

Protokoll zur Eigentümerversammlung

der Eigentümergemeinschaft

3400 Kierling, Hauptstraße 55-59/Feldgasse 47-49/Hauptstraße 51-53

Zeit: 20. November 2025

Ort: Gasthof Lastrada, Hauptstraße 65, 3400 Klosterneuburg

Anwesend: **Hauptstraße 55-59/Feldgasse 47-49** (Obj. 1749)
15 von 28 Wohnungseigentümern (1305 Anteile von 2298 Anteilen
oder 56,79 %)

Hauptstraße 51-53 (Obj. 1750)
3 von 20 Wohnungseigentümern 234 Anteile von 1416 Anteilen
oder 16,55%)

Jennifer Fekete, MA – Hausverwaltung
Manfred Grafl
Robert Kracmar – Hausverwaltung

Tagesordnung:

1. Begrüßung/Vorstellung
2. Finanzbericht/Basisdaten der Wohnhausanlage
3. Investitionen – Information & weitere Vorgangsweise
4. Vermietung ehemaliger Hausbesorger-Wohnung
5. Allgemeinraum – ehemaliges Kinderfreunde-Lokal
6. Allfälliges

zu 1: Begrüßung/Vorstellung

Herr Kracmar begrüßt die Anwesenden und stellt Frau Fekete und sich als neue für Ihre Wohnhausanlagen zuständigen Verwalter der GEBÖS vor. Herr Grafl aus der technischen Hausverwaltung ist für technische Fragen zuständig und beantwortet diese gerne.

zu 2: Finanzbericht:

Die Wohnhausanlage besteht aus 6 Stiegen auf einem gemeinsamen Grundstück, wobei die Stiegen 1 + 2 eine eigene Verwaltungs- und Abstimmungseinheit bilden und die Stiegen 3 -6 ebenfalls.

Die wirtschaftliche Einheit **Stg. 1 + 2 (Objekt 1750)** wurde 1988 fertiggestellt und besteht aus 20 Wohnungen, 8 Garagenplätzen und 19 Abstellplätzen im Freien mit Gesamtnutzwerten von 1.416.

Die aktuelle Rücklage mit Stand November 2025 beträgt:	€ 129.200, --
Die Zuführung zur Rücklage beträgt pro Nutzfläche und Monat:	€ 1,61 oder
	€ 27.300, -- jährlich

Die wirtschaftliche Einheit **Stg. 3 -6 (Objekt 1749)** wurde 1983 fertiggestellt und besteht aus 28 Wohnungen, 13 Garagenplätzen und 26 Abstellplätzen im Freien mit Gesamtnutzwerten von 2.298.

Die aktuelle Rücklage mit Stand November 2025 beträgt: € 143.200, --
Die Zuführung zur Rücklage beträgt pro Nutzfläche und Monat: € 1,48 oder
€ 40.700, -- jährlich

- **Basisdaten der Wohnhausanlage:**

Es besteht bei beiden Objekten eine Gebäudeversicherung bei der Wr. Städtischen Versicherung mit den Einschlüssen Feuer, Haftpflicht, Sturmschaden und Leitungswasserschäden.

Die Hausreinigung, die Grünflächenbetreuung sowie der Winterdienst wird von der Firma HTS Hausbetreuung, 2103 Langenzersdorf besorgt.

- **Regelungen im Wohnungseigentumsvertrag:**

Als Basis für die Verteilung der Kosten bzw. Regelungen für Erhaltung der Anlage dient der Wohnungseigentumsvertrag.

Im Punkt XXIV. des Wohnungseigentumsvertrages ist die Instandhaltung des Gebäudes und der allgemeinen Teile geregelt. Die Außenanlage, die Hausbesorgerwohnung, der Gemeinschaftsraum der Stiege 3 sowie die Garagen- und Abstellplätze stehen im gemeinsamen Eigentum. Die Aufteilung auf die Objekte erfolgt über die Nutzflächen. Die Abstell- und Garagenplätze stehen ebenfalls im Allgemeineigentum und sind nicht zugeordnet! Die Erhaltung fällt in die Instandhaltungspflicht der Gemeinschaft.

