

Protokoll der Eigentümerversammlung für die Liegenschaft: 2241 Schönkirchen, Mozartgasse 63

Datum: Donnerstag, der 26.09.2024 von 18:00 bis ca. 19:20 Uhr

Ort der Versammlung: in der Liegenschaft vor Ort im Garten

Nachstehende Eigentümer*innen (WE) waren bei der Versammlung anwesend:

Beatrix Bonifazi	198/5274 Anteile
Michaela Obritzhauser (auch in Vertr. f. Anton Obritzhauser)	198/5274 Anteile
Rene Gindler (auch in Vertr.f. Milijana Gindler)	236/5274 Anteile
Gabriele Böckl	220/5274 Anteile
Mirjana u. Vladimir Maksimovic	220/5274 Anteile
Rade u. Suzanna Jankovic	224/5274 Anteile
Karin u. Peter Kraft	198/5274 Anteile
Magdalena Pözlbauer	236/5274 Anteile
Margit u. Albert Steiger	198/5274 Anteile
Mariella Urban	198/5274 Anteile
Ing. Gerhard Bonifazi vertr.d. Beatrix Bonifazi	296/5274 Anteile
Roswitha Reiter (u. Alois Reiter)	196/5274 Anteile
Lucia Schatz (auch in Vertr.f. Herbert u. Elfriede Schatz)	788/5274 Anteile
Ursula u. DI Josef Hütter	210/5274 Anteile
Manfred Samstag	226/5274 Anteile
Marija Ilic auch in Vertr. f. Marjan Ilic	196/5274 Anteile
Elvira Kosik	196/5274 Anteile
Anna Wagner	196/5274 Anteile
insgesamt	4430/5274 Anteile = 84,00%

Hausverwaltung(HV): Mag.(FH) Karin Fommer-Aust

Hinweise:

Festgehalten wird, dass die Einladung zur Eigentümerversammlung am 09.09.2024 an sämtliche Eigentümer*innen per Post übersandt sowie am schwarzen Brett des Hauses, durch die Hausreinigungsfirma, bekannt gemacht wurde.

Jene Passagen in Kursivschrift stellen die mit der Einladung versandten Tagesordnungspunkte dar.

Diese Niederschrift gemäß § 25 Abs. 3 WEG gibt den wesentlichen Inhalt der Eigentümerversammlung wieder. Es ist dies jedoch keine vollständige und wortgenaue Wiedergabe aller Vorträge und Diskussionen. Personenbezogene Bezeichnungen, die in diesem Protokoll nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sich auf jedes Geschlecht gleichermaßen.

Diesem Protokoll sind Beilagen, die während der Eigentümerversammlung erörtert, vorgelegt u. ausgegeben wurden, als integrierende Bestandteile angeschlossen (Berechnung Mindestrücklage).

Das Protokoll der Eigentümerversammlung wird am 7.10.2024 an sämtliche Eigentümer*innen versandt und infolge am schwarzen Brett angeschlagen.

Tagesordnungspunkt 1.) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bei der Eigentümerversammlung war die Mehrheit der grundbücherlichen Anteile (vorbehaltlich fehlender Vertretungsvollmachten), nämlich die Eigentümer von 4430/5274 Anteilen anwesend.

Frau Figar, Fr. Rieper u. Hr. Ing. Bonifazi haben Ihre Abwesenheit entschuldigt.

Tagesordnungspunkt 2.) Fragen zur Abrechnungen 2023

Die Jahresabrechnung (Langfassung + Anteilsabrechnung für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt) sowie die Heizkostenabrechnung der Ista, wurden am 25.06.2024 an sämtliche Eigentümer via Email bzw. Post übersandt.

Die Betriebskostenabrechnung 2023 errechnete eine Schuld iHv. gesamt € 1.900,52 und die Lift-BK Abrechnung ein Guthaben iHv. € 246,26, den auf Ihr Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Anteil an den Aufwendungen können Sie der Anteilsabrechnung entnehmen. Die Salden wurden gemeinsam mit der Vorschreibung August 2024 verrechnet.

Wie in der Vorausschau 2024 informiert, wurden ab Jänner 2024 wieder Preiserhöhungen diverser Bewirtschaftungskosten (wie u.a. Gebäudeversicherung, Hausreinigung, Winterdienst, Rauchfangkehrer, Schädlingsbekämpfung, Aufzug, udgl.) erwartet. Wir rechneten mit durchschnittlich 6-7%, da auch der Verbraucherpreisindex (als Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung) im Jahresvergleich (jeweiliges Monat September 2022/23) in etwa um diesen Prozentsatz gestiegen ist.

