



PROTOKOLL

zur Eigentümerversammlung am 14.09.2021
1100 Wien, Senefeldergasse 11

Ort: Santner Immobilienberatung GmbH, Hütteldorfer Straße 52, 1150 Wien, 17:00 Uhr

Anwesend:

- Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste
- David Hanz, MA – für Santner Immobilienberatung GmbH

Mit 2.067 von 2.219 anwesenden Miteigentumsanteilen ist die Versammlung beschlussfähig (93,15 %).

1. Begrüßung

Hr. David Hanz begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und stellt sich als zuständiger Immobilienverwalter vor.

Herr Hanz ist unter 01/7890101-48, david.hanz@santner.at erreichbar.

Assistenz:

Frau Sarah Reicher, 01/7890101-69, sarah.reicher@santner.at

Buchhaltung:

Frau Stefanie Papp, 01/7890101-72, stefanie.papp@santner.at

2. Übersicht über die laufenden Einnahmen und Ausgaben der Eigentümergemeinschaft

Betriebskosten:

Die Betriebskosten-, Müllkosten-, Heizkosten- und Warmwasserkostenakonti werden gegen Ende des Jahres mit den erwarteten Aufwendungen verglichen und erforderlichenfalls angepasst.

Derzeit sind die monatlichen Akonti wie folgt eingestuft:

Betriebskosten allgemein	€	1,22/NW (€ 2.709,38 gesamt)
Müllkosten (alle außer Top 1)	€	0,25/NW (€ 397,56 gesamt)
Heizkosten	€	0,65/m ² (€ 1.410,31 gesamt)
Warmwasserkosten (Nur Top 1, 14, 14A)	€	0,35/m ² (€ 277,95 gesamt)

Sonstige Aufwendungen:

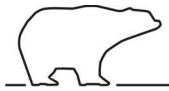
Instandhaltungsrücklage:

Der Stand der Rücklage beträgt aktuell € 53.270,95 Guthaben.

Die Ansparungen werden bis auf Weiteres bei € 0,75/Nutzwert/Monat belassen (€ 1.664,25 gesamt).

Ein Nutzwert entspricht im Durchschnitt 1,023 Quadratmetern.

Derzeit bereitet die Bundesregierung eine Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes vor, in der auch die Festlegung einer gesetzlichen Mindestrücklagenansparung vorgesehen ist. Wir



werden das Inkrafttreten dieser Novelle abwarten und die Rücklagenansparung erforderlichenfalls anpassen.

3. Tätigkeitsbericht der Hausverwaltung

- Mängelbehebung Allgemeinelektrik und Notbeleuchtung Stiegenhaus
- Ausmalen Stiegenhaus
- Erneuerung Feuerlöscher im Keller und Müllraum
- Erneuerung Schließanlage inkl. Postfächer
- Laufende Veranlassung von Kleinreparaturen
- Prüfung eines Kanalrückstaus

4. Änderung der Topnummern durch Bescheid der MA 37

Mit Bescheid vom 09.12.2019 wurden die Türnummern wie folgt festgelegt/geändert:

Türnummer alt	Türnummer neu
Top 1	Top 1
Top 1B	Top 1B
Top 1C	Top 1C
Top 1D	Top 1D
Top 1E	Top 1E
Top 2.1	Top 2
Top 2.2	Top 2A
Top 2.3	Top 3
Top 2.4	Top 3A
Top 2.5	Top 4
Top 5	Top 5
Top 6	Top 6
Top 7	Top 7
Top 7A	Top 7A
Top 7B	Top 7B
Top 4.1	Top 8
Top 4.2	Top 8A
Top 4.3	Top 9
Top 4.4	Top 9A
Top 4.5	Top 10
Top 5.1	Top 11
Top 5.2	Top 11A
Top 5.3	Top 12
Top 5.4	Top 12A
Top 5.5	Top 13
Top 14	Top 14
Top 15	Top 14A

5. Stand der Montage der Wärmemessgeräte in den Wohnungseigentumsobjekten

An folgenden Wohnungseigentumsobjekten war die Montage der Wärmemessgeräte an den Radiatoren durch die Fa. ISTA nicht möglich:

- Top 1C
- Top 2
- Top 4
- Top 7B



Die betroffenen Wohnungseigentümer werden ersucht, einen Nachtermin mit der Fa. ISTA zu koordinieren. Zuständig ist Herr Mario Labutta, Tel. 050/230 230-359, mario.labutta@ista.at

6. Nachrüstung des Kellerlichts mit Bewegungsmeldern

Auf Anraten der Miteigentümer werden Angebote für die Nachrüstung des Kellerlichts mit Bewegungsmeldern oder den Austausch der Leuchten durch solche mit eingebauten Bewegungsmeldern eingeholt. Die Beschlussfassung erfolgt nach Vorliegen der Kostenvoranschläge im Umlaufverfahren.

7. Bitte um gewissenhafte Mülltrennung

Wegen hoher Abfallmengen hat die MA 48 die Anzahl der Entleerungen der 1100 Liter-Restmülltonne auf 104 pro Jahr erhöht. Um die Betriebskosten niedrig zu halten, planen wir im nächsten Jahr eine Überprüfung durch die MA 48 auf Einsparungspotenzial.

Wir ersuchen Sie, die vorhandenen Möglichkeiten zur Mülltrennung zu nutzen. Die Altpapiertonne im Müllraum und die Container für Kunststoff, Metall Dosen, Altglas und Biomüll auf dem Viktor-Adler-Platz direkt vor dem Haus werden von der MA 48 kostenlos entleert.

Der Müllplatz der MA 48 befindet sich seit einigen Monaten nicht mehr in der Sonnleitnergasse, sondern in der Eva-Zilcher-Gasse, Ecke Gudrunstraße/Absberggasse.

Die Aushänge über Mülltrennung und Müllplätze sind beim Anstrich der Türen verloren gegangen und werden durch die Hausverwaltung wieder angebracht.

8. Aktueller Stand Verbücherung der Nutzwertänderungen

Für den Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag fehlen noch einige Unterschriften (Top 1, 14, 14a). Der Nachtrag liegt beim Notariat Dr. Prandtstetten zur Unterzeichnung nach Terminvereinbarung (Tel. 01/710 51 24, office@notar1030.at) auf.

Mit diesem Nachtrag sollen die geänderten Nutzwerte gemäß Nutzwertgutachten von DI Christoph Cejka, MSc vom 27.10.2020 ins Grundbuch eingetragen werden.

Grund für die geänderten Nutzwerte ist der Umbau der Stockwerke 1-5 durch die jeweiligen Wohnungseigentümer und deren Aufteilung in jeweils mehrere Wohnungen.

Die Billa Immobilien GmbH äußert Zweifel über die ordnungsgemäße Ausführung der Umbauten durch die Bilcom GmbH im 1. und 3. Stock, insbesondere über den Bodenaufbau und die fehlende Trennung von WC und Bad. Die Billa Immobilien GmbH hat ein Schallmessgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse noch nicht vorliegen.

Herr Mag. Kilic von der Bilcom GmbH widerspricht der Billa Immobilien GmbH, bei einem Umbau im Bestand müsse der Bodenaufbau nicht verändert und das WC nicht vom Badezimmer abgetrennt werden. Herr Mag. Kilic verweist darauf, dass er die Umbauten ordnungsgemäß bei der Baubehörde angezeigt hat.

Weiters weist Herr Mag. Kilic darauf hin, dass er in der Vergangenheit mehrmals der Eigentümergemeinschaft Kosten erspart habe, etwa bei der Erneuerung der Heizanlage, durch die der ehemalige Öllageraum frei geworden ist und die Heizkosten deutlich gesenkt worden seien.



Herr Mag. Richard betont, dass das Haus durch den Umbau zu einem Wohnhaus eine allgemeine Aufwertung erfahren habe. Zuvor seien die Geschoße auf unterschiedliche Weise zwischengenutzt worden, durch die einheitliche Wohnungsnutzung der Obergeschoße würden alle profitieren.

9. Bitte keine Sachen in allgemeinen Bereichen abstellen

Bitte lagern Sie im Sinne der feuerpolizeilichen Vorschriften und im Sinne eines guten Zusammenlebens mit Ihren Nachbarn keine Sachen in den Allgemeinbereichen (Stiegenhaus, Gänge) ab. Abgelagerte herrenlose Sachen müssen auf Kosten der Eigentümergemeinschaft entsorgt werden.

10. Nutzung des ehemaligen Öllagerraumes und des Raumes mit dem Gaszähler und dem Wasserzähler

Für Fahrräder steht im Keller ein provisorischer Fahrradraum (bis auf Widerruf) zur Verfügung. Es handelt sich um den Raum, in dem sich Wasser- und Gaszähler befinden.

Eine einstimmige Beschlussfassung der Miteigentümer über die Nutzung besteht nicht.

Im ehemaligen Öllagerraum befinden sich Sachen der Wohnungseigentümer Top 14 und 14A. Der Hausverwaltung sind keine Vereinbarungen über die Nutzung des Öllagerraums bekannt.

Die Wohnungseigentümer Top 14 und 14A schlagen vor, dass jene Wohnungseigentümer, die selbst im Haus wohnen, diesen gemeinsam benützen dürfen, und verweisen darauf, dass durch den Umbau des Hauses ihre monatliche Belastung gestiegen ist.

Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass dafür eine Benützungsregelung nötig ist, die von allen Miteigentümern unterschrieben werden müsste.

Die Hausverwaltung wird die Wünsche der Wohnungseigentümer erheben und eine Beschlussfassung darüber vorbereiten.

11. Weitere Anliegen

Die Hausverwaltung wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich in der Haustornische Müll und Zigarettenkippen sammeln. Die Hausverwaltung wird ein Rauchverbots-Piktogramm an der Glastüre anbringen. Die Haustornische wird vom Hausreinigungsunternehmen Silver Clean sauber gehalten.

Hinsichtlich des Mülls auf den öffentlichen Verkehrsflächen kann sich die Immobilienverwaltung auch nur an den Magistrat wenden. Die Gehsteige, die an die Liegenschaft angrenzen, müssen von der Eigentümergemeinschaft sauber gehalten werden. Diesbezüglich wird die Immobilienverwaltung die Fa. Silver Clean anweisen.

Die Hausverwaltung bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für die Anwesenheit und die konstruktive Mitarbeit und schließt die Versammlung um ca. 18.00 Uhr.

gez. David Hanz, MA.

Wien, September 2021

Verteiler: Wohnungseigentümer, Akt, Schwarzes Brett

Anlage: Anwesenheitsliste, Bescheid MA 37 Türnummern