



**!! ABSTIMMUNG FÜR WICHTIGE
INSTANDSETZUNG - BITTE
UMLAUFBESCHLUSS RETOURNIEREN !!**

«Name1» «Name2»
«Straße» «Tür»
«PLZ» «Ort»

Mödling, 5. November 2018 HV: BT

PROTOKOLL DER HAUSVERSAMMLUNG

INKLUSIVE UMLAUFBESCHLUSS

Wr. Neudorf, Garteng. 4-12, Bahnstr. 3-13

Datum: Dienstag, 30. Oktober 2018, 18.00 Uhr

Ort: Volksheim in Wr. Neudorf

Anwesende: (ohne Titel und Vornamen)

B 3	Giermeier	B 3	Pflanzer
B 3	Emberger	B 3	Engleitner
G 4	Gorke	G 4	Hager
G 4	Blüthenkranz	G 4	Fischer-Gardowski
G 4	Kamper	B 5	Steiner
B 5	Kragulj A.	B 5	Kragulj F.
B 5	Dirnbeck	B 5	Konir
G 6	Kutschera	G 6	Dukarm
G 6	Kutschi	B 7	Mayerhofer
B 7	Striz	B 7	Kupferschmidt
B 7	Radlwimmer	B 7	Krachler
G 8	Neuherz	G 8	Tier
G 8	Radlwimmer W.	G 8	Gettinger
B 9	Fischer	B 9	Riegler
G10	Brandl	G10	Sztosics
B11	Wittowetz	G12	Palfalvi E.
G12	Ratz	G12	Palfalvi G.
G12	Szambor	G12	Pala
G12	Segota-Schmied	G12	Distl
G12	Stelzer	G12	Chan
B13	Bauer	B13	Pleyer
Gar	Nöstelbacher		

Immobilienring:

Mag. Petra Hiermaier-Skopek
Beatrix Tastler

Nach Begrüßung durch Frau Mag. Hiermaier-Skopek sowie Vorstellung der anwesenden Mitarbeiterin des Immobilienrings wurden der Stand der Rücklagen (Reparaturfond-Konto) per September 2018 in der Höhe von rd. Euro 435.000,-- bekanntgegeben. Die monatlichen Rücklage-Einnahmen belaufen sich auf rd. Euro 15.200,--.

Nachstehende Punkte wurden besprochen:

❖ FEUERPOLIZEILICHE BESCHAU DER ALLGEMEINFLÄCHEN

Im September 2018 fand die Feuerpolizeiliche Beschau, welche in zehnjähriger Intervall durch Rauchfangkehrer und Vertreter der Feuerwehr durchgeführt wird, statt. Dabei werden vor allem Sicherheitsmerkmale wie Vorkehrungen für den Ernstfall geprüft. Eine entsprechende Mangelliste wurde der Verwaltung übergeben und eine Behebung mittels Fristsetzung bei sonstiger Anzeige bei der Bezirkshauptmannschaft gefordert. Seitens der Verwaltung werden derzeit die Mangelbehebungen in Auftrag gegeben, jedoch gibt es auch einige Punkte – eine entsprechende Liste erhalten Sie anbei – welche von den Eigentümern selbst in Ordnung zu bringen sind. Dabei handelt es sich größtenteils um unerlaubte Lagerungen auf Allgemeinflächen oder vorschriftswidrige Leitungsverlegungen wie zB in Lüftungsschächten.

Wir ersuchen Sie daher auf Ihrer Stiege zu prüfen wie weit angeführte Beanstandungen Sie persönlich oder Ihr unmittelbares Umfeld betreffen und ersuchen Sie dafür Sorge zu tragen, dass **vermerkte Mängel bis allerlängstens 30. November 2018 behoben sind**. Bei Nichteinhaltung müssen wir, um Anzeigen und damit verbundene Geldbußen zu vermeiden, für die Entfernung sorgen. Die damit verbundenen Kosten sind von der Eigentümergemeinschaft zu entrichten. Wir ersuchen Sie daher in Ihrem eigenen Interesse die Beanstandungen ernst zu nehmen und für eine fachgerechte Entsorgung/Neuverlegung etc. zu sorgen!

Der Ordnung halber halten wir fest, dass es kein Recht auf Wiederbeschaffung für widerrechtlich deponierte bzw. angebrachte Gegenstände gibt!