Aus diesem Grund und um höhere Nachzahlungen zu vermeiden, wurde die monatliche Betriebskostenpauschale ab 1.2024 von € 4.400,-- auf € 4.650,-- für die gesamte Liegenschaft angehoben - dies entspricht einem Preis von € 1,79/m² Nutzfläche und ist dies nach wie vor ein sehr niedriger Wert (die Schlichtungsstelle in Wien rechnete bereits im Jahr 2022 mit einem Durchschnittswert von ca. € 2,50/m²). Die monatliche Liftbetriebskostenpauschale wurde von € 0,10 auf 0,13 pro Quadratmeter Nutzfläche angehoben.

Darlehen:

Die Gesamttilgung inkl. Zinsen beträgt aktuell halbjährlich € 3.248,94. Der Darlehensrest (Kapital) zum 31.12.2023 betrug € 27.721,70.

Rücklage:

Die Rücklage wies zum Jahresende 2023 einen Guthabensaldo von gesamt € 14.360,81 auf; der aktuelle Saldo per 9.2024 beträgt ca. + € 25.500,-- (monatlicher Eingang: € 2.073,24 und € 24.878,88 p.a.).

Seitens der WE bestanden keine Fragen zur Jahresabrechnung 2023.

Wie informiert, wurde mit der WEG-Novelle 2022 mit Wirksamkeit ab 1. Juli 2022 eine WE-rechtliche Mindestrücklage gemäß § 31 Abs 1 WEG in der Höhe von € 0,90 je m² Gesamtnutzfläche und Monat festgelegt, welche einem gesetzlichen Valorisierungsmechanismus unterliegt, der ab 1. Jänner 2024 erstmalig schlagend wurde. Ab 1. Jänner 2024 beträgt die gesetzliche Mindestrücklage € 1,06 je m² Gesamtnutzfläche und Monat.

Die Rücklagenbeiträge wurden ab 1.2024 von € 0,68/m² Nutzfläche auf € 0,80/m² Nutzfläche (im Prozentsatz der Valorisierung der Mindestrücklage) angehoben. Diese Mindestdotierung darf grundsätzlich nur in gesetzlich taxativ aufgezählten Ausnahmefällen unterschritten werden, welche für Ihre Liegenschaft nichtzutreffend sind.

Mit dieser Bestimmung hat der Gesetzgeber auch dem Klimaschutzgedanken Rechnung getragen, nämlich dass bei der Bemessung der Rücklage auch künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung Berücksichtigung finden sollen. Es besteht hier nicht der Anspruch, dass mit der Rücklage eine vollständige Kostendeckung erreicht werden soll, aber es soll zumindest eine Basis

hierfür geschaffen werden. Weiters soll mit einem gesetzlichen Mindestbetrag auch eine dauerhafte „Unterdeckung“ der Rücklage vermieden werden.

→die Anpassung auf die gesetzliche Mindestdotierung wurde mit den WE besprochen, eine Berechnungsübersicht (Vergleich der derzeitigen Rücklagenbeiträge zum gesetzlichen Betrag pro Top und Monat) vorgelegt und ausgegeben.

→nach Erörterung/Diskussion entscheiden sämtliche anwesenden WE, dass die Rücklagenbeiträge ab Jänner 2025 an die gesetzliche Mindestdotierung angepasst werden.

Tagesordnungspunkt 3.) Vorausschau auf in absehbarer Zeit notwendige Erhaltungsarbeiten:

Verwiesen wird auf die detaillierten Ausführungen gemäß Tagesordnungspunkt 2.) der Eigentümerversammlung vom 18.8.2021 sowie die Vorausschauen 2023+24 ergänzend informieren wir wie folgt (etwaige Preisangaben netto)

a. Diverse Mängel/Reparaturrückstau/Baumeisterarbeiten (Ereignis 2020 0975)

Bei der letzten Versammlung sahen die Eigentümer keinen dringenden Handlungsbedarf, merkten jedoch an, dass bei Regen immer wieder Wasser in die Garagen eintritt und es nach Ansicht der Eigentümer erforderlich ist den „Hügel“, welchen die Fa. Leithäusl im Außenbereich gesetzt hat (um Niederschlagswasser abzuleiten) im Inneren knapp nach dem Tor anzubringen um ein Eindringen von Wasser hintanzuhalten.

*→der Baumeister hat sich dieses Problem im Zuge der Balkonsanierungen angesehen und berichtet, dass er von der Ausführung einer Rampe (Hügel) abrät, da dies nur auf kurze Dauer eine Lösung darstellt. Auch ist die Einfahrtshöhe bereits jetzt schon knapp bemessen und eine Erhöhung von 3cm würde den aktuellen Stand nicht verbessern. Wenn ein höherer Geländewagen in die Garage einfahren würde, dann sind mögliche Schäden am Garagentor selber nicht auszuschließen. **Die langfristige als auch technisch richtige Variante wäre der Einbau eines Rigols vor der Garageneinfahrt.***

Die Kosten für den Einbau des Rigols und Anschluss an den Kanal hat die Firma Kor Bau mit ca. € 3.100,- netto (Preisbasis 2022) angeboten. Die HV hat um Aktualisierung des Kostenvoranschlags ersucht.

