

<Anrede>
<Titel> <Vorname> <Nachname>
<Straße>
<Plz> <Ort>

Hausverwaltung
Tel. 01/604 26 35-0

Wien, 29.3.2023
ID 115461/97/pebi
Rundschreiben/Hausaushang

Protokoll zur Eigentümerversammlung

2301 Groß Enzersdorf, Auvorstadt 1 Stiege 1 - 10

Datum/Zeit: Montag, 9. Februar 2023/Beginn: 18.00 Uhr
Ort: Pfarrsaal, Kirchenplatz 20, Groß Enzersdorf

Anwesende: Wohnungseigentümer*Innen und bevollmächtigte Personen - nach Anteilen :

Stiege 1+2: 686 von insgesamt 1.027 Anteilen (d.s. 66,80 %)
Stiege 3-5: 817 von insgesamt 1.617 Anteilen (d.s. 50,53 %)
Stiege 6+7: 580 von insgesamt 1.129 Anteilen (d.s. 51,37 %)
Stiege 8-10: 423 von insgesamt 1.485 Anteilen (d.s. 61,75 %)

Herr Bischof – Hausverwaltung/Neues Leben

Übersicht der Besprechungspunkte:

1. Begrüßung und Vorstellung der Verwaltung
2. Finanzbericht
3. Vorgangsweise Hausreinigung nach Pensionierung Frau Kaider
4. Allfälliges

zu 1. Begrüßung/Vorstellung der Hausverwaltung: Herr Bischof, als zuständiger Verwalter, begrüßt die Wohnungseigentümer*innen. Leider haben sich pandemiebedingt und in weiterer Folge kapazitätsbedingt, in gewissen Bereichen Verzögerungen ergeben, für welche wir uns höflich entschuldigen.

Die Eigentümerversammlungen sollen in Zukunft, jedenfalls in den gewohnten regelmäßigen Abständen stattfinden.

Neues Leben arbeitet derzeit an einer Umstellung der EDV, welche in Zukunft auch den Bewohner*innen ermöglicht, etwaige Anliegen/Anfragen schneller zu transportieren und das Service seitens der Hausverwaltung grundsätzlich verbessern soll.

zu 2. Finanzbericht: Der Stand der Rücklagen per 9. Februar 2023 wird wie folgt bekanntgegeben:

Stiege 1 + 2 - € 131.971,35 bekanntgegeben. Die monatlichen Einnahmen betragen € 1.641,68 sowie die jährlichen Einnahmen betragen € 19.700,16 (das entspricht einem monatlichen Instandhaltungskostenbeitrag von € 1,51 je m² und Monat). 1.089,40 m²

Stiege 3 - 5 - € 51.891,86 bekanntgegeben. Die monatlichen Einnahmen betragen € 1.608,36 sowie die jährlichen Einnahmen betragen € 19.300,32 (das entspricht einem monatlichen Instandhaltungskostenbeitrag von € 0,90 je m² und Monat). 1.778,40 m²

Stiege 6 + 7 - € 150.475,35 bekanntgegeben. Die monatlichen Einnahmen betragen € 2.041,66 sowie die jährlichen Einnahmen betragen € 24.499,92 (das entspricht einem monatlichen Instandhaltungskostenbeitrag von € 1,76 je m² und Monat). 1.158,20 m²

Stiege 8 - 10 - € 20.580,76 bekanntgegeben. Die monatlichen Einnahmen betragen € 1.310,85 sowie die jährlichen Einnahmen betragen € 15.730,20 (das entspricht einem monatlichen Instandhaltungskostenbeitrag von € 0,90 je m² und Monat). 1.456,50 m²

Nach Hochrechnung der Betriebskosten im Rahmen der Kalkulation bis 31.12.2022, und der bereits in den Medien bekanntgegebenen Erhöhungen der Gemeindeabgaben usw., wurden die Betriebskostenkontobeträge entsprechend angehoben.

