

## Protokoll

Wohnungseigentümersversammlung vom 05. September 2022  
1200 Wien, Hartlgasse 27

Im Besprechungszimmer der HV Rustler, Lehnergasse 3, 1150 Wien

---

### **I. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit/Beschlussfähigkeit:**

Frau Graf begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer bzw. deren bevollmächtigte Vertreter, bedankt sich für das Erscheinen und verleiht der Hoffnung auf angenehme und konstruktive Zusammenarbeit Ausdruck. Anwesende Eigentümer bzw. deren bevollmächtigte Vertreter laut Anwesenheitsliste:

641/2.294 NW = 27,94 %  
Beschlussfähigkeit: nicht gegeben

Für die Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG:

**Real Estate Manager:**

Stefanie Graf, Tel.: 01/891 39 DW 526, [graf@rustler.eu](mailto:graf@rustler.eu)

**Junior Real Estate Manager:**

Emine Deari, Tel.: 01/891 39 DW 569, [deari@rustler.eu](mailto:deari@rustler.eu)

*Anmerkung: Alle im Protokoll genannten Personen werden ohne Titel angeführt.*

*Auf Grund der WEG Novelle 2022 ist die Zustimmung einer/s Wohnungseigentümers/in für den digitalen Versand von Verwaltungsunterlagen erforderlich. So Sie uns nicht gegenteilig anweisen, verwenden wir die uns bekannte, bisher verwendete E-Mailadresse bis auf Widerruf weiter. Andernfalls ersuchen wir höflich um Bekanntgabe einer aktuellen Versandadresse.*

---

## II. Tagesordnung:

### 1. Finanzbericht

Die Hausverwaltung gibt die rechnerischen Salden per 05.09.2022 wie folgt bekannt:

**Rep. Rücklage:** Aktivsaldo rd. € 99.100,- (Pauschale: rd. € 1.700,- p.m.)

**Betriebskosten Allgemein:** Aktivsaldo rd. € 1.400,- (Pauschale: rd. € 2.700,- p.m.)

**Betriebskosten Aufzug:** Aktivsaldo rd. € 2.000,- (Pauschale: rd. € 280,- p.m.)

Die monatliche Dotierung zur Reparaturrücklage bleibt unverändert.

*Ergänzend verweist HV Rustler auf die Bestimmungen des § 32 Abs 9 WEG, wonach Wohnbeitragszahlungen am 5. des jeweiligen Kalendermonats fällig sind. Gem. § 20 Abs 5 WEG hat der Verwalter rückständige Zahlungen einzumahnen und nötigenfalls binnen 6 Monaten Klage einzubringen und die Anmerkung der Klage im Grundbuch zu beantragen.*

### 2. Heizungsumstellung (allgemeine Information)

Die Hausverwaltung teilt mit, dass betreffend den Ausstieg aus Gas ein Betriebsverbot von Gaskesseln per 2040 avisiert ist. Da das Thema momentan jedoch noch nicht ausgereift ist und weitere Alternativen zur Gasheizung in den kommenden Jahren noch folgen könnten, kann die Hausverwaltung derzeit noch keine Auskunft darüber geben, wie hoch die genauen Kosten des Heizungsaustausches ausfallen werden. Die Hausverwaltung hat bereits bei Wien Energie angefragt, ob die Einleitung von Fernwärme möglich ist. Nach Auskunft von Wien Energie, besteht eine verfügbare Fernwärmeleitung in der Nähe der Liegenschaft, wodurch ein Anschluss an die Fernwärme möglich ist. Andere Alternativen sind Pelletheizungen, Luft- oder Wärmepumpen oder Elektroheizungen. Die Hausverwaltung teilt mit, dass sofern das Interesse der Wohnungseigentümer gegeben ist, eine Beauftragung einer Konzepterstellung sinnvoll ist. Hier wird geprüft, welche Heizungsmöglichkeit in der Liegenschaft umsetzbar sind und zu welchen Herstellungskosten inkl. Schätzung der anschließenden jährlichen Belastung der Betriebskosten.

Die Hausverwaltung fragt an, ob seitens der Anwesenden der Wunsch auf eine Heizungsumstellung derzeit gegeben ist. Frau Erhart-Tschakl teilt mit, dass sich, soweit Sie bereits durch einen Techniker gehört habe, die Umsetzung der Fernwärmeeinleitung in das Haus schwierig gestalten würde. Familie Jöbstl teilt mit, dass ihrer Meinung nach technische Neuerungen bzw. Entwicklungen in der nächsten Zeit abzuwarten ist. Die weiteren Anwesenden stimmen dem zu. Das Thema wird im Zuge der nächsten Versammlung im Jahr 2024 erneut besprochen.

