

Protokoll zur MiteigentümerInnenversammlung am 21.05.2025

1. Anwesenheit (Michael Kaspar)

Durch anwesende MiteigentümerInnen bzw. durch an diese erteilten Vollmachten waren 68,27% der MiteigentümerInnenanteile stimmberechtigt, womit die Beschlussfähigkeit der MEV gegeben war.

2. Jahresabschluss 2024 (Angela Schnabl)

- Der Jahresabschluss wurde von Herrn Stuffer und Herrn Austerlitz geprüft und bestätigt.
- Im Jahr 2024 wurde das Dach von der Firma Holzbau Mayer umfassend erneuert. Die fachliche Bauaufsicht oblag DI Raunicher. Die Gesamtkosten der Dacherneuerung inkl. Spenglerarbeiten und Blitzschutz beliefen sich auf 605.225,48 €.

| Rechnungsdatum | rechnungslegendes Unternehmen | Rechnungsbetrag brutto * | Rechnungsbetrag netto * | Buchhaltungswert brutto * |
|----------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 28.06.2024 | DI Raunicher - Baumanagement | € 10 500,00 | € 8 750,00 | € 9 625,00 |
| 13.08.2024 | Holzbau Mayer - 1. Teilrechnung | € 60 135,74 | € 50 113,12 | € 55 124,43 |
| 10.09.2024 | Holzbau Mayer - 2. Teilrechnung | € 105 237,54 | € 87 697,95 | € 96 467,75 |
| 19.09.2024 | Holzbau Mayer - 3. Teilrechnung | € 210 475,09 | € 175 395,91 | € 192 935,50 |
| 16.10.2024 | Holzbau Mayer - 4. Teilrechnung | € 105 237,54 | € 87 697,95 | € 96 467,75 |
| 30.10.2024 | Holzbau Mayer - Schlussrechnung | € 120 486,08 | € 100 405,07 | € 110 445,58 |
| 05.12.2024 | CM Dach - Spenglerarbeiten | € 8 520,00 | € 7 100,00 | € 7 810,00 |
| 06.12.2024 | Rohrmax - Untersuchung Fallleitung | € 4 103,10 | € 3 419,25 | € 3 761,18 |
| 09.12.2024 | Elektro Auer - Blitzschutz | € 12 710,88 | € 10 592,40 | € 11 651,64 |
| 16.12.2024 | Holzbau Mayer - Restzahlung | € 10 000,00 | € 8 333,33 | € 9 166,67 |
| 16.12.2024 | DI Raunicher - Schlussrechnung | € 12 840,00 | € 10 700,00 | € 11 770,00 |
| Summe | | € 660 245,97 | € 550 204,98 | € 605 225,48 |

* Die Rechnungen werden in aller Regel mit **20% MwSt.** gelegt, wir müssen aber nur **10% MwSt.** ans Finanzamt abführen. *

- Die Ausgaben für Reparaturen und Instandhaltung waren im Jahr 2024 wegen der geringen Anzahl von Schadensfällen mit 1.940,24 € deutlich niedriger als in den Vorjahren.
- Die Ausgaben für die Versicherung waren 2024 höher als 2023 (16.130,16 € nach 12.113,92 €). Das hat mit der Prämienverrechnung im Zusammenhang mit dem Wechsel der Versicherung von Zürich zu Generali zu tun. 2025 sollten die Versicherungsausgaben wieder niedriger ausfallen.
- Die Kosten für die Hausbetreuung waren 2024 höher als 2023, da der Lohn für Dezember 2023 erst am 2.1.2024 abgebucht wurde und im Februar 2024 in Folge einer Erkrankung unserer Hausbetreuerin Kosten für eine kurzfristige Vertretung anfielen.
- Die Müllgebühr war 2024 in Folge der „Gebührenbremse Müll“ (460,14 € Gutschrift im 4. Quartal) niedriger. Mit Jänner 2025 hat die Stadt Wien die Müllgebühren um 5,9% angehoben, wodurch die Kosten für die Müllentsorgung wieder ansteigen werden.
- Die Verringerung der Stromkosten 2024 ist Folge der Rückvergütung von „überhöhten“ Vorschreibungen 2023 für die Waschküche auf Stiege 1.
- Die Umbuchung von Rücklagen zu Betriebskosten betrug 2024 10.733,76 €. Vereinbarungsgemäß werden Schwankungen bei den Betriebskosten durch diese Umbuchungen ausgeglichen, um den administrativen Aufwand zu reduzieren.
- Die Rücklagen haben sich im Jahr 2024 – bedingt durch die Dacherneuerung - von 670.275,37 € auf 118.672,35 € verringert.

