

Protokoll der Wohnungseigentümersversammlung

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

**Objekt Nr.: M116/2000811
8010, Graz**

Versammlungstermin

Datum	01.07.2025
Ort	Novapark Flugzeughotel (Fischeraustraße 22, 8051 Graz)
Zeit	BEGINN 17:05 Uhr – 18:50 ENDE

Anwesende

MiteigentümerInnen 9114 / 13448 Anteile gemäß Grundbuch

BUWOG Betreuungsteam

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

Jennifer Dragomir
jennifer.dragomir@buwog.com
+43 316 716700 1601

Agenda

- 1) Begrüßung
- 2) Dachgeschossausbau und Errichtung der Aufzugsanlage
- 3) Wünsche und 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.

1. Begrüßung

Frau Bous begrüßt die Anwesenden und stellt sich und die ebenfalls anwesenden Jennifer Dragomir (Assistenz Immobilienverwaltung), Hr. Kulterer (Bauherr, Eigentümer Rohdachboden), Hr. Staudegger (Projektverantwortlicher), Hr. Gleis (Architekt) kurz vor.

Frau Bous weist darauf hin, dass die heutige Versammlung primär als Informationsveranstaltung zum Ausbau der Dachgeschoße und Lifterrichtung dient.

Die Herren Kulterer, Staudegger und Gleis werden zu den technischen und zeitlichen Abläufen Auskunft geben. Frau Bous wird die organisatorischen Themen (Information, Finanzierung, Rolle der Hausverwaltung) erläutern und Auskunft geben, was bisher getan wurde und was noch offen ist.

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Eigentümergemeinschaft ist zu 67,77 anwesend bzw. vertreten. Die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben.

Finanzbericht / Rücklage

Einhebung

Einhebung pro Nutzfläche/-wert und Monat	€	1,3
Einhebung Rücklage monatlich	€	8.222,55

1

Gesamt (pro Monat)	€	8.224,33
--------------------	---	----------

Stand der Rücklage per 30.06.2025	€	610.624,61
-----------------------------------	---	------------

Derzeit besteht kein laufendes Darlehen.

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

2. Dachgeschossausbau und Errichtung der Aufzugsanlage

Frau Bous skizziert für die anwesenden Wohnungseigentümer:innen die Prüfung der durch Büro Gleis erfolgten Kostenermittlung und der Ausschreibungen für das Projekt Liftzubau durch BUWOG und bestätigt den korrekten Ablauf. Die angebotenen Preise wurden sowohl auf Plausibilität als auch durch Einholung weiterer Angebote geprüft und als korrekt bestätigt.

Frau Bous erklärt, dass mit Aushändigung der bereits vorliegenden Bankgarantie über eine Summe von € 1.350.000, -- der Baubeginn erfolgen kann unter der Voraussetzung, dass einzelne Textpassagen und die Laufzeit noch korrigiert werden. Herr Kulterer versichert, die Korrekturen durch die ausstellende Bank (Raiffeisen Bank Leoben), zu veranlassen und die bestehende Garantie, um die Klarstellung der uneingeschränkten Bankgarantie und mit einer Laufzeit bis Ende der Dachausbauarbeiten plus 6 Monate ergänzen zu lassen. Damit sollte mit Montag, 14.07.2025 ein tatsächlicher Baubeginn in Aussicht gestellt werden können.

Herr Gleis erklärt auf Grundlage des bestehenden Bauzeitplanes im Detail die 1. Bauphase, welche Haus Theodor-Körner-Straße („TKS“) 75 und 77 umfasst:

- Die Rohbauphase für den Dachgeschossausbau umfasst ca. 16 Wochen ebenso die Liftschachterrichtung. Für die Ausbauphasen sind weitere 10 Wochen vorgesehen.
- Nach der Rohbauphase sollte der Kran zum nächsten Bauabschnitt Haus TKS 79 und 81 umgesetzt werden.
- Nach weiteren ca. 14 Wochen erfolgt Baubeginn Bauphase 3 mit Häuser Theodor-Körner-Straße 83 und 85.
- Abschließend mit Haus Theodor-Körner-Straße 87 und Carnerigasse 35 erfolgt der letzte Abschnitt.

