

# Protokoll der Hausversammlung 2023

## 1020 Wien, Obere Donaustraße 10

Datum: 14. Februar 2023 16 Uhr

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

### Anwesende Stimmberechtigte

Top	Anteile	Name / Anmerkungen
11	37	Angela Magenheimer
14	60	Dr. jur. Sebastian Manuel Spitra bis 16.45 Uhr
16	110	Mag. Julia Moser und Mag. Martin Haiden-Kapfenberger vertr. durch Hr. Mag. Haiden-Kapfenberger
Gesamt	207	

### Seitens der Hausverwaltung

Frau Mag. Barbara Hofer und Frau Ulrike Conrad-Kaiser

Frau Mag. Hofer begrüßt alle anwesenden Wohnungseigentümer bzw. deren Vertreter und stellt die **Beschlussfähigkeit** fest ( 207 von gesamt 883 Anteilen, das sind 23,44 %).

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

- 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.

### Abrechnung 2022

Die Betriebskostenabrechnung 2022 weist ein geringes Guthaben in Höhe von EUR 355,27 auf. Das Guthaben wird nicht abgerechnet, sondern ins nächste Jahr vorgetragen

Die Aufzugskostenabrechnung 2022 weist aufgrund von Reparaturarbeiten ein Minus in Höhe von EUR 1.594,90 auf. Der Saldo wird nachverrechnet.

Es können eventuell Einsparungen durch einen Betreuungswechsel vorgenommen werden. Die anwesenden EigentümerInnen stehen dem Wechsel positiv gegenüber. Der Wechsel kann voraussichtlich erst nächstes Jahr erfolgen.

Die Reparaturkostenabrechnung 2022 weist einen Saldo in Höhe von EUR 47.403,97 auf. Derzeit wird eine monatliche Pauschale in Höhe von EUR 1.059,60 eingehoben.

Die Hausverwaltung wird mittels Umlaufbeschluss eine Abstimmung bezüglich einer vorsorglichen Erhöhung um 50 % für die zukünftigen Maßnahmensetzungen durchführen.  
(Siehe Punkt Dekarbonisierung)

## **WEG Novelle 2022 u. Dekarbonisierung – rechtliche und technische Änderungen** **Im Rahmen dieser Novelle gibt es weitere Neuerungen:**

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

Dies hat zur Folge, dass bei zu geringer Beteiligung an Abstimmungen zukünftig eine Minderheit der Anteile Entscheidungen treffen kann.

## **Mehr denn je, hängt zukünftig die Mitbestimmung an Maßnahmensetzungen in Ihrer Liegenschaft von der Wahrung Ihrer Stimmrechte ab!**

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

Dies bedeutet jedoch nicht, dass Hausversammlungen ausschließlich über geeignete Plattformen erfolgen dürfen, sondern nur einzelnen Personen die Möglichkeit an einer Hausversammlung teilzunehmen eingeräumt werden kann.

-) **Erleichterungen beim Änderungsrecht:**

### **Zustimmungsfiktion nur bei**

- Anbringung von Langsamladestationen in Garagen
- Anbringung von Solar/Photovoltaik bei Reihenhaus oder Einzelgebäude
- Beschattungen
- barrierefreie Ausgestaltung
- einbruchshemmenden Türen

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.

-) **Mindestrücklage: € 0,90/Nutzfläche aufgeteilt auf Nutzwerte**

### **Ausnahmen:**

- bei kürzlich durchgreifenden Sanierungen (z. B. Thewosan, etc.)
- bei kürzlichen Neuerrichtungen (Neubauten)
- bei hoher vorhandener Rücklage
- bei Reihen-/Einzelhausanlage mit übertragener Erhaltungspflicht

Sollte eine der oben angeführten Maßnahme auf Ihre Liegenschaft zutreffen, so ist keine Erhöhung des Reparaturfondsbeitrages notwendig.

### **Dekarbonisierung:**

Das Ziel ist die stufenweise Umstellung aller Heizungen auf erneuerbare Energie.

Seit 1.1.2021 ist der Einbau von Ölheizungen in Neubauten verboten.

Ab 2035 besteht ein Betriebsverbot für Ölkessel.

Ab 2025 ist es verboten Gasheizungen bei Neubauten einzubauen.

Das komplette Betriebsverbot für Gasheizungen soll ab dem Jahr 2040 und für Ölheizungen 2035 kommen.

Nicht erneuerbare Energie soll hinkünftig nicht mehr für Heizung/Warmwasser verwendet werden dürfen.

Alternative Heizmöglichkeiten sind auf Niedrigtemperatur ausgelegt, wie z. B. Geothermie, Luft-Wärmepumpe, etc.). Alternativen zu Gasthermen sind Fernwärme, Infrarotheizungen, Luft-Wärmepumpen, etc..

