

Aushang gem. § 25 iVm § 24 WEG 2002
28.03.2023

Protokoll zur Wohnungseigentümerversammlung (WEVS) vom 16.02.2023

1160 Wien, Redtenbachergasse 56

Datum / Zeit: Donnerstag, 16.02.2023 / 18:00 Uhr
Ort: Hausmanagement Sterling KG
1160 Wien, Brunnengasse 74/43
Tagesordnungspunkte: laut Einladung vom 02.02.2023 (Beilage B1)
Teilnehmer: Wohnungseigentümer laut beiliegender Anwesenheitsliste
(Beilage B2)
Anwesend von Verwaltung: Mag. Harald Sterling
Julia Sterling, BSc
Patrick Schörflinger
(kurz: HMS)
Anwesend: 791 von 1.102 Anteilen laut Grundbuch, das sind 71,78%

Gemäß § 24 WEG war mit 71,78% die Beschlussfähigkeit gegeben!

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

HMS eröffnet die Wohnungseigentümerversammlung (kurz: WEVS) um 18:15 Uhr und trägt die Tagesordnungspunkte laut Einladung (wie folgt) vor:

- Finanzen und Ausblick
- Dachgeschoss-Sanierung und -Fertigstellung
- Brand im Objekt (Wohnungsbrand vom 26.01.2023)
- Allgemeines

Die Anwesenheitsliste sowie eine Kontaktliste der Eigentümer wurde bereits beim Ankommen der Eigentümer im Eingangsbereich unterschrieben bzw. kontrolliert. Die Anwesenden stellen sich in der Runde kurz vor.

2. Finanzen und Ausblick

2.1. Reparaturfonds

Zum 31.12.2022 betrug der Saldo des Reparaturfonds ca. € 40.000. Seit der WEG-Novelle 2022 sieht § 31 WEG eine Mindestdotierung der Rücklage in der Höhe von € 0,90 je m² Nutzfläche vor. Bei einer Nutzfläche von 1.248,68 m² wird bereits mehr als die verpflichtende Mindesthöhe eingehoben und die Beitragszahlen für den Reparaturfonds mussten 2023 nicht erhöht werden.

	Beiträge/Jahr	Beiträge/Monat	Beitrag/m ²
2021	€ 18.480,00	€ 1.540,00	€ 1,23
2022	€ 18.480,00	€ 1.540,00	€ 1,23
2023	€ 18.480,00	€ 1.540,00	€ 1,23

2.2. Betriebskosten

Nachdem die Betriebskostenabrechnung 2021 ein geringes Guthaben von € 57,31 ergab, liegt für die Betriebskostenabrechnung 2022 ein Fehlbetrag von ca. € 5.700,00 vor. Diese hohe Nachzahlung ist vor allem dem kurzfristig hohen Wasserverbrauch in den Jahren 2021 und 2022, als es einen Wasserschaden im Keller gab, geschuldet. Aufgrund dieser Verbrauchsspitze wurden die Wasser-Teilzahlungsbeträge von den Wiener Wasserwerken höher angesetzt. Da der Schaden inzwischen behoben wurde und der Wasserverbrauch nun wieder im Normalbereich liegt, wird mit einer Gutschrift der Wiener Wasserwerke gerechnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer und deren Mieter darauf achten sollen, dass die Wasserentnahmestellen dicht und geschlossen sind, um keinen unnötig hohen Wasserverbrauch zu verursachen.

Dennoch mussten aufgrund der teils immensen Preissteigerungen¹ die Betriebskosten-Vorschreibungen für das Jahr 2023 um 9,8% erhöht werden. Mit € 2,60 pro m² liegen die Betriebskosten jedoch noch immer auf einem relativ moderaten Level.

