

## PROTOKOLL

zur Hausausschusssitzung vom 12.09.2017  
1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 99-103, Harrachgasse 1-3,  
Schiffmühlenstraße 102-106

### Anwesend (ohne Titel):

#### Stiege 1

Willibald Wolf  
Otto Werosta  
Michael Werosta

#### Stiege 2

Herbert Reinisch  
Alfred Kogler

#### Stiege 3

#### Stiege 4

Reinhard Basta

#### Stiege 5

Stefan Josef  
Schopf  
Robert Kohlmaier

#### Stiege 6

#### Stiege 7

Helmut Marschal

#### Stiege 8

Thomas Gruber – Verwaltung IMV  
Kiomars Safaverdi – Bauabteilung IMV  
Thomas Marschner – Büro Reinhold Bacher (Haustechnik)

### **Begrüßung**

Herr Reinisch begrüßt die anwesenden Hausausschussmitglieder und die Vertretung der IMV Immobilien Management GmbH.

### **Erneuerung des Steigstranges sowie des Brandschutzes**

Herr Safaverdi und Herr Marschner erklären den anwesenden Hausausschussmitgliedern, dass am 23.05.2017 eine Begehung von 2 Strängen (Am Kaisermühlendamm 101 sowie Schiffmühlenstraße 106) durchgeführt wurde. Der Zugang wurde in alle Wohnungen gewährt und dient somit als Grundlage für die Erstellung eines Leistungsverzeichnis für die Erneuerung der Leitungen (Kalt, Warm, und Zirkulationsleitungen) sowie des Brandschutzes. Leider konnte der Brandschutzexperte welcher vorrangig hinzugezogen wurde keine entscheidende Empfehlung aussprechen wodurch es erforderlich wurde den Brandschutzexperten zu wechseln. Dieser soll in den nächsten Wochen die entscheidende Empfehlung abgeben, wie und in welcher exakten Form der Brandschutz ertüchtigt werden soll bzw. muss. Diese Daten werden im Anschluss in das Leistungsverzeichnis eingearbeitet umso bis zur kommenden Hausausschusssitzung ein Angebot von den zwei begangenen Strängen zu erhalten. Dieses wiederum kann im Anschluss auf alle Stränge hochgerechnet werden umso die zu erwartende Gesamtkosten für die Sanierung zu erhalten. Ebenfalls noch ausständig sind etwaige Detailplanungen wie zum Beispiel Zugang zu den Wohnungen, Wasserversorgung und wie lange die Anwesenheit der Eigentümer erforderlich ist. Aus heutiger Sicht muss damit gerechnet werden, dass die Sanierung eines Stranges ca. 1 Woche andauert. Dies bedeutet für die Eigentümer, dass es ca. mit allen Vor- und Nacharbeiten zu einer Beeinträchtigung von ca. 1 bis maximal 2 Wochen kommen wird. Hier wird Ihre Anwesenheit nicht täglich erforderlich sein aber immer wieder. Hier ist einerseits ein perfektes Zuarbeiten der

einzelnen Gewerke notwendig sowie eine gute Kommunikation zwischen ausführender Firma mit der IMV und weiterführend die IMV mit den Eigentümern. Vorweg muss jedoch bis zur kommenden Sitzung geklärt werden wie hoch die Sanierungskosten für sämtliche Stränge sind.

Aus heutiger Sicht kann mit den Arbeiten frühestens Frühjahr 2018 begonnen werden.

### **Stiege 2 Unterschriftenliste**

Herr Gruber führt aus, dass die Unterschriftenliste der Stiege 2 nicht berücksichtigt werden kann, da es einerseits einen bestehenden und aufrechten Beschluss gibt, welcher rechtlich umgesetzt werden muss. Es wäre lediglich möglich, dass sich die Eigentümer der Stiege 2 zusammenschließen und aus eigenen Stücken die Erneuerung der Leitungen vom Hauptstrang zum Wohnungsventil finanzieren. Dies entbindet jedoch die Stiege 2 nicht davon ebenfalls bei der Gesamtsanierung die Kosten zu tragen.

### **Aktueller Stand Versicherungsfälle**

Herr Gruber informiert die anwesenden Hausausschussmitglieder, dass es bis jetzt im Jahr 2017 insgesamt 24 Versicherungsfälle gegeben hat. Diese waren zum Teil sehr massiv und die Schadensquote bei der derzeitigen Versicherung (Niederösterreichischen) liegt bei über 200%. Dies bedeutet wiederum, dass es jederzeit sein kann, dass die Versicherung den Vertrag mit dem Objekt auflöst bzw. eine Sanierung der Polizza vorschlägt. Dies würde bedeuten, dass die Jahresprämie erhöht wird. Ob und in welchem Zeitrahmen dies erfolgen wird kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

### **Montage von Klimaanlage**

Die anwesenden Hausausschussmitglieder diskutieren gemeinsam mit Herrn Gruber, welche Möglichkeit besteht um eine Klimaanlage zu montieren. Hierzu muss vorweg darauf hingewiesen werden, dass für die Montage einer Klimaanlage die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist. Nach eingehender Diskussion kommt der Hausausschuss zu dem Entschluss, dass es auch technisch gesehen nur sinnvoll ist, die Montage auf der Loggia anzustreben. Hier gibt es mittlerweile sehr leise Geräte, welche auf Schalldämpfer gebaut werden können umso etwaige Vibrationen vom Gebäude selbst zu entkoppeln. Es ist darauf zu achten, dass das äußere Erscheinungsbild der Wohnhausanlage nicht verändert werden darf und Verschmutzungen der Fassade vermieden werden.

### **Mauerspinnen**

Herr Gruber führt aus, dass es sich bei den Mauerspinnen um einen Schädling handelt und es sicher sinnvoll ist zweimal jährlich eine Entfernung dieser zu beauftragen. Nach kurzer Diskussion wünschen die anwesenden Hausausschussmitglieder keinen regelmäßigen Intervall sondern, dass die Entfernung der Mauerspinnen auf Zuruf erfolgen soll. Die Mauerspinnen wurden in der Zwischenzeit bereits entfernt.

### **Sanierung einiger Gullys**

Herr Gruber wird informiert, dass in den Garagenboxen einige Gullys gerostet sind und diese im Bedarfsfall getauscht werden müssen. Im Zuge der nächsten Reinigung der Garagen und des Innenhofes werden die Gullys besichtigt und der Bedarf erhoben. Im Anschluss werden Kostenvoranschläge eingeholt und nach dem Bestbieterverfahren vergeben.

### **Parkplätze**

Herr Gruber führt aus, dass die Überarbeitung der Warteliste so gut wie abgeschlossen ist und wir derzeit bemüht sind die Vergaben neuer Stellplätze so rasch als möglich abzuhandeln. Ebenfalls wird von Seiten der IMV versucht, bei Nutzern welche den Stellplatz nur selten verwenden die Vergabe der Plätze mittels Sideletter zu forcieren.

### **SAT Anlage**

Herr Gruber führt im Zuge der Sitzung aus, dass die SAT Empfangsdosen bei Defekt oder dergleichen von jedem Wohnungseigentümer selbst bezahlt werden müssen. Somit kann ebenfalls eine direkte Beauftragung an die Firma SAT – Weber erfolgen.

### **Herr Reinisch tritt als Vorsitzender des Hausausschuss zurück**

Herr Reinsch teilt den anwesenden Hausausschussmitgliedern sowie Herrn Gruber mit, dass er als Vorsitzender des Hausausschusses mit Jahresende sowie als 1. Ansprechpartner für die IMV zurücktritt. Herr Reinisch behält jedoch die Funktion des Stiegsprechers der Stiege 2. Mit Bedauern nimmt einerseits der Hausausschuss sowie Herr Gruber im Namen der IMV den Rücktritt zur Kenntnis. Wir möchten uns bereits jetzt bei Herrn Reinisch für die immer gute Zusammenarbeit mit der IMV und seiner Tätigkeit für das Haus bedanken.

Herr Gruber bedankt sich für die konstruktive und höfliche Diskussion.

Mit freundlichen Grüßen

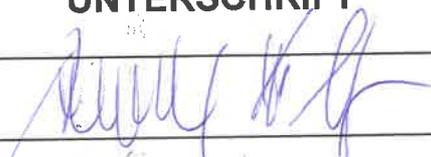
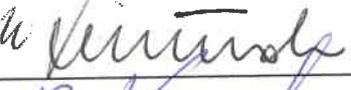
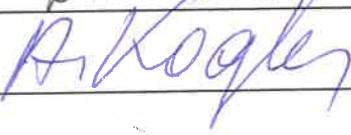
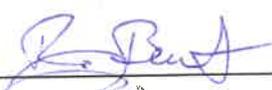
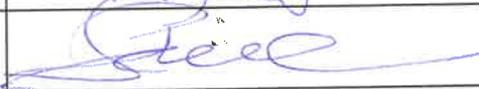
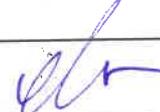
IMV IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH

Thomas Gruber e.h.  
Verwaltung Wohnungseigentum

Manuela Dippold e.h.  
Assistenz Wohnungseigentum

# ANWESENHEITSLISTE

**Hausausschusssitzung vom 12. September 2017**

STIEGE	NAME (ohne Titel)	UNTERSCHRIFT
Stiege 1	Willibald Wolf	
Stiege 1	Johann Gritsch	entschuldigt
Stiege 2	Herbert Reinisch	
Stiege 2	Alfred Kogler	
Stiege 2	Manfred Rostek	
Stiege 4	Reinhard Basta	
Stiege 5	Stefan Josef Schopf	
Stiege 5	Marisa Fellner	
Stiege 5	Robert Kohlmaier	
Stiege 7	Friederike Webersink	entschuldigt
Stiege 7	Helmut Marschal	
IMV	Kiomars Safaverdi	
IMV	Thomas Gruber	
ZT-RB	Thomas Marschner	

Stg. 1  
W

Otto Werast  
Michael Werast