Wie auch weiters in den Medien bereits laufend informiert, haben sich die Gaspreise gravierend erhöht. Die von der KELAG vorgeschriebenen monatlichen Heizkostenkontobeträge für die Objekte, wurden daher gleichfalls in der Kalkulation für das Jahr 2023 berücksichtigt und an die Wohnungseigentümer*innen vorgeschrieben.

Natürlich werden in Zukunft mit KELAG Gespräche geführt, um etwaige mögliche Gaspreissenkungen so rasch wie möglich auf die Wohnungseigentümer umzulegen.

Dazu wird informiert, dass die KELAG mittels eines Wärmeliefervertrages (Laufzeit beginnend 2014 - beinhaltet den seinerzeitigen Umbau von Öl auf Gas, sowie damit verbundene Reparaturen und Instandhaltungen der Heizanlage inklusive Gaslieferung) die Wohnhausanlagen Stiege 1-18 betreut. Dieser 10-Jahresvertrag läuft Ende 2023 aus und verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn dieser nicht gekündigt wird. Bei Kündigung ist der Restwert von etwaigen zusätzlichen Reparaturen/Errichtungen, welche nicht in dem seinerzeit abgeschlossenen Vertrag beinhaltet waren (unvorhergesehene Schadensbehebungen in den stiegen bezogenen Pufferstationen), mit dem Restwert abzugelten.

Betreffend Ausstieg aus Gas und etwaiger Alternativmöglichkeiten wurde natürlich bereits mit KELAG Kontakt aufgenommen. Dort werden schon intern Alternativmöglichkeiten geprüft. Verlässliche Prognosen diesbezüglich, mit heutigen technischen Erkenntnissen, sind aber noch nicht aussagekräftig.

Unabhängig davon empfiehlt die Hausverwaltung eine Energieanalyse durch eine Fachfirma für die gesamten Wohnhausanlagen Auvorstadt 1 Stieg 1-18 erstellen zu lassen.

Dabei sollen für das Projekt Stiege 1-18 etwaige Heizmöglichkeiten (Pellets, Wärmepumpen, usw.) auch unter Berücksichtigung der Unterstützung von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern oder Garagendächern und Nutzung der E-Mobilität bei den Autoabstellplätzen/Garagen berücksichtigt werden. Das vorliegende Angebot einer Fachfirma für die gesamte Wohnhausanlage Stiege 1-18 beträgt netto rund € 6.400,- . 2 weitere Angebote diesbezüglich werden noch eingeholt. Der

Bestbieter soll aber diese Analyse unbedingt durchführen. Diese Analyse wird dann auch von der bestellten Fachfirma präsentiert.

Mitberücksichtigt soll auch das bestehend Fernwärmekraftwerk in Groß Enzersdorf werden, welches sich in der Nähe befindet.

In Zukunft könnte auch eine Art Energieverband mit umliegenden Bauten überlegt werden.

Zur Einsparung der Energiekosten im Sinne der Wohnungseigentümergeinschaft wird informiert, dass bereits zu Beginn der Heizsaison 2022, KELAG als Wärmelieferant seitens der Hausverwaltung angewiesen wurde, die Vorlauftemperatur (Heizung) um 5° zu senken, vor Weihnachten 2022 um weitere 3° und mit Jahresbeginn um weitere 2°. In diesem Zusammenhang wird betont, dass es unbedingt erforderlich ist, dass die Heizkörper in den Wohnungen in Betrieb sind und die Heizkörperventile in Funktion sind. Es wird ersucht, die Heizkörperventile vor der Heizsaison mehrmals zu bedienen, um die Funktionstüchtigkeit auszutesten. Sollten defekte Ventile vorhanden sein, bitte um Meldung an die Hausverwaltung. Da es sich um eine Zentralheizung handelt, sind die Kosten für den Austausch der Heizkörperventile aus der Rücklage zu finanzieren. Hier könnten auch noch regelbare Ventile (Thermostatventile) zum Einsatz kommen, wenn dies seitens des Installateurs empfohlen wird.