	Beiträge/Jahr	Beiträge/Monat	Beitrag/m ²
2021	€ 35.400,00	€ 2.950,00	€ 2,36
2022	€ 35.400,00	€ 2.950,00	€ 2,36
2023	€ 38.880,00	€ 3.240,00	€ 2,60

Da die Betriebskostenabrechnung 2022 eine verhältnismäßig hohe Nachzahlung ergibt, schlägt HMS vor, darüber abzustimmen, ob die Nachforderung aus dem Reparaturfonds gezahlt werden soll:

¹ Beispielsweise stiegen die Kosten für die Müllabfuhr um 5,9%, der Strom um 14,0% und die Gebäudeversicherung um 9,3%.

ABSTIMMUNG:

Die voraussichtliche Nachforderung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 in der Höhe von ca. € 5.600,00 wird der Rücklage / dem Reparaturfonds zugeführt. Diese Vereinbarung gilt für den Abrechnungszeitraum 01-12/2022.

Es wird eine Abstimmung durchgeführt. Das Abstimmungsergebnis lautet wie folgt:

Abstimmung „JA“:	49 von 1.102 Anteilen, das sind	4,45%
Abstimmung „NEIN“:	358 von 1.102 Anteilen, das sind	32,49%
Stimmenthaltung ² :	695 von 1.102 Anteilen, das sind	63,07%

Gemäß dem Abstimmungsergebnis wird die Nachforderung der Betriebskostenabrechnung 2022 NICHT aus den Mitteln des Reparaturfonds / der Rücklage gezahlt (siehe Beilage B3).

Die Abrechnungslegung wird voraussichtlich im Mai erfolgen und die Nachforderung der Betriebskostenabrechnung wird einmalig abgerechnet werden.

2.3. Lift-Betriebskosten

Die Lift-Betriebskostenabrechnung wird wie bereits im Jahr 2021 auch für das Jahr 2022 ein Guthaben ergeben. Dieses Guthaben wird ebenfalls auf einmal abgerechnet werden. Die Vorschriften der Lift-Betriebskosten mussten trotz der Preissteigerungen erfreulicherweise nicht erhöht werden.

	Beiträge/Jahr	Beiträge/Monat	Beitrag/m ²
2021	€ 3.864,10	€ 322,00	€ 0,26
2022	€ 3.864,10	€ 322,00	€ 0,26
2023	€ 3.864,10	€ 322,00	€ 0,26

3. Sanierung des Daches und Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen (Dachgeschoss kurz: DG)

Im Zuge der Sanierungen einzelner DG-Wohnungen wurden Probeöffnungen gemacht und es wurde festgestellt, dass erhebliche Baumängel im DG sowie in den vier DG-Wohnungen vorliegen. Unter anderem kam es zu Wassereintritten, sodass das Holz des Dachstuhls an einigen Stellen vermorscht ist.

Da es für den DG-Ausbau sowie die DG-Wohnungen jedoch keine Fertigstellungsanzeige gibt (d.h. die Wohnungen existieren offiziell noch gar nicht; im Grundbuch sind nur die Anteile des Rohdachbodens festgehalten), stellt die Sanierung des Daches, die mittlerweile dringend

² Stimmenthaltungen werden als „NEIN“ gewertet

notwendig ist, daher ein erhebliches Problem dar: Die Wohnungseigentümergeinschaft (kurz: WEG) ist grundsätzlich nur verpflichtet das Dach selbst wiederherzustellen, jedoch nicht die darunterliegenden DG-Wohnungen. Dazu haben alle Eigentümer der Liegenschaft auch bereits ein Schreiben von der Baupolizei MA 37 erhalten, in dem aufgelistet ist, welche Sanierungen erforderlich sind.

Bisher gibt es von der Behörde zwar noch keinen Bauauftrag für die Sanierung des Daches, jedoch kann dieser jederzeit ausgestellt werden. Da die Schäden des Daches zu Substanzschäden der Liegenschaft führen können, sollte die Sanierung des Daches unbedingt noch vor dem nächsten Winter in Angriff genommen werden. Nachdem für die Sanierung der Außenfassade aufgrund des Brandschadens ein Gerüst aufgebaut werden muss, soll dieses auch für die Sanierung des Daches genutzt werden (Kosten- und Zeitersparnis), weshalb diese Maßnahme zwar noch ein wenig hinausgeschoben werden kann, jedoch maximal bis in den Herbst 2023.

