



10578052

**FRIEDEN**www.frieden.at

An die WohnungseigentümerInnen
der Wohnhausanlage
Penzingerstr.29-31
1140 Wien

Betrifft: 1140 Wien, Penzingerstr.29-31

<u>Bearbeiter</u>	<u>TelDW</u>	<u>FaxDW</u>	<u>E-Mail</u>	<u>Datum</u>
Themayer Michael	5107	5199	michael.themayer@frieden.at	21.11.2016

PROTOKOLL

Eigentümerversammlung vom Dienstag, dem **08.11.2016**, um **18:00 Uhr**
ÖVP Haus, 1140 Wien, Penzingerstraße 59 (Eingang Penzingerstraße/Nisselgasse)

Versammlungsleitung: Michael Themayer

Teilnehmer / Vertretene: Friedrich Summerer u. Johanna Summerer, Christine Thaler, Christine & Susanne Thaler u. c/o Helga Thaler, Heidelies Lehner, Silke Maria Fischer, Gertraude Zvolanek, Michael Heger, Thomas Grabetz, Gundula Rapp, Mag. Hannelore Strouhal, Mag. Paul Baburek, Georg Sattler u. Erika Sattler, Georg Sattler u. Erika Sattler, Mag. Dr. Eva Pany, Dipl.Ing.Dr. Gerhard Baburek, Dipl.Ing.Dr. Gerhard Baburek, Sonja Rübig, Dr. Susanne Scholz, Babak Kaweh, Horst Gangl u. Anneliese Gangl, Gerald Petter, Maria Haller u. Herbert Haller, Hedwig-Christa FRITZ, Dr. Elisabeth Ladstaetter, Dr. Elisabeth Ladstätter

Herr Themayer begrüßt die Anwesenden. Er entschuldigt sich für die verspätete Aussendung der Unterlagen und bedauert, dass diese erst einen Tag vor der Versammlung zugestellt wurden.

TO 1: Stand der Rücklage (Bericht H. Themayer)

Die Rücklage beträgt € 117.000,-



Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN reg. Genossenschaft m.b.H.

A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 . Tel. 01/505 57 26 . e-mail: post@frieden.at

HG Wien FN 93318h . DVR 0014974 . UID Nr. ATU 59081344

Anhang 22.11.16
verschickt an WE 24.11.16-ba

Rückblick seit der letzten Versammlung (2014):

- • Neuer Trockner auf Stiege 2 samt Erneuerung der Gas- und Elektroinstallation
- • Fassadenreinigung
- • Gartenbänke neu gestrichen
- • Vom Rauchfangkehrer beanstandete Mängel behoben
- • Wasserhahn im Hof erneuert
- • Holzzaun hinten im Garten ausgebessert – mit Kostenbeteiligung des Nachbarn
- • Lockere Steinplatten befestigt
- • Unebenheiten im Kellerboden ausgebessert
- • Wegen Gasgeruch in zwei Wohnungen die Leitungen gedichtet

Auf Anfrage zum letzten Punkt (es haben nämlich Eigentümer Gaskontrollen auf eigene Kosten durchgeführt *(und Gasleitungen auf eigene Kosten saniert Anm.)*) informiert Herr Themayer aus einer juristischen Stellungnahme, dass zwar Schäden *innerhalb der jeweiligen Eigentumswohnung* vom Wohnungseigentümer zu beheben sind, dass jedoch *bei ernsten Schäden* die Hausverwaltung *(in Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft Anm.)* zuständig ist.
(Die Eigentümergeinschaft ist in einer Eigentumswohnung nur für die Behebung ernster Schäden zuständig. Anm.)

TO 2: Regelung der Hausbetreuung nach Pensionierung der Hausbesorgerin ab Dezember 2016

Dazu wurden KVs der Firmen Attensam und SRZ („Sauber-Rein-Zu-Frieden“) sowie eine Kostenaufstellung für eine anzustellende Privatperson den Eigentümern (am Tag davor *(der Versammlung Anm.)*) zugestellt. Von einigen Eigentümern wurden Vergleiche ausgearbeitet und verteilt.

a) Hausbetreuung

Herr P. Baburek verweist auf Zusatzkosten bei Anstellung einer Reinigungskraft wegen Vertretung bei Erkrankung und Urlaub. Er empfiehlt einer interessierten Privatperson eine einschlägige Firma zu gründen, wodurch sie die Kosten um 1/3 niedriger als Attensam anbieten könnte.

