

PROTOKOLL der 1. Hausversammlung 2024 am 24.09.2024

WEG Josefsplatz 3, 2500 Baden

Treffpunkt: Goldkost Baden
Josefsplatz 3
2500 Baden

Zeichenerklärung: **WE** - Wohnungseigentümer
WEG - Wohnungseigentümergeinschaft
HV - Hausverwaltung
KN - Klaus Neumayer

Die Hausversammlung wird um 16:30 Uhr eröffnet.

Tagesordnung: Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit,
Anwesenheitsliste

Stand der Sanierung – Abrechnung

Außenbereich / Innenhof Gestaltungsvorschlag / Mauer

Klimaanlagen Umlaufbeschluss

Reinigungsfirma

Eingangstor – Vorschläge

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit / Anwesenheitsliste

KN begrüßt die anwesenden Eigentümer.

Von der HV sind Hr. Klaus Neumayer und Frau Ilse Richter anwesend.

Beschlussfähigkeit:

Bei Eigentümerpartnerschaften ist gemäß §13 Abs. 5 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) die Stimme nur dann gültig, wenn beide Miteigentümer unterschreiben, eine Vollmacht kann gemäß §24 Abs. 2 WEG binnen 14 Tagen nachgereicht werden.

Folgende Vollmachten wurden vorgelegt:

Information per E-Mail:

Vollmacht von Frau Charlotte Csombai an Frau Dr. Anke Reisch

Vollmacht von Frau Neuhaus an Frau Dr. Anke Reisch (Frau Neuhaus war jedoch auch persönlich anwesend)

Folgende Vollmachten werden noch nachgereicht:

Vollmacht von Gebrüder Riha Vermögensverwaltung GmbH für Herrn Markus Schuh

Die HV stellt fest, dass 12 WE und 3 Vollmachten nachstehend kurz WE genannt mit 990/2032 Anteilen (= 48,72 % nach Nutzwerten) anwesend sind und die **Beschlussfähigkeit nicht gegeben** ist.

Aufgrund der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergeinschaft folgende Bestimmungen: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert. Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung zu beteiligen.

VORAB: Richtlinien des nachfolgenden Protokolls:

- a) bei den Anreden sowie im Protokoll wird auf die jeweiligen akademischen Titel verzichtet. Sämtliche anwesende Eigentümer stimmen dem Vorschlag zu.
- a) In diesem Protokoll wird, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, das generische Maskulinum verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung selbstverständlich für alle Geschlechter.
- b) Dieses Protokoll wird als „Ergebnis- und Beschlussprotokoll“ geführt. Sollten anwesende Eigentümer eine Stellungnahme im Protokoll vermerkt haben wollen, ersuchen wir um vorherige Ankündigung zum Beispiel: **„Ich gebe zu Protokoll“**

**Stand der Sanierung
- Abrechnung**

Auf Wunsch von Herrn Teichberg wird der Punkt Neuerstellung des Nutzwertgutachtens vorgezogen:

Herr Teichberg fragt nach, wann mit der Neuerstellung des Nutzwertgutachtens begonnen wird.

KN: Herr BM Koizar ist beauftragt die neue Nutzflächenaufstellung zu erstellen. Die Aufnahme der Ausmaße jeder Wohnung soll zeitnah beginnen. Termine werden von der HV mit den Eigentümern abgestimmt.

Herr Teichberg fragt weiter nach, ob es möglich ist, zwei Nutzungsarten (Büro und Wohnung) auf einem Objekt zu haben.
KN: Beides ist nicht möglich.

Die Angebote für die Neuerstellung des Nutzwertgutachtens werden dem Protokoll beigelegt. Die Kosten für die Erstellung werden über die Verkäufe der Allgemeinflächen gedeckt.

Abrechnung:

Die Baumeisterarbeiten sind abgeschlossen, es fehlen noch zwei Schlussrechnungen und dann ist die Generalsanierung des Gebäudes abgeschlossen.

Folgende Sanierungsgewerke wurden erfolgreich umgesetzt.
Elektrik, Fassade, Fenster, Spenglerarbeiten, Wasserleitungen, Innentüren, Baumeister etc.

per dato wurden hierfür ~ € 1.066.000,- excl. Ust. ausgegeben.
Diesem Protokoll wird die genaue Kostenaufstellung beiliegen. Eine Belegeinsichtnahme ist gerne nach Terminvereinbarung im Büro Baden möglich.

Gegenzuhalten ist die Einnahme der Förderung mit ~ € 96.000,- Bisher wurden € 70.000,-- an nicht rückzahlbarer Förderung ausbezahlt.

