



An die
Eigentümer:innen der Liegenschaft
Bräuhausgasse 11
1050 Wien

Wien, am: 05.02.2024
Bearbeiter: Angelika Eissner-Eissenstein
Objekt: 511

PROTOKOLL
zur
EIGENTÜMERVERSAMMLUNG
der Liegenschaft
1050 Wien, Bräuhausgasse 11
vom 5. Februar 2024

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Protokoll darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogenen Bezeichnungen nur in weiblicher oder männlicher Form angeführt sind, soll die Einbeziehung der jeweils anderen Geschlechter in gleicher Weise verstanden werden.

Teilnehmende oder vertretene Eigentümer:innen:

Phillipp Kuhlmann; MMag. Florian Schumi; Mag. Petra Berg; Fikret Herdem; Mathias Ganser
Online: Katharina Peter; Johanna Weismann-Ploier-Niederschick; Dr. Anna Tatzber

Für die Immobilienverwaltung:

Michael Klinger, B.A., Angelika Eissner-Eissenstein

Einleitung und Begrüßung

Herr Michael Klinger, B.A. und Frau Angelika Eissner-Eissenstein begrüßen die anwesenden und via Zoom-Meeting teilnehmenden Eigentümer recht herzlich zu der am 5. Februar 2024 ab 18:00 Uhr, im Büro der Immobilienverwaltung stattfindenden Eigentümerversammlung.

Als ersten Tagesordnungspunkt werden die an der Versammlung teilnehmenden oder vertretenen Miteigentümer durch Unterfertigung der vorbereiteten Anwesenheitsliste festgestellt.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung wird jedem Wohnungseigentümer übermittelt.

Finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft

Die Jahresabrechnungen 2023 werden den Eigentümern gesondert übermittelt und können diesen neben den jeweiligen Salden auch ein eventueller Vorsteuerabzug und etwaige zu versteuernde Einnahmen entnommen werden.

Zum Zeitpunkt der Versammlung dotiert die Rücklage der Eigentümergemeinschaft mit rund 298.000,00 €.

Vorschreibung der gesetzlichen Mindestrücklage

Wie bereits mit dem Jahreswechselrundsreiben 2022 informiert, schreibt die Novelle 2022 zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 seit 01.07.2022 die zwingende Einhebung einer gesetzlichen Mindestrücklage vor, welche ab Jänner 2024 in der Höhe von 1,06 € pro m² Nutzfläche festgesetzt wurde und alle zwei Jahre indexiert wird.

Aktuell wird eine Rücklage in Höhe von 1,50 € pro m² Nutzfläche vorgeschrieben und sind die Voraussetzungen der Mindestrücklage damit erfüllt.

Vorschreibungsrückstände

Zum Zeitpunkt der Versammlung bestehen keine Rückstände einzelner Eigentümer die gerichtlich geltend zu machen wären.

Aktuelles und Vorausschau

Aufzugseinbau

Der Miteigentümer Herr MMag. Schumi informiert über den aktuellen Stand hinsichtlich des Aufzugseinbaus.

Die Einholung sämtlicher erforderlicher Vollmachten sollte zeitnah abgeschlossen sein und voraussichtlich kann mit der Realisierung im Laufe des nächsten halben Jahres begonnen werden.

Schäden Hoffassade, Dachverblechung, Stiegenhausfenster

Mitte Jänner 2024 kam es im Bereich des Innenhofs zum Absturz von Fassadenteile und wurden als Sofortmaßnahme die Gaupen-Verblechung provisorisch abgedichtet und die losen Fassadenteile im Bereich des Gesimses entfernt. Ursache für den Schaden dürften Undichtheiten an der Dachverblechung sein, welche zu einem Eindringen von Nässe in die Fassade führen.

Nach Beginn des Aufzugseinbaues soll eine Ausschreibung über die Fassadensanierung, die Instandsetzung des Daches und die Reparatur der Stiegenhaus Fenster erfolgen sowie ein Angebot für die örtliche Bauaufsicht eingeholt werden.

