

Niederschrift zur Eigentümerversammlung des Objektes 414

2230 Gänserndorf, Sondenstraße 1 Stg. 3/4

Ort: Gasthof Prager, Hauptstraße 11
Datum: Dienstag, 07. November 2017
Zeit: 18:00 Uhr
Anwesend: Hr. Lutz, Hr. Knöfler
21 anwesende Wohnungseigentümer lt. Liste
keine Beschlussfähigkeit

Herr Lutz begrüßt die anwesenden Eigentümer.

RÜCKLAGE:

Instandhaltungsfonds: € 50.489,66

Zuführung pro Monat und m²: € 0,36

Zuführung pro Jahr: € 8.992,51

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz ist für die Bildung einer ausreichenden Rücklage Sorge zu tragen. Darüber hinaus wird keine Präzisierung der Zuführungshöhe im Gesetz vorgenommen.

Als Vergleichsbasis wird das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz herangezogen und wird darin ein Betrag von ca. € 1,70/m² und Monat als angemessen angesehen für Gebäude, die älter als 20 Jahre sind.

Es wird vereinbart, dass dem Protokoll eine Übersichtstabelle der derzeitigen und erhöhten Zuführung sowie ein Abstimmungsbogen für die Erhöhung der monatlichen Zuführung von derzeit € 0,36/m² und Monat auf € 0,60/m² und Monat beigelegt.

THEMATIK THERMENTAUSCH:

Infolge des Inkrafttretens der Öko-Design-Richtlinie der Europäischen Union, ist die Erzeugung von den bisherigen Heizwertthermen seit Herbst 2015 NICHT mehr erlaubt. Seitdem dürfen ausschließlich Brennwertthermen produziert werden.

In ihrem Objekt sind mehrere Heizwertthermen an einen Luft-Abgas-Sammler angeschlossen. Eine unterschiedliche Belegung eines Luft-Abgas-Sammlers mit Heizwert- und Brennwertthermen ist NICHT ERLAUBT. Wenn festgestellt wird, dass eine Heizwerttherme defekt ist, müssen alle anderen, an diesem Strang angeschlossenen, Heizwertgeräte gegen Brennwertthermen ausgetauscht werden.

Niederschrift zur Eigentümerversammlung des Objektes 414

2230 Gänserndorf, Sondenstraße 1 Stg. 3/4

Zusätzlich muss der Strang saniert werden, in dem ein Edelstahl- oder hochwertiges Kunststoffrohr eingezogen wird. Im unteren Bereich wird das anfallende Kondensat abgeleitet.

Der finanzielle Aufwand für die Sanierung des Luft-Abgas-Sammlers inklusive Ableitung des Kondensates wird über die Rücklage verrechnet. Die Kosten für den Austausch des Heizwertgerätes auf eine Brennwerttherme ist vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen.

Die Verwaltung hat bereits ein Konzept mit Installationsunternehmen aus Gänserndorf erstellt um alle notwendigen Maßnahmen „aus einer Hand“ anbieten zu können. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Auswahl des Installateurs für den Austausch der Thermen, dem jeweiligen Wohnungseigentümer obliegt, damit ist jedoch auch die organisatorische und logistische Abwicklung verbunden.

Im Falle Ihrer Liegenschaft besteht jedoch die Möglichkeit, eine einzelne Wohnungstherme an den, im Wohnzimmer situierten, Notkamin anzuschließen. Dazu muss das Abgasrohr von der Wohnungstherme in der Küche durch die Wand in das Wohnzimmer durchbrochen werden und in den Notkamin eingebunden werden. Diese technische Alternative wurde mit einem ortsansässigen Installateur sowie der zuständigen Bezirksrauchfangkehrermeisterin Leitgeb besprochen.

WIR ERSUCHEN EINDRINGLICH RECHTZEITIG DIE VERWALTUNG ÜBER EINE NOTWENDIGEN AUSTAUSCH EINER THERME ZU INFORMIEREN!

ALLGEMEINE HAUSANGELEGENHEITEN:

1. Im Zufahrtsbereich zu den Parkplätzen der Stiege 3 und 4 wurde ein Asphalt Schaden festgestellt.
2. Es wird mitgeteilt, dass hausfremde Personen Parkplätze, welchen Wohnungen eindeutig zugeordnet sind, benutzen. Die Verwaltung erklärt die rechtlichen Möglichkeiten, die den Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen.

Niederschrift zur Eigentümerversammlung des Objektes 414

2230 Gänserndorf, Sondenstraße 1 Stg. 3/4

3. Anwesende Eigentümer teilen mit, dass der Lärmpegel vom Spielplatz ausgehend sehr hoch ist. In diesem Zusammenhang appelliert die Verwaltung an alle Eltern von Kindern, die diesen Spielplatz frequentieren, Rücksicht auf die Bewohner der Wohnhausanlage zu nehmen und das Spielen in einer „normalen“ Lautstärke zu fördern.
4. Die Lampen im Bereich des Parkplatzes der Stiegen 3 und 4 sollen mit LED-Leuchtmitteln ausgestattet werden.
5. Es soll geprüft werden, ob bei der Hauseingangstüre der Stiege 3 ein Wandstopper angebracht werden kann.
6. Die Verwaltung ersucht die Mülltrennung einzuhalten und besondere Achtsamkeit auf die Sauberkeit der Außenanlagen zu legen.
7. Es wird mitgeteilt, dass in der Stiege 4 im Fahrradraum am Boden feuchte Flecken festgestellt wurden und soll dies geprüft werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, dankt Hr. Lutz für die Teilnahme.

Ende um 20:05 Uhr.