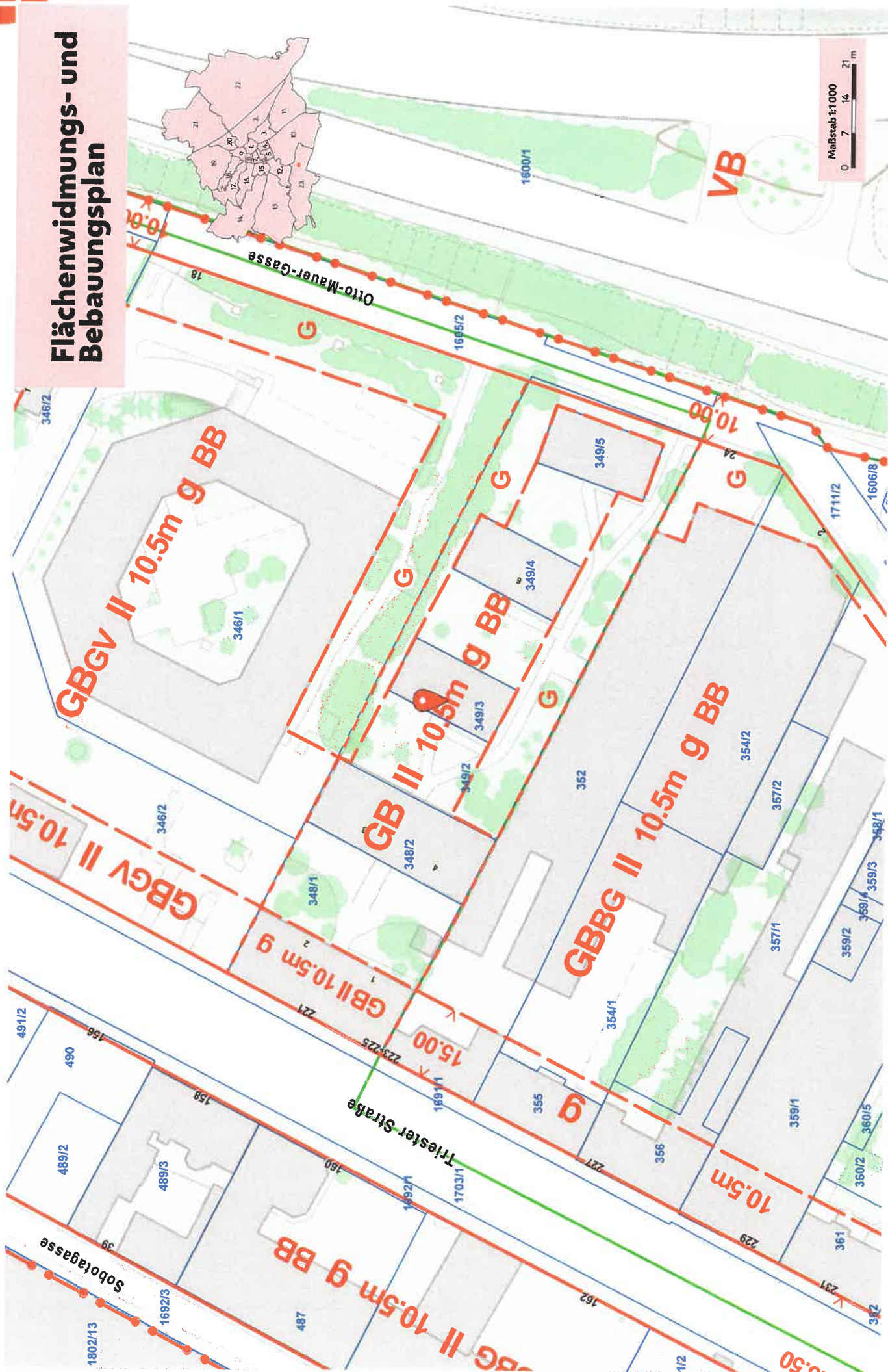


Flächenwidmungs- und Bebauungsplan






WIEDERAUFBAU EINER
WOHNHAUSANLAGE
FÜR 72 KLEINWOHNUNGEN
WIEN-ENZERSDORF
TRIESTERSTRASSE 221

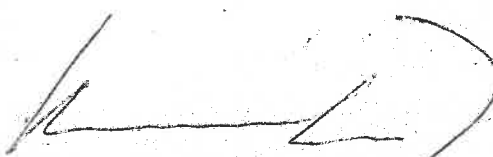
EINREICHPLAN

GRUNDRISSSE 1:100
STIEGE 5

BAUWERBER UND
GRUNDEIGENTÜMER

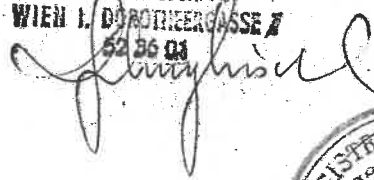


* VEREIN DER *
* FREUNDE DES *
WIEN III.,
RENNWEG 25
TEL. 72 48 01
bis 10
* WOHNUMGEWESSENEN *



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbeabteilung
Bez. X-XIX und XXI-XXIII
Gemeinschaft der Bezirke Wien
M. 100 17 - XXIII - *Enzersdorferstr. 221*
1,61
19.6.61
Für den Abteilungsleiter

BAUFÜHRER
Dipl. Ing. H. K. FISCHER
BAUGESSELLSCHAFT
WIEN I. DOBNERGASSE 7
52 36 03



PLANVERFASSER



M.A.
13. JUN. 1961



WIEDERAUFBAU EINER WOHNHAUSANLAGE FÜR 72 KLEINWOHNUNGEN WIEN-JNZERSDORF TRIESTERSTRASSE 221

EINREICHPLAN

ANSICHTEN u. SCHNITTE 1:100 STIEGEN 5-7

*BAUWERBER UND
GRUNDEIGENTÜMER*



[Handwritten signature]

