

Objekt: 13014
Referent: Nico Nauditt-Spieß
e-Mail: n.nauditt-spiess@ivb-immobilien.at
Bearbeiter: NNA
Telefon: +43 (1) 890 48 40 -32
Datum: 17.03.2023




PROTOKOLL

zur Versammlung der Wohnungseigentümer der Liegenschaft
1130 Wien, Fourniergasse 14-16

Ort: Pizzeria Calabresi

Datum: 02. März 2023 Beginn: 18:00 Uhr Ende: 20:45 Uhr

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Finanzbericht der Hausverwaltung
 -  Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung des Vorjahres
 - aktueller Stand der Reparaturrücklage
 - Neudotierung der Rücklagenhöhe
3.  Bericht der Hausverwaltung über erledigte, laufende sowie noch anstehende Erhaltungsarbeiten insbesondere
 - Belagsmaterial im Innenhof (Stolpergefahr)
 - Dachsicherheitssystem (Verkehrssicherheit)
 - Fehlende Handläufe (Verkehrssicherheit)
 - Objektsicherheitsbegehung (B1300) – Antrag Herr Dr. Leithner
4.  Allfälliges

1. Begrüßung

Um 18:10 Uhr eröffnet Herr Nauditt-Spieß namens der IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH die Versammlung und begrüßt die anwesenden Eigentümer. Ebenso anwesend ist Frau Bianca Falconcini (Verwaltung). Beide Verwalter werden zukünftig die Betreuung der Liegenschaft übernehmen. Als Gesprächsleitfaden wird eine Präsentationsunterlage verteilt.

Frau Bianca Falconcini und Herr Nauditt-Spieß, Ihre zuständigen Referenten, sind während den Kanzleizeiten wie folgt erreichbar:

Frau Falconcini
Tel.: 01 / 890 48 40 31
Mail: b.falconcini@ivb-immobilien.at

Herr Nauditt-Spieß
Tel.: 01 890 48 40 28
Mail: n.nauditt-spiess@ivb-immobilien.at

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

Partnergemeinschaften (Ehegatten, Lebensgemeinschaften, Geschwister, etc.) können gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nur gemeinsam ihr Stimmrecht ausüben bzw. ist bei Verhinderung eines Eigentümerpartners eine Vertretungsvollmacht zugunsten des anderen zur wirksamen Stimmabgabe notwendig.

Bei der Eigentümerversammlung waren von 1.885 stimmberechtigten Anteilen 64,92% anwesend. Für die Eigentümerversammlung wurden in der Tagesordnung keine Beschlussfassungen angekündigt. Allfällige Beschlussfassungen erfolgen daher im Rahmen eines schriftlichen Rundlaufbeschlusses. Details entnehmen Sie bitte den nachstehenden Punkten des Protokolls.

2. Finanzbericht der Hausverwaltung



- **Betriebskostenabrechnung 2022**

Herr Nauditt-Spieß informiert die anwesenden Eigentümer über das Ergebnis der Jahresabrechnung des Vorjahres.

Die Abrechnung der Betriebskosten, besonderen Kosten und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung des Kalenderjahr 2023 stellte sich wie folgt dar:

Guthaben € 3.379,45 Verteilung nach 1.885 Anteilen

Die individuelle Einzelabrechnung wurde den Eigentümern im März 2023 übermittelt und wird im Mai 2023 verrechnet.

Sofern eine Auszahlung des Guthabens gewünscht ist, informiert Herr Nauditt-Spieß darüber, dass in der Einzelabrechnung ein Formular beigelegt wurde, welches unterfertigt zu retournieren ist. Bei vorhandenen Einziehungsaufträgen wird das Guthaben beim Einzug am 05.05.2023 berücksichtigt.

- **Rücklagenabrechnung 2022**

Die Rücklagenabrechnung schloss zum 31.12. mit einem Stand in Höhe von **€ 200.345,54**

Der eingehobene Betrag zur allgemeinen Reparaturrücklage beträgt derzeit monatlich **€ 3.393,00**. Das entspricht im Jahr **€ 40.716,00**. Die Rücklage wird ebenfalls nach den Nutzwertanteilen gemäß Grundbuch vorgeschrieben.

Die Dotierung entspricht rd. € 1,80 pro Nutzwertanteil bzw. € 2,69 pro Nutzfläche und entspricht somit der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdotierung.