Im Hinblick darauf, dass die meisten alternativen Heizsysteme am effizientesten mit Niedrigtemperatur arbeiten, wäre es voraussichtlich sinnvoll bei durchgreifenden Wohnungssanierungen eine Flächenheizung wie z. B. eine Fußboden,- Wand,- oder Deckenheizung, zu berücksichtigen.

Die Fernwärmeleitung liegt nicht in nähere Umgebung von der Liegenschaft.

Sollte die Fernwärmeeinleitung gewünscht werden, so ist folgendes zu beachten: sollte die Fernwärmeleitung nicht unmittelbar bei Ihrer Liegenschaft vorhanden sein, so wurden im Jahr 2022 von Wien Energie für die Herleitung der Fernwärme zum Haus Kosten in Höhe von rund netto EUR 2.400,- pro Laufmeter prognostiziert. Zusätzlich wurden Kosten in Höhe von rund netto EUR 60.000,- für die Heiz-Trafostation genannt. Weitere Kosten für die eventuelle notwendigen Umbauarbeiten bei den Leitungen im Haus und in den Wohnungen ) müssten erforderlichenfalls noch erhoben werden.

Es ist ratsam, noch einige Zeit die weiteren Veränderungen und Lösungsvorschläge abzuwarten um zu gegebener Zeit ein Konzept bzw. dem Haus zuträgliche Lösung zu finden. Für die Umsetzung der Dekarbonisierungsmaßnahmen ist es zuträglich, eine entsprechende Ansparung im Reparaturfonds vorzunehmen.

Ein anwesender Eigentümer ist der Meinung, dass die EG bereits jetzt ansparen sollte für die zukünftig notwendigen Umbaumaßnahmen. Anwesende EigentümerInnen sind der Meinung dass ca. 50 % mehr als derzeit in den Reparaturfonds einbezahlt werden sollten.

Die Hausverwaltung wird mittels Umlaufbeschluss eine Abstimmung bezüglich einer vorsorglichen Erhöhung um 50 % für die zukünftigen Maßnahmensetzungen durchführen.

## **Div. Malerarbeiten. Straßenseitige Fassade, Eingangstürlaibung**

Die anwesenden EigentümerInnen berichten, dass der untere Teil der Fassade beim Kellerlokal Farbunterschiede und Graffiti aufweist. Es sollen mit der selben Fassadenfarbe vom Sockel bis Unterkante Fenster in bestandsblau, die Türlaibung lt. bestandsfarbe und der Außenzählerkasten übermalt werden. Der Sockel soll gem. Bestand verbleiben.

Die Anbringung einer Sperrschicht ist wegen der Grundfeuchte des Hauses nicht anzuraten.

Gleichzeitig soll bei den neuen Bassenas im 1., 2. und 3. OG des Stiegenhauses rundum mit einer Silikatfarbe (wasserundurchlässige Sperrschicht) gemalen werden.

Die Hausverwaltung wird die entsprechenden Offerte einholen und mittels Umlaufbeschluss eine Abstimmung über die Maßnahmensetzungen durchführen.

## **Restaurierung der Bassenas im 1., 2., und 3. Stock inkl. Wasserhähne**

Die Bestand Bassenas sind lt. Anfragen bei Professionisten aufgrund des Zustandes nicht restaurierbar. Die anwesenden EigentümerInnen sind der Meinung, dass die Bassenas lt. Bestand mit geeigneten Wasserhähnen in Messing erneuert werden sollen. Rund um die Bassena soll eine wasserundurchlässige Sperrschicht angebracht werden (siehe Punkt Malerarbeiten)

Lt. den übermittelten Unterlagen sind die Modelle „Wien“ der Bassenas ident mit dem Bestand.  
Im 1. u. 2. OG sind größere Modelle und im 3. OG ist die Bassena etwas kleiner.

Die Hausverwaltung wird die entsprechenden Offerte einholen und mittels Umlaufbeschluss eine Abstimmung über die Maßnahmensetzungen durchführen.

#### **Anbringung einer Dachrinne beim hofseitigen Dach**

Der Eigentümer der Top 16 berichtet, dass im kleinen Hof keine Dachrinne vorhanden ist. Es tropft und ist manchmal unangenehm. Nach eigener Prüfung durch den Eigentümer kann jedoch keine Rinne aufgrund des kurzen Abstandes zu den Fenstern angebracht werden. Zudem wären die Kosten zu hoch und nimmt der Eigentümer deshalb Abstand von dieser Maßnahmensetzung.

#### **Anbringung einer Fahrradüberdachung (rechts von der Treppe)**

Im großen Hof – Ausgang rechts neben der Treppe in der Nische – wurden 2020 lt. Beschluss zwei Fahrradtänder angebracht. Anwesende EigentümerInnen möchten auch diese beiden Abstellplätze überdacht haben. Es wurde ein erstes Angebot eingeholt, worin für die Überdachung EUR 1.100,- angeboten werden.

