

# PROTOKOLL

zu der am

**Mittwoch, den 26. Februar 2025 von 18:05 Uhr bis 19:35 Uhr**

**im Weinbau Distel, Hochstraße 36**

**2380 Perchtoldsdorf**

**stattgefundenen**

**WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG**

**1230 Wien, Buckalgasse 6-8**

**Anwesend:** WohnungseigentümerInnen: laut Anwesenheitsliste  
(tlw. durch Vollmacht vertreten)

Hausverwaltung: Hr. Ing. Gebhard Scholz  
Fr. Nina Gajic

Den anwesenden WohnungseigentümerInnen wird für ihr Kommen gedankt.

Es wird festgehalten, dass die Versammlung beschlussfähig ist, da 56,31 %, das entspricht 1.062 von 1.886 grundbücherlichen Anteilen, bei der Wohnungseigentümersammlung anwesend sind.

Die Hausverwaltung bespricht in der Folge die Punkte laut der, gemeinsam mit der Einladung versandten, Tagesordnung.

## **1. Vorstellung Hausverwaltung und Bericht Verwaltungsübernahme**

Herr Ing. Scholz stellt sein Unternehmen, sowie Frau Nina Gajic als, für die Liegenschaft zuständige, Mitarbeiterin vor, sowie bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen im Zuge des Verwaltungswechsels.

Die Hausverwaltung teilt mit, dass zukünftig vierteljährliche Begehungen in der Liegenschaft durchgeführt werden. Einmal im Jahr ist eine, vorher den WohnungseigentümerInnen angekündigte, Begehung geplant.

Herr Ing. Scholz verweist auf die, auch schon bereits in der Liegenschaft angeschlagene, und seitens seiner Kanzlei obsorgte, Notrufhotline und ersucht, diese in Notfällen zu verwenden.

Für die Liegenschaft wurden bei der Volksbank Wien AG, in Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft zwei Konten eröffnet. Es handelt sich hier um ein Geschäftskonto der Wohnungseigentümergeinschaft sowie ein gesetzlich vorgeschriebenes Sparkonto.

Für etwaige Besprechungen steht die Hausverwaltung gerne in beiden Büros, zum einen in der Fleischgasse 1, 2340 Mödling, oder auch in der Mollardgasse 2/9-10, in 1060 Wien zur Verfügung.

*Es folgt Seite 2*

Nachdem vergangenes Jahr die Vorverwaltung die ersten Informationen der Hausverwaltung Scholz Immobilien GmbH übermittelt hat, das war eine Zinsliste sowie die Information über die Liegenschaftskontakte, wurde die Liegenschaft in der Hausverwaltungssoftware der Scholz Immobilien GmbH angelegt.

Anschließend folgte der Versand von „Willkommensschreiben“ inklusive Vorschreibungen, und diversen Beilagen.

Anfang des Jahres 2025 wurden seitens der Vorverwaltung dann in der Folge die liegenschaftsrelevanten Unterlagen übergeben, sowie, nach Aufforderung der Firma Scholz Immobilien Management GmbH, bereits ein Akonto der Treuhandgelder in der Höhe von € 40.000,00 auf das neue Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zur Anweisung gebracht.

Nun ist seitens der Hausverwaltung Dr. Brandstetter GmbH noch die Erstellung der Jahresabrechnung 2024 ausständig. Frau Gajic urgirt diese in regelmäßigen Abständen. Sobald diese, sowie eine komplette Abrechnung zum 31.12.2024 an die Firma Scholz Immobilien Management GmbH übermittelt wurde, werden die entsprechenden Salden übernommen, und eingebucht (die Vorschreibung eines übernommenen Guthabens, bzw. von etwaig übergebenen Rückständen).

Seit Beginn der Verwaltungsübernahme erfolgt seitens Frau Gajic bereits eine Überprüfung der Betriebskostenpositionen.

Diese haben bereits, wie folgt, ergeben:

- Die derzeit in der Liegenschaft anlaufenden Müllkosten sind als „sehr hoch“ zu bezeichnen. Die Hausverwaltung verweist hier auf Potential zur Einsparung. Nach kurzer Diskussion sprechen sich die anwesenden WohnungseigentümerInnen dafür aus, dass versucht werden soll, durch gute Mülltrennung einen der Restmüllkübel abzubestellen. Die Hausverwaltung wird mittels Kennzeichnung eine der Restmülltonnen „sperren“. So soll herausgefunden werden, ob dieser benötigt wird, oder nicht.
- Im Zuge der Verwaltungsübernahme wurde die, seitens der Vorverwaltung installierte technische Objektbetreuung aufgekündigt. Durch die Kündigung ergibt sich eine Einsparung von netto ca. € 700,00/Jahr.
- Des Weiteren wurde bereits die Kündigung der, in der Liegenschaft tätigen, Liftmanagementfirma in die Wege geleitet. Die Kündigung des hier laufenden Vertrages war jedoch erst mit Ende 2025 möglich.
- Hausreinigung  
Die Hausverwaltung teilt den anwesenden WohnungseigentümerInnen mit, dass bei der Position „Hausreinigung“ eine Einsparung von netto ca. € 600,00/Jahr möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Qualität der Reinigungsleistung von dem/der jeweiligen HausbetreuerIn abhängig ist. Nach kurzer Diskussion sprechen sich die anwesenden WohnungseigentümerInnen für einen Wechsel der Hausreinigungsfirma aus.

Die Hausverwaltung wird hier ergänzende Kostenvoranschläge einholen, und dann eine Kündigung in die Wege leiten.

Die derzeitige Hausreinigung wurde weiters angewiesen, diverse, im Haus vorgefundene, Mängel zu beheben. Es wurden unter anderem die diversen Gullys im allgemeinen Hofbereich, im oberen Stiegenhausbereich bei den Fenstern der Staub entfernt, die Müllräume nachgereinigt, usw.,

- Die Hausverwaltung wurde seitens eines Baumgutachters kontaktiert. Dieser wollte die jährliche Baumüberprüfung obsorgen. Herrn Ing. Scholz ist nicht bekannt, welche Bäume in der Liegenschaft überprüft werden sollen. In der Liegenschaft käme ein einziger Baum in Frage. Dieser befindet sich im Innenhof, und in einem Betontopf. Augenscheinlich ist eine Überprüfung des besagten Baumes nicht erforderlich. Frau Gajic wird daher die Begutachtung des besagten Baumes absagen.
- Herr Ing. Scholz ist ebenfalls bereits damit befasst, die Gebäudeversicherung zu überprüfen. Ein Wechsel der Gebäudeversicherung kann jedoch erst im August bzw. September 2025 erfolgen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Kosten der derzeitigen Gebäudeversicherung halbwegs marktkonform sind, jedoch eine erhebliche Verbesserung der Deckung erzielt werden kann.
- Gas- und Strombezug  
Die Hausverwaltung teilt mit, hier keinerlei Verträge seitens der Vorverwaltung erhalten zu haben. Diese werden derzeit bei der Lieferantin Wien Energie eingefordert. Sobald diese vorliegen, wird Frau Gajic hier einen Vergleich anstellen, und versuchen, hier ebenfalls Kosteneinsparungen zu erzielen.
- Betreffend Heizungsservice ist derzeit die Firma Viessmann beauftragt. Die hierfür in Rechnung gestellten Kosten sind als „in Ordnung“ zu bezeichnen. Die anwesenden WohnungseigentümerInnen ersuchen jedoch, den bisher im Frühjahr durchgeführten, Termin in die Monate August oder September (den Zeitraum vor der Heizperiode) zu verschieben.
- Die anwesenden WohnungseigentümerInnen teilen mit, dass in den vergangenen Jahren selten eine Garagenreinigung durchgeführt wurde. Die Hausverwaltung verweist auf die Wichtigkeit der Durchführung, und wird eine entsprechende Reinigung für das Frühjahr organisieren.

## **2. Arbeiten im Haus**

- a) Die Hausverwaltung wird auf eine, möglicherweise schadhafte, Abdichtung des Müllraumbodens hingewiesen. Dadurch ist ein Feuchtedurchtritt in den Keller möglich. Des Weiteren wird die Hausverwaltung ersucht, in diesem Bereich einen „Prellschutz“ anbringen zu lassen.
- b) Die Firma Scholz Immobilien Management weist auf die Notwendigkeit der einmalig jährlichen Überprüfung der Dachhaut inklusive Reinigung der Rinnen-, Fallrohre und Regensinkkästen. Die anwesenden WohnungseigentümerInnen der Liegenschaft werden hier gebeten, in diesem Zuge alle im Bereich der Eigengärten befindlichen Regensinkkästen in Eigenregie zu reinigen.