Die an der Versammlung teilnehmenden Eigentümer wünschen die Ausschreibung der nachstehend angeführten Varianten:

Variante 1:

Fassadensanierung laut Bestand + Einstellung/Reparatur Stiegenhaus Fenster

Variante 2:

Fassadensanierung mit Wärmedämmung + Erneuerung aller Stiegenhaus Fenster inkl. Isolierverglasung

Stiegenhausmalerei

Die Ausschreibung der Stiegenhaus-Malerei wird nach Abschluss des Aufzugseinbaus, der Fassadensanierung inklusive der Arbeiten an den Stiegenhaus Fenstern sowie nach Fertigstellung der Dachinstandsetzung gewünscht.

Fliesen Stiegenhaus

Die gebrochenen Fliesen im Stiegenhaus sollen getauscht und lose Fliesen wieder fixiert werden. Bei der Auswahl der zu tauschenden Fliesen soll so weit wie möglich auf den aktuellen, optischen Bestand geachtet werden.

Abdichtungsarbeiten Gasleitung Strang 3

Im Zuge einer Überprüfung der Hauptgasstränge wurde eine Undichtheit an dem Gasleitungsstrang Nr. 3 festgestellt. Die notwendigen Abdichtungsarbeiten wurden von dem Installateur Unternehmen Offner mit 13.202,75 € netto angeboten.

Nach Erhalt von Gegenanboten wird der Bestbieter mit den notwendigen Arbeiten beauftragt.

Diverses

Beleuchtung Innenhof

Um eine bessere Beleuchtung des Innenhofs zu schaffen wünschen die teilnehmenden Eigentümer nach Abschluss der Hofsanierung die Installation einer zusätzlichen Beleuchtung mit Bewegungsmelder im Bereich der Müllbehälter.

Eingangstüre

Um die Schließbarkeit der Eingangstüre zu verbessern und die Anzahl der notwendigen Türeinrichtungen zu verringern wird die Montage eines hochwertigeren Türschließers mit Gleitschiene und Feststeller gewünscht.

ungenutzte Postkästen

Einige Postkästen werden in Folge von Wohnungszusammenlegungen nicht mehr genutzt, weshalb die dauerhafte Verschließung der dazugehörigen Klappen gewünscht wird.

Wechsel Hausbetreuung

Die teilnehmenden Eigentümer informieren über anhaltende Probleme mit der aktuellen Reinigungsfirma Shine. Im Zuge dessen informiert der Sohn des Miteigentümers Herrn Herdem über seine geplante Gründung eines Hausbetreuungsunternehmens.

Nach Abschluss der Unternehmensgründung plant Herr Herdem ein Angebot für die Übernahme der Hausbetreuung zu übermitteln und in weitere Folge wird die Immobilienverwaltung die Eigentümer über den Wechsel mittels eines Beschlusses befragen.

Lagerungen in den allgemeinen Teilen

Aus gegebenem Anlass werden sämtliche Eigentümer dazu angehalten, im Falle eines Mieterwechsels, im Zuge der Wohnungsrücknahme zu kontrollieren, ob Gegenstände von den Mietern in den Allgemeinflächen hinterlassen wurden und gegebenenfalls eine Entfernung zu verlangen.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinzuweisen, dass in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft Fahrräder, Pflanzen sowie diverse andere Gegenstände nur in den dafür vorgesehenen Räumen abgestellt werden dürfen und die Besitzer widerrechtlich abgestellter Gegenstände gegebenenfalls für entstehende Schäden haften.

In einem Notfall steht die Sicherheit der Bewohner an oberster Stelle und kann das schnelle und geordnete Verlassen eines Gebäudes und ein ungehinderter, schneller Zugang für die

Rettungskräfte, lebensrettend sein und können abgestellte Kinderwägen, Fahrräder, Pflanzen und vieles mehr den Weg für Rettungskräfte und Flüchtende verstellen oder zumindest zu Stolperfallen werden.



