



Santner Immobilienberatung GmbH

Eigentümerversammlung am 28.11.2023
1100 Wien, Senefeldergasse 11

Ort: Cafe Restaurant Cactus II, 1100 Wien, Pernerstorfergasse 9, 17:30 Uhr

Anwesend:

- Top 14 Michael Doneis
- Top 14a Jean Michel Llodra Heer
- David Hanz, MA – für Santner Immobilienberatung GmbH

Mit 237 von 2219 Miteigentumsanteilen ist die Versammlung nicht beschlussfähig (10,68 %).

1. **Begrüßung**

Hr. David Hanz begrüßt die anwesenden Miteigentümer.

Herr Hanz ist unter 01/7890101-48, david.hanz@santner.at erreichbar.

Assistenz:

Frau Christina Sauer, 01/7890101-62, christina.sauer@santner.at

Buchhaltung:

Frau Stefanie Papp, 01/7890101-72, stefanie.papp@santner.at

Der Notdienst der Fa. Weber Haustechnik ist in dringenden Fällen (etwa dem Ausfall der Hauszentralheizung) auch außerhalb der Öffnungszeiten der Immobilienverwaltung erreichbar. Die Telefonnummer lautet 0676/84648110.

2. **Übersicht über die laufenden Einnahmen und Ausgaben der Eigentümergeinschaft**

Betriebskosten:

Derzeit sind die monatlichen Akonti wie folgt eingestuft:

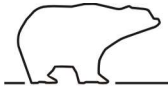
Betriebskosten allgemein	€	1,54/NW (€ 3.417,26 gesamt)
Müllkosten (alle außer Top 1)	€	0,39/NW (€ 631,80 gesamt)
Heizkosten	€	2,53/m ² (€ 5.489,38 gesamt)
Warmwasserkosten (Nur Top 1, 14, 14A)	€	1,26/m ² (€ 1.000,60 gesamt)

Die Betriebskosten-, Müllkosten-, Heizkosten- und Warmwasserkostenakonti werden ab 01.01.2024 wie folgt angepasst:

Betriebskosten allgemein	€	1,54/NW (€ 3.417,26 gesamt)
Müllkosten (alle außer Top 1)	€	0,39/NW (€ 631,80 gesamt)
Heizkosten	€	1,39/m ² (€ 3.014,91 gesamt)
Warmwasserkosten (Nur Top 1, 14, 14A)	€	0,57/m ² (€ 452,65 gesamt)

In den letzten Jahren entwickelten sich die Betriebskosten wie folgt:

Betriebskosten allgemein 2022:	€	39.026,14
Betriebskosten allgemein 2021:	€	34.020,20
Betriebskosten allgemein 2020:	€	26.068,90



Müllkosten 2022:	€	6.931,52
Müllkosten 2021:	€	6.784,09
Müllkosten 2020:	€	4.007,80
Heizkosten 2022:	€	25.759,94
Heizkosten 2021:	€	21.546,90
Heizkosten 2020:	€	6.010,07
Warmwasserkosten 2022:	€	2.795,03
Warmwasserkosten 2021:	€	1.520,58
Warmwasserkosten 2020:	€	2.575,74

Sonstige Aufwendungen:

Instandhaltungsrücklage:

Einnahmen 2022:	€	25.119,39
Ausgaben 2022:	-€	8.100,03
Überschuss 2022:	€	17.019,36
Einnahmen 2021:	€	26.334,94
Ausgaben 2021:	-€	49.795,95
Abgang 2021:	-€	23.461,01
Einnahmen 2020:	€	29.968,42
Ausgaben 2020:	-€	36.264,04
Abgang 2020:	-€	6.295,62

Der Stand der Rücklage beträgt aktuell € 77.780,37 Guthaben.
Die Ansparungen liegen derzeit bei € 0,88 Nutzwert/Monat (€ 1.952,72 gesamt).
Ein Nutzwert entspricht im Durchschnitt 1,023 Quadratmetern.

Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes ist zwischenzeitig in Kraft getreten, weshalb die Rücklagenansparung seit der letzten Versammlung angehoben werden musste. Infolge Inflationsanpassung wird die monatliche Rücklagenansparung ab 01.01.2024 auf € 1,06/m² angehoben, das entspricht € 1,04 pro Nutzwert pro Monat.