- c) Die WohnungseigentümerInnen haben die Hausverwaltung betreffend einem Druckverlust in der Heizungsanlage kontaktiert. Laut derzeitiger Recherchen dürfte diese Problematik jedoch mit einem, bereits im vergangenen Dezember evidenten, Heizungsgebrechen zusammenhängen. Seit Reparatur des Gebrechens sind laut den anwesenden WohnungseigentümerInnen keine, bzw. nur minimale weitere Druckverluste erkennbar. Die Hausverwaltung ersucht daher um Informationen, sollte es weitere Druckverluste geben. In diesem Fall wäre unter anderem eine Druckhalteanlage anzuschaffen und einzubauen.
- d) Im Garagenbereich wird hier anfallendes Regenwasser bzw. schmelzender Schnee in den Schächten gesammelt. Herr Ing. Scholz teilt mit, dass in diesem Fall die Sickerschächte in regelmäßigen Abständen zu leeren sind.
- e) Im Bereich der Garagenaußenwand ist ein Abblättern des Verputzes im Bereich der Rigole erkennbar. In diesem Bereich sind die Wände und die hier angebrachte Abdichtung instand zu setzen. Die Hausverwaltung wird hier entsprechende Professionisten zur Kosten-voranschlagslegung einladen und die Instandsetzung projektieren. Sobald alle diesbezüglichen Informationen vorliegen, wird Frau Gajic die Wohnungseigen-tümerInnen der Liegenschaft hiervon in Kenntnis setzen.
- f) Eine defekte Türdichtung der Hauseingangstüre zum Mehrfamilienhaus wurde seitens der Hausverwaltung getauscht.
- g) Die anwesenden WohnungseigentümerInnen geben bekannt, dass eine, im Bereich der Garagendecke angebrachte, Torisolierung zu fixieren ist. Die Hausverwaltung wird die Instandsetzung in die Wege leiten, sobald ein hierfür geeigneter Professionist im Haus tätig ist.
- h) Herr Ing. Scholz berichtet, dass die beiden, in der Liegenschaft eingebauten, Tauchpumpen defekt sind. Eine befindet sich im Heizraum, und eine in der Waschküche. Die anwesenden WohnungseigentümerInnen teilen mit, dass derzeit in der Waschküche keinerlei Waschtätigkeit stattfindet, und die Tauchpumpe in der Waschküche daher nicht benötigt wird. Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass jedoch die Tauchpumpe im Heizraum funktionieren sollte. Im Falle eines Heizungsgebrechens wäre eine ordnungsgemäße Funktion erforderlich. Herr Ing. Scholz wird dieser Thematik nachgehen, und die Kosten für den Tausch der Pumpe im Heizraum erheben.

### **3. Allfälliges**

- a) Die anwesenden WohnungseigentümerInnen verweisen darauf, dass der Müllraumbereich immer versperrt sein sollte. Die Hausverwaltung wird hier einen entsprechenden Aushang in der Liegenschaft anbringen.
- b) Die Hausverwaltung ist bereits damit befasst, Kostenvoranschläge für die Heizungs- und Warmwasserabrechnung bei Alternativenbietern einzuholen. Herr Ing. Scholz hält hier jedoch fest, dass derzeit nur sehr wenige Verrechnungsfirmen am Markt verfügbar sind.

- c) Die Hausverwaltung wird befragt, ob die Reihenhäuser derzeit am Liftverrechnungsschlüssel teilnehmen, bzw. Kosten für den Lift bezahlen müssen. Eine anschließende, an die Versammlung durchgeführte, Recherche ergibt:

*Die WohnungseigentümerInnen der Reihenhäuser werden NICHT mit Liftkosten belastet.*

- d) Der Hausverwaltung wird Unzufriedenheit mit einer, in die Liegenschaft entsandten, Elektrofirma (Firma Weisgram GmbH) mitgeteilt. Die Hausverwaltung wird bei der hier zuständigen Firma entsprechend nachfragen, und auf Wunsch der WohnungseigentümerInnen die Firma in der Liegenschaft nicht mehr beschäftigen.
- e) Bei einer Begehung der Liegenschaft wurden erhebliche Ablagerungen im Kellerbereich festgestellt. Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass im Bereich der KFZ-Stellplätze lediglich ein KFZ abgestellt werden darf. Weitere, in diesem Bereich abgestellte, Ablagerungen sind nicht zulässig. Die hier betroffenen WohnungseigentümerInnen werden um entsprechende Entfernung und Abtransport der hier gelagerten Fahrnisse ersucht.

Da keine weiteren Fragen mehr anstehend sind, bedankt sich die Hausverwaltung für die äußerst kooperative Zusammenarbeit, und beendet die Versammlung um 19:35 Uhr.

Wien, am 21.03.2025

Ing. Gebhard Scholz, e.h.  
Scholz Immobilien Management GmbH