

## Protokoll zur Eigentümerversammlung

### Eigentümergeinschaft 1170 Wien, Stöberplatz 12

**Datum & Uhrzeit:** Donnerstag, 17. März 2022 von 17:00 – 19:30 Uhr  
**Ort:** Räumlichkeiten der „Pfadfinder & Pfadfinderinnen Österreichs“  
 1170 Wien, Stöberplatz 12 – Top 3+4

Soweit in diesem Protokoll personenbezogene Ausdrücke verwendet werden, umfassen Sie alle Geschlechter gleichermaßen.

#### Agenda laut Einladung:

- Stand der Rücklage
- THEWOSAN-Sanierung
- Hausbesorger-Wohnung
- Allfälliges

Folgende **Wohnungseigentümer** sind **anwesend**:

Grabowsky Dimitry	196	Anteile
Pfadfinder und Pfadfinderinnen Österreichs	441	Anteile
Augustin Helmut	107	Anteile
Lazar Dorina-Geta	91	Anteile
Pop Claudia (vertreten)	121	Anteile
Miskic Melinda & Miskic Pero	96	Anteile
Pfeiffer Getrude	116	Anteile
Konvicka Susanna	219	Anteile
Cecek Brigitta	88	Anteile
Milic Jelena & Milic Nikola	114	Anteile
Ertl Klaus	104	Anteile
Schwarz Gabriele	89	Anteile
Bresky Peter	117	Anteile
Hirsch Wolfgang	87	Anteile
May Helmut (vertreten)	164	Anteile
Graf Bettina (vertreten)	87	Anteile
Koch Elfriede (vertreten)	85	Anteile
Schuster Andrea & Schuster Benedikt	111	Anteile
Pusam Karin	67	Anteile
Mirkovic Svetlana	98	Anteile
Hofstätter Hildegard (vertreten) & Hofstätter Wernhard	74	Anteile

2.672 von 3.040 Anteilen sind anwesend, Beschlussfähigkeit wird festgestellt (87,9%).

Für die **Hausverwaltung** sind weiters **anwesend**:

Manuel Vlk  
Petra Wageneder

Geschäftsführer  
Objektbetreuerin

### Stand der Rücklage:

Mit 30.03.2022 beläuft sich die Reparaturrücklage auf rund € 81.500,00.

### THEWOSAN-Sanierung

DI Stürzenbaum beschreibt zu Beginn die Vorgeschichte: Speziell im Erdgeschoss der Liegenschaft kam es in einer Wohnung immer wieder zu Schimmelbildung. Relativ rasch konnte dabei festgestellt werden, dass das Problem durch mangelnde Wärmedämmung verursacht wird. Es stellte sich also die Frage, ob man mit Einzelmaßnahmen entgegenwirkt oder eine umfassende thermische Sanierung der gesamten Liegenschaft in Erwägung zieht.

Im nächsten Schritt erklärt Herr DI Stürzenbaum kurz den administrativen sowie zeitlichen Ablauf einer solchen thermischen Wohnhaussanierung: Im ersten Schritt ist ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich, danach erfolgt eine Ausschreibung der geplanten Maßnahmen. Sobald konkrete Kosten/Angebote vorliegen, wird durch den *wohnfonds\_wien* ein Prüfbericht erstellt und auf Basis dessen erfolgt die Förderungszusage. Herr DI Stürzenbaum weist darauf hin, dass sich die Eigentümergemeinschaft auch zu diesem Zeitpunkt noch gegen die Maßnahmen aussprechen kann.

Der gesamte Prozess wird voraussichtlich ca. 1,5 bis 2 Jahre in Anspruch nehmen, die Umbaumaßnahmen selbst sollten innerhalb von ca. 4 Monaten durchgeführt werden können.

Es wird weiters besprochen, dass mindestens drei Bereiche des Hauses (z.B. Fassade, neue Fenster, Dach, Kellerdecke) thermisch saniert werden müssen um eine Förderung zu erhalten. Je mehr der Heizwärmebedarf gesenkt (bzw. der Verbesserungswert – Stichwort „Energieausweis“ – erhöht) werden kann, desto höher fällt die Förderung aus.

