

Protokoll zur Eigentümerversammlung

WEG Gartengasse 25-29, 9020 Klagenfurt

03.04.2023
ONR: 00068

Terminangaben

Versammlungsort: Hotel Atrigon, Kinoplatz 6, 9020 Klagenfurt
Datum/Zeit: 28.03.2023, 17:00 Uhr

Tagesordnungspunkte

- Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Vorstellung der Hausverwaltung
- Finanzbericht der Liegenschaft
- Tätigkeitsbericht und Informationen der Hausverwaltung
- Allfälliges

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Egger begrüßt die anwesenden Eigentümer.

Es sind 64,76% der Miteigentümer anwesend bzw. durch gültige Vollmachten vertreten. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Vorstellung Hausverwaltung

Herr Egger stellt das Team der Hausverwaltung vor:

- Tamara Egger, MBA – Geschäftsführung
- Ing. Mag. Daniel Egger, BA – Geschäftsführung | Technik
- Manuela Böhm – Buchhaltung
- Ing. Dietmar Klösch – Technik
- Stephanie Kikelj – Assistenz
- Barbara Dohr – Assistenz
- Silke Kampl – Assistenz



Finanzbericht der Liegenschaft

Die monatliche Vorschreibung der Liegenschaft beträgt € 4.017,60 an Betriebskosten (€ 2,03/m²), sowie € 2.721,60 an Rücklagen (€ 1,37/m²). Aufgrund der Kreditrückzahlung (monatlich € 1.607,00) ist die monatliche Rücklage höher als die Mindestrücklage. Der genaue Rücklagenstand kann derzeit nicht mitgeteilt werden, erst nach Endabrechnung der Vorverwaltung; diese muss bis spätestens 30.06.2023 durch die Vorverwaltung erfolgen. Eine Senkung der Rücklagenbeiträge ist aufgrund der Kreditrückzahlung und den noch unbekanntem Rücklagenstand derzeit nicht möglich.

Die Betriebskosten wurden anhand der vorliegenden Unterlagen neu kalkuliert und angepasst. Eine Kalkulation soll gemäß den geltenden Bestimmungen so erfolgen, dass so gut wie möglich keine Nachzahlung bzw. kein Guthaben bei der Jahresabrechnung zu Stande kommt. Da die zu erwartenden Kosten die bisherigen Einhebungen überschreiten, war es erforderlich die Betriebskosteneinhebungen entsprechend anzupassen.

Für das Jahr 2024 wird nach tatsächlichen Aufwendungen aus dem Jahr 2023 vorgeschrieben.

Wohnrechtsnovelle 2022

Ende 2021 wurde eine neue Gesetzesnovelle für das Wohnungseigentumsgesetz beschlossen. Ab 01.07.2022 wird eine Mindestrücklage von derzeit € 0,90/m²/Monat Gesamtnutzfläche (Wohnungen und Parkplätze) eingeführt. Dieser Wert darf dann nicht mehr unterschritten werden. Es dürfen nämlich nicht nur in Kürze anstehende Arbeiten kalkuliert werden, sondern es müssen insbesondere künftige thermische Sanierungen/Verbesserungen berücksichtigt

werden (Dach, Dämmung, Fenster, Fassade, etc.). Die Einhebung dieser Mindestrücklage erfolgt so lange, bis genügend Geld für diese zukünftigen Sanierungen/Verbesserungen vorhanden ist.

Folgende Ausnahmen sieht die Gesetzesnovelle vor:

- es ist bereits ein besonderes Ausmaß an Rücklagenguthaben vorhanden
- es handelt sich um ein neuerrichtetes Gebäude (erste 3 Jahre ab Fertigstellung)
- ein Gebäude wurde in den letzten 3 Jahren umfassend saniert (Dach, Dämmung, Fenster, Fassade, etc.)
- Reihen- oder Einzelhäuser im Wohnungseigentum, wo jedoch die Erhaltungspflichten auf den einzelnen Wohnungseigentümer wirksam überwältigt wurden

Die Berechnung der Mindestrücklage erfolgt nach der Gesamtnutzfläche (Wohnungen und Parkplätze), jedoch erfolgt die Aufteilung nach den Mindesteigentumsanteilen gemäß Grundbuch. Eine Wertanpassung dieser Mindestrücklage ist alle zwei Jahre vorgesehen. Dafür wird es einen eigenen Index geben, der von der Wirtschaftskammer regelmäßig verlautbart wird.

Mit dieser Wohnrechtsnovelle werden auch einige genehmigungspflichtige Änderungen erleichtert. Bei Anbringung von Beschattungssystemen, behindertengerechten Maßnahmen, Errichtung von E-Ladestationen und Anbringung von Photovoltaikanlagen wird zwar noch immer die Zustimmung von 100% der Miteigentümer benötigt, jedoch gilt die Zustimmung erteilt, wenn ein Miteigentümer innerhalb von 2 Monaten nicht antwortet.

Auch Abstimmungen werden seit 01.07.2022 neu gewertet. Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer/innen ist a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch oder, als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung, b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile laut Grundbuch, erforderlich. Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs. 4 WEG 2002). Es wird gemäß § 24 Abs. 4 WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.

