

Protokoll der Hausversammlung 2024

1200 Wien, Hirschvogelgasse 3

Datum: 13.11.2024 16.00 Uhr

Ort: im Gasthaus Dani, 1200 Wien, Gerhardusgasse 8

Anwesende Stimmberechtigte

Top	Anteile	Name / Anmerkungen
1	38	Gertraud und Walter Jäger
2	57	Mag. Andrea Salzmann
5	74	
4	70	Mag. Edith Vasilyev
6	70	Mag. Brigitte Rinner
7	77	Gabriele und Ing. Roland Schink
	386	

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 (386 von gesamt 681 Anteilen, das sind 56,68%).

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 I2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

- wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung
- 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.

Vorausschau 2025

Die vorläufige Betriebskostenabrechnung 2024 für Ihre Liegenschaft weist einen geringen positiven Saldo auf. Um mögliche Nachzahlungen zu vermeiden, wird die monatliche Pauschale ab 1.1.2025 vorsorglich angehoben.

Der Saldo der vorläufigen Reparaturfondsabrechnung beträgt per Ende Oktober 2024 voraussichtlich rund € 20.000,-. Die derzeitige monatliche Pauschale beträgt insgesamt € 1.089,60€ (1,54/m²) und liegt über der gesetzlichen Mindestrücklage.

Weitere Vorgehensweise alternative Energienutzung

Die EU plant ein aus für fossile Brennstoffe mit 2050 aber derzeit ist noch kein konkretes Gesetz diesbezüglich vorhanden. Als Alternative zu Gas wird derzeit die Umstellung auf Fernwärme und auf Wärmepumpen gefördert. Wärmepumpen arbeiten mit Niedrigtemperatur was idealer Weise eine Flächenheizung wie Wand-, Decke- oder Fußbodenheizung voraussetzt.

Die Eigentümer überlegen, dass in der Liegenschaft kaum ein geeigneter Platz für Wärmepumpe vorliegt und, dass die Geräusentwicklung im Hof störend wäre. Die Eigentümer halten daher nur die Fernwärme für eine Alternative, insbesondere da Fernwärme auch mit Heizkörpern funktioniert. Bei allen zentralisieren Heizungslösungen wird ein Heizraum benötigt, wobei beispielsweise bei Pellets auch noch große Lagerflächen zusätzlich benötigen werden. Bei Zentralheizungen werden die Kosten gemäß dem Heizkostenabrechnungsgesetz verteilt. Jeder Wohnung erhält geeichte Zähler für Heizung und Warmwasser welche den tatsächlichen Verbrauch zählen und zusätzlich wird ein Teile der Kosten nach Fläche aufgeteilt.

Ob und wann die Stadt Wien einen Fernwärmeanschluss dem Gebäude zur Verfügung stellt ist derzeit nicht absehbar. Das Haus ist natürlich in Wien kein Einzelfall und es wird auch an neuen Alternativen für Gas und Öl geforscht wie beispielsweise Bioöl, Biogas und Wasserstoff.

Aktuell bestehen noch Landes- und Bundesförderung von bis zu 60% welche in den nächsten Jahren auslaufen und wo eine Verlängerung fraglich ist. Über ein Klimakonzept wurde bereits in der Vergangenheit abgestimmt aber dies wurde von den Eigentümern abgelehnt.

Das Konzept würde sowohl die thermische Sanierung als auch einen Heizungstausch umfassen.

Die Eigentümer stellen in Frage ob ein Gutachten in mehreren Jahren immer noch aktuell ist. Teile von dem Gutachten bleiben natürlich verwendbar aber das Gutachten bezieht sich immer auf die aktuellen Förderungen. Die Bundesförderung ist erst bei Einreichung gesichert, aber bis zu diesem Zeitpunkt fallen natürlich schon etliche (Planungs-) Kosten an. Alle Anwesenden sind sich einig, dass das Thema derzeit aufgeschoben werden soll, aber angesichts des potentiellen Heizungstausch die derzeitige Rücklage für ein effektives Ansparen nicht ausreicht.

Beschluss: Soll die Rücklage auf monatlich € 2,50 pro Nutzwert angehoben werden

Dafür 316 von 681 Anteilen, das sind 46,40 %

Dagegen 0 von 681 Anteilen, das sind 0,00 %

Enthaltung 365 von 681 Anteilen, das sind 53,60 %

Aufgrund der erleichterten Beschlussfassung wird daher ab 2025 eine Rücklage von €2,50 pro Nutzwert monatlich vorgeschrieben.

