

# Protokoll der Eigentümerversammlung

Immobilienkanzlei  
Dr. Roman Wagner GmbH

Liegenschaft: 1010 Wien, Mustergasse 1

Ort der  
Versammlung:

Seminarraum der  
Immobilienkanzlei  
Dr. Roman Wagner GmbH  
1090 Wien, Althanstraße 47

Datum und  
Zeit: Donnerstag, den 21. Februar 2019  
um 18:00 Uhr



- Bericht über die durchgeführten Maßnahmen seit der letzten Begehung der Liegenschaft
- Abrechnungen 2018
  - Reparaturfondabrechnung
  - Betriebskostenabrechnung
  - Aufzugsabrechnung
- Weitere von den Eigentümern gewünschte Punkte
  - Streichen der gesamten Regenrinne beim Hauseingang
  - Adaptierung der Rauchfänge zum Anschluss von Brennwertgeräten
  - Dachausbau Nachbarliegenschaft Mustergasse 3 - Antrag von Frau Dr. D.

## Protokoll der Eigentümerversammlung

Liegenschaft:	1010 Wien, Mustergasse 1	Ort der Versammlung:	Seminarraum der Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner GmbH 1090 Wien, Althanstraße 47
Datum und Zeit:	Donnerstag, den 21. Februar 2019 um 18:00 Uhr		

Herr Dr. Wagner ist seitens der Hausverwaltung anwesend, begrüßt alle anwesenden Wohnungseigentümer/innen (im Folgenden wird die weibliche Form „/innen“ aus Gründen der Vereinfachung nicht jedes Mal angeführt) und übergibt die Unterlagen zur Begehung.

Es wird festgestellt, dass 985 von 1.738 Anteilen anwesend bzw. vertreten sind und somit die Beschlussfähigkeit vorliegt.

Folgende Punkte wurden besprochen:

### 1) BERICHT ÜBER DIE DURCHGEFÜHRTEN MASSNAHMEN SEIT DER LETZTEN BEGEHUNG

#### Gemäß Protokoll

- Die letzte Versammlung fand im Rahmen einer Begehung am 26. Februar 2018 statt.
- Beschriftung der Gegensprechanlage

Im November 2017 wurde von der Firma W. die korrekte Beschriftung der Gegensprechanlage durchgeführt. Nach kurzer Zeit wurde festgestellt, dass bei der Top 11 schon wieder überklebt wurde. Diesbezüglich wurde ein Mail an Herrn Dr. S. am 24. Juni 2017 verfasst, mit der Bitte dies ordnungsgemäß von einem Elektriker richten zu lassen. Bei der Evaluierung im Dezember durch die Hausverwaltung wurde jedoch festgestellt, dass die Gegensprechanlage noch immer überklebt ist.



- Überprüfung der Gasleitung

Bei der letzten Begehung der Liegenschaft wurde beschlossen, dass die Gasleitungsüberprüfung im Juni stattfinden möge.

Aus der Diskussion kam hervor, dass in der Liegenschaft grundsätzlich geschweißte Gasleitungen vorhanden sind, allerdings Undichtheiten bei den Anschlussbereichen (S-Hähne) vorliegen könnten, und dass Herr DI S. vermutet, dass ein S-Hahn im Erdgeschoss beschädigt sei. Diesbezüglich wurden Angebote bei den Firmen eingeholt. Die Firma T. war mit Kosten von netto € 4.418,00 zwar Bestbieter, da die Firma jedoch nicht garantieren konnte, dass die Leitungen nach Überprüfung tatsächlich dichtgestellt sind, wurden nach Absprache mit Herrn DI S. weitere Angebote eingeholt. Die Überprüfung der Gasleitungen konnte daher nicht, wie geplant im Juni stattfinden.

Liegenschaft:	1010 Wien, Mustergasse 1	Ort der Versammlung:	Seminarraum der Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner GmbH 1090 Wien, Althanstraße 47
Datum und Zeit:	Donnerstag, den 21. Februar 2019 um 18:00 Uhr		

Im Juni 2018 wurden Pläne der einzelnen Wohnungen an die Eigentümer weitergeleitet, mit der Bitte die Gasleitungen einzuzeichnen. Nach Urgegnen bei einigen Eigentümern leitete die Hausverwaltung die Pläne Ende Juli 2018 an Herrn DI S. weiter.