Die HV informiert nochmals über die noch nicht veranlassten Maßnahmen, für welche die WE bei der letzten Versammlung, nach Besichtigung vor Ort, keinen dringenden Handlungsbedarf sahen:

Sanieren freigelegter Bewehrungsseisen-Betonsanierung Garage

Sanierung freigelegter Bewehrungsseisen - Betonsanierung Heizraum

Sanierung/Verputzarbeiten von Mauerschäden im Außenbereich

→nach Erörterung/Diskussion kommt man überein, dass diese Punkte in der längerfristigen Vorausschau vorgemerkt werden.

→Was den Einbau eines Rigols (bei der rechten Garage) betrifft, informiert die HV, dass die Kosten lt. dem aktuellen Angebot der Fa. Kor-Bau € 4086,-- netto betragen (die Kosten für die Herstellung einer Rampe „Hügel“ betragen € 1.380,-- ohne Baunebenkosten).

Hr. Samstag informiert, dass das Rigol nahe beim Tor verlegt werden müsste, da Wasser über die Fassade rinnt.

→nach Erörterung/Diskussion entscheiden die WE, dass eine Umsetzung derzeit nicht gewünscht wird und wird das Thema in der längerfristigen Vorausschau vorgemerkt.

b. Sanierung Bleche/Verblendungen Balkone (Ereignis 2024 663)

Wie mittels Rundschreiben am 23.8.24 informiert, hat die Hausverwaltung im Juli 2024 eine Begutachtung mit einem Schlosser (schadhafte Blechblende Top 6) durchgeführt. Bis 6.9.24 sammeln wir den aktuellen

Reparaturbedarf bei den restlichen Wohnungen, um ein konkretes Angebot vom Schlosser erstellen zu lassen und im Zuge der Eigentümerversammlung mit Ihnen die weiteren Schritte besprechen zu können. Die Eigentümer wurden mittels Rundschreiben am 23.08.2024 ersucht, etwaigen Sanierungsbedarf bis 6.9.2024 bekannt zu geben.

→Der Spengler Gobeljic hat das Anfertigen der Balkonverblendung inkl. Lieferung + Montage (Blech ca. 4250 x 300mm, 3mm stark, verzinkt u. beschichtet in Farbe nach Wahl, eingefasst in einem Rahmen aus 40 x 20 L-Profil, seitlich u. mittig befestigt zum Preis von € 935,- netto pro Stück angeboten.

Die HV informiert, dass bis dato die WE nachstehender Wohnungen Sanierungsbedarf angemeldet haben, der Schlosser bis 25.9. auf Urlaub war und jedenfalls noch mal vor Ort muss um bei den betroffenen Balkonen Maß zu nehmen (Fotos von schadhaften Balkonverblendungen werden gezeigt): Top 6, Top 9, Top 10, Top 14 (wollte noch Bescheid geben), Top 18 (+ Anmerkung - siehe nachstehend), Top 25.

Fr. Wagner (Top 26) teilte mit, dass die Blechblende bei Ihrem Balkon in Ordnung aussieht, bei Top 11 besteht kein Bedarf. Fr. Bonifazi merkt an für Top 2+22 noch Bescheid geben zu wollen, Fr. Kosik (Top 25) gibt bekannt, dass ein Tausch bei Ihrem Balkon nicht dringend ist- andere WE meinen, dass es nicht einfach ist, dies zu beurteilen, da die Blende bei den höher gelegenen Balkonen nur begrenzt einsehbar ist.

→Nach Erörterung/Diskussion einigt man sich darauf, dass primär die Blechblenden bei den Balkonen der Wohnungen Top 6 (Fr. Böckl) u. Top 9 (Fr. Pölzlbauer) getauscht werden (→Kosten gesamt somit bei 2 Wohnungen € 1.870,--). Längerfristig wird die Balkonverblendung auch bei einem Großteil der anderen Wohnungen zu erneuern sein; mangels begrenzter finanzieller Mittel auf der Rücklage möchte man diese Erhaltungsarbeiten aber noch etwas aufschieben.

Anm. Top 18 Fr. Rieper via E-Mail:

Ihr wäre es wichtig, dass für die Wasserrinne am Balkon eine gute Lösung gefunden wird, da in dieser trotz der guten Reinigung im Herbst, wieder Wildwuchs vorhanden ist, beim Nachbarbalkon Top 19 ist dies nicht der Fall ist, da hier die Rinne anders konzipiert wurde.

Weiters teilte die Eigentümerin mit, dass sie Ihre Originalfenster in regelmäßigen Abständen abschleifen und lasieren lässt (dies wird auch heuer wieder passieren), allerdings sind die Leisten der straßenseitigen Fenster so desolat, dass angefragt wurde, ob der Schlosser Metallleisten anbringen könnte (auf ihre Rechnung) – besteht dieses Problem auch bei anderen WE?.