BAUFÜHRER

Dipl. Ing. H. G. LUSCHKE
BAUGESELLSCHAFT
WIEN I. DORNBURGASSE 7
5234 01

[Handwritten signature]

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 87

Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei
Bez. X-XIX und XXI-XXIII
Genehmigt gemäß § 12 B. O. f. Wien

M. Abt. 87 - XXIII - *[Handwritten signature]*

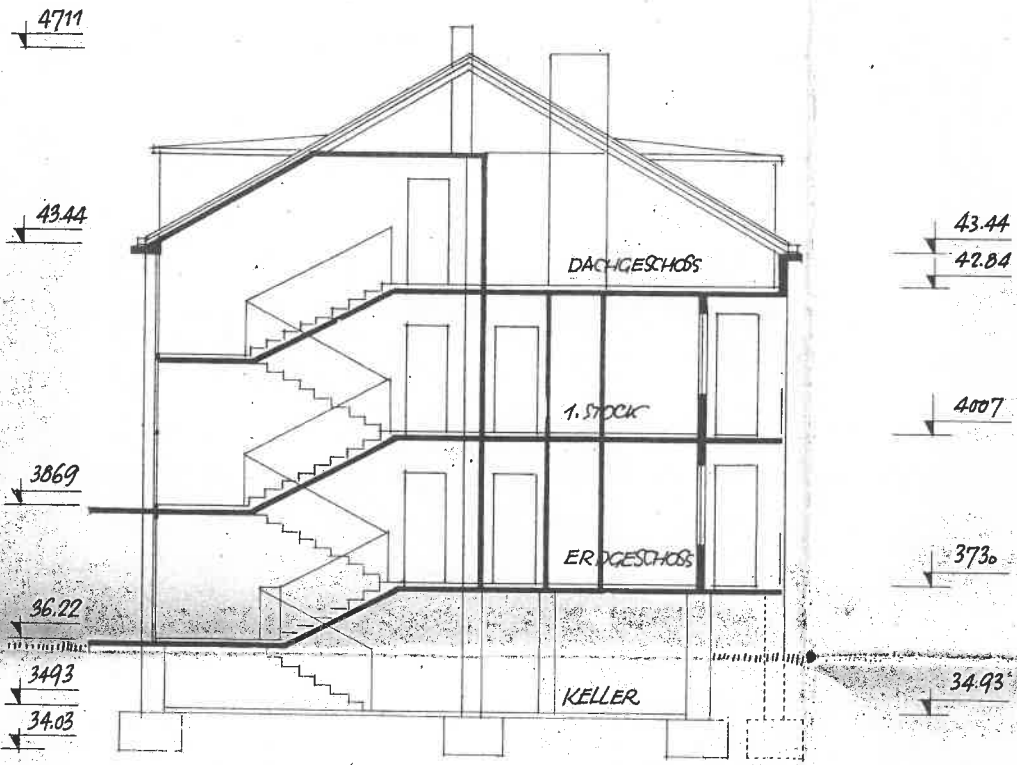
1/61
19. 6. 61

für den Abteilungsleiter

PLANVERFASSER

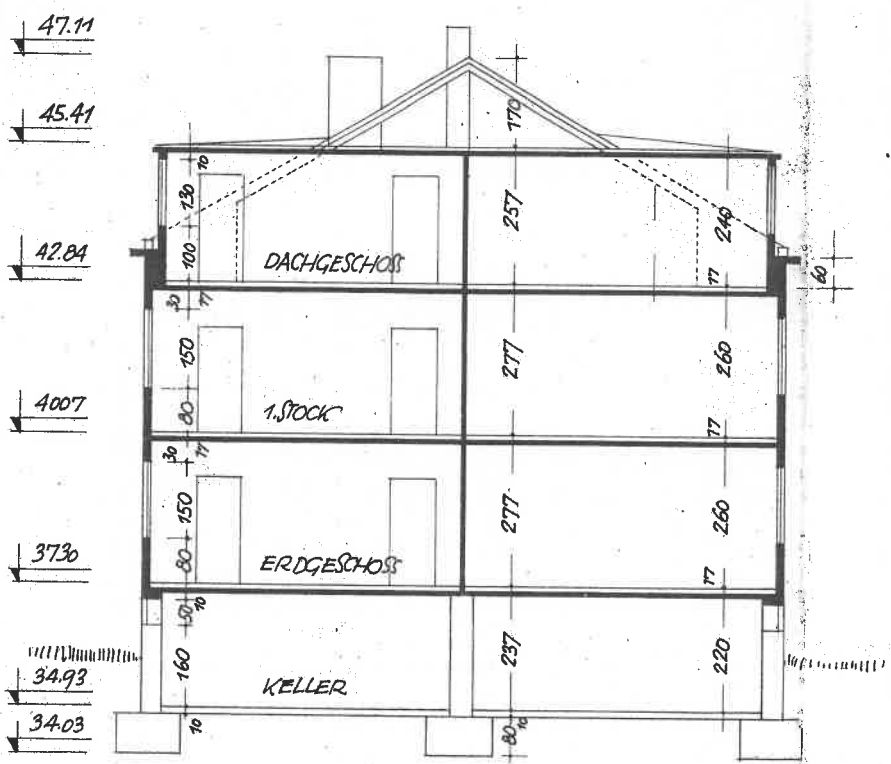


[Handwritten signature]



