

Protokoll

der Eigentümerversammlung des Hauses 1200 Wien, Rauscherstraße 19 vom 29. Oktober 2019

Ort: Besprechungsraum der Hausverwaltung in 1210 Wien, Brünner Straße 81

Beginn 17:07 Uhr

Anwesend bzw. vertreten waren Sabrina Fuß und Mag. Friedrich Macher für die Hausverwaltung sowie die Eigentümer IRS GmbH und Alois Obermeier (zusammen 735 von 1356 grundbücherlichen Anteilen), Walter Stadlbauer (22/1356), sowie Katharina und Günter Schneider (37/1356), es lag daher Beschlussfähigkeit vor.

Das Protokoll schrieb Mag. Friedrich Macher von der Hausverwaltung mit.

Nach Vorstellung und Begrüßung wurden folgende Tagesordnungspunkte besprochen:

1. Hausfinanzen:

Die Hausverwaltung gibt den tagesaktuellen Buchungsstand der Rücklage des Hauses mit € 20.292,03 bekannt.

Es bestehen keine wesentlichen Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer.

Monatlich kommen € 1.220,40 an Vorschreibungen zur Rücklage dazu, das sind pro Anteil € 0,90.

Die monatliche Betriebskostenpauschale beläuft sich im Kalenderjahr 2019 pro Quadratmeter Nutzfläche auf € 2,70, im Kalenderjahr 2018 war es ebensoviel.

2. Erhaltungsarbeiten:

Die Hausverwaltung resümiert, dass seit der letzten Eigentümerversammlung im Oktober 2017 außer Kleinreparaturen und laufenden Instandhaltungsmaßnahmen das Stiegenhaus ausgemalt wurde die restlichen Stiegenhausfenster erneuert wurden, finanziert mit einer Sonderdotierung der Rücklage von € 20.000,-.

Hr. Schneider kritisiert, dass die Stiegenhausmalerei teilweise nicht mängelfrei ausgeführt worden ist, er hat der Hausverwaltung seinerzeit Fotos geschickt, auf die nicht reagiert wurde. Die Hausverwaltung teilt mit, dass sie keine Fotos bekommen hat, möglicherweise war das Datenvolumen zu groß für ein email. Hr. Schneider wird die Fotos nochmals schicken und die Hausverwaltung der Sache nachgehen.

Leider haben die Hausbewohner bereits wieder für zahlreiche Verschmutzungen der neuen Malerei „gesorgt“.

Überhaupt ist das Bewohnerverhalten zum Teil eine Katastrophe, die Kamera und die Begeh-Card beim Haustor haben zwar spürbare Verbesserungen gebracht, aber nach wie vor kommt es zu willkürlichen Verschmutzungen und Beschädigungen allgemeiner Teile des Hauses.

Die Hausverwaltung ersucht, Missstände sowie vor allem Wahrnehmungen über die Verursacher umgehend ihr zu melden, damit geeignete Maßnahmen bis hin zu gerichtlichen Schritten eingeleitet werden können.

Der Einbau von Systemschlüsseln (Schließanlage) wird wegen der hohen Kosten und des nicht sicheren Erfolgs verworfen, ebenso der Einbau eines Zahlencodesystems als Zutrittssperre. Eventuell könnte ein Chipsystem Abhilfe bringen, die Hausverwaltung wird dazu die technischen Möglichkeiten sowie die Kosten erheben und einen Umlaufbeschluss über das Thema veranlassen.

Es ist über die Sanierung des von der Einfahrt hauseinwärts gesehen linken Lichthofes zu entscheiden, über die Sanierung des straßenseitigen Sockels und über die Sanierung der Verputzschäden an der straßenseitigen Fassade.

Die Sanierung des Lichthofes würde laut vorliegendem Anbot € 27.544,39 (Baumeister) und ca. € 2.000,- (Spengler) kosten, es würden dabei der lose Verputz (Schadensgrad mit 60% geschätzt) abgeschlagen, das Mauerwerk gereinigt, Grob- und Feinputz angebracht sowie Grundierung und Beschichtung aufgetragen und die Fenster befestigt werden.

Die Arbeiten sind notwendig, da es nicht nur um das Aussehen geht, sondern aufgrund des fehlenden Verputzes Schäden an der Mauersubstanz (eindringendes Wasser) und der Fenster (drohen fast schon abzustürzen) verursacht werden.

Es wird dazu besprochen, dass keine Sonderdotierung gewünscht wird, es soll weiter angespart werden, und sobald genügend Geld für die Sanierung und eine Reserve vorhanden ist, wird die Hausverwaltung nach Einholung von drei Anboten den Bestbieter beauftragen und die Eigentümer informieren.

Die voraussichtliche Durchführung der Arbeiten wird sohin im Herbst 2020 sein.

Mit der Sanierung des straßenseitigen Sockels und der Straßenfassaden soll zugewartet werden, akute Schäden (herabfallende Teile, für welche die Eigentümergemeinschaft haftet) sind durch Seilkletterer günstig zu beheben, das bereits schadhafte Gesimse soll durch Seilkletterer saniert werden.

3. Sonstiges:

Bezüglich der an alle Eigentümer ergangenen Aufforderung der Magistratsabteilung 37 teilt die Hausverwaltung mit, dass es sich um eine übliche Kaminversottung gehandelt hat, der Mieter hat vom Rauchfangkehrer ein Heizverbot bekommen und sofort Meldung an den Magistrat erstattet. Die notwendige Kaminausschleifung wurde aber umgehend beauftragt und durchgeführt, die Sache ist erledigt.

Die Hausverwaltung weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die feuerpolizeilichen Vorschriften hin, wonach das Stiegenhaus frei von brennbaren

Sachen und Stolpergefahren zu halten ist. Bei Verstößen ist mit Verwaltungsstrafverfahren und Geldstrafen zu rechnen!

Der Mieter von Top 27 hat Gerüche aus seinem WC-Abfluss gemeldet, der Hausverwaltung sind keine baulichen Mängel in diesem Zusammenhang bekannt, sollte die Störung länger anhalten, wird um Meldung ersucht.

Der Bewohner von Top 14 hört bei Starkwind ein Klappern aus seinem Kamin, die Hausverwaltung wird anlässlich der bevorstehenden Dachübersteigung bzw. Dachrinnenreinigung diesbezüglich Nachschau halten lassen, um eventuelle Mängel zu beheben.

Abschließend weist die Hausverwaltung auf die Möglichkeiten des E-mail-Versands (keine Papierpost mehr) und von Obermeier-Online (elektronischer Einblick in das eigene Bestandnehmerkonto und wesentliche Buchungskonten des Hauses) hin, daran interessierte Eigentümer können sich bei der Hausverwaltung melden.

Ende 18:03 Uhr

Wien, am 29 Oktober 2019

Alois Obermeier GesmbH
industrie & immobilien verwaltung