

PROTOKOLL

3400 Klosterneuburg

Leopold Weinmayer Str. 27 / Weidlingerstr. 61-63

Hebbelplatz 5 | 3. OG | Top 13
1100 Wien
T +43 1 811 19 - 0
E office@eiv.at | www.eiv.at

Ort der Versammlung: Restaurant Trät in Klosterneuburg, Brandmayerstr. 21
Datum und Zeit: 03.10.2022 um 18:00 Uhr

Tagesordnungspunkte:

-) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
-) Finanzbericht zur Liegenschaft
-) Tätigkeitsbericht der Immobilienverwaltung
-) Zustandsbericht der Liegenschaft
-) Allfälliges – aktuelle Informationen und Ihre Anliegen

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Apollonio begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt Fr. Irene Neuzil als neue Mitarbeiterin vor. Eingeladen wurde auch Herr Hajek von der KELAG zur Erläuterung der Entwicklung der Heiz- und Warmwasserkosten sowie alternativen Heizsystemen.

Gemäß Anwesenheitsliste waren 37,30 % der Eigentümer anwesend bzw. durch gültige Vollmachten vertreten.

Im Anschluss referierte Hr. Hajek über die derzeitigen Marktpreise von Gas, Energie und alternativen Heizsystemen und konnten die anwesenden Eigentümer Fragen diesbezüglich stellen und wurden diese auch beantwortet.

Die anwesenden Eigentümer diskutieren, dass es in machen Wohnungen viel zu warm ist, wobei sich andere Eigentümer mit schattigen Wohnungen darüber aufregen das es zu kalt sei. Herr Hajek informiert, dass die Heiztemperatur so eingestellt werden muss, dass alle im Haus das gleiche Wohlbefinden haben. Um dies optimal regulieren zu können, wird von Herr Hajek die Einregulierung der Heizanlage durch einen Heizungsplaner vorgeschlagen (derzeit nur auf Stiege 3/4 sinnvoll). Der nächste Schritt wäre, dass ein Installateur nach Angaben des Heizungsplaners in jeder Wohnung eigene Ventile mit Mengenzählern einbaut. Herr Hajek schlägt vor, kurzfristig die Heizkurve schrittweise zu senken, um sich an eine für alle akzeptable Wärmeversorgung heranzutasten und bittet die anwesenden Eigentümer um Rückmeldung, ob dies so funktioniert. Es wurde am nächsten Tag der Eigentümerversammlung die Heizkurve um 5° C abgesenkt. Die Hausverwaltung wird Angebote von Heizungsplanern einholen und danach weiter berichten und die Umsetzung zur Abstimmung bringen.

Die Hausverwaltung ist gerade dabei Angebote zur Einregulierung der Heizanlage einzuholen. Sobald die Angebote vorliegen, wird mittels Umlaufbeschluss die Umsetzung abgestimmt.

Bezüglich der unterschiedlichen Heiz bzw. Warmwasserkosten der Stg. 1/2 sowie 3/4 teilt Hr. Hajek mit, dass dies natürlich auf die unterschiedliche Dämmung der Häuser zurückzuführen ist. Um bei den Stiegen 1/2 auch eine optimale Energieeffizienz zu erreichen, schlägt Herr Hajek eine Thewosan-Sanierung vor. Ohne einer solchen Maßnahme sieht Herr Hajek kein Einsparungspotential.

Die anwesenden Eigentümer der Stg. 1/2 (40,90%) stimmen den Ausführungen von Herr Hajek zu und soll die Hausverwaltung diesbezüglich tätig werden. Herr Apollonio informiert, dass bereits eine Kostenschätzung von Arch. Gutmann vorliegt. Die Kostenschätzung liegt dem Protokoll bei.

erfahren · innovativ · vertrauensvoll

Ob der Einbau von Luft-Wärmepumpen oder einer Photovoltaikanlage zur Unterstützung des Heizsystems oder alternativer Energieträger wirtschaftlich und sinnvoll ist, sollte im Zuge einer Thewosan-Sanierung geklärt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt würden solche Investitionen keinen Sinn machen.

Nachdem die anwesenden Eigentümer keine Fragen mehr hatten, bedankte sich Herr Hajek und verabschiedete sich.

