

**Liegenschaft: 1020 Wien, Czerningasse 6
Wohnungseigentümerversammlung vom 14. September 2017**

PROTOKOLL

Anwesende Eigentümer:

Siehe beiliegende Anwesenheitsliste

Insgesamt sind 35,66 % der Anteile der Wohnungseigentümergeinschaft anwesend bzw. vertreten, die Versammlung ist daher nicht beschlussfähig.

Vertreter der Hausverwaltung:

Mag. Joachim Waldstein

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

Versammlungsort: In den Räumlichkeiten der Hausverwaltung
Allmayer-Beck Stockert Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Parkring 2

Tagesordnungspunkte:

1. Höhe der aktuellen Rücklage
2. bisherige Sanierungen und Sanierung Außenfassade
3. Sanierung Keller
4. Verwendung ehemalige Hausbesorgerwohnung
5. Allfälliges

Nach Begrüßung der anwesenden Wohnungseigentümer wird festgestellt, dass eine Beschlussfähigkeit der versammelten Eigentümer nicht vorliegt.

Nachstehende Punkte und Themen werden sodann besprochen:

1) Finanzieller Status per 31.08.2017

Stand der Rücklage per August 2017 ca.	€	107.000,00
Monatlicher Zugang nach Abzug der Darlehensrate derzeit ca.	€	1.827,00

2) Vorstellung bisheriger Sanierungen und Sanierung Außenfassade

Die Hausverwaltung stellt die abgeschlossene Sanierung des Lichthofes II vor und legt die verschiedenen Gründe für die Verzögerung der bisher erfolgten Sanierungsmaßnahmen dar. Dies lag daran, dass sich zunächst die Finanzierung für die Sanierung des Lichthofes II verzögerte, dann erschwerter Zutritt zum Lichthof vorlag, in weiterer Folge über die Verwendung des Darlehens abgestimmt werden musste. In der Zwischenzeit musste infolge der Verzögerungen die sanierende Baufirma für die gesonderte Parkplatzbenützung am Gehsteig neu ansuchen. Da nun aber kraft Mehrheitsbeschluss klar ist, dass das Darlehen für weitere Sanierungen verwendet werden soll, kann das Darlehen für weitere Sanierungen auch verwendet werden.

Unter den anwesenden Wohnungseigentümern herrscht Einigkeit über die Notwendigkeit der Sanierung der Außenfassade. Das Mauerwerk muss von einem Baumeister saniert werden, die Fensterbänke von einem Spengler. Von der HV wurden jeweils drei Angebote eingeholt. Nach Auskunft des bestbietenden Bauunternehmers REKU-BAU muss die Sanierung der Außenfassade spätestens im Herbst 2018 saniert werden. Dies hätte den Vorteil, dass bis dahin aller Voraussicht nach – wenn bis dahin keine größeren Reparaturen anfallen – mehr Geld im Rücklagenfonds liegen würde.

Festgehalten wird, dass straßenseitig einige Fenster ebenfalls sanierungsbedürftig sind, diese müssten dann bei der Fassadensanierung mitsaniert werden.

Zur Frage des Zeitpunktes der Fassadensanierung wird erörtert, dass es wegen Staubentwicklung ratsam wäre, die Sanierung zum Zeitpunkt der Sanierung des vis-à-vis-Hauses durchgeführt werden sollte. Dies sollte dem Vernehmen nach im Jahr 2018 sein. Gleichzeitig könnte dann die Sanierung der Außenfassade in Auftrag gegeben werden.

Zur Frage der Farbe der Außenfassade wird erörtert, dass das Erscheinungsbild des Straßenzuges der gesamten Czerningasse unter Denkmalschutz steht. Demgemäß müsste die Farbe eventuell mit dem Denkmalschutzamt abgesprochen werden.

Mangels Beschlussfähigkeit in der Eigentümerversammlung muss über die Sanierung der Fassade gesondert in einem Umlaufverfahren beschlossen werden.

