



Resümee-Protokoll

Über die am 24.10.2023 abgehaltene Eigentüerversammlung des Hauses 1020 Wien, Taborstraße 56/Konradgasse 1.

Ort: Büroräumlichkeiten der HV Dr. W.W. Donath
Beginn: 17:30 Uhr
Ende: 18:30 Uhr

Anwesend: 35,04% der WohnungseigentümerInnen lt. Liegenschaftsanteilen
Hr. Paul Schneider für die Hausverwaltung Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltung GmbH.

Tagesordnungspunkte:

- Feststellung der Anwesenheit
- Begrüßung
- Bericht der Hausverwaltung zur finanziellen Situation
- Erörterung der Novellierung des WEG 2022
- Allfälliges

Nach der Begrüßung hat Hr. Schneider den aktuellen Stand der Rücklage mit rd. **€ 67.900,-** (Stichtag Oktober 2023) bei einem monatlichen Zugang von € 2.848,04 (dies entspricht rund € 0,90/m² Nutzfläche) bekanntgegeben. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf monatlich € 397,62 und werden der Rücklage zugeführt.

Per dato sind keine Außenstände zu verzeichnen.

WEG-Novelle 2022:

Gesetzliche Mindestdotierung der Rücklage (gültig seit 01.07.2022):

Künftig soll ein besonderes Augenmerk auf die ausreichende Bildung von Rücklagen im WEG gelegt werden, um thermische Sanierungen oder andere energetische Verbesserungen durchführen zu können. Die einzuhebende Mindestrücklage wurde daher seit dem 01.07.2022 auf € 0,90/m² Nutzfläche (indexiert) angehoben.

Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (gültig seit 01.01.2022):

Bisher war für eine Änderung an einem allgemeinen Teil der Liegenschaft, wie z.B. der Fassade, die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer erforderlich.

Unter gewissen Voraussetzungen konnte eine nicht erlangte Zustimmung über das Außerstreitgericht ersetzt werden. Diese Regelung gilt auch nach wie vor – für gewisse, nachstehende privilegierte Maßnahmen – gibt es nunmehr aber Erleichterungen:

- **Die Schaffung von E-Ladestationen zum Langsamladen** (max. 5 kWh)
- **Die barrierefreie Ausgestaltung einer Wohnhausanlage** (z.B. die Montage von Schlüsseltresoren, Einbau von Treppenliften, Vergrößerung von Eingangstüren, etc.)
- **Der Einbau von einbruchshemmenden Türen**
- **Vorrichtungen zur Beschattung** des Wohnungseigentumsobjektes (z.B. Markisen, Rollläden etc.)
- **Nur für Reihenhäuser möglich:** Die Anbringung von Solaranlagen

Für alle vorstehenden Maßnahmen kann die Zustimmung künftig erlangt werden, indem sämtliche WohnungseigentümerInnen schriftlich informiert werden und innerhalb von zwei Monaten kein Widerspruch erfolgt.

Auf die Möglichkeit zum Widerspruch muss explizit hingewiesen werden.

In diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu beachten, dass sowohl die Errichtungskosten als auch sämtliche Folgekosten (z.B. auch eine ev. notwendige De- und Wiedermontage im Zuge einer Fassadensanierung) vom jeweiligen Wohnungseigentümer des betroffenen Objektes zu tragen sind.

Auskunftspflicht des Verwalters (gültig seit 01.01.2022):

Die Verwaltung hat WohnungseigentümerInnen, die im Zusammenhang mit der Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten stehen (z.B. für die Anbringung von Rollläden), Auskunft über die Namen und Zustelladressen der übrigen WohnungseigentümerInnen zu erteilen.

Als Zustelladresse gilt die bei der Verwaltung hinterlegte Postanschrift. Sie haben die Möglichkeit, bei unserer Kanzlei eine beliebige inländische Postanschrift anzugeben, wohin künftig sämtliche Post der Verwaltung versandt wird. Eine Differenzierung oder Aufteilung auf mehrere Adressen ist nicht möglich.

Erleichterte Beschlussfassung bei Mehrheitsbeschlüssen (gültig seit 01.07.2022):

Für ein Zustandekommen von Mehrheitsbeschlüssen gibt es künftig zwei Möglichkeiten:

1. Ein Beschluss wird – wie bisher auch – mit einer Mehrheit der Liegenschaftsanteile gefasst (mehr als 50% Zustimmung nach Liegenschaftsanteilen)
2. Alle abgegebenen Stimmen machen zumindest ein Drittel der Liegenschaftsanteile und fallen davon zumindest zwei Drittel der Stimmen positiv für den Beschluss aus. Vereinfacht gesagt, kann künftig auch von einem Drittel der WohnungseigentümerInnen (nach Liegenschaftsanteilen) ein gültiger Mehrheitsbeschluss gefasst werden (unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben).

Sollte diese neue Möglichkeit zur Beschlussfassung angewandt werden, muss bereits vor der Beschlussfassung darauf hingewiesen werden (schriftlich bei einem Umlaufbeschluss oder mündlich im Zuge einer Eigentümerversammlung).

Allfälliges:

Eventuelle (thermische) Sanierung der Liegenschaft:

Eine eventuelle (thermische) Sanierung des Hauses wurde angesprochen. Hr. Schneider hat dazu kurz den möglichen Ablauf erläutert. Eine Machbarkeitsstudie inkl. Kostenschätzung durch einen Ziviltechniker würde geschätzt rund € 5.000,00 bis € 7.000,00 betragen. Eine nähere Beschäftigung mit diesem Thema wurde vorerst jedoch verschoben und soll aber für die kommenden Jahre im Auge behalten werden, auch unter Berücksichtigung der Rücklagensituation und hinkünftigen Richtlinien der Stadt Wien.