Somit ist eine Gesamtfertigstellung der Anlage für Oktober 2026 geplant. Architekt Gleis betont, dass mit dem Dachausbau allgemeine notwendige Sanierungsmaßnahmen (Erneuerung der Dacheindeckung, Erneuerung der Verblechung, Herstellung des neuen Dachstuhls etc.) ohne Belastung der Reparaturrücklage zum Vorteil des gesamten Hauses umgesetzt werden.

Frau Mag. Bous teilt mit, dass laut Auskunft der Rechtsabteilung BUWOG sowie unabhängiger Rechtsauskunft der Liftzubau ohne weitere Zustimmung der Miteigentümer erfolgen kann und demnächst begonnen wird, um die hohe Förderung des Landes Steiermark zu lukrieren.

Frau Bous erläutert die Kostenaufteilung für die Lifterrichtung unter der Annahme einer Förderung durch das Land Steiermark.

Sollten die Eigentümer zur Teilnahme an den Lifterrichtungskosten eine andere Sichtweise als die vertraglich geregelte haben, steht es Ihnen frei, vor Gericht einen Beschluss über einen möglichen anderen Aufteilungsschlüssel zu erwirken.

Herr Gleis erklärt, dass für den Dachbodenausbau Häuser TKS 81 bis 87 und den Liftzubau Häuser TKS 75 bis 87 alle notwendigen Unterlagen bei der Fachabteilung Land Steiermark A 15 eingereicht und durch den Techniker Dipl.-Ing. Thomas Halder geprüft wurden und nun zur abschließenden Bewilligung der nächsten Regierungssitzung vorgelegt werden. Als Termin wurde ein Zusatztermin vor der Sommerpause genannt. lt. Sichtung im Netz www.landtag.steiermark.at am 03.07.2025 wäre der Zusatztermin am 01.07.2025 bzw. 09.07.2025 und unmittelbar anschließend der Förderausschuss.

Aus dem bisherigen Prozedere kann angenommen werden, dass die eingereichten und bereits positiv begutachteten Förderungsansuchen bewilligt werden. Herr Gleis betont, dass bei gleichzeitiger Bauführung des Dachgeschossausbaues und der Liftzubauten durch die bessere Auslastung der Baustelleneinrichtung und kürzeren Bauzeit wesentliche Kosteneinsparung erwirkt werden kann.

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

Sollten die Liftzubauten nicht gleichzeitig mit den Dachausbauten umgesetzt werden, entfallen die hohen Einsparungskosten sowohl für den Liftzubau als auch den Dachbodenausbau.

Herr Kulterer erklärt, die Vorfinanzierung für die Liftzubauten entsprechend dem Vertrag zu tragen und mit der Baustartfreigabe durch die BUWOG die vorbereiteten Verträge an die Professionisten auszuhändigen.

Im Zuge der folgenden, eingehenden Diskussion werden seitens der Anwesenden Fragen aufgeworfen, die beantwortet und im Folgenden die überblicksweise dargestellt werden:

- Verzögerungen in der Umsetzung wurden durch die Insolvenz der Silver Living verursacht. Das Unternehmen war mit der Umsetzung des Bauvorhabens beauftragt gewesen.
- Die Errichtung der DG-Wohnungen erfolgt im Rahmen eines so genannten Bauherrenmodells: Hr. Kulterer umreißt die rechtlichen und die kaufmännischen Aspekte dieses Modells
- Die Förderung erfolgt auf alle Flächen (Bestand und DG-Flächen / NEU)
- 7.7. 2025: Baustelleneinrichtung geplant
- 14.7. 2025: Baustart geplant, sofern sämtliche Unterlagen zeitgerecht vorgelegt werden können (Bankgarantie)
- Für Bewohner:innen ergeben sich Einschränkungen im Innenhof durch Materialanlieferungen
- Die Fertigstellung der DG-Ausbauten und Lifte ist für Oktober 2026 geplant, dann ist auch Bauabschnitt Carnerigasse 35 fertig gestellt
- Es werden immer 2 Bauabschnitte bzw. Gebäude (beginnend mit Theodor-Körner-Straße 75 und 77) zeitlich leicht versetzt errichtet.
- Die Bauzeit beträgt rund 16 Wochen pro Abschnitt.
- Förderung: Es besteht kein Rechtsanspruch. Aber: Da diese Form der Förderung einen Rückfluss ans Land und soziale Komponente beinhaltet, wird die Förderung nicht eingeschränkt
- Gebäude werden eingerüstet
- Regensicherheit ist gegeben, da ein Notdach errichtet wird.
- Das Zerschneiden des alten Dachstuhls mittels Kreissäge kann zeitweilig Lärm verursachen, sonst nur Unruhe durch Kranbewegungen, jedoch kein intensiver Lärm
- Zusätzliche Fahrradabstellplätze: werden straßenseitig TKS 75 und Carnerigasse 35 errichtet
- Errichtung eines Treppenturms außen (77,79,81) mit Durchbrüchen ins Treppenhaus, als Zugang für Bauarbeiter. Dadurch ist der Durchgang durch das Stiegenhaus nicht nötig
- Schmutz durch Stemmarbeiten in den Stiegenhäusern wegen Erneuerung der Elektroinstallationen. (Bau-)Reinigung wird laufend vorgenommen.
- Notbeleuchtung wird erneuert
- Anzahl der neuen Wohnungen im DG: 25 Stück
- Neuerrichtung von Balkonen: Herr Gleis verweist auf die Gebäudedichte: bisher waren Balkone bei der Dichteberechnung ausgenommen. Gemäß neuer Dichteverordnung werden Balkone „dichtewirksam“, es muss daher baubehördlich geklärt werden, ob Balkone gemäß Dichteverordnung möglich sind

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

- Kontakte Baufirma, Notfallnummer, Ansprechpartner, sowie Pläne werden im Haus ausgehängt
- Es wird monatlich ein Jour Fixe stattfinden, an dem auch Bewohner teilnehmen können
- Das allgemeine WC in Haus 81 wird als Bau-Wc genutzt und dafür im Gegenzug saniert
- Künftig zu erwartende, laufende Kosten: Es ist mit jährlichen Wartungskosten in der Höhe von netto € 1.500,00 pro Lift zu rechnen. Die ergibt bei 8 Aufzugsanlagen monatliche Kosten in der Höhe von netto **€ 0,12 / m² / Monat.**
- Bei einer Begehung der Dachböden wurde eine Temperatur von 46 Grad Celsius gemessen. Die Erneuerung des Daches und der Ausbau der Dachgeschoße wird auch eine Verbesserung für die oberen Wohnungen herbeiführen.
- Für die DG-Wohnungen wird eine Gebäudeteilkühlung angedacht. Dafür wird eine Rohrleitung geführt, wodurch die Oberfläche kühler, jedoch außerhalb des Taupunkts, gehalten wird
- Im Stiegenhaus wird nach Abschluss der Arbeiten an Stellen, wo viel gearbeitet wurde, Sanierungsanstrich + Putz angebracht.

Überlegungen zur Finanzierung:

Gesamtkosten Lifte netto	1.919.124,94
Gesamtkosten brutto inkl. 10 % Ust. (Vorsteuer-Rückerstattung an WEG bereits berücksichtigt)	2.111.037,44
Darlehen ("Förderdarlehen") Konditionen (Vorgabe Förderstelle): 15 Jahre Laufzeit, Zinssatz fix 5 %	1.262.000,00
Förderung (in Form von 45 % nichtrückzahlbaren Annuitätenzuschüssen)	
Auszahlung jeweils 2 x jährlich mit einem Gesamtbetrag in der Höhe von: dies entspricht etwa € 0,39/m²/Monat während der Laufzeit	567.566,00
Einmalzahlung gesamt (Einmalerlag durch Eigentümer:innen) dies entspricht € 43,43 pro m² Wohnfläche	350.000,00
Entnahme aus der Reparatur-Rücklage	500.000,00