Nach längerer Diskussion – u.a. über die schwer zu vergleichenden Leistungslisten der Anbote – entwickelt sich der Vorschlag, das Hausvertretungs-Team (s. u.) möge eine genaue Anforderungsliste erstellen, nach welcher von mehreren Firmen Kostenvoranschläge eingeholt werden bzw. mit den Kosten einer Anstellung verglichen werden können.

Bis zur endgültigen Lösung wird interimistisch die Fa. SRZ mit der Hausbetreuung beauftragt, zugleich als Test für die Wirkung einer Betreuungsfirma (Mehrheit *(der Anwesenden Anm.)* stimmt zu).

b) Winterdienst

Auch dazu Diskussion über den oft unklaren Umfang der angebotenen Leistungen. Auch hier wird das Hausvertretungs-Team eine Anforderungsliste erstellen (z.B.: auch Kellerstiege, Hof-Mitte, Tauwetterdienst, Ökostreuung) als Basis für neue KVs.

Da der Winter vor der Tür steht, muss für diese Saison ein Winterdienst bestellt werden. Die Mehrheit *(der Anwesenden Anm.)* stimmt für den **Winterdienst der Fa. SRZ, im Umfang des Attensam-Anbots.**

c) Gartenbetreuung

Hier unterscheiden sich die Leistungsangebote der Firmen stark vom Umfang der Aufgaben

der bisherigen Hausbesorgerin. Auch hier wird das Hausvertretungs-Team eine Anforderungsliste erstellen als Basis für neue KVs.

TO 4: Bildung eines Hausvertrauensteams

Eine Umfrage unter den Anwesenden ergibt folgende Kandidaten:

Stiege 1: Herr Grabez

Stiege 2 und 3: Herr Kaweh und Frau Svoboda

Stiege 4: Frau Ladstätter

Das Team wird ohne Gegenstimme akzeptiert.

Zusätzlich bieten sich für Spezialfragen weitere Personen an (z.B. Herr G. Baburek für Fragen des Bauwesens).

TO 3: Weiterverwendung der Hausbesorger-Wohnung

Herr Themayer erinnert an die 3 Möglichkeiten: Verkauf – Vermietung – Verwendung als Gemeinschaftsraum.

Die Diskussion ergibt: den Verkauf versuchen. Dazu ist die Zustimmung aller Eigentümer nötig (notfalls können im Außerstreitverfahren fehlende Unterschriften ersetzt werden).

Eine Liste der Eigentümer mit Bitte um Zustimmung wird dem Protokoll beiliegen.

Weitere Schritte: Schätzung des Verkaufspreises (H. Kaweh kennt Fachleute, die dies gratis machen), dann Interessentensuche (zuerst unter den Bewohnern des Hauses), dann Verkaufsverhandlungen, dann offizielle Zustimmung der Eigentümer, Neu-Parifizierung, sowie Beschluss ob der Verkaufserlös ausbezahlt oder dem I-Fonds gutgeschrieben wird.

TO 5: Allfälliges

Wäscheschleuder-Tausch: Falls die neue Waschmaschine Stiege 2 mit 1.800 Touren schleudert, sollte die Wäscheschleuder anstelle der kaputten auf Stiege 1 transferiert werden.

Hausbegehung: wird demnächst zusammen mit dem Hausvertrauensteam erfolgen.

Das Protokoll wurde dankenswerter Weise von Herrn Ladstätter verfasst.

Ende der Eigentümerversammlung: 20:10 Uhr

Mit freundlichen Grüßen

Themayer Michael

Dir. Mag. Peter Sommer

Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft

FRIEDEN

registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

Dieses Schriftstück wurde automationsunterstützt erstellt und trägt keine Unterschrift.

FAX: 01/5055726 5199

E-Mail: michael.themayer@frieden.at

Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft
FRIEDEN reg. Gen.m.b.H

z.H. Michael Themayer
Hietzinger Hauptstraße 119
1130 Wien
Österreich

ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Bitte um Retournierung bis **16.01.2017!**

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

Die ehemalige Hausbesorgerdienstwohnung der Liegenschaft Penzingerstraße 29-31 soll verkauft werden.

☐

Ja

☐

Nein

(Datum und Unterschrift des/der Eigentümer)

Sollte eine Wohnung im Eigentum mehrerer Personen stehen, so müssen **alle Eigentümer** unterschreiben.