Wenn es trotz Funktion der Heizkörper zu Problemen mit der Beheizbarkeit der Wohnung kommt, wobei schon darauf hinzuweisen ist, dass Wärmeempfinden subjektiv ist, ersuchen wir um Mitteilung. In den Vordergrund ist dabei zu stellen, dass erwartete oder geforderte Einsparungen des Gesamtverbrauches, nur mit einem gemeinsamen Beitrag aller Bewohner erreicht werden können.

zu 3. Vorgangsweise Hausreinigung nach Pensionierung Frau Kaider: Wie schon in der Vergangenheit mitgeteilt, soll nach Pensionierung von Frau Kaider im Juni 2023 eine Reinigungsfirma die Tätigkeiten übernehmen. Vorschläge von Reinigungsfirmen, welche dann das Anforderungsprofil diesbezüglich erhalten, können der Hausverwaltung in naher Zukunft mitgeteilt werden. Über die Ergebnisse bzw. den Bestbieter, werden wir selbstverständlich informieren.

Eine Telefonnummer der Reinigungsfirma als Kontakt für Notfälle bei defekten Leuchtmitteln ist jedenfalls üblich und wird dann im Stiegenhaus angebracht.

Auch die Hausaushänge Kontaktdaten mit Neues Leben sowie Notfallnummern für Wochenende und Feiertage werden aktualisiert.

zu 4. Allfälliges: Zum elektronischen Zutrittssystem beim neu versperrten Müllplatz (Kartonagen, gelbe Tonnen) mittels Chip ist noch zu betonen, dass auf den bereits verteilten Chips weitere Zugangsmöglichkeiten programmiert wurden. Berücksichtigt wurde dabei, dass nach einer Ausstattung des danebenliegenden Müllplatzes für Restmüllcontainer (nur für Stiege 11-18), mit einem elektronischen Schloss und des notwendigen Auslesers, auch dieser von den Bewohnern der Stiegen 11-18 mit dem vorhandenen Chip zu öffnen wäre. Werden auch die stiegenweisen Gegensprechanlagen mit Auslesern ausgestattet, sind gleichfalls die jeweiligen Hauseingangstüren mit den vorhandenen Chips offenbar.

Bei der Erneuerung der Gegensprechanlage Stiege 1 soll auch ein Auslesegerät montiert werden, um mit dem vorhandenen Chip die Hauseingangstüre öffnen zu können.

Um den neu versperrten Müllplatz komplett abschließen zu können, wäre noch 1 größere Heckenpflanze erforderlich. Nachdem bereits einige Hecken (Thujen) abgestorben sind, wäre es zielführend die bestehende Hecke zu roden und eine neue Hecke zu setzen. Diesbezüglich wurde bei der Eigentümerversammlung der Stiegen 11-18 aufgrund der Nachhaltigkeit, anstatt der Hecken ein Stabgitterzaun, gleich dem Schiebetor, gewünscht. Über eine davor dann aus optischen Gründen

noch zu setzende Hecke, kann in Zukunft beraten werden. Über die Kosten diesbezüglich wird nach Einholung informiert.

Hinsichtlich der defekten Fenstermechanik in der Waschküche der Stiege 1 wurde bereits die seinerzeit ausführende Firma Romsdorfer kontaktiert.

In den Stiegen 8-10 wurde wunschgemäß im Jänner 2023 eine Umfrage betreffend Ausstattung sämtlicher Heizkörper mit elektronischen Funkheizkostenverteiler und Abrechnung dieser entsprechend dem Heizkostenabrechnungsgesetz durchgeführt.

Nachstehend das Ergebnis:

Zu Punkt 1) Ausstattung sämtlicher Heizkörper mit Funkheizkostenverteiler usw.