Fr. Urban meint, dass die Erneuerung eigentlich eine Spenglerarbeit darstellt. Anm.HV: der Spengler Eder, welchen wir primär befragten und der auch bei der Erstbesichtigung dabei war, teilte mit, dass es sich hierbei um eine Schlosser-u. keine Spenglerarbeit handelt.

c. Foliendach (Ereignis 2022 0949)

Aufgrund von Wassereintritten und durchgeführten Abdichtungsmaßnahmen hat der Spengler Mathesz darauf hingewiesen, dass sich das Foliendach in sehr schlechtem Zustand befindet und nur mehr generalsaniert werden kann.

Die Folie liegt nur auf, ist nicht verklebt und die Hochzüge sind bereits stark unter Spannung und weisen tlw. massive Faltenbildung auf, auch gibt es offene Stellen in diesen Bereichen. Die Dachgullys wurden durch die Spannung bereits nach oben gehoben, so dass Wasser nicht mehr ungehindert ablaufen kann. →das Dach ist mittelfristig zu erneuern (bei ca. 750m² ist mit Kosten von ca. 300.000,-zu rechnen).

Hr. Kraft berichtet, dass das Dach von mehr als 20 Jahren von der Fa. Wagner komplett neu hergestellt wurde. Fr. Schatz merkt an, dass sie mit der letzten Reparatur der Fa. Mathesz sehr zufrieden war und es seitdem zu keinen weiteren Wassereintritten kam.

Anm. HV: um 1:1 vergleichbare Kostenvoranschläge zu erhalten, ist eine Mengen- bzw. Massenermittlung empfehlenswert, die als Basis für die Erstellung der Ausschreibung oder exakter Kostenberechnungen dient. Für Einzelmaßnahmen erhält man nur dann eine Förderung, wenn die Kosten einschließlich der mit der Darlehensaufnahme verbundenen Finanzierungskosten in 80% der voraussichtlichen Einnahmen der nächsten 5 Jahre keine Deckung finden (als Einnahme ist für Wohnungseigentumsobjekte zumindest 80% des Richtwertes anzusetzen).

→ die WE sind an einer Umsetzung dieser Erhaltungsmaßnahme sehr interessiert und kommt man nach Erörterung/Diskussion überein, dass ein konkreter Kostenvoranschlag für die Generalsanierung des Daches eingeholt werden soll, anhand dessen eine Beschlussfassung erfolgen sowie mögliche Finanzierungsvarianten (Sondervorschreibung/Darlehen) ausgearbeitet werden können. Bei positiver Zustimmung werden selbstverständlich weitere Vergleichsangebot eingeholt.

Fr. Kosik regt die Montage einer Photovoltaikanlage am Dach an, dieser Vorschlag soll derzeit noch nicht weiterverfolgt werden.

Hr. Kraft informierte die HV am 1.10.2024, dass die letzte Generalsanierung des Flachdaches im Jahr 1991 durch die Firma Wagner erfolgt ist und das Dach daher bereits eine Lebensdauer von 33 Jahren hinter sich hat (die damaligen Kosten betrugen ATS 918.000,-).

d. Aufzug Antriebsregelung (Ereignis 2024_226)

Im Zuge einer Störungsbehebung durch die Firma Kone, stellte diese fest, dass die Erneuerung der Antriebsregelung erforderlich ist. Die Kosten betragen ca. € 7.400,- netto. Wir haben die Firma Liftmont ebenfalls um Überprüfung, Rückmeldung und -falls tatsächlich erforderlich- um Angebotslegung ersucht.

Anm.HV: Wir haben eine andere Liftfirma, nämlich Hrn. Ivancok von der Fa. Liftmont befragt und teilte dieser nach Besichtigung vor Ort mit, dass der Aufzug einwandfrei fährt und er weder im Wartungsbuch, noch im Fehlerspeicher diesbezügliche Einträge vorgefunden hat, auch eine Beanstandung durch den TÜV liegt bis dato nicht vor (dies bestätigte auch Fr. Steiger).

→ **aktuell ist daher keine Veranlassung erforderlich**, nur wenn sich derartige Störungen häufen würden (der Vergleichspreis bei der Fa. Liftmont für die Erneuerung der Antriebsregelung würde dzt. ca. € 5.000,-- betragen).

Längerfristige Vorausschau:

- **Brandschutztüren zur Garage (Ereignis 2020_0974)**

Die Kosten lt. Angebot Metalltechnik Lechner betragen € 325,80 (Preisbasis 2020).

→ bei der letzten Versammlung am 18.8.21 sahen die Eigentümer keinen Handlungsbedarf, da die Schlösser funktionstüchtig sind.

- **Aufzug-Evaluierungsbericht des TÜV (Ereignis 2021_0319)**

Mängel gemäß Risikostufe hoch sind bis spätestens 12.2027 durchzuführen → ein Angebot der Firma Kone wird zeitgerecht angefordert, bei geringen Kosten erfolgt die Auftragsvergabe im Zuge der ordentlichen Verwaltung.

