

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND-
GESELLSCHAFT M.B.H., MÄRZSTRASSE 1 (IMMOCENTER), 1150 WIEN

Frau/Herr
Jelena Stojanovic
Zeljko Stojanovic
Sellingergasse 3 Top 1
1110 Wien



Wien, im Dezember 2024

Bearbeiter: Herr Buczolic, BA DW 32
BN-Nr.: 01119-01010-8

1110 Wien, Sellingergasse 3 Jahresbericht 2024 & Vorausschau 2025

Sehr geehrte Frau Stojanovic!
Sehr geehrter Herr Stojanovic!

Zum Jahresende dürfen wir Ihnen wieder unseren Bericht über das ablaufende Verwaltungsjahr 2024 sowie die Vorausschau auf das Jahr 2025 Ihrer Liegenschaft übermitteln.

Gemeinsam mit der tabellarischen Vorausschau erhalten Sie:

1. Tätigkeitsbericht 2024
 - Maßnahmen des ablaufenden Jahres
 - besondere Ereignisse in Ihrer Liegenschaft
2. Vorausschau und Budget 2025
 - Betriebskostenvorschreibung für das nächste Jahr
 - geplante Erhaltungs-/Verbesserungsmaßnahmen und Reparaturrücklage

Wer entscheidet im Wohnungseigentum?

Auf dem Verwaltertag 2024 des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI) ging der Wohnrechtsspezialist Mag. Christoph Kothbauer auf die Thematik der Entscheidungshoheit im Wohnungseigentum ein.

Wohnungseigentum steht im dauerhaften Spannungsfeld zwischen Verfügung und Verwaltung, Anteils- oder Sachverfügung, Maßnahmen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung.

Eine wichtige Aussage ist, dass die Eigentümergemeinschaft und damit auch der bestellte Hausverwalter in der Verfügung keine Vollmacht hat, hier also nicht tätig werden kann.

Die Anteilsverfügung, oder Ausübung des Anteilsrecht jedes Wohnungseigentümers, beschränkt sich auf sein konkretes Wohnungseigentum. Typische Beispiele sind die widmungsgemäße Vermietung der Wohnung, bauliche Änderungen ohne Außenwirkung oder die Benützung der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Im Rahmen von Bagatellgrenzen kann es auch Auswirkung auf allgemeine Teile der Liegenschaft geben, beispielhaft sei die Montage kleiner Werbeschilder beim Hauseingang, ortsüblicher Beleuchtung auf dem Balkon bzw. der Loggia u.a. erwähnt.

In der sogenannten Sachverfügung bedarf es wegen des Eingriffs in die Anteilsrechte anderer Wohnungseigentümer der Zustimmung sämtlicher Anteilseigentümer, also der Einstimmigkeit. Hier sei als Beispiel der Verkauf einer im gemeinsamen Eigentum stehenden Hausbesorgerwohnung genannt, ebenso Widmungsänderungen, Benützungsvereinbarungen oder abweichende Aufteilungsschlüssel der anfallenden Liegenschaftskosten.

Maßnahmen der Verwaltung, ob ordentlich oder außerordentlich, obliegen Ihrer bestellten Hausverwaltung und werden nach dem Maßstab der gesetzlichen Bestimmungen umgesetzt. Für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung bedarf es zudem des Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft.

Die Erstellung Ihrer Vorausschau ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und wird daher von uns jährlich umgesetzt.

Das Balkonkraftwerk - ein kleiner Beitrag zur Energieautonomie

Ohne die technische Leistung von Balkonsolar-Paneelen zu qualifizieren, ist die Montage eine Gelegenheit für Balkon-, Loggien- oder Terrassenbesitzer, das Energieangebot der Sonne für ihre Wohnung zu nutzen. Dies war dem österreichischen Gesetzgeber eine Abbildung in der letzten Wohnrechtsnovelle wert. Seit 1. September 2024 ist die eigennützige Montage von Photovoltaikelementen am Balkon zweifach privilegiert:

Einerseits entsprechen diese Montagen nun der Übung des Verkehrs und sind anerkanntes wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers, andererseits gilt für steckfertige Installationen die sogenannte Zustimmungsfiktion. Das bedeutet, dass man zwar alle anderen Wohnungseigentümer befragen muss, deren Schweigen aber nach einer Frist von zwei Monaten als Zustimmung gewertet werden kann. Zu beachten bleibt, dass die Montage sach- und fachgerecht zu erfolgen hat und Folgemehrkosten dieses Eingriffs dem jeweiligen Wohnungseigentümer (z.B. die Entfernung der Paneele beim Geländeranstrich) selbst zufallen.

Bitte beachten Sie, dass die Montage von Klimaanlage auch vor dem Hintergrund der klimatischen Entwicklungen nicht als bevorzugte Maßnahme gewertet wird und weiterhin der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf.

MyWEVIG Portal – das Online-Service-Center der WEVIG

Seit Einführung unseres myWEVIG-Portals sind über 3.000 Kunden im Online Service Center registriert. Ob am Smartphone, Tablet oder PC - jederzeit haben Sie Zugang zu Ihren Daten und Ihrer Hausverwaltung. Beinahe ebenso viele Kunden nutzen den elektronischen Postversand.

