

Wien, am 14.05.2024

Protokoll

über die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung der WEG Hameastraße 39, 1190 Wien

Ort:

Buschenschank Friseurmüller
Hameastraße 30-32

Datum:

06.05.2024

Versammlungsbeginn:

18.30 Uhr

Versammlungsende:

19:50 Uhr

Anwesend bzw. vertreten:

1.177/1.729 Anteilen = 68,07 %

Tagesordnung:

Unter Hinweis auf die Einladung vom 12.04.2024 eröffnet Herr Stany die Wohnungseigentümerversammlung und verweist auf die allen Wohnungseigentümern mitgeteilten folgenden Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung der Wohnungseigentümer/Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Überblick über mittelfristig angedachte Erhaltungsmaßnahmen
3. Besprechung Ihrer Anliegen und Wünsche

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Die Versammlung wurde ordnungsgemäß mit Ladungsschreiben vom 12.04.2024 nebst Tagesordnung einberufen.

Die Beschlussfähigkeit wurde mit 1.177 von 1.729 Miteigentumsanteilen, somit 68,07 % errechnet und festgestellt.

Zu Punkt 2. der Tagesordnung, angedachte Erhaltungsmaßnahmen:

1.) Die Garagentüre als auch die Müllraumbtüre deren Rahmen bereits teilweise verrostet sind und nur mehr schwer zu schließen gehen, sollen erneuert werden.

Wir werden Anbote über zwei weiße glatte Peneder Brandschutztüren einholen und diese dann in der Folge austauschen.

2.) Der Asphaltbelag der Garage ist stellenweise schon äußerst löchrig und in einem grundsätzlich schlechten Zustand. Mittelfristig sollte dieser erneuert werden.

Dazu wird der alte Belag abgefräst und ein neuer Asphaltbelag aufgebracht. Die Arbeitsdurchführung dauert in etwa 2-3 Tage. Die Kosten liegen bei ca. € 35.000,00 netto.

Der Austausch des Garagenbelages ist derzeit kein Thema.

Feuchtigkeitseintritte im unterirdischen Verbindungsbereich:

Ausführlich wurden die Feuchtigkeitseintritte im unterirdischen Verbindungsbereich zwischen den beiden Objekten, als auch in der Wohnung der Familie Kattus, thematisiert.

Die beiden Feuchtigkeitseintritte sind unseres Erachtens separat zu betrachten.

Die Feuchtigkeitseintritte bei der Familie Kattus sollen derzeit nicht saniert werden und kommt Frau Kattus auf die Wohnungseigentumsgemeinschaft zu, wenn die Arbeiten zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden sollen.

Hinsichtlich den Feuchtigkeitseintritten im Verbindungsbereich wurden wir darauf hingewiesen, dass schon mehrmalige Versuche einer Feuchtigkeitisolierung umgesetzt wurden, wie man sieht, bisher leider ohne langfristigen Erfolg.

Wir werden mit der Vorverwaltung Kontakt aufnehmen und Unterlagen der in der Vergangenheit vorgenommenen Sanierungen ausheben lassen.

Grundsätzlich ist sich die Wohnungseigentumsgemeinschaft aber im Klaren, dass eine nachhaltige Sanierung nur durch eine großflächige Bauteilöffnung in den Gartenbereichen zwischen den beiden Stiegen möglich ist.

Wir nehmen an, dass die Feuchtigkeitseintritte durch Mauerwerksfugen zwischen vertikalen und horizontalen Bauscheiben erfolgt und sich diese in der Folge horizontal ausbreiten.

Nur durch großflächige Öffnung und Isolierung in diesen Bereichen werden diese Wassereintritte künftig verhindert werden können.

Die Kosten schätzen wir zumindest auf einen Betrag über € 100.000,00 und besteht Einvernehmen zwischen den anwesenden Eigentümern, dass man diese neuerlichen, großflächigen Sanierungen auch mittelfristig nicht umsetzen möchte.

Es soll bis auf Weiteres regelmäßig die Malerei in diesem Bereich ausgebessert werden.

