

NIEDERSCHRIFT

über die am 27.05.2024 um 17.00 Uhr

in den Besprechungsräumlichkeiten der Kanzlei Wertitsch
stattgefundene Eigentümerversammlung betreffend die Liegenschaft
2340 Mödling, Badstraße 31-33

anwesend: WohnungseigentümerInnen lt. Anwesenheitsliste
für die Hausverwaltung: Gerlinde Umschaden und Claudia Aschauer

1. **Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit**

2. **Bericht über die finanzielle Situation:**

Die Hausverwaltung teilt mit, dass das Konto Betriebskosten per 31.12.2023 ein Guthaben in Höhe von € 9.075,15 ergeben hat und dieses mit der Vorschreibung Juni 2024 abgerechnet wird. Sollte ein Bankeinzug erteilt worden sein, wird das Guthaben automatisch berücksichtigt. Sollte ein Dauerauftrag eingerichtet worden sein, oder eine monatliche Überweisung durchgeführt werden, wird um schriftliche Bekanntgabe einer Bankverbindung ersucht, um das Guthaben überweisen zu können.

Das Rücklagenkonto weist derzeit einen Saldo in Höhe von ca. € 107.000,00 auf. Die WEG-Novelle 2022 sieht vor, dass eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von derzeit € 1,06/m² vorgeschrieben werden müsste. Aufgrund der gut dotierten Rücklage sowie der Tatsache, dass die Liegenschaft vor einiger Zeit generalsaniert wurde, ist die monatliche Vorschreibung in Höhe von € 1.200,00 derzeit beibehalten worden.

3. **Stiegenhausmalerei:**

Nachdem es die finanzielle Situation zulässt, sollen nun die Stiegenhäuser ausgemalt werden. Es werden drei Farbmuster in neutralen Farben angebracht und - wie bei der Auswahl der Fassadenfarbe - soll der jeweilige Farbwunsch angekreuzt werden. Es wird auf eine Höhe von 1,20 m ein Latexsockel angebracht. Ebenso sollen die Handläufe im Zuge dessen mitgestrichen werden. Die Kosten betragen netto € 31.700,00 zuzüglich Mwst.

Vorab muss auf der Stiege 6 ein Wasserfleck in Eingangsbereich abgeklärt werden, bevor hier Arbeiten durchgeführt werden können.

4. **Kellerabteile:**

Es wurde aufgrund eines Anlassfalles eine Überprüfung eines Kellerabteiles wegen Schimmelbefalls vorgenommen. Dieses Gutachten sagt aus, dass durch die hohe Feuchtigkeit der Bauteile in Kombination von eingelüfteter warmer und feuchter Außenluft Kondensat an den Bauteiloberflächen entsteht und sich daher an der Oberfläche der Gipsplatten Schimmelsporen ansiedeln können.



Um festzustellen, ob auch andere Kellerabteile betroffen sind, soll eine Kellerbegehung stattfinden bzw. mögen die Wohnungseigentümer mitteilen, sofern es auch einen Schimmelbefall in ihren Kellerabteilen gibt.

Die hohe Luftfeuchtigkeit kann unter anderem durch Lüftungsvorgänge, welche nur im Winter vorgenommen werden, bekämpft werden. In den Sommermonaten ist ein Lüftungsvorgang zu vermeiden, oder nur in Ausnahmefällen bei Kaltwetterperioden oder in der Nacht. Es wird eventuell auch notwendig sein, die restlichen Kellerfenster, welche noch mit einem Lochblech versehen sind, gegen eine Verglasung zu tauschen.

Angedacht kann auch ein Ventilatorsystem werden. Ebenso sollen die Kellerleitungen gedämmt werden. Weiters ist zu eruieren, wer seine Kellerabteiltüren eventuell „abgedichtet“ hat, sodass keine Luftzirkulation stattfinden kann.

Ebenso soll überprüft werden, welche Kellerabteile nicht gedämmt wurden.

Die Hausverwaltung wird gemeinsam mit dem Sachverständigen, Herrn Ing. Putz die genaue Vorgehensweise besprechen und die WohnungseigentümerInnen in einem separaten Schreiben verständigen.

5. **Wiese:**

Es wurde der Hausverwaltung vorab mitgeteilt, dass die Wiesenflächen in einem unansehnlichen Zustand sind, da diese einerseits nicht gepflegt und andererseits sich kahle Stellen unter den Bäumen befinden. Die anwesenden WohnungseigentümerInnen teilen mit, dass nur das regelmäßige Rasenmähen durchgeführt werden soll und derzeit kein Gärtner mit weiteren Arbeiten betraut werden soll.

6. **Wegbeleuchtung:**

Der Weg von der Badstraßen-Seite zur Stiege 5 ist zu wenig ausgeleuchtet und soll mit einer zusätzlichen Lichtquelle versehen werden.

7. **Heckenschnitt:**

Der jährliche Heckenschnitt, welcher bis jetzt immer im Juli durchgeführt wurde, muss heuer bis längstens 07.06.2024 durchgeführt werden, da eine Aufforderung zum Rückschnitt seitens der Stadtgemeinde Mödling vorliegt.

8. **Allfälliges:**

- Es wurde mitgeteilt, dass einige Kellerfenster Roststellen aufweisen
- Die Eingangstüre auf Stiege 6 muss überprüft werden, da sie im Sommer kaum zu öffnen ist und im Winter nicht ordnungsgemäß schließt. Es wird auch beobachtet, dass die Eingangstüre immer wieder geöffnet bleibt. Ebenso wird mitgeteilt, dass der Verputz in der Leibung herunterfällt.