Für die Sanierung des Daches gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

1. Das ganze Dach (inkl. DG-Wohnungen) wird abgetragen und neu errichtet, sodass für die DG-Wohnungen eine Fertigstellungsanzeige erteilt werden kann.

Die Dachsanierung erfolgt im Zuge der Neuerrichtung der DG-Wohnungen. Die Kosten dafür belaufen sich geschätzt auf ca. € 3.000 bis € 4.000 pro m² und müssen, abgesehen von den Kosten für die reine Dachsanierung, von den Eigentümern des DG getragen werden.

Die DG-Wohnungen könnten in diesem Fall bspw. auch um ein zweites DG-Stockwerk ergänzt, mit mehr Raumhöhe oder besserer Isolierung etc. errichtet werden.

Eine Versicherungsdeckung ist hier nicht zu erwarten, da der DG-Ausbau nun schon einige Jahrzehnte zurückliegt und die DG-Wohnungen teilweise mehrfach weiterverkauft wurden (Achtung: Bei jedem Kauf hätte eigentlich die Fertigstellungsanzeige und die Baubewilligung vom Käufer eingeholt bzw. überprüft werden müssen).

2. Das Dach (exkl. DG-Wohnungen) wird großteils von außen saniert (Sanierung „light“).

Die Kosten für diese Variante belaufen sich auf ca. € 80.000 bis € 100.000. Da hierbei die DG-Wohnungen selbst unberührt bleiben und daher nur das Dach als allgemeiner Teil des Hauses saniert wird, werden diese Kosten von der ganzen WEG getragen. Bei der Sanierung von außen werden die Ziegel entfernt, der Dachstuhl ausgetauscht/erneuert und die Ziegel neu angebracht. Für die Eigentümer der DG-Wohnungen gilt zu bedenken, dass eine zusätzliche Isolierung des Daches angebracht werden muss, wodurch sich die Raumhöhe in den DG-Wohnungen um ca. 20 cm reduzieren würde. Darüber hinaus kann es bei dieser Variante Probleme mit der Erteilung der Fertigstellungsanzeigen für die DG-Wohnungen geben und die bereits bestehenden Baumängel der DG-Wohnungen bleiben großteils weiterhin bestehen.

Für die Eigentümer der DG-Wohnungen bietet sich daher die Möglichkeit, im Zuge der erforderlichen Dachsanierung eine nachhaltige Lösung zu finden und in weiterer Folge eine

Fertigstellungsanzeige zu erhalten. Sollten die Eigentümer der DG-Wohnungen sich zusammenschließen bzw. ein gemeinsames Konzept überlegen, könnte man die DG-Wohnungen in Abstimmung mit dem Dach und der Sanierung der Außenfassade (siehe Punkt 4) sanieren.

Sollten die Eigentümer der DG-Wohnungen sich nicht entschließen, ihre Wohnungen komplett zu sanieren/neu zu errichten, macht für die WEG nur die Sanierung „light“ Sinn, da diese kostengünstiger ist und das Damoklesschwert eines Bauauftrags von der Behörde, wonach das DG in Ermangelung einer Fertigstellungsanzeige komplett abgetragen werden muss, weiterhin besteht. Das Tätigwerden der DG-Eigentümer und deren Entscheidung, ob sie die DG-Wohnungen sanieren lassen, ist daher dringend erforderlich.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass eine Sanierung des DG in jedem Fall eine Aufwertung für das ganze Haus darstellen würde.

