

# Niederschrift zur Eigentümerversammlung des Objektes 408, 414

2230 Gänserndorf, Sondenstraße 1 Stg. 1 – 4

Ort: Restaurant Café Seven, 2230 Gänserndorf, Rathausplatz 7  
Datum: Dienstag, 28. Februar 2023  
Zeit: 17:00 Uhr  
Anwesend: Hr. Prok. Schweiger, Hr. Ing. Weitzenböck, Hr. Knöfler  
24 anwesende Wohnungseigentümer  
keine Beschlussfähigkeit (Anwesenheit 49,23% gerechnet nach  
Nutzwertanteile)

Herr Prok. Schweiger begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt Herrn Ing. Weitzenböck und Herrn Knöfler als zuständige Hausverwalter vor.

## **ALLGEMEINE INFORMATION ALTERNATIVE HEIZANLAGE:**

- Aufgrund der Taxonomieverordnung der EU (Energiewende, „Raus aus fossilen Energieträgern“) und den massiv gestiegenen Energiekosten, speziell Gas und Strom, wurde von der Hausverwaltung Alternativen zur bestehenden Gaszentralheizung geprüft.
- Bei ökologisch nachhaltigen Heizungen handelt es sich in der Regel um Nah- bzw. Fernwärme, Biomasseheizungen (Pellets oder Hackschnitzel) und Wärmepumpen (Luft-, Wasser-, Erd-). Alle vorgenannten Heizanlagenalternativen setzen bestimmte technische Aspekte voraus.
- Wärmepumpen funktionieren dann gut, wenn die sogenannte Vorlauftemperatur möglichst gering ist, dies setzt voraus, dass entweder eine Fußbodenheizung oder sehr große Heizkörper in den Wohnungen verbaut sind, das Gebäude thermisch saniert ist, dies trifft auf ihre Liegenschaft nicht zu und ist ein dementsprechender Umbau wirtschaftlich NICHT darstellbar.
- Bei Biomasseheizungen sind mit hohen Investitionskosten zu rechnen, da ein Biomasseheizkessel, Förderschnecke, Lagerraum, etc. errichtet werden muss, eine Containerlösung scheitert am hohen Platzbedarf im Außenbereich, eine Variante mit einzelnen Feuerungsanlagen samt Lagerräumen in jeder Stiege stellt eine dementsprechend hohe

# Niederschrift zur Eigentümerversammlung des Objektes 408, 414

2230 Gänserndorf, Sondenstraße 1 Stg. 1 – 4

finanzielle Belastung dar, welche wirtschaftlich nicht darstellbar erscheint

- Es wurde ein Angebot für den Anschluss an die Fernwärme bei der EVN eingeholt. Dieses sieht vor, dass eine Fernwärme-Übergabestation mit einer Leistung von 400 kW im Kellergeschoss der Stiege 1, voraussichtlich im Fahrradraum, mit einer Heizzentrale (Pufferspeicher, Pumpengruppen, Filter, Abscheider, Expansionsanlage, etc.) situiert wird. Von dort aus erfolgt die Verteilung einerseits in die anderen Stiegen und über die vorhandenen Kamine (Luft-Abgas-Sammler) in die einzelnen Wohnungen. Anstelle der Thermen wird eine sogenannte Wohnungsstation gesetzt, welche, wie bisher auch, die Wohnung mit Heizenergie und Warmwasser (in diesem Fall mittels Wärmetauscher im Durchflussprinzip) gesetzt. Die Einzelverzählerung bleibt bestehen, anstelle des Gaszählers wird ein Wärmemengenzähler angebracht, abhängig vom Produkt wird dieser entweder direkt am Gerät in der Wohnung oder im Stiegenhaus in der Zählernische angebracht.
- Ein Eigentümer wendet ein, dass ein Anschluss an die Fernwärme eine lange Vertragslaufzeit mit sich bringt, des Weiteren sollen die ausgeschiedenen Heizungsarten (Biomasse, Wärmepumpen) näher wirtschaftlich und technisch betrachtet werden, auf Nachfrage, ob eine Machbarkeitsstudie durch ein unabhängiges Planungsbüro erstellt werden soll, findet dies keine Zustimmung seitens der anwesenden Eigentümer
- Als Beilage zur Niederschrift übersenden wir das Angebot der EVN  
**Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den nachstehenden Zahlen um Schätzkosten handelt und keine Aussage darüber getroffen werden kann, wie sich die Preise in der Zukunft entwickeln!**

Die **Gesamtbaukosten** setzen sich aus dem Anschlussbeitrag für die Fernwärme, den sogenannten Sekundärinstallationen (Leitungen, Arbeitszeit, Fernwärmespeicher in den Wohnungen, Anlagenteile für die Fernwärme),

# Niederschrift zur Eigentümerversammlung des Objektes 408, 414

2230 Gänserndorf, Sondenstraße 1 Stg. 1 – 4

Sicherheitsreserve, Verwaltungskosten und der Mehrwertsteuer von 20% zusammen und beläuft sich der Betrag auf **€ 700.044,00**.