Das bedeutet, dass keine speziellen Sonderregelungen betreffend der Erhaltungsverpflichtung div., Anlagenteile getroffen wurden. Demnach unterliegt die Instandhaltung der Gebäude, wie Dächer, Fassade, Fenster, Allgemeinflächen, Parkplätze, etc. der allgemeinen Erhaltungspflicht und sind somit aus den jeweiligen Rücklagen der Objekte zu bestreiten.

zu 3: Investitionen – Information & weitere Vorgehensweise:

Herr Kracmar berichtet über die im Vorfeld mit den Haussprechern vorgenommene Anlagenbegehung, bei der die aus Sicht der Verwaltung notwendigen Sanierungsmaßnahmen vorgestellt und besichtigt wurden.

Dazu wurden Kostenvoranschläge für folgende Maßnahmen eingeholt und den Haussprechern vorgelegt:

- **Erneuerung des Außenstiegegelanders:** : ca. € 51.200, -- excl. MwSt.
Alternativ dazu: Neuherstellung des Geländeranstrichs: ca. € 38.200, -- excl. MwSt.
- **Erneuerung der Hauseingangsportale:**
Stg. 1 + 2 (Obj. 1750) ca. € 37.500, -- excl. MwSt.
Stg. 3 – 6 (Obj. 1749) ca. € 52.600, -- excl. MwSt.

- **Dacharbeiten:**

- Verfübung der Kaminköpfe:

Stg. 1 + 2 (Obj. 1750)

ca. € 2.870, -- excl. MwSt.

Stg. 3 – 6 (Obj. 1749)

ca. € 7.530, -- excl. MwSt.

- Bleche streichen (Stg. 3, 4, u. 5) – DRINGEND!

ca. € 16.900, -- excl. MwSt.

- Herstellung von Kaminabdeckplatten:

Stg. 1 + 2 (Obj. 1750)

ca. € 12.900, -- excl. MwSt.

Stg. 3 – 6 (Obj. 1749)

ca. € 17.200, -- excl. MwSt.

- Sanierung der Holzpalisaden im Bereich der Außenzugänge und Stützwände
Sanierungskonzept noch nicht klar, da auch diesbezüglich größere Erdarbeiten notwendig sein werden. Diese sollen von einem Statiker erhoben werden.

- Sanierung der ehem. Hausbesorgerwohnung:

Kostenschätzung:

ca. € 15.000, -- excl. MwSt.

Grobe **Kostenzusammenstellung** der vorgenannten Maßnahmen unter Berücksichtigung der Kostenteilung für die Sanierung der Außengeländer und der Hausbesorgerwohnung anteilig:

Stg. 1 + 2 (Obj. 1750):

ca. € 79.000, -- excl. MwSt.

Stg. 3 – 6 (Obj. 1749):

ca. € 135.300, -- excl. MwSt.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen wären die angesparten Rücklagen verbraucht und die weiteren anstehenden Maßnahmen, wie Fenster und Fassade, etc. im Bedarfsfall nicht mehr finanzierbar!

Als Alternative dazu schlägt Herr Kracmar die Variante einer **geförderten Generalsanierung** vor:

- **Geförderte Generalsanierung:**

Im Zuge der Diskussion über diese Maßnahme wurde vorgeschlagen, eine Generalsanierung der Anlagen anzudenken; diesbezüglich berichtet Herr Kracmar, dass dafür prinzipiell ein Mehrheitsbeschluss gefasst werden muss, welcher vorerst zum Inhalt hat, die GEBÖS mit der Abwicklung der Sanierung zu beauftragen und als Erstmaßnahme pro Wohnhausanlage für notwendige Vorerhebungen durch Sonderfachleute € 5.000, - freigegeben wird.

Entsprechend einer groben Vorabschätzung seitens der GEBÖS muss mit Sanierungskosten von ca. € 1.200, - pro Quadratmeter Nutzfläche gerechnet werden. In diesen Kosten sind neben den reinen Baukosten auch alle Planungs- und Bauverwaltungskosten inkludiert. Dies ergibt grob hochgerechnet eine Gesamtinvestitionssumme von ca. € 4,9 Mio.

