



1180 Wien, Weitlofgasse 18

**Protokoll
der Eigentümerversammlung
am Donnerstag, 06.05.2024 im Restaurant “Edelhof“**



TAGESORDNUNGSPUNKTE:

1. Richtigstellung Nutzwertgutachten
2. Allfälliges

ANWESENDE:

Frau Dr. Doris STEINHAGEN

Frau Claudia GABAUER

Frau Elisabeth ZENKL

vertreten durch Hrn. Felix Wannenmacher

Herr Ing. Erwin WANNEMACHER

vertreten durch Hrn. Felix Wannenmacher

Frau Valerie MAURITZ-DULOT

vertreten durch Hrn. M. MAURITZ

Herr Michael MAURITZ

Frau Barbara SALCHER

Von der Hausverwaltung anwesend:

Frau Christine MATZKU

Frau Hannah ERTL

FESTSTELLUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT:

Es sind 659 von 1032 nach grundbücherlichen Anteilen anwesend. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist daher mit 63,86 % beschlussfähig.

BEGRÜßUNG UND VORSTELLUNG:

Frau Matzku begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und bedankt sich für die Teilnahme an der Eigentümerversammlung.

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)



RICHTIGSTELLUNG NUTZWERTGUTACHTEN

Die Hausverwaltung hat einen Entwurf für das neue Nutzwertgutachten für die Eigentümerversammlung vom Architekturbüro AW Architekten ausarbeiten lassen und zur Besprechung mitgebracht. Dieses wird den anwesenden Eigentümer ausgehändigt und liegt diesem Protokoll bei.

Herr Sinnabell (AW Architekten) geht den Entwurf mit den anwesenden Eigentümern durch und erläutert die Veränderungen, welche sich für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte ergeben. Die Begründung bzw. die Änderungen im Detail sind auf Seite 4 festgehalten. Grundsätzlich bestand der Fehler bei dem aktuellen Nutzwertgutachten darin, dass die jeweils den einzelnen Wohnungen zugewiesenen Abzüge nicht abgezogen, sondern addiert wurden. Hierdurch ergaben sich falsche Nutzwerte.

Außerdem gibt es einen Bewertungsfehler bei Top 1 und die nicht vorhandene Garage wird umgewidmet.

Dies ist, wie auch bereits im letzten Protokoll festgehalten, den Eigentümern bekannt.

Frau Matzku hält nochmals fest, dass diese Maßnahme für die Vorschreibung der Rücklage – welche nach Nutzwerten/Anteilen abgerechnet wird – notwendig ist!

Die Betriebskosten werden nach m² abgerechnet – diese Veränderung ist minimal.

Die Hausverwaltung ist verpflichtet, nach dem Stand im Grundbuch vorzuschreiben. Dies wird auch so umgesetzt.

Für die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachten müssen sämtliche Liegenschaftseigentümer - also 100 Prozent - Ihre Zustimmung erteilen.

Daher erhalten Sie beigelegt den Stimmzettel – mit dem Ersuchen um Retournieren bis spätestens 30.06.2024.

ALLFÄLIGES



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

Interesse Balkonzubau Frau Steinhagen:

Frau Steinhagen erkundigt sich ob seitens weiterer Eigentümer das Interesse an einem Balkonzubau besteht.

Diesbezügliche Planungen/Absprachen haben unter den Eigentümern direkt stattzufinden, da dies nicht in die Zuständigkeit der Hausverwaltung fällt.

Zusammenlegung Top 4+5 Gabauer:

Frau Gabauer ist nun auch Eigentümerin der Top 4 und plant die beiden Wohneinheiten mit einem Durchbruch zu verbinden. Da im Zuge dessen Allgemeinwände beansprucht werden müssen sämtliche Liegenschaftseigentümer dem Vorhaben zustimmen.

Frau Gabauer übergibt den anwesenden Eigentümern die eigenständig aufgesetzte Zustimmungserklärung und ersucht um entsprechende Unterschrift.

Das Dokument liegt dem Protokoll bei.

Wasserverbrauch Kaltwasser:

Herr Wannenmacher spricht die Thematik Wasserverbrauch an. Die Hausverwaltung teilt mit, dass der Kaltwasserverbrauch in der Norm liegt und keine Auffälligkeiten erkennbar sind. Der Verbrauch wird vierteljährlich durch die Firma Schöberl abgelesen und überprüft. Sollten im Zuge dessen Unregelmäßigkeiten auffallen, wird die Hausverwaltung entsprechend informiert.



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.