Kontakt Daten: **EIGENTUM Immobilienverwaltungs Gesellschaft mbH**

Hebbelplatz 5/3.OG/Top 13, 1100 Wien

Tel.: 01/ 811 19, E-Mail: office@eiv.at



Ursula Apollonio	Geschäftsführung
Robert Apollonio	Eigentümer
Jelena Vasic	Hausverwalterin
Myriam Schütz	Assistenz
Irene Neuzil-Reichart	Assistenz
Stefanie Litschauer	Buchhaltung

Finanzbericht zur Liegenschaft



Die Rücklage Stg. 1/2 beträgt per 31.12.2021	€ 157.205,78
aktuell und ungeprüft per 08.09.2022	€ 185.370,81
Die Rücklage Stg. 3/4 beträgt per 31.12.2021	€ 89.344,99
aktuell und ungeprüft per 08.09.2022	€ 62.404,13

Die monatlichen Einnahmen betragen derzeit:

Betriebskosten	€ 8.083,50
Heizung/Warmwasser Stg. 1/2 seit 09	€ 5.364,75
Heizung/Warmwasser Stg. 3/4 seit 09	€ 4.551,44
Rücklage Stg. 1/2	€ 3.477,60
Rücklage Stg. 3/4	€ 3.406,50

Betriebskostenstatistik

Jahr	Betriebskosten/Jahr	Betriebskosten/m ² und Monat	4.608,22 m ²
2019	94.417,71 €	1,71 €	
2020	92.715,28 €	1,68 €	
2021	94.270,05 €	1,70 €	

Rücklagenstatistik Stg. 1+2

Jahr	Einnahmen/Jahr	Einnahmen/m ² und Monat	2.332,50 m ²
2019-2021	41.731,20 €	1,49 €	

Jahr	Ausgaben/Jahr	Ausgaben/m ² und Monat	2.332,50 m ²
2019	18.500,76 €	0,66 €	
2020	37.623,57 €	1,34 €	
2021	16.216,60 €	0,58 €	

Rücklagenstatistik Stg. 3+4

Jahr	Einnahmen/Jahr	Einnahmen/m ² und Monat	2 275,72 m ²
2019	43 603,20 €	1,60 €	
2020-2021	40 878,00 €	1,50 €	

Jahr	Ausgaben/Jahr	Ausgaben/m ² und Monat	2 275,72 m ²
2019	71 038,06 €	2,60 €	
2020	88 077,43 €	3,23 €	
2021	76 965,89 €	2,82 €	

Sanierungsdarlehen für die Stiegen 3+4

aushaftend per 31.12.2021	€ 648.390,84
Stand aktuell per 07.07.2022	€ 582.132,56
Zinssatz ab 02.07.2022	2,113% p.a.
Zuschuss im Dezember mit	- € 17.366,24
Nächste Rate Jänner 2023	
Laufzeit 01.07.2029	



Tätigkeitsbericht der Immobilienverwaltung

Folgende Maßnahmen wurden zur optimalen Bewirtschaftung, Werterhaltung bzw. Wertsteigerung der Immobilie durchgeführt:

Laufende Kontrolle der Zahlungseingänge

Seitens der Verwaltung werden laufend die Zahlungseingänge der einzelnen Eigentümer verfolgt und im Falle des Zahlungsverzuges die betroffenen Schuldner gemahnt.

Derzeit bestehen in der Stiege 1/2 Rückstände in Gesamthöhe von € 716,20.

Jahresabrechnung und Vorausschau

Die Wirtschaftsabrechnung für das Jahr 2021 wurde fristgerecht mit 17.0.2022 versendet. Mit Jahresende wird die Jahresvorausschau für das kommende Wirtschaftsjahr 2022 übermittelt.

Die Vorschreibung für Heizung und Warmwasser wurde aufgrund der Marktentwicklung und der Vorausschau der Firma KELAG mit September 2022 angehoben:

Berechnung aufgrund der Kostensimulation:

Verbrauch 2021	543.747 kWh
Verbrauchsentwicklung aktuell	464.039 kWh
Ergibt einen Rechnungsbetrag von netto	€ 70.526,03
Teilzahlungen bis 05.08.2022	€ 24.459,19
Fehlbetrag bis Jahresende	€ 46.066,84
pro Monate 09.-12.2022	€ 11.516,71
Monatliche Vorschreibung vor Anhebung	€ 3.849,98
Mit der Anhebung seit 09/2022	€ 9.916,07

Energieausweis

Der Energieausweis nach der Sanierung der Leopold Weinmayer Straße 27 ist gültig bis 10.03.2024.

Der Energieausweis für die Weidlinger Straße 61-64 ist gültig bis 10.12.2030.

Zustandsbericht



Die Liegenschaft wird einerseits durch den Immobilienverwalter und andererseits durch die Reinigungsfirma begangen. Die Verwaltung ist daher über etwaige Mängel und Anliegen der Eigentümer informiert und kann entsprechend tätig werden. Es werden auch die Eigentümer im Sinne Ihrer Sorgfaltpflicht ersucht, etwaige

Misstände oder sichtbare Schäden sofort an die Hausverwaltung zu melden.

