglichst zu minimieren.

Herr Mag. Gutmann hält fest, dass die technische Begutachtung der Hausverwaltung nicht die Qualität einer objektiven Gebäudesicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 hat, weil im Rahmen einer Befundaufnahme durch einen unabhängigen technischen Sachverständigen nicht nur Mängel sondern auch alle Gebäudeteile, die zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in Ordnung sind, fachlich aufgenommen und dokumentiert werden. Dadurch kann idealerweise im Falle eines Personenschadens erfolgreich gegenüber einem Geschädigten oder dem zuständigen Gericht nachgewiesen werden, dass zum Zeitpunkt der letzten Befundaufnahme keine Mängel bestanden haben und sich die Eigentümerschaft ausreichend gut um die Sicherheit des Gebäudes bemüht hat. Die Beauftragung eines dafür befugten Professionisten wird demnach für sinnvoll erachtet.

Es wird festgehalten, dass die Anwendung der ÖNORM B1300 derzeit nicht gesetzlich verpflichtend ist. Dennoch ist die Überprüfung der Liegenschaft gemäß ÖNORM B1300 nicht bedeutungslos. Das Vorliegen eines Prüfberichtes gemäß ÖNORM B1300 zeigt, dass die Sicherheit im Haus innerhalb der Eigentümergemeinschaft nicht auf die leichte Schulter genommen wird und sich die Eigentümer mit möglichen Mängeln, wie Stolpergefahren oder haftungsgefährliche Fassadenschäden beschäftigt haben. Es ist anzunehmen, dass ein Gericht im Falle eines mit einem Mangel in Zusammenhang stehenden Sach- oder Personenschadens einen gültigen Prüfbefund gemäß ÖNORM B1300 als entsprechenden „Freibeweis“ berücksichtigen würde.

Herr Mag. Gutmann informiert, dass sich die Verwaltung zeitnah um die Beauftragung einer Gebäudesicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 kümmern wird. Die anwesenden Eigentümer zeigen sich damit einverstanden.

In weiterer Folge wird informiert, dass gemäß jüngster Bauordnungsnovelle für gegenständliche Liegenschaft mit ursprünglicher Baubewilligung vor dem Jahr 1919 ein sogenanntes Bauwerksbuch bis zum Jahr 2027 einzuholen und in weiterer Folge zu führen ist. Die geltenden Vorschriften, Pflichten der Eigentümer und Aufgaben der Verwaltung hinsichtlich Bauwerksbuchs werden im Detail erklärt.

Herr Mag. Gutmann informiert, dass sich die Verwaltung rechtzeitig um die Beauftragung des Bauwerksbuches bei einem geeigneten Sachverständigen und in weiterer Folge die kostenpflichtige Führung des Bauwerksbuches kümmern wird.

Die Anwesenden zeigen sich mit der beschriebenen Vorgangsweise einverstanden.

Grundsätzlich ist eine Wohnungseigentümergemeinschaft wohnungseigentumsrechtlich für die Erhaltung allgemeiner Teile und für die Behebung ernster Schäden (substanzgefährdende Schäden), nicht allerdings für rein gesundheitsgefährdende Schäden (Schimmel wegen schlechter Lüftung) zuständig. Wenn Mängel innerhalb von Bestandseinheiten (samt Schimmel) mit einem ernsten Schaden des Hauses im Zusammenhang stehen ist Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft für die Ursache der Mängel und die Folgeschadenbehebung (unabhängig von etwaiger Versicherungsdeckung) gegeben.

Die Verwaltung erfüllt im Rahmen von Eigentümerversammlungen üblicherweise ihre Verpflichtung die Wohnungseigentümer über Mängel und drohende Schäden, sowie damit zusammenhängende Risiken und Gefahren zu informieren. Erkannte Mängel an allgemeinen Teilen müssen grundsätzlich jedenfalls der ordentlichen Erledigung zugeführt werden, wobei dies keiner wohnungseigentumsrechtlichen Entscheidung der Eigentümermehrheit bedarf.

Soweit Schäden Fälle von „Gefahr in Verzug“ mit Haftungspotential für die Eigentümergemeinschaft darstellen ist die Zustimmung der Eigentümermehrheit ebenfalls nicht gefordert. Selbstverständlich ist die Verwaltung stets bemüht über notwendige und sinnvolle Maßnahmen zu informieren und hat mit dem Vermögen der Eigentümer sorgsam und sparsam umzugehen.

Soweit Personenschäden mit kaputten Gebäudeteilen im Zusammenhang stehen, kann Haftung und Verantwortung der Liegenschaftseigentümer für damit einhergehende Folgen (Genesungskosten, Schmerzensgeld) meist aus dem Titel des Schadensersatzes unterstellt werden. Erfahrungsgemäß wird von Bewohnern und Passanten häufig versucht Liegenschaftseigentümer für alles Mögliche verantwortlich zu machen, diese in Anspruch zu nehmen, um sich selbst schadlos zu halten oder gar zu bereichern.

