



**EIGENTÜMERVERSAMMLUNG 1210 WIEN, FLORIDSDORFER HAUPTSTRASSE 25**  
**Am 25. Oktober 2023 - 17.00 Uhr bis 18.55 Uhr**  
**Versammlungsort: Kanzleiräume der Immobilienkanzlei VRTALA**

---

**TAGESORDNUNG:**

- 1. Zwischenabrechnung 2023 und Vorausschau 2024/25**
  - **Instandhaltungssanierung Fassade und Balkone Stiege 4**
- 2. Allfälliges**

**TEILNEHMER:**

Die Eigentümer folgender Bestandseinheiten:

**Stiege 1:**

Top 4	Herr Dejan SIMIC	194/10319 Anteile
Top 13	Frau Brigitte TALBOT	136/10319 Anteile

**Stiege 2:**

Top 3	Herr Ing. Werner BICHLER	71/10319 Anteile
Top 9	Fam. Ing. Eduard u. Edionisa BRAHIMI	172/10319 Anteile
Top 11	Herr DI Edgar MOSER	109/10319 Anteile
Top 16	Frau Ursula PLOLL	103/10319 Anteile
Top 17	Frau Mag. Irina BRADVAROVA	168/10319 Anteile
Top 20	Herr Reinhard CERNY	96/10319 Anteile

**Stiege 3:**

Top 1	Herr Friedrich REICHL	58/10319 Anteile
Top 11	Herr Thomas DORNINGER, BSc.	133/10319 Anteile
Top 14	Herr Vladimir BEREZHINSKIY	133/10319 Anteile

**Stiege 4:**

Top 1	Frau Andrea AMON-RENEZEDER	130/10319 Anteile
Top 3	Frau Mag. Gertraud HANDLER	147/10319 Anteile
Top 7	Frau Margarete ARTNER	143/10319 Anteile
	i.V. Frau Birgit PICHLER	
Top 8	Frau Annemarie POSTEL	165/10319 Anteile
	i.V. Herr Wolfgang POSTEL	
Top 9	Herr Wolfgang (Livia) MRAZ	143/10319 Anteile
	i.V. Frau Susanne MRAZ	
Top 12	Ing. Christian KAISER	134/10319 Anteile

### Stiege 5:

Top 6	Frau Maria REIF i.V. Frau Aloisia ALTSCHACHTL	144/10319 Anteile
Top 7	Frau Bianca BINDER MSc.	136/10319 Anteile
Top 9	Frau Ingeborg TRULP-WENDT	136/10319 Anteile
Top 11	Frau Dr. Hedwig HEGER	128/10319 Anteile

Somit entspricht dies 2611/10319 Anteilen, eine Beschlussfassung ist nicht möglich.

Von der Hausverwaltung: Alexander VRTALA und Mag. Yvonne BAUER

Alexander VRTALA begrüßt die anwesenden Eigentümer und geht zur Tagesordnung über.

### **zu Punkt 1) Zwischenabrechnung 2023 und Vorausschau 2024/25**

Die Betriebs- und Liftkostenabrechnung 2023 wird aus heutiger Sicht voraussichtlich mit einem Guthaben von ca. € 5.000,00 enden.

Derzeit beträgt die monatliche Betriebskostenpauschale € 13.414,70, d.s. € 1,30/Anteil und kann dieser Betrag vorläufig unverändert beibehalten werden. Eine leichte Anhebung aufgrund der Teuerungen 2024 wird eventuell notwendig werden.

Die Rücklage weist aktuell ein Guthaben in Höhe von € 215.396,60 aus.

Derzeit wird eine Rücklagenpauschale von monatlich € 0,93/Anteil bzw. € 1,51 /m<sup>2</sup> vorgeschrieben, das ergibt jährliche Einnahmen iHv. ca. € 115.284,00 (monatlich ca. € 9.607,00).

Die Rücklagenvorschreibung kann aus heutiger Sicht unverändert beibehalten werden.

Für die beiden ehemaligen Hausbesorger-Wohnungen wurden bis Juli 2023 € 4.300,91 an Mieteinnahmen lukriert, die der Rücklage zugeführt werden. Derzeit stehen beide Wohnungen leer.

Für die Stellplätze werden je Stellplatz pro Monat € 31,53 zzgl. 20 % USt. eingenommen. Die Einnahmen werden der Rücklage zugeführt.