- Vorschreibung Rücklage aktuell: € 1,33 pro Quadratmeter monatlich. Davon werden etwa € 0,5 pro Quadratmeter pro Monat für laufende Instandhaltung beansprucht.
- Vorschreibung Rücklage künftig: Durch die erwartete Förderung muss die laufende Reparatur-Rücklage voraussichtlich um € 0,2 auf € 1,50 angehoben werden.
- Teilnahme der DG-Flächen an der Finanzierung. Dies entspricht auch den Vorgaben der Förderstelle.

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

- Nutzwertgutachten – neu: Essenziell ist, dass das neu zu erstellende Nutzwertgutachten rechtzeitig bis 31.12.2026 ins Grundbuch eingetragen wird, da Abrechnungsschlüssel immer nur mit Beginn einer neuen Abrechnungsperiode geändert werden dürfen. Sobald also das NW-Gutachten fertig gestellt ist, müssen dieses und der Zusatz zum WE-Vertrag von sämtlichen (=100 %) der Eigentümer:innen unterfertigt werden. Zu diesem Zweck wird der beauftragte Notar auch Termine vor Ort anbieten bzw. ist die Unterfertigung auch in seinen Büro-Räumlichkeiten möglich. Eine ausführliche Information dazu folgt.
- Was geschieht nach Fertigstellung der Aufzugsanlagen, wann werden die Lifte bezahlt?
 1. Prüfung bzw. Abnahme der Lifte durch den TÜV, Rechnungsprüfung durch ÖBA (Buwog/Büro Moik), Buwog-Hausverwaltung, Buwog Rechtsabteilung, Asset-Management der Buwog
 2. Parallel dazu erfolgt die Aufnahme des Förderdarlehens. Die Vorlaufzeit dafür beträgt hausintern rund 2 Monate
 3. Der Bauherr stellt an die Eigentümergemeinschaft eine Rechnung.
 4. Bei erfolgter Verbücherung des neuen Nutzwert-Gutachtens können mit 1.1.2027 die Einmalzahlungen vorgeschrieben und der Zahlungsfluss ausgelöst werden.
- Wenn keine Förderung gewährt wird: Der Ausbau wird jedenfalls durchgeführt. Die Entnahme aus der Rücklage und Einmalzahlung bleiben betragsmäßig gleich, allerdings ändert sich in diesem Fall die Darlehenssumme und es wird ein Darlehen auf einen längeren Zeitraum aufgenommen.

3. Wünsche und Anregungen

Schnellere Informationen über die Baustelle werden gewünscht. Frau Bous wird einen Email-Verteiler erstellen und kurzfristig Infos an die Eigentümer:innen weiter geben.

Informationen werden auch an die Buwog-Mieter weitergegeben.

Nachdem keine weiteren Themen vorgebracht werden, bedankt sich Frau Bous bei den Anwesenden für ihr Kommen und verabschiedet sich.

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 2022	EUR 97.300,15 das entspricht EUR 1,32 / m ² NFL/Monat (6.140,25 m ²)
BK 2023	EUR 110.526,50 das entspricht EUR 1,50 / m ² NFL/Monat
BK 2024	EUR 119.292,00 das entspricht EUR 1,62 / m ² NFL/Monat

Derzeit beträgt die Akontozahlung EUR 1,78/m².

EigentümerInnen, welche das Wohnungseigentumsobjekt vermietet haben, werden ersucht, Informationen, welche die BewohnerInnen der Liegenschaft betreffen, an ihre MieterInnen weiterzuleiten.

Nachdem keine weiteren Punkte vorgebracht werden, bedankt sich Frau Mag. Bous für die Teilnahme der Anwesenden an den Diskussionen und beendet die Versammlung um 18:50 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:

Zustelladresse:

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