Allfälliges – Aktuelles

Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz

ist mit 01.01.2022 in Kraft getreten, wobei die Regelungen über die erleichtere Willensbildung und die Mindestrücklage erst mit 01.07.2022 gelten:

- **Erleichterung für die Schaffung von Barrierefreiheit sowie Einbau von E-Ladestationen zum langsam laden:** diese Maßnahmen zählen ab nun zu den privilegierten baulichen Änderungen. Die Prüfung des Erfordernisses der Verkehrsübung bzw. des wichtigen Interesses entfällt im Zuge einer gerichtlichen Genehmigung, nach wie vor dürfen die Änderungen keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen und keine Gefährdung darstellen.
- **Zustimmungsfiktion für spezifisch privilegierungswürdige Maßnahmen wie behindertengerechte Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, Anbringung von Beschattungsvorrichtungen, Einbau von einbruchssicheren Türen:** es gilt die Zustimmung als erteilt, wenn jeder Eigentümer von der geplanten Änderung durch Übersenden gemäß den Bestimmungen des § 24 Abs 5 WEG verständigt wurde und nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben werden und auch auf die Rechtsfolgen hingewiesen werden, wenn kein Widerspruch erfolgt. Der Widerspruch muss in bestimmter Form erfolgen (auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form).
Achtung: eine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung muss nicht geduldet werden, auch wenn ein Widerspruch unterlassen wurde.
- **Tragung der Folgekosten einer eigennützigen Änderung:** wurden für derartige Änderungen auch allgemeine Teile in Anspruch genommen und sind für Erhaltung höhere Kosten die Folge, hat der Wohnungseigentümer die durch seine Änderung verursachten Mehrkosten zu tragen.
- **Erleichterung der Willensbildung ab 01.07.2022:** entweder wie bisher die Mehrheit der Miteigentumsanteile oder jetzt neu die Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen, wobei diese Mehrheit mindestens 1/3 aller Miteigentumsanteile erreichen muss.
- **Einhebung einer Mindestrücklage in Höhe von € 0,90 pro Quadratmeter.** In Kraft tritt die verpflichtende Umsetzung mit 01.07.2022. Jedenfalls sollte die Einhebung auf das Alter und die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen abgestimmt sein. Für die Anlage wird bereits in beiden Bauteilen mehr als das gesetzliche Mindestausmaß eingehoben.
- **Auskunftspflicht des Verwalters:** Die Hausverwaltung soll die, Ihr bekannten E-Mail-Adressen an die Miteigentümer für Zwecke der gemeinschaftlichen Liegenschaftsangelegenheiten weitergeben dürfen, sofern die Zustimmung erteilt wurde.
Ein Eigentümer kann die Weitergabe seiner Zustellanschrift nur dann untersagen, wenn gleichzeitig eine inländische Anschrift oder Emailadresse bekanntgegeben wird.
Sofern ein Eigentümer diese Daten anfordert, sind auch die Verständigungszwecke zu nennen und dürfen ausschließlich für die genannten Zwecke verwendet werden.



Wir haben unsere Zustimmungserklärung dahingehend angepasst und legen das entsprechende Formular dem Protokoll mit der Bitte bei, uns dieses ausgefüllt und unterfertigt zu retournieren. Bitte entscheiden Sie auch, ob Ihre Daten im Anlassfall an Miteigentümer weitergegeben werden dürfen.

In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals die Möglichkeit einer Zustimmung zur elektronischen Übermittlung sämtlicher Unterlagen in Erinnerung rufen. Wenn Interesse besteht, können Sie gerne das entsprechende Formular bei uns anfordern.

Reinigung

Herr Apollonio erkundigt sich über die Zufriedenheit der Reinigungsleistung.

Die anwesenden Eigentümer sind grundsätzlich mit der Reinigung zufrieden. Es soll mit der Reinigungsfirma gesprochen werden, dass die Spinnweben auch entfernt gehören und der Keller sowie die Waschküche regelmäßiger gereinigt wird. Die Hausverwaltung hat zwischenzeitlich mit der Reinigung gesprochen und die Themen geklärt. Es werden die Keller alle 14 Tage gekehrt, bei der Waschküche wurde die Reinigungsfirma von Eigentümern angehalten, nur dann zu reinigen, wenn keine Wäsche aufgehängt ist. Nach Rücksprache der Reinigungsfirma mit einer Eigentümerin wurde vereinbart, dass die Reinigungsfirma einen Wischmopp zur Verfügung stellt und die Eigentümerin, nachdem die Wäsche entfernt ist, aufwischt.