Nach diversen Absprachen und der Übermittlung der Kostenvoranschläge von Herrn DI S. an die Hausverwaltung wurde im August 2018 eine Rundmail an die Eigentümer versendet, dass die Firma K. für die Gasleitungsüberprüfung zu einem Pauschalfixpreis von netto € 1.552,40 (Überprüfung Steigleitung) und netto € 1.680,00 (Überprüfung Wohnungsleitungen) beauftragt wird. Falls die Firma K. eine Undichtheit bei den Leitungen feststellen sollte, werden die notwendigen Sanierungsarbeiten bei der Firma H. beauftragt werden, da diese hier deutlich preiswerter sind.

Da bis zum 14.09.2018 keine mehrheitlich gegenteilige Weisung bei der Hausverwaltung einging, wurde am 16.09.2018 die Firma K. für die Überprüfung der Gasleitungen beauftragt.

Die Firma K. teilte uns Ende September 2018 mit, dass die Arbeiten am 17. Oktober 2018 zwischen 07:30 und 17:00 Uhr durchgeführt werden, dass jene Eigentümer anwesend sein müssen, die Gasleitungen in den Wohnungen haben und dass ein Aushang mind. 2 Wochen vorab im Stiegenhaus angebracht wird.

Am 28. Oktober 2018 ging die Rechnung und der Befund der Firma K. um netto € 3.400,80 ein. Die Gasleitungen waren dicht, außer in der Top 18 bei Herrn Dr. W. Da dies nur die Wohnung betraf, wurde dies an Herrn Dr. W. weitergeleitet und von ihm anschließend bei einem Installateur beauftragt.

Nach Rücksprache mit Herrn DI S. wurde die Rechnung am 28. Oktober 2018 beglichen.

## ■ Verkehrssicherungspflichten gemäß ÖNORM B 1300

Die anwesenden Eigentümer erteilten ausdrücklich die Weisung, dass keine Überprüfung gemäß ÖNORM B1300 beauftragt werden soll und sind sich grundsätzlich ihrer Verantwortung bewusst.

## ■ Wassermehrverbrauch Top 1/4 (rinnende WC's)

Aufgrund des Wassermehrverbrauches in der Top 1/4 (rinnende WCs) und der Problematik durch die Beschädigung der Fassade des Schanigartens wurde Herr Mag. B. aufgefordert, die entstandenen Kosten zu übernehmen. Die Subverwaltung S. Immobilienverwaltung meldete sich am 17.03.2018 diesbezüglich und teilte mit, dass keinerlei Kosten ihrerseits übernommen werden und das es nicht zu beweisen sei, dass der Wassermehrverbrauch durch die 2 rinnenden WCs ausgelöst wurde. Bezüglich des Schanigartens teilte uns Frau S. mit, dass dieser aufgrund einer amtlichen

## Protokoll der Eigentümerversammlung

<b>Liegenschaft:</b>	<b>1010 Wien, Mustergasse 1</b>	<b>Ort der Versammlung:</b>	Seminarraum der Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner GmbH 1090 Wien, Althanstraße 47
<b>Datum und Zeit:</b>	Donnerstag, den 21. Februar 2019 um 18:00 Uhr		

Bewilligung errichtet wurde und dass sie daher keine Veranlassung sieht eine Stellungnahme zu erbringen.

Die E-Mails von der Immobilienverwaltung S. wurden Ende Mai an die Eigentümer der Liegenschaft weitergeleitet inkl. des Arbeitsaufwandes von Frau Mag. E. für die Beschädigung der Fassade. Es wurden die Eigentümer um Stellungnahme ersucht, ob sie weitere Schritte einleiten werden.

Für eine weitere Unterstützung wird um Rückmeldung gebeten und es wird erneut darauf hingewiesen, dass ohne weiteres keine Klage seitens der Hausverwaltung eingebracht werden kann. Bisher ging keine Rückmeldung seitens der Eigentümer bei der Hausverwaltung ein.

Herr DI S. berichtet, dass es bezüglich der Tische deutlich besser geworden ist, aber dennoch immer wieder mit den Tischen angestoßen wird. Er schlägt eine einfache Lösung mit Abstandhalter der Tische am Boden vor damit es zu keiner Beschädigung der restaurierten Fassade kommt. Herr B. teilt mit, dass er diesbezüglich nicht gewillt sei, eine Maßnahme zu setzen. Gerne kann das Gespräch der Eigentümer direkt mit seinen Pächtern gesucht werden. Er hält etwaige Maßnahmen für nicht verhältnismäßig, zumal die Fassade einmal nach Jahrzehnten restauriert wurde und er ohnedies mit seinen Anteilen rund ein Drittel dazu beiträgt. Diese Position kann von Herrn DI S. nicht nachvollzogen werden, da es sich nicht um eine natürliche Abnutzung, sondern um konkrete Beschädigung der Fassade durch die Tische handelt und dies gegebenenfalls unter Einbindung des Bundesdenkmalamtes abzuhandeln wäre.

