



IMMOBILIENVERWALTUNG

Komm. Rat. Prof. Hans P. Wertitsch

N I E D E R S C H R I F T

über die am 12.04.2023 um 17.00 Uhr stattgefundene

Eigentümerversammlung der Liegenschaft

1100 Wien, Erlachgasse 88

in den Veranstaltungsräumlichkeiten der Kanzlei Wertitsch

(1040 Wien, Prinz Eugen Straße 14)

**anwesend: WohnungseigentümerInnen laut Anwesenheitsliste
für die Hausverwaltung: Komm.Rat Richard Wertitsch, Ulrike Kammerzelt**

1. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit:

Herr Wertitsch und Frau Kammerzelt begrüßen die anwesenden EigentümerInnen. Es wird festgestellt, dass 939/3415 Anteilen der Liegenschaft bzw. 27,50% der EigentümerInnen anwesend sind und somit keine Beschlussfähigkeit gegeben ist.

2. Finanzielle Situation/Jahresabrechnung 2022:

Herr Wertitsch informiert, dass die Jahresabrechnung die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben einer Abrechnungsperiode (1. Jänner bis 31. Dezember) beinhaltet und diese bis spätestens 30. Juni des Folgejahres vorgelegt werden muss. Die Jahresabrechnung besteht aus der Gesamtabrechnung und den Einzelabrechnungen für jede/n Wohnungseigentümer/in.

Herr Wertitsch weist darauf hin, dass eine Hausgemeinschaft dazu verpflichtet ist, eine angemessene Rücklage für künftige Aufwendungen zu bilden. Die vom Nationalrat beschlossene WEG-Novelle 2022 schreibt vor, dass die monatliche Rücklagendotierung mindestens € 0,90/m² Gesamtnutzfläche der Liegenschaft betragen muss. Die Aufteilung erfolgt zwischen den WohnungseigentümerInnen nach dem geltenden Aufteilungsschlüssel. Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rd. 2.357 m², d.h. die Anforderung für die Rücklagenvorschreibung war bereits im Vorjahr erfüllt und beträgt dzt. rd. € 1,10/m². Daher war keine Erhöhung im Jahr 2023 erforderlich.

Das Betriebskostenkonto weist per 31.12.2022 ein Guthaben von rd. € 6.300,00 auf, welches nach den jeweiligen Anteilen zur Ausschüttung gelangt. Die Betriebskosten betragen durchschnittlich € 1,90/m² und liegen somit in einem durchschnittlichen statistischen Rahmen.





IMMOBILIENVERWALTUNG

Komm. Rat. Prof. Hans P. Wertitsch

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Schwankungen bei den Wassergebühren aufgrund der Erhöhung im Jahr 2021 beruhigt haben und die Kosten wieder gesunken sind.

Die Stromkosten für die Allgemeinbereiche sind aufgrund des Umstieges auf LED-Leuchtmittel ebenfalls gesunken.

Sofern Guthaben bestehen und der Hausverwaltung kein SEPA-Lastschriftmandat erteilt wurde, ersucht die Hausverwaltung um schriftliche Bekanntgabe der Kontodaten für die Auszahlung an die, für die Liegenschaft zuständige Buchhalterin per Mail (Andrea Biedermann MSc: andrea.biedermann@wertitsch.at).

Die Vorschreibungen für das Aufzugsverrechnungskonto sind stabil und mussten seit dem Jahr 2010 (!) nicht angehoben werden, dies insbesondere deswegen, da mit der Aufzugsfirma vor Jahren ein günstigerer Vertrag ausgehandelt werden konnte

Der aktuelle Saldo des Rücklagenkontos beträgt rd. € 245.000,00.

Insgesamt besteht im Haus eine sehr gute Zahlungsmoral.

Es besteht die Möglichkeit, in die Belege der Jahresabrechnung 2022 Einsicht zu nehmen.

3. laufende Wartungs- und Serviceverträge:

- Hausreinigung & Winterdienst
- Aufzugsüberprüfung gemäß Wiener Aufzugsgesetz/ TÜV - jährlich - zuletzt 09/2022
- Baumkontrolle - alle 2 Jahre - zuletzt 11/2022
- Blitzschutzüberprüfung - alle 5 Jahre - zuletzt 08/2022
- Gasleitungen - Intervall alle 12 Jahre - zuletzt 07/2014
- Wartung Feuerlöscher - alle 2 Jahre - zuletzt 04/2022
- Dachkontrolle & Rinnenreinigung - jährlich - zuletzt 12/2022
- Wasserüberprüfung gemäß Wiener Wasserversorgungsgesetz - monatlich

4. Allfälliges:

• Vollwärmeschutz

Es wurde im Jahr 2020 eine Interessensbefragung bezüglich einer THEWOSAN (Thermisch-Energetische Sanierung des Hauses) durchgeführt, die kein eindeutiges Ergebnis brachte.

Herr Wertitsch weist darauf hin, dass die Dämmung des Hauses in Zukunft ein Thema sein wird. Bei einer thermisch-energetischen Haussanierung sind Bundes- und Landesförderungen möglich, jedoch mit genauen Vorgaben wie Erneuerung der Fenster, Dämmung des Dachbodens und auch des Kellers verbunden.



IMMOBILIENVERWALTUNG

Komm. Rat. Prof. Hans P. Wertitsch

Derzeit ist kein akuter Anlass (z.B. notwendige Sanierung der Fassade) für ein derartiges Sanierungsprojekt gegeben, jedoch wird das langfristige Ansparen empfohlen.

- **Objektsicherheit ÖNORM B1300 und 1301**

Wie in der Technischen Vorschau bereits angekündigt, wurde die Objektsicherheitsprüfung beauftragt und der Bericht über die Prüfung wird zurzeit aufgearbeitet. Sollten nach Prüfung des Berichts finanziell aufwendige Sanierungsmaßnahmen anfallen, werden die WohnungseigentümerInnen gesondert informiert.

- **Stiegenhaus**

Im 1. Stock sind nach Erneuerung der Gasleitung noch Ausbesserungsarbeiten an der Stiegenhausmalerei durchzuführen. Da weitere Verschmutzungen im Eingangsbereich und im Bereich der Ausstiegsstellen des Aufzuges von anwesenden WohnungseigentümerInnen gemeldet wurden, erfolgt eine Begehung mit Herrn Kabinger und werden die verschmutzten Bereiche im Zuge der Ausbesserungen neu gemalt und eine optische Verbesserung erwirkt.

- **Rücksichtnahme auf Bewohner**

Die anwesenden WohnungseigentümerInnen ersuchen generell um mehr Rücksichtnahme und Verständnis gegenüber den Bewohnern des Hauses sowie um einen respektvollen Umgang miteinander.

- **Stockwerkbezeichnung 5. Stock**

Im 5. Stock fehlt seit Umbauarbeiten die Stockwerkbezeichnung. Die Ergänzung des fehlenden Schilds wird beauftragt.