

Tagesordnungspunkt 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

begrüßt die anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümer und eröffnet die Eigentümerversammlung um 17:35 Uhr. Mit einer Anwesenheitsquote von 58,6% der grundbücherlichen Eigentümerinnen und Eigentümer oder deren Vertreter/innen ist die Eigentümerversammlung beschlussfähig.

Tagesordnungspunkt 2: Finanzielle Situation

Jahresabrechnung 2022:

Die Jahresabrechnung 2022 wurde den Eigentümern zugesandt. Die anwesenden Eigentümer haben keine Fragen zur Abrechnung. Bei der Jahresabrechnung kam es bei den Betriebskosten Allgemein zu einer Nachzahlung. Daher wurden zum Jahresbeginn die monatlichen Vorauszahlungen angepasst.

Die Rücklagenvorschreibung entspricht der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes von 2022. Pro Jahr zahlen die Eigentümer Euro 9.240. Der Rücklagenstand betrug per 31.12.2022 Euro 43.014,33.

Vorausschau 2024

Die Vorausschau 2024 wurde den anwesenden Eigentümern bereits versandt. Durch den neuen Abschluss des Gasliefervertrages können die Kosten für Warmwasser und Heizung reduziert werden (siehe Details nächster Abschnitt).

Senkung von Warmwasser auf: 7.500 Euro pro Jahr

Senkung von Heizung auf 17.500 Euro pro Jahr

Alle anderen Vorschreibungspositionen bleiben auf dem Niveau von 2023.

Kosten Gaszentralheizung

Durch den Liefervertrag mit Wien Energie konnte bis 31.07.2022 das Gas noch zu einem Preis von 4,61 Cent / kWh bezogen werden. Da ab Februar 2022 die Gaspreise enorm gestiegen sind (bis zu 35 Cent / kWh), konnten wir eine Preisvereinbarung für den Zeitraum 01.08.2022 bis 31.07.2023 von 22,928 Cent / kWh erreichen.

Die Besonderheit Ihrer Liegenschaft ist, dass Sie seitens Wien Energie keine Teilzahlungsbeträge vorgeschrieben bekommen, sondern nur einmal im Jahr die Jahresabrechnung erhalten. Diese wird ungefähr im Juli jedes Jahres gelegt. Aus der Kombination der Preisbindung bis 31.07.2022 und der einmaligen Jahresrechnung

waren Sie von der Kostensteigerung in der Abrechnung 2022 komplett verschont (in Summe sogar ein kleines Guthaben für die gesamte Liegenschaft).

Trotz der angepassten Vorschreibungen wird es für 2023 eine geringe Nachzahlung (Gaspreis 22,928 Cent statt 4,61 Cent / kWh) in Höhe von ca. 3.000 Euro für die gesamte Liegenschaft geben (Schätzung per aktuellem Stand).

Durch die Anpassungen der Heizungseinstellungen (Zieltemperatur und Vorlauf wurden gesenkt) sowie durch ihr Verhalten wurde der Gasverbrauch ca. 16% gesenkt (von 179.712 kWh auf 151.076 kWh). Das ist sehr erfreulich. Somit waren die Anpassungen der Vorschreibungen passend. Da jedoch eine kleine Nachzahlung zu erwarten ist, werden die aktuellen Vorschreibungen bis inkl. Dezember 2023 beibehalten.

Ab 1.8.2023 (Preisbindung auf ein Jahr bis 31.07.2024) beträgt der Gaspreis 6,98 Cent /kWh. Wien Energie hat das mit Abstand attraktivste Angebot gelegt. Weitere angefragte Anbieter waren Montana, EVN, Kelag und Verbund. Den Abschluss haben wir noch 1.Quartal 2023 veranlasst, da uns damals die Preise als sehr günstig erschienen.

Generell prüfen wir laufend die Entwicklungen beim Gasbezug, da wir für mehrere Liegenschaften Gas beziehen. Durch koordinierte Vertragsabschlüsse versuchen wir auch Größenvorteile für Sie zu generieren.

Wir werden weiterhin uns bemühen, bestmögliche Abschlüsse für Sie zu realisieren.