Mit den Maßnahmen grundsätzlich einverstanden

Einverstanden	Nicht Einverstanden	Ungültig	Stimmenthaltung
821 von insgesamt 1.485 Anteilen	423 von insgesamt 1.485 Anteilen	0 von insgesamt 1.485 Anteilen	241 von insgesamt 1.485 Anteilen
55,29 %	28,48 %	0,00 %	16,23 %

Laut vorgenanntem Ergebnis hat sich **eine Mehrheit** für den eingebrachten Vorschlag ergeben, weshalb die Firma Techem mit der **Ausstattung sämtlicher Heizkörper mit Funkheizkostenverteiler usw.** beauftragt wird.

Zu Punkt 2) Miete oder Kauf der Funkheizkostenverteiler

Miete	Kauf	Ungültig	Stimmenthaltung
160 von insgesamt 1.485 Anteilen	661 von insgesamt 1.485 Anteilen	0 von insgesamt 1.485 Anteilen	664 von insgesamt 1.485 Anteilen
10,78 %	44,51 %	0,00 %	44,71 %

Bedauerlicherweise, wurde bei dieser Umfrage, aufgrund einer falschen Briefvorlage, über eine in diesem Fall nicht zutreffende Willensbildung (§ 24 Abs. 4 WEG) informiert. Die Grundsatzentscheidung kann daher nicht mit der Mehrheit von über 50 % usw. angenommen werden.

Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und durch Messvorrichtungen ermittelt werden können, ist für die Umsetzung, die Mehrheit von 2/3 der Anteile notwendig (das sind rund 67 % der Gesamtanteile. Wir ersuchen diesen Irrtum höflichst zu entschuldigen.

Von den Wohnungseigentümer*innen der Stiege 8-10 wird daher einen neuerliche Umfrage gewünscht, welche selbstverständlich separat durchgeführt wird.

Nach Diskussion auch über Kaltverdunstung bei den bestehenden Ableseröhrchen, ersuchen die Wohnungseigentümer*innen der Stiegen 3 - 5 und 6 + 7, die Kosten für elektronische Funkheizkostenverteiler einzuholen und eine entsprechende Umfrage betreffend Austausch vorzunehmen.

Die Sanierung des Waschmaschinenablaufes in der Waschküche der Stiege 1 wird bei der Firma Verhoeven beauftragt.

Die Hauptabsperrventile in de Stiegen 3 bis 10 sollen durch die Firma Steiner kontrolliert werden.

Von den Wohnungseigentümern der Stiege 6 + 7 wird angeregt die straßenseitigen Fassaden bei den Hauseingängen von Algen und Verschmutzungen reinigen zu lassen. Eine Spezialfirma – Algenmax

(www.algenmax.at), Korneuburg, hat dies bereits mit rund € 4.900,-- inkl. Mwst. (beinhaltet Arbeitsbühne, Anfahrtspauschale, Reinigung und Beschichtung) für Stiege 6 + 7 angeboten. Nachdem hier zwischen den Stiegen 5 bis 10 ein reges Interesse besteht, wird Herr Strebl (Geschäftsführer Algenmax) **am Freitag, 21. April 2023 in der Zeit von 15.00 bis 19.00 Uhr** eine Musterfläche an der Fassade behandeln und für Fragen der Wohnungseigentümer*innen zur Verfügung stehen. Die Firma erteilt eine 5 Jahres Garantie gegen neuerlichen Algenbefall.

Um ein nachhaltiges Ergebnis zu Erreichen und diese Garantie in Anspruch zu nehmen, ist es laut Information der Firma Algenmax jedenfalls erforderlich, den Baum vor der Stiege 6 zu roden, was seitens anwesender Wohnungseigentümer*innen auch gefordert wird. Ein massives Auslichten dieses Baumes scheint nicht ausreichend.

Die Einstellung der Hauseingangstüren Stiege 3 und Stiege 6 ist erforderlich.

