

OBJEKT: 1100 WIEN, Buchengasse 47

NIEDERSCHRIFT ZUR HAUSVERSAMMLUNG

Ort: Hausverwaltung Eigentum Sozialbau, Richter gasse 12;

Datum: 01.03.2022

Uhrzeit: 18.00 Uhr

Verfasser: Hr. Mag. Klampfer

Anwesenheit

19,59 % der Wohnungseigentümer (6 Wohnungseigentümer) gem. Anteilen waren anwesend.

Seitens der Hausverwaltung war Hr. Mag. Klampfer anwesend. Der Hausverwalter, Herr Mag. Klampfer, begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer und stellt sich vor. Er teilt mit, dass es Corona bedingt leider nicht möglich war die Hausversammlung früher abzuhalten.

Betriebskosten:

Die Betriebskostenabrechnung 2021 wird mit einem Plus von € 12.211,13 enden. Die Abrechnung für Heizung und Warmwasser mit einem Minus von € 8.433,47. Der Verwalter teilt den anwesenden Wohnungseigentümern mit, dass eine kräftige Erhöhung der Energie für die Zukunft zu erwarten ist.

Rücklage:

Der Rücklagenstand beträgt per 09.02.2022 € 120.063,15.

Dotierung: € 0,998 X 1796 NW = € 1.792,40 pro Monat; das sind € 21.508,89 pro Jahr. In 10 Jahren würden sich daher Einnahmen in der Höhe von € 215.088 ergeben. Von diesen Beträgen sind die laufenden Aufwendungen noch abzuziehen.

Informativ teilt der Verwalter mit, dass die € 0,998 pro NW, welche eingehoben werden auf die m² umgerechnet € 0,94 ergeben. Damit ist die gesetzliche Vorgabe von € 0,90 pro m² welche am 01.07.2022 aufgrund der Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz als Mindestrücklage vorgeschrieben sind, erfüllt. Der Verwalter weist darauf hin, dass dieser Wert in Zukunft immer um die Inflationsrate erhöht wird.

In Zukunft werden große Investitionen auf die Wohnungseigentümer zukommen. Das Haus verfügt über keine Wärmedämmung. Angesichts der steigenden Energiepreise wird das Fehlen einer Wärmedämmung sehr bald zu einer großen Belastung für die Wohnungseigentümer werden.

Der Verwalter weist darauf hin, dass das Haus über ein Flachdach und Terrassen

verfügt. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia, welche auch undicht werden kann.

Eine Erhöhung der Rücklage wäre daher dringend notwendig, um die zukünftigen zu erwartenden Investitionen finanzieren zu können.

Die anwesenden Wohnungseigentümer teilen dem Verwalter mit, dass sie die Rücklage nicht Erhöhen möchten.

Ö-Norm B 1300:

In weiterer Folge wird die Ö- Norm B 1300 besprochen. Der Hausverwalter teilt mit, dass im vergangenen Jahr in Erfüllung der B- 1300 das Notlicht installiert wurde.

Es wurden in jedem Stockwerk Feuerlöscher angebracht, sodass nun jeder Bewohner im Falle eines Wohnungsbrandes einen Stockwerksfeuerlöscher holen kann und damit das Feuer löschen kann.

Noch nicht in Angriff genommen wurden die Handläufe im Keller sowie der zweite Handlauf im Erdgeschoss. Diese Handläufe werden in nächster Zeit montiert.

Energiewende:

Hr. Mag. Klampfer weist darauf hin, dass die Zeit der fossilen Brennstoffe im Jahre 2040 beendet sein soll. Der Plan sieht eben vor, dass es spätestens im Jahr 2040 nur mehr Heizungen geben soll, welche mit erneuerbarer Energie betrieben werden.

Die Wohnhausanlage wird durch die Fernwärme mit Energie versorgt. Daher müssen sich die Bewohner keine Sorgen hinsichtlich der Versorgung Ihrer Wohnhausanlage mit Energie machen.

Dennoch sollte die Situation weiter beobachtet werden, da es sein könnte, dass es vielleicht billiger ist selbst für die Energieversorgung zu sorgen.

Allfälliges:

Einige Wohnungseigentümer möchten, dass Abstellplätze bzw. Vorrichtungen für Fahrräder geschaffen werden.

Ein Teilnehmer erklärt sich bereit gegen Ersatz der Materialkosten solche Vorrichtungen zu montieren.

Da es keine Fragen mehr gibt bedankt sich der Verwalter für das Kommen und beendet die Hausversammlung.

Ende 19.30 Uhr

Wien, am 01.03.2022 Mag. Klampfer