Der Eigentümer Herr Kestane hat sich bereits umfassend mit möglichen Lösungsansätzen befasst, weshalb HMS verschlägt, dass die übrigen drei DG-Eigentümer auf diesen zugehen. Es wird vereinbart, dass die DG-Eigentümer sich gemeinsam auf die weitere Vorgehensweise einigen und ihre Lösungsvorschläge der WEG zeitgerecht unterbreiten. **Als Zeithorizont dafür ist Ende April 2023 vorgesehen.**

4. Brand im Objekt

Am Donnerstag, dem 26.01.2023 kam es um 14:41 Uhr zu einem Wohnungsbrand in der Top 12. Dieser wurde von einem Anrainer des gegenüberliegenden Hauses gemeldet. Glücklicherweise war zum Brandzeitpunkt niemand in der Wohnung. Die restlichen Hausbewohner wurden von der Feuerwehr evakuiert, zur Erstversorgung ins Krankenhaus gebracht und sind mittlerweile alle wieder wohlauf. Die Ermittlung der Brandursache wurde von der Polizei an die Staatsanwaltschaft weitergegeben, da jedoch kein Anfangsverdacht im Sinne der Strafprozessordnung vorliegt, wurde von der Staatsanwaltschaft kein Ermittlungsverfahren wegen fahrlässiger Feuerbrunst eingeleitet. Mit anderen Worten: Es wird von keiner mutmaßlichen Brandlegung ausgegangen, weshalb keine weiteren Ermittlungen unternommen werden. Die Ursache der Brandinitiierung wird entweder auf eine offene Flamme (z.B. Kerze), heiße nachglühende Teilchen (z.B. Zigarettenlut) oder einen Defekt eines Elektrogeräts zurückgeführt.

Die Gasleitungen des Hauses wurden nach dem Brand überprüft und es wurde festgestellt, dass die Gasleitungen nur noch im Keller dicht sind, die drei Steigstränge des Hauses jedoch in Folge des Brandes undicht wurden. Die Gasleitungen sind daher dringend zu erneuern. Eine einfache Sanierung der Gasleitungen ist nicht möglich, da diese erst im Jahr 2019 mittels „Inliner-Verfahren“, welches man nur einmal anwenden kann, dichtgestellt wurden. Das von der Versicherung in Auftrag gegebene Sachverständigen-Gutachten liegt noch nicht vor. Die Kosten für die Erneuerung der Gasleitungen werden laut mündlicher Auskunft des zuständigen Sachverständigen und der beauftragten Brandschadenssanierungsfirma Mibag von der Versicherung gezahlt.

Weiters sind aufgrund des Brandes die folgenden Arbeiten erforderlich geworden:

- **Elektroleitungen**

Da die Elektroleitungen ohnehin geöffnet werden mussten, werden auch gleich Leerverrohrungen gelegt, um den daraus entstehenden Synergieeffekt zu nutzen. Darüber hinaus werden die defekten Lampen im Stiegenhaus durch LED-Lampen ausgetauscht.

- **Stiegenhaus**

Im Zuge der Stiegenhaussanierung nach dem Brand werden die Revisionsöffnungen verschlossen, die Wände vernetzt und ausgemalt sowie der Stiegenhausboden saniert. Da im Falle der DG-Sanierung jedoch das ganze Stiegenhaus in Mitleidenschaft gezogen wird, wird diese Maßnahme ebenfalls bis zu einer Entscheidung der DG-Eigentümer, spätestens jedoch bis Herbst 2023 hinausgezögert.

- **Straßenfassade**

Die Sanierung der Straßenfassade im Bereich der Redtenbachergasse erfolgt erst im Herbst, da hierfür ein Gerüst gebraucht wird und sich im Zusammenhang mit der DG-Sanierung erhebliche Kostenersparnisse ergeben (siehe dafür auch Punkt 3).