Abstimmung:

Wird der Verwaltungsausschuss in Bezug auf den Jahresabschluss 2024 entlastet?

Ergebnis: JA - ohne Gegenstimme und Enthaltung.

Protokoll zur MiteigentümerInnenversammlung am 21.05.2025

3. Erhöhung der monatlichen Wohnbeiträge (Betriebskosten und Rücklagen)

Wie bereits in der Einladung angekündigt, sollen die monatlichen Wohnbeiträge angehoben werden. Die wesentlichen Gründe sind:

- Betriebskosten:
Diese sind seit der letzten Anpassung der Beiträge im Juli 2023 weiter gestiegen, was auch die Umbuchungen von Rücklagen zu Betriebskosten erhöht hat.
- Beiträge zur Rücklage:
In § 31(5) WEG 2002 wird die Mindesthöhe der monatlichen Beiträge zur Rücklage bestimmt. Das sind ab Jänner 2024 1,06 € je m² Nutzfläche „aller Wohnungseigentumsobjekte“ – in unserem Fall sind das in Summe 4.779,06 m².
Da sich unsere Rücklagen infolge der Dacherneuerung deutlich reduziert haben, ist es vernünftig und notwendig, die monatlichen Beiträge entsprechend den Richtlinien des WEG 2002 anzupassen.

Ergänzende Info: Die Anpassung dieses Betrags erfolgt gemäß WEG jedes 2. Jahr, also das nächste Mal mit Jänner 2026. Es ist nicht unbedingt notwendig, dass wir diese Erhöhung jedes Mal 1:1 umsetzen.

Der VA schlägt daher mit Wirksamkeit Jänner 2026 eine Erhöhung

- der Betriebskosten um 14 % und
- der Beiträge zu den Rücklagen um 5 % vor,
- was eine Erhöhung der Wohnbeiträge um 12% ergibt.

Je nach Höhe der aktuellen monatlichen Wohnbeiträge resultiert daraus eine Anhebung zwischen 18,00 € und 28,00 €. Ein Informationsschreiben dazu wird rechtzeitig verteilt.

Angesichts der Erfahrungen mit vorangegangenen Beitragsanpassungen empfiehlt der VA die Einrichtung eines Einziehungsauftrags/SEPA-Mandats. Damit entfällt für die MiteigentümerInnen u.a. die Notwendigkeit einer aktiven Anpassung der Überweisungsbeträge.

Abstimmung:

Sind Sie dafür, dass die Wohnbeiträge ab Jänner 2026 erhöht werden?

Ergebnis: JA - ohne Gegenstimme und Enthaltung.

4. Abschlussbericht zur Dacherneuerung (Stefanie Schnabl & Martin Nedved)

Die Dacherneuerung ist abgeschlossen. Martin Nedved hat die wichtigsten Punkte in seinem Abschlussbericht zusammengefasst. Wir bedanken uns bei Martin Nedved für seinen engagierten und kompetenten Einsatz und auch bei Bernd Stuffer für seinen fachlichen Beitrag.

5. Terrassensanierung (Stefanie Schnabl)

Im Zuge der Dacherneuerung hat sich herausgestellt, dass die Terrassen der Stiege 1 in einem sehr mangelhaften Zustand sind, was bereits zu einem Wasserschaden geführt hat. Einige Terrassen wurden bereits neu abgedichtet. Für die notwendige Sanierung der übrigen Terrassen werden vom VA (mindestens 3) Kostenvoreinschläge eingeholt und der günstigste Anbieter beauftragt werden. Nach aktuellem Informationsstand ist mit Sanierungskosten in Höhe von rund 25.000 € zu rechnen.

Abstimmung:

Sind Sie dafür, dass die Terrassen der Stiege 1 saniert werden?