Die Hausverwaltung wird weitere entsprechende Offerte einholen und mittels Umlaufbeschluss eine Abstimmung über die Maßnahmensetzungen durchführen.

Im kleinen Hof wurde die Errichtung von Fahrradabstellplätzen mit Überdachung bereits 2019 mehrheitlich abgelehnt.

Die EigentümerInnen berichten, dass augenscheinlich wieder unbenutzte Fahrräder im großen Hof abgestellt sind. Die Hausverwaltung wird mittels Aushang und Fristsetzung die Bewohner wegen der unbenutzten Fahrräder darauf hinweisen, dass diese nach Fristablauf entsorgt werden.

#### **Gutachten betreffend Erdbebensicherheit/Statikgutachten**

Ein anwesender Eigentümer berichtet, dass Erdbeben in den letzten Jahren in seiner Wohnung schon spürbar waren und deshalb angefragt hat, wie die statischen Berechnungen bezüglich Erdbebensicherheit sind. Die Hausverwaltung hat sowohl beim Dachgeschoßausbauer und Bauträger Hr. Thalhammer als auch bei der Baupolizei MA37 nachgefragt hat ob ein Gutachten vorliegt bzw. erstellt wurde.

Hr. Thalhammer hat schriftlich mitgeteilt, dass wahrscheinlich zum Zeitpunkt des Dachgeschoßausbaues kein statisches Gutachten erforderlich war. Bei der MA37 liegt kein Statikgutachten vor.

Der anwesende Eigentümer regt an dass eine statische Berechnung beauftragt werden soll um zu erfahren wie sich das Haus bei Erdbeben verhält.

Die Hausverwaltung soll die Kosten für die Erstellung einer statischen Berechnung erheben bzw. ob ein Statikberechnung aufgrund des Baujahres und der verschieden verwendeten unbekanntes Materialien des Hauses zustimmungsfrei erfolgen kann. Sollte eine Berechnung möglich sein, soll das Angebot für die Statikberechnung bei der nächsten Hausversammlung besprochen werden.

#### **Weitere von den EigentümerInnen gewünschte Punkte:**

- Eine anwesende Eigentümerin hat in noch nicht absehbarer Zeit vor, eine Klimaanlage mit Außengerät zu installieren. Dies bedarf der Zustimmung aller Miteigentümerin. Die Zustimmung ist von dem jeweiligen Eigentümern direkt bei den MiteigentümerInnen einzuholen.

- Bewegungsmelder beim Hauseingang

Der Bewegungsmelder beim Hauseingang funktioniert nicht ordnungsgemäß. Die Hausverwaltung wird die Reparatur veranlassen.

- Die Reinigung der Fahrradüberdachung im großen Hof wurde mit einjährigem Intervall beauftragt.

- Jener Treppenabgang, der zum Keller und zum Ausgang des kleinen Hofes führt, ist desolat. Links ist eine Schwelle vorhanden. Eventuell kann man eine Granitplatte darauf verlegen.

In diesem Fall muss auf die Tritthöhe geachtet werden.

Für die Sanierung werden entsprechende Angebote eingeholt und mittels Umlaufbeschluss eine Abstimmung über die Maßnahmensetzungen durchgeführt.

- Eine anwesende Eigentümerin berichtet, dass vor einiger Zeit vis a vis Ihrer Wohnungstüre jemand unbekanntes mit Arbeitskleidung in dem sich am Gang befindenden Kasten hantiert hat.

Auf Rückfrage wurde der Unbekannte unwirsch und hat sich entfernt.

Die Hausverwaltung wird den Elektriker im Zuge der Bewegungsmelderreparatur ersuchen, den Kasten auf etwaig unrechtmäßiges Hantieren kontrollieren lassen.

- Von den Gangfenstern sollen die Hinweisschilder (keine Ablage, etc.) vorerst entfernt werden

Das Protokoll samt enthaltenen Beschlüssen wird jedenfalls per 21.2.2023 im Stiegenhaus ausgehängt. Die Beschlüsse in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung sind ab Anschlag des Beschlusses innerhalb eines Monats (bis 21.3.2023) und die der außerordentlichen Verwaltung für formelle Gründe 1 Monat, betreffend materieller Gründe 3 Monaten (bis 21.5.2023) beim Außerstreitgericht anfechtbar; sollten Formvorschriften verletzt worden sein, endet die Anfechtungsfrist nach einem halben Jahr.

Die Hausversammlung wird gegen 17.30 Uhr, mit bestem Dank an alle Anwesenden für Ihr Kommen, geschlossen.  
Wien, am 14.2.2023