### 3. Ehemalige Hausbesorgerwohnung

Die derzeitigen Mieter der ehemaligen Hausbesorgerwohnung haben Ihre Kündigung des Mietverhältnisses zurückgezogen, wodurch der Mietvertrag aufrecht bleibt und dieser somit mit 17.12.2023 endet (Verlängerung möglich).

Aufgrund des Rundschreiben der Hausverwaltung im Juli 2022 hinsichtlich der Kündigung des Mietverhältnisses, sind zwei Kaufanfragen eingelangt. Die Hausverwaltung hat daher das Thema als Tagesordnungspunkt aufgenommen. Die Hausverwaltung hat durch die Firma Rustler Immobilienvermittlung den Kaufpreis der Wohnung schätzen lassen. Der momentane geschätzte Wert für die Wohnung beträgt rd. € 120.000,-. Die Hausverwaltung informiert, dass für den Verkauf der Wohnung die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich ist. Des Weiteren fallen Kosten für den Rechtsanwalt, Notar sowie für den Sachverständigen für die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens an, da die Wohnung bisher nicht parifiziert ist. Ebenfalls ist der zusätzliche Aufwand nicht durch das Verwaltungshonorar gedeckt und muss somit gesondert verrechnet werden (derzeit € 135 pro Stunde).

Herr Jöbstl fragt die Höhe der derzeitigen Mieteinnahmen für die Wohnung an. *Ergänzend darf die Hausverwaltung mitteilen, dass monatlich ein Pauschalmietzins in Höhe von € 346,82 brutto eingenommen wird. Dieser Betrag zählt als Einnahme der Betriebskosten.*

**Die Anwesenden sprechen sich dafür aus, dass die Wohnung weiterhin vermietet wird, sofern kein längerer Leerstand erfolgt.**

### 4. Allfällige Hausangelegenheiten

#### 1) WEG-Novelle 2022

Die Änderungen des WEG durch die Novelle 2022 können u.a. wie folgt zusammengefasst werden:

- a. **Erleichterung für bestimmte Änderungen durch Zustimmungsfiktion für:**
- **Barrierefreie Ausgestaltung** eines WE-Objektes od. allg. Teiles
  - Anbringung einer **Vorrichtung zum „Langsamladen“** eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges
  - Anbringung einer **Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude** errichteten WE-Objektes
  - Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden **Vorrichtungen zur Beschattung** eines WE-Objektes
  - Einbau einer **einbruchssicheren Türe**

Die Zustimmung eines Miteigentümers gilt als erteilt, wenn

- ✓ Der WE wurde von der geplanten Änderung durch **Übersendung** verständigt.
- ✓ Der Änderung wurde **nicht innerhalb von zwei Monaten** nach Zugang der Verständigung schriftlich **widersprochen**.
- ✓ Die geplante Änderung muss in der Verständigung **klar und verständlich beschrieben** werden.

- ✓ Die **Rechtsfolgen** des Unterbleibens des Widerspruchs müssen **genannt** werden.

Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung eines WE-/Zubehörobjektes muss keinesfalls geduldet werden (auch nicht bei Unterlassen des Widerspruchs).

**b. Erleichterung für das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses:**

Die bisher gültige Regelung des Erfordernisses des Vorliegens einer einfachen Mehrheit für die Beschlussfassung im WEG bleibt weiterhin erhalten.

Zusätzlich schafft die WEG-Novelle 2022 eine weitere Möglichkeit der Beschlussfassung. Demnach kann ein Beschluss ebenso rechtswirksam durchgeführt werden, wenn eine Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen vorliegt und sofern diese zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreicht.

Wer den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet, hat darin über die gesetzlichen Regelungen über die Stimmenmehrheit zu informieren und darauf hinzuweisen haben, dass demnach auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.

**c. Mindestrücklage:**

Ab 01.07.2022 ist eine gesetzlich verpflichtende Mindestrücklage in Höhe von € 0,90/m<sup>2</sup> Nutzfläche vorzuschreiben.