Ablagerungen

Das Abstellen von Gegenständen auf den allgemeinen Flächen des Stiegenhauses ist aus **feuerpolizeilichen Gründen nicht erlaubt** und werden die entsprechenden Eigentümer ersucht, die Gegenstände zu entfernen und auch ihre Mieter dahingehend zu informieren.

- Ablagerungen bei Garagenstellplätzen sind ebenfalls nicht erlaubt
Da sich die Garagenstellplätze im Eigentum befinden, ist eine Entrümpelung durch die Hausverwaltung nicht möglich, da es sich hierbei um eine Besitzstörung sowie Diebstahl handeln würde. Es besteht jedoch für jeden Eigentümer die Möglichkeit dies bei Gericht zu beanstanden und eine Entfernung der Gegenstände zu erwirken.

B1300 Objektsicherheitsprüfung

2021 wurde die letzte Prüfung durchgeführt. Es wurden keine sehr dringenden Mängel festgestellt. Alle dringende Mängel wurden Blumentröge auf den Fensterbrettern sowie Lagerungen von **Brandlasten in den Stiegenhäusern und Garagenplätzen aufgezeigt**. Die nächste Überprüfung findet im Juli 2023 statt.

Allfälliges - Ihre Anliegen:

Herr Mojs:

Außeneinfriedung der Wohnhausanlage

Nachdem mittlerweile schon sehr viele Fußgänger aber auch Radfahrer eine Abkürzung von der Weidlinger Straße in die Leopold Weinmayer Straße nehmen und sämtliche Schilder mit Privatgrund/Durchgang verboten ignorieren, wurde dieser Vorschlag eingebracht.

Die anwesenden Eigentümer diskutieren diesen und sehen dies unter dem Aspekt, dass in unmittelbarer Nähe auch Neubauwohnungen entstehen als sinnvoll an.

Die Hausverwaltung wird diesbezüglich Vorschläge und Angebote (über den Winter) einholen und sobald diese vorliegen, weiter berichten.

Zählereinbau für Warmwasser auf den Stiegen 3/4

Es wird von den Eigentümern der Stg. 3/4 der Einbau von Warmwasserzählern gewünscht. Um die baulichen Gegebenheiten zur Angebotslegung zu sehen, hat es diesbezüglich schon eine Begehung mit einem Installateur vor Ort gegeben. Derzeit liegt der Hausverwaltung ein Angebot vor, sobald die beiden noch fehlenden der Hausverwaltung vorliegen, wird die Durchführung mittels Umlaufbeschluss zur Abstimmung gebracht.

Einbau von Aufzugsanlagen

Auf Anfrage von Miteigentümern der Stg. 3/4 soll eine erneute Abstimmung über den Einbau von Liftanlagen erfolgen. Herr Apollonio informiert, dass dies grundsätzlich möglich ist, jedoch einige Parameter im Vorfeld geklärt gehören wie zb. laufende Kosten, welche Förderungen möglich sind, wie kann eine eventuelle Finanzierung aussehen, wie können Eigentümer, die den Lift nicht wollen von den Kosten entbunden werden und natürlich die Kosten. Hier liegt der Hausverwaltung bereits ein Angebot vor, wobei dieses noch zu aktualisieren ist.

Sobald der Hausverwaltung sämtliche Unterlagen vorliegen, wird diese weiter berichten.

Schrankenanlagen Stiege 1/2 und 3/4

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Leopold Weinmayer Straße weiter verstärkt (Neubauwohnungen) und die Autofahrer nicht auf die Schilder (Privatgrund u. Feuerwehreinahrt) achten und ständig umdrehen und die Einfahrt verparken, wird erneut der Antrag gestellt die Montage von Schrankenanlagen zur Abstimmung zu bringen.

Die Angebote wurden überarbeitet und liegt der Hausverwaltung ein Gesamtpreis von **netto € 24.281,00** vor. Im Angebot enthalten sind die Baumeisterarbeiten, Elektroarbeiten, Schranken der Fa. Mewald inkl. 1 Handsender je Stellplatz, Überarbeitung der bestehenden Anlage sowie die Zylinder für die Feuerwehr. Die Kosten sind durch die Rücklage gedeckt.

Dem Protokoll liegt ein Umlaufbeschluss zur Abstimmung über die Durchführung bei.

Instandhaltung

Es wurde von einem Eigentümer angefragt, auf welcher gesetzlichen Grundlage wird entschieden, welche Kosten von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind:

WEG §§ 16.(3), 28.(1) und dazu ergangene Entscheidungen.

Benützungsvereinbarung Hobbyraum

Da der Hobbyraum mittlerweile zu einer Lagerstätte von spärlichen Gütern, Rädern und Möbelstücken geworden ist, wird unter den Eigentümern diskutiert wie das Problem zu lösen ist. Nach langer Diskussion, welche leider ergebnislos war, wurde der Vorschlag eingebracht, eine Benützungsvereinbarung zu definieren, welche regelt, was im Hobbyraum abgestellt werden darf. Die Hausverwaltung kann eine solche Regelung nicht verfassen, da es sich hier um eine Vereinbarung unter den Eigentümern handelt.

Die Hausverwaltung ersucht jedoch im Sinne einer guten Eigentümergemeinschaft den Hobbyraum so zu nutzen, wie es der Name schon sagt. Bitte entfernen Sie die Gegenstände, welche nicht in einen Hobbyraum gehören.

Niveaueausgleich – Einfahrt Garagen Stg. 3/4

Durch das ständige Umdrehen von Autos und LKW's hat sich im Einfahrtsbereich das Niveau stark gesenkt und steht bei Regen das Wasser. Die Hausverwaltung wird ersucht ein Angebot zur Behebung einzuholen. Herr Apollonio informiert, dass es sinnvoll ist, zuerst die Abstimmung über die Schranken abzuwarten und erst danach mit der Behebung (Frühjahr 2023) zu beginnen. Die Hausverwaltung wird zwischenzeitlich Angebote einholen.

Ein und Ausfahrt Weidlinger Straße

Es soll der Einfahrtsbereich von der Straße über den Gehsteig verbreitert und abgeschrägt werden. Ebenso soll die Hecke in diesem Bereich für eine bessere Sicht zurückgeschnitten werden.

Herr Apollonio informiert, dass die Arbeiten im Straßenbereich der Gemeinde obliegen und falls es durchführbar ist, die Kosten durch die Eigentümergemeinschaft zu tragen sind. Das zurückschneiden der Hecke ist kein Problem.

Herr Apollonio hat zwischenzeitig mit der Gemeinde (Hr. Millner) gesprochen und hat sich dieser die Situation vor Ort bereits angesehen. Herr Millner teilte uns mit, dass die Straßenüberfahrt überdurchschnittlich breit sei und sieht daher keine Veranlassung dies zu ändern oder zu genehmigen.

Wirtschaftliche Trennung Stiegen 1/2 und 3/4

Erneut wird die getrennte Abrechnung der Stg. 1/2 sowie 3/4 besprochen.

Herr Apollonio informiert, wie im Protokoll 2020 festgehalten, darf die Hausverwaltung hier nicht tätig werden. Die Hausverwaltung wird hier keine weiteren Schritte setzen.

Fernwärme Klosterneuburg

Anwesende Eigentümer informieren, dass die Fernwärme (EVN) in die Leopold Weinmayer Straße eingeleitet werden soll und diese eventuell eine Alternative zur Kelag wäre.

Herr Apollonio hat zwischenzeitig mit dem Zuständigen Herrn (Herr Tschepack) der EVN Kontakt aufgenommen und die gewünschten Unterlagen zur Kostenermittlung übermittelt. Nach einem Telefonat mit Herr Tschepack teilte dieser mit, dass die Projektumsetzung für ca. Anfang 2024 geplant ist, abhängig natürlich von den Anfragen und Verträgen die abgeschlossen werden. Ein Angebot für den Anschluss und Betrieb ihrer Anlage soll bis Mitte November vorliegen. Sobald der Hausverwaltung dieses vorliegt, werden wir wieder an Sie berichten.

Baumkrone zurückschneiden

Die Hausverwaltung hat die Fa. Fletzer mit der Durchführung beauftragt.

Rundschreiben Fahrräder

Es soll ein Rundschreiben verfasst werden, indem Die Eigentümer aufgefordert werden die abgestellten Fahrräder zu beschriften. Alle unbeschrifteten sollen entrümpelt werden.

Bitte teilen Sie dies auch ihren Mietern mit!

Rundschreiben als Beilage!

Hausordnung

Es wird von anwesenden Eigentümern gewünscht, dass die Hausordnung wieder zur Kenntnis gebracht wird.

Bitte teilen Sie dies auch ihren Mietern mit!

Hausordnung als Beilage!

Herr Apollonio schließt die Eigentümerversammlung 2022 gegen 20:30 Uhr.