Herr B. bietet eine Kostenaufteilung an, dass sowohl Betriebskosten (wie z.B. Wasserkosten) und Reparaturkosten konkret dem von ihm genutzten Lokal zugeordnet wird. Herr B. meint, dass er diesbezüglich wirtschaftlich besser aussteigen würde und jederzeit bereit ist, eine Vereinbarung abzuschließen. Dies wird grundsätzlich von den anwesenden Eigentümern zur Kenntnis genommen.

### ■ Gainzengebrecchen in der Top 13

Im Jahr 2017 wurde ein Gainzengebrecchen in der Top 13 festgestellt. Daraufhin wurde wie bei der letztjährigen Begehung besprochen ein Angebot am 24. Juni 2018 bei Frau Mag. E. für die Malerarbeiten des Folgeschadens im Stiegenhaus beim Gewölbe im 1. Stockwerk sowie an der Decke des Erdgeschosses angefordert. Trotz zahlreichen Urgenzen bei Frau Mag. E. bezüglich dieser Arbeiten wurde der Hausverwaltung kein Angebot übermittelt.



Frau Mag. E. teilte uns am 26.01.2019 mit, dass sie das Angebot bezüglich der Behebung des Folgeschadens nächste Woche schickt und teilte im Zuge dessen mit,

## Protokoll der Eigentümerversammlung

<b>Liegenschaft:</b>	<b>1010 Wien, Mustergasse 1</b>	<b>Ort der Versammlung:</b>	Seminarraum der Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner GmbH 1090 Wien, Althanstraße 47
<b>Datum und Zeit:</b>	Donnerstag, den 21. Februar 2019 um 18:00 Uhr		

dass sie von Ende Februar bis September 2019 nicht im Land sei und sie danach in Erwägung zieht in Pension zu gehen. Daher kann sie nicht garantieren, dass die Arbeiten noch erledigt werden. Am 01.02.2019 hat uns Frau Mag. E. doch noch das Angebot bezüglich der Ausbesserungsarbeiten nach dem Wasserschaden für die Decke des Erdgeschosses sowie beim Gewölbe im 1. Stockwerk übermittelt. Die Kosten belaufen sich hierbei auf netto € 1.800,00. Der Auftrag an Frau Mag. Erickson wurde auch nach Rücksprache mit Frau Dr. D. am 02.02.2019 beauftragt. Nach Übermittlung der Rechnung wird diese bei der Versicherung eingereicht und um Vergütung gebeten. Seitens Frau Mag. E. wurde uns versichert, dass die Arbeiten noch vor Ihrem Auslandsaufenthalt durchgeführt werden.

Nach Rücksprache mit Frau Dr. D. wurde am 01.02.2019 noch ein Offert bei der Firma M. für die Arbeiten angefragt, damit im „Notfall“ die Firma M. mit der Behebung des Folgeschadens beauftragt werden kann.

Herr B. fragt an, ob man diesen im Stiegenhaus bestehenden Wasserschaden nicht kostengünstiger beheben kann. Dazu erklärt Herr DI S., dass es sich hierbei um einen speziellen L. handelt und man nicht wie sonst üblich isolieren und darüber malen kann, da man eine Sperrschicht damit produzieren würde und das aufwendig sanierte Stiegenhaus damit beschädigt wird. Aus diesem Grund sind auch Ausbesserungen nach einem Wasserschaden nach den Vorgaben des Bundesdenkmalamtes notwendig, sofern allerdings Frau Mag. E dem nicht mehr nachkommen kann, ist eine andere geeignete Firma zu beauftragen.

### ■ Ausbesserungsarbeiten an dem Regenabfallrohr nahe Eingangstor

Bei der letzten Versammlung wurde bereits die Regenrinne, welche sich links vom Hauseingangstor befindet, angesprochen, da diese nach einer Kanaluntersuchung von der Firma R. nur provisorisch zugeklebt wurde. Herr DI S. übermittelte der Hausverwaltung ein Angebot der Firma W. für diese Arbeiten. Die Kosten belaufen sich auf netto € 135,00.