Abzüglich der **Entnahme** eines **Teilbetrags** aus der vorhandenen **Rücklage** und **Berücksichtigung der aktuellen Förderungen** („Raus aus Öl und Gas“) beläuft sich der Betrag, welcher als Darlehen aufgenommen werden müsste auf etwa **€ 398.000,00**.

Die **Finanzierung** erfolgt über die **Aufnahme eines freifinanzierten Darlehens mit derzeit 4% Verzinsung und einer Laufzeit von zehn (10) Jahren**.

Bei einer Reduktion der Zuführung der Rücklage auf € 0,50/m<sup>2</sup> Monat und Verwendung des Differenzbetrages zur Tilgung des Darlehens ergibt sich daraus ein **Aufwand** für eine **Wohnung mit 75,89 m von ca. € 34,-**.

- In Bezug auf die Übergabestationen in den Wohnungen weisen diese Geräte folgende Größe (inklusive Abdeckung) auf: (Höhe \* Breite \* Tiefe) 900mm \* 480mm \* 165mm
- Im Zuge der anschließenden Diskussion wird seitens jener Eigentümer, welche bereits im Jahr 2018 auf eine Brennwerttherme umgestiegen sind, eine Vergütung der Investitionskosten angefragt. Laut AfA-Tabelle (Absetzung für Abnutzung), technischer Lebensdauer von Bauteilen, wird bei Thermen von einer Nutzungsdauer von 15 Jahren ausgegangen. Folgendes wird vereinbart: die Niederschrift soll ausgeschickt werden und nach angemessener Zeit, ca. 2-3 Wochen, ein Abstimmungsblatt über die Umstellung der Heizanlage von derzeit Gas Brennwert dezentral auf Fernwärme dezentral versandt wird.

**HINWEIS ABSTIMMUNGSMODALITÄTEN:** *Bisher galt, dass in den meisten Abstimmungsverfahren eine Mehrheit dann erreicht wurde, wenn 50,01%, gerechnet nach Nutzwertanteilen, der Eigentümergeinschaft mit einer Maßnahme einverstanden waren. Seit 01.07.2022 ist mit Inkrafttreten der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes eine zusätzliche Abstimmungsmodalität eingeführt worden und lautet diese wie folgt: Wenn zwei Drittel (2/3)*

# Niederschrift zur Eigentümerversammlung des Objektes 408, 414

2230 Gänserndorf, Sondenstraße 1 Stg. 1 – 4

*der ABGEGEBENEN Stimmen FÜR eine Maßnahme sind UND diese zwei Drittel (2/3) ein Drittel (1/3) der gesamten Nutzwertanteile einer Liegenschaft darstellen, gilt ebenfalls ein Mehrheitsbeschluss als erreicht. Die diesbezügliche Rechtsmittelbelehrung wird auf dem Abstimmungsformular enthalten sein.*

Gleichzeitig soll auch ein Abstimmungsblatt über die anteilige Refundierung (AfA-Tabelle 15 Jahre Lebensdauer für Therme) der Investitionskosten für die Brennwertthermen versendet werden, wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass laut Wohnungseigentumsgesetz eine einstimmige (= 100,00%) Zustimmung sämtlicher Miteigentümer bedarf.

Nach einer ersten Grobkostenschätzung ist von einem Gesamtrefundierungsbetrag von ca. € 20.000,00 für alle sechs Eigentümer auszugehen.

## **ALLGEMEINE INFORMATION SANIERUNG:**

- Herr Prok. Schweiger informiert die anwesenden Eigentümer, dass infolge der stark gestiegenen Bau- und Lohnkosten sowie der Zinsanhebungen eine umfassende Althausanierung derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Eine Sanierung mit umfangreichen thermischen Maßnahmen (Dämmung der Fassade, der obersten und untersten Geschosdecke, Wohnungsfenstertausch, Allgemeinfenster, etc.) und Sanierung von Allgemeinteilen der Liegenschaft (Balkone, Schlosserarbeiten, Elektro, etc.) würde einen Betrag von ca. € 2,78 pro Quadratmeter Monat auf die Dauer von 15 Jahren bedeuten. Herr Prok. Schweiger schlägt daher vor die Thematik nach Auslaufen des letzten Darlehens im Jahr 2027 neu zu bewerten und zu diskutieren.

# Niederschrift zur Eigentümerversammlung des Objektes 408, 414

2230 Gänserndorf, Sondenstraße 1 Stg. 1 – 4

## **ALLGEMEINE HAUSANGELEGENHEITEN:**

- Viele der anwesenden Eigentümer beschwerten sich über das Verhalten einer Mieterin in der Stiege 1. Es wird mitgeteilt, dass bereits mit dem Vermieter gesprochen wurde und ein Auszug der Mieterin unmittelbar bevorsteht.
- In der Stiege 1 sollen die Allgemeinflächen im Kellergeschoss auf Ablagerungen besichtigt werden. Die Besichtigung erfolgt zeitnah.

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

Ende um 19:00 Uhr.