

KLOSS Stefan | PASSAT CONSULTING k.s.
Kopcianska 14
A-85101 Bratislava

Wien, 05.02.2024

Protokoll
Über die EIGENTÜMERVERSAMMLUNG
vom Donnerstag, den 23.02.2023
7000 Eisenstadt, Rudolf v. Eichthalstraße 66-76

Beginn: 17:00 Uhr in der Mehrzweckhalle Müllendorf, Kapellenplatz 1, 7052 Müllendorf

Anwesend:

Anteile WHG + APL	
Objekt Nr. 6402 + 6403	
NW (Whg. + APL) + WBV GFW = Gesamt 5176 NW 100%	Anwesend 2624 NW 50,70%
Tschank Elisabeth	80 Whg + 8 APL
Rauchbauer Eveline & Manfred	60 Whg + 8 APL
Langer Ulrike	92 Whg + 8 APL
Sadegh Amir & Brigitte	84 Whg + 8 APL
Schmit-Kugler Annabella	89 Whg + 8 APL
Schmit-Kugler Annabella	45 Whg + 8 APL
Reinprecht Franz	79 Whg + 8 APL
Nestler Sybille	71 Whg + 8 APL
Mag. Hergovits Manfred	82 Whg + 8 APL
Pinzolits Josef	83 Whg + 8 APL
Engelmann Anton	83 Whg + 8 APL
Busich Roland & Bernadette	48 Whg + 8 APL
Fuchs Angela & Gerhard	101 Whg + 8 APL
Schlaffer Ernst Paul	48 Whg + 8 APL
Bresenhuber-Bennis Petra	88 Whg + 8 APL
Schobl Gerhard & Elisabeth	83 Whg + 8 APL
Rechberger Martin	44 Whg + 8 APL
Guttmann Carina & David	86 Whg + 8 APL
Dipl. Ing. Rauchbauer Martin	64 Whg + 8 APL
WBV GFW	878 Whg + 184 APL
In Summe	Gesamt 2624

Nutzwerte Gesamt:

Eigentümer: 4114

WBV GFW: 1062

Nachstehend wird das Objekt wie folgt bezeichnet:

6402 WEG Rudolf v. Eichthalstraße 66-70, 7000 Eisenstadt = Abrechnungskreis I

6403 WEG Rudolf v. Eichthalstraße 72-76, 7000 Eisenstadt = Abrechnungskreis II

Herr Abseher und Frau Fechter als Vertreter der Miteigentümer der WBV GFW und als Hausverwaltung.
Hr. Mag. Breite von der Rechtsanwaltskanzlei Nepraunik & Prammer als Rechtsberater der
Wohnungseigentümergeinschaft zum Ankauf der Heizungsanlage bzw. Contracting Vertrag

Die Beschlussfähigkeit war durch die Anwesenheit gegeben.

Die Punkte der Tagesordnung werden verlesen:

- a) Begrüßung durch den Vertreter der WBV GFW
- b) Bericht der Hausverwaltung WBV GFW
- c) Bericht über den Stand der Rücklagen
- d) Heizungsanlage
- e) Allfälliges
- f) Ansprechpersonen in der WBV GFW

Zu a)

Herr Abseher begrüßt die anwesenden Miteigentümer.

Es erfolgt die Feststellung der Anwesenheit mittels Eintragung in die Anwesenheitsliste.

Zu b) und c)

R. v. Eichthalstrasse 66-70: Derzeit werden für die Wohnungen € 0,90 pro m² Nutzfläche/Monat eingehoben, das sind € 1.842,13, jährlich € 22.105,56. Aus den Parkplatzeinnahmen werden jährlich € 112,32 der Rücklage zugeführt, für die Eigengärten € 420 jährlich.

Stand 31.12.2022: EURO 26.587,86

Aktuell werden € 1,06 pro m² Nutzfläche eingehoben, das sind jährlich € 26.034,72. Der vorläufige ungeprüfte Stand per 31.12.2023 beträgt ca. € 29.900, --

R. v. Eichthalstrasse 72-76: Derzeit werden für die Wohnungen € 0,90 pro m² Nutzfläche/Monat das sind € 2.269,07, jährlich 27.228,84. Aus den Parkplatzeinnahmen werden jährlich € 2.520,00 der Rücklage zugeführt für die Eigengärten € 876,00 jährlich.

