

Michael Scheichbrein

Immobilienverwaltungsges.m.b.H.

Inh. S. Schick

A-1080 Wien, Lange Gasse 20-22/2/2/20

Tel.: 01/408 19 70 bzw. 01/402 18 02 • Fax 01/408 52 44

E-Mail: hv@scheichbrein.at

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.10.2025 um 18:30 Uhr im Besprechungsraum der Kanzlei Scheichbrein, Lange Gasse 20-22/2/2/20, 1080 Wien, für die Liegenschaft Blumberggasse 3, 1160 Wien

Anwesende:

LEITNER DI Wolfgang (vertreten von Hr. D. dos Santos Tomé), KOLODZIEJCZYK MMag. Aleksandra, ARTNER Mag. Doris, SCHEIN Margit

Summe der Anteile:

234 von 564, das entspricht 41,49 %

von der Verwaltung:

Susanne Schick (hv@scheichbrein.at)
Markus Pink (hausverwaltung@scheichbrein.at)

Tagesordnung:

- 1) Begrüßung
- 2) Protokollierung der Anwesenden
- 3) Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4) Jahresabrechnung 2024
- 5) Finanzielle Gebarung der Liegenschaft
- 6) Überprüfung Elektroinstallationen betr. Allgemeinflächen inkl. Blitzschutz
- 7) Objektsicherheitsprüfung gem. ÖNORM B 1300 (Beurteilung Rechtssicherheit Allgemeinbereiche inkl. bautechnische u. brandschutztechnische Überprüfung)
- 8) Alternative Heizsysteme/Dämmung (aktueller Diskussionsstand)
- 9) Bauwerksbuch (Bauordnungsnovelle 2023)
- 10) Fragen, Wünsche, Anregungen der Miteigentümer

1. 2. 3. Begrüßung, Protokollierung Anwesende, Feststellung Beschlussfähigkeit

Frau Schick begrüßt um 18:30 Uhr die anwesenden Eigentümer, bedankt sich für das Kommen und gibt einen kurzen Überblick über die Tagesordnungspunkte.
Die Beschlussfähigkeit der Eigentümergemeinschaft ist gegeben (Rechtslage seit 01.07.2022, WEG-Novelle 2022).

4. Jahresabrechnung 2024

Allgemeine Bewirtschaftung

Die Abrechnung der allgemeinen Bewirtschaftung endet per 31.12.2024 mit einem Passivum von EUR 700,29 netto.

außer Acht gelassen darf dabei die Ausarbeitung thermischer Sanierungsmaßnahmen, welche von nahezu allen Fachunternehmen dringendst empfohlen wird.
Für die Beauftragung eines solchen Sanierungskonzeptes (Förderung durch die Stadt Wien möglich) braucht es in der Eigentümergemeinschaft einen positiven Mehrheitsbeschluss.

Weitere Informationen:

<https://www.topprodukte.at/services/heizungstipps/wohnbau-mehrgeschoss>

<https://www.wien.gv.at/umwelt/raus-aus-gas>

https://www.wohnfonds.wien.at/erstinfo_thewosan_energieeinsparung

<https://www.wien.gv.at/amtswege/sanierungskonzept-mehrfamilienwohnaeuser-foerderungs-antrag>

An dieser Stelle wird zudem auf den Punkt Sieben des Protokolls verwiesen.

9. Bauwerksbuch (Bauordnungsnovelle 2023 Wien)

Die Novelle der Wiener Bauordnung von 2023 hat die Pflicht zur Erstellung eines Bauwerksbuchs auch auf bestehende Gebäude ausgeweitet. Dies gilt für Objekte, die vor dem 1. Januar 1919 errichtet wurden, bis Ende 2027, und für Bauten zwischen 1. Januar 1919 und 1. Januar 1945 bis Ende 2030. Das Bauwerksbuch dokumentiert die wichtigsten Bauteile des Gebäudes, ihre regelmäßigen Überprüfungen und eine Liste aller vorgenommenen Änderungen und Behebungspläne für Bauschäden.

Weitere Informationen:

<https://www.oiz.at/aktuelles/bauwerksbuch-neue-anforderungen-an-verwalter-von-immobilien-in-wien/>

<https://www.wien.gv.at/pdf/ma37/faq-bauwerksbuch.pdf>

<https://www.wko.at/wien/information consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/bauwerksbuch-erlaeuterungen.pdf>

10. Fragen, Wünsche, Anregungen der Miteigentümer

Müllentsorgung/Mülltrennung

Die Kanzlei ersucht die Miteigentümer auf eine ordnungsgemäße Müllentsorgung sowie Mülltrennung zu achten. Vor allem sind Kartonagen zerkleinert dem Altpapier zuzuführen. Für größere Entsorgungen (z.B. Sperrmüll) können Sie den nächstgelegenen Mistplatz nutzen. Falls das Wohnobjekt vermietet wird, ersucht die Kanzlei um Informationsweitergabe an die MieterInnen.

Weitere Informationen der MA48: <https://www.wien.gv.at/umwelt/ma48/service/publikationen/>

Fluchtwege/Brandlasten

Hinweis des Rauchfangkehrers: <https://www.rauchfangkehrer.wien/taetigkeiten-fuer-ihre-sicherheit/freie-fluchtwege-und-dachboeden>