❖ STEIGLEITUNGEN-WASSER

Auch diese kommen in die Jahre und gehören aufgrund der Ablagerungen und Verkalkungen in den Rohren (diese wachsen sozusagen zu), welche zu Druckminderung führen, in absehbarer Zeit ausgetauscht. Nachdem es sich dabei um eine durchaus finanzintensive Maßnahme handelt – eine Kostenschätzung (ohne Bahnstr. 3/Stg.2, diese wurde bereits 2012 durchgeführt) für den Steigleitungstausch inkl. Wohnungsabspernung in der Höhe von knapp Euro 150.000,-- netto liegt uns vor – erhalten Sie **anbei einen Umlaufbeschluss**, um sich für diese Maßnahme entscheiden zu können.

Bei mehrheitlicher Zustimmung werden selbstverständlich weitere Angebote eingeholt.

Wir weisen darauf hin, dass es dabei auch partiell zu Fliesenbeschädigungen kommen kann, wobei ausschließlich der betroffene Bereich auf Kosten der WEG wieder instand zu setzen ist.

❖ WARM-/KALTWASSER, TEMPERATURSCHWANKUNGEN

Wie schon bei der letzten Versammlung wurden von einigen Parteien extreme Temperaturschwankungen beim Wasser gemeldet. Aus Erfahrung können wir Ihnen berichten, dass dies größtenteils aufgrund von defekten Einhandmischer (Armaturen) herrührt, wobei es ausreicht, wenn ein einziger Mischer an einem Strang defekt ist (und dies fällt den Benutzern oft gar nicht auf!).

Sollten Sie daher mit Schwankungen konfrontiert sein, so sprechen Sie mit den anderen Parteien ober- und unterhalb Ihrer Wohnung.

Tritt diese Problematik auch bei den anderen Bewohnern auf, so ersuchen wir Sie sich mit einem Installateur Ihres Vertrauens in Verbindung zu setzen. Zweckmäßig wäre es – um die Angelegenheit raschmöglichst abzuklären – auch gleich die Kontaktdaten der anderen Parteien desselben Strangs an das Unternehmen weiterzuleiten.

Der Ordnung halber halten wir fest, dass die Kosten für neue Armaturen und deren Einbau nicht von der Eigentümergemeinschaft übernommen werden und daher die eben genannte Abwicklung bitte in Eigenverantwortung liegt.

Sofern das oben genannte Procedere abgewickelt wurde und dennoch keine Besserung eingetreten ist, ersuchen wir Sie um Meldung bei der Verwaltung.

Wie bei der Versammlung angefragt, kennen wir oben genanntes Problem auch von anderen Liegenschaften, somit ist dies nicht spezifisch für Ihre Wohnhausanlage und nicht - wie von einigen Anwesenden angedacht - mit dem Wechsel auf die EVN in Verbindung zu bringen.

Die bei der Versammlung gemeldeten Problemstellungen punkto Warmwasser in vier Wohneinheiten wurden an die EVN weitergeleitet. Diese wird sich direkt mit den Betroffenen in Verbindung setzen und wurde von uns angehalten den Grund für die in einzelnen Wohnungen auftretenden Schwierigkeiten bekannt zu geben.

❖ STEIGLEITUNGEN-STROM

Wie sich aufgrund von Erfahrungswerten zeigt, kommt es zwischenzeitig öfter vor, dass die „moderne Zeit es verlangt“, dass immer mehr Verbraucher in den einzelnen Wohneinheiten angeschlossen werden können. Jede Wohnung hat x-Fernseher, die Küche muss mit allen am Markt aktuellen Geräten ausgestattet sein etc. Gemäß neuester Auskunft des Elektrikers kann dies kurzfristig von den bestehenden Leitungen noch gespeist werden, jedoch ist langfristig damit zu rechnen, dass beim Status quo früher oder später mit Kabelversengungen/-brand gerechnet werden muss.

Daher empfehlen wir den heutigen Anforderungen mittels verstärkten Steigsträngen in den Stiegenhäusern gerecht zu werden.

Wir haben uns eine Kostenschätzung für die Erneuerung der Wohnungszuleitungen, der Zählerverteiler und der Hausanschlusskästen (Querschnitt 5x10 mm² CU) erstellen lassen, damit wir wissen von welcher Kostenhöhe zu sprechen ist. Die Kostenschätzung beträgt rund Euro 235.000,-- netto.

Bei der Versammlung sind wir vorerst so verblieben, dass weiter angespart wird, jedoch diese Maßnahme über kurz oder lang wahrscheinlich nicht ausbleiben wird und mittels Umlaufbeschluss zu einem späteren Zeitpunkt abgefragt wird.

