

außer Acht gelassen darf dabei die Ausarbeitung thermischer Sanierungsmaßnahmen, welche von nahezu allen Fachunternehmen dringendst empfohlen wird.

Für die Beauftragung eines solchen Sanierungskonzeptes (Förderung durch die Stadt Wien möglich) braucht es in der Eigentümergemeinschaft einen positiven Mehrheitsbeschluss.

Weitere Informationen:

<https://www.topprodukte.at/services/heizungstipps/wohnbau-mehrgeschoss>

<https://www.wien.gv.at/umwelt/raus-aus-gas>

https://www.wohnfonds.wien.at/erstinfo_thewosan_energieeinsparung

<https://www.wien.gv.at/amtswege/sanierungskonzept-mehrfamilienwohnaeuser-foerderungs-antrag>

An dieser Stelle wird zudem auf den Punkt Sieben des Protokolls verwiesen.

9. Bauwerksbuch (Bauordnungsnovelle 2023 Wien)

Die Novelle der Wiener Bauordnung von 2023 hat die Pflicht zur Erstellung eines Bauwerksbuchs auch auf bestehende Gebäude ausgeweitet. Dies gilt für Objekte, die vor dem 1. Januar 1919 errichtet wurden, bis Ende 2027, und für Bauten zwischen 1. Januar 1919 und 1. Januar 1945 bis Ende 2030. Das Bauwerksbuch dokumentiert die wichtigsten Bauteile des Gebäudes, ihre regelmäßigen Überprüfungen und eine Liste aller vorgenommenen Änderungen und Behebungspläne für Bauschäden.

Weitere Informationen:

<https://www.oiz.at/aktuelles/bauwerksbuch-neue-anforderungen-an-verwalter-von-immobilien-in-wien/>

<https://www.wien.gv.at/pdf/ma37/faq-bauwerksbuch.pdf>

<https://www.wko.at/wien/information consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/bauwerksbuch-erlaeuterungen.pdf>

10. Fragen, Wünsche, Anregungen der Miteigentümer

Müllentsorgung/Mülltrennung

Die Kanzlei ersucht die Miteigentümer auf eine ordnungsgemäße Müllentsorgung sowie Mülltrennung zu achten. Vor allem sind Kartonagen zerkleinert dem Altpapier zuzuführen. Für größere Entsorgungen (z.B. Sperrmüll) können Sie den nächstgelegenen Mistplatz nutzen. Falls das Wohnobjekt vermietet wird, ersucht die Kanzlei um Informationsweitergabe an die MieterInnen.

Weitere Informationen der MA48: <https://www.wien.gv.at/umwelt/ma48/service/publikationen/>

Fluchtwege/Brandlasten

Hinweis des Rauchfangkehrers: <https://www.rauchfangkehrer.wien/taetigkeiten-fuer-ihre-sicherheit/freie-fluchtwege-und-dachboeden>

Instandhaltungsabrechnung (Reparaturfonds)

Die Reparaturfondsabrechnung (Instandhaltung) endet per 31.12.2024 mit einem Guthaben von EUR 2.629,49 netto.

5. Finanzielle Gebarung der Liegenschaft

Der Geldstand im Reparaturfonds beträgt zum 31.12.2024 EUR 2.629,49 netto. Monatlich werden EUR 1.692,00 netto in den Reparaturfonds einbezahlt. Von diesem Betrag werden monatlich EUR 774,32 netto für die Rückzahlung des Darlehens verwendet.

Folgendes Darlehen wurde für die Eigentümergeinschaft aufgenommen:
Darlehen I aus dem Jahr 2019 / Kreditbetrag EUR 85.000,00 / Laufzeit bis 05.2029 / Fixverzinsung 1,75 % / Kapitalrest per 10.2025: EUR 32.188,02

6. Überprüfung Elektroinstallationen betr. Allgemeinflächen inkl. Blitzschutz

Die Kanzlei wird einen unabhängigen Sachverständigen mit der Überprüfung der Elektroinstallationen in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft inkl. Blitzschutz beauftragen. Sobald dieser Begehungsbefund vorliegt (Annahme: erstes Quartal 2026), kommt die Kanzlei in einem weiteren Schreiben auf die Eigentümer zu, um über die nächsten Schritte (Leistungsverzeichnis, Ausschreibung, Beschlussfassung über eine etwaige Sanierung, etc.) zu informieren.

7. Objektsicherheitsprüfung gem. ÖNORM B 1300 (Beurteilung Rechtssicherheit Allgemeinbereiche inkl. bautechnische u. brandschutztechnische Überprüfung)

Aufgrund der letzten Liegenschaftsbegehung empfiehlt die Kanzlei den anwesenden Miteigentümern die Durchführung einer Objektsicherheitsprüfung, um sämtliche Allgemeinbereiche einer bau- und brandschutztechnischen Überprüfung zu unterziehen und die Rechtssicherheit ebener Bereiche beurteilen zu lassen. Die Wohnobjekte selbst sind dabei ausgenommen. Auf Basis dieser Überprüfung und Bestandsaufnahme würde ein Fahrplan für die Eigentümergeinschaft ausgearbeitet werden, um anstehende (notwendige) Projekte in Abstimmung mit den Eigentümern strukturiert und transparent umzusetzen. Zusätzlich sollen als optionale Auswahlmöglichkeiten a) ein Sanierungskonzept hinsichtlich möglicher Dämmungsvarianten sowie b) die Überprüfung der Liegenschaft hinsichtlich der Thematik „Raus aus Öl und Gas“ (=Machbarkeitsstudie) angeführt werden. Sobald der Kanzlei die Angebotsunterlagen vorliegen, wird die Thematik zur Beschlussfassung gebracht.

8. Alternative Heizsysteme/Dämmung (aktueller Diskussionsstand)

Für den Umstieg auf erneuerbare Energieformen („Raus aus Öl und Gas“) bedarf es eines klaren strukturierten Fahrplans für die Liegenschaft.

Als erster Schritt ist ein Konzept von einem befugten Fachunternehmen ausarbeiten zu lassen. Dies beinhaltet nicht nur eine komplette Bestandsaufnahme der Liegenschaft, sondern auch die Darstellung von möglichen Förderungen für technisch machbare Umsetzungen. Nicht