



Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16. Mai 2022 - Raaber-Bahn-Gasse 13, 1100 Wien

Leitung

Vanessa Kovar / Junior-Verwalterin (in Vertretung für Frau Schwarz)
Julian Weinberger / Assistent / DW 160 / E julian.weinberger@wbi.wien

Ort

Café Restaurant Cactus II, Pernerstorfergasse 9, 1100 Wien

Tagesordnung

1. Begrüßung, Protokollierung der Anwesenden, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Finanzielle Gebarung der Liegenschaft / Genehmigung der Jahresabrechnung
3. Punkte aus der Begehung am 5. April 2022
4. Aktueller Statusbericht
5. Sanierung Garagenboden
6. Stiegenhaus Beleuchtung
7. Anliegen der Eigentümer
8. Finanzierung der geplanten Arbeiten

1. Begrüßung, Protokollierung der Anwesenden, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Kovar begrüßt um 17:00 Uhr die anwesenden Eigentümer, bedankt sich für das Kommen und gibt einen kurzen Überblick über die Tagesordnungspunkte der Versammlung.

Die Beschlussfähigkeit der Eigentümergemeinschaft ist nicht gegeben. Summe der Anteile: 959 von 2.624, das entspricht 36,55%.

Folgende Eigentümer waren anwesend:

- // Frau Dr. Zvonarich-Schweiger und Herr Zvonarich (Top 7) ?Vollmacht Herr Zimmermann
- // Frau Janik (Top 9)
- // Herr Kiraly (Top 11)
- // Frau und Herr Wottawa (Top 12)
- // Frau Koller (Top 13)
- // Frau Wallner (Top 14) ?Vollmacht Frau Wottawa
- // Herr Hackl (Top 18) ?Vollmacht Herr Zimmermann
- // Frau Zimmermann (Top 19)
- // Herr Mag. Hager (Top 20)
- // Frau und Herr Burian (Top 57)
- // Herr Mag. Zimmermann (Top 28)
- // Frau Cerny (Top 30)



2. Finanzielle Gebarung der Liegenschaft

Der aktuelle rechnerische Rücklagenstand beträgt rund 94.810,00 Euro. Eine detaillierte Aufstellung der Einnahmen und geplanten Ausgaben wird im letzten Tagesordnungspunkt ausführlich besprochen.

Die Abrechnung für das Jahr 2022 wurde am 17. März 2022 versendet. Es gibt seitens der Eigentümer keine Fragen oder Einwände dazu und wird die Abrechnung für das Jahr 2021 genehmigt.

Es gibt aktuell keine eingeklagten Bestandnehmersalden.

3. Punkte aus der Begehung

Senkung Vorlauftemperatur Fernwärmestation

Bei der Begehung wurde angeregt, die Vorlauftemperatur der Heizungsanlage um 5 Grad zu senken, da die Temperaturen im Stiegenhaus in den oberen Stockwerken viel zu hoch sind.

Im Zuge der Eigentümerversammlung wurde folgende Vereinbarung getroffen:

// Nachtabsenkung der Heizungsanlage 22.00 Uhr bis 5.00 Uhr

// Dichtheit der Ventile soll auf Kosten der WEG geprüft werden.

Sichtfenster Postkästen

Wir werden Sichtfenster für die Postkästen bestellen und er Hausbesorgerin zur Abholung zukommen lassen.

Fensteranstrich hofseitig (Projekt 4322/2021)

Wir haben die Information erhalten, dass die hofseitigen Fenster in schlechtem Zustand sind und einen neuen Anstrich benötigen. Die Firma Kettner & Gössler hat alle Fenster (betrifft somit auch die straßenseitigen Fenster) inklusive Balkontüren um 39.833,45 Euro netto angeboten.

Bei der Begehung wurde mitgeteilt, dass, nach Meinung der anwesenden Eigentümer, der Anstrich aktuell noch nicht notwendig ist. Somit werden die Arbeiten mittelfristig eingeplant.

Sollten Sie vorab Bedarf am Anstrich der Fenster haben, bitte ich um Rückmeldung bis 20. Juni 2022.

Desweiteren soll ein Tischler zur Besichtigung und Legung eines Kostenvoranschlages beauftragt werden. Die Fenster sollen im Zuge der Fassadensanierung getauscht werden sollte dies erforderlich sein.

4. Aktueller Statusbericht

Unkrautwuchs Terrasse Top 37/38 (Projekt 1066/2020)

Das Problem mit dem Unkrautwuchs von Top 37/38 ist noch immer nicht gelöst. Wir haben bereits drei Angebote mit Kosten zwischen 2.180,00 und 14.148,00 Euro netto mit verschiedenen Sanierungsvarianten erhalten. Die Eigentümerin von Top 37/38 hat vorgeschlagen, Kiesfangleisten (Spezialprofile) anzubringen. Wir werden einen Kostenvoranschlag von einem Spengler einholen.



5. Sanierung Garagenboden (Projekt 4323/2021)

Die Firma Trimmel Bau hat zwei verschiedene Sanierungsvarianten angeboten:

// Sanierung mittels Gussasphalt - Kosten 70.937,70 Euro netto

// Sanierung mittels Verbundestrich - Kosten 81.292,70 Euro netto

Frau Wottawa hat gebeten, die Firma Trimmel Bau hinkünftig nicht mehr zu beauftragen, da sie mit der Vorgehensweise bei der letzten Sanierung nicht zufrieden war.

