

PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG



**1070 Wien, Kirchengasse 16
am
04.04.2023**

ANWESENHEIT:

WOHNUNGSEIGENTÜMER		
IMV:	Oliver Schwarz	Verwalter
BEGINN:	17.00 UHR	
ENDE:	18.40 UHR	
ORT:	PAULANERGASSE 15,	1040 WIEN
VERFASSTER:	Oliver Schwarz	

TAGESORDNUNG

- Begrüßung
- Vorstellung neues Verwalterteam der IMV
- Betriebskosten, Rücklagen und Vorausschau
- Tätigkeitsbericht
- Allfällige Themen

BEGRÜSSUNG und VORSTELLUNG TEAM

Herr Oliver Schwarz begrüßt im Namen der IMV Immobilien Management GmbH die anwesenden Eigentümer und stellt Fr. Violeta Jovanovic als Assistentin vor.

Die Hausverwaltung ist erreichbar unter der Telefonnummer Tel.: 01/586 69 55 / Fax: 01/586 57 13 von Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 17.00 Uhr bzw. Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr

Die Ansprechpartner für die Liegenschaft sind:

Leitung	Thomas Gruber	DW: 310	t.gruber@imv.co.at
Verwaltung	Oliver Schwarz	DW: 314	o.schwarz@imv.co.at
Assistenz	Violeta Jovanovic	DW: 315	v.jovanovic@imv.co.at
Buchhaltung	Natascha Streif	DW: 265	n.streif@imv.co.at

24 h Notruf (Notfälle)

(außerhalb der Bürozeiten)

0664/4000 190

FINANZBERICHT

BETRIEBSKOSTEN:

Derzeit werden folgende monatliche/jährliche Akkontobeiträge eingehoben:

Betriebskosten - Allgemein	€ 2,65/Ant.	€ 61.120,00
Betriebskosten - Garage	€ 10,00/Stp.	€ 1.560,00

RÜCKLAGE:

Anschließend gibt Herr Oliver Schwarz den Wohnungseigentümern die vorläufigen Rücklagenstände per 28.02.2023 bekannt:

Rücklage - Allgemein	€ 18.848,18
Rücklage - Reihenhause	€ 1.635,18

Die derzeitigen monatlichen/jährlichen Einnahmen stellen sich wie folgt dar:

Rücklage - Allgemein	€ 576,60/Ant.	(entsp. € 0,30/Ant.)	€ 6.919,20
Rücklage - Garage	€ 26,00/Ant.	(entsp. € 2,00/Stp.)	€ 312,00

Anmerkung auf Frage eines Eigentümers: Die Liegenschaft verfügt über 3992,00 Nutzwertanteile oder über eine Nutzfläche von 2002,83 m² das ergibt ein Verhältnis von 1,99:1. Der Beitrag der Rücklage in Nutzwertfläche gerechnet ergibt somit einen Betrag von ca. € 0,60/m²

Zur Rücklage informiert Herr Oliver Schwarz über die Novelle des WEG 2022, die mit Jahresbeginn in Kraft getreten ist. Diese beinhaltet u.a. eine vorgeschriebene Mindestdotierung der Rücklage ab **01.07.2022** wie folgt:

§ 31 Abs 1 WEG 2002 vorgeschriebene Mindestdotierung der Rücklage mit € 0,90 je m² Nutzfläche ab 01.07.2022

Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen, darunter insbesondere auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes, Bedacht zu nehmen. Die monatlichen Beiträge zur Rücklage dürfen insgesamt jenen Geldbetrag, der sich aus der Multiplikation der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mit dem Betrag von 0,90 Euro ergibt, nur dann ausnahmsweise unterschreiten, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe – entweder wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage oder wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes – zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist oder wenn im Fall einer Reihen- oder Einzelhausanlage die Wohnungseigentümer die Erhaltungspflicht nach § 28 Abs. 1 Z 1 vertraglich übernommen haben. Der Beitrag des einzelnen Wohnungseigentümers richtet sich nach § 32.“

Die Wohnungseigentümer haben gemäß § 31 Abs 1 WEG 2002 eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Zwar ist bei der Festlegung der Beiträge zur Rücklage auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen, der Verwalter ist bei der Bestimmung der Höhe aber grundsätzlich an keine Vorgaben gebunden.