Stand 31.12.2022: EURO 49.709,70

Aktuell werden € 1,06 pro m² Nutzfläche eingehoben, das sind jährlich € 32.069,52. Der vorläufige ungeprüfte Stand per 31.12.2023 beträgt ca. € 57.000, --

Die Rücklage wird, wie im Wohnungseigentumsgesetz vorgeschrieben, auf einem eigenen Treuhandkonto geführt.

Die Konten lauten auf die Wohnungseigentümergeinschaften

6402 WEG Rudolf v. Eichthalstraße 66-70, 7000 Eisenstadt – Sparkasse Neunkirchen

AT80 2024 1050 0002 8653

6403 WEG Rudolf v. Eichthalstraße 72-76, 7000 Eisenstadt – Sparkasse Neunkirchen

AT57 2024 1050 0002 8679

Die Aufteilung der gemeinschaftlich anfallenden Kosten zwischen den beiden Abrechnungskreisen erfolgt nach dem Aufteilungsschlüssel:

44,8068% für R. v. Eichthalstrasse 66-70

55,1932% für R. v. Eichthalstrasse 72-76

Dieser Aufteilungsschlüssel ist auch für die unten angeführten Kosten für beide Bauteile (Ankauf Heizungsanlage, monatliche Kosten bei Contracting Vertrag) anzuwenden

Zu d)

Das Konzept der neuen Heizungsanlage wurde durch Hr. Mag. Breite vorgestellt.

Die bestehende Heizungsanlage (Gasheizung) wurde im Winter 2020/2021 irreparabel defekt. Um eine Unterbrechung der Versorgung bzw. zusätzliche Kosten durch längeren Betrieb mobiler Heizungsgeräte zu verhindern, musste im Rahmen der ordentlichen Hausverwaltung durch die WBV-GFW die Erneuerung der bestehenden Anlage beauftragt werden und wurde diese durch Burgenland Energie durchgeführt.

Von einer Abstimmung der Eigentümer im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung über alternative Versorgungsanlagen, die nicht der alten Bestandsanlage entsprochen hätten, wurde daher aus Zeit- und Kostengründen abgesehen.

Die neue Heizung wurde durch Burgenland Energie (BE Solution GmbH - BES) vorfinanziert und befindet sich auch in deren Eigentum. Folgende Varianten wurden als weitere Vorgehensweise vorgeschlagen:

- 1) Kauf der Heizungsanlage
 - a. Die Kosten belaufen sich auf ca. € 104.000, -- (exkl. USt.) der Betrag ist auf beide Bauteile aufzuteilen
 - b. Die Verrechnung erfolgt über die Rücklagen, bei nicht vorhandener Deckung unter Berücksichtigung anderer Instandhaltungskosten, müsste entweder eine zusätzliche Einmalzahlung der Eigentümer erfolgen, oder ein Darlehen aufgenommen werden.
 - c. Wartungen/Reparaturen bzw. ein Betreuungsvertrag für die Heizungsanlage und Abrechnung mit den einzelnen Wärmeabnehmern (Wohnungen) müssen seitens der Eigentümergeinschaft zusätzlich beauftragt und finanziert werden.

- 2) Contracting Vertrag – Empfehlung durch Hr. Mag. Breite
 - a. Vertrag wird rückwirkend mit 01.06.2021 abgeschlossen
 - b. Vertrag mit Laufzeit 15 Jahre
 - c. Monatliche Kosten von € 652,- exkl. USt. (wertgesichert, ab 1.7.2023 € 751,06) ist auf beide Bauteile aufzuteilen - Die Nachverrechnung des offenen Betrages die monatlichen Kosten seit dem 01.06.2021 erfolgt in einer Vorschreibung. Diese und die laufenden monatlichen Beträge werden über die Rücklagen abgerechnet.

- d. Alle Wohnungsinhaber sind verpflichtet einen Einzelliefervertrag mit Energie Burgenland abzuschließen.
- e. Wartungen/Reparaturen werden seitens Burgenland Energie übernommen.
- f. Bei vorzeitiger Kündigung des Vertrages (außerordentliche Kündigung) durch die Wohnungseigentümergeinschaft gelangt ein Investitionskostenersatz entsprechend dem Restwert der Energieanlage zur Verrechnung zuzüglich 3.000, -- EUR Demontagekosten.
- g. Nach Ablauf der 15 Jahre kann der Vertrag mit BES unter Einhaltung einer 12 monatlichen Kündigungsfrist gekündigt werden, BES demontiert die Energieanlage ohne Verrechnung von Demontagekosten. Es kann mittels Zusatzvereinbarung die Anlage auch in das Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft übertragen werden. Umfangreiche notwendige Investitionen der BE Solution GmbH (über € 10.000, -- exkl. USt. im Einzelfall) mit Zeitwert zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zu ersetzen.

Bitte entnehmen Sie alle weiteren Infos dem Contracting Vertragsentwurf vom 22.06.2023. Diesen können Sie unter folgendem Link downloaden:

https://wbgfw-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/s_mayrhuber_wbv-gfw_at/EkxWrQWERalMnUKxaf32JhAB9dTPlizNU8OyMoC6Pnit1g?e=5kgyRA

Falls Sie den Vertrag nicht downloaden können, können wir gerne auf Anfrage den Vertragsentwurf per Mail oder im Postweg zukommen lassen.

Eine in der Versammlung durchgeführte Tendenzbefragung ergab folgendes Ergebnis:

- a) Contracting Vertrag – 49,01 %
- b) Kauf der Heizungsanlage – 0,00 %
- c) unentschlossen – 1,68 %

Es wird ein Abstimmungsblatt für einen Umlaufbeschluss über den möglichen Ankauf der Heizungsanlage bis Ende der Kalenderwoche 7 versendet werden.

Zu e)

Folgende Punkte wurden während der Versammlung besprochen:

- Eine Tiefgaragennassreinigung ist nicht im Arbeitsvertrag von Hr. Steiner (Hausbetreuer) vereinbart. Dazu muss ein Reinigungsunternehmen gesondert beauftragt werden.
- Eine für den 6.10.2020 vorgesehene Wohnungseigentümersammlung wurde auf Grund der damals geltenden COVID 19 Verordnung abgesagt.
- Eine genaue Kostenaufstellung der Ausgaben erhalten Sie jährlich mittels der Betriebskostenabrechnung einschließlich der Instandhaltungskosten.
- Die Beschotterung bei den Gebäuden wird kontrolliert und ggf. aufgefüllt.

- Beschädigungen an der Fassade werden punktuell repariert.
- Es werden Angebote bezüglich Garagensanierung (Undichtheiten + Boden) eingeholt. Desweiteren wird die Garagendeckendämmung kontrolliert.
- Eine Wiederinbetriebnahme der am Dach befindlichen bestehenden Solaranlage, diese entspricht nicht mehr den heutigen Standard, ist kostenintensiv. Da sie in das Dach integriert ist, erscheint eine Entfernung nur im Zuge einer Dacherneuerung wirtschaftlich sinnvoll.
- Hr. Steiner (Hausbetreuer) wird aufgefordert seine Arbeit ordnungsgemäß durchzuführen.
- Für die Instandhaltung der Fenster ist jeder Eigentümer selbst verantwortlich. Wenn das äußere Erscheinungsbild nicht maßgeblich verändert wird, können die Holzfenster auch auf Kunststofffenster ausgetauscht werden.
- Vorerst wird die Zeitschaltung für das Licht in der Garage um 2 Minuten verlängert. Bei Tausch des derzeitigen Systems auf Bewegungsmelder handelt es sich um eine Verbesserungsmaßnahme, welche unter den §29 WEG 2002 fällt. Demnach wäre im Falle einer Umrüstung jedenfalls ein Umlaufbeschluss notwendig.

Zu f)

Technische Hausverwaltung:

Für die Betreuung der Wohnhausanlage zuständig:

Hausverwalter: - Martin Abseher, DW 407, m.abseher@wbv-gfw.at

Sachbearbeitung: - Sandra Mayrhuber, DW 405, s.mayrhuber@wbv-gfw.at

Kaufmännische Hausverwaltung:

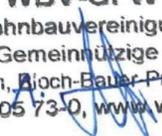
Für die Betreuung der Wohnhausanlage zuständig:

Isabel Helle DW 302, i.helle@wbv-gfw.at

Bürozeiten der WBV GFW: Montag bis Donnerstag 8:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr
Freitag 8:00 bis 12:30 Uhr

Ende der Wohnungseigenterversammlung: 18:52 Uhr

WBV-GFW
Wohnbauvereinigung
GFW Gemeinnützige GmbH
A-1100 Wien, Bloch-Bauer-Promenade 17
Tel.: 01/605 73-0, www.wbv-gfw.at



Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH