



Dr. W. W. DONATH

IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

An die
WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft

Hauffgasse 20
1110 Wien

Leitung Objektmanagement Doris Hemmelmeyer
Telefon: 01 / 587 15 81 / 2610
Telefax: 01 / 587 15 81 / 2066
E-mail: d.hemmelmeyer@donath.at

Wien, am 18. Jänner 2024

10/11200

11200_20240118_hd_prof hv 15 01 2024

1110 Wien, Hauffgasse 20 Resümeeprotokoll

über die am 15.01.2024 abgehaltene Eigentümerversammlung des Hauses 1110 Wien, Hauffgasse 20.

Tagesordnungspunkte:

- Begrüßung
- Feststellung der Anwesenheit
- Stand des Rücklagenkontos
- Besprechung anstehender Instandhaltungsmaßnahmen (Dach, Terrassen)
- Allgemeine Hausthemen / Allfälliges

Anwesend: 48,05 % der Wohnungseigentümer gemäß Liegenschaftsanteilen (10200 von 22790 Anteilen).

Für die Hausverwaltung Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltung GmbH:
Frau Doris Hemmelmeyer, Herr Sebastian Göschl

1. Stand des Rücklagenkontos

Der Stand des Rücklagenkontos beläuft sich per Jänner 2024 auf rund € 170.000,00, bei einem mtl. Zugang von € 3.098,10 (€ 37.177,20 jährl.).

2. Besprechung über anstehende Instandhaltungsmaßnahmen / geförderte thermische Sanierung der Liegenschaft

Wie bereits im Zuge der letzten Vorausschauen angekündigt, liegen altersbedingt im Bereich der straßenseitigen Terrassen und Geländer Schäden vor und ist zeitnah mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen zu rechnen.

Nicht zuletzt aufgrund der derzeitigen Situation am Energiemarkt bzw. auch in ökologischer Hinsicht, wurde von einigen Anwesenden die Prüfung der Möglichkeiten für eine thermische Sanierung und der Inanspruchnahme von Förderungen angeregt.

Frau Hemmelmeyer führt dazu erklärend wie folgt aus:

Da wiederholte Einzelmaßnahmen mittel- und langfristig naturgemäß kostenintensiver sind, empfiehlt es sich zeitgerecht und unter Ausnützung von Synergien eine Gesamtanierung ins Auge zu fassen.

In diesem Zusammenhang können u.a. Überlegungen für eine thermische Verbesserung (Wärmedämmung) der Bestandssituation unter Ausnützung von Förderungsmitteln berücksichtigt werden und dient dies auch der Werterhaltung und Wertsteigerung des Hauses bzw. der einzelnen Wohnungen. Energieeffizienzklasse und Heizkosten sind immer wichtiger werdende Aspekte für Immobilien.

Für weitere Entscheidungsgrundlagen benötigen Sie als WohnungseigentümerInnen jedoch ein grundlegendes Sanierungskonzept mit Kostenschätzung, welches auch thermische Verbesserungen und Förderungsmöglichkeiten (z.B. „Thewosan“, „Sanierungsscheck“) berücksichtigt.

Unser Vorschlag ist daher, dass ein einschlägiger Ziviltechniker/Architekt mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes inkl. Kostenschätzung beauftragt wird, sodass erste Zahlen und Abschätzungen als Basis für die weitere Vorgehensweise vorliegen.

