WEG,
Vogtgasse
Vogtgasse 12-20
1140 Wien

Zentrale:
Austria Campus 6
1020 Wien, Jakov -Lind-Straße 4/2

Ihre Ansprechpartner:
Sylvana Wimmer
E-Mail: s.wimmer@IMMOcontract.at
Mag. Niklas Seitz
E-Mail: n.seitz@IMMOcontract.at

Telefon: +43 1 5871581 3490

Wien, 12.05.2025

Objekt-ID: 10/14200

Resümeeprotokoll

über die am 23.04.2025 abgehaltene Eigentümerversammlung o.g. Liegenschaft.

Versammlungsort: Gemeinschaftsraum Stiege 3

Tagesordnungspunkte:

- Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit
- Bericht der Hausverwaltung zur Finanzsituation/Rücklage
- Diverse Instandhaltungsmaßnahmen / insb. Gemeinschaftsräume renovieren
- Rechtliche Informationen
- Allfälliges

Begrüßung, Feststellung des Anwesenheitsquorums

Herr Mag. Seitz begrüßt die erschienenen WohnungseigentümerInnen und stellt fest, dass 29,68 % der MiteigentümerInnen (gerechnet nach Liegenschaftsanteilen) anwesend, durch einen schriftlich Bevollmächtigten oder aber durch Ehegatten vertreten sind.

Beschlussfassungen waren laut bekannt gegebener Tagesordnung nicht vorgesehen.

Es wurde Eingangs darauf hingewiesen, dass Schäden und Mängel jeder Art die Liegenschaft betreffend, zeitnah der Hausverwaltung gemeldet werden sollen. Außerhalb unserer Bürozeiten (Mo-Do 08:00 – 16:00 Uhr, Fr 08:00 – 12:00 Uhr), steht Ihnen unser Notdienst unter 0664 968 1440 zur Verfügung. Die Kontaktdaten sind auch im Eingangsbereich der Liegenschaft angegeben.

Bericht der Hausverwaltung zur Finanzsituation/Rücklage

Stand der Rücklage per April 2025 rund € 407.000.

Die bisherige Rücklageneinhebung konnte aufgrund der ausreichenden Dotierung der Rücklage (Ausnahme gemäß WEG §31 (1)) auf € 0,90/m² Nutzfläche belassen werden. Aufgrund der großen Aufwendungen bzgl. nötiger Instandsetzungen im Haus in den letzten beiden Jahren und der damit verbundenen Reduktion der Rücklage, sowie in Erwartung weiterer nötiger Instandsetzungsmaßnahmen im Haus, musste die Rücklageneinhebung aber nun an die gesetzliche vorgeschriebene Mindestdotierung von € 1,06 /m² Nutzfläche angepasst werden.

Diese beträgt nun € 9.205,46 / Monat (Gesamtnutzfläche 8.747,88m²).

Diverse Instandhaltungsmaßnahmen

Die im Zuge der letzten Eigentümerversammlung im April 2023 angekündigten Maßnahmen, konnten in den vergangenen Jahren umgesetzt werden. Die Hoftrennwände wurden zur Gänze erneuert. Die Dachterrassentrennwände wurden – je nach Meldungen durch die jeweiligen EigentümerInnen – ebenfalls zum Großteil ausgetauscht. Die Instandsetzung des straßenseitigen Dachentwässerungssystems wurde umgesetzt. Die Grunderneuerung der Notbeleuchtung wird voraussichtlich bis zum Sommer 2025 abgeschlossen sein – wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf das Informationsschreiben vom 13.02.2025.

Weitere Instandhaltungsmaßnahmen betrafen in erster Linie Wasserschäden im Dach und Dachterrassenbereich.

Aufgrund der Vielzahl der durchgeführten Arbeiten der letzten Jahre, empfiehlt die Hausverwaltung in nächster Zeit keine größeren Projekte im Haus anzugehen, damit sich die Rücklage wieder entsprechend positiv entwickeln kann.

Instandsetzung Gemeinschaftsräume

Aufgrund zahlreicher Anfragen im Vorfeld der Versammlung, wurde erneut die Erneuerung der beiden Gemeinschaftsräume auf Stiege 3 besprochen. Dies wurde seitens der Verwaltung bereits im Zuge der letzten Versammlung im Jahr 2023 vorgeschlagen, die Maßnahmen fanden in der folgenden Abstimmung jedoch

IMMOcontract Real Estate Management GmbH
1020 Wien, Jakov-Lind-Straße 4
mail@IMMOcontract.at
+43 1 5871581
FN 75965p
HG Wien

keine erforderliche Zustimmung durch die Eigentumsgemeinschaft – in erster Linie wegen fehlender Beteiligung durch die einzelnen EigentümerInnen.

Insgesamt wurden die Räume in den vergangenen Jahren nur wenig genutzt und aufgrund früherer Vereinbarungen der Gemeinschaft mit der Verwaltung nur nötigenfalls instandgesetzt. Da sich die EigentümerInnenstruktur aber inzwischen verändert hat und sich die Nachfrage nach nutzbaren allgemeinen Räumen erhöht hat, sollen die Räume gemäß ihrem ursprünglichen Zweck wieder nutzbar gemacht werden.

Zu diesem Zweck sollen beide Räume auf Stiege 3 generalüberholt werden. Die vorgeschlagenen Arbeiten beinhalten die Erneuerung der Sanitärinstallationen (beide WCs sowie die Einrichtung eines Waschbeckens, wofür die Anschlüsse bereits vorhanden sind), die Überarbeitung der Böden und Sesselleisten, sowie den Neuanstrich der Wände. Diese Maßnahmen kommen zusammengerechnet auf rund € 11.200,00 und sind Gegenstand der nunmehr folgenden Abstimmung durch die Eigentumsgemeinschaft (bitte um diesbezügliche Beachtung des Abstimmungsformulars im Anhang). Für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist ein Mehrheitsbeschluss erforderlich.

Durch eine Generalüberholung der Räume und deren intensivere Nutzung, sollen diese deutlich belebt werden, um so auch zweckentfremdete Nutzungen zu unterbinden. So wurde vorgeschlagen, den größeren Raum als Kinderspielraum, sowie den kleineren Raum für sonstige Aktivitäten wie z.B. Tischtennis zu nutzen. Zudem kann in Zukunft über ein elektronisches Buchungs- oder Zugangssystem entschieden werden, um eine missbräuchliche Nutzung oder Verschmutzungen der Räume besser zu kontrollieren.

Sollte sich erneut keine Mehrheit für die oben beschriebene Generalüberholung aussprechen, werden nur notwendige Arbeiten, wie das Übermalen noch vorhandener Spuren vergangener Nässeeintritte durchgeführt. Unabhängig vom Ausgang der Abstimmung, werden jedenfalls die Zwischentüren überarbeitet, da die Glasfelder bereits locker sind nicht mehr den Standards bzgl. Durchbruchsicherung entsprechen. Auch soll jedenfalls wieder eine regelmäßigere Reinigung durch die Hausreinigungsfirma stattfinden.

Rechtliche Informationen (u.a. WEG Novelle 2022)

Für Änderungen bzw. die dauerhafte Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Wohnungseigentumsanlage durch EigentümerInnen, (wie z.B. Einbau einer Klimaanlage oder Anbau von Balkonen) wird die Zustimmung aller anderen WohnungseigentümerInnen (siehe WEG §16) benötigt. Unter gewissen

IMMOcontract Real Estate Management GmbH
1020 Wien, Jakov-Lind-Straße 4
mail@IMMOcontract.at
+43 1 5871581
FN 75965p
HG Wien

Voraussetzungen konnte eine nicht erlangte Zustimmung über das Außerstreit-gericht ersetzt werden.

Diese Regelung gilt nach wie vor – für gewisse, nachstehende privilegierte Maßnahmen – gibt es nunmehr aber Erleichterungen (WEG-Novelle seit 01.01.2022):

- Die Schaffung von E-Ladestationen zum Langsamladen
- Die barrierefreie Ausgestaltung einer Wohnhausanlage (z.B. die Montage von Schlüsseltresoren, Einbau von Treppenliften, Vergrößerung von Eingangstüren, etc.)
- Der Einbau von einbruchshemmenden Türen
- Vorrichtungen zur Beschattung des Wohnungseigentumsobjektes (z.B. Markisen, Rollläden, etc.)
- Angekündigt, aber noch nicht rechtskräftig: Montage sogenannter Balkonkraftwerke (bis max. 800W)
- Nur für Reihenhäuser möglich: Die Anbringung von PV-Anlagen

Für alle vorstehenden Maßnahmen kann die Zustimmung künftig erlangt werden, indem sämtliche Wohnungseigentümer schriftlich informiert werden und innerhalb von zwei Monaten kein Widerspruch erfolgt. Auf die Möglichkeit zum Widerspruch muss explizit hingewiesen werden. Zudem sollte angeführt sein, dass die Gemeinschaft nicht für die Kosten der Errichtung (als auch in Zukunft für die Erhaltung) aufkommt, sowie dass die Arbeiten durch ein konzessioniertes Fachunternehmen durchgeführt werden. Am besten beinhaltet das Anschreiben den Verweis auf den entscheidenden Gesetzestext §16 (5), welcher die Vorgehensweise auch beschreibt.

Die Bestandnehmeradressen (Postadressen der MiteigentümerInnen) zwecks Anschreiben, kann die Hausverwaltung auf Anfrage – zu o.g. Zwecks – zur Verfügung stellen. Zur Weitergabe von E-Mailadressen oder Telefonnummern sind wir aus Datenschutzgründen nicht berechtigt.