Die Gesamtausgaben belaufen sich somit auf ~ € 994.000,- excl. USt.

Der derzeitige offene Kreditsaldo beträgt: € 1.051.832,00

Mit der noch nicht ausbezahlten Förderung in Höhe von ~ € 26.000,- stehen der Liegenschaft noch rund € 232.000,- netto für weitere Maßnahmen zur Verfügung.
~ + € 40.000,- Abwicklung der verkauften Flächen (100% Beschlüsse), welche bereits abgestimmt wurden.

Die Verkaufsabwicklung wird in Zusammenarbeit mit Frau RA Dr. Reisch erfolgen.

Nun verfügen auch alle Einheiten über einen eigenen Stromzähler.

Die Versicherung wird nach Bestätigung der Fertigstellung durch den Installateur auch Leitungswasserschäden wieder abdecken.

Jahresabrechnung 2023.

Wir bedauern, dass wir die Jahresabrechnung 2023 noch nicht vorliegen haben. Aufgrund des Systemwechsels und Schwierigkeiten beim Datenübertrag kam es zu Verzögerungen.

Wir arbeiten mit Hochdruck daran, diese so rasch als möglich zu liefern. Wir danken für ihr Verständnis, dass die Abrechnung erst spätestens Ende Oktober versendet werden wird.

Offene Salden von Wohnungseigentümern:

Im Jahr 2024 gibt es offene Salden in Höhe von ca. € 80.000,-
Der Hauptschuldner der WEG ist der Eigentümer Hani. Das eingeleitete Versteigerungsverfahren wurde aufgrund von Ratenzahlungen gestoppt, jedoch ist Herr Hani erneut in Rückstand geraten. Wir werden die Forderungseintreibung weiterverfolgen.

Derzeit ist es so, dass der Fehlbetrag von Eigentümer Hani nur zu einem geringen Teil von dem restlichen Wohnungseigentümer vorgestreckt wurde (Sondervorschreibung).

Der Fehlbetrag am BK-Konto wird einstweilen über das Baukonto vorfinanziert, um die restlichen Eigentümer nicht noch zusätzlich zu belasten bzw. eine weitere Sondervorschreibung notwendig wird. Solange es beim Bauvorhaben oder auch auf den BK-Konto zu keinem finanziellen Engpass kommt, kann dies während der Forderungsbetreibung so abgedeckt werden.

KN: Ist es für die Wohnungseigentümer weiterhin akzeptabel, dass die Zwischenfinanzierung der Schulden über das Baukonto vorfinanziert wird?

Alle anwesenden Eigentümer stimmen zu.

Gestaltung Innenhof, Mauer

Mauer:

Baufirma Steurer ist der Bestbieter - Kostenpunkt € 49.000,-
Die Mauer wird in den kommenden Wochen beauftragt, Herr BM Steurer wird sich bei Herrn Schuh von Firma Riha (Nachbareigentümer) melden, um den Grenzverlauf zu definieren.

Ein Termin vor Ort wird ausgeschrieben.

Frau Neuhaus fragt nach, ob der Baum wieder unter Denkmalschutz gestellt werden kann? Die Kosten der Baumpflege sollen mit dem Nachbar Gebrüder Riha wieder 50/50 aufgeteilt werden. Die HV Neumayer & Partner soll sich um die Organisation der Pflege kümmern.

Innenhof:

Die HV legt einen Sanierungsplan des Innenhofs vor, in welchen vier zusätzliche Parkplätze eingezeichnet sind und stellt das Innenhof Projekt vor. (Plan liegt dem Protokoll bei)

Die Sanierung der Innenhofoberfläche (Gefälle und Oberflächenausführung) ist dringend notwendig. Es wird hierfür ein Umlaufbeschluss erfolgen.

Frage von Herrn Grossauer: Besteht die Möglichkeit von E-Ladestationen?

KN: Schwachstromladestationen sind nur anzeigepflichtig, eine Bestätigung vom ausführenden Elektriker, dass der Verbrauch über den Wohnungszähler abgerechnet wird, muss der HV übermittelt werden. Begrenzung 6 Ampere.

Bei der Innenhofgestaltung sollte ein Kabelschutzrohr zu den Parkplätzen verlegt werden, sodass eine nachträgliche Verkabelung möglich ist.

Frau Reisch gibt zu Protokoll, dass Frau Charlotte Csombai mit den Müllplätzen im hinteren Bereich nicht einverstanden ist.