Es kommt die Frage auf, ob im Zuge der Sanierungsarbeiten auch eine Wärmeisolierung der Außenfassade angebracht werden könnte. Ein KV könnte grundsätzlich eingeholt werden, jedoch stellt die Umsetzung einer umfassenden Wärmeisolierung einen erheblichen Aufwand dar, der ohne Aufnahme eines Kredits nicht leistbar ist. Förderungen für Wärmeisolierungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn auch die Zwischendecken saniert und ausschließlich Wärmeschutzfenster (auch in allen Wohnungen) eingebaut werden. Darüber hinaus müsste für den Anspruch auf Förderungen auch die Innenhoffassade wärmeisoliert werden. Da an den Innenhof jedoch kaum Wohnungswände angrenzen, ist fraglich, ob eine Wärmeisolierung des Innenhofs sich finanziell auszahlt. In jedem Fall sollte jedoch auch hier die Entscheidung der Eigentümer der DG-Wohnungen (siehe Punkt 3) sowie das ausständige Sachverständigen-Gutachten zum Brand abgewartet werden. Ein Ansuchen um Förderungen kann nach Feststellung des Sanierungsumfangs geprüft werden.

Nachtrag: Die Dichtstellungsarbeiten der Gasleitungen durch die Firma Pipesan wurden in der Woche nach der WEVS begonnen und am 21.02.2023 abgeschlossen. Es liegt nach wie vor kein Sachverständigen-Gutachten vor.

5. Allgemeines

5.1. Mistproblematik

Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, dass in den allgemeinen Teilen des Hauses (Stiegenhaus, Hof) keine Ablagerungen abgestellt werden dürfen. Möbel und anderer Sperrmüll müssen ordnungsgemäß auf den Wiener Mistplätzen entsorgt werden und dürfen nicht im Haus abgestellt werden. Insbesondere nach dem Brand wurden jedoch beschädigte Möbel im Innenhof abgestellt. Die Eigentümer werden gebeten, auch Ihre Mieter darauf aufmerksam zu machen.

5.2. Kameraüberwachung im Stiegenhaus

Es wird das Thema der Kameraüberwachung von den Eigentümern aufgebracht. Wie bei der letzten WEVS besprochen, ist die Umsetzung einer Kameraüberwachung jedoch weder einfach noch praktikabel. Zum einen ist die 100%-ige Zustimmung aller Eigentümer sowie eine Meldung an die Datenschutzkommission erforderlich. Zum anderen muss bei der Anbringung und Platzierung der Kameras darauf geachtet werden, dass keine privaten Eigentumsteile (z.B. Wohnungstüren bzw. dessen Zugänge) aufgenommen werden können. Das größte Hindernis ist jedoch die Sichtung und Überwachung des Videomaterials (Kosten, Zuständigkeit, Speicherung für begrenzte Zeit).

Die WEVS wird um 19:51 Uhr beendet.

Wir bedanken uns nochmals herzlich bei allen anwesenden Eigentümern und deren Vertretungen für das Erscheinen.

Mit freundlichen Grüßen

HAUSMANAGEMENT
Sterling KG
Brunnengasse 74/43
1160 Wien
T: +43 1 405 32 16 F: +43 1 405 32 16 - 99
E: hms@sterling.at

Hausmanagement Sterling KG

Zur Information:

Gemäß § 24 (6) WEG 2002 können Beschlüsse der Gemeinschaft von jedem Eigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag gerichtlich angefochten werden. Die Anfechtungsfrist beträgt gemäß § 29 (1) WEG 2002 bei Maßnahmen, die über die in § 28 WEG 2002 genannten Angelegenheiten hinausgehen 3 Monate und verlängert sich bei unterbliebener Verständigung gemäß § 25 (2) WEG 2002 auf 6 Monate.

Beilagen:

- Beilage B1: Einladung zur WEVS vom 02.02.2023
- Beilage B2: Anwesenheitsliste WEVS vom 16.02.2023
- Beilage B3: Abstimmungsbogen vom 16.02.2023 zur Zuführung des BK-Guthabens zum REP