→ Eine Anfrage an die Fa. Kone ist bereits erfolgt, dem Prüfbericht konnten wir nur Mängel lt. Risikostufe mittel u. niedrig entnehmen.

- **Kellerfenster Allgemeinbereiche**

Es sind diverse Risse im Glas vorhanden, an den darunterliegenden Wänden sind Wasserspuren sichtbar (eine Sanierung ist derzeit nicht akut).

- **Gemeinschaftsheizanlage (Ereignis 2020 0909):**

Die Fa. Farthofer hat 2 Varianten angeboten:

Erneuerung der Heizungsanlage ohne Warmwasser-Speicher (Bösch Gas-Brennwert-Standheizzentrale) - Kosten € 44.780,33

Erneuerung der Heizungsanlage inkl. Warmwasser-Speicher (Bösch Gas-Brennwert-Standheizzentrale, Hochleistungs Wassererwärmer 540 Liter) – Kosten € 53.955,53

(Preisbasis 2018)

Bei einem Angebot bleibt der alte Warmwasserspeicher bestehen und bei dem anderen wird dieser sogleich mitgetauscht. Sinnvoller u. wirtschaftlicher ist jedenfalls der Tausch der kompletten Anlage in einem Zug, anstatt den Warmwasserspeicher ein paar Jahre später tauschen zu lassen. Ein komplett neuer Leitungstausch ist laut Auskunft der Firma Farthofer keinesfalls erforderlich und wird die neue Heizungsanlage an die bestehende Rohrinstallationen angeschlossen.

Die Firma DI Legerer hat sich die Heizungsanlage ebenfalls angesehen, hinsichtlich der Umstellung auf eine thermische Solarlösung und mitgeteilt, dass die Gesamtkosten für die Errichtung einer Solaranlage inklusive dazugehörige Einbindung in die Warmwasserbereitung die Gesamtkosten von € 45.000,00 vermutlich weit übersteigen würden und eine Amortisation von unter 15 Jahren nicht realistisch ist. Lt. Hrn. Strobl werden auch aktuell noch viele neue Gasanlagen eingebaut.

→ nach Erörterung/Diskussion sehen die WE derzeit keine Notwendigkeit die Heizung zu erneuern.

Anm.HV: Die gesamte Hauselektrik ist nicht auf dem neuesten Stand und ist eine Erneuerung/Sanierung spätestens gemeinsam mit der Erneuerung der Heizungsanlage zweckmäßig, aufgrund der Besprechungen bei der letzten Eigentümerversammlung wurden die unbedingt notwendigen Positionen (wie u.a. Durchführung der Schutzmaßnahme Nullung, Installation eines kombinierten Blitz- und Überspannungsableiters für die Verbindung an den äußeren Blitzschutz sowie kaputte Leuchten in LED getauscht).

- **Önorm B 1300 - Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude**

Auch bei der letzten Eigentümerversammlung haben sich alle anwesenden weiterhin gegen die Vornahme der Önorm B1300 ausgesprochen. Jedenfalls sind die Eigentümer weiterhin dazu angehalten, Sichtkontrollen -wie bisher- in Eigenregie vorzunehmen und etwaige augenscheinliche Mängel unverzüglich an die Hausverwaltung zu melden.

→ Die Önorm B 1300 stellt gesammeltes Fachwissen dar, welches die Sorgfalt von Grundeigentümern besonders in Fragen der Bauwerkehaftung konkretisiert. Die Überprüfung eines Gebäudes nach dieser Norm dient der Haftungsminimierung, zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Schadenersatzansprüchen und verhindert somit den Vorwurf, dass sich Eigentümer sorglos in Bezug auf Risiken, die sich aus dem Bauzustand ergeben, verhalten haben.

Verkehrssicherungspflicht versus Bestandsschutz: nach den baurechtlichen Grundsätzen kann eine Liegenschaft grundsätzlich so bleiben, wie sie baubewilligt wurde. Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes allerdings sind für straf- bzw. schadenersatzrechtlich relevante Sachverhalte aktuelle Normen als Sorgfaltsmaßstab heranzuziehen. Öffentlich-rechtliche Vorschriften stellen nur eine Mindestanforderung

an Sicherheitsvorkehrungen dar und müssen Liegenschaftseigentümer grundsätzlich Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Gefahrenquellen treffen (die Judikatur stellt sich daher gegen oder über bestehendes Baurecht, was durchaus Anlass zu Diskussionen bzw. Kritik bietet).

→ nach Erörterung/Diskussion entscheiden sich die WE auch diesjährig gegen den Evaluierungsbericht und bleibt das Thema in der längerfristigen Vorausschau.

- **Blitzschutz (Ereignis 2021_1534)**

Blitzschutzanlagen sind im 5- Jahresintervall zu prüfen - die letzte Überprüfung fand am 25.11.2021 statt.