Eventueller Umstieg auf alternative Energieformen bzw. auf Fernwärme:

Herr Schneider erwähnt, dass auch dies im Zuge einer generellen (thermischen) Sanierung umgesetzt werden könnte.

Soweit uns bekannt ist, werden nahezu alle Wohnungen mittels Gasthermen beheizt. Ein eventueller Anschluss an das Fernwärmenetz würde jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Ersparnis hinsichtlich der Energiekosten bringen, da auch die Fernwärme zu mehr als zwei Drittel von Gaslieferungen abhängig ist, auch liegen zum Zeitpunkt der Versammlung keine Kostenschätzungen vor. Weiters würde auch die Errichtung der notwendigen Infrastruktur (Einzug von Steigleitungen, Zuleitungen zu den Wohnungen, Schaffung eines Heizraumes etc.) hohe Kosten verursachen. Auch eine Montage von Luftwärmepumpen stellt aufgrund des sehr hohen finanziellen Aufwandes derzeit keine wirkliche Alternative dar.

Mit den anwesenden Eigentümern wurde besprochen, dieses Thema und auch ev. zu einem späteren Zeitpunkt, mögliche Förderungsangebote für alternative Heizsysteme im Auge zu behalten und im Anlassfall zu informieren. Sollten sich hier wirtschaftlich und auch technisch gut umsetzbare Lösungen zeigen, treten wir neuerlich an die Eigentümergemeinschaft heran.

Elektrische Steigstränge:

Seitens der Hausverwaltung wurde eine Überprüfung der E-Installationen im Rahmen der regelmäßigen Objektsicherheitsprüfungen gemäß ÖNORM B1300 im Jahr 2019 in Auftrag gegeben und wurde die Erstellung eines Befundes zur allgem. E-Installation des Hauses (auf Grundlage der ÖNorm B1300, des ETG 1992, der Nullungsverordnung, der ÖVE E8016, sowie der Wienstrom TAEV) veranlasst. Die Anlagenbücher liegen der Hausverwaltung auf.

Lüftungsableitung Wäschetrockner:

Seitens anwesender EigentümerInnen wurde die mangelhafte Lüftungsleitung des Wäschetrockners erwähnt, welcher bereits vom Rauchfangkehrer vor Ort beanstandet wurde. Der Hausverwaltung liegen in diesem Zusammenhang jedoch keine Mangelmeldungen vor. Wir werden dies beim zuständigen Rauchfangkehrer anfordern und die Lüftungsleitung den Vorgaben entsprechend umsetzen. Die anwesenden EigentümerInnen waren damit einverstanden.

Stiegenhaus-/Hofbeleuchtung:

Die Beleuchtung des Stiegenhauses wurde im Zuge der E-Sanierung mit LED-Lampen ausgestattet. Laut anwesenden EigentümerInnen unterscheidet sich jedoch die Farbtemperatur in den Stockwerken. Die anwesenden EigentümerInnen waren damit einverstanden, die Lampen sukzessive auf einen einheitlichen warmen Farbton umzurüsten. Die Hausverwaltung wird dies bei hinkünftigen Lampentauschen berücksichtigen. Auch die Hofbeleuchtung funktioniert nur sporadisch und wird seitens des zuständigen Elektrikers begutachtet.

Wassereintritte im Keller:

Die desolaten Kanalrohre im Kellerbereich, werden durch den zuständigen Hausinstallateur einer Erneuerung unterzogen. Dabei werden auch undichte Putzdeckel ersetzt. Aufgrund von unvorhersehbaren Starkregenereignissen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Wasser über andere Wege in den Keller läuft. Die Problematik wird weiter beobachtet.

Fahrradentrümpelung:

Auf Wunsch der anwesenden EigentümerInnen, wird die Hausverwaltung zu Beginn des kommenden Jahres, eine Fahrradentrümpelung organisieren, um nicht mehr in Verwendung befindliche Fahrräder einer Entsorgung zuzuführen. Sie werden in diesem Zusammenhang gesondert schriftlich informiert.

Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten und der Hausordnung:

Wir bitten alle BewohnerInnen um Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten und verweisen in diesem Zusammenhang auf nachfolgenden Link:

https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/stoerungen_durch_nachbarn.html

Abschließen möchten wir mit einer zugegebenermaßen etwas redundanten Information, sie sei aber wiederholt, weil sie in den meisten Fällen einiges an Ärger erspart. Mit vielen Menschen auf einem Fleck zusammenzuleben ist nicht immer einfach und manchmal sogar nervenaufreibend. Bevor man sich aber dem Ärger der Nachbarn aussetzen muss, sollte man von vornherein darauf achten, einen gepflegten, rücksichtsvollen Umgang mit den selbigen zu pflegen. **Lärm vermeiden und das Gespräch sofort suchen**, sollte es zu einer Lärmbelästigung kommen, gehören zum A und O einer gelungenen, gemeinsamen Wohnsituation.

Herr Schneider dankt den erschienenen WohnungseigentümerInnen und schließt, nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, die Hausversammlung um, 18:30 Uhr.

Dr. W. W. Donath
Immobilienverwaltung
25.10.2023

Verteilung.: Hausbetreuung zum Aushang, alle WE, GF