

Zweigstelle Graz
Waagner-Biro-Straße 124/5.OG, A-8020 Graz

An
BUWOG Bauen und Wohnen GmbH
Rathausstrasse 1
1010 Wien

Bearbeiterin	Mag. Susanne Bous
Durchwahl	1613
Datum	14.06.2023
E-Mail	susanne.bous@buwog.com
Objektadresse	WEG Carnerig, 11, 13, Vogelweiderstraße 36, 38 8010 Graz

Protokoll - Eigentümerversammlung

Sehr geehrte Wohnungseigentümer:innen,

anbei übermitteln wir Ihnen das Protokoll von der Eigentümerversammlung vom 12.04.2023 zu Ihrer Information.

Vermietende Eigentümer:innen bitten wir, die für Ihre Mieter:innen relevanten Informationen an diese umgehend weiterzuleiten.

Vielen Dank!

Freundliche Grüße


BUWOG
group
BUWOG Süd GmbH
Tiroler Straße 17, A-9500 Villach

Mag. Susanne Bous
Teamleiterin / Immobilienverwaltung
BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH

Zweigstelle Graz
Wagner-Biro-Straße 124/5.OG, A-8020 Graz

Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung

gemäß § 20 Abs. 2 WEG i.V. mit § 25 Abs. 3 WEG

Objekt Nr.: M125/2000860

8010 Graz, Carnerigasse 11, 13, Vogelweiderstraße 36, 38

Versammlungstermin

Datum	12.04.2023
Ort	Hotel Bokan Mainersbergstraße 1, 8051 Graz
Zeit	BEGINN 17:06 Uhr – ENDE 19:11 Uhr

Anwesende

Miteigentümer:innen 2.638 / 2.857 Anteile gemäß Grundbuch

BUWOG Betreuungsteam

Mag. Susanne Bous (Immobilienverwalterin)
susanne.bous@buwog.com
+43 316 716700 1613

Stephanie Böhm BA, MA (Assistenz)
stephanie.boehm@buwog.com
+43 316 716700 1602

1

Agenda

- 1) Begrüßung
- 2) Thermische Sanierung & Finanzierung
- 3) Wünsche & Anregungen

Beim folgenden Protokoll handelt es sich um ein Resümee-Protokoll, das die wesentlichen Punkte sowie die Stimmung der Versammlung wiedergeben soll. Wir ersuchen um Verständnis, dass darin nicht alle Meldungen der Wohnungseigentümer:innen aufgenommen und wortgetreu wiedergegeben werden können.

Zweigstelle Graz
Waagner-Biro-Straße 124/5.OG, A-8020 Graz

1. Begrüßung

Frau Bous begrüßt die Eigentümer:innen und stellt ihre Assistentin Frau Böhm, Herrn Staudacher, technische Immobilien Verwaltung sowie Frau Weber und Herrn Moik vom Ingenieurbüro Moik kurz vor.

In der letzten Eigentümerversammlung am 04.07.2022 wurde die Sanierung eingehend besprochen, der heutige Termin dient der Stimmungsabfrage betreffend Finanzierung.

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Eigentümergemeinschaft ist zu 92,33% anwesend bzw. vertreten, 40,39% fallen auf die BUWOG als Eigentümerin. Die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben.

Finanzbericht / Rücklage

Einhebung

Einhebung pro Nutzwert und Monat	€ 1,00
Einhebung Rücklage monatlich	€ 2.990,18

Gesamt (pro Monat)	€ 2.990,18
---------------------------	-------------------

Stand der Rücklage per 30.04.2023	€ 292.173,68
--	---------------------

Es besteht kein laufendes Darlehen.