Am 22. November 2018 teilte uns Frau Dr. D. mit, dass die Reparatur erfolgt ist, jedoch die Rinne noch nicht im richtigen Ton gestrichen wurde. Nach Urgenz bei der Firma W. teilte uns diese mit, dass das Streichen der Regenrinne aufgrund der Trocknung des Zinkes noch nicht möglich war. Daher wurde die Rechnung, die am 05. Dezember 2018 bei der Hausverwaltung einging, erst nach Abschluss der vollständigen Arbeiten am 15. Dezember 2018 bezahlt.

Für das Streichen der kompletten Regenrinne verweisen wir auf den Tagesordnungspunkt „Streichen der gesamten Regenrinne beim Hauseingang“.

### ■ Diskussion über die Umstellung auf ein gesperrtes Schließsystem - Antrag von Frau Dr. D.

## Protokoll der Eigentümerversammlung

<b>Liegenschaft:</b>	<b>1010 Wien, Mustergasse 1</b>	<b>Ort der Versammlung:</b>	Seminarraum der Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner GmbH 1090 Wien, Althanstraße 47
<b>Datum und Zeit:</b>	Donnerstag, den 21. Februar 2019 um 18:00 Uhr		

Bei der letzten Begehung wurde der Wunsch geäußert, auf ein gesperrtes Schließsystem umzustellen. Dies hätte unter anderem den Vorteil, dass die Hausverwaltung ebenfalls die Schlüssel über die Allgemeintüren nachbestellen kann.

Die Hausverwaltung verweist in diesem Punkt auf den Serienbrief, der am 27.05.2017 an alle Eigentümer versendet wurde, in dem das Thema schon kurz erklärt wurde. Es soll diskutiert werden, ob eine Umstellung auf ein gesperrtes System gewünscht wird.

Dennoch wurde bis auf weiteres von den Eigentümern keine Maßnahme gewünscht.

### Sonstiges

#### ■ Türrahmen Hauseingang

Dadurch, dass der Türrahmen immer von vorbeifahrenden Mistkübeln beschädigt wurde, wurde nach einer langfristigen Lösung bei Frau Mag. E. nachgefragt. Diese teilte uns mit, dass ein Eisenbeschlag für ca. netto € 150,00 montiert werden kann.

Nach Rücksprache mit den Eigentümern wurde am 24.06.2018 ein Auftrag an Frau Mag. E. für die Montage des Eisenbeschlages geschrieben. Bis heute ging bei der Hausverwaltung keine Rechnung ein. Nach Rückfrage bei Frau Mag. E. am 26.01.2019 wurden die Arbeiten bis dato nicht durchgeführt. Es soll besprochen werden, ob eine andere Firma mit der Anbringung eines Eisenbeschlages beauftragt werden soll.

Herr DI S. wird einen Schlosser organisieren, der einen günstigen fachgerechten Lösungsvorschlag unterbreitet.

#### ■ Abfluss bei Stiege 2

Da im Zuge der Fassadensanierung festgestellt wurde, dass der Gully im Hof nach dem Laubfall leicht verstopft und die Hausreinigungsfirma L. diesen nicht mitreinigt (nicht im Leistungsumfang beinhaltet) wurde am 28. Juni 2018 ein E-Mail an die Firma W. geschrieben mit der Bitte, diesen Gully sowie die Revisionsöffnungen bei der Abfallrinne an der Außenfassade im Rahmen der jährlichen Dachwartung zu kontrollieren und gegebenenfalls zu reinigen. Die Reinigung/Wartung wurde am 07. November 2018 durchgeführt.



Des Weiteren wurde im Rahmen der Begehung besprochen, dass in den allgemeinen Bereichen Gerümpel gelagert wird. Diesbezüglich wurde am 11.07.2018 ein Auftrag an die Firma D.um netto € 120,00 gesendet. Am 27. Juli 2018 ging die Rechnung bei der Hausverwaltung um netto € 120,00 ein und wurde nach Rücksprache mit Frau Dr. D. am 01.08.2018 bezahlt.

