

---

**WE-Gemeinschaft Gudrunstraße 117, 1100 Wien**  
**PROTOKOLL über die EIGENTÜMERVERSAMMLUNG vom 12. Mai 2022 / 18:00**  
**im Restaurant Cactus 2, Pernerstorfergasse 9, 1100 Wien**

---

anwesend:

Hausverwaltung: Hr. Geza Batthyany, Hr. Gerhard Heimberger

Eigentümer: lt. Anwesenheitsliste

Die persönlich anwesenden und per Video zugeschalteten Eigentümer vertreten 2.510 von 10.000 Miteigentumsanteilen, d.s. 25,10%. Die Versammlung ist nicht beschlussfähig.

Herr Batthyany begrüßt die anwesenden Eigentümer zur ordentlichen Hausversammlung 2022. Aufgrund der COVID-19 Maßnahmenverordnung konnten die planmäßige Versammlung in den Jahren 2020/2021 nicht abgehalten werden.

In der Folge werden nachstehende Themen gemäß Tagesordnung erörtert:

**1./ Rücklage:**

Der aktuelle Rücklagenstand (Mai 2022) beläuft sich auf rd. EUR 89.000,00.

Die jährlichen Rücklageneinnahmen betragen rd. EUR 25.100,--. Dieser Betrag setzt sich aus den laufenden Vorschreibungen iHv EUR 12.000,00 sowie den Mietzinsen iHv EUR 13.100,00 zusammen.

Der Gesetzgeber hat ab Juli 2022 eine Mindestdotierung der Rücklage iHv EUR 0,90/m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufgrund der derzeitigen Dotierung sowie der Mieteinnahmen wird diese Mindestdotierung erreicht. Eine Anhebung der Rücklagenvorschreibung ab Juli 2022 ist somit nicht erforderlich.

**2./ Sanierung und Neuvermietung der Wohnung Stg. 2 / Top 32:**

Die letzten Mieter haben den Mietzins nicht beglichen und musste eine Mietzins- und Räumungsklage bei Gericht eingebracht werden. Kurz vor dem Räumungstermin wurde die Wohnung an die Verwaltung zurückgestellt. Die Wohnung war in einen sehr abgewohnten Zustand. Insbesondere befanden sich die Elektro- und Sanitärinstallationen in keinem ordnungsgemäßen Zustand.

Zur Neuvermietung an einen entsprechendem Mieterkreis war eine Generalsanierung erforderlich. Die Gesamt-Sanierungskosten für die gänzliche Erneuerung der Böden, Erneuerung der Elektrik, Erneuerung der sanitären Einrichtungen und Einbau einer Küche betragen netto EUR 39.500,--. Dies entspricht bei einer Wohnungsgröße von 36,89m<sup>2</sup> einem als günstig zu bezeichnenden Sanierungsaufwand von rd. EUR 1.070,--/m<sup>2</sup>.

Ebenso konnte der monatliche Mietzins von EUR 225,-- auf 445,-- beinahe verdoppelt werden.

Die Wohnung wurde auf 5 Jahre befristet. Die nunmehrige Mieterin begleicht den Mietzins pünktlich.

Das von Frau Mag. Kraus angestrebte Gerichtsverfahren betreffend dieser Sanierungsarbeiten beruht auf Missverständnisse in der Kommunikation. Zwischenzeitlich sind alle Fragen geklärt und wird die für 19. Mai 2022 anberaumte Tagsatzung bei Gericht nicht besucht, womit im Verfahren ewiges Ruhen eintritt.

### **3./ Reparaturen / gewünschte Sanierungen:**

#### Reparaturen:

- Die Verputzschäden an der Hoffassade im Bereich Stiege 1 (5. OG) und Stiege 2 (2.OG) werden durch Industriekletterer behoben. Im Zuge dieser Arbeiten wird der Verputz des Lichthofes kontrolliert und die erforderlichen Arbeiten durchgeführt.
- Die Reinigung des Lichthofes (Zutritt durch eine Wohnung) wird veranlasst.
- Die verglasten Kellerfenster wurden teilweise eingeschlagen. Diese werden durch Lochblech ersetzt.
- Feuchtigkeit im Bereich Kellerabgang/Keller:
- In die Kellertüren werden Lüftungsgitter eingebaut. Damit wird (in Verbindung mit dem Lochblech der Kellerfenster) eine permanente Querdurchlüftung geschaffen und dadurch die Feuchtigkeit reduziert.
- Hofmauer zur Nachbarliegenschaft Waldgasse 4
- Die Verwaltung der Liegenschaft Waldgasse 4 verständigt uns über Rissbildungen an der Garagenwand zur angrenzenden Hofmauer Gudrunstr. 117. Der in diesem Bereich aufgegangene Baum wird entfernt.
- Wir werden noch überprüfen, auf welchem Grund sich die Hofmauer befindet. Weiters werden wir die Eigentümer/Verwaltung der Waldgasse 4 ersuchen möglichst zeitnah die angrenzende Garagenmauer instand zu setzen.
- Ein Dachdecker/Spengler wird das Dach übersteigen und dabei gebrochene Ziegel austauschen bzw. die Blechanschlüsse kontrollieren. Ebenso werden Holztröge (Halterung für Dachentwässerung) neu befestigt.