- Waschküche

Der Abrechnungskreis Waschküche ist seit Jahren negativ. Dies ist einer Anschaffung einer neuen Waschmaschine begründet. Im Jahr 2023 wird ein einmaliger Betrag in die Rücklage Allgemein umgebucht, um diesen Kreis auszugleichen. Ansonsten bleibt der Abrechnungskreis für viele Jahre negativ.

Tagesordnungspunkt 3: Maßnahmen 2023 & Folgejahre

- Dachsanierung Haus 1 & Haus 2

Bei der letzten Dachöffnung nach einem Wasseraustritt im Fassadenbereich konnte festgestellt werden, dass über mehrere Schichten vom bestehenden (alten) Dachaufbaubereits Wasser eingeschlossen ist. Die darunter befindliche Wärmedämmung XPS und EPS war im geöffneten Bereich mit Wasser vollgesogen und daher nicht mehr funktionstüchtig bzw. nicht mehr brauchbar. Eine punktuelle Sanierung ist daher nicht zielführend, weil es mehrere Ursachen für div. Wassereintritte im gesamten Flachdachbereich gibt.

Es empfiehlt sich daher nur eine komplette Sanierung, inkl. Abtragen der vorhandenen Dachabdichtungen, Schalung, Wärmedämmung etc. bis zur Rohdecke und anschl. einen neuen Aufbau. Ebenso müssen alle Kamine neu verkleidet und die Kaminköpfe mit Blech abgedeckt werden. Alternativ können auch die Kaminköpfe mit Tropfnasenausbildung neu betoniert werden.

Ein aktueller Kostenvoranschlag für die Komplettsanierung liegt der Hausverwaltung vor.

Firma Dein Dach bietet diese Sanierung für brutto 360.000 Euro an.

Die De- und Wiedermontage der Solaranlage muss seitens eines Installateurs durchgeführt werden. Der Blitzschutz muss bauseits neu hergestellt werden. Diese Kosten sind noch nicht inkludiert.

Die Anwesenden kommen überein, dass dieser Punkt bei einer Machbarkeitstudie mitberücksichtigt werden soll. Die Resultate der Studie sollen bei der Entscheidungsfindung der weiteren Schritte helfen.

Nachdem alle relevanten Informationen der Hausverwaltung vorliegen, wird eine Hausversammlung einberufen.

- Stützmauer bei Stiegen

Seitens eines Miteigentümers solle eine Abdeckung angebracht werden, da diese lverschmutzt ist.

Die Versetzung von Betonplatten mit Tropfkante an der Mauerkrone (ca. 18lm) wird aktuell um brutto 4.812 Euro angeboten.

Firma Kopp wird die Situation zusätzlich prüfen und ein weiteres Anbot stellen.

- Fahrradabstellmöglichkeiten

Für die Aufstellung der Fahrradbügel muss ein fester Untergrund vorab hergestellt werden.