Heizkosten- und Kälteabrechnungsgesetz

Des Weiteren ist ein neues Heizkostenabrechnungsgesetz in Kraft getreten. Es wird bei der nächsten Abrechnung eine neue Aufteilung zwischen Heizung und Warmwasser geben (Aufteilung HK/WW: 60% Heizkosten, 40% Warmwasser; Aufteilung Energiekosten: 70% Verbrauch, 30% versorgbare Nutzfläche). Außerdem erfolgt die Vorschreibung nach tatsächlichem Verbrauch (letzte Jahresabrechnung).

Tätigkeitsbericht

Folgende Maßnahmen werden 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 eines Zahlungsverzugs die betroffenen Schuldner gemahnt oder das Vorzugspfandrecht eingetragen.

Es ist zu beachten, dass immer der Eigentümer der Wohnung bzw. des Parkplatzes der Zahlungspflichtige für die Eigentümergemeinschaft ist. Die Hausverwaltung steht auch in keinem Rechtsverhältnis zu den Mietern. Mieter können nur mit Vollmacht des Eigentümers Schäden bei der Hausverwaltung einfordern und dann auch nur, wenn es sich um ernste Schäden des Hauses handelt.

Jahresabrechnung und Vorausschau

Wie gesetzlich vorgeschrieben, werden bis spätestens 30.06. die Abrechnungen für das vergangene Jahr übermittelt. Im Dezember wird die Jahresvorausschau für das kommende Wirtschaftsjahr bekannt gegeben.

Abwicklung von Versicherungsschäden

Die Versicherungsmeldungen, welche die Gebäudeversicherung betreffen, werden von der Hausverwaltung abgewickelt. Es ist zu beachten, dass auch eine Haushaltsversicherung benötigt wird, da das Inventar nicht in der Gebäudehaftpflichtversicherung gedeckt ist.

Laufende Instandhaltungsmaßnahmen

Ein weiterer Aufgabenpunkt der Hausverwaltung ist die Beauftragung laufender Instandhaltungsmaßnahmen. Auftretende Mängel können per Telefon unter +43 660 4841647, per Mail an office@avon-immobilien.at sowie per Post an unsere Büros in Klagenfurt und Wolfsberg gemeldet werden.

Evidenzhaltung der gesetzlich erforderlichen Überprüfungen

In jeder Liegenschaft gibt es Einrichtungen bzw. Gegenstände, die in regelmäßigen Abständen überprüft werden müssen. Dies sind z. B. die Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher, etc.). Wir halten diese Fristen in Evidenz und beauftragen die konzessionierten Unternehmen fristgerecht mit der gesetzlich vorgeschriebenen Überprüfung.

Vertragsoptimierungen

Von der Hausverwaltung werden laufend Vertragsoptimierungen durchgeführt.

Abhaltung einer Eigentümerversammlung

Gemäß Wohnungseigentumsgesetz ist die Hausverwaltung verpflichtet alle 2 Jahre eine Eigentümerversammlung abzuhalten.

Regelmäßige Begehung der Liegenschaft

Die Liegenschaft wird einerseits durch den Immobilienverwalter und andererseits durch diverse Fachfirmen begangen. Im Zuge der Begehungen werden auch durchgeführte Mängelbehebungen kontrolliert.

Informationen

Allgemeines zur Hausverwaltung

Der Verwalter ist der Weisung der Mehrheit der Eigentümer gebunden. Ausgenommen sind gesetzeswidrige Weisungen. Inhalt des Verwaltungsvertrages ist die ordnungsgemäße Erhaltung und Betreuung der Liegenschaft.

1. die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt,

Des Weiteren möchten wir Sie informieren, dass dem Verwalter keinesfalls die Funktion eines Schiedsrichters bei Auseinandersetzungen zwischen Wohnungseigentümern zukommt (Lärmbelästigungen, Streitereien zwischen Eigentümern, AirBNB-Vermietungen, Falschparken, Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt – z. B. Loggiaverglasung, Anbringung von Markisen, etc.). Als Hausverwaltung müssen wir uns gemäß den gesetzlichen Vorschriften neutral verhalten.

Erhaltung, Wartung und Reinigung von Eigentümern

Mit nur wenig Aufwand können Schäden und somit Kosten vermieden werden:

- regelmäßige Entkalkung der Armaturen und Reinigung der Siebe bei den Wasserhähnen
- regelmäßige Reinigung von Siphonen
- regelmäßige Entkalkung des Boilers, WC-Muschel, Waschbecken, etc.
- regelmäßige Entlüftung von Heizkörpern
- regelmäßiges Einfetten von Scharnieren und beweglichen Beschlagteilen bei Fenstern und Türen
- regelmäßige Betätigung/Funktionsprüfung des FI-Schalters
- regelmäßige Reinigung oder Tausch der Filter bei den Lüftungsanlagen
- regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls Erneuerung der Silikonverfugungen
- regelmäßige Betätigung von Thermostaten, Absperrventilen
- Entleerung der Außenwasserhähne vor jeder Frostperiode
- Verwendung aller Wasserauslässe (Legionellen)

Allfälliges

Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung, welche von der Vorverwaltung bei der Generali Versicherung AG abgeschlossen wurde, wird derzeit von einem Versicherungsmakler überprüft (z. B. auf Unterversicherung). Die derzeitige Versicherungspolizze kann gerne, bei Bedarf, per E-Mail versendet werden. Hierzu bitten wir um Information, wer die Polizze benötigt.