Die Schonung von Ressourcen als Beitrag zur Erreichung von Klimazielen ist uns wichtig. Wir laden daher alle Kundinnen und Kunden, die noch nicht auf unser Online-Tool zugreifen, ein, dieses zu testen. Melden Sie sich bei uns und Sie erhalten Ihren aktuellen Zugangscode. Mit dem Ziel der CO²-Reduktion durch verminderten Papiereinsatz und Postverkehr setzen wir heuer den nächsten Schritt. Es werden keine Zahlscheine mehr versendet. Viele Kunden haben angeregt, auf diesem Wege zur Umweltschonung beizutragen, was wir hiermit gerne aufgreifen.

Mit unserem Tätigkeitsbericht 2024 und der Vorausschau 2025 wünschen wir Ihnen ein frohes Fest, erholsame Tage, Gesundheit, guten Rutsch und bedanken uns für Ihr Vertrauen.

1. Tätigkeitsbericht 2024

• Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Im Jahr 2024 wurden folgende Arbeiten zur Werterhaltung bzw. Verbesserung Ihrer Immobilie durchgeführt.

- ✓ Schlosser
Haustor Zylinder erneuert

2. Vorausschau und Budget 2025

Unter Berücksichtigung der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen Ihrer Liegenschaft, sowie der bereits bekannt gegebenen Wertanpassungen, sind auf dem Beiblatt **Vorausschau 2025**

- ✓ die zu budgetierenden Aufwendungen
- ✓ die monatliche Dotierung der Rücklage
- ✓ sowie die Akontierungen

für das nächste Kalenderjahr angeführt.

- Betriebskostenaufwendungen für das Jahr 2025

Die WEVIG hat vor dem Hintergrund der Teuerungen alle Möglichkeiten geprüft, um die Kosten für Betrieb als auch - so die Gemeinschaft dafür zuständig ist - Heizen und Warmwasser Ihrer Liegenschaft im Rahmen zu halten. Dies ist eine stetig wachsende Herausforderung.

Die Akontozahlungen für die Betriebskostenaufwendungen mussten aufgrund der Kostenentwicklung geringfügig um rund 1,3 % angehoben werden.

- Heiz- und Warmwasserkosten für das Jahr 2025

Für die Heizperiode 2023/2024 hatte die Wien Energie GmbH den Arbeitspreis gedeckelt und für die kommende Heizperiode 2024/2025 zugesagt, ein Energiehilfepaket bereitzustellen, für den Fall, dass sich die Preise am Energiemarkt nach oben entwickeln.

Die Wien Energie GmbH hat das Energiehilfepaket 2023/2024 erst ab dem Jahr 2024 berücksichtigt, d.h. die Teilbeträge wurden erst 2024 um über 80% reduziert. Daher sind die Jahreskosten 2024 geringer ausgefallen, als die zu erwartenden Kosten 2025 auf demselben Preisniveau. Dies hat zur Folge, dass die Wien Energie GmbH die Teilbeträge für die Heizperiode 2024/2025 erhöht und wir daher ebenfalls die im Vorjahr stark reduzierten Akontozahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten anpassen.

Die Akontozahlungen für das Heiz- und Warmwasser mussten um rund 24 % erhöht werden. Für den Einzelnen kann sich dies jedoch unterschiedlich auswirken, da durch die verbrauchsorientierte Vorschreibung der Aufwand aus der abgerechneten Periode 2023 herangezogen wird.

- Geplante Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

In den kommenden Jahren sind keine **Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten** für Ihre Liegenschaft geplant.

- Informationen zu den Reparaturrücklagen

Die gesetzliche Mindestrücklage veränderte sich folglich der Novelle 2022 des Wohnungseigentumsgesetzes mit 01.01.2024 auf nunmehr € 1,06/m² Nutzfläche. Gemäß den Bestimmungen erfolgt die nächste Indexanpassung mit 01.01.2026.

Die Dotierung der Reparaturrücklage wird lt. Eigentümerversammlung vom 24.10.2023 erhöht – die Details entnehmen Sie bitte der Beilage

- Eigentümerversammlung 2025

Im Jahr 2025 steht die nächste periodische Eigentümerversammlung bevor. Diese ist für das 4. Quartal des Jahres geplant. Sie erhalten rechtzeitig vor der Versammlung eine persönliche Einladung. Im Sinne der Eigentümergemeinschaft ist Ihre Teilnahme wichtig, damit tragkräftige Mehrheiten über künftige weitere Themen und Maßnahmen in der Liegenschaft entscheiden.

Für weitere Informationen zu Ihrer Liegenschaft und Fragen steht Ihnen Ihr Betreuungsteam, Herr Bernhard Buczolich, BA (Tel. 01/486 06 08-32 bzw. office@wevig.at) sowie Frau Maria Stelleg (DW. 28) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.



Dipl.-Ing. Robert Zier
Geschäftsführer



Bernhard Buczolich, BA
Immobilienverwalter

Tabellenblatt Vorausschau 2025
Vorschreibung
SEPA-Formular