Da eine thermische Sanierung des Hauses und eine Aufwertung der Liegenschaft aus dem Kreis der WohnungseigentümerInnen wiederholt vorgeschlagen wurde, würden wir nunmehr, Hrn. DI Dr. Peter Eckerstorfer (Ziviltechnikerbüro Ecklibere), mit der Ausarbeitung/Erstellung eines Konzeptes wie folgt beauftragen (die Unterlagen können dann in weiterer Folge für eine Antragstellung um Förderungsmittel zu einer thermischen Sanierung herangezogen werden):

- Bestandserhebung vor Ort (und Sichtung der Unterlagen)
- Notwendige Erhaltungsarbeiten
- Zweckmäßige Verbesserungsarbeiten
- Energieausweis vor und nach der Sanierung
- Ansuchen um Sanierungsförderung (Erwirkung Vorprüfbericht - Thewosan)
- Erstbegehung mit dem zuständigen Referenten und dem Wohnfonds_Wien
- Teilnahme an einer Eigentümerversammlung und Präsentation

Die Kosten für die Erstellung des Konzeptes und aller vorstehender Begleitmaßnahmen, würden sich auf € 5.000,00 netto belaufen und sind diese zur Gänze über das Rücklagenkonto gedeckt.

In einem ersten Schritt soll nunmehr die grundsätzliche (mehrheitliche) Zustimmung zur Einholung dieses Sanierungskonzeptes (inkl. Förderungsmöglichkeiten und Kostenschätzung) eingeholt werden und ersuchen wir, das beiliegende Abstimmungsformular vollständig ausgefüllt, bis zum **09.02.2024**, per E-Mail oder am Postweg, an unsere Kanzlei zu retournieren.

Es wird gem. § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt. Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen. **Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang unsere Information am Abstimmungsformular.**

Nach Ablauf dieser Frist, erfolgt eine gesonderte schriftliche Information über das genaue Abstimmungsergebnis und die weitere Vorgehensweise. Sollte es zu einer mehrheitlichen Zustimmung kommen, kann – nach Ablauf der gesetzlichen Einspruchsfrist - das genannte Konzept beauftragt und erstellt werden und kann darauf basierend, eine weitere Abstimmung, über die tatsächliche Realisierung und Finanzierung des Sanierungsprojektes erfolgen.

3. Erörterung der Novellierung des WEG 2022

Auf politischer Ebene wurde seit längerem über eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) diskutiert und in weiterer Folge eine entsprechende Novelle beschlossen, welche 2022 in Kraft getreten ist. Die wesentlichsten Punkte nachstehend, zur Information:

Erleichterte Beschlussfassung bei Mehrheitsbeschlüssen:

Für ein Zustandekommen von Mehrheitsbeschlüssen gibt es künftig zwei Möglichkeiten:

- **1. Möglichkeit: Ein Beschluss wird - wie auch bisher – mit einer Mehrheit der Liegenschaftsanteile gefasst (mehr als 50 % Zustimmung nach Liegenschaftsanteilen).**
- **2. Möglichkeit: Alle abgegebenen Stimmen machen zumindest ein Drittel der Liegenschaftsanteile aus und fallen davon zumindest zwei Drittel der Stimmen (nach Liegenschaftsanteilen) positiv für den Beschluss aus. Vereinfacht gesagt, kann künftig auch von einem Drittel der WohnungseigentümerInnen ein gültiger Mehrheitsbeschluss gefasst werden (unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben).**

Es muss bereits vor der Beschlussfassung auf die Auswertungsmöglichkeiten hingewiesen werden (schriftlich bei einem Umlaufbeschluss oder mündlich im Zuge einer Eigentümersammlung).

Somit kann künftig eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.

Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an etwaigen künftigen Beschlussfassungen durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

Gesetzliche Mindestdotierung der Rücklage:

Künftig muss ein besonderes Augenmerk auf die ausreichende Bildung von Rücklagen im Wohnungseigentum gelegt werden, um thermische Sanierungen oder andere energietechnische Verbesserungen durchführen zu können.

Die einzuhebende Mindestrücklage beträgt aktuell € 1,06/ je m² Nutzfläche (indexiert).

Änderungen an allgemeinen Teilen der Wohnungseigentumsanlage:

Bisher war für eine Änderung an einem allgemeinen Teil der Liegenschaft, wie z.B. der Fassade, die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer erforderlich. Unter gewissen Voraussetzungen konnte eine nicht erlangte Zustimmung über das Außerstreitgericht ersetzt werden. Diese Regelung gilt auch nach wie vor - für gewisse, nachstehende privilegierte Maßnahmen - gibt es nunmehr aber Erleichterungen:

- Die Schaffung von E-Ladestationen zum Langsamladen
- Die barrierefreie Ausgestaltung einer Wohnhausanlage (z.B. die Montage von Schlüsseltresoren, Einbau von Treppenliften, Vergrößerung von Eingangstüren, etc.)
- Der Einbau von einbruchshemmenden Türen
- Vorrichtungen zur Beschattung des Wohnungseigentumsobjektes (z.B. Markisen, Rollläden, etc.)
- Nur für Reihenhäuser möglich: Die Anbringung von Solaranlagen

Für alle vorstehenden Maßnahmen kann die Zustimmung künftig erlangt werden, indem sämtliche Wohnungseigentümer (aller Bauteile und Stiegen) schriftlich informiert werden und innerhalb von zwei Monaten kein Widerspruch erfolgt. Auf die Möglichkeit zum Widerspruch muss explizit hingewiesen werden.

In diesem Zusammenhang gilt jedoch zu beachten, dass sowohl die Errichtungskosten als auch sämtliche Folgekosten (z.B. auch eine ev. notwendige De- und Wiedermontage im Zuge einer Fassadensanierung) vom jeweiligen WohnungseigentümerIn, des betroffenen Objekts, zu tragen sind.

Auskunftspflicht des Verwalters:

Die Verwaltung hat WohnungseigentümerInnen, die im Zusammenhang mit der Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten stehen (z.B. für die Anbringung von Rollläden), Auskunft über die Namen und Zustelladressen der übrigen Wohnungseigentümer zu erteilen.

Als Zustelladresse gilt die bei der Verwaltung hinterlegte Postanschrift. Sie haben die Möglichkeit, bei unserer Kanzlei eine beliebige inländische Anschrift anzugeben, wohin künftig sämtliche Post der Verwaltung versandt wird. Eine Differenzierung oder Aufteilung auf mehrere Adressen ist nicht möglich.

4. Allgemeines

Auf Wunsch mehrerer BewohnerInnen und da die Einfahrt oftmals verparkt wird, werden wir bei der zuständigen Magistratsabteilung (MA 46), einen Antrag auf Anbringung von Bodenmarkierungen im Bereich der Einfahrt stellen. Über das Ergebnis halten wir Sie auf dem Laufenden.

Bei Rückfragen zu allen vorstehenden Punkten, wenden Sie sich bitte an unser zuständiges Betreuungsteam bzw. auch gerne direkt an den zuständigen Mitarbeiter, Herrn S. Göschl (S.Goeschl@donath.at).

Wir verbleiben
mit freundlichen Grüßen.


D. W. W. DONATH
Immobilienverwaltung GmbH

Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltung GmbH
1020 Wien, Jakob-Lind-Straße 4/Stg. 2
per Telefax: 01/587 15 81/2066
per E-Mail: S.Goeschl@donath.at

Abstimmungsformular

Als Miteigentümer der Liegenschaft 1110 Wien, Hauffgasse 20

.....
Top Nr.

.....
Name in Blockschrift

bestätige ich durch das Einsetzen meiner Unterschrift, das Schreiben der Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltung Ges.m.b.H., vom 18.01.2024, zur Kenntnis genommen zu haben.

Ich stimme der Einholung eines (thermischen) Sanierungskonzeptes, inkl. Kostenschätzung, zu Lasten des Hauskontos, zu.

JA

NEIN

(Zutreffendes bitte ankreuzen.)

.....
Datum

.....
***) Unterschrift**

*) Im Partnereigentum ist die Unterschrift beider Eigentümer notwendig.

Bitte beachten Sie unsere Hinweise auf der Rückseite des Abstimmungsformulars.

Informationspflichten des Beschlussinitiators nach § 24 Abs 4 WEG:

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist:

a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung:

b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002).

Es wird gem. § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.