Erledigte bzw. beauftragte Arbeiten:

- ✓ Garagentor ostseitig (Ereignis 2024_604) – Erneuerung durch Firma Heller erfolgt
- ✓ Umrüstung Aufzugsnotruf (Ereignis 2024_428) – Firma Kone mit der Umrüstung beauftragt

Aufgrund der noch bis Ende 2024 laufenden Telefon-Festnetzsystemumstellungen von analog auf digital durch den Telekomversorger ergibt sich aus technischen Gründen bei vielen Aufzugsanlagen die Notwendigkeit das Notrufsystems der Aufzugsanlage auf GSM-Übertragung umzurüsten oder zu adaptieren. Kosten € 54,--/Monat (keine weiteren Kosten im Falle eines Defekts des Notrufgeräts und die Telekom entfallen hinkünftig)

- ✓ Heckenschnitt/Zufahrt Garage (Ereignis 2024_397) – durch KDW erledigt
- ✓ Blech durch Sturm gelöst (Ereignis 2024_325) – Firma Present United gesichert u. montiert
- ✓ Gangtür 2.Stock – Türband (Ereignis 2024_624) – Reparatur Fa. Hauptfeld
- ✓ TÜV Mangel (Manipulationsschutz für Notentriegelung, Ereignis 2024_731) – Firma Kone beauftragt

Tagesordnungspunkt 4.) Information/Allfälliges/Beiträge der Wohnungseigentümer

- **Spielgeräte im allgemeinen Garten der Liegenschaft**

Verwiesen wird auf die detaillierten Ausführungen in den Informationsschreiben vom 18.8. u.1.10.2015 sowie dem Protokoll der Eigentümerversammlung 2016.

- **Information – WEG- Novelle 2022**

- **Ausstieg aus fossilen Brennstoffen /dekarbonisierender Heizungswechsel**

zu diesen beiden Themen siehe detailliert in der Vorausschau 2023

→ Der Nationalrat hat in seiner Sitzung vom 15.12.2023 das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG), mit dem ein bundesweites Regelwerk für den Ausstieg aus Öl u. Gas in Bestandsgebäuden geschaffen werden sollte, nun in wesentlich abgemilderter Form, als noch im Begutachtungsentwurf vorgesehen, beschlossen. Das nunmehrige EWG sieht vor, dass – von einem Einbauverbot für fossil betriebene Anlagen im Neubau abgesehen – der Ausstieg aus fossil betriebenen Anlagen, nicht mit verbindlichen gesetzlichen Vorgaben, sondern mit förderrechtlichen Anreizen und somit durch wesentliche Erhöhungen von Förderungen für einen Heizungstausch und thermische Sanierungen, gelingen soll.

- **Information Sanierungskonzept+Förderungen:**

Grundsätzlich sind 2 Arten von Sanierungskonzepten denkbar:

1. „normales“ Sanierungskonzept: die Eigentümer definieren, welche Erhaltungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen dieses enthalten soll (jedenfalls bei größeren Sanierungsmaßnahmen zweckmäßig!).
2. Das Land fördert bei Mehrfamilienhäusern 50% der Kosten bis max. € 5.000,--. Dieses Konzept ist wesentlich umfangreicher und ist der Inhalt weitestgehend vordefiniert. Das geförderte Sanierungskonzept muss neben der Bestandsaufnahme/Bauteilfeststellung auch u.a. einen Energieausweis (Bestands- und Renovierungsausweis), die Darstellung möglicher thermischer und haustechnischer Maßnahmen, eventuell

Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnkomforts bzw. der Nutzflächenerweiterung, eine Kostenschätzung sowie mögliche lukrierbare Förderungen enthalten.

Förderungen:

Es gibt sowohl Landes- als auch Bundesförderungen. Die Bundesregierung fördert thermische Sanierungen von Gebäuden die alter als 15 Jahre sind, wobei sowohl umfassende Sanierungen, als auch Teilsanierungen förderungsfähig sind, die den Heizwärmebedarf um mindestens 40% senken. Einzelbauteilsanierungen werden ebenso gefördert, die Förderhöhen variieren je nach Art der Sanierung bzw. der Investitionshöhe, wobei eine Förderung für max. 50% der Kosten gewährt werden kann.

Das Land NÖ gewährt einen 4%-tigen Annuitätenzuschuss auf die förderfähigen Sanierungskosten um die Rückzahlung des Bankdarlehens für einen Zeitraum von 10 Jahren zu unterstützen. Gefördert werden ua. Dämmungen der Außenhülle, der obersten bzw. untersten Geschoßdecke, des Daches, ein Fenstertausch udgl.

Fakt ist, dass man für geförderte umfassende Sanierungsmaßnahmen einen Planer (die Planungskosten werden ebenso gefördert) und für die Förderungseinreichung ein Sanierungskonzept (anhand Variante 2) benötigen wird; mitunter öffentliche Ausschreibungen erfolgen werden (bei einem Sanierungsvolumen > € 400.000,--) und auch mit einer längeren Vorlaufzeit bis zur tatsächlichen Umsetzung gerechnet werden muss.