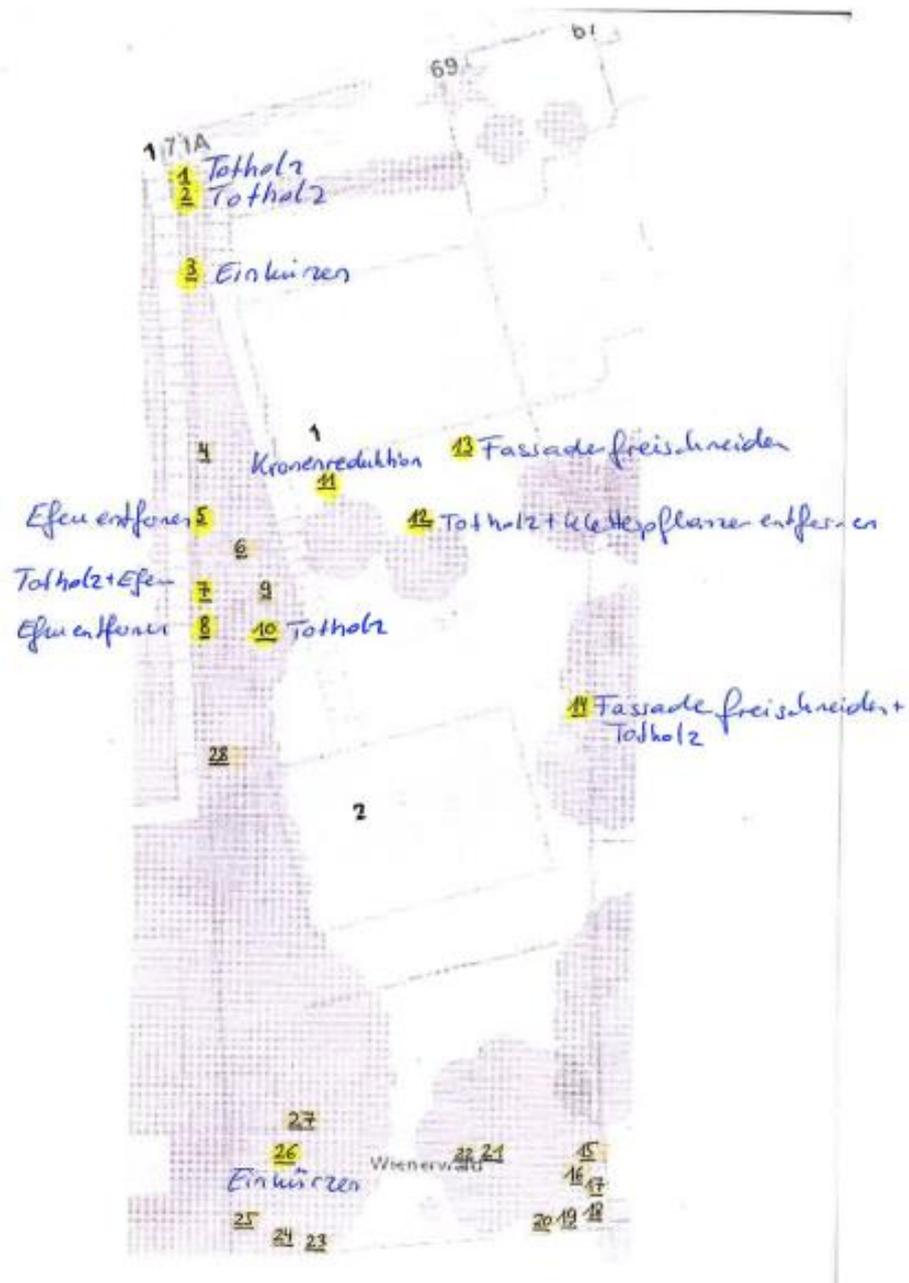
Die Baufirma Kopp wird die Situation vor Ort prüfen. Platzbedarf ca. 2x2m inkl. Fahrräder.

Der Termin soll mit Herrn Stiedl stattfinden.

- Baumbestand – Sicherungsschnittarbeiten

Die nötigen Arbeiten werden besprochen. Totholz/Efeu- Entfernungen, so wie Kronenreduktionen werden durch die Fa. Blaha in den nächsten Wochen durchgeführt.

Die Anwesenden bitten um Terminbekanntgabe, da sie die Arbeiten gerne vor Ort abstimmen möchten. Der Termin wird separat bekanntgegeben.



Tagesordnungspunkt 4: Allfälliges

- Heckenschnitt

Seitens der Eigentümerin der o.g. Liegenschaft wird der Heckenrückschnitt abgelehnt.

- Wassereintritt bei Haus 1 EG

Beim Eingangsbereich befindet sich eine schadhafte Stelle an der Innenwand, Firma Kopp soll für die Behebung ebenfalls ein Anbot erstellen.

- Restmülltonne

Die Restmülltonne ist schadhaft und gehört getauscht. Die Hausverwaltung wird dies bei der MA48 anfragen.

- Entrümpelung des allgemeinen Kellerraums

Im Kellerraum befinden sich viele Ablagerungen, die MA48 soll mit der Entrümpelung beauftragt werden.

- Bewegungsmelder im Fahrradraum

Da immer wieder das Licht im Raum brennt, soll ein Bewegungsmelder angebracht werden.

Ende der Hausversammlung: 18:50