Es wird daran erinnert, dass die Einnahmen für die Vermietung der ehemaligen Hausbesorger-Wohnungen und der Abstellplätze anteilig in einer eventuellen Einkommensteuererklärung aufzunehmen sind.

### **Notwendige Erhaltungsarbeiten:**

- Langfristig: Umrüstung auf eine zentrale, CO<sub>2</sub>-neutrale Warmwasser- und Wärmeversorgung

Auch wenn derzeit die Zukunft noch sehr ungewiss ist, da die gesetzlichen Rahmenbedingungen noch sehr unklar sind, wird es langfristig gesehen unumgänglich werden, die in der Liegenschaft vorhandenen Einzelthermen gegen eine CO<sub>2</sub>-neutralere Heizung umzurüsten und wird daher versucht, bereits jetzt bei den Eigentümern ein Bewusstsein für diese Umrüstung zu schaffen. Grundsätzlich sind verschiedene Medien

möglich, bedarf es aber eines Spezialisten, welcher eruiert, welche Varianten für die Liegenschaft passend erscheinen und welche Variante auch realisierbar ist (sowohl technisch als auch wirtschaftlich).

Grundsätzlich mögliche Alternativen zu den Thermen in den Wohnungen:

- Biomasse/Pellets
- Fernwärme
- Wärmepumpen

Allen Systemen ist es gemeinsam, dass es eine zentrale Wärmeversorgungsstation geben wird, welche die einzelnen Wohnungen mit Warmwasser und Heizung versorgen wird. Dies bedeutet, dass es notwendig wird, eine zentrale Verrohrung zu installieren. Auch muss überlegt werden, ob die Gasherde gegen E-Herde ausgetauscht werden sollen (oder eventuell dann auch müssen).

Die Heizungsumstellung wird im Zuge einer der nächsten Versammlungen abermals besprochen werden, sobald genauere Informationen zum wirtschaftlichen und technischen Bereich vorliegen, damit es den Eigentümern möglich ist, weitere Entscheidungen treffen zu können.

Sobald die rechtlichen Rahmenbedingungen vorliegen und sichergestellt ist, welche Förderungen zu welcher Höhe vorliegen, wird ein Experte mit einer Machbarkeitsanalyse beauftragt werden, welcher die Möglichkeiten der Liegenschaft auslotet. So kann es aufgrund der Lage der Liegenschaft, sofern ein Erhalt der wasserrechtlichen Bewilligungen realistisch erscheint, mitunter möglich sein, eine Grundwasserwärmepumpe zu installieren. Auch bleibt abzuwarten, ob für die Erlangung einer Förderung zwingend eine Absage der Fernwärme notwendig ist oder nicht.

- Kurzfristig: Instandhaltungssanierung der Stiege 4

Da sich die Eigentümergemeinschaft nicht für eine thermische Gesamtsanierung der Wohnhausanlage entscheiden konnte, wurden im Jahr 2021 die Fassaden und Balkone der Stiegen 2 und 3 saniert und statisch ertüchtigt.

In weiterer Folge werden im Jahr 2024 nunmehr die Fassaden und Balkone der Stiege 4 saniert werden. Die Baukosten belaufen sich auf rund € 305.000,00 zzgl. MwSt. und sind voraussichtlich nach dem Sommer 2024 durch die angesparte Rücklage gedeckt.

Neben der Sanierung der Fassaden wird auch eine Erneuerung der Verblechungen und der Balkongeländer vorgenommen. Auch wird die Stiegenhaus-Eingangstür erneuert.

Um nach Erneuerung der Fassaden eine Beschädigung/Abnutzung hintan halten zu können, werden alle Eigentümer, welche einen Tausch der Fenster in Erwägung ziehen, ersucht, diesen noch vor Beginn der Sanierung vornehmen zu lassen.

