

An die
Wohnungseigentümer
des Hauses
Kirchhoffgasse 1
1210 Wien

Wien, am 29.06.2023 GL

Betreff: Hausversammlung
1210 Wien, Kirchhoffgasse 1

PROTOKOLL

Ort: Hobbyraum

Beginn: 18.00 Uhr Ende: 19.45 Uhr

Anwesend waren die Wohnungseigentümer Mag. Riedl, Benesch, Desrosiers, Weidlinger, Ing. Kraus, Konecny, Bäk, Blachowsky, Schabel, Dosoudil, Stegfellner (Vertretung), Hofmann (Vertretung), Jank, Lerch, Dr. Mitterbauer und Mag. Deifel sowie für die Hausverwaltung Trgo und Mag. Lackner

Anwesenheit: 70,52 %

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit wird als erster Tagesordnungspunkt der **Finanzstatus** des Hauses besprochen. Wie Herr Mag. Lackner ausführt, weist die Reparaturreserve zurzeit ein Guthaben in Höhe von € 20.438,- auf, die Einhebung entspricht genau der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdotierung. Die Betriebskosten sind mit € 16.012,- deutlich positiv und das Guthaben wird größer. In Hinblick auf die in den kommenden Jahren anstehende Pensionierung der Hausbesorgerin, Frau Gruber, schlägt die Hausverwaltung vor, die Einhebung beizubehalten und € 15.000,- auf ein eigenes Sachkonto „Ansparung Abfertigung HB“ zu übertragen. So könnte dann die mit Pensionsantritt fällige Abfertigung in Höhe von ca. € 28.200,- aufgebracht werden. Heizung und Warmwasser ergeben gemeinsam ein Guthaben in Höhe von € 4.718,- und die Vorschreibung muss, anders als in vielen anderen Häusern, nicht erhöht werden.

Als nächster Tagesordnungspunkt wird die **Heizung** angesprochen. Um das schon seit Jahren bestehende Thema ein für alle Mal zu lösen, hat die Hausverwaltung in der letzten Winterperiode versucht, mit Hilfe von Fachfirmen und einem Sachverständigen eine Lösung zu finden. Geplant war einerseits das Wärmeeufkommen in Top 14 zu mindern, andererseits die ideale Einstellung für die Steuerung zu finden, um die stark gestiegenen Energiekosten möglichst gering zu halten. An dieser Stelle möchte sich Herr Mag. Lackner für die nicht optimale Kommunikation entschuldigen und er bedauert, dass es in einigen Wohnungen im letzten Winter zu kalt war. Weiters möchte sich die Verwaltung besonders bei den Eigentümern Schabel, Dr. Mitterbauer und Mag. Deifel bedanken, die so hilfreich waren und ihre Temperaturaufzeichnungen ihrer Wohnungen zur Verfügung gestellt haben. So konnte

festgestellt werden, dass in einigen Objekten die Heizkörperventile „hängen“ oder gar falsch eingebaut sind. Hier wird die Verwaltung die erforderlichen Arbeiten veranlassen. Im Haus gibt es Objekte, die auf Grund ihrer exponierten Lage und der langen Zuleitung mehr Heizenergie benötigen. Energie geht auch auf Grund der teilweise mangelhaften Rohrdämmung verloren. Hingegen befinden sich der Heizkessel, die Steuerung und die Pumpen in einem guten Zustand und es gibt im Haus auch keine nächtlichen Hitzeschübe, wie anfänglich vermutet. Die letzte Steuerungseinstellung vom März 2023 (Sollwert Tag 23 Grad, Nacht 15 Grad) entspricht mit einer kleinen Änderung der Einstellung der letzten Jahre (Sollwert Tag 23 Grad, Nacht 17 Grad). Nun erhalten die erschienenen Eigentümer die Möglichkeit Wortmeldungen abzugeben. Herr Schabel meint, dass es in der Nacht immer zu heiß ist, und er schlägt statt einer Fenstersanierung, die Erneuerung vor. Herr Trgo entgegnet, dass es wirtschaftlich nicht gerechtfertigt werden kann, Fenster, die in Ordnung sind, nur aus wärmetechnischen Gründen zu erneuern. Nur wenn Fenster irreparabel sind, wie zum Beispiel das Eckfenster bei Frau Lerch, werden diese getauscht. Frau Dr. Mitterbauer teilt mit, dass sie im letzten Winter in ihrer Wohnung phasenweise nur 13 Grad hatte. Das Ehepaar Bäk sagt, dass ihnen in ihrer Wohnung auch häufig kalt war. Herr Mag. Deifel hat bei seinen Messungen festgestellt, dass die Wohnung in der Nacht ca. 2 Grad abkühlt.

Für den nächsten Winter wird folgende Vorgangsweise vereinbart: Begonnen wird mit der jetzigen Einstellung und, wenn sich Hausbewohner melden, weil ihnen kalt ist, informiert die Verwaltung die Eigentümer und veranlasst eine Anhebung der Solltemperatur. Herr Mag. Kraus schlägt vor, dass mehrere Eigentümer Protokoll führen sollten, damit ein besseres Messergebnis erzielt werden kann. Die Temperaturmessung sollte immer in Raummitte erfolgen. Auf einen allgemeinen Sollwert für den ganzen Winter konnte man sich jedoch nicht einigen.

Kürzlich hat die Verwaltung die Jahresabrechnung vom Energielieferanten erhalten. Die Eigentümer haben im letzten Jahr rund 25.700 kWh weniger Gas verbraucht und dies ergibt eine Gutschrift für die Gemeinschaft.

