

An die Mitglieder  
der Eigentümergemeinschaft  
Pfenninggeldgasse 18  
1160 Wien

Wien, am 29.03.2023  
Simonitsch / MP / 8.921

**Eigentümerversammlungsprotokoll vom 30.05.2023**  
**Eigentümergemeinschaft 1160 Wien, Pfenninggeldgasse 18**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übermitteln wir Ihnen das Protokoll der diesjährigen Eigentümerversammlung vom 30.05.2023 zu Ihrer weiteren Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen



SOZIALBAU AG

# Protokoll der EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Wohnungseigentümergeinschaft

Wien 16., Pfenninggeldgasse 18

Sozialbau AG – Sozialbauforum

1070 Wien, Zieglergasse 14

30.05.2023, 17 Uhr

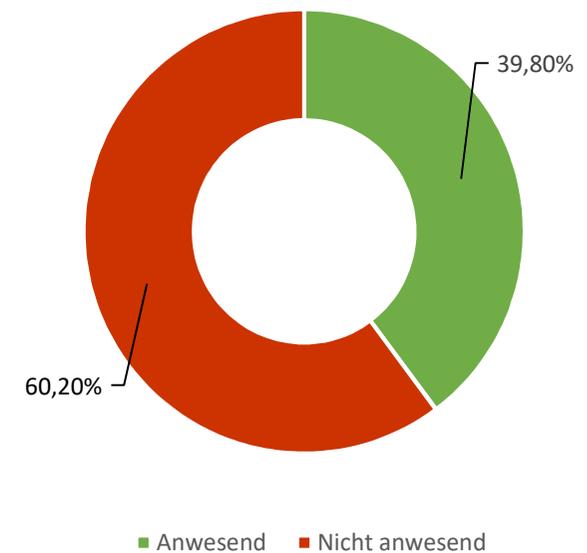
**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Anwesenheit

Es waren 39,80 % der Eigentümer gemäß Anteilen anwesend.

Die Hausverwaltung war durch Frau Mag. (FH) Simonitsch vertreten.



**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Begrüßung und Tagesordnung

Frau Simonitsch eröffnet die Hausversammlung, begrüßt die anwesenden Eigentümer und präsentiert die Tagesordnungspunkte gemäß Einladung.

- Begrüßung
- Finanzen
- strassenseitige Sanierung
  - Status
  - Rahmenterminplan
  - Fassade
  - Geländer & Loggien
- Darlehen
- Allfälliges

# Finanzüberblick

Die Instandhaltungsrücklage im Jahr 2022 stellt sich wie folgt dar:

- Jahreseinnahmen:  
€ 83.298,-
- Jahresausgaben 2022:  
€ -26.511,02
- Rücklagenstand zum 31.12.2022:  
€ 327.952,42
- Einnahme je m<sup>2</sup> und Monat:  
€ 1,51 pro m<sup>2</sup> / Monat

Einnahmen Rücklage je Wohnung und Monat bei einer  
88 m<sup>2</sup> Wohnung: ~ € 133,00

	Aktueller Monat 6/2023	
	Betrag	pro m <sup>2</sup>
Rücklage	132,79 €	1,51 €
Verwaltung	34,09 €	0,39 €
Betriebskosten	176,88 €	2,01 €
Heizung	271,04 €	3,08 €
Garage	38,53 €	0,44 €
USt-Basis/Nettobetrag	653,33 €	7,42 €
Umsatzsteuer	83,01 €	0,94 €
<b>Gesamt</b>	<b>736,34 €</b>	<b>8,37 €</b>

**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Strassenseitige Sanierung - Fassade

- bestehende Wohnhausanlage Baujahr 1976
  - Außenwände: Durisol-Mantelbetonsteine
  - ungedämmte Fassade
  - Die nicht sanierten Oberflächen sind somit über 45 Jahre alt (!)  
Die Materialien und Oberflächen haben die **übliche Nutzungsdauer** überschritten.
- Sanierungsziel
  - Beseitigung der Abwitterungsspuren, Herstellung der Schlagregendichtheit
  - Erhöhung der Lebens- und Nutzungsdauer der Oberflächen
  - Werterhalt des Objektes – nur bei regelmäßiger Instandhaltung und Sanierung beanspruchter Bauteile
  - Abdichtungen und Bleche
  - Geländer
  - Putz

**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Strassenseitige Sanierung - Fassade



**SOZIALBAU AG**  
**HAUSVERWALTUNG**  
**FÜR EIGENTUM**

# Strassenseitige Sanierung - Fassade



**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Strassenseitige Sanierung - Traufe



**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Strassenseitige Sanierung - Bodenbeläge



**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Strassenseitige Sanierung – Geländer vor Loggia



**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Strassenseitige Sanierung - Kostenschätzung



**DANZINGER ZT GMBH**  
 1150 Wien, Diefenbachgasse 5/4  
 ☎ +43 1 512 91 62  
 ✉ office@danzinger-zt.at  
 🌐 www.danzinger-zt.at

KOSTENSCHÄTZUNG - 28.02.2023  
 SANIERUNG STRASSENFASSADE, WHA PFENNINGGELDGASSE 18-24, 1160 WIEN

Nr.	Gewerk	Kosten	Anmerkungen	Maßnahmenübersicht
1	Baumeister	€ 125 425,64 € 13 170,00	Bestbieter Fa. Sareno, Kosten + Index bis Nov 2022 Prognose Preissteigerung ca. 10,5% bis Oktober 2023	* Baustelleneinrichtung, Gerüst, Nebenleistungen, * Abbrucharbeiten, * Sanierung der Straßenfassade ohne Dämmung,
2	Schlosser	€ 183 976,00 € 26 680,00	Bestbieter Fa. Vit, bis Preisbasis Oktober 2022 Prognose Preissteigerung ca. 14,5% bis Oktober 2023	* Erneuerung Geländer mit Max-Platte,
3	Unterkonstruktion-Loggien	€ 37 500,00	Schätzung / Reserve für etwaige Unterkonstruktionen bei den Loggien für Geländererneuerung.	
4	Bauspengler und Dachdecker	€ 32 915,36 € 4 110,00	Bestbieter Fa. Magyar, Kosten + Index bis Nov 2022 Prognose Preissteigerung ca. 12,5% bis Oktober 2023	* Instandsetzung straßenseitige Dachfläche, * Instandsetzung der Fassadenverblechungen im Zuge der Fassadensanierung,
5	Fliesenleger	€ 10 512,24 € 1 160,00	Bestbieter Fa. Demuth, Kosten + Index bis Nov 2022 Prognose Preissteigerung ca. 11,0% bis Oktober 2023	* Reparaturarbeiten Fliesenbeläge Loggien
6	Elektro	€ 3 000,00	Schätzung (Anbotseinholung zu Baubeginn mit Gerüst)	* Demontage, Montage und Ergänzung von Elektroinstallationen im Zuge der Fassadenarbeiten,
7	Blitzschutz	€ 3 500,00	Schätzung (Anbotseinholung zu Baubeginn mit Gerüst)	* Überprüfung, Ergänzung und Instandsetzung der Blitzschutzanlage im Zuge der Fassadensanierung,
8	Sonnenschutz	€ 7 000,00	Schätzung (Anbotseinholung zu Baubeginn mit Gerüst)	* Demontage und Montage von Sonnenschutzelemente im Zuge der Fassadensanierung,
9	Maler und Anstreicher	€ 2 500,00	Schätzung (Anbotseinholung zu Baubeginn mit Gerüst)	* div. Beschichtungsarbeiten im Zuge der Fassadenarbeiten, Lüftungitter, Gitter, etc.
<b>A</b>	<b>Summe Baukosten (Netto)</b>	<b>€ 451 449,24</b>		
1	Konsulent	€ 26 875,00 € 2 550,00	Fa. Danzinger ZT GmbH, lt. Anbot vom 14.12.2022 Prognose Preissteigerung ca. 9,5% bis Bauende	* ÖBA, Planungskoordination und Baustellenkoordination lt. BauKG, Leitdetailplanung
<b>B</b>	<b>Summe Gesamtkosten (Netto)</b>	<b>€ 480 874,24</b>		
	Umsatzsteuer +20%	€ 96 174,85		
<b>C</b>	<b>Summe Gesamtkosten (Brutto)</b>	<b>€ 577 049,09</b>		

**SOZIALBAU AG**  


---

**HAUSVERWALTUNG**  
**FÜR EIGENTUM**

# Strassenseitige Sanierung – Gesamtkostenschätzung

Gegenstand	Kosten ohne Dämmung netto
Sanierung der Straßenfassade, inkl. Loggien-Unterkonstruktion	451.449,24 €
Ziviltechniker Baukoordination und Bauüberwachung	29.425,00 €
Summe	480.874,24 €
Bauverwaltung 3,5%	16.830,60 €
Gesamt	497.704,84 €
Reserve 10%	34.839,34 €
Gesamtsumme	532.544,18 €
MwSt 20%	106.508,84 €
<b><u>Gesamtkosten</u></b>	<b><u>639.053,01 €</u></b>

