



1180 Wien, Weitlofgasse 18

Protokoll
der Eigentümerversammlung
am Donnerstag, 29.06.2023 im Restaurant “Edelhof“



TAGESORDNUNGSPUNKTE:

1. Begrüßung und Vorstellung
2. Sanierung: Sockel / Eingangsbereich
3. Hof: Bodenbelag erneuern
4. Allfälliges

ANWESENDE:

Frau Susanne WASSAK-WIRTH

Frau Dr. Doris STEINHAGEN

Frau Claudia GABAUER

Frau Elisabeth ZENKL

Herr Ing. Erwin WANNEMACHER

Herr Maximilian VACLAVIK

vertreten durch Hrn. B. GRUSCH

Frau Mag. Andrea TRAMPITSCH

vertreten durch Fam.

ZENKL/WANNEMACHER

Frau Valerie MAURITZ-DULOT

vertreten durch Hrn. M. MAURITZ

Herr Michael MAURITZ

Frau Barbara SALCHER

Von der Hausverwaltung anwesend:

Frau Christine MATZKU

FESTSTELLUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT:

Es sind 820 von 1032 nach grundbücherlichen Anteilen anwesend. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist daher mit 79,46 % beschlussfähig.

BEGRÜßUNG UND VORSTELLUNG:

Frau Matzku begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und bedankt sich für die Teilnahme an der Eigentümerversammlung. Von der Hausverwaltung wurde für die Eigentümerversammlung eine Informationsmappe vorbereitet, welche einen aktuellen Grundbuchauszug und Kostenvoranschläge für die dringend anstehenden Sanierungsmaßnahmen enthält.

ÖFFNUNGSZEITEN UND KONTAKTE:



Unsere Kanzleistunden sind Montag bis Donnerstag 8-17 Uhr und Freitag von 8-14 Uhr. Sprechstunden sind jeweils Dienstag und Donnerstag von 14-16 Uhr bzw. stehen wir Ihnen auch jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Für allfällige telefonische Anfragen sind die für Ihre Liegenschaft zuständigen:

Frau Christine Matzku (01/401 45 – 34, c.matzku@friedrich.at)



GARTENBENUTZUNG

Frau Matzku gibt bekannt, dass Frau Wassak-Wirth die 100 %tige Zustimmung der Eigentümer für die weitere Benutzung des Gartenanteils auf weitere 3 Jahre, erhalten hat. Die Erträge werden in der Rücklage gutgeschrieben.

SANIERUNG: SOCKEL/EINGANGSBEREICH



Seitens der Verwaltung wird den anwesenden Wohnungseigentümer anhand von Kostenvoranschlägen bzw. Fotodokumentationen die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen vorgestellt.

SANIERUNG FASSADENSOCKEL



Abb. 1 | Beschädigungen Fassadensockel



Abb. 2 | Beschädigungen Fassadensockel

Über die drei vorgelegten Offerte wird seitens der Hausverwaltung die Fa. NN-Building vorgeschlagen. Nach einigen technischen Fragen einigt man sich darauf, dass Herr Ing. Wannemacher mit der Hausverwaltung und der ausführenden Firma einen vor Ort Termin wahrnimmt – um die offenen Punkt abzuklären.

Frau Matzku erklärt, dass diese Maßnahme bereits in die ordentliche Verwaltung fällt – um weitere Schäden an der Substanz des Hauses – ebenso die aufsteigende Feuchte im EG - zu vermeiden.



EINGANGSBEREICH

Durch die offenen Stellen im straßenseitigen Fassadenbereich, kommt es auch zu Feuchtigkeitseintritten im Eingangsbereich, wie Frau Matzku erläutert.

Auch hier werden die offenen Fragen vor Ort mit der ausführenden Firma abgeklärt.

Das Rigol von dem Haustor wurden bereits erneuert.

GERUCHSBELÄSTIGUNG IM EINGANGSBEREICH

Aufgrund der Geruchsbelästigung im Eingangsbereich wird ersucht bei dem Rigol vor dem Haustor einen Siphon einzubauen.

Da die Sanierungskosten in der Rücklage keine Deckung finden, ist es erforderlich die Rücklage aufzustocken. Eine Liste über die anteiligen Kosten je Wohneinheit wird ausgehändigt.

HOFSANIERUNG

Der Mappe liegt ein Offert für eine Teil- bzw. Komplett-Instandsetzung des Hofbodens bei. Im Zuge der Begehung mit Herrn Ing. Wannemacher soll abgeklärt werden, wie dringlich diese Sanierung ist.

ALLFÄLIGES



Wünsche, Anregungen und Verbesserungsvorschläge, welche im Rahmen der Eigentümerversammlung besprochen wurden.

Anfrage: HEIZUNG

Die Heizung wurde auf Sommerbetrieb umgeschaltet.

Wie bereits in der letzten Versammlung wird nochmals auf die WOHNRECHTSNOVELLE 2022 hingewiesen:

Es wird den anwesenden Wohnungseigentümern zur Kenntnis gebracht, dass der Gesetzgeber mit Beginn des Wirtschaftsjahres 2022 ein neues Bundesgesetz beschlossen hat, mit welchem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird. Folgende Änderungen werden demnach schlagend:

- Neuerungen beim Änderungsrecht der Wohnungseigentümerin/des Wohnungseigentümers (§ 16 Wohnungseigentumsgesetz 2022, idF WEG 2002)

- Auskunftspflicht der Verwalterin/des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümerinnen/anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten (§ 20 Abs. 8 WEG 2002)
- Erleichterung der Willensbildung (§ 24 Abs. 4 WEG 2002)
- Mindestdotierung der Rücklage (0,90 € pro m² - § 31 Abs. 1 WEG 2002)



Derzeit werden EUR 0,88/Anteil eingehoben, Frau Matzku empfiehlt eine Erhöhung von EUR 1,00/Anteil. Der Vorschlag wurde angenommen.

NUTZWERTGUTACHTEN

Die Hausverwaltung ist verpflichtet, nach dem Stand im Grundbuch vorzuschreiben. Laut anwesenden Eigentümer ist bekannt, dass die derzeitige Nutzwertaufstellung nicht stimmt. Für die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachten ist eine 100 %ige Zustimmung erforderlich, da dies nicht in die ordentliche Verwaltung fällt.



Frau Matzku bedankt sich bei allen anwesenden Eigentümern für den konstruktiven Abend und schließt die Versammlung gegen 19:00 Uhr.

Dieses Schriftstück stellt kein Wortprotokoll, sondern eine sinngemäße Wiedergabe der besprochenen Inhalte dar

RECHTSMITTELBELEHRUNG:

Entsprechend § 24 WEG wird festgehalten, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung am 15.07.2023 ausgehängt wird. Das Datum des Aushanges löst den Fristenlauf für die Anfechtung der gefassten Beschlüsse aus. Die Anfechtung hat grundsätzlich innerhalb eines Monats beim zuständigen Bezirksgericht zu erfolgen. Die gesetzliche Einspruchsfrist endet somit am 16.08.2023. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 WEG binnen 3 Monaten angefochten werden. Für derartige Anfechtungen endet die Frist am 16.10.2023.