SCHNITT AB

DECKEN :
DACHDECKUNG
GAUPEN :
STIEGEN :



SCHNITT CD

WIEDE
WOHN
FÜR 72
WIEN-
TRIEST

EINR
ANSICHTEN
STIEG

BAUWERBER UND
GRUNDEIGENTÜMER

BAUFÜHRER
Dipl. Ing. ...
WIEN I. DONAUSTRASSE
5234 01

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle i. d. 23. Bezirk
Perchtoldsdorfer Straße 2
1235 Wien

MA 37/23 - Triester Straße 221/2/62 Wien, 1982 05 04

23. Bezirk, Triester Str. O.Nr. 221
EZ. 126 Kat. Gem. Inzersdorf

Bauliche Änderungen

Besch eid :

F. d. Bau.-Leiter

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan die Bewilligung zur Vornahme baulicher Änderungen auf der im Betreff genannten Liegenschaft erteilt.

Baubeschreibung :

Sämtliche Fassaden der Stiegen Nr. 1 - 7 sollen als Eternitverkleidungen (Quaderdeckung 60/30) erhalten.
An der Front Triester Straße werden Großquader (125/40) angebracht.

Vorgeschrieben wird :

- 1) Der Bauführer hat gem. § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 37/23 anzuzeigen.
- 2) Gem. § 127 Abs. 6 BO wird auf die Erstattung der Beschaunzeigen nach § 127 Abs. 3 BO. verzichtet.
- 3) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen, es ist jedoch die Vollendung der Bauführung der MA 37/23 anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

entfällt gemäß § 98 Abs. 2 AVG. 1950 .

Rechtsmittelbelehrung :

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsentrag zu enthalten und ist mit B 100.-- Bundesstempel zu versehen.

Hinweis auf Rechtsvorschriften:

Auf diese Bauführung haben die Bestimmungen der Bauordnung, deren Nebengesetze, die auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen, die gesetzlich anerkannten Normen und die für die Bauführungen erlassenen Kundmachungen des Wiener Magistrates Anwendung zu finden. Mit beigeschlossenem Merkblatt wird auf die wichtigsten einzuhaltenden Bestimmungen aufmerksam gemacht.

Ergeht an :

- 1) Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilientreuhand
- 2) Ges. mbH, Nußdorfer Straße 64, 1090 Wien, als Bauwerber und Grundeigentümer unter Anschluß der Pläne A1 - A3 u. B1 - B3, der Vollmachten, des Grundbuchauszuges und eines Merkblattes ;

In Abschrift an:

- 3) Firma Hans Heigl, Dachdeckerei, Baugasse 15, 1030 Wien, als Bauführer und Planverfasser ;
- 4) MA 37/23 - unter Anschluß der Pläne C1 - C3 ;
- 5) Finanzamt für den 1. Bezirk, Nachrichtenreferat ;
- 6) MA 37/23 - zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung :

J. Schmid

Für den Abteilungsleiter :
Dipl.- Ing. Prosser e.h.
Oberstadtbaurat



WIEDERAUFBAU EINER
WOHNHAUSANLAGE
FÜR 72 KLEINWOHNUNGEN
WIEN-JNZERSDORF
TRIESTERSTRASSE 221

EINREICHPLAN

ANSICHTEN u. SCHNITTE 1:100
STIEGEN 5-7

BAUWERBER UND
GRUNDEIGENTUMER

Wohnungseigenumsverwaltungs-
u. Immobilienverhandlungsges.m.b.H.
1090 Wien, Alsdorfstrasse 64

BAUFÜHRER

HANS HINDEL
DACHDECKER / MALER
1090 WIEN TRIESTERSTRASSE 170
Magistratsabteilung 37

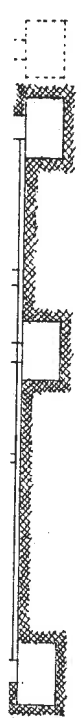
Baupolizei

PLANVERFASSER: bezieht sich der Bescheid

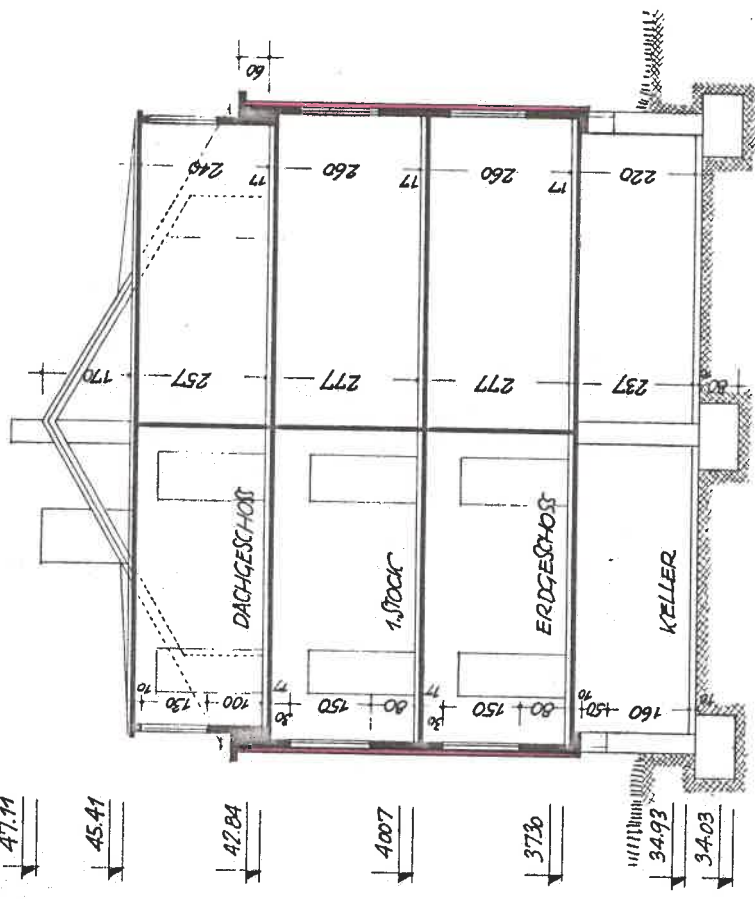
Magistratsabteilung 10
Zahl B. 23/242.882
Beilagen 3
EINGANG 6.4.82
AUSGANG 11.4.82