Alle Gegenstände, die Fluchtwege (Flure, Treppen und Ausgänge ins Freie, über die Menschen bei Gefahr bauliche Anlagen verlassen und sich in Sicherheit bringen können) einengen, umfallen können oder verschiebbar sind, sowie selbst Feuer fangen können, müssen laut dem Wiener Feuerpolizeigesetz entfernt werden.

Mobiliar und Sperrmüll kann an den Mistplätzen in Ihrer Umgebung für eine entsprechende Entsorgung abgegeben werden.

Verunreinigungen der Allgemeinflächen sind generell zu vermeiden.

Rauchverbot in den allgemeinen Teilen, Einhaltung der Hausordnung

Das Rauchen in den Allgemeinteilen (wie z.B. dem Stiegenhaus, den Gängen, dem Aufzug, dem Keller, ...) ist nicht gestattet.



Jene Eigentümer, die Ihre Bestandsobjekte vermietet haben, werden ersucht dafür Sorge zu tragen, dass auch deren Mieter das Rauchverbot beachten.

Die Immobilienverwaltung wird einen diesbezüglichen Aushang in der Liegenschaft dauerhaft anbringen lassen.

Allgemeines

Novelle 2022 zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)

Herr Klinger, B.A. gibt einen kurzen Überblick über die im Jahr 2022 in Kraft getretene Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz 2002:

Um den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern Änderungen an ihren WE-Objekten zu erleichtern, wird für bestimmte Maßnahmen eine Zustimmungsfiktion eingeführt und soll in diesen Fällen die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer als erteilt gelten, wenn sie von der geplanten Änderung durch Übersendung genauestens verständigt und den Änderungen nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widersprochen wurde.

Dies kommt bei den folgenden Änderungen zur Anwendung:

- bei einer barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft,
- bei der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs,

- bei der Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Objekts sowie
- bei dem Einbau von einbruchssicheren Türen.

Sollte ein Wohnungseigentümer, um die anderen Mit- und Wohnungseigentümer verständigen zu können, Auskunft über die Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer verlangen, sind ihm diese vom Verwalter zu diesem Zwecke bekanntzugeben, wobei E-Mail-Adressen jedoch nur mit Zustimmung des betreffenden Wohnungseigentümers weitergegeben werden dürfen.

Weiters besteht wie bereits ausgeführt für den Verwalter zukünftig die Möglichkeit für die Teilnahme an Eigentümerversammlungen auch die elektronische Kommunikation (z.B. Videokonferenz, Zoom-Meeting, ...) anzubieten.

Wie bereits oft von Eigentümern gewünscht wurde, kann für den Fall, dass größere Verbesserungs- und Erhaltungsarbeiten durch eine Kreditaufnahme finanziert werden, der Verwalter den Wohnungseigentümern die anteilige Zahlung des auf ihren Anteil entfallenen Teils auch direkt ermöglichen und erfolgt die Kreditfinanzierung dann ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümern.

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist nunmehr entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen, ebenfalls nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

Ende der Eigentümerversammlung

Ergänzend zu den allgemeinen Kommunikationswegen mit der Verwaltung möchten wir auch die persönlichen Kontaktdaten von Frau Eissner-Eissenstein, um diese auf kurzem Wege erreichen zu können, bekanntgeben:

E-Mail: angelika.eissner@krenauer.at
Tel.: +43 1 535 68 49 - **DW 23**

Herr Klinger BA und Frau Eissner-Eissenstein danken den Eigentümern für ihr Interesse und schließen die Versammlung.

Zur Schonung der Umwelt und zur Verwaltungsvereinfachung wird das bezughabende Protokoll, ebenso wie die sonstigen Unterlagen, den Eigentümern bevorzugt elektronisch zugestellt.

Wenn Sie die elektronische Zustellung allerdings nicht wünschen, senden Sie uns bitte eine inländische Postanschrift mit dem Betreff „Post-Zustellung“ und ihrer Liegenschaft an unsere Kanzlei oder an verwaltung@krenauer.at und würden wir dann für Sie auf postalische Kommunikation umstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilienverwaltung
Mag. Christian Krenauer Ges.m.b.H.



Angelika Eissner-Eissenstein
staatl. geprüfte Immobilienverwalterin