Daher werden in der Praxis teilweise nicht ausreichend hohe Rücklagenzahlungen vorgeschrieben und ist in weiterer Folge keine ausreichende Rücklage der Eigentümergemeinschaft für notwendige (auch mittel- oder langfristige) Sanierungen vorhanden, ebenso wenig für sachlich gebotene Sanierungen oder energietechnische Verbesserungen. Dies führt einerseits zur Aufschiebung von notwendigen bzw. sinnvollen Maßnahmen, andererseits besteht die Gefahr, dass einzelne Wohnungseigentümer durch die später aufzubringenden Beträge finanziell überfordert werden.

ANHEBUNG DER RÜCKLAGE IN DER KIRCHENGASSE

Mit den anwesenden Eigentümern wird die Situation besprochen. Es wird entschieden, dass eine Erhöhung der Rücklagenvorschreibungen für das Jahr 2023 nicht vorzusehen ist. Als Argument wird der thermische und technische Zustand des Gebäudes herangezogen, welcher sich auf dem Stand der Zeit befindet.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR WEG NOVELLE 2022:

NEUERUNGEN SEIT 01. JÄNNER 2022

Erleichterung bei bestimmten baulichen Änderungen:

Eigentümerinnen und Eigentümer, können die Zustimmung von bestimmten eingebrachten Änderungsanträgen einzelner Wohnungseigentümer (wie folgt: Errichten von Langsam-Ladestationen für E-Fahrzeuge, barrierefreie Einrichtungen, Beschattung, Sicherheitstüren) nun nicht mehr verweigern, sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Bei diesen Änderungsvorhaben ist es außerdem ab sofort ausreichend, alle Eigentümerinnen und Eigentümer nachweislich anzuschreiben und ihnen vom Vorhaben mitzuteilen. **Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb von zwei Monaten nach Erhalt der Information Einspruch erhoben wird.**

Auskunftspflicht über Kontaktdaten der Eigentümerinnen und Eigentümer:

Als Hausverwaltung sind wir nun verpflichtet, auf Verlangen einer Eigentümerin oder eines Eigentümers Namen und Zustelladressen der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer bekannt zu geben, wenn diese Daten zu einer vom WEG gedeckten Verständigung (z.B. Änderungsantrag und dgl.) benötigt werden – etwa, um die anderen Eigentümerinnen und Eigentümer anzuschreiben. Ihre persönlichen Daten wie E-Mail-Adresse oder Telefonnummer sind davon nicht betroffen. Wir gehen selbstverständlich weiterhin sehr sensibel und datenschutzgrundverordnungskonform mit Ihren persönlichen Daten um.

NEUERUNGEN AB 01. JULI 2022:

Erleichterung von Mehrheitsbeschlüssen:

Zusätzlich zur bestehenden Mehrheitserfordernis „absolute Mehrheit aller Eigentumsanteile“ wird eine zweite Mehrheitsvariante eingeführt, die sich **ausschließlich** auf die abgegebenen Stimmen bezieht. Eine Mehrheit liegt in diesem Fall bereits dann vor, wenn „zumindest ein Drittel aller Eigentumsanteile und zwei Drittel der abgegebenen Stimmen“ zugestimmt haben. Als abgegebene Stimme wird jede – auch neutrale/ungültige und ablehnende – Rückmeldung gerechnet. **Zukünftig kommt also Ihrer aktiven Teilnahme an Abstimmungsverfahren (Umlaufbeschluss/Eigentümerversammlung) eine besondere Bedeutung zu**, um ggf. nicht gewünschten Maßnahmen durch ausdrückliche Ablehnung eine gewichtige Gegenstimme zu verleihen. Denn bisher hatte eine nicht abgegebene Stimme automatisch die gleiche Konsequenz wie eine Nein-Stimme – künftig verlieren jene, die nicht aktiv abstimmen, ihr Stimmrecht. Besonders für Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Wohnung nicht selbst bewohnen, sondern vermietet haben, ist nun also eine aktive Beteiligung gefordert.