Handwritten signature

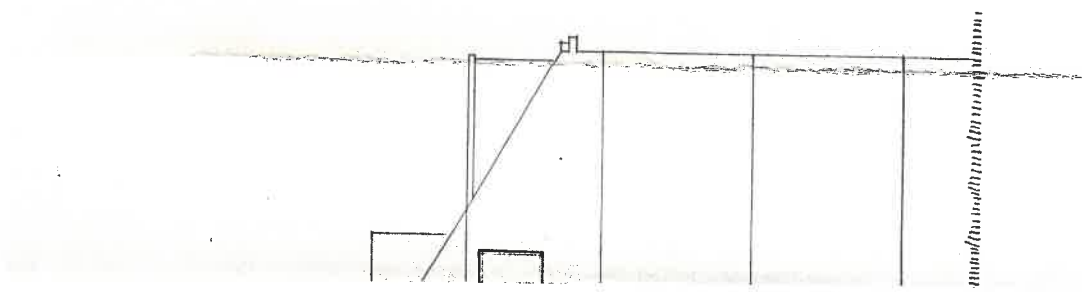
Handwritten signature: Peter



SCHNITT AB



SCHNITT CD



**Protokoll zur Eigentümerversammlung
für die Liegenschaft
1230 Wien, Triester Straße 221
vom 16.05.2022**



Pfarre Inzersdorf-Neustift, 1230 Wien, Don-Bosco-Gasse 14

Beginn: 18:00 Uhr

Anwesende EigentümerInnen:	Anteile lt. Grundbuch / lt. Parifizierung
Randjelovic Danijela, Randjelovic Dragan	77 / 6720
Frau Randjelovic Danijela	90 / 6720
Herr Lazic Ivica	101 / 6720
Lazic Barbora, Lazic Ivica	94 / 6720
Frau Ernst Claudia	37 / 6720
Frau Ernst Claudia	101 / 6720
Frau Barbik Ingrid	80 / 6720
Herr DI (FH) Tergusek Christian	113 / 6720
Frau Ernst Claudia	41 / 6720
Frau Kreutner Ingrid	100 / 6720
Herr Özkan Mustafa	94 / 6720
Muhic-Suljic Muharema, Sulic Mirsat	100 / 6720
Randjelovic Danijela, Randjelovic Dragan	109 / 6720

Anwesend: 1137 / 6720 Liegenschaftsanteile (16,92 %)

Bevollmächtigt:	Anteile lt. Grundbuch / lt. Parifizierung
Herr Dörfler Phillip (vertreten durch Dörfler Robert, Friedrich Marlina)	84 / 6720
Frau Ernst Claudia (vertreten durch Nakonz Christine)	100 / 6720
Ambros Angelika, Ambros Ing. Franz, MBA (vertreten durch Ambros Lukas)	33 / 6720
Ambros Angelika, Ambros Ing. Franz, MBA (vertreten durch Ambros Lukas)	33 / 6720
Ristanic Brankica, Ristanic Stevo (vertreten durch Ristanic Stevo)	109 / 6720
Milosevic Biljana, Milosevic Marko (vertreten durch Randjelovic Danijela und Randjelovic Dragan)	104 / 6720
Frau Kager Regine (vertreten durch Kreutner Ingrid)	33 / 6720
Frau Weber Hermine (vertreten durch Kreutner Ingrid)	100 / 6720
Frau Kager Regine (vertreten durch Kreutner Ingrid)	109 / 6720
Ambros Angelika, Ambros Ing. Franz, MBA (vertreten durch Ambros Lukas)	95 / 6720
Herr Ambros Franz (vertreten durch Ambros Lukas)	99 / 6720
Ambros Angelika, Ambros Ing. Franz, MBA (vertreten durch Ambros Lukas)	109 / 6720
Ambros Angelika, Ambros Ing. Franz, MBA (vertreten durch Ambros Lukas)	109 / 6720
Herr Ing. Görig Hans (vertreten durch Görig Gerlinde)	109 / 6720

Durch Vollmacht ausgewiesen: 1226 / 6720 Liegenschaftsanteile (18,24 %)

Anwesende EigentümerInnen ohne gültige Vollmacht:	Anteile lt. Grundbuch / lt. Parifizierung
Ngo Ngoc Chau, Ngo Quoc Bao	100 / 6720

Anwesend ohne gültige Vollmacht: 100 / 6720 Liegenschaftsanteile (1,49 %)



Hinweis: Im Protokoll werden nur jene Personen angeführt, welche als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind oder eine gültige Vertretungsvollmacht eines Wohnungseigentümers vorlegen. Bei Eigentümerpartnerschaft können Anteile nur dann gewertet werden, wenn beide Unterschriften oder eine Vertretungsvollmacht des anderen Partners vorliegt.

