

# Niederschrift zur Eigentümerversammlung des Objektes 408, 414

2230 Gänserndorf, Sondenstraße 1 Stg. 1 – 4

Ort: Heurigenlokal Storch, 2230 Gänserndorf, Scheunengasse 26  
Datum: Dienstag, 19. November 2019  
Zeit: 18.00 Uhr  
Anwesend: Hr. Lutz, Hr. Knöfler  
24 anwesende Wohnungseigentümer lt. Liste (24 Personen)  
keine Beschlussfähigkeit (Anwesenheit 45,09% gerechnet nach  
Nutzwertanteile)

## **408–Sondenstraße 1, Stg. 1 u 2**

IH: € 81.848,05 per 21.10.2019

Zuführung/Monat u. m<sup>2</sup>: € 0,61

Zuführung/Jahr: € 14.412,36

## **414–Sondenstraße 1, Stg. 3 u 4**

IH: € 61.734,28 per 21.10.2019

Zuführung/Monat u. m<sup>2</sup>: € 0,61

Zuführung/Jahr: € 14.987,40

Herr Lutz begrüßt die anwesenden Eigentümer, stellt Herrn Knöfler als weiteren Verwalter der Liegenschaften vor.

Gemäß §25 Wohnungseigentumsgesetz 2002 idgF (WEG) besteht eine Versammlungspflicht spätestens alle zwei Jahre.

Herr Lutz fragt die anwesenden Eigentümer, ob Herr Schmidl, Hausbetreuer der Liegenschaften, an der Versammlung teilnehmen darf. Nachdem keine Einwände bestehen wird die Versammlung fortgesetzt.

## **REPARATURBEDARF DACHEINDECKUNGEN:**

Herr Knöfler erklärt, dass im Zuge einer Dachübergehung Reparaturbedarf an der Dacheindeckung aller Stiegen festgestellt wurde.

Die Reparaturkosten wurden mit jeweils rd. € 12.000,00 netto für die Stiegen 1+2 und 3+4 beziffert.

Nach Rücksprache mit der Dachdeckerei/Spenglerei Walter Müllner würde eine Dachreparatur die Lebensdauer des Daches verlängern.

# Niederschrift zur Eigentümerversammlung des Objektes 408, 414

2230 Gänserndorf, Sondenstraße 1 Stg. 1 – 4

HINWEIS: Bei den Reparaturmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, welche NICHT abstimmungsfähig sind und daher jedenfalls durchgeführt werden müssen.

Gleichzeitig wurden Kosten für eine Kompletterneuerung aller Dächer der Stiegen 1-4 eingeholt und belaufen sich die Kosten auf rd. € 250.000,00 netto. Nach kurzer Diskussion und Befragung der anwesenden Eigentümer findet die Variante einer Kompletterneuerung der Dächer kein Interesse.

Es wird in weiterer Folge eine Ausschreibung über die Dachreparaturarbeiten durchgeführt und der Bestbieter beauftragt. Die Ausführung wird für das Frühjahr 2020 avisiert, abhängig von den äußeren Witterungsbedingungen.

## **OBJEKTSICHERHEIT – ÖNORM B 1300:**

Herr Lutz erläutert worum es sich bei der ÖNORM B 1300 handelt:

*Eigentümer von Wohngebäuden tragen Verantwortung, dass von Gebäuden und Grundstücken keine Gefahr für Gesundheit und Sicherheit von Personen ausgehen. Daher hat Austrian Standards mit der **ÖNORM B 1300 einen Leitfaden zur Überprüfung der wichtigsten Sicherheitsaspekte einer Immobilie** angefertigt. Jährliche Überprüfungen sind sinnvoll und werden empfohlen.*

*Die ÖNORM B 1300 ist bis dato nicht verpflichtend durchzuführen, jedoch ist die Haftung und Verantwortung von Eigentümern bzw. Hausverwaltungen gesetzlich geregelt. Genannte **Objektsicherheitsüberprüfungen tragen zum Werterhalt und Sicherheit der Immobilie bei.***

In einem gerichtlich zu verhandelnden Schadensfall wird die ÖNORM B 1300 herangezogen.

Herr Lutz teilt mit, dass eine Ausschreibung zur Durchführung solcher Objektsicherheitsüberprüfungen durchgeführt wurde und belaufen sich die jährlichen Kosten auf jeweils € 350,00 netto für die Stiegen 1+2 und 3+4.

# Niederschrift zur Eigentümerversammlung des Objektes 408, 414

2230 Gänserndorf, Sondenstraße 1 Stg. 1 – 4

Es wird eine Abstimmung mit Abstimmungslisten durchgeführt und im additiven Stimmverfahren fortgesetzt, dies bedeutet, dass die anwesenden Eigentümer die Möglichkeit haben sofort Ihren Willen kundzutun, all jene, die das nicht wollen bzw. jene Eigentümer, die nicht persönlich anwesend sind, erhalten mit dem Protokoll ein eigenes Abstimmungsformular.

## **ALLGEMEINE HAUSANGELEGENHEITEN:**

- Schlüssel für die EVN-Zählernischen, sogenannte Z-Schlüssel, in den Stiegenhäusern (Strom und Gas) können bei einem Schlosser oder in Baufachmärkten bezogen werden.
- Es soll im Frühjahr 2020 wieder eine Wäschespinne im Garten aufgestellt werden.
- Lüftungsverhalten während der warmen Jahreszeit: immer Stosslüften, Fenster nie gekippt halten, speziell im Keller ist darauf zu achten, dass die Fenster nicht ununterbrochen offen stehen, da warme feuchte Luft an den relativ kühlen Oberflächen im Kellergeschoss kondensiert und Wasser ausfällt, wodurch das Milieu für Schimmelbildung bereitet wird
- Auf Nachfrage wird erklärt, dass die Eigentümergemeinschaft nur dann eine Instandhaltungsverpflichtung trifft, wenn Schäden NICHT dolos herbeigeführt wurden (mutwillige/achtlose Behandlung).
- Es wird gebeten einen Aushang zu formulieren, dass Lenker von Kraftfahrzeugen den Motor abstellen, wenn mit einer längeren Standzeit auf den Parkplätzen zu rechnen ist.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, dankt Hr. Lutz für die Teilnahme.

Ende um 19:45 Uhr.