Liegenschaft: 1010 Wien, Mustergasse 1

Ort der  
Versammlung: Seminarraum der  
Immobilienkanzlei  
Dr. Roman Wagner GmbH  
1090 Wien, Althanstraße 47

Datum und  
Zeit: Donnerstag, den 21. Februar 2019  
um 18:00 Uhr

## 2) ABRECHNUNGEN 2016

### ■ Reparaturfondsabrechnung

Die Positionen Vorsteuer 10 %, Vorsteuer 20 %, FA-Zahllast, Allgemeine Geldkosten, KESt, Sonstige allgemeine Kosten, WE-Instandhaltung wurden auf der Ausgabenseite durchgesprochen. Auf der Einnahmenseite finden sich die Umsatzsteuerkonten 10 % und 20 %, sowie die laufenden Vorschreibungen der Reparaturrücklage, das Konto Sonstige Erträge umsatzsteuerfrei sowie das Konto Versicherungsvergütung.

Die Reparaturfondsabrechnung ergibt per 31. Dezember einen Positivsaldo in Höhe von € 55.253,12 (Vorjahr: € 51.872,91).

### ■ Betriebskostenabrechnung

Die Positionen Versicherungen, Schädlingsbekämpfung, Strom, Wasser, Rauchfangkehrer, Grundsteuer, Müllabfuhr und Verwaltungshonorar, Sonstiger Aufwand, Haus- und Schneereinigung wurden auf der Ausgabenseite durchgesprochen. Die Position „Betriebskosten“ wurde auf der Einnahmenseite besprochen.

Das Ergebnis der Betriebskostenabrechnung beträgt € 2.215,48 zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft. Der Saldo wird den Eigentümern mit der Aprilvorschreibung anteilig gutgeschrieben.

### ■ Aufzugsabrechnung

Die Aufzugsabrechnung endet mit einem Saldo von € 1.104,62 zu Gunsten der Eigentümer. Dies wird mit der Aprilvorschreibung anteilig gutgeschrieben.

## Protokoll der Eigentümerversammlung

Liegenschaft:	1010 Wien, Mustergasse 1	Ort der Versammlung:	Seminarraum der Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner GmbH 1090 Wien, Althanstraße 47
Datum und Zeit:	Donnerstag, den 21. Februar 2019 um 18:00 Uhr		

### 3) WEITERE VON DEN EIGENTÜMERN GEWÜNSCHTE PUNKTE

#### ■ Streichen der gesamten Regenrinne beim Hauseingang (Kosten zwischen netto € 870,00 und € 1.400,00)

Für das Streichen der gesamten Regenrinne wurde nach dem Verschließen (Protokollpunkt „Ausbesserungsarbeiten an dem Regenabfallrohr nahe Eingangstor“) die Firma W. GmbH, die Firma M. und die Firma M. um ein Angebot gebeten.

Die Kosten für die gesamten Anstreicharbeiten der Regenrinne beim Hauseingang belaufen sich bei der Firma M. auf netto € 870,00, bei der Firma M. auf netto € 1.336,00 und bei der Firma W. auf netto € 3.255,00.

Die Angebote inkl. Kostenaufstellung liegen den Unterlagen zur Versammlung bei.

Herr DI S. berichtet, dass ursprünglich ein Polokalteil dort vorhanden war und ein Spengler die Verlängerung durchgeführt hat, allerdings eine schwarze Anbindung besteht. Herr DI S. wird diesen Bereich mit einem Spray günstig farblich anpassen. Das Streichen der gesamten Rinne wird von den anwesenden Eigentümern nicht gewünscht.

#### ■ Adaptierung der Rauchfänge zum Anschluss von Brennwertgeräten

Die Hausverwaltung berichtet, dass seit 26.09.2017 grundsätzlich die Regelung besteht, dass keine Heizwertgeräte, sondern lediglich Brennwertgeräte installiert werden dürfen (allerdings mit Ausnahmen: siehe Klientenaussendung vom Juli 2017). Die rechtliche Frage, die sich nun stellt, ist, ob die Kosten des Einziehens eines zusätzlichen Rohres in den Rauchfang von der Eigentümergemeinschaft zu bezahlen sind, oder vom jeweiligen Eigentümer. Diesbezüglich gehen die Lehrmeinungen auseinander. Die Hausverwaltung steht grundsätzlich auf dem Standpunkt, dass die Herstellung eines ordnungsgemäßen Anschlusses im Rauchfang Sache der Eigentümergemeinschaft ist. Allerdings bestehen die Meinungen des ÖVI sowie Lehrmeinungen (z.B. von Rechtsanwalt Dr. R.), dass die Mehrkosten des Rohres vom jeweiligen Eigentümer zu bestreiten wären. Klarheit wird erst nach Ausjudizierung der Thematik in mehreren Jahren bestehen.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Rauchfangkehrer wurde uns mitgeteilt, dass jede Wohnung über einen eigenen Anschluss verfügt bzw. jede Wohnung über einen eigenen Fang.





## Protokoll der Eigentümerversammlung

<b>Liegenschaft:</b>	<b>1010 Wien, Mustergasse 1</b>	<b>Ort der Versammlung:</b>	Seminarraum der Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner GmbH 1090 Wien, Althanstraße 47
<b>Datum und Zeit:</b>	Donnerstag, den 21. Februar 2019 um 18:00 Uhr		

Es soll besprochen werden, wie in Zukunft weiter vorgegangen wird. Sollen die Kosten für die Umstellung von jedem Eigentümer selbst, oder von der Eigentümergemeinschaft beglichen werden. Die Kosten laut beiliegendem Angebot der Firma A. belaufen sich pro Fang auf ca. netto € 1.180,00.

Die Diskussion unter den anwesenden Eigentümern ergibt, dass bis auf weiteres jeder einzelne Eigentümer das selbst bezahlen soll, bis es allenfalls (anderslautend) ausjudiziert wird.

Technisch führt Herr DI S. aus, dass die ursprünglichen Kamine in den 50er, 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts mit Eternitrohren (Durchmesser von etwa 20 cm) ausgestattet wurden. Herr Dr. Walser hat bereits eine Brennwerttherme installiert. Bei der Umstellung werden Rohre (Durchmesser ca. 8 cm) von der Brennwerttherme in die ca. 20 cm breiten Eternitrohre eingezogen. Problematisch kann jedoch sein, wenn diese Rohre nicht gerade, sondern verzogen sind. Es besteht damit auch immer die Gefahr, dass beim Einziehen eines Schlauches eine Beschädigung des Eternitrohres stattfindet. Daher spricht Herr DI S. die Empfehlung aus, dass immer, wenn ein Eigentümer derartige Maßnahmen beauftragt, die Miteigentümer informiert werden, damit beobachtet werden kann, ob Veränderungen stattgefunden haben.

### ■ Dachausbau Nachbarliegenschaft Mustergasse 3 - Antrag von Frau Dr. D.

Von Frau Dr. D. wurde der Hausverwaltung am 31. Jänner 2019 ein E-Mail übermittelt, dass die Nachbarliegenschaft Mustergasse 3 den Dachboden um zwei weitere Ebenen erweitert und dass ein Aufzug eingebaut werden soll.

Diesbezüglich wurde Herr H. von der Hausverwaltung der Nachbarliegenschaft Dr. W. kontaktiert.

Am 08. Februar 2019 meldete sich der Baumeister Herr Ing. D von der Firma A., der mit den Planungsarbeiten und der Bauaufsicht beauftragt wurde. Herr Ing. D. teilte uns mit, dass bei dem baubewilligten Projekt der Dachgeschossausbau, Sanierungen der Wohnungen sowie ein hofseitiger Zubau an das bestehende Stiegenhaus für einen Aufzug und den erforderlichen Zugängen umfasst ist.

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht und alleine die Grabarbeiten für den Aufzug im Hof aufgrund der, laut Denkmalamt vermutlich anzutreffenden Kulturschichten, problematisch sind, ist eine seriöse Auskunft über die Baudauer seinerseits nicht möglich. Der Umbau beginnt am 06.03.2019 und die Dauer des Dachgeschossbaues der Nachbarliegenschaft wird auf ca. 1,5 bis 2 Jahre geschätzt.

Im 1. Bauabschnitt wird der Liftanbau durchgeführt, welcher aber nicht unmittelbar an unsere Liegenschaft situiert ist. Herr Ing. D. versichert uns, dass sobald die Arbeiten im Haupthaus angegangen werden, eine Beweissicherung in der Mustergasse 5 als auch in der Mustergasse 9 durchgeführt werden wird.