Anwesend bzw. stimmberechtigt waren daher 35,16 % der WohnungseigentümerInnen gerechnet nach den Liegenschaftsanteilen.

Für die Hausverwaltung: Frau Vegricht, akad. IM

Tagesordnung

1. Begrüßung und Information über den Stand der Rücklage

Mag. Vegricht begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und bedankt sich für das Erscheinen.

In Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Protokoll an alle WohnungseigentümerInnen übermittelt.

Mag. Vegricht verweist darauf, dass es sich bei den im Protokoll angegebenen Preisen jeweils um Nettopreise (exkl. USt) handelt.

Der Stand der allgemeinen Reparaturrücklage beträgt per 10.05.2022 € 277.815,53 bei einer monatlichen Dotierung von derzeit € 4.000,00.

Mit der Novelle 2022 des Wohnungseigentumsgesetzes muss mit Wirkung ab dem 01.07.2022 eine Mindestdotierung in die Rücklage erfolgen. Diese monatlichen Beiträge zur Rücklage dürfen insgesamt jenen Geldbetrag, der sich aus der Multiplikation der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mit dem Betrag von € 0,90, nur dann ausnahmsweise unterschreiten, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe – entweder wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage oder wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes – zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist. Der Begriff des „besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage“ ist noch nicht ausjudiziert.

Die Nutzfläche für gegenständliche Liegenschaft beträgt 5.236,12 m². Daraus ergibt sich eine zukünftige Mindestrücklagendotierung von monatlich € 4.712,51.

Die Rücklagendotierung wird gemäß der Novelle mit Wirkung zum 01.07.2022 erhöht (Differenzbetrag € 712,56).

Ab dem 01. Jänner 2024 vermindert oder erhöht sich weiters der Betrag von € 0,90 jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Indexwertes des Verbraucherpreisindex 2020 für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Indexwert 102,6 (Indexwert für den Monat Juni 2021) ergibt. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. Jänner des betreffenden Jahres. Die Wirtschaftskammer Österreich hat den neuen Betrag bis spätestens Ende November des jeweiligen Vorjahres auf der Homepage des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zu veröffentlichen.

An dieser Stelle erwähnt Mag. Vegricht auch eine weitere Änderung gemäß der WEG-Novelle 2022 hinsichtlich zukünftiger Beschlussfassungen (mit Wirkung ab 01.07.2022):

§ 24 Abs. 4 lautet sinngemäß: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

Dies bedeutet, dass ein Mehrheitsbeschluss auch dann zustande kommt, wenn er mit einer qualifizierten Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen gefasst wird und diese Zweidrittelmehrheit zumindest ein Drittel (also wenigstens 33,34%) aller Miteigentumsanteile erreicht.

Bei der Feststellung der in diesem Fall erforderlichen Zweidrittelmehrheit kommt es auf alle abgegebenen Stimmen an. Stimmenthaltungen bleiben nach wie vor unberücksichtigt.

Eine auf dieser Grundlage festgestellte qualifizierte Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen reicht für das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses nur unter der Voraussetzung aus, dass diese Zweidrittelmehrheit mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile verkörpert.

Wer den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet, hat darin über die gesetzlichen Regelungen über die Stimmenmehrheit zu informieren und darauf hinzuweisen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.

2. Besprechung: Weitere Vorgehensweise ehemalige Hausbesorgerwohnung

Seit dem Pensionsantritt der Hausbesorgerin steht die ehemalige Dienstwohnung leer. Mehrere Beschlussfassungen zu deren Sanierung erreichten nicht die erforderliche Mehrheit.

Mag. Vegricht erwähnt kurz die möglichen Alternativen der Verwertung dieser leerstehenden Wohnung, welche zum allgemeinen Teil der Liegenschaft zählt:

- weitere Leerstehung
- Vermietung mit oder ohne Sanierung (zumindest Elektroleitungen müssen für eine positive Befund-Erstellung instand gesetzt werden)
- Festsetzung der Nutzwerte (= Parifizierung) und Verkauf der jeweiligen Anteile durch jeden (100%) Miteigentümer. Nutzwertfestsetzung und Vertragserrichtung durch Rechtsanwalt wären erforderlich.

Nach eingehender Diskussion soll eine erneute Beschlussfassung durchgeführt werden. Folgende Auflagen werden gegenüber der WEVIG festgelegt:

*) Budgetobergrenze netto € 20.000

*) Eigentümer geben Firmen bekannt, welche die Instandsetzungsarbeiten durchführen sollen
Beschlussfassung soll nach dem 01.07.2022 stattfinden (siehe Novelle für Beschlussfassungen).

Sollte hierfür kein rechtsgültiger Beschluss zustande kommen, wird von einem Anwesenden vorgeschlagen, einen Options-Vertrag (Rechtsanwalt für Erstellung erforderlich) aufzusetzen und die Sanierung einem Interessenten zu überlassen. Der Mieter erhält erst dann einen Mietvertrag, wenn er die Sanierung der - zumindest E-Leitungen - durchgeführt hat.

Mag. Vegricht spricht sich gegen eine derartige Vorgehensweise für Eigentümergemeinschaften aus, da unter andere keine Kontroll über die durchgeführten Arbeiten besteht und der Eigentümergemeinschaft Kosten für die Errichtung des Options-Vertrages entstehen würden. Mietverträge dürften von der Verwaltung ausgefüllt werden - Verträge errichten nur Rechtsanwälte. Die WEVIG wird diese Vorgehensweise für eine Eigentümergemeinschaft prüfen und sollte dies für Eigentümergemeinschaften möglich sein, eine Beschlussfassung durchführen.