3. Tätigkeitsbericht der Hausverwaltung

- Laufende Veranlassung von Kleinreparaturen
- Kanalsanierung wegen Rückstaus bei sommerlichen Starkregen
- Abwicklung von Versicherungsschäden
- Beantragung einer Fortschreibung des Einheitswerts und einer zeitlich befristeten Grundsteuerbefreiung
- Diverse Aufzugsreparaturen
- Laufende Begehung und Kontrolle des Objekts

4. Nachrüstung des Kellerlichts mit Bewegungsmeldern



Santner Immobilienberatung GmbH

Das Licht des Kellerstiegenhauses wurde der Einfachheit halber wie der Rest des Stiegenhauses mit Leuchten mit integrierten Bewegungsmeldern ausgestattet. Nur im Stichgang zum Heizraum besteht noch der Schalter.

5. Bitte um gewissenhafte Mülltrennung

Wegen hoher Abfallmengen hat die MA 48 die Anzahl der Entleerungen der 1100 Liter-Restmülltonne auf 104 pro Jahr erhöht und ein 770 Liter Restmüllcontainer zusätzlich bestellt.

In weiterer Folge konnte die 1100 Liter Restmülltonne wieder durch eine 770 Liter Restmülltonne ersetzt werden.

Somit gibt es jetzt zwei 770 Liter Restmülltonnen mit 104 Entleerungen pro Jahr, von denen aber nur eine im Müllraum steht. Die zweite Tonne steht beim Penny Markt und wird daher der Wohnungseigentümerin Billa Immobilien GmbH weiterverrechnet.

Wir ersuchen Sie, die vorhandenen Möglichkeiten zur Mülltrennung zu nutzen. Die Altpapiertonne im Müllraum und die Container für Kunststoff, Metaldosen, Altglas und Biomüll in der Senefeldergasse 11 direkt vor dem Haus werden von der MA 48 kostenlos entleert.

Der Müllplatz der MA 48 befindet sich in der Eva-Zilcher-Gasse, Ecke Gudrunstraße/Absberggasse.

Die Aushänge über Mülltrennung und Müllplätze wurden durch die Hausverwaltung wieder angebracht.

6. Neufestsetzung des Einheitswerts und temporäre Herabsetzung der Grundsteuer

Aufgrund des Umbaus von fünf Etagen von Büros zu Wohnungen wurde eine Neufestsetzung des Einheitswerts beantragt.

Der um 35 % erhöhte Einheitswert ist daher von € 436.182,35 im Jahr 2021 auf € 379.000,00 im Jahr 2022 gesunken.

Dadurch ist die jährliche Grundsteuer von € 4.343,64 auf € 3.762,60 gesunken.

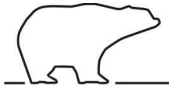
In weiterer Folge wurde um zeitlich befristete Grundsteuerbefreiung gemäß Wiener Grundsteuerbefreiungsgesetz angesucht. Es wurde bis 31.12.2041 eine Grundsteuerreduktion um 47,51 % gewährt, weswegen die jährliche Grundsteuer nun bis auf Weiteres nur mehr €1.974,99 beträgt.

Die Grundsteuerermäßigung kommt allen Miteigentümern in Form von niedrigeren Betriebskosten zugute.

7. Bitte keine Sachen in allgemeinen Bereichen abstellen

Bitte lagern Sie im Sinne der feuerpolizeilichen Vorschriften und im Sinne eines guten Zusammenlebens mit Ihren Nachbarn keine Sachen in den Allgemeinbereichen (Stiegenhaus, Gänge) ab. Abgelagerte herrenlose Sachen müssen auf Kosten der Eigentümergemeinschaft entsorgt werden.

8. Nutzung des ehemaligen Öllagerraumes und des Raumes mit dem Gaszähler und dem Wasserzähler



Für Fahrräder steht im Keller ein provisorischer Fahrradraum (bis auf Widerruf) zur Verfügung. Es handelt sich um den Raum, in dem sich Wasser- und Gaszähler befinden.

Eine einstimmige Beschlussfassung der Miteigentümer über die Nutzung besteht nicht.

Im ehemaligen Öllageraum befinden sich Sachen der Wohnungseigentümer Top 14 und 14A. Der Hausverwaltung sind keine Vereinbarungen über die Nutzung des Öllageraums bekannt.

Die Immobilienverwaltung erhebt derzeit die Kosten für die Aufstellung einer Holzlattentrennwand für zwei Kellerabteile (für Top 14 und 14A), die Montage eines waagrechten Rohres zur Befestigung von Fahrradschlössern und die Montage eines Handlaufs für die Treppenstufen erhoben. Zudem muss die Benützungsregelung durch einen Rechtsanwalt, z. B. Herrn Mag. Seidl, vorbereitet und nach Unterfertigung notariell beglaubigt verbüchert werden.

Für diese Umnutzung des Raumes wäre eine einstimmige Beschlussfassung (100 % Zustimmung) erforderlich. Die Immobilienverwaltung wird auf die Wohnungseigentümer diesbezüglich zukommen.

9. Geplante Überprüfung des Blitzschutzes

Für 2024 wird die Überprüfung und allenfalls Instandsetzung des Blitzschutzes geplant. Die Immobilienverwaltung wird die Kontaktdaten der DG-Wohnungseigentümer an einen Professionisten (Blitzschutztechniker) weitergeben.

10. Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes

Mehrheitsbildung bei Beschlussfassungen

Ab 01.07.2022 kommt ein Mehrheitsbeschluss **auch dann** zustande, wenn sich bereits eine qualifizierte Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen – berechnet nach Miteigentumsanteilen – für eine Maßnahme ausspricht und diese Zweidrittelmehrheit zumindest einem Drittel aller Miteigentumsanteile (mehr als 33,3 %) entspricht.

In einem ersten Schritt sind daher die Mehrheitsverhältnisse anhand der abgegebenen Stimmen zu prüfen, ob sich eine zwei Drittelmehrheit (berechnet nach Miteigentumsanteilen) für eine Maßnahme ausgesprochen hat. **Jede abgegebene Stimme zählt**, also auch jene, die nicht eindeutig den „Ja“- oder „Nein“-Stimmen zugeordnet werden können. Keine Berücksichtigung finden hingegen die Anteile jener Wohnungseigentümer, die sich nicht an der Abstimmung beteiligen.

In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob diese Zweidrittelmehrheit zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile verkörpert. Dies soll gewährleisten, dass Maßnahmen von einem relevanten Kreis von zumindest einem Drittel aller Miteigentümer mitgetragen werden. Für einen wirksamen Mehrheitsbeschluss, der auf Basis der abgegebenen Stimmen ermittelt wird, müssen aber beide Voraussetzungen erfüllt sein.¹

Zustimmungsfiktion für privilegierte Arbeiten einzelner Wohnungseigentümer unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft

Falls ein Wohnungseigentümer eine der folgenden Arbeiten unter Inanspruchnahme allgemeiner Liegenschaftsteile auf eigene Kosten durchführen möchte und alle Miteigentümer

¹ Zitiert nach <https://www.ovi.at/recht/wohnungseigentum/beschluesse-und-abstimmung-der-eigentuemergemeinschaft> (20.09.2023)



ordnungsgemäß um Zustimmung gebeten hat, gilt die Zustimmung als erteilt, wenn die Miteigentümer ordnungsgemäß verständigt wurden und diese innerhalb von zwei Monaten nicht widersprochen haben.

Dies gilt für:

- Die Anbringung einer Langsamladestation für Fahrzeuge
- Die Herstellung von Barrierefreiheit
- Die Anbringung einer Solaranlage an einem Reihenhaus oder Einzelgebäude
- Die Einrichtung von Beschattungssystemen oder den Einbau einbruchssicherer Türen.

Ein Miteigentümer muss jedoch keinesfalls wesentliche und dauernde Beeinträchtigungen seines Wohnungseigentumsobjekts dulden.²

11. Weitere Anliegen

Der Wohnungseigentümer Top 14a weist darauf hin, dass auf seiner Terrasse die Verblechung und das Geländer rostig ist. Die Immobilienverwaltung wird den Schaden im Jahr 2024 besichtigen und die weitere Vorgangsweise festlegen.

Die Wohnungseigentümer der DG-Objekte regen an, die Türe, die vom Stiegenhaus (konkret: dem Bereich vor dem Aufzugsmaschinenraum) auf die Terrassen führt, zur Verbesserung des Einbruchschutzes zu vergittern. Die Immobilienverwaltung hält fest, dass es sich dabei nicht um eine Maßnahme der Verwaltung handelt, dass sich die DG-Wohnungseigentümer daher selbst darum bemühen müssten.

Herr Doneis regt an, das Hausreinigungsunternehmen Silver Clean zur besseren Reinigung der Innenseiten der Aufzugsschachttüren anzuhalten. Dort befinden sich Griffspuren. Die Immobilienverwaltung hat diese Beanstandung an Silver Clean weitergeleitet.

Die Hausverwaltung bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für die Anwesenheit und die konstruktive Mitarbeit und bei den Wirtsleuten des Cafe Cactus II für die kostenlose Überlassung des Extrazimmers und schließt die Versammlung um ca. 18:30 Uhr.

gez. David Hanz, MA.

Wien, 28.11.2023

Verteiler: Wohnungseigentümer, Akt, Schwarzes Brett

² Zitiert nach https://www.wko.at/branchen/information-consulting/immobilien-vermoeigenstreuhaender/wko_langsamladen_0803.pdf (25.09.2023)