Der Rücklagenstand zum Versammlungstag beträgt rd. **€ 211.230,00**

- **Neudotierung der Rücklage**

Wie zuvor festgestellt, entspricht die aktuelle Ansparung der Eigentümergemeinschaft fast dem dreifachen Wert der gesetzlichen Mindesthöhe von € 0,90 / m² Nutzfläche / Monat.

Aufgrund der derzeitigen Höhe der Reparaturrücklage wurde darüber beraten, ob eine Senkung der monatlichen Zuführung zur Reparaturrücklage gewünscht ist.

Die anwesenden Eigentümer sind mit einer Reduzierung der Dotierung auf € 0,90/m² einverstanden. Demnach erfolgt die neue Vorschreibung ab 01.06.2023.



3. Bericht der Hausverwaltung über erledigte, laufende bzw. noch anstehende Erhaltungsarbeiten:



- **Belagsmaterial im Innenhof (Stolpergefahr) | ID: 95693**

Die anwesenden Eigentümer werden darüber informiert, dass aus der Begehung gem. ÖNORM B1300 hervorging, dass aufgrund des porösen Gussasphalts im Innenhof diverse Stolpergefahren entstanden sind. Diese sind zu beheben, da es bei Personen- oder Sachschäden zu einer Haftungsthematik für die Eigentümergemeinschaft kommen kann. Der Miteigentümer Herr Dr. Leithner hat im Herbst 2022 bereits in Eigenregie die größten Stolpergefahren mittels Kaltasphalts ausgebessert. Eine nachhaltige Sanierung der gesamten Hoffläche sowie des Gehsteiges ist dennoch notwendig.

Der Gehsteig ist nach Rücksprache mit der Stadt Wien nicht an diese übergeben worden. Die Instandsetzung dessen obliegt daher ebenfalls der Eigentümergemeinschaft.

Ein erster Kostenvoranschlag der Firma Bebau beläuft sich auf € 40.709,90 netto. Dieser beinhaltet den Abbruch von 110 m² Gussasphalt, Randsteine, die Herstellung einer begradigten Tragschicht sowie die Wiederherstellung eines Gussasphalts.

Es wurde auch seitens eines Eigentümers der Vorschlag eingeworfen, Sanduntergrund sowie Pflaster,- bzw. Gittersteine in Betracht zu ziehen.

Da in der heutigen Zeit über Elektroautos und damit verbundene Ladestationen nachgedacht werden muss, bittet Frau Mag. Dr. Patay-Eidler um die Berücksichtigung, sofern der Boden aufgestemmt werden muss.

Die Hausverwaltung informiert, dass bis zum Versammlungstag noch kein Leistungsverzeichnis erstellt wurde und es sich um ein unverbindliches erstes Preisangebot zu Informationszwecken handelt.

Die Hausverwaltung wird nunmehr in Folge ein Leistungsverzeichnis erstellen, die im Zuge der Versammlung vorgebrachten Anregungen dabei berücksichtigen und in Folge mehrere Firmen zur Angebotslegung einladen. Gerne können die Wohnungseigentümer Baumeisterunternehmen namhaft machen, sodass diese ebenfalls zur Angebotslegung eingeladen werden. Wir bitten darum diese bis längstens 03.04.2023 Herrn Ing. Mosser unter p.mosser@ivb-immobilien.at bekannt zu geben.



Da es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt, informiert die Hausverwaltung über die Notwendigkeit und wird die Beauftragung nach Vorliegen vergleichbarer Angebote sowie entsprechenden Vergabeverhandlungen durch den technischen Verwalter, Herrn Ing. Mosser, vergeben. Allfällige Verbesserungsmaßnahmen werden vorab einer Beschlussfassung unterzogen.

• Dachsicherheitssystem (Verkehrssicherheit) | ID: 101073

Entsprechend den Bestimmungen des Arbeitsschutzgesetzes dürfen Spengler oder andere Professionisten keine Arbeiten auf Hausdächern mehr erledigen, welche über kein entsprechendes Dachsicherheitssystem / -sicherheitshaken verfügen. Der bloße Hinweis auf das Fehlen entbindet lt. aktueller Rechtsprechung nicht von der Haftung.

