

# PROTOKOLL WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG 2022

**Liegenschaft:** 1100 Wien, Waldgasse 18  
**Versammlungsort:** Besprechungszimmer der Pretsch Immobilienreuehand GmbH  
**Termin:** Dienstag, 22. November 2022, 18:00 Uhr

Die ordentliche Wohnungseigentümer-Versammlung wurde gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (BGBl. I Nr. 70/2002 insb. § 25) mit Schreiben an alle Wohnungseigentümer ordnungsgemäß angekündigt.

Anwesend waren:

Top	Wohnungseigentümer	Vertreten durch	Anteile
1	Ing. Markus und Christa Anibas	Ing. Markus Anibas (Bruder)	73
3	Robert Knotek	mitanwesend: Johann und Elfriede Knotek (Eltern)	60
5	Monika Windisch	Josef Klein (Vater)	66
7	Leopold und Andrea Leonhartsberger	Verena Leonhartsberger (Tochter) mitanwesend: Dominik Schachenhofer	65
8	Alfred Horvath		70
12	Hermine König		70
14	Isabella Wurmb		65
16	Gertraude Hafner	Hermine König	66
17	Kim Vanorek	anwesend bis 19:00 Uhr	62
19	Dominik Thiesz	mitanwesend: (Vater) Gerhard Thiesz	60
20	Ernst Vanorek		66
21	Gerda Kerschbaumer		61
23	Erwin und Christa Pregesbauer	Johanna Dangl	59
28	Helmut Graf		51
<b>Anwesenheit (Anteile von Gesamt 1.682)</b>			<b>53,15% 894</b>

\*\* Vollmacht erteilt

\*\*\* Vollmachten werden innerhalb von 14 Tagen nachgereicht  
 Sollten diese nicht einlangen, können die Anteile nicht mitgezählt werden.

Seitens Immobilienverwaltung Pretsch waren anwesend:

- Prokurist Mag. Thomas Gutmann
- Elisa Piacente

## BESPRECHUNGSERGEBNISSE:

### I) BEGRÜSSUNG UND ALLGEMEINES

Herr Mag. Gutmann begrüßt die anwesenden Eigentümer bzw. deren Vertreter zur Eigentümerversammlung. Eingangs wird die Wichtigkeit der Eigentümerversammlung für die ordentliche Liegenschaftsverwaltung betont, weil so wichtige Themen - das gemeinsame Eigentum betreffend - unter den Eigentümern direkt besprochen werden können. Daher ist die Teilnahme der Eigentümer an der Eigentümerversammlung von wichtiger Bedeutung.

Die Eigentümerversammlung wird als **Präsenzveranstaltung** abgehalten. Als besonderes Service ist die Teilnahmemöglichkeit an der Eigentümerversammlung mittels Online-Zugang angeboten. Aus Sicht der Verwaltung ist ein derartiger Online-Zugang zu einer Eigentümerversammlung aufgrund eingeschränkter Bild- und Tonverbindung nicht ausreichend geeignet, um ideale Beteiligung externer Teilnehmer an mitunter aufkommenden Diskussionen sicher zu stellen. Grundsätzlich wäre der Abhaltung von rein persönlichen Eigentübertreffen der Vorzug einzuräumen. Angesichts der herrschenden Situation rund um COVID wird die Einberufung einer Eigentümerversammlung im Präsenzformat mit der Möglichkeit eines Online-Zugangs für interessierte Eigentümer trotzdem sinnvoll erachtet.

Gemäß Schreiben vom 19.1.2022 wurden alle Eigentümer mittels Fragebogen ersucht der Verwaltung bekanntzugeben, ob und in welcher Form (Präsenzformat oder Online) Eigentübertreffen präferiert werden. Demnach haben 7,37% der Eigentümer ihr Interesse an der Teilnahme an digitalen Online-Eigentübertreffen zum Ausdruck gebracht, 36,03% der Eigentümer haben persönliche Eigentübertreffen bevorzugt und 15,22% haben sich mit beiden Varianten (Online und/oder Präsenz) einverstanden erklärt. 12,49% der Eigentümer wollten aufgrund Bedenken hinsichtlich COVID-Infektionsgefährdung an Eigentübertreffen mit persönlicher Anwesenheit sicherheitshalber lieber nicht teilnehmen. 21,17% der Eigentümer haben angegeben mangels technischer Kenntnisse und Möglichkeiten an Online-Eigentübertreffen nicht teilnehmen zu können.

**Angesichts des Auswertungsergebnisses wurden beide Möglichkeiten (Online oder Präsenz) eingeräumt der gegenständlichen Versammlung beizuwohnen.**

Allgemein wird informiert, dass allen Eigentümern der Online-Zugang für Zwecke der Teilnahme am 15.11.2022 elektronisch angeboten wurde um bei Bedarf und Interesse davon mittels bekanntgegebenen Link Gebrauch machen zu können. **Von der angebotenen Online-Teilnahmemöglichkeit für die gegenständliche Versammlung wird kein Gebrauch gemacht.**

**Immobilientreuhand** und Immobilienverwaltung bedürfen der Partnerschaft mit der Eigentümergemeinschaft, weil nur **auf Basis guten Vertrauens** der Auftraggeber ordentliche Verwaltungsdienstleistung erbracht werden kann. Es wird festgehalten, dass der Wohnungseigentumsverwalter Dienstleister ist und für die auftragsgebenden Eigentümer tätig ist, so die **Interessen der Eigentümermehrheit zu verfolgen** hat. Das bedeutet aber weiter, dass es der Verwalter **nicht immer allen Recht** machen kann und nach **demokratischen Grundprinzipien** innerhalb der Eigentümergemeinschaft die **Mehrheit über die Minderheit entscheidet**. Die Verwaltung selbst nimmt in diesem Zusammenhang die Rolle des **Moderators** und gegebenenfalls **Mediators** ein, die aber **weder Richter oder Detektiv, noch Behörde oder Exekutive** sein kann.

Die Verwaltungstätigkeit umfasst primär die **Vertretung der Eigentümergemeinschaft nach außen** und damit die Unterstützung bei der **Erfüllung von Aufgaben und Pflichten** der Eigentümergemeinschaft (z.B. in Bezug auf Schneeräumung), und Unterstützung bei der **Erzielung von Problemlösungen**, weiters die **Bezahlung und Abrechnung** der anfallenden gemeinschaftlichen Kosten unter Berücksichtigung getroffener Vereinbarungen über die Kostenaufteilung, samt **Inkasso** der dafür notwendigen, anteiligen Beiträge von den einzelnen Eigentümern, sowie **Beratung über Sanierungsbedarf** und **Organisation von laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten** an der Liegenschaft (gegebenenfalls erst nach Feststellung der mehrheitlichen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft).

**Keine Unterstützung** kann in jenen Bereichen angeboten werden, **wo Eigentümerinteressen gegeneinander** stehen.

Die Eigentümer sind berechtigt **Anträge an die Eigentümergemeinschaft** (vertreten durch die Verwaltung) zu richten. Die Verwaltung würde diesfalls, soweit nötig, bei der Entscheidungsfindung innerhalb der Eigentümergemeinschaft unterstützen versuchen, Anträge im Rahmen der Eigentümerversammlung zur Diskussion und Entscheidung anbieten und im Falle mehrheitlicher Zustimmung nach Einhaltung der Rechtsmittelfrist gegebenenfalls realisieren.