Die Verwaltung ist daher als rechtlicher Vertreter einer Eigentümergemeinschaft in Liegenschaftsangelegenheiten verpflichtet auffallende Mängel an allgemeinen Teilen so rasch wie möglich zu behandeln, diese idealerweise kurzfristig zu beheben oder zumindest notwendige Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren und Haftungsansprüchen zu veranlassen. Gegebenenfalls kann die Wohnungseigentümergemeinschaft zwar nicht über die grundsätzliche Erledigung einer notwendigen oder dringenden Erhaltungsmaßnahme entscheiden, sehr wohl aber die Entscheidung bezüglich des ausführenden Dienstleisters oder der Art und Weise (insbesondere technisches System oder Methode) der Erledigung treffen.

Möglichkeiten, Gefahren für Bewohner und Besucher festzustellen und abzuwehren, sind neben der tatsächlichen Anwesenheit der Eigentümer oder der Verwaltung im Hause (idealerweise zeitgleich mit dem Auftreten des gefährlichen Schadens), insbesondere die Empfänglichkeit für und die Kenntnisnahme von Meldungen verschiedener Beteiligter (Bewohner, Passanten, Dienstleister, Rauchfangkehrer, Behörde) und die zeitnahe Reaktion darauf.

Die Eigentümer werden daher ersucht auffallende Probleme und Mängel möglichst rasch an die Verwaltung zu melden, damit diese geeigneten Maßnahmen zügig veranlassen kann.

- **Teilinstandsetzung Straßenfassade**

Anhand von Fotos wird den Anwesenden erklärt, dass die Straßenfassade im Bereich des Erdgeschosses lockere Stellen aufweist und aufgrund dessen die Instandsetzung sinnvoll erscheint. Für das Abschlagen der lockeren Stellen, Auftragen eines Grobputzes und Überziehen der Fassade mit Feinputz würden gemäß vorliegendem Angebot der Baufirma Gromko Kosten in der Höhe von EUR 3.300,- netto anfallen. Den passenden Farbton können sich die Eigentümer aussuchen. Die Verwaltung empfiehlt die zeitnahe Beauftragung, um zu verhindern, dass sich die Schäden an der Fassade erweitern. **Die Eigentümer geben an mit der Beauftragung der Firma Gromko einverstanden zu sein. Der Auftrag wurde seitens der Verwaltung unmittelbar nach der Eigentümerversammlung erteilt.**

IV) VERWALTUNG

- **Errichtung einer Aufzugsanlage**

Wohnungseigentümerin Frau Wurzer hat die Verwaltung rechtzeitig vor der Eigentümerversammlung ersucht die Kosten für die Errichtung einer Aufzugsanlage zu erheben, um die Angelegenheit im Rahmen der gegenständlichen Eigentümerversammlung zu behandeln. Eine Kostenschätzung des Aufzugsbetreuers Jeitler-Fida wurde der Verwaltung rechtzeitig vor der Eigentümerversammlung übermittelt. Die Errichtung einer Aufzugsanlage wurde mit Kosten von EUR 220.000,- netto geschätzt. Es wird darauf hingewiesen, dass ein detailliertes Offert erst bei Interesse der Eigentümer ausgearbeitet werden würde. Von Herrn Ing. Pater wird die mögliche Realisierung anhand von Fotos und vorliegender Informationen im Detail erläutert. Außerdem informiert Herr Mag. Gutmann die Eigentümer über verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung. **Nach intensiver Behandlung dieses Themas gibt Antragsstellerin Frau Wurzer bekannt, dass die Errichtung einer Aufzugsanlage nicht mehr weiterverfolgt werden soll, da dies aufgrund der genannten Kosten uninteressant erscheint. Seitens der Verwaltung wird dies zur Kenntnis genommen. Es werden keine weiteren Schritte mehr gesetzt.**

- **Erstellung eines Energieausweises**

Es wird in Erinnerung gerufen, dass seitens der Eigentümer die Einholung eines Energieausweises in der Vergangenheit mehrmals abgelehnt wurde. Gemäß Energieausweisvorlagegesetz muss im Zuge des Verkaufes oder der Vermietung einer Bestandseinheit ein gültiger Energieausweis spätestens bei Vertragsabschluss ausgehändigt werden. Die Entscheidung für die Einholung eines Energieausweises obliegt der Eigentümergemeinschaft mehrheitlich. Im Rahmen der gegenständlichen Eigentümerversammlung fragt Herr Mag. Gutmann die Anwesenden, ob die Einholung eines Energieausweises mittlerweile doch gewünscht ist. Ein Angebot der Firma Bluesave wurde bereits im Vorfeld eingeholt. Demnach würden der Eigentümergemeinschaft Kosten in der Höhe von EUR 940,- netto entstehen.

Die anwesenden Eigentümer sind mit der Beauftragung der Firma Bluesave gemäß vorliegendem Angebot einverstanden und müssen ihre Zustimmung nicht mehr schriftlich bekannt geben. Nicht

anwesende Eigentümer müssen jedenfalls mittels Abstimmungsbogen darüber entscheiden. Im Falle ausreichender Mehrheit würde sich die Verwaltung um die Einholung eines Energieausweises zu den bereits bekannten Kosten kümmern.