## Protokoll der Eigentümerversammlung

<b>Liegenschaft:</b>	<b>1010 Wien, Mustergasse 1</b>	<b>Ort der Versammlung:</b>	Seminarraum der Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner GmbH 1090 Wien, Althanstraße 47
<b>Datum und Zeit:</b>	Donnerstag, den 21. Februar 2019 um 18:00 Uhr		

Herr DI S. bestätigt, dass es bezüglich des Bauvorhabens eine Einladung zur Bauverhandlung im Stiegenhaus gegeben hat. Es ist aber für die Liegenschaft insofern nicht relevant, da nur die Lichthöfe betroffen sind und ohnedies in dem Verfahren die Einhaltung der baubehördlichen Vorschriften von der MA 37 geprüft werden und Einwendungen bei dieser Sachlage nur Verzögerungen aber keine Veränderungen bringen würden (anders als damals bei der angrenzenden Liegenschaft Beispielgasse). Herr DI S. teilt weiter mit, dass dort die Geschäfte im Erdgeschoss ausziehen werden, da eine Platte zur Lastverteilung angebracht wird. Bezüglich der konkreten Beeinträchtigungen während der Baustelle findet üblicherweise eine Baustellenverhandlung statt. Herr B. spricht diesbezüglich an, dass dies insbesondere für ihn (Eigentümer der Lokale) von Relevanz ist, dass dort die Geschäftstätigkeit weiterhin aufrecht erhalten werden kann bzw. Beeinträchtigungen im Rahmen bleiben. Diesbezüglich wird die Empfehlung ausgesprochen, dass Herr B. direkt an dieser Baustellenverhandlung teilnehmen könnte.

### ■ Türe im Stiegenhaus Erdgeschoss Stiege 2

Angesprochen wird, dass diese Türe regelmäßig offen steht und dies nicht sehr ansehnlich ist. Dahinter ist offenbar Reinigungsmaterial gelagert. Die Hausverwaltung wird die Hausreinigung kontaktieren, dass diese Türe regelmäßig geschlossen wird.

Die Versammlung wird von Herrn Dr. Roman Wagner mit einem Dank an die Eigentümer für Ihr Interesse gegen 19:45 Uhr geschlossen.

Das Protokoll ist jedenfalls per 02. März 2019 im Stiegenhaus ausgehängt.

Die Beschlüsse in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung sind innerhalb eines Monats und die der außerordentlichen Verwaltung innerhalb von drei Monaten beim Außerstreitgericht anfechtbar; sollten Formvorschriften verletzt worden sein, endet die Anfechtungsfrist nach einem halben Jahr.

Wien, am 16. Februar 2019

G:\HÄUSER\1-5K\Protokoll 2017 KLE.Doc

# Protokoll der Eigentümersversammlung

Liegenschaft: 1010 Wien, Mustergasse 1

Ort der  
Versammlung:

Seminarraum der  
Immobilienkanzlei  
Dr. Roman Wagner GmbH  
1090 Wien, Althanstraße 47

Datum und  
Zeit: Donnerstag, den 21. Februar 2019  
um 18:00 Uhr

## ANWESENHEITSLISTE

KLE

1010 Wien, Kleeblattgasse 5

Name Nr. Top	Objektart	Anteile	Anteile gesamt	Unterschrift
15 21	Wohnung	(157/1.738)	157/1.738	_____
8 15	Wohnung	(53/1.738)	53/1.738	_____
12 20	Wohnung	(87/1.738)	87/1.738	_____
16 22	Wohnung	(91/1.738)	91/1.738	_____
10 19	Wohnung	(43/1.738)	43/1.738	anwesend _____
1 2/3 13 1/4 S 14 5/14Whg	Lokal Lokal Wohnung	(269/1.738) (111/1.738) (141/1.738)	521/1.738	anwesend _____
3 7/8	Wohnung	(162/1.738)	162/1.738	_____
6 12	Wohnung	(60/1.738)	60/1.738	_____
2 6	Wohnung	(56/1.738)	56/1.738	anwesend _____
5 11	Wohnung	(93/1.738)	93/1.738	_____

# Protokoll der Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1010 Wien, Mustergasse 1

Ort der  
Versammlung:

Seminarraum der  
Immobilienkanzlei  
Dr. Roman Wagner GmbH  
1090 Wien, Althanstraße 47

Datum und  
Zeit: Donnerstag, den 21. Februar 2019  
um 18:00 Uhr

Name		Objektart	Anteile	Anteile gesamt	Unterschrift
Nr.	Top				
9	16	Wohnung	(71/1.738)	71/1.738	vertreten
7	13	Wohnung	(50/1.738)	50/1.738	
11	17/18	Wohnung	(149/1.738)	149/1.738	anwesend
4	9/10	Wohnung	(145/1.738)	145/1.738	anwesend