

Protokoll der Hausversammlung 2025

1020 Wien, Obere Donaustraße 10

Datum: 26. Mai 2025

Ort: in der Pizzeria La Piazza 20, 1020 Wien, Gaußplatz 7

Folgende Eigentümer waren anwesend bzw. vertreten:

Top	Anteile	Name / Anmerkungen
4	72	Liu Sai Mu-Tan Fan Chiang u. Hung-Hua Fan Chiang vertreten durch Frau Liu Sai Mu-Tan Fan Chiang
6	59	Agorita Bakali vertreten durch Herr Markus Szyszkowitz
12	61	Mag. Christopher Pflügl
13	35	Aleksandr Konovalov
16	110	M. Haiden-Kapfenberger und Mag. Julia Moser vertreten durch Herr Martin Haiden-kapfenberger
Gesamt	337	

Seitens der Hausverwaltung

Frau Mag. Barbara Hofer und Constantin Gibel

Frau Mag. Hofer begrüßt alle anwesenden Wohnungseigentümer bzw. deren Vertreter und stellt die **Beschlussfähigkeit** fest (337 Anteile von gesamt 883 Anteilen, das sind 38,17 %).

Die Anteile nicht anwesender Eigentümer(innen) werden im Falle einer Beschlussfassung als Stimmenthaltung gewertet bzw. kommen die neuen gesetzlichen Grundlagen zu tragen.

Aufgrund der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung

b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002). Es wird gem. § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.

Abrechnung 2024

Die Betriebskostenabrechnung 2024 für Ihre Liegenschaft weist einen positiven Saldo in Höhe von € 2.816,13 auf.

Die Aufzugskostenabrechnung 2024 für Ihre Liegenschaft weist aufgrund diverser Reparaturen einen negativen Saldo in Höhe von € 3.705,62 auf.

Die Reparaturrücklage weist mit Jahresende 2024 ein Guthaben in Höhe von € 72.303,09 auf.

WEG Novelle 2022 - Erweiterung 2024

Im Rahmen dieser Novellen gibt es einige interessante Neuerungen:

-) Beschlussfassung: ab 1.7.2022 ist für die Mehrheit entweder die Mehrheit aller Stimmen der WE oder die Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Im 2. Fall muss die Mehrheit überdies ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

-) ab 1.1.2022 kann der Verwalter die Möglichkeit zur Teilnahme an Hausversammlungen im elektronischen Weg einräumen.

-) Erleichterungen beim Änderungsrecht:

Zustimmungsfiktion bei

- Anbringung von Langsamladestationen
- Anbringung von Solar/Photovoltaik bei Reihenhaus oder Einzelgebäude
- Beschattungen
- barrierefreie Ausgestaltung
- einbruchshemmenden Türen
- „Balkonkraftwerke“ (Kleinsterzeugungsanlagen Leistung **weniger als 0,8kW**)

Bei den gesamten Maßnahmen sind jedoch gegebenenfalls zusätzlich auch die behördlich notwendigen Wege und/oder die Zustimmung von z. B. der MA19 einzuholen und die Bauanzeige bei der MA37 durchzuführen. Bei allen anderen baulichen Maßnahmen welche allgemeine Teile des Hauses betreffen, sind weiterhin die Zustimmungen aller EigentümerInnen und eine behördliche Abklärung erforderlich.

Zustimmungsfiktion bedeutet, dass jener Eigentümer der eine Änderung vornehmen will alle anderen Eigentümer dazu verständigen muss. Spricht sich innerhalb von 2 Monaten kein Eigentümer dagegen aus, kann die Änderung vorgenommen werden.

Beschlüsse über die Sanierung: Stufenabgang, Fassadenmalerei, Bassenas, Errichtung Fahrradüberdachung rechts von Treppe

Wie bei der letzten Versammlung besprochen wurden Angebote für diverse Reparaturen eingeholt sowie für die Errichtung einer Fahrradüberdachung rechts neben der Treppe. Die Eigentümer finden alle Arbeiten sinnvoll und ersuchen um Durchführung.

Beschluss: Die Sanierung des Stufenabgangs, das Übermalen des unteren Fassadenteils, die Erneuerung der Bassenas und das Errichten einer Fahrradüberdachung rechts neben der Treppe soll vom Bestbieter gemäß der vorliegenden Angebote durchgeführt werden.

Dafür	337 Anteile von anwesenden 337, dies entspricht 100 %
	337 Anteile von insgesamt 883, dies entspricht 38,17 %
Dagegen	0 Anteile von insgesamt 883, dies entspricht 0,00 %
Enthaltung	546 Anteile von insgesamt 883, dies entspricht 61,83 %

Der Bestbieter PMM Bau wird mit der Errichtung der Fahrradüberdachung um € 1.250,- netto beauftragt.

Der Bestbieter Haindl Bau wird mit der Sanierung der Stufen, den Malerarbeiten bei der Fassade und der Erneuerung der Bassenas um insgesamt € 11.916,88 netto beauftragt.

Weitere von den EigentümerInnen gewünschte Punkte:

- Die Eigentümer melden, dass teilweise die Geländer bei den Fenstern im Stiegenhaus locker sind und die Schrauben nachgezogen werden müssen. Die Eigentümer werden dies in Eigenregie beheben.
- Die Hoftüre klemmt immer wieder stark und muss gängig gerichtet werden.
- Nach oder durch die Hofreinigung hat sich einiges an Dreck in der hinteren Ecke des Hofes gesammelt. Zudem hat die Reinigungsfirma während der Reinigung nicht die Mülleimer verschoben. Es soll zudem abgeklärt werden ob der Gully gereinigt wurde. Die Verwaltung wird die Reinigungsfirma kontaktieren zur Klärung.
- Die Restmülltonnen sind nicht immer voll und können voraussichtlich reduziert werden aber das Altpapier geht meist über. Es wird bei der MA48 um Reduzierung des Restmülls ersucht und Anfrage ob eine zusätzliche Altpapier-Tonne möglich ist.
- Die nicht verwendeten Fahrräder sollen entrümpelt werden. Ein entsprechender Aushang wird veranlasst.

Das Protokoll samt enthaltenen Beschlüssen wird jedenfalls per 26.06.2025 im Stiegenhaus ausgehängt. Die Beschlüsse in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung sind ab Anschlag des Beschlusses innerhalb eines Monats (bis 26.07..2025) und die der außerordentlichen Verwaltung für formelle Gründe 1 Monat, betreffend materieller Gründe 3 Monaten (bis 26.09..2025) beim Außerstreitgericht anfechtbar; sollten Formvorschriften verletzt worden sein, endet die Anfechtungsfrist nach einem halben Jahr.

Die Hausversammlung wird gegen 17 Uhr, mit bestem Dank an alle Anwesenden für Ihr Kommen, geschlossen.

Wien, am 27.05.25