Wir schlagen vor, mit der Firma Asphalt Felsing (ist auf solche Arbeiten spezialisiert) einen Termin zu organisieren, wo alle interessierten Eigentümer teilnehmen können und der genaue Leistungsumfang besprochen wird.

Die anwesenden Eigentümer haben ersucht die Garage nur auszubessern und nicht komplett zu Sanieren.

6. Stiegenhaus Beleuchtung

Es gibt die Überlegung, die Beleuchtung des Stiegenhauses auf Bewegungsmelder umzustellen. Die Firma Elektro Fürnsinn hat zwei verschiedene Varianten angeboten:

// **Variante 1:** In den Beleuchtungskörpern wird ein Bewegungsmelder integriert. Es handelt sich um die ökonomischere Variante, da das System autark läuft und jede Lampe extra geschaltet wird (Empfehlung Elektriker). Die Kosten betragen 3.010,00 Euro netto.

// **Variante 2:** Bei dieser Variante werden die Lampen nicht ausgetauscht (es fällt somit kein Müll an), dafür wird keine Energie gespart. Statt dem Taster gibt es hinkünftig einen Bewegungsmelder, mit welchem die komplette Stiegenhausbeleuchtung geschaltet wird. Die Kosten betragen 7.875,60 Euro netto, da bei dieser Variante zusätzliche Drähte vonnöten sind.

Sollten sich die Eigentümer für eine der beiden Varianten aussprechen, werden wir nach Einholung von zwei weiteren Angeboten mit dem wirtschaftlichen Bestbieter einen Termin vor Ort vereinbaren und alle interessierten Eigentümer sind herzlich eingeladen.

Die anwesenden Eigentümer haben ersucht weitere Kostenvoranschläge einzuholen.



7. Anliegen der Eigentümer

Garagentor

Da das Garagentor zum wiederholten Male beschmiert wurde, wurde vorgeschlagen, das Garagentor mit einer Folie zu bekleben und bei Graffitis einfach die Folie abzuziehen. Da sich die anwesenden Eigentümer auf keine Variante einigen konnten hat Herr Wottawa mitgeteilt, dass er sich um diese Angelegenheit kümmern wird und die betroffenen Flächen ausmalt.

Bekämpfung Vandalismus

Die anwesenden Eigentümer haben sich sehr über die Sicherheit im Haus beklagt. Um den Vandalismus bekämpfen zu können, möchten die anwesenden Eigentümer eine echte Kamera in der Liegenschaft anbringen. Herr Zimmermann wäre bereit das Videomaterial zu sichten.

Für die Installation einer Videoüberwachung sind folgende Voraussetzungen nötig:

- // Alle Eigentümer (100%) müssen zustimmen
- // Die DSGVO muss eingehalten werden.
- // Es dürfen nur 48 Stunden aufgezeichnet werden.
- // Desweiteren muss ein Datenschutzbeauftragter gefunden werden.

Herr Zimmermann teilte im Zuge der Eigentümerversammlung mit das er sich dieser Angelegenheit annehmen könnte. Im Anhang Übermitteln wir Ihnen den Umlaufbeschluss zur Abstimmung und Anbringung einer echten Videokamera.

8. Finanzierung der geplanten Arbeiten

Sanierung Garagenboden (Kostenschätzung)	70.000,00 Euro
Beleuchtung Stiegenhaus (Beleuchtung in Bewegungsmelder)	3.010,00 Euro
Geplante Aufwendungen	73.010,00 Euro
20% Umsatzsteuer	14.602,00 Euro
Finanzierungsbedarf rund	87.612,00 Euro
Aktueller Stand Reparaturfonds rund	94.810,00 Euro
Monatliche Ansparung Reparaturfonds	2.400,00 Euro

Folgende Projekte werden mittel- bis langfristig eingeplant:

// Fensteranstrich - Kosten: ca. 40.000,00 Euro

Für folgende Projekte sind noch keine Kosten bekannt:

// Anbringung Kiesfangleisten Dachterrasse Top 37/38

// Beschriftung Postkästen

Hinweis: Da uns noch nicht alle Angebote aufliegen, kann es nachträglich zu einer Änderung der Kosten kommen.

Monatliche Vorschreibung

	Aktuell	Euro / m ²	Verteilungsschlüssel
Betriebskosten:	6.000,00 Euro	2,25 Euro	Individuell
Warmwasser:	1.600,00 Euro	0,60 Euro	Individuell
Heizkosten:	2.410,00 Euro	0,91 Euro	Verbrauch
Reparaturrücklage:	2.400,00 Euro	0,90 Euro	Nutzfläche

Frau Kovar bedankt sich für die Aufmerksamkeit und beendet die Versammlung um 18:05 Uhr.

Termine und Fristen

Versand des gegenständlichen Protokolls an alle Wohnungseigentümer: 24. Mai 2022

Beilagen

Kostenvoranschlag
Umlaufbeschluss