Firma
Office Services z.H. HÜBL & Partner Immobilien GMB
Telecenter
Attemsgasse 7/Büro D1
1220 Wien

Ihr Ansprechpartner:
Frau Brigitte Bors
Tel.: +43 1 908 14 38 - 417
E-Mail: brigitte.bors@oevw.at
interne Nr.: *OEV+23022988*
Event Nr.: EV-001874

Wien, 09. Mai 2023

Protokoll zur Eigentümerversammlung
1050 Wien, Zentagasse 40-42

Sehr geehrte Damen und Herren!

Anbei übersenden wir Ihnen das Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 30.03.2023 zu Ihrer geschätzten Information. Die anwesenden bzw. durch Vollmacht vertretenen Eigentümer ersehen Sie aus der Anwesenheitsliste.

mit freundlichen Grüßen

Beatrix Barta
Immobilienverwalterin

Prok. Elisabeth Kain, BA
Leitung Immobilienverwaltung

Beilagen:
- Protokoll zur Eigentümerversammlung
- Anwesenheitsliste
- Stammdatenblatt (bitte retournieren)

PROTOKOLL ZUR EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Liegenschaft: 1050 Wien, Zentagasse 40-42
Datum : 30.03.2023 18:00:00 Uhr
Ort: VHS polycollege Stöbergasse, Wien, Stöbergasse 11-15
Anwesenheit: 47,25 %

Anwesende seitens der Immobilienverwaltung: Frau Beatrix Barta

Tagesordnungspunkte lt. Einladung:

1. Begrüßung und Vorstellung
2. Feststellung der Anwesenheit
3. Finanzbericht
4. Besprechung bzw. Beschlussfassung über gewünschte oder notwendige Instandhaltungsmaßnahmen (z.B.: Maßnahmen der B1300, Hofbegrünung)
5. Allfälliges

1. Begrüßung und Vorstellung

Frau Beatrix Barta begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und stellt sich als Verwalterin der Liegenschaft vor**.**

Kontakt /Verwaltungsteam:
VerwalterIn:
Frau Beatrix Barta / Tel.: +43 1 908 14 38 408 / E-Mail: beatrix.barta@oevw.at
Assistenz:
Frau Brigitte Bors / Tel.: +43 1 908 14 38 417 / E-Mail: brigitte.bors@oevw.at

Für gebäudetechnische Notfälle, wie Störungen und Gebrechen, außerhalb unserer Bürozeiten sowie an Sonn- und Feiertagen haben wir eine gesonderte Notrufhotline für Sie eingerichtet. Diese ist ebenfalls unter unserer allgemeinen Telefonnummer +43 1 908 14 38 für Sie erreichbar.

2. Feststellung der Anwesenheit

Feststellung der Anwesenheit

Mit einer Answesenheitsquote der Wohnungseigentümer von **47,25 %** (gerechnet nach Anteilen, inkl. Vertretungen) ist die Versammlung **nicht beschlussfähig.**

3. Finanzbericht

Betriebskosten: es wird eine Pauschale von € 77.500,00/Jahr eingehoben, eine Erhöhung der Pauschale war und ist auch derzeit nicht notwendig, da auch die in Kürze fertige Betriebskosten-abrechnung wieder ein Guthaben ergeben wird (ohne Liftkosten, da diese gesondert über die Betriebskosten verrechnet werden und nicht im Voraus kalkuliert werden können).

Rücklage: derzeit sind € 170.832,00 in der Rücklage angespart. Pro Jahr werden € 36.336,36 angespart, dies entspricht einer Rücklage von € 1,17/m2, die sich auch mit der seit 2022 lt. Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes notwendigen Mindestrücklage (0,90/m2 lt. Gesetz) decken.

4. Besprechung bzw. Beschlussfassung über gewünschte oder notwendige Instandhaltungsmaßnahmen (z.B.: Maßnahmen der B1300, Hofbegrünung

- Umrüsten der Hausbeleuchtung auf LED Lampen: der Hausverwaltung liegt ein Angebot der Fa. Weisgram in der Höhe von € 4.242,40 netto vor, dieses sieht den Tausch der Lampen und des Leuchtmittels auf LED vor. Da die Kosten hier doch relativ hoch ausfallen, kommt die Frage auf, warum man nicht einfach nur das Leuchtmittel tauscht, dies wäre billiger und könnte auch in Eigenregie gemacht werden. Die Hausverwaltung wird einen vor Ort Termin mit dem Elektriker veranlassen und dies abklären. ***Nachsatz:*** *lt. Elektriker sollte man hier wenn schon der Umstieg auf LED gemacht wird auch berücksichtigen, dass die Ausleuchtung des Stiegenhauses derzeit zu gering ist (100 Lux wären gesetzlich vorgegeben), nur mit dem Leuchtmitteltausch kann keine Verbesserung erzielt werden, daher wurden auch gleich die dazupassenden Lampen angeboten. Damit wird das Stiegenhaus heller. Nach Einholung von Gegenofferten werden diese Arbeiten im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt.*

- Tausch der Gegensprechanlage auf Stiege 1, da diese trotz Reparatur noch immer nicht ordnungsgemäß funktioniert. Die Kosten für diesen Tausch würden € 5.788,34 netto betragen. Den Eigentümern wäre beim Tausch wichtig auf ein hochwertiges Produkt umzusteigen und es sollte auch die Option für eine Videoverbindung in Betracht gezogen werden. Die Hausverwaltung wird einen vor Ort Termin mit dem Elektriker veranlassen und dies abklären. ***Nachsatz:*** *der Elektriker wird der Hausverwaltung ein neues Angebot für ein höherwertiges Produkt übermitteln, bei diesem wäre auch die zusätzliche Installation einer Kamera möglich (dies auf Wunsch und Kosten von einzelnen Eigentümern in den jeweiligen Wohnungen). Da auch die Gegensprechanlage der Stiege 2 bereits veraltet ist, soll auch diese gleich mitgetauscht werden. Der Elektriker wird einen günstigeren Paketpreis anbieten.*