Die angesprochenen Sanierungsthemen werden von den anwesenden Eigentümern rege diskutiert. Auch wird abermals die Thematik einer thermischen Ertüchtigung der Liegenschaft angesprochen. Unbestritten steht fest, dass ohne thermische Verbesserungen der Heizwärmebedarf der Liegenschaft insgesamt gesehen, hoch bleiben wird. In den vergangenen 20 Jahren wurden Bestrebungen zur Vornahme einer thermischen Sanierung der Liegenschaft stets aktiv nicht befürwortet, sodass eine Gesamtsanierung nicht vorgenommen werden konnte. Auch wenn die einzelnen Stiegen einen eigenen Baukörper darstellen, handelt es sich um eine Eigentümergemeinschaft, deren Entscheidungen auf dem Willen der Mehrheit beruhen. Inwieweit sich an diesen Mehrheitserfordernissen hinkünftig etwas ändern wird, um thermischen Verbesserungen sinnvoll und im Sinne der Nachhaltigkeit positiv umsetzen zu können, bleibt abzuwarten. Nach der Sanierung der Stiege 4 sind alle Baukörper bautechnisch ertüchtigt und treffen die Eigentümergemeinschaft mittelfristig keine Erhaltungsarbeiten. Jedenfalls ist es wichtig, dass sich die Eigentümer mit der Problematik befassen und mittelfristig einvernehmliche Lösungswege gesucht werden.

## zu Punkt 2) ALLFÄLLIGES

### - WASCHKÜCHE STIEGE 2:

Leider ist der Münzzähler defekt. Da es diesen nicht mehr gibt (Gasbezogenes Gerät) musste ein anderes Verrechnungsmodell gefunden werden. Die Umrüstung auf ein NFC Gerät wurde bereits in Auftrag gegeben, leider beläuft sich die Lieferzeit auf 6 Wochen. Bis zur Installation werden die Bewohner der Stiege 2 ersucht, auf die anderen Waschküchen auszuweichen.

In diesem Zusammenhang geben die Eigentümer an, dass keine Anleitungen für die Handhabung der Maschinen vorliegen und dies durchaus nützlich wäre. Es wird versucht werden, Anleitungen zu hinterlegen.

### - Eigentümeranliegen:

- a) Neue Haustüren: die neuen Haustüren gehen sehr schwer zu bzw. scheint der Schlosskasten zu nahe am Stock verbaut zu sein und so der Öffnungsmechanismus oft defekt zu werden. Die Problematik wird in Augenschein genommen, um für die neuen Türen beachtet zu werden.
- b) Gangfenster in Stiege 5: Die Gangfenster sind schadhaft und müssen überarbeitet werden, eine Sanierung wird im Zuge der Fassadeninstandsetzung Stiege 4 geprüft werden.
- c) Namenstafeln: die in den Stiegenhäusern vorrätigen Namenstafeln sollten aktualisiert oder aus Kostengründen überhaupt entfernt werden.
- d) Fahrradraum: der Fahrradraum in Stiege 2 ist stark frequentiert und kaum nutzbar, eine Entrümpelungsaktion soll vorgenommen werden.
- e) Sperrmüll: Im Rasenbereich sind Teile eines Metallbetts hinter den Büschen versteckt und sollen entfernt werden.
- f) Eingangstüre Stiege 1: die neue Eingangstüre schließt schlecht, da diese manchmal auf der Abschlussleiste aufsitzt. Eine Überprüfung wird in die Wege geleitet.
- g) Kommunikation mit der Hausverwaltung: Die anwesenden Eigentümer geben an, dass es durchaus dienlich wäre, auf digitalem Wege zu kommunizieren und wird daher eine Umfrage dem Protokoll beigelegt. Eigentümer, welche dem elektronischen Kommunikationsweg den Vorzug geben, mögen das Formular ausgefüllt und unterschrieben an die Hausverwaltung retournieren.
- h) Kontaktdaten der Miteigentümer: Auf Wunsch kann die Hausverwaltung einen aktuellen Grundbuchsatz an die Eigentümer versenden, bei Interesse möge Kontakt mit der Hausverwaltung aufgenommen werden.
- i) Aktuelle Reinigungsfirma: Grundsätzlich bemühen sich die Arbeiter sehr und sind auch sehr freundlich, die Gartenobsorge könnte aber besser sein. So erscheint das Gießen weder ausreichend noch sinnvoll.
- j) Stiege 4: Leider wird die Zugangstüre ständig offen gelassen, dies führt dazu, dass sehr oft hausfremde Personen in der Anlage anzutreffen sind. Um die Türe dauerhaft verschlossen zu halten, ist es aber erforderlich die Gegensprechanlage zu versetzen. Vor Beginn der Sanierung der Stiege 4 möge eruiert werden, ob eine Erweiterung der Gegensprechanlage möglich ist.

Ende der Wohnungseigentümerversammlung um 18.55 Uhr  
Wien, am 25. Oktober 2023