Die Kellerdecke sieht zwar so aus, als wäre sie bereits gedämmt, sollte aber – um eine möglichst hohe Förderung zu bekommen – dennoch berücksichtigt werden. Aufgrund der bereits sehr niedrigen Raumhöhe würde die bestehende „Dämmung“ abgebrochen und eine Neue angebracht werden. Dies würde auch Kellerabteile betreffen.

Ein Eigentümer fragt nach, ob bereits erneuerte Fenster im Zuge der THEWOSAN-Sanierung abermals erneuert werden würden bzw. müssten. Herr DI Stürzenbaum erklärt dazu, dass – im Falle eines positiven Beschlusses – als nächster Schritt eine detaillierte Bestandsaufnahme erfolgen würde, wobei jedes einzelne Fenster begutachtet wird und auch auf individuelle Situationen und Bedürfnisse eingegangen wird. Wenn es Gründe gibt, die gegen einen Fenstertausch sprechen, können diese berücksichtigt werden.

Die Feuermauer zur Nachbarliegenschaft Lienfeldergasse 91-93, die im Moment noch im Sanierungskonzept enthalten ist, fällt weg, da die Nachbarliegenschaft wieder direkt daran anschließen wird.

Als nächstes wird allen Anwesenden die Kostenschätzung, das Ergebnis des Vorprüfberichts des *wohnfonds\_wien* und eine Aufstellung der voraussichtlichen monatlichen Mehrkosten pro Wohnung im Falle der Aufnahme eines **Darlehens** in Höhe von € 800.000,00 präsentiert. Die entsprechende Tabelle – inkl. Ergänzung um den gesamten Betrag im Falle einer gewünschten Einmalzahlung – finden Sie auf der folgenden Seite.

Top-Nr.	Anteile	Prozent	20 Jahre fix	20 Jahre variabel	15 Jahre fix	15 Jahre variabel	Einmalzahlung
Garage	82,00	2,70	€ 114,95	€ 102,38	€ 143,15	€ 132,24	€ 21 578,95
03+04	441,00	14,51	€ 618,22	€ 550,60	€ 769,84	€ 711,20	€ 116 052,63
5	77,00	2,53	€ 107,94	€ 96,14	€ 134,42	€ 124,18	€ 20 263,16
6	107,00	3,52	€ 150,00	€ 133,59	€ 186,79	€ 172,56	€ 28 157,89
7	91,00	2,99	€ 127,57	€ 113,62	€ 158,86	€ 146,76	€ 23 947,37
8	121,00	3,98	€ 169,63	€ 151,07	€ 211,23	€ 195,14	€ 31 842,11
9	96,00	3,16	€ 134,58	€ 119,86	€ 167,58	€ 154,82	€ 25 263,16
10	116,00	3,82	€ 162,62	€ 144,83	€ 202,50	€ 187,07	€ 30 526,32
11	105,00	3,45	€ 147,20	€ 131,09	€ 183,30	€ 169,33	€ 27 631,58
12	89,00	2,93	€ 124,77	€ 111,12	€ 155,36	€ 143,53	€ 23 421,05
13	118,00	3,88	€ 165,42	€ 147,33	€ 205,99	€ 190,30	€ 31 052,63
14	88,00	2,89	€ 123,36	€ 109,87	€ 153,62	€ 141,92	€ 23 157,89
15	114,00	3,75	€ 159,81	€ 142,33	€ 199,01	€ 183,85	€ 30 000,00
16	104,00	3,42	€ 145,79	€ 129,85	€ 181,55	€ 167,72	€ 27 368,42
17	89,00	2,93	€ 124,77	€ 111,12	€ 155,36	€ 143,53	€ 23 421,05
18	117,00	3,85	€ 164,02	€ 146,08	€ 204,24	€ 188,69	€ 30 789,47
19	87,00	2,86	€ 121,96	€ 108,62	€ 151,87	€ 140,30	€ 22 894,74
20	114,00	3,75	€ 159,81	€ 142,33	€ 199,01	€ 183,85	€ 30 000,00
21	102,00	3,36	€ 142,99	€ 127,35	€ 178,06	€ 164,50	€ 26 842,11
22	87,00	2,86	€ 121,96	€ 108,62	€ 151,87	€ 140,30	€ 22 894,74
23	114,00	3,75	€ 159,81	€ 142,33	€ 199,01	€ 183,85	€ 30 000,00
24	85,00	2,80	€ 119,16	€ 106,12	€ 148,38	€ 137,08	€ 22 368,42
25	111,00	3,65	€ 155,61	€ 138,59	€ 193,77	€ 179,01	€ 29 210,53
26	84,00	2,76	€ 117,76	€ 104,88	€ 146,64	€ 135,47	€ 22 105,26
27	67,00	2,20	€ 93,92	€ 83,65	€ 116,96	€ 108,05	€ 17 631,58
28	62,00	2,04	€ 86,92	€ 77,41	€ 108,23	€ 99,99	€ 16 315,79
29	98,00	3,22	€ 137,38	€ 122,35	€ 171,08	€ 158,04	€ 25 789,47
30	74,00	2,43	€ 103,74	€ 92,39	€ 129,18	€ 119,34	€ 19 473,68
	<b>3 040,00</b>	<b>100,00</b>	<b>€ 4 261,67</b>	<b>€ 3 795,50</b>	<b>€ 5 306,84</b>	<b>€ 4 902,60</b>	<b>€ 800 000,00</b>

Herr Mag. Vlk weist zusätzlich nochmals auf die **Mindestrücklage laut WEG-Novelle** hin (wurde bereits in der Vorausschau für 2022 bekannt gegeben), wodurch sich die monatlichen Rücklagenbeiträge ab 01.07.2022 erhöhen werden. Derzeit werden € 0,56 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche eingehoben, die WEG-Novelle schreibt stattdessen mindestens den Wert des Mietzinses für die Kategorie „D unbrauchbar“ (zum Zeitpunkt der Versammlung € 0,90 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, ab 01.04.2022 sind es € 0,95) vor. Dies bedeutet eine Erhöhung um 61% bzw. 70%.

Im Zuge der umfassenden Sanierung sollte man sich auch mit alternativen Heizformen auseinandersetzen. Derzeit verfügt die Liegenschaft über eine dezentrale Heizung, die Wohnungen werden unterschiedlich und individuell z.B. durch Gas oder Strom beheizt. Es werden unterschiedliche Möglichkeiten eines zentralen Heizsystems besprochen:

**Photovoltaik-Anlage:** Das Dach des Hauses würde sich zwar für eine solche Anlage anbieten, diese würde aber viel zu wenig Energie für das ganze Haus produzieren. Daraus ergibt sich die Problematik, wer die gewonnene Energie (Strom) nutzen darf, wie abgerechnet wird und wer die Abrechnung selbst übernimmt, usw. Solche Anlagen sind eher geeignet um Gemeinschaftsanlagen (wie z.B. einen Aufzug) zu betreiben; davon gibt es im Haus aber keine.

**Wärmepumpen:** Diese eignen sich in erster Linie für Flächenheizungen (also Fußbodenheizungen) und sind für Radiatorenheizungen (derzeit) nicht geeignet. Hier müsste mit Stromheizungen nachgeholfen werden, was die Sache wieder ineffizient macht. Für die reine Warmwassererzeugung eignen sich Wärmepumpen allerdings sehr gut. Diese würden am ehesten am Dach platziert werden.

**Fernwärme:** Derzeit ist 10 Meter vor der Liegenschaft eine große Fernwärmeleitung vorhanden, die den Anschluss grundsätzlich ermöglichen würde. Dafür wäre jedenfalls ein Heizraum (im Keller) nötig, und es müsste natürlich auch im Haus das notwendige Verteilnetz installiert werden. Welche Kosten damit verbunden sind, erfährt man von den Wiener Netzen und der Fernwärme Wien erst, wenn ein konkretes Projekt gemeldet und der notwendige Heizwärmebedarf bekannt gegeben wird.

Im Zuge der THEWOSAN-Sanierung sollte weiters auch für alle Wohnungen, bei denen es sinnvoll ist (Nordseite z.B. nicht) der Einbau von **Beschattungsmaßnahmen**, also Außenrollos, in Erwägung gezogen werden. Diese sollten optisch möglichst einheitlich sein (um sich gut ins Bild des Hauses/der Fassade einzufügen), und im Rahmen der Sanierung könnten diese außerdem auch besser baulich in die Fassade integriert werden.

Es wird die Frage nach der **Errichtung von Balkonen** (straßenseitig) gestellt. Herr DI Stürzenbaum erklärt dazu, dass dies die Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft leider nicht zulassen, da ein Überschreiten der Baulinie nicht gestattet ist. Französische „Balkone“, die nicht über die Baulinie hinausgehen, sind theoretisch möglich, dazu bedarf es aber der Zustimmung der MA 19 sowie aller Eigentümer.

Unabhängig davon, ob Balkone oder Französische Fenster errichtet werden sollen, geht es der MA 19 um das Erscheinungsbild des Hauses. Mit anderen Worten sind solche Maßnahmen nur möglich, wenn alle Wohnungen die Maßnahme umsetzen, damit die Fassadenansicht ein einheitliches Bild ergibt.

Weitere Fragen im Zusammenhang mit dem vorgelegten Sanierungskonzept betreffen die Mauer im Hof (diese soll in weiterer Folge saniert oder auch einfach entfernt werden) sowie einen erwähnten 2. Handlauf. Laut Ö-Norm sind ab 3 Stufen und einer Breite von 1,20 m an beiden Seiten Handläufe anzubringen; Herr DI Stürzenbaum erklärt dazu, dass es sich hierbei (im Bestand) um keine Verpflichtung handelt, aber dass es vielleicht dennoch sinnvoll sein könnte und es zumindest in Erwägung gezogen werden sollte.

## Hausbesorger-Wohnung

Die anwesenden Eigentümer stehen der Idee, die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt – je nach Möglichkeit – zu einem Müll- und/oder Fahrradraum umzugestalten, tendenziell positiv gegenüber. Dadurch ließe sich auch der Innenhof in weiterer Folge schöner und ansehlicher gestalten.

Die Räumlichkeiten sollen im Zuge einer möglichen THEWOSAN-Sanierung (inkl. Umwidmung & Bewilligung) umgestaltet werden, und während der Arbeiten als Baubüro dienen. Herr Mag. Vlk spricht an, dass die Wohnung in der Zwischenzeit für Flüchtlingsfamilien aus der Ukraine zur Verfügung gestellt werden könnte.

Am Ende der Versammlung bitten die noch anwesenden Eigentümer darum, ob nicht – anstelle eines späteren Umlaufbeschlusses – gleich im Rahmen dieser Versammlung **über die THEWOSAN-Sanierung abgestimmt** werden kann. Zu diesem Zeitpunkt sind noch 67,60% (2.055 von 3.040 Anteilen) anwesend, die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

Die anwesenden Eigentümer fassen folgenden Beschluss:

**Die Liegenschaft soll einer umfassenden thermischen Sanierung (THEWOSAN) unterzogen werden und die weiteren Schritte sollen veranlasst werden.**

1.934 von 3.040	Anteilen stimmen diesem Beschluss zu, das sind 63,6%
121 von 3.040	Anteilen stimmen diesem Beschluss NICHT zu, das sind 4,0%
985 von 3.040	Anteilen waren nicht (mehr) anwesend und beteiligten sich daher NICHT an der Abstimmung, das sind 32,4%

Die Mehrheit der Eigentümer, gerechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, hat sich für o. a. Maßnahme entschieden. Der Beschluss ist daher gemäß § 24 WEG ordnungsgemäß zustande gekommen.

### **Rechtsmittelbelehrung & Hinweis:**

Jeder Wohnungseigentümer kann die Rechtsunwirksamkeit von Beschlüssen durch einen gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag an das zuständige Gericht feststellen lassen. Für den Beginn der Anfechtungsfrist ist das Datum des Anschlags im Haus maßgeblich.

**Aushängetag: 22.04.2022**

Bei Beschlüssen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit beträgt die Frist ein Monat. Fristende ist daher der **22.05.2022**.

Bei Beschlüssen der außerordentlichen Verwaltung wegen übermäßiger Beeinträchtigung oder mangels Kostendeckung beträgt die Frist drei Monate. Fristende ist daher der **22.07.2022**.

Bei Beschlüssen der außerordentlichen Verwaltung wegen übermäßiger Beeinträchtigung oder mangelnder Kostendeckung, wenn überdies die Verständigung von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand unterblieben ist beträgt die Frist sechs Monate. Fristende ist daher der **22.10.2022**.