Die HV wurde kürzlich seitens eines Bauträgers informiert, dass die Firmen Vaillant u. Ochsner neue Wärmepumpen auf den Markt bringen werden, die in den einzelnen Wohnungen anstatt der Thermen montiert werden können (es handelt sich hier um eine dezentrale Wärmepumpe, welche nur die jeweilige Wohnung versorgt).

Hr. Architekt Lichtblau hat uns kürzlich für eine andere Liegenschaft in N.Ö. 2 Varianten angeboten (Preisangaben netto):

- (1) Vor-Ort Energie- u. Sanierungs-Check zum Preis von € 1.000,-- (dies beinhaltet eine Begehung des Objekts samt Bericht und Handlungsempfehlungen der Verbesserungsmaßnahmen und der dazu passenden Förderungen).
- (2) Sanierungskonzept (förderbar) – Kosten € 10.000,-- (dies beinhaltet neben der Bestandsaufnahme auch einen Energieausweis (Bestand + nach Sanierung), eine umfassende Darstellung der Sanierungsmaßnahmen (thermische Sanierungen, Sommertauglichkeit, haustechnische Maßnahmen, erneuerbare Energie, Kostenschätzung/Umsetzungsfahrplan, udgl.)

→nach Erörterung/Diskussion kommt man überein, dass die HV ein konkretes Angebot für ein gefördertes Sanierungskonzept einholen und die Umsetzung infolge zur Abstimmung bringen wird.

▪ **Information: PV-Anlagen auf Balkonen; sog. Balkonkraftwerke:**

Der Nationalrat hat am 5. Juli 2024 eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen, die am 1. September 2024 in Kraft treten wird.

Das Anbringen von Photovoltaikanlagen durch einzelne WohnungseigentümerInnen an deren Balkon oder Terrasse, bei dem in der Regel auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, wird durch die Aufnahme in § 16 Abs. 2 Z. 2 WEG zur privilegierten Änderung, für die nach § 16 Abs. 5 WEG künftig auch eine gesetzliche Zustimmungsfiktion angenommen wird (analog der Anbringung von Vorrichtungen zum Langsamladen elektrisch betriebener Fahrzeuge).

Davon umfasst sind Kleinsterzeugungsanlagen mit einer Leistung von weniger als 0,8 kW, die an eine bereits vorhandene Steckdose an Balkon oder der Terrasse angesteckt werden können und lediglich der Versorgung des eigenen Wohnungseigentumsobjekts mit Energie dienen sollen.

- **Zustimmungserklärung Weitergabe Kontaktdaten**

Die Weitergabe von E-Mailadressen bzw. Telefonnummern an Miteigentümer:innen ist aus Datenschutzgründen der Hausverwaltung nur mit Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer:innen möglich, wenn Sie hiermit einverstanden sind, ersuchen wir um ausgefüllte und unterfertigte Rücksendung der beiliegende Zustimmungserklärung.

- **Information Bauwerksbuch (gilt vorerst nur für Wien):**

Das Bauwerksbuch ist inhaltlich nicht neu, dieses existiert bereits für Neubauten bzw. Um- u. Zubauten mit mehr als 2 Geschoßen seit dem Jahr 2014, wo dieses anlässlich der Errichtung erstellt werden muss. Mit der Novelle neu ist, dass das Bauwerksbuch zu registrieren und mit festgesetzten Fristen zu etablieren ist sowie eine Ausweitung für alle Gebäude, die vor 1919 bzw. 1945 errichtet wurden, erfolgte. Das Bauwerksbuch (§ 128a) ist vom Eigentümer, wenn für das Gebäude eine Hausverwaltung bestellt ist von dieser, in elektronischer Form zu führen und der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen. Das betrifft zunächst Gebäude, die vor dem 1.1.1919 errichtet wurden, und damit also auch sämtliche Gründerzeithäuser. Für sie muss ein solches Bauwerksbuch spätestens am 31.12.2027 vorliegen. Noch etwas länger haben Eigentümer von Häusern Zeit, die zwischen 1.1.1919 und 1.1.1945 errichtet wurden -für sie lautet der Stichtag 31.12.2030. Für Liegenschaften mit Baudaten nach 1945 sind derzeit noch keine Umrüstfristen bekannt, es ist aber zu erwarten, dass diese auch folgen werden (lt. unseren Informationen wurde Ihre Liegenschaft ca. 1978 gebaut). Das Bauwerksbuch umfasst auch einen Großteil der Önorm B1300 (die eher den Sorgfaltsmaßstab von Liegenschaftseigentümern definiert)._

Die Erstellung von Bauwerksbüchern bieten z.B. die Firmen IFS, Attensam aber auch Ziviltechniker oder Baumeister an. Die Fa. IFS verrechnet Kosten gestaffelt nach Nutzfläche – für Ihr Liegenschaft würden die Kosten € 3.490,-- netto betragen (zu diesem Preis würde die Fa. IFS den gesamten Bauakt ausheben, digitalisieren, die Dateien gemäß den Empfehlungen der MA37 benennen, das Objekt begehen, eine Fotodokumentation anfertigen, das Bauwerksbuch in digitaler Form auf USB-Stick bereitstellen und die Bestätigung bei der Behörde uploaden inkl. Bestätigung der Erstbegehung.