Erweiterung WEG Novelle 2022 mit Novellierung ab 1.9.2024

In Erweiterung der Novelle 2022 wurde eine weitere -) Erleichterungen beim Änderungsrecht beschlossen:

ab 1.9.2024 zusätzlich in Kraft getreten ist

Mit Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 wird die Installation sogenannter „Balkonkraftwerke“ (Kleinsterzeugungsanlagen Leistung weniger als 0,8kW) erleichtert.

Das Anbringen von Photovoltaikanlagen durch einzelne WohnungseigentümerInnen an deren Balkon/Terrasse, bei dem in der Regel auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, wird durch die Aufnahme in §16 Abs.2Z2 WEG zur privilegierten Maßnahme, für die nach § 16 Abs.5 WEG künftig auch eine gesetzliche Zustimmungsfiktion angenommen wird.

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.

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.

Gemeinschaftliche PV-Anlage am Dach

Es wird über die Möglichkeit gesprochen ob eine PV-Anlage möglich und sinnvoll ist. Die geeigneten Dachschrägen sind nicht groß und der erzielbare Ertrag wäre somit derzeit nicht wirtschaftlich.

Stand Vereinbarungen (Balkone, etc.)

Frau Mag. Salzmann berichtet bezüglich Balkonzustimmungen das noch Top 10 und Top 3 fehlen wobei Top 3 bereits mündlich zugestimmt hat. Derzeit planen die Eigentümer von Top 4, Top 5, Top 6, Top 7 und Top 9 einen Balkon zu errichten. Die Eigentümer von Top 1 erklären, dass Sie ihre Zustimmung zur Nutzung vom Fahrradraumdach bisher nicht gegeben haben. Die Eigentümer von Top 1 erläutern, dass die Fläche - wenn sie zur Wohnungsvergrößerung verwendet wird - von der Wohnungseigentümergeinschaft erworben werden sollte. Die Eigentümer von Top 1 stimmen daher nur der Nutzung als Terrasse/Balkon zu aber nicht der Errichtung eines Wintergartens.

weitere von den EigentümerInnen gewünschte Punkte:

- Die Eigentümer ersuchen die nächste Versammlung erst um 17 Uhr anzusetzen.
- Die Eigentümer von Top 1 regen an, dass die Klingelanlage neu beschriftet werden soll. Ein Elektriker soll mit der Reinigung und Beschilderung mit Topnummern beauftragt werden.
- Fenstersanierung aus 2023 scheint noch nicht abgeschlossen zu sein. Laut den Eigentümern fehlt das Ausmalen innen bei allen Fenstern hofseitig. Es wird besprochen, dass dies nicht im beauftragten Umfang inkludiert war. Die Dichtungen wurden nicht erneuert, da laut Fachfirma keine passenden Dichtungen mehr vorhanden sind. Die Verwaltung soll sich erkundigen ob eine Erneuerung der Dichtung möglich ist und was dies kostet.
- Die Eigentümern von Top 2 bietet an für Stromkosten von Elektrogeräten bei Hofnutzung und Laden des Lastenrad einen Beitrag zu bezahlen aber die Anwesenden lehnen dies ab unter der Berücksichtigung das Top 2 sich intensiv um den Garten kümmert und hier größtenteils keine Betreuungskosten verrechnet.
- Im Hof vor dem Fahrradkeller ist der Abfluss verstopft und lässt sich nicht öffnen. Dies muss behoben und gereinigt werden.
- Im Keller bei den Absperrhähnen sind alt Farbkübel gelagert. Top 7 bietet an diese selbst zu entfernen sodass der Gemeinschaft keine Kosten entstehen. Die Reinigung soll zukünftig dort kontrollieren und reinigen.
- Beim Starkregen und Sturm (am 15.09) ist es zu einem leichten Nässeintritt im Dachboden gekommen. Dies wird vorerst weiter beobachtet, da es scheinbar nur bei diesem Unwetter vorkam.

Das Protokoll samt enthaltenen Beschlüssen wird jedenfalls per 07.01.2025 im Stiegenhaus ausgehängt. Die Beschlüsse in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung sind ab Anschlag des Beschlusses innerhalb eines Monats (bis 07.02.2025) und die der außerordentlichen Verwaltung für formelle Gründe 1 Monat, betreffend materieller Gründe 3 Monaten (bis 07.04.2025) beim Außerstreitgericht anfechtbar; sollten Formvorschriften verletzt worden sein, endet die Anfechtungsfrist nach einem halben Jahr.

Die Hausversammlung wird gegen 19:00 Uhr, mit bestem Dank an alle Anwesenden für Ihr Kommen, geschlossen.

Wien, am 13.11.2024