

PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG



**1040 Wien, Argentinierstraße 16
am 18.12.2018**

ANWESENHEIT:

WOHNUNGSEIGENTÜMER	gem. Anwesenheitsliste:	29%
IMV:	Michael Gsellmann, BA	Verwalter/in
	Dejana Rabadzic	Assistenz
BEGINN:	18.00 UHR	
ENDE:	20.00 UHR	
ORT:	IMV Immobilien Management GmbH	1040 WIEN
VERFASSTER:	Michael Gsellmann, BA	

TAGESORDNUNG

- Begrüßung
- Finanzbericht
- Tätigkeitsbericht
- Fenstersanierung
- Allfälliges

BEGRÜSSUNG und VORSTELLUNG TEAM

Herr Michael Gsellmann begrüßt im Namen der IMV Immobilien Management GmbH die anwesenden Eigentümer und stellt Frau Dejana Rabadzic als Assistent/in vor.

Die Hausverwaltung ist erreichbar unter der Telefonnummer Tel.: 01 / 586 69 55 / Fax: 01 / 586 57 13 von Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 17.00 Uhr bzw. Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr

Die Ansprechpartner für die Liegenschaft sind:

Leitung	Claudia Pfeiffer	DW: 343	c.pfeiffer@imv.co.at
Verwaltung	Michael Gsellmann, BA	DW: 358	m.gsellmann@imv.co.at
Assistenz	Dejana Rabadzic	DW: 359	d.rabadzic@imv.co.at
Buchhaltung	Melanie Mader	DW: 389	m.mader@imv.co.at
24 h Notruf (Notfälle)	(außerhalb der Bürozeiten)	0664/4000 190	

FINANZBERICHT

Anhand einer Gegenüberstellung mit dem Vorjahr werden die aktuellen Akontovorschreibungen wie folgt erläutert:

BETRIEBSKOSTEN:

	monatliches Akonto 2017	monatliches Akonto 2018
Allgemeine Betriebskosten	Netto € 0,60/ANT	Netto € 0,65/ANT
Betriebskosten Heizung	Netto € 0,50/ANT	Netto € 0,45/ANT
Verwaltungsentgelt Wohnungen	Netto € 11,66/Wohnung	Netto € 11,66/Wohnung
Verwaltungsentgelt Garage	Netto € 5,72/Stellplatz	Netto € 5,72/Stellplatz

Die Jahresabrechnung 2017 der Betriebskosten wurde fristgerecht an alle Wohnungseigentümer/innen übermittelt. Die Jahresabrechnung 2017 ergab folgendes Ergebnis:

Betriebskosten Guthaben gesamt:	€	41.003,99
davon:		
Betriebskosten allgemein	€	3.928,98
Heizkosten	€	36.426,05
Verwaltungshonorar	€	648,98

Die Guthaben wurden den Konten im August 2018 gutgebracht. Die nächste Anpassung der Vorschreibungen erfolgt im Jänner 2019.

Sämtliche Belege können digital angesehen werden, sowie Vorschreibungen und Abrechnungen können per Mail übermittelt werden.

RÜCKLAGE:

Die derzeitigen Vorschreibungen stellen sich unverändert wie folgt dar:

	monatliches Akonto 2017	monatliches Akonto 2018
Rücklage	Netto € 0,13/ANT	Netto € 0,16/ANT
Rücklage Sonstiges	Netto € 0,18/ANT	Netto € 0,18/ANT

Die jährlichen Zuführungen zur Rücklage belaufen sich auf ca. € 55.014,72.

Der allgemeine Rücklagenstand beläuft sich per 07.12.2018 auf ca. € 171.978,84.

TÄTIGKEITSBERICHT

Im vergangenen Jahr wurden nachfolgende werterhaltende Maßnahmen durchgeführt:

- Asphaltsanierung Innenhof
- Fenstersanierungen
- Instandsetzung Druckhalteanlage Heizhaus
- Diverse kleinere Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten
- Abwicklung von Versicherungsschäden

FENSTERSANIERUNG

Die Hausverwaltung informiert die anwesenden Eigentümer, dass die Erfassung der sanierungsbedürftigen Fenster durch Dipl.Ing. Kops erfolgt. Dies dient unter anderem dazu die Sanierungsarbeiten rechtlich abzusichern und um ein aktuelles Bild der Situation zu erhalten. Sobald alle notwendigen Informationen vorliegen wird die IMV den Bestbieter mittels Ausschreibung ermitteln.