- **Hausbesorgerdienstleistung und Winterdienst**

Herr Mag. Gutmann informiert, dass keine gesetzliche Regelung besteht wonach ein Hausbesorger altersbedingt die Arbeit einstellen und Pension antreten muss. Frau Tiftik kann die Tätigkeit so lang sie möchte ausüben. Selbst wenn sie nicht mehr kann ist sie jederzeit berechtigt sich selbstverantwortlich vertreten zu lassen. Frau Tiftik ist sowohl für die Hausreinigung als auch für die Schneeräumung im Haus zuständig und trägt volle Haftung und Verantwortung für ihr Tun.

Die Kosten für die Hausbesorgerin haben im Jahr 2024 EUR 7.260,66 (inkl. Lohnnebenkosten, Reinigung und Winterdienst) ausgemacht. Im Falle bestehender Unzufriedenheit mit der Leistungserfüllung der Hausbesorgerin könnte die Eigentümergemeinschaft versuchen die Kündigung der Hausbesorgerin gerichtlich durchzusetzen. Über die Qualität der Leistung der Hausbesorgerin gibt es eigentümerseitig unterschiedliche Meinungen. Es ist anzunehmen, dass durch die Beauftragung externen Dienstleister für Hausreinigung und Schneeräumung die Kosten reduziert werden könnten.

- **Information über den Standort der Mülltonnen im Hof**

Die Verwaltung informiert, dass die derzeitige Aufstellung der Mülltonnen seitens der zuständigen Behörde beanstandet werden könnte. Es wird festgehalten, dass die Altpapier- und Restmülltonnen im Innenhof aus Brandschutzgründen in einem Abstand von mindestens 2 Metern zu Fenster aufzustellen sind. Vorläufig wird seitens der Verwaltung keine Änderung der Aufstellung veranlasst werden. Im Falle einer Aufforderung seitens des zuständigen Magistrats müssten die Container auf einem anderen Platz (z.B. im Bereich der Hofmauer bzw. im Bereich der Klopfstange) aufgestellt werden. Von den Anwesenden werden diese Informationen allgemein zur Kenntnis genommen.

- **Lagerungen im Keller**

Derzeit werden mehrere Gegenstände im „großen Kellerraum“ gelagert. Seitens der Hausbesorgerin wurden Kosten in Höhe von EUR 500,- für die Entrümpelung der Lagerungen genannt. Die Anwesenden informieren, dass der Heurigentisch der Eigentümergemeinschaft gehört und im Keller zwischengelagert wird. Die Verwaltung informiert, dass es keine aktuelle Mängelmeldung seitens des zuständigen Rauchfangkehrers vorliegt und die Entrümpelung somit derzeit nicht unbedingt notwendig erscheint, aber gegebenenfalls in die Wege geleitet werden müsste.

V) ALLFÄLLIGES

- **Verkauf Top 12**

Die persönlich anwesende Wohnungseigentümerin Frau Caliskan teilt den Anwesenden mit, dass ihre Wohnung Top 12 aktuell zum Verkauf steht. Derzeit ist die Wohnung befristet vermietet. Frau Caliskan erklärt sich für Angebote seitens der Miteigentümer empfänglich. Mit Zustimmung von Frau Caliskan werden die Kontaktdaten (Telefonnummer) im Protokoll wie folgt bekannt gegeben:

Telefonnummer: 0664 54 85 520

Rechtsmittelbelehrung

In Erfüllung der in § 24 (5) WEG 2002 normierten Verpflichtung wird hiermit darauf hingewiesen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung eines übersendeten Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist.

Beschlüsse können daher **ab Hausansschlag am 19.09.2025**

im Falle **ordentlicher Verwaltungsangelegenheiten (§ 28 WEG 2002)**
innerhalb einer Frist von **1 Monat**, somit also bis einschließlich **19.10.2025**

im Falle **außerordentlicher Verwaltungsangelegenheiten (§ 29 WEG 2002)**
innerhalb einer Frist von **3 Monaten**, somit also bis einschließlich **bzw. 19.12.2025**
innerhalb einer Frist von **6 Monaten**, somit also bis einschließlich **19.03.2026**
im Falle **unterbliebener Verständigung von der beabsichtigten Beschlussfassung**

gerichtlich angefochten werden.

Gemäß § 24 (6) WEG 2002 kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb der gebotenen Frist mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, ob Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen **formeller Mängel**, **Gesetzwidrigkeit** oder **Fehlens der erforderlichen Mehrheit** besteht. Beschlüsse im Bereich der außerordentlichen Verwaltung können zudem gemäß § 29 (1) WEG 2002 wegen übermäßiger **Beeinträchtigung einzelner Eigentümer** oder **fehlender Kostendeckung in der Rücklage** angefochten werden.

Bei Fragen steht Ihnen das Team der PRETSCH Immobilientreuhand GmbH jeden Dienstag in den Sprechstunden ohne Voranmeldung von 14⁰⁰ bis 18⁰⁰ Uhr gerne zur Verfügung. Ist die Wahrnehmung der Sprechstunden für Sie nicht möglich ersuchen wir um vorherige Terminvereinbarung unter der Telefonnr. 01/604 51 76

ENDE: 18:35