❖ SPERRMÜLL, MÜLLTRENNUNG

Zum wiederholten Mal weisen wir wieder darauf hin, dass eine ordnungsgemäße Müllentsorgung – MÜLLTRENNUNG – PFLICHT IST. Bitte schauen Sie darauf, dass auch Platz gespart wird und zB Kartons vor dem Entsorgen zusammengefaltet werden. Oft gehen die ersten Müllcontainer bereits über und in den folgenden herrscht Leere, daher bitte auch die etwas weiter rückwärts abgestellten Container verwenden. Sperr- und Sondermüll muss am Wirtschaftshof abgegeben werden und darf weder in die Müllcontainer geworfen, noch einfach am Müllplatz abgelegt werden.

Nutzen Sie die Möglichkeit der kostenlosen Abholung von Sperrmüll durch den Wirtschaftshof Wr. Neudorf:

Für eine Abholung ist zuerst ein Termin zu vereinbaren! Bitte berücksichtigen Sie, dass es vorkommen kann, dass es den nächsten freien Termin erst in 1 oder 2 Wochen gibt. Eine rechtzeitige Anmeldung ist daher unbedingt erforderlich! Vereinbaren Sie bitte Ihren Termin telefonisch unter 02236/ 61 113-1 direkt mit dem Wirtschaftshof !!!

Kommt es zu keiner ordnungsgemäßen Entsorgung fallen Zusatzkosten für die separate Entsorgung durch ein beauftragtes Unternehmen an – dies schlägt sich bei den Betriebskosten nieder! Bitte informieren Sie auch Ihre Mieter bzw. ersuchen wir die Eltern, dies auch ihren Kindern mitzuteilen.

❖ VERHALTEN VON MIETERN

Von einigen Anwesenden wird ersucht, dass jene Eigentümer, welche ihre Wohnungen vermieten, die Bewohner über gängiges Verhalten in Kenntnis setzen; dazu gehören:

- Reinlichkeit in allen Belangen (Waschküche, Müllplatz, Stiegenhaus, Grünflächen etc.)
- Einhaltung der Ruhezeiten
- Sperrmüll und große Gegenstände dürfen nicht am Müllplatz abgestellt werden

❖ ALLFÄLLIGES

☞ Stoßlüften auf Allgemeinflächen wie Stiegenhaus und Keller ist in Ordnung, jedoch muss bitte dafür Sorge getragen werden, dass derjenige, der das Fenster geöffnet hat, dieses auch wieder schließt!

☞ Gesunde Bäume und Sträucher werden von der Verwaltung nicht zur Fällung freigegeben. Ein Verjüngungsschnitt der Hecke beim Kinderspielplatz wird veranlasst.

☞ Der grüne Kübel in der Wohnhausanlage wird im Zuge der Gebäudereinigung (Intervall 14 Tage) entleert. Weitere Kübel sind nicht vorgesehen, da es leider häufig zu missbräuchlicher Verwendung kommt.

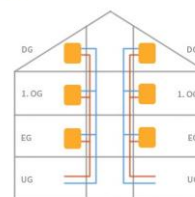
☞ Es wird ersucht mit allen Bewohnern den Dialog zu suchen, nur so ist es möglich ein wohlwollendes Miteinander zu leben!

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung

DAS IMMOBILIENRING-TEAM

Umlaufbeschluss

Steigleitungen



«Name1» «Name2»
«Straße» «Tür»
«PLZ» «Ort»

stimme/n dem Wasser-Steigleitungstausch inkl. Wohnungsabspernung (Steigstrang) gemäß Begleitschreiben bzw. Hausversammlungsprotokoll datiert mit 5.11.2018 zu:

JA

NEIN

.....
Unterschrift der/s Eigentümer/s

Wiener Neudorf, am

Wir ersuchen Sie diesen Umlaufbeschluss, ausgefüllt und unterfertigt **ehest, jedoch bis längstens 5. Dezember 2018**, an uns zu retournieren. Sie können diesen auch gerne unter der Nummer 02236/26134 faxen oder per E-Mail an hausverwaltung@immobilienring.net senden. Nicht retournierte Umlaufbeschlüsse müssen, laut Wohnungseigentumsgesetz, mit „nicht einverstanden“ gewertet werden.
Handschriftlich vermerkte Notizen können leider nicht berücksichtigt werden.