Es wird allgemein informiert, dass bestimmte Maßnahmen durch mehrheitliche Zustimmung der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden können, während für gewisse andere Angelegenheiten alle Eigentümer Ihre Zustimmung geben müssen und andererseits zahlreiche Aufgaben von der Verwaltung erledigt werden dürfen und müssen, ohne dass es dafür einer ausdrücklichen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bedarf. Wenn im Rahmen der Versammlung diskutierte Themen und Maßnahmen nicht auf der Tagesordnung vorgesehen sind kann darüber zwar gesprochen, aber mitunter keine Entscheidung getroffen werden. Es wird daher empfohlen zu diskutieren gewünschte Themen zumindest 3 Wochen vor der Versammlung der Verwaltung zur Kenntnis zu bringen.

**Bei der diesjährigen Eigentümerversammlung ist mit 53,15% mehrheitliche Anwesenheit der Eigentümer (persönlich selbst oder vertreten) zu verzeichnen.**

**Bei der letzten Eigentümerversammlung am 19.2.2019 war mit 77,47% mehrheitliche Anwesenheit von Eigentümern (selbst oder vertreten) gegeben.**

Bei früheren Eigentümerversammlungen in den Jahren 2017, 2013, 2012 und 2010 war ebenfalls jeweils mehrheitliche Teilnahme von Eigentümern an den Eigentümerversammlungen zu verzeichnen.

**Im Jahr 2015 kam mit nur 47,32% der Eigentümer nach Anteilen gemessen anwesend oder vertreten keine Mehrheit zustande.**

Herr Mag. Gutmann informiert über die Möglichkeit der Bevollmächtigung von Vertretern zur Teilnahme an der Versammlung und Ausübung des Stimmrechts bei Beschlussfassungen. Ebenso kann ein Eigentümer das Stimmrecht für einen anderen Eigentümer auch ohne vorhergehende Vollmachtserteilung ausüben, wenn die entsprechende Vollmacht innerhalb von 14 Tagen nachgebracht wird.

Allgemein wird informiert, dass Eigentümerversammlungen dem Wohnungseigentumsgesetz entsprechend planmäßig alle 2 Jahre abzuhalten wären, wonach eine ordentliche Eigentümerversammlung (von COVID unabhängig) eigentlich bereits im Jahr 2021 fällig gewesen wäre. Gemäß jüngst ergangener Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz ist eine Fristerstreckung für die Abhaltung der im Jahr 2021 planmäßig zu haltenden Eigentümerversammlungen (um ein weiteres Jahr) möglich und kann der Termin der gegenständlichen Eigentümerversammlung fristgerecht und gesetzeskonform bestätigt werden. Trotzdem wird um Verständnis dafür ersucht, dass erst jetzt wieder eine Eigentümerversammlung anberaumt wurde.

- **WEG-Novelle 2022**

Im Hinblick auf die Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft wird über folgende jüngst ergangene Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes berichtet:

Neben der bisherigen Regelung der Beschlussfassung (50%-ige Zustimmung der Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile) besteht seit 1.7.2022 eine weitere Möglichkeit der Entscheidung. Demnach ist nunmehr auch die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, ausreichend einen Beschluss zu fassen, wenn diese Stimmen überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen. Diese Änderung wurde vom Gesetzgeber etabliert, um rechtskräftige Beschlussfassungen auch möglich zu machen, wenn sich zahlreiche Eigentümer nicht an Abstimmungen beteiligen und keine Rückmeldungen auf angebotene Abstimmmöglichkeiten (Fragebögen) geben bzw. weder „JA“ noch „NEIN“ sagen.

**Das Thema wird unter Tagesordnungspunkt IV näher erläutert und behandelt.**

Die Hausverwaltung Pretsch ist seit 1.1.2010 mit der Verwaltung der Liegenschaft 1100 Wien, Waldgasse 18 betraut und mit der Liegenschaft praktisch gut vertraut.

**Herr Mag. Gutmann informiert über die regelmäßige Anwesenheit der Verwaltung in der Liegenschaft. Zwecks Vorbereitung der gegenständlichen Eigentümerversammlung wurde eine offizielle technische Hausbegehung am 17.11.2022 durch Techniker Herrn Ing. Wolfgang Pater und Frau Elisa Piacente von der Verwaltung ohne Teilnahme von Eigentümern absolviert.**

Weiterführende Details über Inhalt und Ergebnisse der Begehung finden sich weiter unten in diesem Protokoll.

## II) LIEGENSCHAFTSABRECHNUNG 2021 UND WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG 2022

Die Kurzfassung der ÖNORM-gerechten Anteilsabrechnung wurde bereits postalisch oder per E-Mail im Laufe der ersten Jahreshälfte allen Eigentümern übermittelt.

Die Langfassung der Abrechnung samt vollständiger Originalbelegsammlung wird den Eigentümern zur Einsichtnahme (mittels Rundlauf im Haus) angeboten. Interessierte Eigentümer können die Abrechnung in der Verwaltung gegen Voranmeldung einsehen oder für einige Tage übernehmen. Danach kann die Abrechnung im Rundlauf innerhalb der Eigentümergemeinschaft weitergegeben werden. Die Eigentümer werden um sorgfältige Behandlung und Obacht auf die Originalbelege, sowie um Rückstellung der Abrechnung nach Rundlauf innerhalb der Eigentümergemeinschaft dringend ersucht.

- **Abrechnung - Abrechnungsergebnisse und Vorschreibungspauschalen**

Von den Anwesenden werden die Abrechnungsergebnisse 2021, sowie anteilige Verrechnung diverser Abrechnungsergebnisse **mit Vorschreibung Oktober 2022** zur Kenntnis genommen.

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Verrechnung von Abrechnungsergebnissen jeweils im Oktober des Folgejahres erfolgt. Demnach wird darüber informiert, dass Guthaben erst mit Vorschreibung Oktober gutgeschrieben und Fehlbeträge erst im Oktober nachverrechnet werden. Es wird darum ersucht Guthabenbeträge nicht bei früheren Zahlungen abzuziehen. Die Guthabenbeträge liegen bis zur Verrechnung im Oktober auf dem Konto der Eigentümergemeinschaft.**

**Im Falle einer Vermietung oder eines Verkaufes sollte mit dem Käufer oder Mieter der Stichtag für die laufenden Zahlungen vereinbart werden um Missverständnisse zu vermeiden.**

a) BK-Allgemein	Guthaben	€	415,06
b) BK-Lift	Guthaben	€	3.527,22

- **Abrechnungskennzahlen – auf Nutzflächenbasis**

Die Anwesenden werden ausführlich über statistische Wirtschaftskennzahlen der Liegenschaft auch im Vergleich zu anderen Liegenschaften informiert. Auszugsweise werden im Folgenden Durchschnittswerte auf Nutzflächenbasis - unabhängig von der tatsächlichen Verteilung in der Abrechnung nach Nutzwerten – für verschiedene Abrechnungskreise wiedergegeben:

➤ Reparaturrücklagenstand per 31.12.2021:	€	123.111,12
➤ Reparaturrücklagendotierung monatlich je m <sup>2</sup> aktuell:	€	1,15
➤ Aufwand BK-Allgemein 2021	€	24.479,60
➤ Aufwand BK-Allgemein 2021 je m <sup>2</sup> :	€	1,65
darin Wasseraufwand	€	0,38
➤ Aufwand BK-Lift 2021 je m <sup>2</sup> :	€	0,30

- **Betriebskosten**

Seitens der Verwaltung wird die aktuelle und historische Entwicklung der Betriebskosten der Jahre 2012 bis 2021 auf der Leinwand anhand von Tabellen und Grafiken den Anwesenden zur Kenntnis gebracht und erläutert. Herr Mag. Gutmann informiert, dass die Betriebskosten mit € 1,65 pro m<sup>2</sup>-Nutzfläche und Monat als angemessen zu beurteilen sind.

- **Wasserkosten und -verbrauch**

Die Anwesenden werden über die teure Kostenposition „Wasser“ und deren Entwicklung im Laufe der Zeit informiert. Es wird berichtet, dass die Betriebskostenposition „Wasser“ im Vergleich zum Jahr 2020 von € 3.962,69 auf € 5.881,53 um 48,42% gestiegen ist.

Änderungen der Wasserkosten hängen mit der Wasserverbrauchsentwicklung (abhängig von Anzahl und Verhalten der Bewohner), aber auch mit den Abrechnungsmodalitäten der Wiener Wasserwerke (Pauschalverrechnung und jährliche Abrechnung) zusammen.

Gemäß den Bestimmungen des Wiener Wasserversorgungsgesetzes haben Grundeigentümer für die Dichtheit der Wasserinnenleitungen Sorge zu tragen.

Die Aufgabe der quartalsweisen Wasserzählerablesung wird vom Firma Attensam wahrgenommen. Die Wasserzählerstände werden von der Verwaltung in Listen eingetragen und deren Höhe und zeitliche Entwicklung wird im Rahmen der Versammlung den Anwesenden zur Kenntnis gebracht.

Der Wasserverbrauch ist mit rund 130 Liter JE BESTANDSEINHEIT UND TAG im Vergleich zu anderen von Hausverwaltung Pretsch verwalteten Liegenschaften als angemessen zu beurteilen. Erfahrungsgemäß (gemäß Stichprobe HV Pretsch) liegt der Wasserverbrauch JE BESTANDSEINHEIT UND TAG bei durchschnittlich 170 bis 250 Liter. Gemäß Wasserwerk MA31 werden Wasserverbräuche in der Höhe von rund 130 bis 150 Liter, allerdings JE PERSON UND TAG gerechnet, angemessen eingestuft.

**Herr Mag. Gutmann empfiehlt allgemein den sparsamen Umgang mit der teuren Ressource „Wasser“ und ersucht um Achtung auf die Dichtheit der Wasserinnenleitungen in den einzelnen Wohnungen durch die Bewohner selbst** (Kontrolle und Vermeidung von rinnenden WC Spülungen und tropfenden Wasserhähnen; lieber Duschen als Baden; lieber die WC-Spülung nur kurz betätigen, wenn der Spülkasten entsprechend ausgestattet ist).

- **Aufzug**

Seitens der Verwaltung wird informiert, dass der Kostenabrechnungskreis „Aufzug“ mit EUR 0,30 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche und Monat netto angemessen zu beurteilen ist. Erfahrungsgemäß bewegen sich diesbezügliche Kosten im Bereich von EUR 0,10 bis EUR 0,30 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche und Monat netto.

Die Aufzugsbetriebskosten konnten durch Wechsel der Aufzugsbetriebsfirma zum 1.1.2021 optimiert werden. Daher hat sich aus dem Abrechnungsergebnis per 31.12.2021 ein Guthaben ergeben.

- **Reparaturrücklage**

Grundlagen für die Definition sind üblicherweise der aktuelle Reparaturrücklagenstand, laufende unterjährige Erhaltungsmaßnahmen, künftiger absehbarer Erhaltungs- und Sanierungsbedarf, sowie Wünsche und Bedürfnisse der Eigentümergemeinschaft. Die Bedeutung der Reparaturrücklage als Sicherheitspolster der Eigentümergemeinschaft (besonders wichtig während Zeiten, in denen einzelne Wohnungseigentümer ihrer Zahlungspflicht nicht ordentlich nachkommen und die Erfüllung gerichtlich erwirkt werden muss oder unvorhergesehene Gebrechens- oder Notfälle größeren Ausmaßes auftreten) wird besonders festgehalten. Aus diesem Grunde wird grundsätzlich empfohlen, eine Reparaturrücklage ausreichender Höhe anzuspüren.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass es sich bei der Reparaturrücklage um dem Zugriff des einzelnen Eigentümers entzogenes Vermögen der Eigentümergemeinschaft handelt und dieses Vermögen treuhändig verwaltet und die Grundsätze Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit berücksichtigend für die Erhaltung und Verbesserung eingesetzt wird.

**Die Reparaturrücklage weist per Jahresende 2021 einen Stand in der Höhe von rund EUR 123.000,- auf und wird aktuell mit EUR 1,15 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche und Monat dotiert.**

Die laufende Reparaturrücklagendotierung ist mit € 1,15 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche vergleichsweise gering zu beurteilen; trotzdem war dies aufgrund der Gleichmäßigkeit und Regelmäßigkeit für die Ansparung des bestehenden Reparaturrücklagenstandes bisher ausreichend.

Die Wohnrechtsnovelle 2022 sieht die Mindestdotierung der Reparaturrücklage in Höhe von € 0,90 je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat ab Juli 2022 verpflichtend vor. Diese Verpflichtung gilt mit der aktuellen Höhe der Reparaturrücklagendotierung erfüllt.

**Der Reparaturrücklage werden zusätzlich laufende Einnahmen für die Vermietung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung Top Nr.4 in der Höhe von EUR 3.834,21 jährlich (für das Jahr 2021) gutgeschrieben.**

- **Keine aushaftenden Wohnbeiträge**

Seitens der Verwaltung wird darüber informiert, dass alle Wohnungseigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen regelmäßig nachkommen und per 31.12.2021 keine Wohnbeiträge ausständig sind.

Allgemein und informativ wird festgehalten, dass der Wohnbeitrag bis zum 5. jeden Monats fällig und zu begleichen ist und es wird ersucht zu berücksichtigen, dass die Konten bei Einziehungsaufträgen ausreichend gedeckt sind, da sonst Rückbuchungskosten der Bankinstitute die Folge sein können. Die Verwaltung wäre gesetzlich verpflichtet ausständige bzw. offene Salden mittels Mahnungen bei schuldig bleibenden Eigentümern einzufordern bzw. einzuklagen und gegebenenfalls innerhalb von 6 Monaten mittels Vorzugspfandrecht auf dem grundbücherlichen Miteigentumsanteil des betroffenen Eigentümers für die Eigentümergemeinschaft sicher zu stellen.

### **III) INSTANDHALTUNG/REPARATUREN**

Wie bereits unter Tagesordnungspunkt I erwähnt wurde zwecks Vorbereitung der gegenständlichen Eigentümerversammlung eine Liegenschaftsbegehung am 17.11.2022 seitens Techniker Herrn Ing. Wolfgang Pater und Frau Elisa Piacente von der Verwaltung ohne Teilnahme von Eigentümern wahrgenommen.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liegenschaftsbegehung um eine REINE SICHTKONTROLLE auf Mängel handelt.**

Der zur Liegenschaftsbegehung erfasste **Bericht** ist **keinesfalls** mit einer **Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300** gleichzusetzen.

In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der Versammlung ein umfassender Überblick über den im Rahmen der Begehung vom Techniker erfassten Liegenschaftszustand abgegeben.

**Dazu gilt festzuhalten, dass – soweit es sich um den Maßnahmenbereich der ordentlichen Verwaltung handelt – die Verwaltung insbesondere zwecks Reduzierung bestehenden Haftungspotentials ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft tätig werden muss.**

- **Information über laufende Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen**

Hoffassade

Im Zuge der Begehung wurden Schäden und Ausbrüche am Fassadenverputz festgestellt.



Aufgrund des aktuellen Zustandes und der damit verbundenen Haftungsgefahr wurde Firma Santrofix mit Sofortmaßnahmen (Abschlagen lockerer und absturzgefährlicher Fassadenteile) an der hofseitigen Fassade beauftragt.

Aufgrund dringend gebotenen Handlungsbedarfs informiert Herr Mag. Gutmann über verschiedene Möglichkeiten der Instandsetzung der hofseitigen Fassade, nämlich **partielle Ausbesserungen** oder **umfassende (konventionelle oder auch thermisch-energetische) Fassadensanierung**.

Bezüglich Fassadensanierung wird informiert, dass **nicht über das „OB“** dieser Maßnahmen, sehr wohl **aber über das „WIE“** diskutiert und entschieden werden kann.

Die **laufende Erhaltung insbesondere der hofseitigen Fassade** wird regelmäßig und zunehmend nötig erachtet; daraus resultierende Maßnahmen müssen von der Verwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung (**zumindest zur Abwehr von Gesundheitsgefahren und Haftungsansprüchen**) wenngleich **unwirtschaftlich zur Erledigung** beauftragt werden.

- **thermisch-energetische Sanierung der Gebäudehülle**

Zu diesem Thema berichtet Herr Mag. Gutmann von Teilnehmern im Rahmen der Versammlung darauf angesprochen über die Möglichkeit einer thermisch-energetischen Gebäudesanierung. Ein umfassendes Sanierungskonzept kann im Gegensatz zur Durchführung von Einzelmaßnahmen mitunter langfristig betrachtet wirtschaftlicher angenommen werden.

Im Laufe der Eigentümerversammlung bringen die mehrheitlich anwesenden Eigentümer ihr grundsätzliches Interesse an thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen zum Ausdruck. Daher findet dieses Thema im Rahmen der gegenständlichen Eigentümerversammlung Behandlung und wird zur Diskussion und Entscheidung angeboten:

Von der Verwaltung würde zunächst die konkrete Prüfung der Machbarkeit und Sinnhaftigkeit thermisch-energetischer Generalsanierungsmaßnahmen an der Liegenschaftshülle empfohlen werden. Dies könnte vorschlagsweise (aber nicht ausschließlich) von technischem Ingenieurbüro immo 360 grad GmbH erhoben werden. In diesem Rahmen könnte die Antragsstellung um Fördermittel der Stadt Wien aus der Förderschiene THEWOSAN in Angriff genommen werden.

**Auf Grundlage der vorgenommenen Erhebungen (Befundaufnahme vor Ort und Erfahrungen der technischen Ingenieure) könnten mögliche und sinnhafte Sanierungsmaßnahmen zum Vorschlag gemacht werden. Alle förderungsrelevanten Feststellungen würden in einem Beratungsbericht festgehalten werden.**

Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist die Sanierung von wesentlichen Teilen der Gebäudehülle Voraussetzung. Ziel dieser Förderung ist den Wärmeverlust und somit auch den Heizwärmebedarf (Energiebedarf) durch entsprechende bauliche Maßnahmen soweit wie möglich zu verringern. Diesbezüglich würde ein nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss in Aussicht gestellt werden.

Auf Anfrage wird informiert, dass der Prozess bis zur Erlangung einer Förderung aufgrund von notwendigen Entscheidungen der zuständigen Behörden erfahrungsgemäß ca. zwei Jahre beträgt. Ohne Inanspruchnahme von Fördermittel wäre die Abwicklung von Sanierungsmaßnahmen deutlich rascher möglich. Erfahrungsgemäß ist die Dauer der Bauarbeiten mit rund 6 bis 9 Monaten zu erwarten.

**Allgemein wird festgehalten, dass der derzeitige Reparaturrücklagenstand für die Finanzierung der thermisch-energetischen Gebäudesanierung nicht ausreichend festzustellen ist.**

Da thermisch-energetische Generalsanierungsmaßnahmen auch den Tausch der bestehenden Wohnungsfenster umfassen wird in Erinnerung gerufen, dass die Vereinbarung über die Erhaltungspflicht von Wohnungsfenstern und -türen 100%-ig schriftlich und rechtswirksam zustande gekommen ist. Daher werden diesbezügliche Aufwendungen nicht aus der Reparaturrücklage zu entnehmen sein.

Die Verwaltung wird von Anwesenden darum ersucht als Entscheidungsgrundlage eine Grobkostenschätzung für thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen einzuholen. Herr Mag. Gutmann erklärt, dass Bauunternehmen kaum bereit sind kostenlose Angebote zu legen. Soweit Eigentümer die Möglichkeit hätten Kostenvoranschläge zu bekommen könnten diese als

Entscheidungsgrundlage für die Eigentümergemeinschaft dienen und die Verwaltung würde eine entsprechende Beschlussfassungsmöglichkeit über die Beauftragung zur Entscheidung anbieten.

Nach eingehender Diskussion bietet Herr Knotek an zu versuchen eine kostenlose Grobkostenschätzung von einer Baufirma einzuholen.

Zwecks grundsätzlicher Entscheidung für die thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen bietet Herr Mag. Gutmann die diesbezügliche schriftliche Beschlussfassung im Rundumlaufwege an. Insbesondere wäre der nächste logische Schritt in Richtung Gebäudehüllensanierung über die Antragsstellung um Fördermittel der Stadt Wien aus der Förderschiene THEWOSAN zu Nettokosten in der Höhe von rund EUR 5.000,00, zu entscheiden. Dieser Betrag wäre aus der Reparaturrücklage finanzierbar. Die diesbezügliche Entscheidung obliegt der Eigentümergemeinschaft mehrheitlich.

**Nach eingehender Diskussion stimmen die mehrheitlich anwesenden Eigentümer (außer die Eigentümer von Top's 5 und 28) FÜR die Setzung des ersten Schrittes in Richtung Gebäudehüllensanierung, nämlich die Antragsstellung um Fördermittel der Stadt Wien durch Firma immo 360 grad GmbH zwecks Erlangung weiterführender, entscheidungsrelevanter Informationen.**

**Eigentümer von Top 5, Herr Josef Klein, stimmt mit 3,92% GEGEN die Setzung des ersten Schrittes in Richtung Gebäudehüllensanierung.**

**Die Verwaltung wird ermächtigt nach Ablauf der einmonatigen Rechtsmittelfrist den diesbezüglichen Auftrag an Firma immo 360 Grad gmbH zu Kosten in der Höhe von EUR 5.000,- netto zu erteilen. Es wird zum Ausdruck gebracht, dass mit diesem Schritt lediglich die theoretische Feststellung der Machbarkeit und Förderwürdigkeit von thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen erhoben wird und über die tatsächliche Realisierung in weiteren Projektphasen ausdrücklich abgestimmt werden müsste.**

Auf Grundlage der durch Auftrag an Firma immo 360 grad erarbeiteten, entscheidungsrelevanten Informationen wird über weiterführende Maßnahmen im Rahmen nachfolgender Eigentümerversammlungen von den Eigentümern der Liegenschaft zu entscheiden sein. Seitens der Verwaltung wird festgehalten, dass mit der gegenständlichen Beschlussfassung noch keine endgültige Entscheidung bezüglich der thermisch-energetischen Generalsanierung der Gebäudehülle getroffen wurde. Vielmehr ist auch vorstellbar und möglich, dass aufgrund der nunmehr zu erwartenden Informationen die endgültige Entscheidung GEGEN die thermisch-energetische Generalsanierung erfolgt und rein konventionellen Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen der Vorzug gegeben wird.

- **Flächendeckende Sprechanlagenbeschriftung**

Im Rahmen einer Liegenschaftsbegehung ist aufgefallen, dass die Namensbeschriftung bei der Gegensprechanlage kaum mehr erkennbar ist:



Daher wird von der Verwaltung angeboten ein Offert für die flächendeckende Sprechanlagenbeschriftung von Elektrofirma Auer einzuholen.



Allgemein wird darüber informiert, dass bei einer flächendeckenden Änderung der Namensbeschilderung die Kosten aus den Mitteln der Reparaturrücklage entnommen werden.

**Späterer Änderungsbedarf an Sprechanlagenschildern im Zusammenhang mit Vermietung oder Verkauf von Wohnungen wird im Zuständigkeitsbereich des einzelnen Eigentümers gesehen und würde wunsch- und anlassbezogen von der Verwaltung kostenpflichtig zu Lasten des betroffenen Eigentümers beauftragt und weiterverrechnet werden.**

Um die aktuelle Stimmung innerhalb der Gemeinschaft zu erörtern werden die Anwesenden im Rahmen der Versammlung bezüglich Neubeschriftung der Gegensprechanlage befragt.

**Die Stimmung unter den Anwesenden ist klar für eine Beauftragung an Elektrofirma Auer wahrzunehmen. Die Verwaltung wird den Auftrag für die flächendeckende Beschriftung der Gegensprechanlage erteilen.**

Herr Mag. Gutmann unterbreitet den Vorschlag, dass jeder Wohnungseigentümer über den jeweiligen Wunsch, Art und Umfang der Beschriftung befragt wird, wobei dies individuell je Bestandseinheit unterschiedlich nach Maßgabe der Größe und möglichen Zeichenzahl sein kann. Mangels entsprechender Rückmeldung würden die Namensschilder nur mit Türnummer beschriftet werden.

**Für die Erstbeschriftung werden die Eigentümer um Rücksendung des beiliegenden Fragebogens über die Sprechanlagenbeschriftung ersucht. Nach Erfassung des Beschriftungswunsches wird die Verwaltung die entsprechende Beschilderung veranlassen.**

- **Hofpflaster**

Darauf angesprochen wird berichtet, dass der Hofasphalt offene Setzungen bei den Dehnungsfugen aufweist.

**Aufgrund von Verletzungs- und Stolpergefahr (insbesondere bei Glatteisbildung während der Winterperiode) werden von der Verwaltung die entsprechenden Instandsetzungsarbeiten in die Wege geleitet.**

- **Graffitentfernung an der straßenseitigen Fassade**

Im Rahmen der Versammlung wird den Anwesenden der Kostenvoranschlag von Firma Attensam bezüglich der Entfernung der Graffitis an der Straßenfassade zum Nettobetrag in der Höhe von EUR 221,00 zur Kenntnis gebracht.

Erfahrungsgemäß kann die Entfernung als wenig nachhaltig gesehen werden, da die Motivation von Graffitisprayer für neue Bemalungen insbesondere bei unbeschmierten Fassadenteilen groß auffällt.

Um die aktuelle Stimmung innerhalb der Gemeinschaft zu erörtern werden die bei der gegenständlichen Eigentümerversammlung anwesenden Eigentümer über ihre Einstellung zu diesem Thema befragt.

Unter den Anwesenden ist kein grundsätzliches Interesse für Entfernung der Graffitis wahrzunehmen. **Seitens der Verwaltung wird daher die Angelegenheit nicht weiterverfolgt.**

- **Antrag von Wohnungseigentümer Top Nr. 28 – Herr Helmut Graf  
Montage von Selbstschließern an den Aufzugstüren**

Es wird rückblickend darüber berichtet, dass von Wohnungseigentümer Herr Helmut Graf im Rahmen der letzten Eigentümerversammlung am 19.2.2019 Beschwerde über das „Zuknallen“ der Aufzugstüren und die damit im Zusammenhang stehende Lärmbelästigung geführt wurde. Aus diesem Grund wurde von Herrn Graf der Antrag für die Montage von Selbstschließern an den Aufzugstüren gestellt.

Seitens der Verwaltung wurde ein diesbezügliches Angebot von Schlosserei Weber Stahlbau eingeholt und im Anschluss den Eigentümern zur Entscheidung angeboten.

Im Folgenden wird die Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft bezüglich Montage von Selbstschließern an den Aufzugstüren gemäß Schreiben vom 2.10.2019 in Erinnerung gerufen.

Jedem Wohnungseigentümer wurde das Ersuchen um Entscheidung mittels Fragebogen als Beilage zum Schreiben vom 12.9.2019 einzeln zur Kenntnis gebracht.

Demnach haben die Wohnungseigentümer nach grundbücherlichen Nutzwerten gemessen ihre Entscheidung wie folgt abgegeben:

- 45,95% haben zugestimmt.
- 13,91% haben abgelehnt.
- 40,14% haben der Verwaltung keine Rückmeldung gegeben.

**Somit konnte für die Montage von Selbstschließern an den Aufzugstüren kein mehrheitlicher Beschluss gefasst werden und die Verwaltung konnte auch keine entsprechenden Schritte setzen.**

Seitens Herrn Helmut Graf wurde der Antrag bezüglich Montage von Selbstschließern an den Aufzugstüren abermals an die Verwaltung gerichtet. Daher findet das Thema im Rahmen der gegenständlichen Eigentümerversammlung heuer neuerliche Behandlung.

Zur Wiederaufnahme des Themas wird im Rahmen der Versammlung das Angebot von Schlosserei Weber Stahlbau erneut vorgestellt. Das Offert umfasst die Montage von 7 Stück Türschließern (von Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß) an den Aufzugstüren und die Arbeiten werden zu einem Nettobetrag in der Höhe von EUR 1.400,00 angeboten. In den genannten Kosten wurden zwischenzeitliche Lohn- und Preiserhöhungen seit dem Jahr 2019 berücksichtigt.

Für die Realisierung dieser Maßnahme bedarf es der mehrheitlichen Zustimmung der Wohnungseigentümer, wobei nunmehr die Regeln der Wohnrechtsnovelle 2022 zur Anwendung gelangen. **Die mehrheitlich anwesenden Eigentümer stimmen ohne Gegenstimme der Beauftragung bezüglich Montage von Selbstschließern an den Aufzugstüren zu. Die Verwaltung wird den Auftrag nach Ablauf einmonatiger Rechtsmittelfrist an Schlosserei Weber Stahlbau erteilen.**

- **Sicherheitsmaßnahmen gegen Hausfremde**

Zu diesem Thema werden Inhalt und Ergebnisse überblicksweise in Erinnerung gerufen:

In der letzten Eigentümerversammlung am 19.2.2019 wurde als Sicherheitsmaßnahme gegen Hausfremde die Anbringung einer Eisengittertüre vor dem Kellerabgang angeregt.

In weiterer Folge wurde von der Verwaltung das von Schlosserei Weber Stahlbau eingeholte Angebot für die Anbringung einer Eisengittertüre vor dem Kellerabgang in Lochblechausführung zu einem Nettobetrag von EUR 2.560,00 den Eigentümern mittels Schreiben vom 12.9.2019 zur Entscheidung angeboten.

Der Beschlussgegenstand hat mit 51,78% der Eigentümer nach Nutzwertenanteilen gemessen mehrheitliche Zustimmung gefunden. Die Beschlussausfertigung wurde am 4.10.2019 allen Eigentümern einzeln zur Kenntnis gebracht und in der Liegenschaft angeschlagen. Gemäß gerichtlicher Bestätigung vom 17.8.2020 vom Bezirksgericht Favoriten wurde eigentümerseitig kein Einspruch gegen den gefassten Beschluss erhoben.

Somit wäre in weiterer Folge die Beauftragung an Schlosserei Weber Stahlbau in die Wege zu leiten gewesen. Seitens der Verwaltung wird zugegeben, dass diese Erledigung leider irrtümlich bisher nicht erfolgt ist.

Von der Verwaltung wurde ein Vergleichsangebot von Schlosserei Bisa zu nunmehr günstigerem Nettobetrag in der Höhe von EUR 1.980,00 eingeholt.

Demnach geht Schlosserei Bisa als Billigst- Bestbieter für die Anbringung einer Eisengittertüre vor dem Kellerabgang in Lochblechausführung hervor.

Im Rahmen der Eigentümerversammlung wird darüber gesprochen, dass aufgrund der Erneuerung der Gegensprechanlage das Sicherheitsproblem nicht mehr im früheren Ausmaß feststellbar ist. Da das bestehende Postschloss bei der Gegensprechanlage durch ein sogenanntes BEGEH-Magnetkartensystem ersetzt wurde ist der Zutritt für Hausfremde deutlich schwieriger geworden.

Durch das installierte BEGEH-Magnetkartensystem bei der Gegensprechanlage ist nur mehr verschiedenen Dienstleistern und der Exekutive (wie z.B. Post, Rettung, Feuerwehr, Polizei, ...) der Zutritt in die Liegenschaft mit entsprechenden BEGEH-Magnetkarten jederzeit möglich.

**Die Anwesenden vertreten die Ansicht, dass dadurch die Sicherheitssituation verbessert wurde und daher die Umsetzung der beschlossenen Maßnahme nicht mehr erforderlich gesehen wird.**

- **Dekarbonisierung von Immobilien - „Raus aus Öl und Gas“**

Alle Eigentümer wurden mittels Schreiben im Juni 2022 über CO<sub>2</sub>-neutrale Heizformen und technische Möglichkeiten des Heizungstausches informiert. Insbesondere wurde auch die bestehende rechtliche Situation erläutert, dass in gegenständlicher Liegenschaft keine unmittelbare Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft und damit der Verwaltung für die Änderung der Beheizung der einzelbeheizten Bestandseinheiten besteht. Trotzdem wurde die Möglichkeit zur Entscheidung für die Beauftragung eines technischen Entwicklungskonzeptes hinsichtlich Feststellung konkreter Lösungsansätze für die gemeinschaftliche CO<sub>2</sub>-neutrale Beheizung der Bestandseinheiten mittels Fragebogen angeboten.

Soweit ein Rahmenbeschluss zu fassen angeboten wurde war es nötig einen Kostenrahmen zu definieren, der zum Zeitpunkt der Rechtskraft allenfalls getroffener Entscheidung betraglich ausreichend sein und es jedenfalls erlauben sollte, konkret vorliegende Angebote zu beauftragen.

Derzeit liegen abgesehen von einigen mündlichen Hinweisen einschlägiger Sachverständiger noch keine konkreten Angebote vor und würden diese anlässlich einer Entscheidung der Eigentümer erst angefordert werden. Wenn konkrete Angebote dann günstiger als der genannte Kostenrahmen von € 10.000,00 netto liegen sollten wäre das selbstverständlich besser zu erachten.

Deshalb ist es auch möglich, dass Eigentümer Professionisten ihres Vertrauens namhaft machen, damit diese zur vergleichbaren Angebotslegung eingeladen werden können.

Wie im Schreiben vom Juni 2022 informiert, wird auf nicht unwesentlich bestehende Fördermöglichkeiten (Landes- und Bundesförderungen) im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung hingewiesen. Nach aktuellem Kenntnisstand könnte (vorläufig nicht verbindlich) auch das erwähnte Entwicklungskonzept in Wien mit der Hälfte der Kosten gefördert werden.

Im Rahmen der Versammlung wird darüber informiert, dass der Beschluss keine mehrheitliche Zustimmung gefunden hat. Details zum Stimmabgabeverhalten einzelner Eigentümer werden bekanntgegeben und die seit 1.7.2022 in Kraft getretenen Abstimmmodalitäten erklärt.

**Diesfalls haben 23,48% der Eigentümer zugestimmt, 27,29% abgelehnt und 49,23% keine Rückmeldung abgegeben.**

Diesbezüglich gilt festzuhalten, dass derzeit und bis auf weiteres keine Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft (und damit der Verwaltung) im Zusammenhang mit der Beheizung der einzelnen Bestandseinheiten besteht und dies mangels entsprechender Entscheidungen im Bereich der einzelnen Eigentümer bleibt.

## IV) VERWALTUNG

- **Hausordnung und Ergänzung des Hausordnungspunktes Nr. 15 (beschlossen)**

Es wird rückblickend darüber informiert, dass im Rahmen der letzten Eigentümerversammlung im Jahr 2019 die Inkraftsetzung der Hausordnung gemäß Entwurf mehrheitlich beschlossen wurde und dieser damit in Rechtskraft erwachsen ist.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass durch die Wiener Landesgesetzgebung keine Regelungen über Ruhezeiten bestehen, aber die Exekutive sich immer wieder bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von gewissem Lärm zu gewisser Uhrzeit am Vorhandensein einer Hausordnung orientiert.

**Dazu wird informiert, dass sämtliche Angelegenheiten, welche in der Hausordnung festgeschrieben sind, im Rechtsstreit vor Gericht oder angesichts der Beurteilung durch die Exekutive leichter durchsetzbar erwartet werden können.**

Jeder vermietende Wohnungseigentümer sollte die beschlossene Hausordnung den Vertragsunterlagen beilegen und damit seine Mieter zur Einhaltung auffordern.

Mangels Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in der Liegenschaft wurde am 29.4.2020 ein Änderungsantrag des Hausordnungspunkte Nr. 15 von Wohnungseigentümer Top Nr. 19, Herr Dominik Thiesz, an die Verwaltung gerichtet.

Von Herrn Thiesz wurde vorgeschlagen, dass die im Hof befindliche Metallklopfstange als Abstellmöglichkeit für vier Fahrräder Verwendung finden und der Hausordnungspunkt Nr. 15 wie folgt ergänzt werden könnte:

*„Das Abstellen von Fahrrädern im Hof wird nur an der vorhandenen Metallklopfstange für maximal vier Fahrräder und/oder nur an dem vorhandenen Fahrradständer gestattet.“*

Antragsbezogen wurde die Ergänzung des Hausordnungspunkte Nr. 15 mittels Schreiben vom 28.5.2020 den Eigentümern zur Entscheidung angeboten.

**Die Entscheidung über Änderungsanträge einzelner Hausordnungspunkte obliegt der Eigentümergeinschaft mehrheitlich.** Der Beschlussgegenstand hat mit 54,93% der Eigentümer nach Nutzwertenanteilen gemessen mehrheitliche Zustimmung gefunden.

Im Rahmen der Versammlung führt Frau König Beschwerde, dass seit rund 2 Jahren ein Fahrrad an der Hofmauer abgestellt ist. Es wird angenommen, dass dieses Fahrrad nicht mehr benutzt bzw. nicht mehr gebraucht wird und vermutlich das Eigentum daran aufgegeben wurde.



**Im Rahmen der Versammlung wird vereinbart, dass zur Räumung des abgestellten Fahrrads aufgefordert wird. Andernfalls würde das Fahrrad nach angemessener Fristsetzung seitens der Verwaltung aus dem Hof abtransportiert werden.**

- **Verfügung einzelner Eigentümer über allgemeine Teile der Liegenschaft**

- Lagerungen auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft
- Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
- Aufgaben, Rechte und Pflichten der Verwaltung

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die Inanspruchnahme allgemeiner Teile durch einzelne Eigentümer von der Verwaltung weder verboten noch erlaubt werden kann.

Bei der Waldgasse 18 handelt es sich um eine Wohnungseigentumsliegenschaft. Die Zustimmung zur Inanspruchnahme bzw. zur Verfügung über allgemeine Teile obliegt diesfalls SÄMTLICHEN Eigentümern der Liegenschaft. Herr Mag. Gutmann informiert, dass die Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einzelne Eigentümer von jedem Eigentümer, der sich damit nicht zufrieden zeigen sollte, gerichtlich beeinträchtigt werden könnte.

**Dies betrifft die Montage von Schlüsseltresoren, Schlüsselkästen für Sozialdienste, Anbringung von Werbetafeln an der Fassade oder im Stiegenhaus, die Montage von SAT-Antennen am Dach, an der Fassade oder am Balkon gleichermaßen.**

- **Wohnrechtsnovelle 2022: Inkrafttreten und wesentliche Neuerungen**

Die Anwesenden werden darüber informiert, dass mit 1. Jänner 2022 die Wohnrechtsnovelle 2022 in Kraft getreten ist, wobei einzelne Bestimmungen erst mit 1. Juli 2022 gelten.

Die wichtigsten Neuerungen werden den anwesenden Wohnungseigentümern im Detail erläutert und im Folgenden kurz zusammengefasst.

Beschlussfassungsmodalitäten:

Seit 1. Juli 2022 sieht die Wohnrechtsnovelle Änderungen bezüglich der wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussfassungsmodalitäten vor, wodurch vom Gesetzgeber Erleichterungen bei der Mehrheitsfindung im Rahmen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung erwartet werden. Ein Mehrheitsbeschluss kann seither nicht mehr nur wie bisher durch eine absolute Mehrheit (> 50%) aller Miteigentumsabteile zustande kommen. Ergänzend zum klassischen Mehrheitsbeschluss ist es nunmehr für eine Beschlussfassung ausreichend, wenn mit einer Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen einem gestellten Antrag (bezüglich Maßnahmen der sogenannten ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung) zugestimmt wird, sofern diese Stimmen zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile ausmachen. Bei der Durchführung von Beschlüssen wird die Verwaltung selbstverständlich wie gesetzlich vorgesehen über die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich zu erreichender Zustimmungserfordernisse informieren.

Änderungen an Wohnungseigentumsobjekten:

Mit Inkrafttreten der WEG-Novelle 2022 wird die wohnungseigentümerseitige Änderung des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes umfangreicher als bisher möglich. Bisher durfte es bei solchen Änderungen zu keiner Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses kommen bzw. wäre ansonsten die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich gewesen.

Ab 1. Juli 2022 kann für bestimmte Änderungen an Wohnungseigentumsobjekten davon ausgegangen werden, dass Eigentümer einem Änderungswunsch zustimmen, wenn sämtliche Miteigentümer über die Absicht der Vornahme einer Änderung ausführlich und unter Nennung sämtlicher damit zusammenhängender Konsequenzen informiert wurden und nicht binnen zwei Monaten widersprechen.

Wichtig zu beachten ist jedoch, dass eine solche Zustimmungsfiktion nicht für sämtliche Änderungen, sondern nur für gewisse, im Gesetz ausdrücklich und abschließend angeführte Maßnahmen gilt. Dabei handelt es sich um Maßnahmen im Zusammenhang mit der barrierefreien Ausgestaltung von Wohnungseigentumsobjekten oder allgemeinen Teilen, mit der Errichtung bestimmter Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder im Zusammenhang mit der Anbringung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen (nur bei Einzel- und Reihenhäusern) bzw. von Beschattungsvorrichtungen sowie im Zusammenhang mit dem Einbau einbruchsicherer Türen, soweit nicht der Wohnungseigentumsvertrag Anderes regelt.

Bekanntgabe von Zustelladressen:

Es wird darüber informiert, dass die Verwaltung verpflichtet ist, jedem Wohnungseigentümer, der dies zur Verständigung der anderen Wohnungseigentümer benötigt, Namen und Zustellanschriften der Miteigentümer bekanntzugeben. Eine vorhergehende Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer zur Weitergabe von Zustelladressen ist nicht erforderlich. E-Mail-Adressen und Telefonnummern dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des jeweiligen Wohnungseigentümers weitergegeben werden.

Eigentümerversammlungen:

Es wird darüber informiert, dass der Verwalter seit 1.1.2022 den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation einräumen KANN. Eigentümerversammlungen haben nach wie vor in Präsenzform stattzufinden, es ist jedoch nunmehr möglich, einzelne Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation zur Versammlung „zuzuschalten“.

Reparaturrücklage

Die Wohnrechtsnovelle 2022 sieht die Mindestdotierung der Reparaturrücklage in Höhe von € 0,90 je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat ab Juli 2022 verpflichtend vor.

- **Winterdienst**

Die Anwesenden werden über den seit der Wintersaison 2013/2014 beauftragten Winterdienstleister Firma Letocha informiert, mit diesem ein von der Verwaltung aufgesetzter Vertrag abgeschlossen wurde.

Die Firma Letocha übernimmt damit sämtliche Haftungsverantwortung der Eigentümergemeinschaft (gemäß Straßenverkehrsordnung, Wiener Winterdienstverordnung, ABGB) bezüglich der Freihaltung und Säuberung der dem öffentlichen Verkehr dienenden Gehsteige und Gehwege, samt Zugang zu den Müllgefäßen im Hof, und auch für damit zusammenhängende Sach- und Personenschäden.

In dem von der Verwaltung abgeschlossenen Winterdienstvertrag erfolgt die Zahlung in zwei Teilbeträgen, wobei der erste Teilbetrag vor Auftragserteilung und der zweite Teilbetrag nach der Wintersaison zur Anweisung gebracht werden.

In diesem Zusammenhang werden die Kosten (je Saison netto) von Firma Letocha informationshalber angeführt.

▪ Kosten 2020/2021	€ 648,00 netto
▪ Kosten 2021/2022	€ 662,00 netto
▪ Kosten 2022/2023	€ 686,00 netto

Es wird informativ festgehalten, dass bei Nichterfüllung der Dienstleistung die unterjährige Auflösung des Winterdienstauftragsverhältnisses lt. dem von der Verwaltung aufgesetzten und abgeschlossenen Vertrag möglich wäre.

Im Rahmen der Versammlung reklamiert Herr Horvath, dass in der vergangenen Wintersaison die Einkehrung des Streusplittes nicht erfolgt ist.

Die Verwaltung ersucht um entsprechende Meldungen der Liegenschaftsbewohner, wenn die Qualität zu wünschen übrig lässt, damit seitens der Verwaltung entsprechend zeitnah reklamiert werden kann.

Weiters führt Herr Horvath Beschwerde, dass während der letzten Winterperiode übermäßig Salz als Streumaterial gegen Glatteis verwendet wurde und damit Beschädigungen verursacht werden könnten. Herr Mag. Gutmann informiert, dass in den von der Verwaltung abgeschlossenen Winterdienstverträgen die Verwendung erlaubter Auftaumittel und abstumpfender Streumittel geregelt ist.

**Leider kann in diesem Zusammenhang keine Verbesserung angeboten werden.**

**Es wird festhalten, dass in dieser Angelegenheit die Haftungsübernahme des Dienstleisters vorrangig zu berücksichtigen gilt. Soweit der Dienstleister Haftung und Verantwortung übernimmt müssen ihm auch die Mittel und Wege zur Erfüllung der Anforderung frei überlassen bleiben, andernfalls die Haftungsfreiheit des Dienstleisters die Folge sein könnte.**

## V) ALLFÄLLIGES

- **Beschwerde über Bewohner von Top Nr. 24**

Verunreinigungen der allgemeinen Teile der Liegenschaft

Im Rahmen der Versammlung führen die Anwesenden Beschwerde über die Bewohner der Wohnung Top Nr. 24. Demnach wurde im Zuge von Renovierungsarbeiten die Aufzugsanlage verunreinigt.

Allgemein wird der Appell an alle Bewohner der Liegenschaft gerichtet, dass für die **Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen** von veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. der **Bewohner aufzukommen hat. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Aufzugsanlage, der Hofflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.**

### Lagerungen auf wohnungsseitigen Fensterbrettern

- Gefahr und Haftung für Bewohner (auch Mieter) und Eigentümer

Der Verwaltung wird zur Kenntnis gebracht, dass unbefestigte leere Blumenkisten auf dem wohnungsseitigen, außenliegenden Fensterbrett der Wohnung Top Nr. 24 abgestellt sind. Dazu gibt Frau König bekannt, dass im vergangenen Sommer Tauben in den Blumenkisten genistet haben und dadurch die allgemeine Hoffläche verunreinigt wurde.

Seitens der Verwaltung wird auf die bestehende **Gefahr für Sach- und Personenschäden infolge Absturz lagernder Gegenstände**, sowie auf das damit zusammenhängende **Haftungsrisiko für Bewohner (auch Mieter) und Eigentümer** hingewiesen.

Im Sinne der Sicherheit wird der Appell an alle Bewohner gerichtet, Lagerungen auf wohnungsseitigen Fensterbrettern zu entfernen.

**Aus gegebenem Anlass wird der betroffene Eigentümer der Wohnung Top Nr. 24 darum ersucht, auf seine Mieter dahingehend einzuwirken und diese zur Bereinigung der Situation aufzufordern, bzw. die Lagerungen auf dem wohnungsseitigen, außenliegenden Fensterbrett zu untersagen.**

- **Umbauarbeiten Top Nr. 1**

Im Rahmen der Eigentümerversammlung wird von Herrn Ing. Anibas vorsorglich angekündigt, dass Anfang nächsten Jahres Umbauarbeiten in der Wohnung Top Nr. 1 geplant sind.

Es wird versucht die Lärmbelästigung möglichst gering zu halten und Herr Ing. Anibas ersucht die Bewohner um ihr Verständnis.

## **Rechtsmittelbelehrung**

In Erfüllung der in § 24 (5) WEG 2002 normierten Verpflichtung wird hiermit darauf hingewiesen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung eines übersendeten Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist.

Gemäß § 24 (6) WEG 2002 kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb gebotener Fristen mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, ob Rechtswirksamkeit eines Beschlusses besteht oder nicht.

Beschlüsse können daher **ab Hausansschlag am 14.12.2022**

in Fällen **ordentlicher (§ 28 WEG 2002) und außerordentlicher (§ 29 WEG 2002) Verwaltungsangelegenheiten** wegen **formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit** oder **Fehlens der erforderlichen Mehrheit**

innerhalb einer Frist von **1 Monat**, somit also bis einschließlich 14.1.2023

in Fällen **außerordentlicher Verwaltungsangelegenheiten (§ 29 WEG 2002)** wegen **übermäßiger Beeinträchtigung einzelner Eigentümer** oder **fehlender Kostendeckung in der Rücklage**

innerhalb einer Frist von **3 Monaten**, somit also bis einschließlich 14.3.2023 **bzw.**

innerhalb einer Frist von **6 Monaten**, somit also bis einschließlich 14.6.2023

im Falle **unterbliebener Verständigung von der beabsichtigten Beschlussfassung**

gerichtlich angefochten werden.

**Bei Fragen steht Ihnen das Team der PRETSCH Immobilientreuhand GmbH jeden Dienstag in den Sprechstunden ohne Voranmeldung von 14<sup>°</sup>bis 18<sup>°</sup> Uhr gerne zur Verfügung. Ist die Wahrnehmung der Sprechstunden für Sie nicht möglich ersuchen wir um vorherige Terminvereinbarung unter der Telefonnr. 01/604 51 76.**

**ENDE: 20:00**