2. Thermische Sanierung & Finanzierung

- Frau Weber vom Ingenieurbüro Moik informiert über die geplanten Baumaßnahmen und die bisher erfolgten Schritte.
- Mit Umlaufbeschluss vom 01.08.2022 hat sich die Eigentümergeinschaft für die Durchführung der thermischen Sanierung ausgesprochen. Die Umsetzung der Sanierung ist daher verpflichtend. Sollte die Eigentümergeinschaft davon Abstand nehmen wollen, ist eine mehrheitliche Weisung an die Hausverwaltung nötig.
- Hinsichtlich der Finanzierungsvarianten konnte im Zuge des Umlaufbeschlusses keine Mehrheit für eine der angebotenen Varianten (Einmalzahlung oder Mischform aus Einmalzahlung und Darlehen) erzielt werden. Die Hausverwaltung ist daher nicht an einen Beschluss der Eigentümergeinschaft gebunden. Da seitens einiger Eigentümer:innen jedoch noch Fragen aufgetreten sind, soll auf diesem Weg die Möglichkeit eines Informationsaustausches geboten werden.
- Anwesende fragen ob sich die Kosten für Mieter:innen erhöhen, Frau Bous stellt klar, dass die Sanierung nur Eigentümer:innen betrifft. Mieter:innen haben dadurch keine Mehrkosten.
- Die BUWOG, vertreten durch Herrn Ryba, ist Vermieterin und Eigentümerin. Hier besteht das Interesse Wohnungen zu verkaufen. Daher hat die BUWOG als Eigentümerin beim Umlaufbeschluss vom 01.08.2022 für Variante 2 (Einmalzahlung in Verbindung mit einem Darlehen) gestimmt, um eine zu starke Erhöhung der laufenden Einzahlungen in die Reparatur-Rücklage zu vermeiden.
- Es besteht aufgrund der WEG-Novelle 2022 die Möglichkeit eines sogenannten Finanzierungssplittings. Im Rahmen dessen können Eigentümer:innen entscheiden, ob sie den auf Ihre Wohnung anfallenden Betrag als Einmalzahlung auf einmal begleichen, oder Sie sich an einem Sanierungsdarlehen beteiligen möchten.
- Dabei handelt es sich nicht um einen rechtlichen Anspruch, sondern bloß um eine Finanzierungsvariante, die eine Hausverwaltung anbieten kann.
- Diese Möglichkeit war jedoch bisher nicht in Betracht gezogen worden, weil die Förderrichtlinien die Aufnahme eines Darlehens als Voraussetzung für die Förderung vorgeschrieben haben.
- Die Förderung kann nunmehr auch als darlehensunabhängige Einmalzahlung in der Höhe von 30 % der förderbaren Kosten erfolgen. Die Darlehenszusage liegt bereits vor.
- Frau Bous stellt die Finanzierung im Rahmen des Finanzierungs-Splittings vor. Im Zuge der Versammlung wird diese massiv hinterfragt, es folgt eine eingehende Diskussion. Insbesondere gibt es Unklarheiten, wie sich die Kosten pro Wohnung bei Aufnahme eines Darlehens im Gegensatz zu einer Einmalzahlung errechnen. Im Rahmen der Versammlung können diese Fragen nicht beantwortet werden. Dies ist erst nach Vorliegen eines Beschlusses möglich.

Zweigstelle Graz
Waagner-Biro-Straße 124/5.OG, A-8020 Graz

- Der Unterschied bei den Kosten liegt darin, dass jene Eigentümer:innen, die eine Einmalzahlung tätigen möchten, die Kosten für das Darlehen (Zinsendienst, Nebenkosten) nicht mittragen müssen. Da sich diese Beträge im Verhältnis der Einmalzahler zu den Teilnehmer:innen am Darlehen ändern, können zu diesem Zeitpunkt keine genauen Angaben zu den Kosten gemacht werden.
- Aufgrund der oben angeführten Unklarheiten und der neuen Möglichkeit der Förderung über einen Einmalbetrag sprechen sich die anwesenden Eigentümer:innen mehrheitlich dafür aus, dass eine Mischform aus Einmalzahlung und Darlehen für die Finanzierung der Maßnahmen heran gezogen wird.
- Auf Basis der heute vorliegenden Daten zu Darlehenskonditionen und der Sanierungskosten können folgende Informationen erteilt werden:
- **Sanierung - Gesamtkosten brutto**, gerundet: € 1.855.000,00
- **Entnahme Reparatur-Rücklage**: € 250.000,00; somit stehen noch rund € 40.000,00 für laufende Instandhaltungsarbeiten zur Verfügung. Die Hausverwaltung hat für eine angemessene Rücklage Sorge zu tragen.
- **Einmalzahlung gesamt**: € 790.000,00; dies bedeutet einen Anteil an der Einmalzahlung pro Quadratmeter in der Höhe von rund € 268,00.
- **Landesförderung** 30 % der förderbaren Maßnahmen als Einmalzahlung, dies sind rund € 346.000,00.
- Aufnahme eines **Darlehens** in der Höhe von rund € 469.000,00 mit einer Laufzeit von 25 Jahren. Frau Bous informiert die Anwesenden darüber, dass die WEG für das Darlehen haftet.
- In dieser Konstellation muss die monatliche Reparatur-Rücklage auf € 1,50 pro Quadratmeter angehoben werden, um das Darlehen und laufende Instandhaltungsarbeiten abdecken zu können.
- Es ist zu beachten, dass die Landesförderung erst im Nachhinein nach Legung der Schlussrechnung zugezählt wird. Dies kann einige Monate dauern. Es ist daher eine Zwischenfinanzierung in der Höhe des Förderbetrages nötig. Die Laufzeit dafür wird mit einem Jahr vereinbart mit der Option einer vorzeitigen Tilgung.
- Es ist weiters zu beachten, dass derzeit bei Fixzinssatz abhängig von der Größe der Eigentümergemeinschaft zwischen 5 und 6 % Zinsen anfallen. Im Modell wurden daher 5,5 % angenommen. Im Anlassfall werden bei den Banken Angebote eingeholt und verhandelt. Dies kann langfristig nicht erfolgen, weil Angebote nur kurzfristig bindend sind.