Folgende Arbeiten würden eine geförderte Generalsanierung umfassen:

WDVS - FASSADE - 10cm EPSF+
Fenstertausch in den Wohnungen inkl. Rollläden + Insektenschutz optional als Eigentümerwunsch
sowie Stiegenhaus - Kunststoff weiß inkl. Fensterbänke Alu
Dachbodendämmung 20 cm + Estrich
Kellerdeckendämmung 9cm
Div. Verblechungen erneuern / Regenabfallrohre
Begehung bzw. Überprüfung der bestehenden Dachdeckung bzw. Sanierung der Schadstellen
Erneuerung Wohnungseingangstüren mit Sanierungszarge inkl. Einbruchsschutz lt. Förderkriterien
sowie Türstaffel + Schachttüren
Demontage und Erneuerung Eingangsportale (Alu - Farbe nach Wahl)
Erneuerung Vordächer Eingang
Abbruch und Wiederherstellung Vorlegestufe Eingang
Abbruch und Erneuerung Balkonbeläge (Fliesen)
Demontage und Erneuerung Balkongeländer bzw. Abtrennungen - verzinkt mit Max Exterior-Platten
beplankt ohne Blumentröge
Schließanlage Neu (Wohnungseingangstür / Hauseingang / Parteienabstellräume / Allgemeinräume
- 1 Schlüssel)
Stiegenhausmalerei + Geländerbeschichtung
Überprüfung Hauskanal
Erneuerung Müllplatz (mit Überdachung) analog Nachbaranlage (Metallkonstruktion verzinkt)
Punktueller Sanierung Schadstellen Außenanlage (Raseneinfassung, Zugänge, Traufe)

Die Finanzierung würde über die Aufnahme eines geförderten Darlehens mit einer Laufzeit von 20 Jahren erfolgen; die Förderung vom Land Niederösterreich erfolgt durch einen Annuitätenzuschuss auf die gesamte Laufzeit des Darlehens.

Als zusätzliche Belastung bei Aufnahme eines solchen Darlehens muss mit einer monatlichen Mehrbelastung von ca. € 1,70/m² gerechnet werden; also beispielhaft bei einer 100 Quadratmeter großen Wohnung ca. 170,-- monatlich.

Diese Kosten sind wie angeführt grobe Schätzkosten aufgrund der Ersteinschätzung und Erfahrungswerten von bisher durchgeführten Sanierungen. Auch können die zum Zeitpunkt der Förderungsgewährung gewährten Fördermittel keine Prognosen abgegeben werden; für das Jahr 2026 wurden aber seitens der Landes Niederösterreich ein Zuschuss von 5 % bereits zugesagt.

Sollte die Mehrheit der Eigentümer beider Bauteile (aller 6 Stiegen) der Beauftragung der GEBÖS zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen und der Freigabe der vorgenannten Ersterhebungskosten aus den jeweiligen Rücklagen zustimmen, werden die Sonderfachleute genaue Vorerhebungen durchführen und seitens der GEBÖS Kostenschätzungen und ein konkreter Finanzierungsplan unter Berücksichtigung allfälliger Förderungen erstellt.

Ein weiterer Vorteil bei Umsetzung einer geförderten Generalsanierung besteht auch darin, dass Arbeiten an den Kaminen, Stiegenhausmalerei, etc. mitgefördert werden, hingegen einzelne „Bauteilsanierungen“ ohne Förderungen umgesetzt werden müssen.

Um Ihre Meinung dazu zu erheben, ersuchen wir Sie auch diese im beiliegenden **Umlaufbeschluss** zu dokumentieren und bis **spätestens 31. Dezember 2025** entweder per mail an szimanzl@geboes.at oder per Post zu retournieren.

Ungeachtet des Ergebnisses und Festlegung der weiteren Vorgangsweise in Bezug auf die Umsetzung einer geförderten Generalsanierung ist aber der **Blechanstrich der Stiegen 3, 4, 5 (Obj. 1749) unbedingt 2026 notwendig!** Daher wird diese Maßnahme nach Preisvergleich im Frühjahr als „dringend erforderliche Maßnahme“ im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ohne weitere Beschlussfassung umgesetzt! Die Kosten dieser Maßnahme werden aus der bestehenden Rücklage des Objekts bestritten! Diese Vorgangsweise dient der Werterhaltung der Anlage.

zu 4: Vermietung – ehemalige Hausbesorger-Wohnung

Die Anlage verfügt über eine gemeinsame Hausbesorgerwohnung auf der Stiege 4, Top 2 mit einer Größe von 82,39 m². Diese Wohnung steht seit dem Auszug von Frau Fahrleitner seit 1.10.2019 leer.