#### Gewünschte Verbesserungen:

Die anwesenden Eigentümer überlegen eine gärtnerische Gestaltung des Innenhofes. Neben der optischen Neugestaltung samt Montage von überdachten Fahrradständer soll durch eine passende Bepflanzung ein kühlendes Mikroklima geschaffen werden. Die Verwaltung wird Gestaltungsvorschläge samt Kostenschätzung einholen und die Inanspruchnahme von Förderungsmitteln prüfen.

### **4./ Sanierung Fassade (thermisch Hofseite) Weg vom Gas/Fernwärme:**

Derzeit erfolgt die Heizung bzw. Warmwasseraufbereitung durch Einzelgeräte in den Wohnungen, wobei Gas und Strom die Energieträger sind.

Die Verwaltung erhebt die Kosten eines Anschlusses an das Fernwärmenetz in Verbindung mit einer umfassenden thermischen Sanierung des Gebäudes. Dazu wird durch einen Ziviltechniker ein Sanierungskonzept erstellt, welches auch für zukünftige Förderungsanträge verwendet werden kann. Die Kosten für die Erstellung und Präsentation dieses Sanierungskonzeptes belaufen sich auf rd. EUR 5.000,- und werden aus der Rücklage getragen.

Hinsichtlich Fernwärme-Anschluss wird mit dem Nachbar Gudrunstr. 121 Kontakt aufgenommen.

Der Ziviltechniker prüft dabei auch die Nutzungsmöglichkeiten der Dachbodenflächen (Ausbau, Einbau einzelner Wohnung bzw. Erweiterung). Hinsichtlich Fernwärme-Anschluss wird mit dem Nachbar Gudrunstr. 121 Kontakt aufgenommen.

**Novelle Wohnungseigentumsgesetz 2022 / WEG Neu:**

Die WEG-Novelle enthält mehrere punktuelle Änderungen. Die wesentlichsten Neuerungen werden wie folgt zusammengefasst:

**In Kraft seit 1.1.2022:**

**privilegierte Änderungen** (Ladestationen E-Fahrzeuge, Einbau Treppenlift im Stiegenhaus, Einbau einer Beschattung, einbruchssichere Türen sowie Umbauten für erneuerbare Energieformen).

→Zustimmungsfiktion: Hier gilt die Zustimmung als erteilt, wenn nicht binnen 2 Monaten ein Widerspruch erfolgt.

**Auskunftspflicht:**

Der Verwalter muss auf Aufforderung Namen und Adressen der Miteigentümer bekanntgeben. Email-Anschriften oder Telefonnummern dürfen nur bei vorheriger Zustimmung des betroffenen Eigentümers weitergegeben werden.

**Eigentümerversammlung:**

Diese sollen weiterhin als Präsenzveranstaltung abgehalten werden. Es gibt die Möglichkeit einer Videokonferenz, auch in Form einer Hybridveranstaltung.

**In Krafttreten ab 1.7.2022:****Mehrheitsbeschlüsse**

Die Fassung von Mehrheitsbeschlüssen wird erleichtert indem eine „zweite“ Mehrheitsvariante eingeführt wird, welche auf die abgegebenen Stimmen abstellt.

Ein Beschluss wird mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen gefasst wenn diese Mehrheit überdies mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile verkörpert.

**Rücklage:**

Erstmals wurde die Höhe der monatlichen Dotierung vom Gesetzgeber betraglich festgelegt.

Diese beträgt ab 1.7.2022 EUR 0,90/m<sup>2</sup> und wird gemäß dem Mietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D (Substandard-Wohnung) wertgesichert. Der Betrag darf nur unterschritten werden, wenn es sich beim Gebäude um einen Neubau handelt oder dieses vor kurzem durchgreifend thermisch saniert wurde.

**Allfälliges:**

Lärmbelästigung

Die Eigentümer beklagen sich generell über Lärmbelästigung während der Nachtruhe durch Gäste des Lokals. Es gab bereits etliche polizeiliche Anzeigen. Der Eigentümer/Betreiber des Lokals wird ersucht, entsprechend auf seinen Pächter/Gäste einzuwirken, sowie die Müll- bzw. Glasentsorgung nicht während der Nachstunden vorzunehmen.

**Hausbetreuung:**

Aufgrund etlicher Beschwerden über mangelnde Hausreinigung und Winterdienst wird die Verwaltung Vergleichsofferte einholen, die derzeitige Hausbetreuung kündigen und den Bestbieter (zuverlässiges Unternehmen) mit den Arbeiten beauftragen.

2 Wasserschäden in Arbeit.

**Eingangsbereich:**

Die Halterung für Werbemittel wird entfernt.

Der Postkasten (Hausverwaltung) wird entfernt.

Ein brandsicherer ankettbarer Papierkübel wird montiert.

**Fahrräder im Hof:**

Die ausgeschilderten Fahrräder im Innenhof werden nach verstrichener Fristsetzung entfernt.

**Küchenschaben:**

In einer Wohnung der Stiege 1 musste erneut eine Küchenschaben-Bekämpfung durchgeführt werden. Bitte kontrollieren Sie Ihre Wohnung und verständigen Sie uns bzw. Fa. Attensam über einen etwaigen Befall, damit eine Bekämpfung umgehend veranlasst werden kann.

Die Versammlung endet um 19:40 im guten Einvernehmen.

Wien, 24. Mai 2022

Mit freundlichen Grüßen

**Ihr IMMO23 Team**

**Beilagen:**

Fotos Wohnung Stg. 2/32

Aushang Fahrräder

Aushang Kakerlaken