

**Protokoll zur Eigentümerversammlung  
für die Liegenschaft  
1030 Wien, Dietrichgasse 51  
vom 12.05.2022**



**Pfarrneuerberg, 1030 Wien, Hagenmüllergasse 33**

Beginn: 17:38 Uhr

| Anwesende EigentümerInnen:         | Anteile lt. Grundbuch /<br>lt. Parifizierung |
|------------------------------------|--|
| Ivanovic Ivana, Ivanovic Dejan     | 95 / 3096                                    |
| Frau Soucek Aloisia                | 73 / 3096                                    |
| Frau Capek Elisabeth               | 103 / 3096                                   |
| Frau Stipsitz Gabriele             | 117 / 3096                                   |
| Brantner Brigitta, Brantner Eduard | 111 / 3096                                   |
| Frau Legtmann Marianne             | 111 / 3096                                   |
| Herr Jindra Andreas                | 74 / 3096                                    |
| Frau Führung Monika                | 83 / 3096                                    |

Anwesend: 767 / 3096 Liegenschaftsanteile (24,77 %)

| Bevollmächtigt:  | Anteile lt. Grundbuch /<br>lt. Parifizierung |
|--|--|
| Herr Krzan Werner (vertreten durch Renate Krzan)                   | 144 / 3096                                   |
| Herr DI Drechsler Wolf-Dietrich (vertreten durch Tobias Drechsler) | 105 / 3096                                   |

Durch Vollmacht ausgewiesen: 249 / 3096 Liegenschaftsanteile (8,04 %)

*Hinweis: Im Protokoll werden nur jene Personen angeführt, welche als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind oder eine gültige Vertretungsvollmacht eines Wohnungseigentümers vorlegen. Bei Eigentümerpartnerschaft können Anteile nur dann gewertet werden, wenn beide Unterschriften oder eine Vertretungsvollmacht des anderen Partners vorliegt.*

Anwesend bzw. stimmberechtigt waren daher 32,82 % der WohnungseigentümerInnen gerechnet nach den Liegenschaftsanteilen.

Für die Hausverwaltung: Frau Meyer

## Tagesordnung

### 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Meyer stellt sich als zuständige Immobilienverwalterin vor, begrüßt die anwesenden Eigentümer und eröffnet die Versammlung.

In Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Protokoll an alle WohnungseigentümerInnen übermittelt

Frau Meyer verweist darauf, dass es sich bei den im Protokoll angegebenen Preisen jeweils um Nettopreise (exkl. USt) handelt.

### 2. Stand der Reparaturrücklage und Tätigkeitsbericht

Der Reparaturrücklagenstand für die Liegenschaft beträgt mit 28.04.2022 € 84.048,99. Die monatliche Dotierung beträgt € 1.300,00.

Der Reparaturrücklagenstand für die Garage beträgt mit 20.04.2022 € 67.532,24. Die monatliche Dotierung beträgt € 264,39. Pro Liegenschaftsanteil werden € 0,73 gesamt vorgeschrieben.



Frau Meyer informiert über die neue WEG Novelle 2022 betreffend der Mindestrücklage (gültig ab 01.07.2022):

In der neuen WEG Novelle 2022 wird eine Einhebung von € 0,90/m<sup>2</sup>/mtl. vorgeschrieben.

Es werden derzeit € 0,73 m<sup>2</sup>/mtl. eingehoben. Aus diesem Grunde werden wir die Rücklage, wie besprochen, mit 01.01.2023 anheben.

### 3. Allfälliges

Aufgrund genauerer Nachfrage informiert Frau Meyer auszugsweise über die wichtigsten Änderungen der WEG Novelle 2022:

- Beschlussfassungen: Es gibt nun ab 01.07.2022 2 Varianten um eine Abstimmung durchzuführen.
  - a) Wie bis dato bekannt – die Mehrheit entscheidet mit 50,1%.
  - b) Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. In diesem Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

Weiters gibt es noch die sogenannte „Zustimmungsfiktion“. Hier informiert ein Eigentümer, welcher zB. aufgrund der Energieeffizienz eine Langsamladestation (5,5 KW) für sein E-Auto in der Garage errichten möchte, schriftlich alle anderen Eigentümer über sein Vorhaben. Wenn binnen 2 Monaten kein Einspruch erhoben wird, kann das Vorhaben durchgeführt werden.

- Finanzierungssplitting: Wenn für solche Arbeiten eine Kreditfinanzierung in Aussicht genommen ist, kann der Verwalter den Wohnungseigentümern die unmittelbare Zahlung des auf ihren Miteigentumsanteil entfallenden Teils der an sich erforderlichen Kreditsumme ermöglichen. Macht ein Wohnungseigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch, so sind die Aufwendungen für die – dadurch vermindert notwendige Kreditfinanzierung ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümern zu tragen.
- Hausverwalterauskunft: Die Hausverwalter dürfen die Adressen der Eigentümer einem anderen Eigentümer bekanntgeben. Es muss jedoch nach dem Zweck gefragt werden, wofür diese gebraucht/verwendet werden.
- Eigentümerversammlung: Diese können – teilweise – online stattfinden, es müssen jedoch einige Personen (Eigentümer) trotzdem anwesend sein. Eine 100% online Veranstaltung ist nicht vorgesehen.

Eine Anwesende Eigentümerin möchte die Balkone sanieren, da das Gelände sehr rostig ist. Anmerkung: Nach anschließender Diskussion sind sich die anderen Anwesenden einig, dass dies noch nicht notwendig ist.

Frau Meyer wird beauftragt, sich um folgende Dinge zu kümmern:

Das Tretpedal beim Mistkübel ist defekt - MA48 verständigen.  
Die Entriegelungen der Fenster in der Waschküche und im Keller sind defekt - Schlosser beauftragen.  
Die Gegensprechanlage für die Top 31 ist defekt - Elektriker beauftragen  
Bei der Hoftüre ist der Türstopper defekt - Schlosser beauftragen.

Eine anwesende Eigentümerin ersucht die Bewohner des Hauses um Mülltrennung!

Die Unzufriedenheit der Reinigungsfirma Simacek wird besprochen und Frau Meyer wird Gegenangebote einholen von Firmen und diese zur Abstimmung bringen, ob die Firma gewechselt werden soll.

Ein Anwesender weist darauf hin, dass in der Abrechnung 2021 die Reparatur des Garagentores von der Haus Rücklage bezahlt wurde. Warum nicht von der Garagen Rücklage? Bei dieser Gelegenheit wird gefragt, warum es extra eine Garagenrücklage gibt und ob dies wirklich notwendig ist 2 Konten zu führen. Frau Meyer wird das prüfen und bei keiner vorliegenden Notwendigkeit dazu eine Abstimmung aussenden um nur mehr ein Konto als Rücklage zu führen.

Ein Anwesender spricht die Lagerungen in den Allgemeinteilen des Hauses an und verweist auf den Brandschutz! Es wird ersucht dementsprechende Brandlasten zu entfernen um den feuerpolizeilichen Bestimmungen gerecht zu werden.

Nachdem keine weiteren Themen angesprochen sowie keine weiteren Wortmeldungen seitens der Anwesenden ausgesprochen werden, bedankt sich Frau Helga Meyer für das Erscheinen und die angeregten Diskussionen und schließt die Eigentümerversammlung.

Ende 18:50 Uhr

Dieses Schriftstück stellt kein Wortprotokoll, sondern eine sinngemäße Wiedergabe der Inhalte dar.