3. Besprechung: Wünsche und Anliegen der Miteigentümer

Müllentsorgung

Laufend werden Möbel, Gerümpel sowie andere Gegenstände über die Müllcontainer des Haushaltsmülls entsorgt, welche eigentlich über den nächst gelegenen Recycling Platz entsorgt werden müssten.

Weder das Einzäunen der Müllcontainer noch eine Video-Überwachung stellen Möglichkeiten zur Verhinderung, dar (auch Mieter würden Schlüssel zwecks Zugang erhalten, sowie Problem mit Datenschutz bei Video-Überwachung)

Nach eingehender Diskussion kommen die Anwesenden überein, dass keine zufriedenstellende Lösung bzw. Vorgehensweise aufgrund der Ignoranz und des Unverständnisses zahlreicher Bewohner, gefunden werden kann.

Eigentümer, welche ihre Wohnungen vermietet haben, werden ersucht, entsprechend auf ihre Mieter einzuwirken. Strafzahlungen für die Entsorgung durch die MA 48 müssen von den Eigentümern getragen werden.

Umstieg von einer fossil betriebenen Raumheizung auf ein nachhaltiges Heizungssystem

Anwesende Miteigentümer sprechen das Thema des Ausstieges aus Gas an.

Mag. Vegricht berichtet, dass aus heutiger Sicht bis zum Jahr 2040 soll der Umstieg von einer fossil betriebenen Raumheizung auf ein nachhaltiges Heizungssystem durchgeführt werden. In den nächsten Jahren wird sich der Gesetzgeber und vor allem die Industrie intensiv mit dem Thema beschäftigen müssen.

Bei einer dezentralen Wärmeaufbereitung wie in gegenständlicher Liegenschaft (Einzelthermen in den Wohnungen & kein zentrales Heizhaus) besteht gemäß momentaner geltender Rechtslage keine Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft. Demnach müsste sich jeder Miteigentümer für seine Wohnung eine Alternative zur derzeitigen Heizungs- und Warmwasseraufbereitung andenken.

Sollten die Eigentümer Wärmepumpen andenken, so scheiden diese aufgrund der derzeit schlechten Wärmedämmung der Gebäude, aus. Für eine Pelletsheizung müssten Räumlichkeiten für den Ofen sowie die Lagerung der Pellets, geschaffen werden.

Die Stadt Wien ist nach wie vor bestrebt, ihr Netz der Fernwärme auszubauen um in den kommenden Jahren möglichst viele Haushalte mit Fernwärme versorgen zu können. Der Anschluss und die Versorgung bis in die einzelnen Wohnungen könnte eventuell über die bestehenden Leitungen erfolgen - muss zuvor von Planungsbüros und/oder den Alternativenanbietern geprüft werden. Möglichkeiten und Alternativen für den Ausstieg aus Gas werden sich in den nächsten Jahren durch die weitere Entwicklung am Markt, der Technologien, der Politik sowie der Gesetzgebung, ergeben.

SAT-Anlagen auf dem Dach

Nach wie vor werden SAT-Anlagen auf dem Dach und/oder auf den Kaminköpfen montiert. Der Rauchfangkehrer bemängelt dies immer wieder und wird bei Nicht-Entfernung Anzeige bei der zuständigen Behörde erstatten.

Miteigentümer, welche ihre Wohnungen vermietet haben, werden ersucht auf ihre Mieter entsprechend einzuwirken, damit diese keine Anzeige erhalten.

Mauer bei Garagenabfahrten

Bei Starkregen kommt es immer wieder zu massiven Vernässungen in den Garagenboxen, da das Regenwasser von die Wiese unkontrolliert in die Garagenboxen fließt. Ein Miteigentümer ersucht, hier die bereits vorhandene Abgrenzungsmauer etwas zu verlängern.

Die WEVIG wird die Umsetzung durch einen Baumeister prüfen lassen.

4. Allfälliges

Keine Wortmeldungen.

Nachdem keine weiteren Themen angesprochen sowie keine weiteren Wortmeldungen seitens der Anwesenden ausgesprochen werden, bedankt sich Frau Nicole Vegricht, akad. IM für das Erscheinen und die angeregten Diskussionen und schließt die Eigentümerversammlung.

Ende 19:15 Uhr

Dieses Schriftstück stellt kein Wortprotokoll, sondern eine sinngemäße Wiedergabe der Inhalte dar.



WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND-
GESELLSCHAFT M.B.H., MÄRZSTRASSE 1 (IMMOCENTER), 1150 WIEN

Märzstraße 1, ImmoCenter
1150 Wien

Herr
Christian Bosnjakovic
Triesterstraße 221/5 Top 5
1230 Wien

Büros:
3107 St. Pölten, Austinstraße 41
3500 Krems, Drinkweldergasse 7
4400 Steyr, Ferdinand-Porsche-Str. 7

Wien, im Dezember 2023
Bearbeiter: Frau Kilic DW 35
BN-Nr.: 02303-05051-5

1230 Wien, Triester Straße 221 Jahresbericht 2023 & Vorausschau 2024

Sehr geehrter Herr Bosnjakovic!

Zum Jahresende dürfen wir Ihnen wieder unseren Kurzbericht über das ablaufende Verwaltungsjahr 2023 sowie die Vorausschau 2024 für Ihre Liegenschaft übermitteln.