Betreffend der aufgelassenen Wespennester im Stiegenhaus 2, wird ersucht, Fotos zu ermitteln.

Es wird ersucht die aktuellen Mülltermine als Aushang anzubringen.

Die seinerzeitigen Hausaushänge hinsichtlich des 2. Handlaufes in den Stiegenhäusern aufgrund des Prüfberichtes ÖNorm B 1300 sicherheitstechnischen Überprüfung – sind scheinbar wieder entfernt worden. Die Hausaushänge werden nochmals angebracht. Die Verlegung einiger Lichtschalter bzw. Schalter für die wohnungsbezogenen Türklingeln, wird noch geprüft.

Im Fahrradraum der Stiege 6 befindet sich seit Jahren noch Streusalz für die Winterbetreuung. Dieses soll aus Platzgründen entfernt werden.

Grundsätzlich wird wieder eine Entrümpelung der herrenlosen defekten Fahrräder in den allgemeinen Kellerräumen auf Kosten der Allgemeinheit gewünscht.

Um Ordnung und Platz zu schaffen ersuchen wir Sie, Ihre Fahrräder mit **Namen und Top-Nummer** bis zum

31. Mai 2023

zu bezeichnen, oder in den eigenen Kellerabteilen unterzubringen.

Sollten wir bis zu dem oben genannten Termin noch ungekennzeichnete Fahrräder vorfinden, so gehen wir davon aus, dass bei offensichtlich nicht im Gebrauch stehenden und nicht gekennzeichneten Fahrrädern, Ihrerseits keinerlei Interesse mehr an diesen besteht, Sie das Eigentum daran aufgeben haben und mit deren Entfernung und Entsorgung einverstanden sind

Aufgrund der grundsätzlichen Digitalisierung der TV-Programmen, kommt es beim Empfang der bestehenden zentralen SAT-Antenne (der alten Generation) vermehrt zu Programmeinstellungen. Die Verkabelung der bestehenden SAT-Antenne, mit einer zentralen Empfangseinheit (Programmeinschüben), verläuft „durchgeschliffen“ von Wohnung zu Wohnung. Der Empfang erfolgt über die bauseits hergestellten TV-Anschlussdosen in den jeweiligen Zimmern.

Um eine eigenständige, unabhängige Empfangsmöglichkeit je Wohnung zu ermöglichen, wäre die Verlegung einer SAT-Verkabelung über die Stiegenhäuser (was bedeutet: stockübergreifende Bohrungen im Stiegenhaus; Verlegung in Kabelkanälen zu den jeweiligen Wohnungen; Verlegung der zur Verfügung gestellten Verkabelung – z.Bsp. 15 m - für 1 TV-Anschluss, ab Durchbohrung in die Wohnung auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers). Auch wenn seitens vieler Anwesenden eine bereits andere Empfangsart verwendet wird, besteht der Wunsch diesbezüglich Kosten zu ermitteln.

Um die telefonische Erreichbarkeit zur Hausverwaltung zu unterstützen bzw. längere Wartezeiten zu verhindern, kann in dringenden Angelegenheiten auch mit der Mitarbeiterin/Assistentin Fr. Sara Nikolic DW 78 Kontakt aufgenommen werden.

Abschließend erlaubt sich die Hausverwaltung darauf hinzuweisen, dass mit dem Protokoll versucht wird, eine Zusammenfassung der wesentlichen Punkte und des Stimmungsbildes wiederzugeben. Nicht jede Wortmeldung und Emotion der Anwesenden kann in diesem Zusammenhang aufgrund der gelegentlichen auftretenden Diskussionsfreudigkeit und Wortmeldungen erfasst werden. Dafür ersuchen wir um Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Bau-, Wohn-
und Siedlungsgenossenschaft
„Neues Leben“ reg. Gen. m. b. H.
Bischof; eh. Nikolic; eh.