Zu Punkt 3. der Tagesordnung, Anliegen und Wünsche:

Verlegung der derzeitigen Waschküche:

Es wurde der Vorschlag unterbereitet, die derzeitige Waschküche von Stiege 1 auf die Stiege 2 zu verlegen. In der Stiege 2 werden dann zwei Waschmaschinen und zwei Wäschetrockner vorhanden sein.

Unabhängig davon müssten wir überprüfen lassen, ob theoretisch im seltenen Einzelfall der Betrieb aller vier Maschinen gleichzeitig möglich wäre. (Stromanschlussleistung).

Durch die Verlegung dieser Waschküche würde sich auf Stiege 1 die Möglichkeit der Schaffung eines großzügigen Fahrradraumes für alle Bewohner, natürlich auch für die Bewohner der Stiege 2, ergeben.

In der Anlage erhalten Sie einen Umlaufbeschluss, welchen wir Sie ersuchen, uns innerhalb der nächsten 14 Tage zukommen lassen.

Für die Verlegung ist ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentumsgemeinschaft nötig.

Waschmünzenausgabe:

Nach Rücksprache mit der Reinigungsfirma erfolgt die Waschmarkenausgabe jeden Freitag in der Zeit von 8:00-9:00 Uhr.

Bei Bedarf an Waschmarken wenden Sie sich bitte beim zuständigen Reinigungspersonal, Herrn Cafer Dasdemir, Tel: 0660 743 21 12.

Waschmünzenkosten:

Wie uns mitgeteilt wird, kostet derzeit eine Waschmünze € 0,40 Cent. Nachdem eine Entscheidung über die Verlegung der Waschküche getroffen wurde, würden wir die Münzzähler dahingehend umstellen, dass die Kosten der Waschmünze von derzeit 0,40 Cent auf € 1,00 angehoben werden.

Durch die Waschmünzen soll nicht nur der Stromverbrauch, sondern auch das Wasser und die Amortisation der Maschine abgedeckt werden.

Je nach Entscheidung der Wohnungseigentumsgemeinschaft, ob es zu einer Verlegung kommt oder nicht, wird dann ein Münzzähler oder beide Münzzähler umgestellt.

Mülltrennung:

Es sollte eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein, aber es kommt immer wieder vor, dass Mitbewohner in den Papiercontainer Restmüllmüllsäcke entsorgen.

Im Sinne eines gemeinschaftlichen Zusammenlebens bitten wir Sie, den Müll in die davor vorgesehenen Container zu platzieren und die Mülltrennung zu beachten.

Eigentümer, welche Ihre Wohnung vermietet haben, ersuchen wir, Ihre Mieter darauf hinzuweisen.

Reinigungsfirma:

Wir haben mit der Reinigungsfirma Rücksprache gehalten und wurde uns bestätigt, dass der Rasenstreifen bei der Garageneinfahrt, als auch der Vorgarten im Bereich Hofstraße bereits in Ordnung gebracht wurde.

Ebenso haben wir beanstandet, dass die Waschküche nicht ordentlich gereinigt wird und ersucht künftig die Böden in den Stiegenhäusern nicht derart nass zu wischen, dass das halbe Stiegenhaus „schwimmt“.

Brandgefährliche Ablagerungen in der Garage:

Wir bitten um Beachtung und Einhaltung, dass aus brandtechnischen Gründen die Lagerung von Autoreifen bzw. sonstigen brennbaren Materialien in der Garage nicht gestattet ist.

Dies ist auch eine haftungs- und Versicherungsfrage im Anlassfall eines Brandes.

Abstellraumressourcen:

Wie berichtet wird und jedem der anwesenden Eigentümer auch bewusst ist, haben sich im Laufe der letzten Jahre in den Abstellräumen und im Saunabereich Gegenstände angesammelt, von denen man sich „schwer trennt“ bzw. gar nicht mehr weiß, dass sich diese dort befinden.

Es ergeht somit an alle Eigentümer die Bitte, sich von nicht mehr benötigten Gegenständen zu trennen, um wieder Platz für saisonal benötigte Gegenstände, wie Gartenmöbel etc. zu schaffen.

Wir bedanken uns herzlichst für Ihre Teilnahme an unserer Hausversammlung, den sachlichen Wortmeldungen und Ihrem regen Interesse.

Wir verbleiben

mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung
GF Oskar Stany & Team