- **Wassereintritte bei den Wohnungen Top 1,2,3+4 (Ereignis 2024_871)**

Aufgrund des insbesondere am Wochenende 13.-16.9. 24 stattgefundenen Starkregenereignisses kam es zu Wassereintritten in diese Wohnungen.

→der Spengler Eder wurde von der HV verständigt und teilte auf unsere telefonische Nachfrage mit, dass er bereits Termine mit den betroffenen Parteien vereinbart hat, ursächlich dürfte eine Wartungsfuge sein.

→Hr. Eder wird ein Angebot schicken (dieses ist bis dato noch nicht eingelangt), die Wartungsfuge sollte alle paar Jahr kontrolliert werden („normale“ Regenfälle dürften allerdings nichts ausmachen).

Die HV weist darauf hin, dass die Folgeschäden durch Niederschlagswasser an festverbundenen Gebäudeteilen (wie Malerei, Tapeten geklebter Boden, udgl.) bei der Gebäudeversicherung eingereicht werden können und hierfür ein Kostenvoranschlag erforderlich ist.

→die HV wird eine Sanierungsfirma um Terminvereinbarung mit den Eigentümern der Wohnungen Top 1,2,3,4 u. 26 (hier ist im Vorjahr ein Wasserschaden aufgetreten) ersuchen und die Angebote infolge bei der Versicherung einreichen; nach Freigabe und Ursachenbehebung können die Sanierungsarbeiten beauftragt werden.

- **Laubengang EG- Belagsarbeiten (Ereignis 2024_973)**

Fr. Steiger berichtet, dass die Laubengangflächen im gesamten EG-Bereich bei Schnee/Regen sehr rutschig sind.

→die HV wird einen Kostenvoranschlag zur Abstimmung für die Herstellung eines neuen Belags (rutschfeste Fliesen oder Betonplatten – wie im oberen Laubengang) einholen.

Hr. Kraft informierte die HV am 1.10.2024, dass im Jahr 2011 der gesamte Laubengang vor den Wohnungen im 2. Stock saniert wurde, da die Isolierung zu den unterhalb gelegenen Zimmern bereits schadhaft war und immer wieder Wasserschäden auftraten. Die Sanierungsarbeiten erfolgten damals durch die Firmen Wagner (Verblechung, Abdichtung) und Weidl (Entfernung Terrazzoplatten, Neuverlegung Betonplatten) zu Gesamtkosten von rd. €26.000,--. Nachdem sämtliche Balkone und der obere Laubengang bereits schadhaft waren, muss davon ausgegangen werden, dass dies auch auf den Laubengang im Erdgeschoss zutrifft und ein Austausch der Terrazzofliesen gegen einen rutschfesten Belag daher gemeinsam mit der Sanierung der desolaten Isolierung erfolgen sollte (die Kosten für eine Sanierung werden sich gegenüber 2011 wohl annähernd verdoppelt haben).

- **Mäuseproblem (Ereignis 2024_974)**

Fr. Ilic berichtet, dass vermehrt in der kühleren Jahreszeit Mäuse am Balkon gesichtet werden, auch andere WE berichten von ähnlichen Problemen bzw. kommen die Mäuse sogar bis in die Wohnung.

→die HV wird eine Schädlingsbekämpfung organisieren, mitunter ist es zweckmäßig, dass regelmäßig Köderauslegungen erfolgen.

- **Lampe Laubengang 2.Stock (Ereignis 2024_968)**

Fr. Ilic macht darauf aufmerksam, dass sich die Halterung der Leuchtstoffröhre am Laubengang im 2.Stock gelöst hat.

→die HV hat am 27.9.24 die Fa. Legerer um Befestigung ersucht.

- **Balkonsanierung der Wohnungen Top 14,15,16.17 (Ereignis 2024_975)**

Nachdem sämtliche Balkone im Erdgeschoß saniert wurden, sollten auch diese Balkone im 1. Stock instandgesetzt werden.

→die HV wird den Spengler Eder um Besichtigung und Kostenbekanntgabe ersuchen: die Veranlassung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verwaltung.

Frau Schatz befragt Ihre Miteigentümer, ob Sie etwas dagegen haben, wenn Sie vor Ihrer Wohnungstüre beim Laubengang ein durchsichtiges Plastikrollo, welches man hochziehen kann, als Schutz im Herbst/Winter anbringt, da der Schnee bis zur Eingangstüre gelangt →es bestehen keine Einwände seitens der Miteigentümer.

2024 10 06 Karin Fommer-Aust