Ergebnis: JA - ohne Gegenstimme und Enthaltung.

Protokoll zur MiteigentümerInnenversammlung am 21.05.2025

6. Allfälliges (Stefanie Schnabl)

6.1. Allgemeine Themen

- **Energieausweis**
Da im Zuge der Dacherneuerung die Dämmung des Dachs deutlich verbessert wurde, ist es sinnvoll, einen neuen Energieausweis für unsere Wohnhausanlage erstellen zu lassen. Die Einholung der Kostenvoranschläge ist im Gang.
- **Gebühren Garagenplätze**
Aufgrund der Entwicklung des Verbraucherpreisindex werden die monatlichen Garagengebühren mit Juli 2025 wie folgt erhöht:
→ für Zweiräder von derzeit 21,00 € auf 21,60 €
→ für PKWs von derzeit 62,90 € auf 64,60 €
Gerhard Ranftl wird die Informationsschreiben an die NutzerInnen der Garage verteilen.
- **Lagerungen Keller und Stiegenhäuser**
In den Kellervorräumen wurden wieder – besonders auf Stiege 1 – diverse Gegenstände gelagert. Da dies aus feuerpolizeilichen Gründen nicht gestattet ist, hat Stefanie Schnabl die EigentümerInnen und MieterInnen per Aushang aufgefordert, die Gegenstände zu entfernen. Spätestens wenn der Rauchfangkehrer die Lagerung beanstandet, werden die widerrechtlich gelagerten Gegenstände entfernt.
- **Mülltrennung**
In den letzten Monaten hat sich die Disziplin rund um die Nutzung der Mülltonnen wieder merkbar verschlechtert. Der VA weist daher wieder einmal auf die Notwendigkeit einer konsequenten Mülltrennung und -verdichtung hin. Um insbesondere neue MieterInnen für dieses Thema zu sensibilisieren, wird in den Stiegenhäusern ein entsprechender Aushang angebracht werden.
- **Adventfeier 2024**
Wir bedanken uns bei Silvia Ktenidis, Andre Austerlitz und allen OrganisatorInnen für die Gestaltung der Adventfeier.
- **Hoffest**
Und wir bedanken uns bei allen Mitwirkenden beim letzten Hoffest, insbesondere bei der Haus-und-Hofband, die das Fest wieder musikalisch begleitet hat.
Nach Abstimmung mit der Haus-und-Hofband wurde das heurige Hoffest für Freitag, den 27.06.2025, um 15:00 terminisiert.
Der Termin wird wie üblich via Aushang bekannt gegeben.

Protokoll zur MiteigentümerInnenversammlung am 21.05.2025

6.2. Reparaturen und Instandhaltung

- **Wasserschäden**

Im letzten Jahr sind fünf Wasserschäden aufgetreten, von denen vier bereits behoben und von der Versicherung bezahlt wurden. Die Behebung eines Schadens ist im Gange.

Stefanie Schnabl weist darauf hin, dass die EigentümerInnen Schadensfälle künftig generell bei Piotr Zielinski und nicht mehr bei Martin Nedved melden sollen.

- **Hofeinfahrtstor**

Das Hofeinfahrtstor wurde während der Arbeiten der Dacherneuerung beschädigt.

Martin Nedved und Piotr Zielinski haben das Tor fürs Erste repariert.

Holzbau-Mayer ist beauftragt, den Schaden zu begutachten und die vollständige Instandsetzung zu veranlassen.

- **LED-Beleuchtung**

Piotr Zielinski hat im Keller sämtliche Lampen durch LED-Leuchtmittel ersetzt.

Darüber hinaus kümmert er sich darum, dass in den Stiegenhäusern defekte Leuchtmittel nach und nach auf LED umgestellt werden.

- **Zeitschaltuhren Licht und Eingangstüren**

Auf der Stiege 1 wurde die Zeitschaltuhr für das automatische Licht getauscht.

Auf der Stiege 2 wurde ein defektes Gerät ersetzt.

Verwendete Abkürzungen:

MEV – MiteigentümerInnenversammlung

VA – Verwaltungsausschuss

WEG - Wohnungseigentumsgesetz