



An die Eigentümer  
Franz Liszt Straße 1-21  
2371 Hinterbrühl

Mödling, im Oktober 2022 HV: PH

## Protokoll zur Hausversammlung

Liegenschaft: HINTERBRÜHL, FRANZ LISZT STR. 1-21

**Datum:** Dienstag, 11. Oktober 2022 18.30 Uhr  
**Ort:** Lokal Höldrichsmühle, Gaadnerstr. 34, Hinterbrühl  
**Anwesende:** (Eigentümer mit Reihenhausnummer, ohne Vornamen und Titel, laut Anwesenheitsliste):

1/3	RAUCH	9/12	SCHÖDL
1/4	UDRIC	11/9	KREMSEK
3/1	MITTERMEIER	11/10	WENDL
3/2	AMERLING	13/14	KÜGLER
5/6	ALBRECHT	15/2	STENZEL
7/7	SIMKOVICS	17/5	LIBARDI
7/8	ANGEL	17/6	LIBARDI
9/11	WALLISCH	19/3	VASIC

Immobilienring GmbH: Mag. Petra Hiermaier-Skopek

---

Nach der Begrüßung wurde der aktuelle Finanzstand des Reparaturfonds per 30.09.2022 in der Höhe von rund Euro 35.480,- bekanntgegeben.

Das **Hauptthema war die Erstellung eines Wohnungseigentumsvertrages**, wobei es hier zu sehr emotionalen Wortwechseln gekommen ist, da ein paar wenige Parteien für die Zustimmung zu einem solchen Vertrag noch vorab untereinander Probleme klären müssen. **Einig war man sich, dass auf jeden Fall versucht werden soll, einen Konsens unter sämtlichen Eigentümern für die Instandhaltung und Reparaturen zu finden.**

Bezüglich der Gründe, warum ein solcher Vertrag Sinn macht, hier nochmals ein Auszug aus der Einladung zur Versammlung:

*Seit vielen Jahren ist in Ihrer Anlage die **Erstellung eines Wohnungseigentums- und Nutzungsregelungsvertrages ein Thema, in dem schriftlich der jetzt schon gelebte Zustand festgehalten werden soll, nämlich, dass die Eigentümer für die***

**Instandhaltung und Reparaturen ihres jeweiligen Hauses selbst verantwortlich sind.** Leider ist dies bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht geschehen. Aus diesem Grund musste nun auch mit 01.07. die Dotierung für den Reparaturfonds auf das neue gesetzliche Minimum angehoben werden (siehe Infoschreiben im Juni). Des Weiteren ist es eben ein rechtliches Problem, dass Eigentümer jederzeit von der Gemeinschaft diverse Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten fordern könnten – auch wenn dies dem Fairnessprinzip widerspricht. Die Verwaltung weist bereits seit jeher darauf hin, dass sich die Eigentümer Ihrer Anlage selbst um die Häuser (zB Fassade, Fenster, ...) kümmern – wobei die Grenzen hier in seltenen Fällen verschwimmen, wo Allgemeinflächen aufhören (würden), und das Eigentum des Einzelnen anfängt, da diese Abweichung vom Wohnungseigentumsgesetz eben explizit vereinbart werden müsste.

## **Die Konsensfindung ist nun in einem zweistufigen Prozedere geplant:**

### **Erstens:**

Einigung mittels **Mediation unter den paar wenigen Parteien, wo es zu nachbarschaftlichen Problemen** vor allem aufgrund von Kurzzeitvermietungen und der Parksituation **gekommen ist**. Dies ist die Voraussetzung, dass es zur Erstellung eines Wohnungseigentumsvertrages kommen kann.

**Von der Verwaltung und auch von einigen anwesenden Eigentümern wird dringend empfohlen und gebeten, dass hier die Streitigkeiten zugunsten der Gemeinschaft beigelegt werden!!!** Als Zeitraum werden hier drei Monate genannt. Der Verwaltung wird das Ergebnis nach der Mediation mitgeteilt.

### **Zweitens – kommt nur bei einer Einigung von Erstens zustande:**

Es wird intern eine **Arbeitsgruppe** gebildet, die einen Entwurf über die Details des zu erstellenden Vertrages erstellt, wo die künftigen Zuständigkeiten von Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen der einzelnen Häuser bzw. der Allgemeinheit geregelt werden. Wenn sich die Eigentümer inhaltlich damit einverstanden erklären, muss ein Jurist den Vertrag ausformulieren und dieser anschließend notariell beglaubigt von sämtlichen Eigentümern unterschrieben und im Grundbuch ersichtlich gemacht werden.

Eine Reduktion der monatlichen Einnahmen in den Reparaturfonds kann erfolgen, sobald der Vertrag im Grundbuch eingetragen ist.

Ein weiteres großes Thema war das aufgrund von nachträglich errichteten Zubauten **falsche Nutzwertgutachten** und die aus diesem Grund wahrscheinlich auch nicht mehr korrekten Anteile im Grundbuch. Für die Änderung müsste ein neues Gutachten um mehrere tausend Euro erstellt und anschließend ebenfalls im Grundbuch ersichtlich gemacht werden, wobei hier darauf hingewiesen wird, dass es wahrscheinlich nur zu geringen Änderungen bei der Kostenverteilung kommt, vor allem, da ja der Großteil der Reparaturen sowieso mit dem neuen Wohnungseigentumsvertrag in die Verantwortung des Einzelnen übergeben werden soll. Aus diesem Grund muss man sich überlegen, ob der Nutzen der Änderung wirklich die hohen Kosten rechtfertigt. Für die Erstellung bzw. grundbücherliche Änderung wird auch hier die Einstimmigkeit der Eigentümer benötigt.

Die Betriebskosten werden ja seit 2001 laut einstimmiger Vereinbarung nach Quadratmetern Wohnfläche aufgeteilt, weshalb die Verwaltung hier seither immer wieder die Eigentümer um Bekanntgabe der aktuellen Quadratmeter ersucht – hier sollte also sowieso eine korrekte Aufteilung erfolgen, da hier nicht nach Nutzwertgutachten, sondern nach aktualisierten Quadratmetern berechnet wird.

Wir möchten uns auch bei jenen Eigentümern bedanken, die teilweise schon seit Anfang an in der Anlage wohnen und die historischen Informationen zum Beispiel bezüglich der Grundgrenzen, Zugang zum Wald, der früheren und heutigen Parksituation, baulichen Besonderheiten wie die Wasserleitung, die unter den Häusern durchführt oder auch der grundbücherlichen Nummerierung der Häuser für die Eigentümer transparenter gemacht haben.

Um die **Kommunikation unter den Eigentümern** (zB zur Erstellung der Arbeitsgruppe) zu erleichtern, ersuchen wir um **Bekanntgabe Ihrer Mailadresse mit der Zustimmung, dass die Mailadresse den Miteigentümern bekanntgegeben werden darf. Bitte schreiben Sie uns bis spätestens 31.10. eine Mail an hausverwaltung@immobilienring.net.** Die Verwaltung wird dann einen Mailverteiler erstellen und den Beteiligten zukommen lassen. Parteien, die sich daran nicht beteiligen möchten, müssten weiterhin postalisch oder auch persönlich angesprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilienring GmbH