Ausnahmsweise Unterschreitungen der Mindestrücklage sind erlaubt, wenn die Höhe zur Bildung einer angemessenen Rücklage

- ✓ Wegen besonderem Ausmaß der **bereits vorhandenen Rücklage** oder
- ✓ Wegen einer erst kurz zurückliegenden **Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung** des Gebäudes oder
- ✓ Die **Erhaltungspflicht** die Wohnungseigentümer im Falle einer **Reihen- oder Einzelhausanlage vertraglich übernommen** haben

nicht erforderlich ist.

**d. Gemeinschaftsdarlehen:**

Im Falle einer Kreditaufnahme für Erhaltungs- und Verbesserungsdarlehen kann der Verwalter Wohnungseigentümern die unmittelbare Zahlung des auf ihren Anteil entfallenen Teils der Kreditsumme ermöglichen. Die Aufwendungen für die Kreditfinanzierung sind ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümern (die nicht unmittelbar zahlen) zu tragen.

Die Eigentümergemeinschaft bleibt Kreditschuldner.

**2) Haustor/Tausch des Glases**

Frau Erhart-Tschakl teilt mit, dass beim Schaden an der Glasscheibe des Haustors im Jahr 2019 nicht das gleiche Glas eingesetzt wurde und auf das neue Glas eine Folie geklebt wurde, welche immer wieder zum Teil abgerissen wird. Es wird gebeten das Glas wieder ordnungsgemäß herzustellen.

Die Hausverwaltung wird sich den Schaden im Akt ansehen und anschließend Stellung beziehen.

***Ergänzung: Der Glasbruchschaden im Jahr 2019 wurde von der Hausreinigungsfirma mitgeteilt. Es liegt nicht auf, wodurch die Scheibe beschädigt wurde. Da in der Liegenschaft keine Glasbruchversicherung vorhanden war/ist, wurde der Schaden von der Versicherung abgelehnt.***

**Die Hausverwaltung wird einen Kostenvoranschlag einholen und anschließend die Eigentümer über die Kosten des Austauschs mittels Rundschreiben in Kenntnis setzen.**

### **3) Reinigungsfirma**

Die Anwesenden teilen mit, dass die Reinigung der Stiegen vom obersten Geschoß bis zum Dachboden nicht im Zuge jedes Reinigungsdurchganges erfolgt. Des Weiteren teilte Familie Tschakl, dass sie die Laubkehrung aus zeitlichen Gründen nicht mehr durchführen können. Es wird gebeten die Erweiterung des Leistungsumfangs bei der Hausreinigungsfirma angefragt.

Die Hausverwaltung wird beide Punkte mit der Reinigungsfirma besprechen und den Leistungsumfang um die Laubkehrung erweitern.

### **4) Thermische Sanierung**

Die Anwesenden werden die geschätzten Kosten für eine Thermische Sanierung angefragt. Die Hausverwaltung teilt mit, dass mangels Kostenvoranschlag, eine Kostenschätzung nicht mitgeteilt werden kann. Die Hausverwaltung bietet an, eine Kostenschätzung für eine thermische Sanierung einzuholen und die Eigentümer anschließend darüber zu informieren. Frau Schwarz fragt zudem an, wann das letzten Mal die Fassade gestrichen wurde. Da sich die Hausverwaltung auf dieses Thema nicht vorbereiten konnte, werden die Unterlagen durchgesehen und im Protokoll auf die Frage von Frau Schwarz eingegangen.

***Ergänzung: Nach Durchsicht der Unterlagen, teilt die Hausverwaltung mit, dass lediglich im Jahr 2010 kleine Ausbesserungsarbeiten an der Fassade stattgefunden haben, seither jedoch keine weiteren Arbeiten an der Fassade stattgefunden haben. Daten vor dem Jahr 2010 sind nicht ersichtlich, da die Liegenschaftsverwaltung erst ab 01.01.2010 übernommen wurde.***

Abschließend bedankt sich Frau Graf bei allen anwesenden Wohnungseigentümern sowie deren Vertreter für die konstruktive Einbringung in die Diskussion und hofft auf eine gute Zusammenarbeit.

Die zur Wohnungseigentümerversammlung nicht erschienenen Eigentümer werden ersucht, binnen 14 Tagen ab Zustellung des Protokolls (Versanddatum: 09.09.2022) zu den Diskussionsthemen/angestrebten Beschlussfassungen Stellung zu beziehen, so sie mit diesen **nicht** konformgehen.

---

*Ihre Gebäudeverwaltung Rustler*

Verteiler: ergeht gleichlautend an alle Eigentümer  
Aushang Anschlagtafel