Als nächster Tagesordnungspunkt wird die **Hebeanlage** besprochen. Herr Trgo führt aus, dass die Abwasserpumpe von der Waschküche und der Sauna ihre maximale Lebensdauer erreicht hat. Es kommt Mangels fehlender Ersatzteile nur noch die Erneuerung in Frage und die Hausverwaltung hat dahingehend mehrere Angebote eingeholt. Sie wird im Zuge der ordentlichen Verwaltung den Bestbieter (Kosten € 4.500,- netto) mit dem Austausch beauftragen.

Unter dem Punkt **Allfälliges** teilt Herr Mag Lackner mit, dass in der Garage noch ein PKW- und ein Motorradstellplatz frei sind, Interessenten sollen sich bitte bei der Verwaltung melden.

Der Haustor- und Garagenzylinder machen immer noch Probleme, der Schlosser wurde schon beauftragt.

Frau Dr. Mitterbauer fragt an, ob es möglich wäre, im Haus eine gelbe Tonne aufzustellen. Hier wird sich die Verwaltung erkundigen. Weiters ersucht sie ihre Miteigentümer, Papier und Karton vor der Entsorgung zu zerkleinern.

Aus dem Haus kommt die Frage nach einer Photovoltaikanlage, einerseits als Balkonkraftwerk und andererseits als Gemeinschaftsanlage. Solche Anlagen sind dann ideal, wenn der erzeugte Strom auch sofort verbraucht wird. Jeder Eigentümer kann Module auf seinem Balkongeländer montieren, vorausgesetzt er hat die Zustimmung von allen seinen Miteigentümern und der Behörde. Das Balkonkraftwerk ist in Österreich mit 800 Watt begrenzt, dadurch lassen sich kleinere Haushaltsgeräte für eine gewisse Zeit versorgen. Bei einer Gemeinschaftsanlage kann hingegen der erzeugte Strom z.B. für das Stiegenhauslicht oder den Liftstrom verwendet

werden. Das bedarf aber einer gewissen Dachfläche, die nicht ausreichend vorhanden ist, und somit wird das Projekt vorerst verworfen.

Auf Anfrage von Frau Blachowsky, was betreffend Heizungsumstellung geplant ist, teilt Herr Trgo mit, dass Gas erst im Jahr 2040 verboten wird. Die Heizungsanlage ist relativ neu und der Betrieb ist zurzeit mit 6 Cent pro kWh günstig. Derzeit würde als Alternative nur die Fernwärme oder eine Pelletheizung in Frage kommen. Er rät dazu, die weitere technische Entwicklung vorerst abzuwarten, und so sehen es auch die anwesenden Eigentümer.

Bei der letzten Pergolasanierung musste bei Top 17 die nach Errichtung des Hauses montierte zusätzliche Überdachung entfernt werden. Laut Aussage des Vertreters überlegt nun Herr Stegfellner, diese wieder herzustellen und fragt an, was dabei zu berücksichtigen wäre. Da es sich hier um eine straßenseitige Überdachung handelt, müsste einerseits mit der Baubehörde das Einvernehmen gesucht werden, andererseits bedarf es der Zustimmung aller Miteigentümer, da es sich um einen Eingriff in allgemeine Teile des Hauses handelt.

Von mehreren Eigentümern wurde schon vor der Hausversammlung das Thema Gartenbänke aufgeworfen. Hierbei handelt es sich um zwei massive Ausführungen, deren Holz nun deutliche Altersspuren aufweist. Eine Sanierung durch einen Professionisten würde Unsummen kosten. Herr Mag. Deifel erklärt sich bereit, die Bänke abzuschleifen, vorausgesetzt es wird ihm eine Akkuschleifmaschine zur Verfügung gestellt. Die Hausversammlung bedankt sich im Vorhinein im Namen der Gemeinschaft.

Familie Blachowsky fragt an, ob in Zukunft die Errichtung einer Wallbox E-Ladestation in der Garage möglich wäre. Hier unterscheidet Herr Mag. Lackner zwei Fälle: entweder als Projekt eines einzelnen Eigentümers oder als Anschaffung der Gemeinschaft. Die Garage ist allgemeiner Teil der Liegenschaft und die Stellplätze werden an die Eigentümer vermietet. Mit der Novelle 2022 zum WEG wurde das Vorhaben eines einzelnen Wohnungseigentümers, eine E-Ladestation zum langsam Laden in der Garage zu errichten, erleichtert. Als privilegierte Maßnahme muss die betreibende Partei nicht mehr die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer vorweisen, sondern sie muss nur alle Miteigentümer ordnungsgemäß über das geplante Projekt informieren. Sollte sich innerhalb von zwei Monaten kein Miteigentümer schriftlich dagegen aussprechen, kann der Eigentümer die Wallbox montieren. Vorher muss jedoch der Eigentümer selbst für die technische Abklärung (Anbotseinholung bei einem Elektriker seines Vertrauens, Abklärung der Stromverfügbarkeit mit Wien Energie) sorgen. Unter langsam Laden fällt eine Wallbox bis max. 3,7 kW einphasiger Ladeleistung, ein Auto wäre in rund 11 Stunden aufgeladen. Der zweite Weg wäre, wenn sich die Gemeinschaft als Eigentümerin der Garage dazu entschließt, aus den Mitteln der Reparaturreserve eine Wallbox anzuschaffen. Die Kosten für eine Wallbox mit Möglichkeit einer Ladung von zwei Autos gleichzeitig belaufen sich derzeit auf ca. € 10.500,- netto. Zurzeit gibt es noch kein Elektrofahrzeug im Haus.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Informationen gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen