

PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG 2025
EG Franz-Schalk-Straße 18, 5020 Salzburg

Montag, 24.2.2025 um 18:00 Uhr
Sampl Immobilienverwaltung, Strubergasse 30, 5020 Salzburg

Tagesordnung:

1. Begrüßung – Feststellung der Beschlussfähigkeit – Finanzielles
2. Rücklagenbildung Information
3. Instandhaltung-/Verbesserungsarbeiten Beschlussfassung
- Fenster Service
4. Allfälliges

Hausverwaltung: Herbert Sampl

Anteile: 968 / 1150 Anteile = 84,17%

Beschlussfähigkeit: Ja

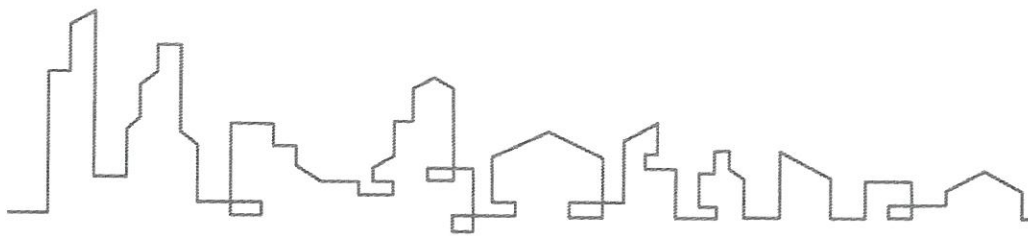
Beginn: 18:07 Uhr

Ende: 18:46 Uhr

Preisangaben für Instandhaltungen, etc. sind im Protokoll in EUR ohne Umsatzsteuer angegeben. Hier kommen in der Weiterverrechnung (Ausnahmen Garagen, Parkplätze sofern parifiziert, gewerbliche Einheiten und Heizkostenangelegenheiten 20% Umsatzsteuer) 10% Ust. hinzu.

Das Protokoll ist keine wörtliche Mitschrift, sondern gibt die wesentlichen Beschlüsse und Inhalte zusammengefasst wieder.

Vorgelegte Vollmachten: -



PROTOKOLL

Salzburg, 24.2.2025

1. Begrüßung – Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Sampl begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer.
Mit einer Anwesenheit (lt. Anwesenheitsliste) von 84,17%, gerechnet nach Miteigentumsanteilen, ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

1.1 Finanzielles – Stand 24.2.2025

Betriebskosten Außenstände 0, -
Rücklagenstand Allgemein 15.472,19

Rücklagenansparung derzeit 418,28/Monat (:522,85 m² = 0,80/ m²)
Die gesetzl. Mindestansparung von dzt. 1,06/m² wird unterschritten.

2. Rücklagenbildung Information

Ab 1.1.2026 erfolgt die Anpassung auf die gesetzliche Mindestvorgabe. Die Eigentümerinnen/Eigentümer erhalten mit der Vorausschau 2026 den neuen Wert und die neuen anteiligen monatlichen Vorschriften. Für Eigentümerinnen und Eigentümer, die einen Abbuchungsauftrag haben, erfolgt die Anpassung automatisch.

3. Instandhaltung-/Verbesserungsarbeiten Beschlussfassung

3. Fenster Service (Vorschlag Herr Herdina)

Es besteht die Möglichkeit, für Überprüfungs-/Einstellungsarbeiten einen Sammeltermin zu organisieren.
Kontakt: BFS Beslags- und Fensterservice, Oberfeldstraße 12a, 5082 Grödig – Tel.: 0664/5118199

Die anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümer diskutieren → dzt. kein Handlungsbedarf.

3. Allfälliges

3.1 Tiefgaragenreinigung – verunreinigte Betonmauer Abfahrt TG

Information: Die Tiefgaragenreinigung wird voraussichtlich im Zeitraum Mitte/Ende April stattfinden – der genaue Termin wird in der Liegenschaft mittels Aushangs bekanntgegeben.
Bei der Begehung durch die Hausverwaltung sind Schlieren und Verunreinigungen der seitlichen Betonmauer (Abfahrt zur Tiefgarage) festgestellt worden. Die Firma Huber Hausbetreuung könnte im Zuge der Tiefgaragenreinigung die Wandfläche mittels Hochdruck mitreinigen – Angebot 300,-

Die anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümer diskutieren. Ebenfalls gewünscht wird eine Reinigung des Eingangsbereichs und des Lüftungsschachts im Monat Mai.

Sollten die Kosten mehr als 450,- betragen, möchten die Eigentümerinnen/Eigentümer vor der Beauftragung befragt werden.

Vor der Reinigung sollen die Putzschäden im Eingangsbereich beseitigt werden.

Anm. HV: Lt. Rücksprache mit Herrn Ing. Uhlmann sind die Schäden unterschiedlicher Herkunft.
Es gibt Schäden/Risse, die in die Gewährleistung fallen. Andere Schäden sind durch mechanische Einwirkung entstanden und nicht Teil der Gewährleistung. Er bemüht sich um eine Kulanzlösung.

3.2 diverse Punkte Frau Wechner (vom 20.1.2025/3.2.2025)

- Die Sträucher von der Eigentümerin/Eigentümer Herdina sollten geschnitten werden, damit die Terrasse von Frau Wechner nicht verunreinigt wird. Frau Wechner probierte dies schon mit Frau Herdina zu klären, doch ohne Erfolg → Familie Herdina nimmt dies zur Kenntnis.
- Die Regenrinne sollte wieder mal gereinigt werden da diese extrem dreckig ist.
Die anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümer geben an, das Rinnen im jeweiligen Bereich selbst gereinigt werden.
- Der Weg bis zur Haustüre sollte geräumt/gestreut werden. Laut Frau Wechner wurde dies im Winter von der Hausbetreuung nicht ordnungsgemäß durchgeführt. Ebenfalls kommt es häufiger zur Glatteisbildung auf dem Weg von der Haustüre bis zu den Mülltonnen.
Hinweis HV: Info an Firma Huber Hausbetreuung mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.
Die anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümer sehen keinen Handlungsbedarf.

Sonstige Anliegen

Herr Hois möchte die Polizze der Gebäudeversicherung → übermittelt = erledigt

Frau Kurz fragt betreffend der Ausgabenposition „10.9.2024 Freischlager Abdichtung Hauseingang“, ob dies nicht Gewährleistung ist. → wird geprüft

Frau Fürst merkt an, dass die Notbeleuchtung Garage Ausgang piepst → wird beauftragt

Ansonsten werden von den Anwesenden keine Anträge eingebracht. Abschließend dankt Herr Sampl den Eigentümerinnen und Eigentümern für die Teilnahme, das gezeigte Interesse und schließt die Versammlung.

Ende der Versammlung um 18:46 Uhr

Einspruchsfristen – Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002
§ 24 WEG 2002 – Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft

§ 24 (5) Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Eine Übersendung an den Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit hat an die Anschrift seines Wohnungseigentumsobjekts oder an eine andere von ihm bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zu erfolgen. Eine Übersendung an den Wohnungseigentümer eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge hat an eine von ihm bekannt zu gebende inländische Zustellanschrift zu erfolgen. Dem übersendeten Beschluss ist ein Hinweis darauf beizufügen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist; zugleich ist der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Frist bekannt zu geben. Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass die Übersendung von Beschlüssen an ihn nicht auf dem Postweg, sondern durch elektronische Übermittlung geschieht.

(6) Jeder Wohnungseigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend Abs. 5 mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtender Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 angefochten werden.

Die Fristen beginnen mit dem Anschlag des Beschlusses im Haus somit am 4.3.2025 und enden bei 1 Monatsfrist am 4.4.2025 – 3 Monatsfrist am 4.6.2025 – 6 Monatsfrist 4.9.2025