Zweigstelle Graz
Waagner-Biro-Straße 124/5.OG, A-8020 Graz

3. Wünsche & Anregungen

- **Parkplätze im Hof:**
Anwesende fragen, ob die Markierung der Parkplätze erneuert wird. Frau Bous informiert, dass diese Arbeiten im Zuge der thermischen Sanierung umgesetzt werden.
- **Längsparker entlang der Carnerigasse 11 und 13:**
Die Parkplatzhälften entlang der Carnerigasse wurden inzwischen von der Stadt Graz erworben. Herr Schlegl informiert, dass es im Bereich zwischen den Gebäuden Carnerigasse 11 und 9 zwei Parkplätze gibt, die im Eigentum der Eigentümergemeinschaft stehen, jedoch von Eigentümer:innen oder Mieter:innen des Nachbargrundstücks genutzt werden. Inzwischen wurde ein Termin mit der Hausverwaltung der Nachbarliegenschaft vereinbart, damit die Situation bereinigt werden kann.
- Die Eigentümer:innen ersuchen um Information, wie hoch die Eigentumsanteile der BUWOG sind. Die Anteile der BUWOG betragen derzeit in Nutzwerten 1.154 von 2.857 Anteilen, das entspricht 40,39%.

Zweigstelle Graz
Waagner-Biro-Straße 124/5.OG, A-8020 Graz

ZUSATZ ZUM PROTOKOLL

Aktualisierung der Kontaktdaten

Um eine zuverlässige Kommunikation mit Ihnen zu gewährleisten, ersuchen wir Sie, uns allfällige Änderungen Ihrer Kontaktdaten immer zeitnah bekannt zu geben. Als Beilage zum Protokoll erhalten Sie ein entsprechendes Kontaktformular mit der Bitte, dieses ausgefüllt an die Hausverwaltung zu retournieren oder in der nächsten Versammlung beim Verwaltungsteam abzugeben.

Betriebskostenvergleich

Um den Eigentümern einen Überblick über die Entwicklung der Betriebskosten zu geben, wurden die laufenden Kosten der letzten 3 Jahre gegenübergestellt:

BK 2020	EUR 46.822,53 das entspricht EUR 1,31 / m ² NFL (ohne Heizkosten)
BK 2021	EUR 42.334,28 das entspricht EUR 1,18 / m ² NFL (ohne Heizkosten)
BK 2022	EUR 44.036,61 das entspricht EUR 1,30 / m ² NFL (ohne Heizkosten)

Derzeit beträgt die Akontozahlung EUR 1,31 /m². Eine Anhebung der Betriebskosten im kommenden Wirtschaftsjahr abhängig von der Preisentwicklung aus heutiger Sicht ist zu erwarten.

Eigentümer:innen, welche das Wohnungseigentumsobjekt vermietet haben, werden ersucht, Informationen, welche die Bewohner:innen der Liegenschaft betreffen, an ihre Mieter:innen weiterzuleiten.

5

Nachdem keine weiteren Punkte vorgebracht werden, bedankt sich Frau Bous für die Teilnahme der Anwesenden an den Diskussionen und beendet die Versammlung um 19:11 Uhr.

Zweigstelle Graz
Waagner-Biro-Straße 124/5.OG, A-8020 Graz

Aktualisierung Ihrer Kundendaten

Um Ihre Daten aktualisieren zu können, benötigen wir für den Datenabgleich die Vertragsnummer und den Namen der Vertragspartei

Vertragsnummer:

**Name der
Vertragspartei:**

Objektadresse:

Telefonnummer:

Emailadresse:

Unterschrift:

Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns als BUWOG ein wichtiges Anliegen. Im Zusammenhang mit der Datenverarbeitung zur Aktualisierung Ihrer Kontaktdaten verweisen wir auf die Datenschutzhinweise nach Art 13 DSGVO.

Vielen Dank!
Ihre Hausverwaltung