Gemeinsam mit der tabellarischen Vorausschau erhalten Sie:

1. Tätigkeitsbericht 2023
 - Maßnahmen des ablaufenden Jahres
 - besondere Ereignisse in Ihrer Liegenschaft
2. Vorausschau und Budget 2024
 - Betriebskostenvorschreibung für das nächste Jahr
 - geplante Erhaltungs-/Verbesserungsmaßnahmen und Reparaturrücklage

Wege zur Dekarbonisierung - Erneuerbaren Wärme Paket (EWP)

Die **Energiewende** bleibt eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung. Die **Bundesregierung** hat am 17. Oktober im Rahmen einer Pressekonferenz zu **Konjunkturmaßnahmen des kommenden Budgets ein Erneuerbare-Wärme-Paket, kurz EWP, angekündigt**. Damit wolle man der **Wirtschaft und dem Klimaschutz Rechnung tragen**. Die **Förderung von thermischen und energetischen Sanierungsmaßnahmen soll ausgebaut werden**. So wird der **Einbau von Gasheizungen im Neubau ab 2024 verboten**, die **bisher vorgesehene Verpflichtung zum Ausstieg aus Gas ist mit der Ablöse des Erneuerbaren Wärme Gesetzes (EWG) durch das EWP gefallen**.

Ziel ist nun, durch massive Förderanreize den Weg zur Dekarbonisierung zu ebnen. Im **Paket finden sich auch konkrete Begünstigungen für Photovoltaik-Anlagen, so soll bei Kleinanlagen die Umsatzsteuer entfallen**. In diesem Zusammenhang ersuchen wir Sie zu beachten, dass die juristische Fachwelt die Montage sogenannter "Balkonkraftwerke" - gemeint sind Photovoltaik-Elemente für das Balkongeländer mit maximal 800 Watt - als **zustimmungspflichtigen Eingriff in allgemeine Teile der Liegenschaft bzw. relevante Veränderung des Erscheinungsbildes** wertet. Demnach muss jeder Interessent vor Montage **sämtliche Miteigentümer um Zustimmung ersuchen, um den Ärger seiner Nachbarn und die Aufforderung zur Entfernung zu vermeiden**.

Mit dem Verzicht auf das Erneuerbaren-Wärme-Gesetz bleiben Wohnhäuser mit dezentralen Einzelheizungen eine große Herausforderung. Wie bekannt, ist in solchen Wohnhausanlagen die Eigentümergeinschaft nicht für die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnung zuständig. Gemeinsame Lösungen bedürfen daher enormer Anstrengungen zur Einigung und Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer.

Die WEVIG begleitet bereits einige Liegenschaften bei Projekten zum Umstieg auf zentrale, nachhaltige Energiesysteme. Das Fachwissen, welches wir bei jedem dieser Projekte mitnehmen dürfen, stellen wir unseren Kunden gerne zur Verfügung. Weiterhin sind Wärmepumpen, Fernwärme, Energieholz-Heizungen, Nahwärmenetze sowie die Unterstützung der Stromaufbringung durch Photovoltaik Kernthemen der Energiewende.

Erfreulich ist, dass wir bei Rahmenvertragsverhandlungen z.B. mit der Wien Energie die Energiepreise für Gas und Strom gegenüber dem Vorjahr um fast 60 % senken konnten.

Während in neuen Wohnhausanlagen die Vorbereitung für E-Lade-Stationen Standard ist, bleibt die Nachrüstung im Bestandsgebäude aufwendig. Auch hier gibt es Erstprojekte, wo Eigentümer die Erleichterungen aus der Novelle 2022 des Wohnungseigentumsgesetzes nützen.

MyWEVIG Portal – das Online-Service-Center der WEVIG

Seit Einführung haben sich bereits über 3.000 Kunden im MyWEVIG Portal, unserem Online Service Center (OSC), registriert. Ob auf Ihrem Smartphone, Tablet oder PC - jederzeit steht Ihnen der elektronische Zugang und Austausch mit Ihrer Hausverwaltung zur Verfügung.

Beinahe ebenso viele Kunden haben dabei den elektronischen Postversand gewählt. Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung sind uns wichtig. Entscheiden daher auch Sie bewusst zwischen Zustellung unserer Aussendungen per Post oder elektronischem Versand und tragen Sie zur Reduktion des CO²-Verbrauches durch verminderten Papiereinsatz und Postverkehr bei.

Darüber hinaus sind Ihre persönlichen Unterlagen wie Vorschreibungen und Abrechnungen sowie die Unterlagen Ihres Wohnhauses jederzeit für Sie im Portal abrufbar.

Mit dem nachfolgenden Tätigkeitsbericht und Vorausschau dürfen wir Ihnen wieder ein frohes Fest, erholsame Tage, Gesundheit und einen guten Rutsch in das Jahr 2024 wünschen und bedanken uns für Ihr Vertrauen.

1. Tätigkeitsbericht 2023

• Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Im Jahr 2023 wurden nachstehende Arbeiten zur Werterhaltung bzw. Verbesserung Ihrer Liegenschaft durchgeführt:

- ✓ Dach
Austausch schadhafter Dehnungsausgleicher gemäß Zustandsbericht 2022.
- ✓ Außenanlage
Baumrodung und Ersatzpflanzung.
- ✓ Fassade
Entfernung von Efeubewuchs an der Fassade.

• Wichtige Ereignisse und neue Bestimmungen

✓ *Vermietung der Werbefläche*

Die vorgeschriebene Miete für die Werbefläche wurde vom Mieter nicht beglichen, daher eine Räumungsexekution eingeleitet werden musste. Die Fläche bleibt bis zur weiteren Abklärung frei und unvermietet.

2. Vorausschau 2024 und Budget

Unter Berücksichtigung der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen Ihrer Liegenschaft, sowie der bereits bekannter Wertanpassungen, sind auf dem Tabellenblatt **Vorausschau 2024**

- ✓ die zu budgetierenden Aufwendungen
- ✓ die monatliche Dotierung der Rücklage
- ✓ sowie die Akontierungen

für das nächste Kalenderjahr angeführt.

- Betriebskostenaufwendungen für 2024

Die WEVIG hat vor dem Hintergrund der allgemeinen Teuerungen alle Möglichkeiten geprüft, um die Kosten für Betrieb als auch - so die Gemeinschaft dafür zuständig ist - Heizen und Warmwasser der Liegenschaften im Rahmen zu halten. Dies ist eine stetig wachsende Herausforderung für uns.

Bitte tragen Sie auch dadurch bei, dass Sie Müll vermeiden bzw. richtig trennen und Lagerungen in den Gängen der Liegenschaft unterlassen, da die Kosten für Sperrmüllentsorgungen in den letzten Jahren signifikant angestiegen sind.

Die Akontozahlungen für die Betriebskostenaufwendungen mussten für 2024 wegen der allgemeinen Teuerungen um rund 3,52% angehoben werden.

- Geplante Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

Aktuell sind keine Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten für Ihre Liegenschaft geplant.

Unvorhersehbare Instandhaltungsarbeiten müssen kurzfristig beauftragt und gewünschte Verbesserungsarbeiten nach vorheriger Beschlussfassung umgesetzt werden.

- Informationen zu den Reparaturrücklagen

Die gesetzliche Mindestrücklage verändert sich gemäß Novelle 2022 des Wohnungseigentumsgesetzes mit 01.01.2024 erstmalig und erhöht sich durch die vorgesehene Valorisierung von bisher € 0,90/m² auf nunmehr € 1,06/m².

Unter Berücksichtigung der valorisierten gesetzlichen Mindestrücklage erfolgt eine Anpassung für die Bildung der Rücklage.

- Eigentümerversammlung 2024

Im Jahr 2024 steht die nächste Eigentümerversammlung bevor. Diese ist für das 1. Halbjahr geplant.

Sie erhalten rechtzeitig vor der Versammlung Ihre persönliche Einladung. Sollten Sie Themen für die Versammlung haben, laden wir Sie ein, uns diese vorab schriftlich mitzuteilen. Am einfachsten per MyWEVIG Portal oder E-Mail an office@wevig.at.

Ihr Mitwirken an der Bewirtschaftung Ihrer Wohnungseigentumsanlage ist wichtig. Wir ersuchen Sie daher, aktiv an Eigentümerversammlungen und Befragungen teilzunehmen, damit Mehrheiten über künftige Maßnahmen in der Liegenschaft entscheiden.

Für weitere Informationen zu Ihrer Liegenschaft und Fragen steht Ihnen Ihr Betreuungsteam, Frau Mag. Nicole Vegrich, akad. IM (Tel. 01/486 06 08-36 bzw. office@wevig.at) sowie Frau Serpil Kilic (DW. 35) und Herr Konrad Kohl (DW. 39) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.



Dipl.-Ing. Robert Zier
Geschäftsführer



Mag. Nicole Vegrich
Abteilungsleiterin Hausverwaltung

Tabellenblatt Vorausschau 2024
Vorschreibung
bei Zahlschein-Zahlern: Zahlscheine
SEPA-Formular



An die
WohnungseigentümerInnen
der Wohnhausanlage
Triesterstraße 221
1230 Wien

Wien, im Dezember 2023

Vorausschau für 2024

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen!

Gemäß § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 geben wir die im Jahr 2024 für Ihre Wohnhausanlage veranschlagten bzw. voraussichtlich auflaufenden Kosten wie folgt bekannt:

	2023 in EUR	2024 in EUR
1. Betriebskosten monatliches Akonto netto davon Verwaltungshonorar	11.640,00 1.614,42	12.050,00 1.762,92
2. Instandhaltung und Verbesserung		
2.1. Rücklage valorisierte monatliche Mindestrücklagendotierung Stand per 31.12.2023 ca.	4.712,61 335.000,00	5.550,29

Nachstehend finden sich die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten sowie deren Kosten (netto):

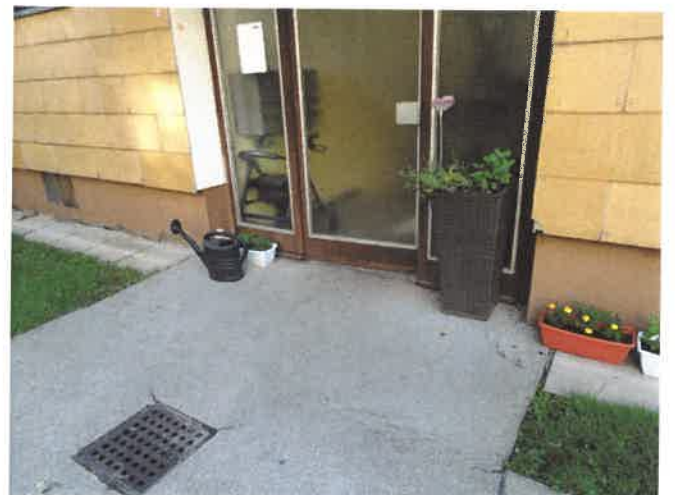
	in EUR
Derzeit sind keine größeren Arbeiten geplant.	
Unvorhersehbare Instandhaltungsarbeiten müssen kurzfristig beauftragt werden.	

Mit freundlichen Grüßen

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.

Mag. Bernhard RAFFELBERGER e.h.

Dipl.-Ing. Robert ZIER e.h.











allgemeine Bereiche