- Fluchtwegsbeleuchtung: da im Stiegenhaus keine ausreichende Beleuchtung vorhanden ist, wird empfohlen eine solche nachzurüsten, damit wäre gewährleistet, dass im Falle eines längeren Stromausfalles ein gefahrloses Flüchten gewährleistet ist. Die Hausverwaltung hat hierfür ein Angebot eingeholt. Die Firma Weisgram hat für beide Stiegen Kosten in der Höhe von € 30.234,00 inkl. Zentralüberwachung (alle Lampen sind miteinander verbunden und Ausfälle können zentral ausgelesen werden). Auch hier stellt sich die Frage der Notwendigkeit für eine Zentralüberwachung. Die Hausverwaltung wird einen vor Ort Termin mit dem Elektriker veranlassen und dies abklären. ***Nachsatz:*** *lt. dem Elektriker ist gesetzlich ab einer Lampenanzahl von 20 Stück eine Zentralüberwachung notwendig. Da es beide Stiegen und die Garage betrifft, wird diese Zahl bei weiten überschritten, daher kann bei diesem Angebot nichts abgeändert werden. Die Hausverwaltung wird Gegenofferte einholen.*

- Auf Wunsch wurde auch ein Angebot für die Montage einer Photovoltaikanlage eingeholt. Für die Stiege 1 + 2 werden hier je Stiege rd. € 25.000,00 veranschlagt. Pro Anlage könnte hier aber nur in je einen Allgemeinzähler (z.B Aufzug) eingespeist werden. Der Durchschnittsertrag läge bei 600,00 kWh und die Amortisationszeit einer sochen Anlage würde bei ca. 16,9 Jahre liegen. Natürlich wäre es möglich den erzeugten Strom auch zur Gänze an den Energieanbieter abzugeben, hierfür müssen aber vorab Verträge ausgehandelt werden. Da das Interesse an einer Photovoltaikanlage gegeben ist, kommt der Vorschlag auf, sich ein Konzept von einem Fachmann erstellen zu lassen, welches ein auf das Haus abgestimmtes Ertragsmodell erarbeitet (Überprüfung der Gegebenheiten, Dimensionierung, Kostenschätzung etc.). Die Hausverwaltung wird mit einem Unternehmen Kontakt aufnehmen.

B1300: bei der letzten Begehung wurden folgende Mängel festgestellt, welche auch schon in der letzten Hausversammlung angesprochen wurden:

- Fehlende Schneefangeinrichtung und Dachsicherung, hier wird von der Hausverwaltung ein Angebot eingeholt.
- Rauchfangkehrersteg, entspricht aufgrund des Alters, nicht den technischen Normen, es gab aber noch keine Mängelmeldung des Rauchfangkehrers, daher wird dieser Punkt noch weiter verschoben.

Da die B1300 alle 2 Jahre durchgeführt werden soll, wird diese zu einem Preis von € 2.415,04 demnächst beauftragt werden.

1. Allfälliges

- Bei der Begehung des Hauses ist aufgefallen, dass sehr viele Gegenstände (z.B. Schuhe etc.) vor der Wohnungstüre abgestellt werden, dies ist aus brandschutzrechtlichen Gründen nicht erlaubt. Insbesondere weist die Hausverwaltung hier auch auf die zivilrechtlichen Folgen für den einzelnen Eigentümer im Falle eines Unfalles (z.B. durch Stolpern über Gegenstände) hin und ersucht alles zu entfernen.
- Die Stauden im Garten sollen heuer einmal von einem Gärtner einen Verjüngungsschnitt bekommen. Normalerweise werden diese immer nur von der Reinigungsfirma geschnitten.
- Im Garten gibt es teilweise durch Wurzeln Stolperstellen, hier soll eine Begehung mit dem Gärtner stattfinden und soll besprochen werden, diese zu entfernen.
- Beim Zugang zur Garage wäre die Montage von Bewegungsmeldern gewünscht, auch im Kellerbereich und teilweise Stiegenhaus wären diese hilfreich.
-

Es werden keine weiteren Themen vorgebracht Frau Beatrix Barta schließt die Versammlung.

Für den Inhalt verantwortlich: Frau Beatrix Barta

Stammdatenblatt

Bleiben wir in Kontakt

Telecenter Office Services z.H. HÜBL & Partner Immobilien GMB
1050 Wien, Zentagasse40 Stiege 1 Lokal 20% 1A
00007-70010-9
09.05.2023

OEV+23022988

Um mit mir/uns in Kontakt zu treten, wollen Sie folgende Daten vermerken:

Telecenter Office Services z.H. HÜBL & Partner Immobilien GMB Korrektur

Mobil:

Privat:

Geschäftlich:

Email: n.gruber@huebl.partner.com

Zustelladresse*: 1220 Wien, Attemsgasse 7/Büro D1

Angeführte Daten bestehen bereits in unserer Datenbank - diese wollen Sie kontrollieren und gegebenenfalls korrigieren!

* Wir ersuchen um Bekanntgabe einer inländischen Zustelladresse oder um Bekanntgabe eines inländischen Zustellbevollmächtigten, andernfalls erfolgt die Übersendung an die Adresse der Eigentumswohnung (§ 13b Abs 3 letzter Satz WEG).

Willkommen daheim. | www.oevw.at