Da es sich bei o.G. um eine Angelegenheit innerhalb der Gemeinschaft handelt, ist die Hausverwaltung nicht dazu berechtigt, zu kontrollieren, ob die Zustimmungseinholung erfolgt ist oder die Demontage o.g. Objekte zu erwirken. Die Aktivlegitimation zur Einreichung einer Unterlassungs-/Beseitigungsklage gegen einzelne EigentümerInnen liegt innerhalb der Eigentumsgemeinschaft.

IMMOcontract Real Estate Management GmbH
1020 Wien, Jakov-Lind-Straße 4
mail@IMMOcontract.at
+43 1 5871581
FN 75965p
HG Wien

Allfälliges

- Wir gestatten uns darauf hinzuweisen, dass aufgrund von bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften (Brandlast, Fluchtwege) – das Ablagern und Abstellen von Gegenständen jeglicher Art (dies beinhaltet auch Kinderwägen, Schuhe, Schuhlöffel und insbesondere Schuhkästchen, sowie zweckentfremdete Einkaufswägen) im Bereich der Allgemeinflächen und Verkehrswege (wie Stiegenhäuser, Gangflächen, Keller-gänge, Dachböden) NICHT gestattet ist.

  Wir ersuchen alle EigentümerInnen auch ihre MieterInnen entsprechend zu informieren, etwaige Gegenstände auf den Gängen zu entfernen und auch in Hinkunft keine Gegenstände mehr abzustellen.

- Auf Nachfrage weist die Hausverwaltung darauf hin, dass die Nutzung der allgemeinen Flächen des Hauses und damit auch die Hofflächen (mit Ausnahme der durch die Holztrennwände eingegrenzten Terrassenflächen), allen BewohnerInnen des Hauses, im ortsüblichen Ausmaß, gleichermaßen zusteht. Siehe dazu folgenden Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag VII (6):

  > (6) Durch die Nutzung der Gartenflächen dürfen die Interessen der übrigen Miteigentümer nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Vertragspartner verpflichten sich, hinsichtlich der Gartenflächen wie auch der sonstigen allgemeinen Teile der Liegenschaft folgende Verbote zu beachten: Lärmen über das ortsübliche Ausmaß, Musizieren, Sportausübung wie Tischtennis oder Basketball, Bepflanzung mit schnell- und hochwachsenden Pflanzen, insbesondere Bäumen, sowie die Errichtung von Feuchtbiotopen. Gartenflächen müssen darüberhinaus gärtnerisch gestaltet und auch entsprechend gepflegt (insbesondere regelmäßiges Mähen etc.) werden.

  Zudem wurde darauf hingewiesen, dass der OGH (Oberster Gerichtshof) in seiner Rechtsprechung zu § 364 Abs. 2 ABGB ausgeführt hat, dass Kinderlärm grundsätzlich durchaus auf einer verkehrsüblichen bzw. widmungsgemäßen Nutzung einer Wohnung beruht.

- EigentümerInnen, mit Zugang zu Dachterrassen oder Balkonen werden gebeten, diese regelmäßig von pflanzlichem Bewuchs (Wildaufgeher) zu befreien, um zu verhindern, dass die Isolierungs-/Abdichtungsebene nicht von Wurzeln beschädigt werden. Sollten sich Wildaufgeher im Dach- oder Balkonbereich bilden, welche nicht gefahrlos zugänglich sind, ersucht die Hausverwaltung um Meldung, um eine Entfernung durch eine Fachfirma veranlassen zu können.

IMMOcontract Real Estate Management GmbH
1020 Wien, Jakov-Lind-Straße 4
mail@IMMOcontract.at
+43 1 5871581
FN 75965p
HG Wien

- Die Elektroinstallation in den Wohnungen selbst, fällt in den Verantwortungsbereich der jeweiligen EigentümerInnen. Die Hausverwaltung empfiehlt eine regelmäßige Überprüfung durch ein konzessioniertes Fachunternehmen und gegebenenfalls Nachrüstung.

- Ebenso wird empfohlen die Wasserabsperrventile der Wohnungen selbstständig regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu prüfen. Ventile, die über mehrere Jahre hinweg nicht bewegt werden, tendieren dazu zu verkalken, was dazu führen kann, dass diese nicht mehr ausreichend schließen. Im Notfall, oder bei Arbeiten an wasserführenden Leitungen, kann dies zu erheblichen Problemen führen. Der Austausch defekter bzw. undichter Absperrventile ist durch die Gebäudeversicherung gedeckt. Die Hausverwaltung ersucht demnach um Meldung, sollten defekte Ventile ausgemacht werden.

  Zudem wird seitens der Verwaltung eindringlich empfohlen, bei längerer Abwesenheit das Wasser in der jeweiligen Wohnung abzusperren.

Freundliche Grüße

IMMO CONTRACT
Real Estate Management GmbH

Beilagen: Abstimmungsformular Generalüberholung Gemeinschaftsräume

IMMOcontract Real Estate Management GmbH
1020 Wien, Jakov-Lind-Straße 4
mail@IMMOcontract.at
+43 1 5871581
FN 75965p
HG Wien