Dachsanierung

Bei der Dachsanierung, welche im Jahr 2017 durchgeführt wurde, wurde im Haus Nr. 25 das Abluftrohr nicht nach außen gezogen. Das Abluftrohr ragt in den Dachboden und es wurden Dämmplatten daraufgelegt, in den obersten Wohnungen gibt es eine Geruchsbelästigung diesbezüglich.

Des Weiteren ist beim letzten Sturm ein Blech vom Dach runtergefallen, der Hausverwaltung wurde dies nicht gemeldet. Das Blech wird bei Frau Mag. Rauter aufbewahrt. Der Sohn einer Wohnungseigentümerin, welcher bei der Firma Peter Angerer – Spenglerei & Dachdeckerei arbeitet, hat sich dazu bereitgeklärt das Dach zu besichtigen und etwaige Mängel an die Hausverwaltung zu übermitteln.

Herr Egger bittet zukünftig Schäden/Mängel umgehend an die Hausverwaltung zu übermitteln, damit diese ggf. mit der Gebäudeversicherung abgerechnet werden können.

Die WEG teilt mit das für die Dachsanierung seitens der Vorverwaltung eine Baubegleitung beauftragt und bezahlt wurde, Herr Egger wird ausfindig machen, wer die Baubegleitung durchgeführt hat und bzgl. der nicht ordnungsgemäßen Durchführung Rücksprache halten.

Des Weiteren wird mitgeteilt das es für eine Dachsanierung keine Förderung gibt, eine entsprechende Förderung gibt es, wenn eine thermische Sanierung durchgeführt wird.

Energieausweis

Seit dem Jahr 2012 ist bei Vermietung oder Verkauf von Immobilien die Vorlage eines Energieausweises gesetzlich vorgeschrieben. Die Berechnungen im Energieausweis ergeben die Energieeffizienz von Gebäuden oder Wohnungen. Der Energieausweis hat eine Gültigkeit von 10 Jahren. Der Hausverwaltung liegt ein Energieausweis aus dem Jahr 2013 vor, laut Herrn Laußegger müsste im Jahr 2017 jedoch für die Dachsanierung ein neuerer Energieausweis erstellt worden sein. Herr Laußegger wird die Hausverwaltung informieren, ob es einen neueren Energieausweis gibt oder nicht. Wenn es keinen neueren Energieausweis gibt, muss dieser im Rahmen der ordentlichen Hausverwaltung, erneuert werden.

Anmerkung: Es gibt leider keinen neueren Energieausweis, daher wird dieser durch die Hausverwaltung in Auftrag gegeben. Eigentümer, die den Energieausweis benötigen, bitten wir sich mit der Hausverwaltung in Verbindung zu setzen.

Fenster

Herr Egger teilt der WEG mit, dass aufgrund von Undichtheiten bei einer Wohnung die Fenster ausgetauscht werden müssen, die Kosten diesbezüglich muss die WEG tragen. Es wird nachgefragt, warum die Fenster nicht einheitlich getauscht wurden. Eine Eigentümerin erklärt, dass die Fenster seitens einzelner Eigentümer vor einigen Jahren in Eigenregie und auf eigene Kosten getauscht wurden, da kein Geld in der Rücklage für einen Gesamttausch vorhanden war. Die Hausverwaltung informiert die WEG, dass der Austausch der Fenster sowie die Reparatur standardmäßig Sache der WEG ist. Die Wartung der Fenster obliegt jedoch den einzelnen Wohnungseigentümern. Das gleiche gilt für Wohnungseingangstüren, wenn diese defekt sind, müssen diese auf Kosten der WEG ausgetauscht werden.

Garagen

Die Garagen müssen separat vorgeschrieben werden, da es für die Garagen eigene Grundbucheinträge gibt. Hierzu wird die Hausverwaltung gefragt, warum Wohnungseigentümer, welche keine Garagen haben, auch diverse Kosten für die Garagen mitbezahlen müssen. Herr Egger erklärt, dass dies in umgekehrter Reihenfolge gleich ist, Garagenbesitzer müssen laut Grundbuch, auch die Kosten mittragen, welche das Wohnhaus betreffen.

Des Weiteren wird der Hausverwaltung mitgeteilt, dass der Verdacht besteht, dass Garagenbesitzer Kabel für die Stromversorgung vom eigenen Stromzähler im Kellerabteil, in die Garage selbst verlegt haben. Herr Egger weist daraufhin, dass die Verlegung vom Strom unbedingt fachmännisch gemacht werden muss und nicht in Eigenregie.

Eine Garage ist außerdem für das Abstellen von Fahrzeugen gedacht und nicht als Werkstattnutzung.

Herr Egger schließt um ca. 18:45 Uhr die Eigentümerversammlung und bedankt sich für das Erscheinen.