# Strassenseitige Sanierung - Darlehen

Netto	€ 532.544,18
+ 20 % UST	€ 106.508,84
Brutto	€ 639.053,02
Rücklage	€ 310.000,00
empfohlener Tarif f. Reserve	€ 0,50
Reserve f. d. laufende Jahr	€ 27.600,00
<b>Gesamtkosten d. Finanzierung</b>	<b>€ 356.653,02</b>

Finanzierung der Sanierung

Nominale: € 360.000,-

**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Strassenseitige Sanierung - Darlehen

Ausschreibung - sieben Banken haben ein Angebot abgegeben.

Die besten Konditionen hatte die Volksbank:

- Darlehenssumme: € 360.000,-
- Fixer Zinssatz: € 4,32 %
- Laufzeit: 10 Jahre

Ein Einmalerlag ist für jeden Wohnungseigentümer möglich. Der übrige Betrag wird als Darlehen zu den selben Konditionen aufgenommen. Die Briefe betreffend Einzahlung des Einmalerlages für die Aufnahme des Darlehens von € 360.000,- sind bereits an die Eigentümer verschickt worden.

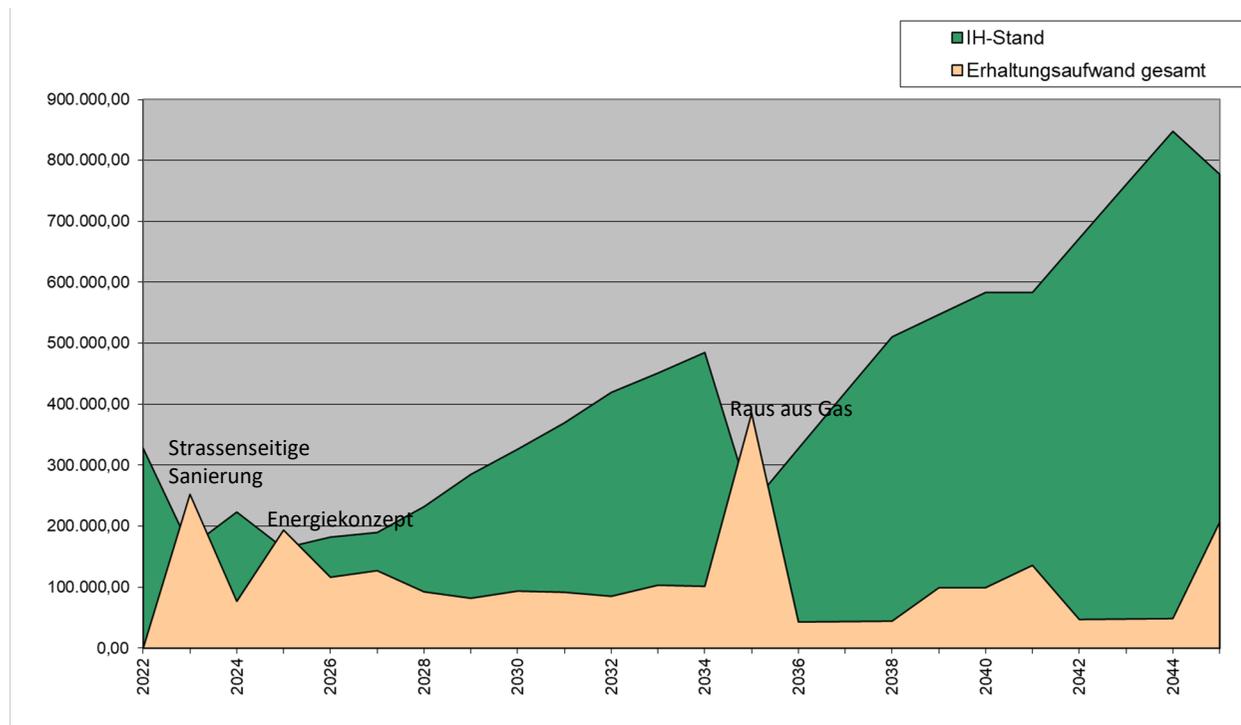
HINWEIS: Für die WEG fallen 10 % Steuern an, obwohl zuerst 20 % finanziert werden müssen. Die Umsatzsteuervoranmeldung wird dem Finanzamt übermittelt und die 10 % werden refundiert und der Rücklage wieder gutgeschrieben.

**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Grafik Kostendarstellung

Bei aktueller Dotierung ist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage wie u.a. zu erwarten. Dargestellt sind zukünftige Investitionen:



Der grüne Bereich zeigt die Entwicklung des Rücklagenstandes, der beige Bereich die voraussichtlichen Ausgaben. Links sind die Beträge, unten die Jahreszahlen, dargestellt. Die Umstellung von Gas bis zu dem Jahr 2040 auf eine alternative Wärmequelle ist hierbei noch nicht berücksichtigt.

**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Allfälliges – Nachtrag Dämmung - Umfrage

- In der letzten Hausversammlung am 31.5.2023 sowie bereits im Vorfeld, gab es das Ersuchen mehrerer EigentümerInnen, nochmals eine Abstimmung betreffend einer Anbringung einer Wärmedämmung an der straßenseitigen Fassade durchzuführen.

Entsprechend dem Wunsch der Eigentümergemeinschaft, wurde eine neuerliche Umfrage für den Nachtrag zur Wärmedämmung der straßenseitigen Fassade, in der Höhe von € 80.500,- netto durchgeführt.

Aufgrund des uns vorliegenden Ergebnisses konnte kein Beschluss, gemäß §24 WEG, für dieses Vorhaben gefasst werden. Somit wird die strassenseitige Sanierung ohne Dämmung durchgeführt.

**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Allfälliges – Raus aus Gas

- Vertreter des Umwelt- und des Finanzministeriums haben sich mit den Bundesländern darauf geeinigt, Kohle-, Öl- und Gasheizungen schrittweise zu verbieten. Der Ausstieg soll in zwei Schritten erfolgen: Kohle und Heizöl sollen nur noch bis 2035 für die Raumheizung verwendet werden dürfen, Erdgas bis 2040. Zusätzlich wurde 2022 eine CO2 Steuer für Öl und Gas eingeführt, die eine zusätzliche massive Verteuerung in den nächsten Jahren bringen wird.
- In Anbetracht der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen im Umgang mit fossilen Brennstoffen ist jedenfalls bis spätestens 2040 ein zusätzlich hoher Betrag für die Umstellung auf eine umweltfreundlichere Alternative notwendig.
- Ein Anschluss an die Fernwärme ist bei Ihrem Haus laut Wiener Netze nicht möglich.
- Für die Erstellung eines Energiekonzeptes für alternative Energiequellen würden derzeit Kosten in Höhe von € 8.000 bis € 10.000 anfallen. Wie in der Eigentümerversammlung besprochen, wird nach der aktuellen Sanierung eine Umfrage zur Erstellung eines Energiekonzeptes durchgeführt.

# Allfälliges – E-Ladestationen

In der Hausversammlung wurde seitens der E-Ladestationen erklärt, dass es in der WEG Novelle 2022 wesentliche Änderungen im § 16 gegeben hat, der die Rechte eines Wohnungseigentümers für Änderungen an seinem eigenen Wohnobjekt regelt. Hier werden nun mehrere Maßnahmen aufgezählt, die künftig durch eine sogenannte "Zustimmungsfiktion" begünstigt werden, unter anderem:

- **Die Schaffung von E-Ladestationen zum Langsamladen bis 3,7 kW**

Für diese vorangeführte Maßnahme kann künftig die Zustimmung erlangt werden, indem sämtliche Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs 5 WEG über das Vorhaben in schriftlicher Form informiert werden und innerhalb von 2 Monaten kein Widerspruch erfolgt.

Die Kosten für die Errichtung der Elektroarbeiten für die E-Ladestationen sind von den Eigentümern selbst zu tragen.

**SOZIALBAU AG**

**HAUSVERWALTUNG  
FÜR EIGENTUM**

# Allfälliges - Balkonkraftwerke

- Grundsätzlich wird für diese Maßnahme eine 100 % Zustimmung der Wohnungseigentümer benötigt.
- Wenn die 100 % Zustimmung erteilt wurde, empfehlen wir eine baubehördliche Abklärung.
- Weitere Details finden Sie unter:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-photovoltaikanlagen.pdf>