3) Sanierung Keller

Thematisiert wird weiters die Kellersanierung, und zwar nicht nur nach optischen Gesichtspunkten, denn der Keller ist insgesamt feucht und bedarf es einer grundlegenden Trocknung. Die Auftragung von Beton am Boden des Kellers wird konträr diskutiert, und zwar in Hinblick darauf, dass dies zu sehr abdichten würde, nämlich so, dass die Feuchtigkeit dann erst recht an den Außenmauern des Hauses aufsteigt. Auf Anregung wird der Boden des Kellers mit dem Boden des Nachbarkellers in Haus Czerningasse 8 verglichen werden.

Schließlich wird von der HV angeregt, eine Kanaluntersuchung zu veranlassen, denn das Wasser kommt nicht um im Keller an die Oberfläche, sondern immer öfter auch an verschiedenen Stellen, wie bspw. bei den Abflüssen in Lichthof II und im großen Innenhof. Die anwesenden Eigentümer stimmen dem zu.

4) Verwendung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung

Weiters wird über die zukünftige Verwendung der Hausbesorgerwohnung gesprochen. Da der Fahrradraum bei Stiege 2 saniert werden soll, erübrigt sich die Verwendung der Hausbesorgerwohnung als (zusätzlichen) Fahrradraum. Es steht daher nur der Verkauf oder die Vermietung zur Debatte. Für den Verkauf muss Einstimmigkeit vorliegen, welche nicht zu erreichen sein wird, da es einige Interessenten gibt und daher diese sich bei der Beschlussfassung über den Verkauf gegenseitig blockieren würden.

5) Allfälliges

Fahrradraum: die HV stellt die komplette Sanierung des bestehenden Fahrradraumes vor. Die schadhafte Stellen an der Decke werden neu verputzt. Um mehr Platz zu schaffen, werden die Wanne an der linken Seite sowie jene an der Rückseite des Raumes abgetragen und die vorhandenen nicht mehr benutzten Fahrräder entfernt.

In diesem Zusammenhang wird aufmerksam gemacht, dass in der Wanne im Fahrradraum eine feuchte Stelle existiert. Möglicherweise hängt dies mit den beiden WCs im EG in der Stiege 2 zusammen. Dies soll untersucht werden, ebenso der Abfluss im Fahrradraum.

Ratten: Im EG im Hauseingang sowie vor der Wohnung Top 33 wurden immer wieder Ratten gesichtet. Das Schädlingsbekämpfungsunternehmen soll davon informiert werden. Überlegt wird, ob die Ratten oder anderes Ungeziefer vom Lager rechts im Hof kommen könnten, denn dort liegt das Lager von einem Cateringunternehmen, zugehörig zum Eigentümer des Lagers im EG. Die Wohnungseigentümer berichten, dass mindestens einmal im Monat mit Speisewagen an das Lager angeliefert wird, was im Hauseingang für erhebliche Lärmentwicklung sorgt.

Dachbodenausbau: Die HV berichtet von einem Interessenten, der den Dachboden kaufen und ausbauen möchte und hierfür neben Kaufpreis auch andere Maßnahmen im Haus wie bspw. Einbau des Liftes anbietet. Verschiedene Bedenken werden geäußert, unter anderem aus statischen Gründen (Pawlatschen).

Briefkästen, Sprechanlage: Es wird der Wunsch geäußert, einheitliche Briefkästen sowie eine einheitliche Sprechanlage zu montieren.

Hauseinagnstüre: die Hauseinagnstüre schließt sehr streng, es wird gebeten, den Schließer weniger streng einzustellen, denn man hört die Türe immer sehr laut zuknallen.

Notfallnummern: Notfallnummern sollen im Haus angebracht werden für den Fall, dass in der HV niemand erreichbar ist, wie etwa am Wochenende.

Die Höhe des Bauverwaltungshonorars wird erörtert.

Schließlich wird die jährliche Abhaltung einer Wohnungseigentümersammlung angeregt, dies v.a. vor dem Hintergrund der Größe des Hauses.

Die Eigentümersammlung wird geschlossen, Ende: 19:30 Uhr, Dauer: 2,5 Stunden