Rücklage:

Ab 1. Juli 2022 sind 0,90 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu berechnen und vorzuschreiben. Allerdings sind in begründeten Ausnahmefällen geringere Beträge zulässig.

Das vollständige Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der aktuell gültigen Fassung finden Sie hier: https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/I/I_01174/index.shtml

E-LADESTATIONEN

Herr Oliver Schwarz legt dar, dass durch die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 2022 die Installation einer Langsamladestation bis zu 3,7kwh für den einzelnen Wohnungseigentümer erleichtert wird. Ursprünglich mussten alle Wohnungseigentümer für die Installation stimmen, wobei fehlende Zustimmungen nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofs (OGH) im Außerstreitverfahren ersetzt werden können.

Mit der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wird die Installation der privaten E-Tankstelle vereinfacht. In § 16 Abs 5 WEG – Zustimmungsfiktion bei privilegierten Maßnahmen - wurde unter anderem für die Installation von Langsamladestationen jenes verankert, was der OGH bereits vorweggenommen hat: Dass deren Installation eben eine privilegierte Maßnahme darstellt.

Das bedeutet, dass ein Wohnungseigentümer nicht mehr die aktive Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer benötigt, vielmehr reicht es aus, wenn er die anderen Wohnungseigentümer schriftlich über das Vorhaben informiert hat. Wenn diese nicht binnen zwei Monaten gegen die geplante Maßnahme schriftlich Widerspruch erheben, gilt die Zustimmung als erteilt.

Hierzu hat der Hausverwalter zu diesem Zweck dem Eigentümer, der sich um die Elektroleitung bemüht, die Post-Anschriften der anderen Wohnungseigentümer herauszugeben. Das war bisher aus Datenschutzgründen nicht vorgesehen.

Legt jedoch ein Miteigentümer Widerspruch gegen das Vorhaben ein, ist nach wie vor der Gerichtsweg zu beschreiten. Wobei kein Nachweis der Verkehrsüblichkeit erforderlich ist und auch nicht das Interesse des Wohnungseigentümers an dieser Änderung geprüft wird. Miteigentümer, die sich jedoch nicht zu der Maßnahme äußern, können das Vorhaben nicht mehr blockieren. Denn Schweigen zählt nunmehr als Zustimmung.

Folgenden Voraussetzungen gelten nach wie vor für Eigentumsstellplätzen bei denen E-Ladestationen installiert werden:

- Die Ladestationen sind mit dem eigenen Stromzähler verbunden und daher die Kosten vom jeweiligen Miteigentümer und nicht der Gemeinschaft zu tragen
- Die Installation jeweils im Bereich des eigenen Garagenplatzes erfolgt und keine anderen Nutzer behindert werden

Versicherungstechnisch ist festzuhalten, dass sich jener Wohnungseigentümer, welcher die Installation einer Ladestation durchführt, auch um die Versicherung dieser Ladestation kümmern muss. Im Brandfall wird geprüft, ob die Herstellung der Elektroinstallation durch ein konzessioniertes Unternehmen durchgeführt worden ist.

Wenn eine Gemeinschaftsladestation errichtet wird und diese zusätzliche Errichtung am bestehenden Gebäude ab € 30.000 kostet, so erhöht sich damit auch der versicherte Wert.

Bei Erhöhung der Versicherungssumme wird dementsprechend dann auch die Prämie erhöht.

ALLFÄLLIGES

WASSERSCHADEN IM KELLER

Die Schäden, welche durch einen Wasserschaden im Keller verursacht wurden, sind weitestgehend behoben. Noch offene Punkte werden bei der zuständigen Firma eingemahnt und sollten demnächst behoben werden. Als offene Punkte sind der nicht zweifärbig ausgeführte Sockelbereich, sowie Farbabplatzungen in der Nähe des Lifes.

Update: Der zweifarbige Sockelbereich sollte bereits von der zuständigen Firma behoben worden sein. Die Farbabplatzungen im Bereich des Lifes haben laut Sanierungsfirma keinen kausalen Zusammenhang mit dem Wasserschaden und müssen gesondert beauftragt werden. Die Hausverwaltung hat bereits ein Angebot erhalten. Vergleichsangebote werden noch eingeholt und der Mangel mit dem besten/günstigsten Anbieter behoben.

ENTRÜMPELUNG

Die Hausverwaltung wurde darauf hingewiesen, dass es zu Ansammlung von Gegenständen und Sperrmüll in den Allgemeinbereichen kommt. Die Hausverwaltung möchte darauf hinweisen, dass dies aus feuerpolizeilichen und versicherungstechnischen Gründen nicht gestattet ist.

Aus diesem Grund wird die Hausverwaltung eine Entrümpelung der Allgemeinbereiche durchführen lassen. Diese wird rechtzeitig mit einer Frist angekündigt und in weiterer Folge vollzogen.

INNENHOF

Die Hausverwaltung wurde gebeten, die Eigentümer der Eigengärten zu ersuchen Ihre Sträucher ein wenig zu stutzen, da diese in Allgemeinbereiche und Fremdgärten ragen.

Update: Das Problem wurde bereits gelöst. Die Hausverwaltung bedankt sich für die gute Nachbarschaft.

Weiters wurde der Zustand des Kiesbettes thematisiert. Die Hausverwaltung wird sich die Problemstellung ansehen und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen einleiten.

LICHT

Es wurde gewünscht, dass energiesparende Maßnahmen eingeleitet werden sollen. Als Beispiel wurde der Austausch der Leuchtstoffröhren auf LED-Lampen empfohlen. Die Situation wurde mit den anwesenden Eigentümern besprochen. Bei einem Austausch defekter Leuchtmittel werden bereits jetzt keine Energiesparlampen mehr verbaut, sondern gegenwärtig auf LED-Lampen umgerüstet.

Bemängelt wurde ebenfalls, dass das Licht im Kellerbereich der Stiege 1 zu lange oder dauerhaft brennt. Die Hausverwaltung wird umgehend eine Fachfirma mit der Behebung der Problemstellung beauftragen.

PARKPLATZSITUATION

In der Garage kommt es derzeit durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeugen zu Behinderungen. Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass Fahrzeuge, welche auf nicht dafür vorgesehenen Flächen abgestellt werden, ein brandschutz- und versicherungstechnisches Problem darstellen. Im Brandfall (oder bei Kontrollen durch die Wiener Brandschutzpolizei) können daher Regressansprüche oder Strafen entstehen.

Die Eigentümer und Bewohner werden daher dringend ersucht, nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zu parken. Aus diesem Grund wird die Hausverwaltung auch, ein Halte- und Parkverbotsschild an den jeweiligen Flächen anbringen. Im Fall einer Zuwiderhandlung müsste die Hausverwaltung zukünftig die Fahrzeughalter zur Anzeige bringen.

ENDE DER EIGENTÜMERVERAMMLUNG

Herr Oliver Schwarz bedankt sich bei den anwesenden Wohnungseigentümern für Ihre Anwesenheit und konstruktiven Diskussionsbeiträge. Weiters möchten wir Sie informieren, dass wir Ihre Anliegen so schnell wie möglich bearbeiten werden.

Dieses Protokoll wird gem. § 25/3 iVm § 24/5 WEG jedem Eigentümer übersandt und am schwarzen Brett ausgehängt.

Gez. Oliver Schwarz

Wien, 04.04.2023