Parkplatz 9a – Kaufpreis € 15.000,- wird von Mehrheit nicht akzeptiert.

KN ersucht Herrn Schuh um einen Gesprächstermin um eine Lösung herzustellen.

EINGANGSBEREICH:

Die HV hat in Zusammenarbeit mit Herrn BM Ing. Koizar die Problematik der Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen besprochen. Es wurde ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet. Ein separater Zugang zu den Wohn- und Bürobereichen, welcher nicht über den gemeinsamen Zugang der Gewerbebereiche läuft, wurde vorgestellt. (Siehe Beilagen) Auch ein Zugang zum Lift wurde ausgearbeitet und liegt dem Protokoll bei.

Die Durchfahrt soll mit einer Innenverkleidung ausgestattet werden. Die Kosten hierfür belaufen sich ca. auf € 7.000,- bis € 9.000,-. Musterplatten werden bereitgestellt.

Frau Neuhaus ersucht die HV, auch Kantenschutzelemente aus Edelstahl anzubringen.

Herr Ruhtenberg schlägt vor, eine Temposchwelle beim Durchgang anzubringen. Dies wäre notwendig, weil Kleiner KFZ immer öfter durch die Einfahrt rasen.

Einfahrtstor: Die HV hat weitere Varianten für das Einfahrtstor vorgeschlagen. Die anwesenden Eigentümer präferieren das Tor an der jetzigen Stelle. Die Frequenz ist jedoch sehr hoch, eine Gehtüre wird zwingend notwendig.

Klimaanlagen Umlaufbeschluss

Die Aushangfrist des Umlaufbeschlusses läuft noch bis 03.10.2024

Herr Ruthenberg – bitte Schallschutz bei den drei Stück Splitgeräten anbringen.

Reinigungsfirma

Die Eigentümer sind mit der Reinigungsleistung von Firma Bujari nicht zufrieden. Firma Bujari wird gekündigt, der Auftrag an Firma Karodis erteilt. Angebot anbei.

Herr Grossauer erklärt, dass er seine Mitarbeiter angewiesen hat, den eigenen Raucherplatz zu verwenden und nicht im Hofbereich zu rauchen.

Der hintere Zugang zum Lokal, welcher auch der Zugang zum Lift ist, wird teilweise von der firmeneigenen Reinigungskraft von Herrn Grossauer mitbetreut. Sodass ev. zusätzliche Verunreinigungen auch firmenintern beseitigt werden.

Allfälliges

Es hat sich bei Versammlungen bewährt, eine kurze Schlussrunde einzuführen, wo jeder Eigentümer die Möglichkeit hat, eigene Punkte oder Anliegen vorzubringen.

Herr Puscas:

Ersucht die HV um Übermittlung eines Auszugs seines Kundenkonto der Jahre 2022 bis 2023.

Die Einleitung eines Glasfaserinternets wäre wünschenswert.

Jeden Tag um 7:00 Uhr wird er von permanenten Rauch Geruch von den Mitarbeitern von Firma Koc geweckt. Bitte Firma Koc auffordern die Mitarbeiter entsprechend anzuweisen.

Frau Neuhaus und Herr Grossauer:

Fragen nach, wann die restlichen Lampen im Außenbereich montiert werden. Die Zuordnung der Lampen ist noch unklar.

Frau Reisch: Der Stiegenaufgang mit dem Benützen der innenliegenden WC´s ist so nicht in Ordnung. Die WC-Anlage soll von Koc und Falkensammer nicht genutzt werden. Das Konzept für den separaten Stiegenaufgang wurde zwar vorgelegt, die Umsetzung dauert aber erfahrungsgemäß länger.

Frau Reisch fordert die HV auf, die widerrechtlich genutzten Flächen an die jeweiligen Nutzer mit einen Benutzungsentgelt zu verrechnen. Die Nutzung bleibt trotzdem nicht rechters und ist einzustellen.

Frau Gaunerstorfer: Frau Csombai hat unrechtmäßig benützten Gang im Haus.
Auch an Frau Csombai sollte ein Benutzungsentgelt verrechnet werden.

KN: Alle Flächen die widerrechtlich genutzt werden, werden rückwirkend auf die letzten drei Jahre mit einem ortsüblichen m² Schlüssel ausgewiesen, und das Mietentgelt von den jeweiligen Eigentümern eingefordert.

Herr Ruhtenberg hält fest, dass er sich bei der Gestaltung des Aussenbereichs gerne einbringen möchte.

Die Hausverwaltung wird um 18:35 Uhr beendet.

Klaus Neumayer