

An die WohnungseigentümerInnen der Wohnhausanlage

Betrifft:

Obj. 00582 | 2401 Fischamend, Hainburgerstraße 2

Bearbeiter:

Gerda Meixner

Tel-DW:

+43 1 2531030 5110

E-Mail:

gerda.meixner@frieden.at

Datum:

30.09.2022

Protokoll

Versammlungszeit: Eigentümerversammlung am Montag, dem **18.07.2022**, um **17:00** Uhr

Versammlungsort: Cafe Süßer Anker, Hainburgerstraße 13, 2401 Fischamend

Versammlungsleitung: Gerda Meixner

Teilnehmer/Vertretene: Daniela Vaculka u. Margit Hausensteiner, Wolfgang Bayer, Franz Schall, Karin Rissnar, Elisabeth Müller, Elisabeth Müller, Elisabeth Müller, Dr. Maria Marchart u. Dipl.Ing.Dr. Peter Marchart, Angela Schmitz, Gerda Therner u. Johann Therner, Astrid Taschner, Hermann Markus Gausterer, Maria Zimmer u. Walter Zimmer, Halil Bakay, Roland Bäuml

Nach einleitender Begrüßung durch Frau Meixner kann der Verlauf der Versammlung bzw. können die besprochenen Punkte wie folgt festgehalten werden:

Stand der Rücklage

Der Stand der Rücklage beläuft sich auf rd. € 80.000,00. Der monatliche Zuwachs beträgt € 0,35/Nutzwert, somit jährlich € 7.244,88.

Die Wohnungseigentümer werden in Kenntnis gesetzt, dass mit der Wohnrechtsnovelle 2022 ein gesetzliches Mindestmaß für die monatliche Dotierung der Rücklage festgelegt wurde, und zwar in Höhe von € 0,90 pro Quadratmeter der Nutzfläche. Aus diesem Grund wird ab 01.01.2023 eine Erhöhung auf € 0,90/m² vorgenommen.

Instandhaltungsarbeiten

Wärmedämmung

Seitens der anwesenden Wohnungseigentümer besteht nach wie vor ein Interesse für die Anbringung einer Wärmedämmung.

Sollte es zu einem Verkauf der ehemaligen Dienstwohnung kommen, wird den Wohnungseigentümern bei der nächsten Eigentümerversammlung ein Sanierungskonzept vorgelegt.

Einfahrtstor

Das Einfahrtstor lässt sich von außen mit dem erreichbaren innenliegenden Hebel problemlos öffnen, somit hat die elektronische Sperre keine Wirkung. Aus diesem Grund wird ein Schlosser mit der Überprüfung und Durchführung der erforderlichen Arbeiten beauftragt.

Lichtschalter - Stiege 1

Die Firma Pinetz wird mit der Reparatur des defekten Lichtschalters im 2 Stock beauftragt.

Erneuerung der Fenster - Geschäftslokal (ehemals Hr. Pesta)

Der Wohnungseigentümer vom Geschäftslokal Nr. V (ehemals Pesta) ist hinsichtlich der Erneuerung seines Portales an die BG-Frieden herangetreten.

Die Mehrheit der Wohnungseigentümer hat jedoch eine Erneuerung der Fenster und Portale bei den Geschäftslökalen bereits auf eigene Kosten vorgenommen.

Gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes obliegt die Instandhaltung/Erneuerung von Wohnungsfenstern als allgemeine Teile der Liegenschaft der Eigentümergemeinschaft, sofern nicht im Wohnungseigentumsvertrag, einer schriftlichen Vereinbarung aller Wohnungseigentümer oder eines vor 1975 – auch mündlich – gefassten Beschlusses die Instandhaltungs(Erneuerungs-)verpflichtung dem jeweiligen Eigentümer übertragen wurde. Eine von allen Wohnungseigentümern unterfertigte diesbezügliche Vereinbarung liegt uns nicht vor.

Sollte es zum Thema Instandhaltung/Erneuerung von den Wohnungsfenstern einen Beschluss/Vereinbarung geben, der eventuell auch mündlich vor dem Jahr 1975 gefasst wurde, nähere Details sind uns leider nicht bekannt und jemand von den Wohnungseigentümern darüber Kenntnis haben, ersuchen wir um entsprechende Information.

Da sich die anwesenden Wohnungseigentümer (1126/1679 Anteile - ohne GL Nr. V) gegen eine Erneuerung des Portales zu Lasten der gemeinsamen Rücklage aussprechen, werden seitens der BG-Frieden keine weiteren Maßnahmen vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Wohnungseigentümer die Möglichkeit offen steht, einen Antrag bei Gericht einzubringen, dass Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (Fenster+Portale) binnen einer angemessenen Frist auf Kosten der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durchgeführt werden.

Fahrradraum - Dachrinne

Die beschädigte Regenrinne wurde im März 2020 bei der Firma Saubermax beanstandet. Diese hat sodann folgende Stellungnahme übermittelt:

Unser Mitarbeiter, der in o.g. WHA den Winterdienst durchgeführt hat, ist mit dem Fahrzeug NIE in den Hof gefahren. Er hat dort händisch gestreut.

Zwecks Vornahme der erforderlichen Reparaturarbeiten wird ein Spengler mit den Arbeiten beauftragt.

Allfälliges

Wohnungseingangstür - Geschäftslokal - Stiegenhaus Stiege 2

Laut Plan ist eine Wohnungseingangstür nicht vorhanden, diese wurde nachträglich eingebaut - bei Austausch ist eine Erneuerung auf eine Brandschutztür vorzunehmen.

Hausbetreuung

Die Arbeiten für die Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Grünflächen- und Winterbetreuung) wurde an einzelne Firmen vergeben.

Beanstandet werden nun die hohen Kosten der einzelnen Arbeiten für die Hausbetreuung. Um eventuell einen günstigeren Preis für die Hausbetreuung zu erhalten, sollen diese Arbeiten gemeinsam in einem Kombipaket an eine Firma vergeben werden. Aus diesem Grund werden Angebote von Firmen eingeholt und den Wohnungseigentümern zur Kenntnis gebracht. Sollte jemand eine bestimmte Firma wünschen, bitten wir um Bekanntgabe.

Lichtschächte und WC/Keller

Die Firma Simacek wird mit der Reinigung der Lichtschächte beauftragt. Ebenfalls soll eine Reinigung des allgemeinen WC's erfolgen.

Hausreinigung - Firma Simacek

Es wird die mangelhafte Hausreinigung seitens der Firma Simacek bemängelt. Die Wohnungseigentümer werden in Kenntnis gesetzt, dass der zuständige Objektleiter bereits informiert wurde und eine Kontrolle sowie Verbesserung zugesagt wurde.

Entsorgung von Kunststoffmüll

Gemeldet werden Probleme bei der Entsorgung von größeren Kunststoffbehältern (Waschmittelbehälter). Diesbezüglich wird Rücksprache mit dem zuständigen Abfallverband gehalten.

Hausbesorger-Wohnung

Frau Schmitz, welche die ehemalige Hausbesorger-Wohnung angemietet hat, bekundet ihr Interesse an einem Wohnungskauf.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkauf der Hausbesorger-Dienstwohnung der **Einstimmigkeit** aller Wohnungseigentümer bedarf. Da die Wohnung derzeit einen "allgemeinen Teil" der Liegenschaft darstellt, ist weiters die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens sowie eine Änderung/Ergänzung des Wohnungseigentumsvertrages (Erstellung Notar) erforderlich.

Der Verkaufserlös der Dienstwohnung würde sodann der gemeinsamen Rücklage der Eigentümergemeinschaft zugute kommen.

In der Anlage erhalten Sie eine Zustimmungserklärung zwecks Bekanntgabe Ihrer Entscheidung und wird ersucht, diese verlässlich bis **spätestens 09.11.2022** zu retournieren.

Sollten sich die Wohnungseigentümer einstimmig für den Verkauf entscheiden, ist ein Kaufpreis festzulegen und für die Erstellung eines Nutzwert-Gutachtens ein Sachverständiger zu beauftragen.

Nur nach Vorliegen aller unterschriebenen Zustimmungserklärungen kann in weiterer Folge der Verkauf eingeleitet und ein Notar mit der Vertragserrichtung beauftragt werden.

*Wir erlauben nochmals darauf hinzuweisen, dass der Verkauf der Dienstwohnung **keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** darstellt, wir stehen den Eigentümern jedoch gerne im Rahmen unserer Dienstleistungen beratend zur Seite. Es kann daher die Hausverwaltung den Kaufpreis nicht festsetzen, vielmehr haben dies die Eigentümer selbst vorzunehmen.*

Dieses Protokoll stellt kein Wortprotokoll, sondern eine sinngemäße Wiedergabe der besprochenen Punkte dar.

Ende der Eigentümerversammlung: 18:30 Uhr

Mit freundlichen Grüßen

Gerda Meixner

Dir. Bmstr. Ing. Christoph Scharinger, BA

Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft

FRIEDEN

registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

Dieses Schriftstück wurde automationsunterstützt erstellt und trägt keine Unterschrift