Um jedem Eigentümer die Möglichkeit zu geben seine Fenster auf einen möglichen Sanierungsbedarf prüfen zu lassen wurde dem Protokoll ein gesondertes Hinweisschreiben mit der Bitte um Durchsicht und Einhaltung der angegebenen Frist beigelegt.

Seitens der Eigentümer wird angemerkt, dass mehr als 3 Vergleichsangebote für die Sanierungsarbeiten eingeholt werden sollen. Die Hausverwaltung wird diesem Wunsch gerne nachkommen, weist jedoch darauf hin, dass dadurch etwaige Verzögerungen entstehen können.

Um unnötigen Verzögerungen vorzubeugen bittet die IMV die Eigentümer etwaige Wunschfirmen, die bei der Ausschreibung berücksichtigt werden sollen, bis spätestens 30.01.2019 namentlich bekanntzugeben.

Des weiteren wird seitens der anwesenden Eigentümer vorgebracht, dass ein Baugerüst im Innenhof nicht erwünscht ist. Die IMV wird versuchen dies bei der Ausschreibung zu berücksichtigen, nach Rücksprache mit Herrn Dipl. Ing. Kops verringert sich dadurch jedoch die Auswahl an potentiellen Sanierungsfirmen.

Seitens der Eigentümer wird die Frage gestellt ob auch andere Fenster als Kunststoffenster verbaut werden können. Als Beispiele werden u.a. dreifachverglaste Fenster und Holz-Alufenster genannt. Die Verwaltung erklärt den anwesenden Eigentümern, dass Zusatzwünsche möglich sind, die Eigentümer sich diesbezüglich jedoch direkt mit der ausführenden Firma abstimmen müssen und auch etwaige Mehrkosten im Vergleich zur ausgeschriebenen Variante selbst tragen müssen.

ALLFÄLLIGES

Nachbargebäude // Entschädigung BIG

Im Zuge der Eigentümerversammlung wurde eine mögliche Entschädigungszahlung für die durchgeführten Bauarbeiten an der Nachbarliegenschaft von der Bundesimmobiliengesellschaft an die Eigentümer diskutiert.

Nach Rücksprache mit unserer Rechtsabteilung und externen Rechtsberatern möchte die Hausverwaltung die Eigentümer diesbezüglich wie folgt informieren.

Im gegenständlichen Fall geht es um die Benützung der Bodensubstanz im Interesse der Nachbarliegenschaft, dabei handelt es sich um eine Verfügungshandlung und nicht um eine Angelegenheit im Zusammenhang mit der Verwaltung ihrer Liegenschaft. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass es sich um keine Ansprüche der Eigentümergemeinschaft handelt, sondern um Ansprüche der einzelnen Miteigentümer. Es geht um die Inanspruchnahme der Grundflächen und somit um einen Eingriff in das Eigentumsrecht an sich. Derartige Ansprüche stehen jedem einzelnen Eigentümer zu und nur die Eigentümer können darüber verfügen. Es liegt an der BIG mit den Eigentümern darüber Vereinbarungen zu treffen.

Sanierung Hausbesorgerwohnung

Seitens der anwesenden Eigentümer wird der Wunsch geäußert den Umlaufbeschluss für die Sanierung der Hausbesorgerwohnung im ersten Halbjahr 2019 zu wiederholen. Im Falle eines positiven Mehrheitsbeschlusses kann die Wohnung saniert und in weiterer Folge vermietet werden. Die Hausverwaltung wird diesem Wunsch nachkommen.

Diverse Schlosserarbeiten

Von den Eigentümern wird vorgebracht, dass die Müllraumtüren nicht ordnungsgemäß schließen und die Beschriftung der Eingangstüren mangelhaft ist. Die Hausverwaltung wird einen Schlosser mit den entsprechenden Arbeiten beauftragen.

Beleuchtung

Seitens der anwesenden Eigentümer wird vorgebracht, dass das Außenlicht und die Stiegenbeleuchtung verstellt wurden und nicht mehr ordnungsgemäß funktionieren. Die Hausverwaltung wird diesbezüglich einen Elektriker beauftragen.

Herr Michael Gsellmann, BA dankt abschließend für den Besuch und die rege Teilnahme.

Dieses Protokoll wird gem. § 25/3 iVm § 24/5 WEG jedem Eigentümer übersandt.

Gez. Michael Gsellmann, BA

Wien, 08.01.2019

Beilagen:

Anwesenheitsliste

Infoschreiben Fenstersanierung