

PROTOKOLL zur HAUSVERSAMMLUNG

WEG Waldwiese 4-6 / Langegasse 8-12, am 13.09.2023,
im College Garden Hotel, Bad Vöslau

Anwesende Eigentümer: (5.526/15.303 Anteile)

Herr Mag. Heinrich Aschenbrenner	Frau Christina Rutmann
Frau Tatjana Barskova	Herr Ali Tahir Saban
Herr Dominik Bauer	Frau Friederika Scherz
Familie Heinz und Gabriela Bauer	Herr Klaus Schöbinger
Herr Dr. Hermann Berndt vertreten von Frau Pipal	Herr Peter Schönauer
Frau Mag. Alicja Joanna Borek-Zaric	Frau Helga Stowasser
Familie Mag. Gerhard und Mag. Gerlinde Buchberger	Herr Bernhard Tastler
Familie Ljubisa und Vesna Celenkovic	Herr DKFM Rudolf Tener
Frau Dagmar Dorner	Herr Ing. Wolfgang Theimer
Herr Ernst Freyschlag	Herr Mag. Dieter Thiem
Frau Doris Furthner	Frau Mag. Melanie Wallner
Frau Susanne Gerstner	Herr Christian Wieser
Frau Christine Gröbl	Fam Dr. Dieter und Lydia Zwerina
Frau Inge Herzog	
Frau Christine Herzog	
Herr Wanja Horvath	
Frau Mag. Angelika Kafka vertr. von Mag. Gerhard Buchberger	
Herr D.I. Alexandedr Kanya	
Frau Veronika Kauer-Märzinger	
Herr Erwin Kerber	
Herr Sascha/Clemens Kimayr/Wirtitsch	
Frau Mag. Eva Kreiner	
Familie Rudolf und Carla Lackner	
Frau Izabella Lahodinsky	
Frau Margarete Malina	
Frau Angelika Mauerer	
Frau Elisabeth Max	
Herr Josef Moser	
Familie Ernst und Luzia Novak	
Familie Johann und Barbara Oberwaller	
Frau Hildegard Ofner	
Frau Ursula Peters	
Herr Ing. Gerald Pissenberger	
Frau Alice Pipal	
Herr Gerhard Ressler	
Familie Mag. Maria und Ing. Mag. Christian Riegler	

Entschuldigt: Familie Miljana und Nikola Nikolic

Beginn: 18:00 Uhr, Ende: 19:45 Uhr

Vertreter der Hausverwaltung: Bmstr. Ing. Manfred Rottensteiner, Manfred Rottensteiner MA jun.
Ing. Andreas Heißenberger
Ebner & Partner Planungs GmbH&CoKG: Bmstr. Ing. Marco Pessnegger

1.00 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Herr Rottensteiner MA jun. begrüßt die anwesenden Teilnehmer der Hausversammlung und teilt mit, dass die Beschlussfähigkeit mit 5.526 von 15.303 Anteilen nicht gegeben ist.

2.00 Sanierungskonzept

Von Herrn Ing. Pessnegger und Herrn Ing. Rottensteiner wird das Sanierungskonzept zur Thermischen Sanierung anhand der beiliegenden Präsentation erläutert.

Ergänzend werden folgende Informationen bekanntgegeben:

Fenster:

Die bestehenden Fenster werden bei der Sanierung auf die Notwendigkeit eines Austausches geprüft. Fenster, die erst vor kurzem bzw. in den letzten Jahren getauscht wurden, werden im Zuge der Sanierung nicht erneuert, da diese bereits die Anforderungen (3-Scheiben-Verglasung) entsprechen.

Aufzug:

Im Haus A3, Waldwiese, gibt es derzeit keinen Aufzug. Nach technischer Prüfung ist eine Umsetzung nicht möglich.

Heizung:

Nach Rücksprache mit der EVN ist eine Leitungserweiterung Fernwärme in die Waldwiese/Lange Gasse frühestens in den nächsten 3-5 Jahren geplant.

(Zur Versorgungssicherheit werden dzt. die Fernheizwerke untereinander verbunden)

Mögliche Verbesserungsmaßnahmen bei der aktuellen Heizung, welche im Zuge der Sanierung durchgeführt werden können, wären:

- Dämmung der Heizungssteigleitungen
- Einbau von Durchflussregulierungsventilen (teilweise mit Funksteuerung)

Bei den geplanten Sanierungsmaßnahmen wird aus Erfahrung mit einer Energieeinsparung von 30-40% zu rechnen sein.

Das Einsparungspotential aufgrund einer thermischen Sanierung spiegelt sich vor allem in den Heizkosten wider. Bei den Kosten der Warmwasserbereitung ist grundsätzlich nur ein geringes Einsparungspotenzial möglich.

Bauzeit:

Die Bauzeit für die geplanten Sanierungsarbeiten betragen gesamt ca. 1,5 Jahre, wobei pro Gebäudeabschnitt mit ca. 3-4 Monaten Sanierungszeit zu rechnen ist. Mit einem Baubeginn könnte frühestens im Sommer 2024 begonnen werden.

Photovoltaik:

Bei Ausführung einer Photovoltaikanlage am Dach kann der erzeugte Strom nur für die Allgemeinflächen verwendet werden (Aufzüge, Stiegenhauslicht, etc.)

Photovoltaikanlagen am Balkon (Balkonkraftwerke) verändern das äußere Erscheinungsbild und somit bedarf es laut Wohnungseigentumsgesetz einer 100%igen Zustimmung aller Eigentümer.

Möchte ein Eigentümer nur für seine Wohnung eine Photovoltaikanlage am Dach montieren, ist hierfür ebenfalls die 100%ige Zustimmung aller Eigentümer erforderlich, da das Dach Allgemeinfläche ist.

Förderungen:

Im Rahmen des „Sanierungsscheck“ werden thermische Sanierungen im mehrgeschoßigen Wohnbau und Reihenhausanlagen, die älter als 20 Jahre sind, gefördert. Die maximale Förderung beträgt € 175,00/m² Wohnnutzfläche. Eine Förderung erfolgt unabhängig von einem Hauptwohnsitz.

Zudem gewährt das Land Niederösterreich einen nicht rückzahlbaren monatlichen Annuitätenzuschuss von ca. 4,00 %, befristet auf 15 Jahre.

Reduktion der Reparaturrücklage:

Der aktuelle Rücklagenstand per 12.09.2023 beträgt ca. € 735.000,00. Davon könnten € 500.00,00 als Eigenmittel herangezogen werden.

Laut der Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz 2022 ist seit 01.07.2022 verpflichtend eine monatliche Reparaturrücklage von € 0,90/m² Nutzfläche einzuheben. Dieser Betrag kann unterschritten werden, wenn z.B. eine erst kurz zurückliegende durchgreifende Sanierung des Gebäudes durchgeführt wurde. Eine Reduktion von ca. 60 % der aktuellen Rücklage wird empfohlen.

Effektive monatliche Belastung:

Gemäß der Finanzierungsaufstellung beträgt die effektive monatliche Belastung pro Anteil bei einer Darlehenslaufzeit von 15 Jahre ca. € 1,52.

Bei einer Darlehenslaufzeit von 25 Jahre würde eine effektive monatliche Belastung pro Anteil im 1. bis 15. Jahr von ca. € 0,77 (Annuitätenzuschuss des Land NÖ berücksichtigt) und im 16. bis 25. Jahr von ca. € 1,33.

Weitere Vorgehensweise:

Von der Mehrheit aller anwesenden EigentümerInnen wurde festgelegt, dass im ersten Schritt eine Abstimmung erfolgen soll, ob eine Thermische Sanierung gewünscht wird. Sollte bei dieser Abstimmung ein positiver Mehrheitsbeschluss zustande kommen, wird im nächsten Schritt über die Finanzierungsform abgestimmt. Sollte ein positiver Mehrheitsbeschluss zustande kommen, wird das Büro Ebner & Partner mit der erforderlichen Planung sowie Kostenermittlung beauftragt. Die Ergebnisse dieser Kostenermittlung sollen im Zuge einer Hausversammlung präsentiert werden. Eine Prioritätenliste könnte dabei festgelegt werden.

Umfrage:

Es wird gewünscht, dass bei der Abstimmungserklärung eine zusätzliche Abstimmung über eine notarielle Auszählung der Erklärungsbögen stattfindet.

Herr Ing. Rottensteiner schließt die Hausversammlung um 19:45 Uhr und dankt den anwesenden EigentümerInnen für Ihre Teilnahme.