Es besteht prinzipiell die Möglichkeit die Hausbesorgerwohnung zu verkaufen oder zu vermieten. Der mögliche Verkauf wurde bereits anlässlich der letzten Versammlung im September 2023 angesprochen und die Voraussetzungen dafür präsentiert. Die im Anschluss durchgeführte Beschlussfassung, bei der eine 100 %-ige Zustimmung erforderlich gewesen wäre, ist nicht zustande gekommen.

Daher schlägt Herr Kracmar vor, diese Wohnung neuerlich zu vermieten; dafür ist lediglich die einfache Mehrheit zustimmend erforderlich.

Demnach soll ein Mieter zu folgenden Konditionen gefunden werden:

- Befristete Vermietung auf 3 Jahre (Gesetzesentwurf über eine Mindestbefristung auf 5 Jahre liegt vor, wurde aber zurzeit noch nicht beschlossen)
- Kautions: € 4.500, --
- Monatliche Pauschalmiete € 850,-- zzgl. 10 % MwSt.: € 935,-- (ca. € 10,-- pro m² netto) – als Verhandlungsbasis; in diesem Betrag ist der für Befristungen vorgesehene Abschlag in Höhe von derzeit 25 % berücksichtigt. Zusätzlich erforderliche Verbrauchskosten, wie Strom und Gas, etc. hat der Mieter zusätzlich selbst zu tragen.

Der Ertrag der Vermietung könnte den Anlagen im Verhältnis der Wohnnutzfläche in die jeweiligen Rücklagen als zusätzlicher Ertrag gutgebracht werden.

Um Ihre Meinung dazu zu erheben, legen wir diesem Protokoll ebenfalls einen **Umlaufbeschluss** bei, welchen wir Sie ersuchen, bis spätestens **31. Dezember 2025** per mail an szimanzl@geboes.at oder per Post zu retournieren. Nach Ablauf der Frist werden wir das Ergebnis bekanntgeben.

Sollte die Mehrheit – gerechnet auf Basis aller Nutzwerte beider Anlagen – der Vermietung zustimmen, wurde vereinbart, dass ein Interessent gesucht wird, der ev. gewisse Eigenleistungen für die Brauchbarmachung der Wohnung, wie Ausmalen, Fußboden neu verlegen, Küche übernehmen, oder adaptieren, vornehmen könnte, um die Brauchbarmachungskosten für die Gemeinschaft zu reduzieren.

Notwendig ist allerdings die Sanierung der E-Installation, die Überprüfung der Gastherme und ev. die Sanierung der WC- und Badezimmerarmaturen bzw. Verfließung. Schätzkosten für diese Arbeiten betragen ca. € 15.000, -- excl. MwSt. und werden anteilige von beiden Rücklagen finanziert.

Die Wohnung kann bei Interesse nach vorheriger Terminvereinbarung bei Firma HTS – Herr Djekic– besichtigt werden; sollte Ihnen ein Interessent bekannt sein, bitte um Bekanntgabe der Kontaktdaten,

Die Vermietung kann an anlagenfremde Personen nach Mehrheitsbeschluss vorgenommen werden; sollte ein Wohnungseigentümer zusätzlich zu seiner Wohnung die ehem. Hausbesorgerwohnung anmieten

wollen, bedarf es hierfür allerdings die Zustimmung aller Wohnungseigentümer (100 %). Also wird seitens der Verwaltung von dieser Variante abgeraten, da erfahrungsgemäß eine 100 %-ige Zustimmung nicht zu erzielen sein wird.

zu 5: Allgemeinraum – ehemaliges Kinderfreunde – Lokal

Die Wohnhausanlage verfügt zusätzlich über einen „Allgemeinraum“ in der Stiege 3 – Zugang vom Stiegenhaus und auch von außen möglich – im Ausmaß von ca. 100 m². Dieser „Raum“ verfügt über 2 Sanitäranlagen und einer Kücheneinrichtung.

Dieser Raum steht der Allgemeinheit zur Verfügung und könnte ebenfalls vermietet werden; um diesen Raum in brauchbaren Zustand zu versetzen, sind aber sicher größere Sanierungsmaßnahmen nötig. Auch dieser Raum kann nach vorheriger Terminvereinbarung bei Herrn Djekic– Fa. HTS – besichtigt werden.

Da im Zuge der Versammlung keine unmittelbare Verwendung für die Gemeinschaft erhoben werden konnte, ersuchen wir um interne Abstimmung zwischen den Wohnungseigentümern über die weitere Nutzung dieses Raumes.

zu 6: Allfälliges:

In diesem Zusammenhang dürfen wir auf die **Haussprecher der Anlage** verweisen, welche sich im Vorfeld und auch nach Zustimmung der anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümer im Zuge der Versammlung bereit erklärt haben, als Kommunikatoren zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Verwaltung zu fungieren. So können Wünsche und Anregungen der Eigentümer vorab intern diskutiert werden, um in weitere Folge mit der Verwaltung die Umsetzung einzuleiten.

Folgende Personen haben sich als Haussprecher zur Verfügung gestellt:

- | | |
|---------------------------|---------------|
| - Frau Christine HUBER | Stg. 2, Top 4 |
| - Herr Daniel KRIEGBAUM | Stg. 5, Top 6 |
| - Herr Manfred BUCHBINDER | Stg. 6, Top 4 |
| - Herr Josef REISINGER | Stg. 6, Top 1 |

Die Eigentümersprecher werden nach interner Absprache die Kontaktdaten in der Anlage bekannt geben.

Im Namen der Gemeinschaft bedankt sich Herr Kracmar bei den Haussprechern für deren Unterstützung zum Wohle der Gemeinschaft!

- Abstellplätze, Garagenplätze

Da lt. Eigentumsvertrag die Abstell- und Garagenplätze im Allgemeineigentum der Anlage stehen und die Vermietung demnach die Verwaltung für die Anlagen vornimmt, gibt Herr Kracmar bekannt, dass zurzeit

- 1 Abstellplatz (Nr.: 24)

nicht vermietet ist. Der Parkplatz wird zurzeit mit € 17,45 inkl. MwSt. vermietet.

Es wurde vereinbart, dass der Abstellplatz für einen etwaigen Mieter der Hausbesorgerwohnung vorerst nicht vergeben wird, sondern dem künftigen Mieter angeboten werden soll. Die beiden Garagenplätze sollen vermietet werden.

Bezüglich der Anmietung der beiden Garagenplätze kann mitgeteilt werden, dass diese bereits ab Jänner 2026 an Interessenten vermietet wurden.

- Müllplatz (umfunktionierte Garage)

Nach Neuorganisation der Aufstellung und Anzahl der Mistkübel wird ein Angebot über die Montage eines Gitters vorgelegt; dabei ist zu beachten, dass entweder ein zusätzlicher Schlüssel für jeden Eigentümer ausgehändigt werden muss, da die Anlagen getrennte Sperranlagen haben. Es wird vorgeschlagen, dass zusätzlich pro Wohnung 1 Schlüssel für den Müllraum angeschafft werden soll.

Die Kosten dafür würden lt. Kostenvoranschlag ca. € 5.500, -- excl. MwSt. betragen und anteilig aus beiden Rücklagen finanziert werden.

Auch diesbezüglich finden Sie im Anhang einen entsprechenden **Umlaufbeschluss** mit dem Ersuchen um Retournierung ebenfalls bis **spätestens 31. Dezember 2025**

Bezüglich des Müllplatzes in der Feldgasse wird vorgebracht, dass viele Fremdeinwürfe durch Passanten vorgenommen werden; ev. wäre auch hier eine komplette Vergitterung oder Schließung anzudenken. Die weitere Vorgangsweise wurde aber in diesem Zusammenhang auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

- Außenwasserleitung

Frau Huber gibt bekannt, dass das Absperrventil für die der Außenwasserleitung bei Stg. 1 nicht dicht hält – es wird ein Installateur mit dem Tausch beauftragt.

- E-Ladestationen Parkplätze

Aufgrund einer Anfrage bezüglich Montage einer E-Ladebox am Parkdeck erklärt Herr Kracmar, dass diese Maßnahme auf Antrag eines Eigentümers eine sog. „privilegierte Maßnahme“ darstellt. Das bedeutet, dass der Antragsteller alle Miteigentümer der Liegenschaft darüber schriftlich informieren muss und sollte er innerhalb von 2 Monaten keinen Einspruch dazu erhalten, die Maßnahme umgesetzt werden kann.

Im konkreten Fall bedeutet das, dass ein Stromkabel vom jeweiligen Stromzähler zu dem Parkplatz geführt werden muss! Dies wird in dieser Anlage nicht leicht umsetzbar sein.,

Besser würde sich eine Ladesäule eines Betreibers (ev. EVN) anbieten.

Sollte mehrfach aus der Anlage Interesse dafür bekundet werden, kann seitens der Verwaltung bei der EVN eine Anfrage nach Aufstellen einer Ladesäule gestellt werden; Vorteil wäre, dass die Bezahlung bzw. Verrechnung der Stromkosten individuell vorgenommen werden kann und keine Baumaßnahmen seitens der jeweiligen Eigentümer von seinem Stromzähler zur E-Ladestation vorzunehmen sind.

- Begehkarten

Es wird angeregt, dass statt dem derzeit in Verwendung stehenden Postschloss bei den Sprechanlagen ein sog. Begehkartenleser installiert wird. Die Umrüstung wird angeregt, da sich wiederholt fremde Personen Zutritt zu den Anlagen verschafft und ihre Notdurft im Kellergeschoß verrichtet haben. Der Postschlüssel ist frei erhältlich; mit der Änderung des Zutrittssystems soll der Zutritt zu den Anlagen eingeschränkt werden. Diese Begehkarte haben die Post und alle Blaulichtorganisationen.

Die Kosten pro Stiegen betragen lt. vorgelegtem Angebot € 305,-- excl. MwSt.

Auch zu diesem Thema finden Sie in der Beilage einen entsprechenden **Abstimmungsbogen** mit dem Ersuchen um Retournierung **bis spätestens 31. Dezember 2025**.

- Grünflächenbetreuung

In Eingangsbereichen sollen die Bodendecker zurückgeschnitten und vom Unkraut befreit werden. Dazu wird im Frühjahr ein Gärtner bestellt. Seitens eines Eigentümers wird der Gärtner Bundurus für die Durchführung der Arbeiten vorgeschlagen. Nach Erhalt der Kontaktdaten werden wir mit Fa. Bundurus zwecks Angebotserstellung Kontakt aufnehmen.

- Einfahrt wird als Umkehrplatz verwendet

Da immer wieder hausfremde Personen mit ihren Fahrzeugen auf der Garagen Zu- und Ausfahrt umdrehen, sollen entsprechende Hinweisschilder „Privatgrund, Durchfahrt verboten - Besitzstörung“ angebracht werden. Dies wird umgehend veranlasst.

- Müllentsorgung

Alle Eigentümer werden ersucht ihren Müll ordnungsgemäß zu entsorgen. Kartonagen sind zum Recyclinghof zu bringen und NICHT im Altpapiercontainer zu entsorgen. (Eine Infotafel „ABFÄLLE RICHTIG TRENNEN“ vom Klosterneuburger Wirtschaftshof befindet sich im Müllraum!)

Da keine weiteren Anregungen oder Wünsche seitens der Eigentümer vorgebracht werden, bedankt sich Herr Kracmar bei den Anwesenden für die Teilnahme und schließt die Versammlung.

Auf eine weitere gute Zusammenarbeit freut sich Ihre Hausverwaltung!

Mit freundlichen Grüßen

Robert Kracmar
Hausverwaltung

gebös

Gemeinnützige Baugenossenschaft österr.

Siedler und Mieter, reg. Gen.m.b.H.

Gebösstraße 1

2521 Trumau

T [+43 \(0\)2253 58 085-74](tel:+43022535808574)

E r.kracmar@geboes.at

W www.geboes.at

Trumau am, 11.12.2025