Die Firma Top-Clean legte dazu einen Kostenvoranschlag über die Montage von insgesamt 37 Dachsicherheitshaken vor. Der Preis beläuft sich auf € 6.999,90 netto zzgl. 5% Bauverwaltungshonorar.

Das Angebot wird dem Protokoll beigelegt.

Die Hausverwaltung bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft muss im Notfall gewährleisten, dass ein Arbeiter mit ausreichender Sicherheit das Dach betreten kann. Um hierbei Unfälle zu vermeiden und dafür haftbar gemacht zu werden, ist das Dachsicherheitssystem erforderlich

Der Wohnungseigentümer Herr Dr. Leithner spricht sich gegen die Installation des Dachsicherheitssystem aus.

Aufgrund der unterschiedlichen Meinungen der anwesenden Eigentümer betreffend diese Thematik, weist Frau Falconcini nochmals auf mögliche Szenarien und Haftungen hin. Jedoch ersucht Herr Dr. Leithner dennoch einen Umlaufbeschluss durchzuführen.

Da es sich hierbei um eine dynamische Erhaltungsmaßnahme (ÖNORM B1300 Gebäudesicherheit) und sohin um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt, ist hierfür keine Beschlussfassung erforderlich. Nach Rücksprache mit der Geschäftsführung teilen wir im Rahmen des Protokolls mit, dass die Nachrüstung aufgrund der Verantwortung der Eigentümergemeinschaft sowie der bevollmächtigten Hausverwaltung jedenfalls durchgeführt wird.



Die Hausverwaltung wird daher weitere Angebote einholen, Vergabeverhandlungen führen und in Folge die Wohnungseigentümer mittels Vergabevorschlag informieren.

Gerne können Sie auch Firmen des Gewerkes Dachdecker/Spengler bis 03.04.2023 an Herrn Ing. Peter Mosser unter p.mosser@ivb-immobilien.at bekannt geben.

- **Fehlende Handläufe (Verkehrssicherheit) | ID: 101072**

Ebenfalls aus dem Bericht nach ÖNORM B1300 ging hervor, dass im Außenbereich ein beidseitiger Handlauf fehlt. Dies betrifft die Stiegen zum Hauseingang ONR 14. Diese sind lt. der ÖNORM verpflichtend ab drei Stufen herzustellen. Bei Personen- oder Sachschäden haftet die Eigentümergemeinschaft.

Die Firma SRT legte hierfür einen Kostenvoranschlag über € 2.200,00 netto vor.

Herr Nauditt-Spieß teilt mit, dass es vor der Versammlung eine Begehung mit Frau Falconcini gab, bei welcher festgestellt wurde, dass lediglich ein Handlauf erforderlich ist, da die Mindesthöhe,- und breite für Handläufe nicht überschritten wird.

Da es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt, informiert die Hausverwaltung über die Notwendigkeit und wird die Beauftragung nach Einholung weiterer Vergleichsangebote bzw. Preisverhandlungen durch die hausinterne Technik-Abteilung, vergeben.



- **Objektsicherheitsbegehung (B1300) – Antrag Herr Dr. Leithner**

Nach Besprechung der vorherigen Punkte übergibt Herr Nauditt-Spieß das Wort an den Wohnungseigentümer Herrn Dr. Leithner.

Herr Dr. Leithner teilt mit, dass in der Versammlung 2020 beschlossen wurde, die B1300 Objektbegehung einmalig zu beauftragen und danach nochmals zu besprechen, ob eine weitere Begehung erforderlich ist.

Die Firma Immoscan hat jedoch bereits im November 2022 die zweite Begehung durchgeführt. Herr Dr. Leithner merkt an, dass die Firma Immoscan nicht mehr beauftragt werden soll.

Da nun 2020 erstmalig die B1300 Objektbegehung durchgeführt wurde, stellen die nicht behobenen Mängel eine enorme Haftungsthematik dar, welche eigentlich umgehend behoben werden müssen.

Die anwesenden Eigentümer diskutieren darüber, die Objektbegehung B1300 nicht jährlich sondern lediglich alle 10 Jahre durchzuführen.

Da sich die Hausverwaltung ebenso wie die WEG in der Haftungsthematik befindet, müssen die Objektbegehungen, nach Rücksprache mit der Geschäftsführung, jährlich durchgeführt werden.

Es wird dem Protokoll ein Informationsschreiben der WKO über die ÖNORM B1300 beigelegt.

4. Allfälliges



- **Neuvermietung der Hausbesorgerwohnung vs. Weitere Leerstehung**

Da die Wohnung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung seit 2017 leer steht, aber zugunsten der Reparaturrücklage der Eigentümergemeinschaft vermietet werden könnte, soll darüber gemeinschaftlich beraten werden. Die Hausverwaltung bietet dazu das benötigte Zahlenmaterial und Rechtsauskunft.

Die anwesenden Eigentümer diskutieren über eine Vermietung und kommen zu dem Entschluss, dass sich dies nicht auszahlen würde.

Frau Falconcini schlägt vor, erneut einen Umlaufbeschluss zu starten, jedoch mit dem Verkauf der Wohnung. Seitens der Eigentümer wird dieser Vorschlag angenommen und der Umlaufbeschluss wird in den kommenden Tagen übermittelt.

Sobald die Abstimmung abgelaufen ist, wird ein neuer Termin für die Besprechung der weiteren Vorgehensweise in der Liegenschaft vereinbart.

- **Einhaltung feuerpolizeilicher Bestimmungen**

Die Hausverwaltung informiert, dass aus feuerpolizeilichen Bestimmungen keine Gegenstände abgestellt werden dürfen, da diese im Brandfall den Fluchtweg versperren oder den Brand sogar befeuern könnten. Im Anlassfall besteht sogar die Gefahr, dass die Gebäudeversicherung einen Schaden aus diesem Grund nicht übernimmt. Herr Nauditt-Spieß appelliert daher an alle anwesenden WohnungseigentümerInnen im eigenen Interesse alle Gegenstände zu entfernen. Es muss andernfalls eine Entrümpelung durchgeführt werden, die zu Lasten der Betriebskosten geht.

Jedoch wurde bei der Begehung vor der Versammlungen keine Gegenstände im Stiegenhaus festgestellt..

- **Erneuerung E-Befund im Jahr 2023**

Da der letztgültige E-Befund im Jahr 2017 erstellt wurde und dieser gemäß gesetzlichen Bestimmungen alle 5 Jahre zu erneuern ist, informiert die Hausverwaltung, dass die Neuausstellung zeitnah in Auftrag gegeben wird.



Herr Dr. Leithner bittet darum, den letzten Blitzschutzbericht sowie Elektrobefund dem Protokoll beizulegen.

Weiters soll wieder die Firma Elektro Auer mit dem Elektrobefund beauftragt werden.

- **Thematik „Raus aus Gas“ und Machbarkeitsstudie**

Herr Nauditt-Spieß informiert über die aktuellen Entwicklungen in diesem Bereich und befragt die anwesenden Wohnungseigentümer, ob diese an einer Machbarkeitsstudie hinsichtlich ihrer Liegenschaft interessiert wären.

Die anwesenden Eigentümer sprechen kurz darüber, beschließen jedoch dieses Thema zu vertagen.

- **Abstellplätze**

Frau Mag. Dr. Widorn wirft in die Runde ein, dass die Abstellplätze eigentlich nicht im Eigentum stehen. Herr Nauditt-Spieß teilt mit, dass die Abstellplätze im Eigentum stehen, da diese immer schon im Grundbuch vermerkt sind.

Jedoch soll bei dem nächsten Termin vor Ort die Beschriftung der Plätze besprochen werden. Diesbezüglich hat sich Herr Dr. Leithner bereit erklärt, die Pläne auf welchen die Abstellplätze eingezeichnet sind, zu übermitteln.

Die Versammlung endet um 20:45 Uhr.

Frau Falconcini und Herr Nauditt-Spieß bedanken sich bei den anwesenden Wohnungseigentümern für die Mitarbeit und freuen sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Hinweis gemäß § 24 Abs. 5 WEG:

Der Anschlag dieses Protokolls im Haus erfolgt am **22.03.2023**. Die Frist zur Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft - einzubringen ausschließlich beim zuständigen Bezirksgericht in Außerstreitsachen – beginnt mit deren Anschlag im Haus. Die Anfechtungsfrist beträgt einen Monat ab Anschlag im Haus und endet daher gem. § 24 Abs. 6 WEG am **24.04.2023** (einlangend bei Gericht. Es wurden im Rahmen der Versammlung jedoch keine Beschlüsse gefasst.