

PROTOKOLL

Hausversammlung der Wohnungseigentumsanlage
2340 Mödling, Josef Mayer-Gasse 5/ Stg. 10+11 und Stg. 12+13
am 06.07.2022

Ort: Volksheim – Josef Schöffel Haus, Mannagettgasse 23, 2340 Mödling

Beginn: 18:00 Uhr, Ende: 20:15 Uhr

Anwesend: Herr Simmel, "Neue Heimat"
Frau Frank, "Neue Heimat"
Eigentümer lt. Liste

Herr Simmel begrüßt die WohnungseigentümerInnen im Namen der "Neue Heimat", stellt Frau Frank vor, erläutert den Verlauf des heutigen Abends und geht zum ersten Punkt der Hausversammlung über.

1. Betriebskosten- bzw. Rücklagenabrechnung

Herr Simmel teilt den anwesenden WohnungseigentümernInnen mit, dass die Betriebskosten- bzw. Rücklagenabrechnung 2021 bereits zugestellt wurde.

Rein informativ gibt Herr Simmel den anwesenden WohnungseigentümernInnen folgenden Betriebskostenvergleich (Ausgaben 2021) bekannt:

- Stg. 10+11: ca. 32,10/netto/m² Wohnnutzfläche/Jahr
- Stg. 12+13: ca. 32,15/netto/m² Wohnnutzfläche/Jahr

Die Rücklage der Stiegen 10+11 beträgt ca. € 500,- und die Rücklage der Stiegen 12+13 ca. € 3.500,-. Die Rücklage der Tiefgarage (alle Objekte der Liegenschaft) per Ende des Jahres 2021 ca. € 14.500,-.

Bei Unklarheiten betreffend die Abrechnung steht die Hausverwaltung selbstverständlich gerne zur Verfügung. Die Übermittlung der Langversion (beinhaltet zusätzlich aufschlussreiche Buchungstexte) kann relativ schnell und unkompliziert per E-Mail (pdf.) bzw. auf dem Postweg übermittelt werden – dies gilt auch für die Übermittlung einzelner Rechnungen. Die Einsichtnahme in die komplette Belegsammlung kann unter vorheriger Terminvereinbarung im Büro der "Neue Heimat" vorgenommen werden bzw. können sämtliche Rechnungen gegen ein dementsprechendes Kopien-Entgelt zugestellt werden.

Weiters teilt Hr. Simmel mit, dass momentan keine Außenstände bzw. Zahlungsrückstände einzelner WohnungseigentümerInnen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegen.

2. Änderung der Vorschreibung ab 01.07.2022

Die Vorschreibungen der Stiegen 10-13 erhöhen sich um Punkt „Betriebskostenkonto“ (Anpassung aufgrund der Nachzahlung) – die genaue Erhöhung entnehmen Sie Ihrer individuellen Vorschreibung.

3. Mindestrücklage – WEG Novelle 2022

In Wohnungseigentumsanlagen sind nach § 31 Abs. 1 WEG 2002 zwingend Rücklagen zu bilden, um so zu gewährleisten, dass immer ausreichende Mittel vorhanden sind, um nicht nur die alltäglichen Ausgaben, sondern auch die zeitlich nicht vorhersehbaren größeren Liegenschaftsaufwendungen bestreiten zu können.

Deshalb war es dem Gesetzgeber ein besonderes Anliegen, im Rahmen der WEG-Novelle 2022 auch ein **gesetzliches Mindestmaß für die monatliche Dotierung der Rücklage** festzulegen, und zwar in Höhe von derzeit **0,90 Euro (wertgesichert) pro Quadratmeter der Nutzfläche**, um so ein vorausschauendes Ansparen für die zukünftige – insbesondere auch die gesellschafts- und klimapolitisch gewünschte – Erhaltung und Verbesserung der Baulichkeiten sicherstellen zu können.

- Momentane Rücklage Stiegen 10+11 = € 0,50/m²/WNFl./netto
- Momentane Rücklage Stiegen 12+13 = € 0,80/m²/WNFl./netto

Seitens der Hausverwaltung wurde bekannt gegeben, dass ab 01.01.2023 die Rücklage für die Stiegen 10+11 auf € 0,70/m²/WNFl./netto und die Stiegen 12+13 auf € 0,90/m²/WNFl. erhöht wird.

Aufgrund der Tatsache, dass in den nächsten Jahren mit erhöhten Instandhaltungsausgaben zu rechnen ist, werden weitere schrittweise Erhöhungen der Rücklagenkomponente erforderlich sein – dies betrifft die Vorschreibung der Wohnung sowie auch des Garageneinstellplatzes.

Anmerkung/Erklärung aufgrund Zwischenfragen anwesender WohnungseigentümerInnen in Bezug auf die Parkplätze im Außenbereich und dessen Vergabehandhabung:

Aufgrund der Tatsache, dass es für die allgemeinen Teile der Liegenschaft (im speziellen der Parkplätze im Außenbereich) keine Benützungsregelung gibt (würde eine 100%ige Zustimmung sämtlicher WohnungseigentümerInnen erfordern), werden die Parkplätze im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft (gereiht nach Einlagen der Ansuchen) an die BewohnerInnen (€ 14,83/Monat) vermietet – die Mieteinnahmen werden der Rücklage der Wohnhausanlage zugeführt.

Von den anwesenden WohnungseigentümerInnen wurde die Höhe der monatlichen Parkplatzmiete bemängelt – es werden ca. € 40,- bis € 45,- pro Monat als angemessen angesehen!!!

Seitens der Hausverwaltung werden die bestehenden Mietverträge geprüft bzw. nach einer Lösung gesucht, die bestehenden Verträge auf eine angemessene Miethöhe anzupassen – Ziel ist es, Mehreinnahmen für die Wohnungseigentümergeinschaft zu erzielen. Als Umsetzungszeitraum wird der 01.01.2023 angepeilt.

4. „Änderungsrecht“ des Wohnungseigentümers – Flexibilisierung der Willensbildung

Aufgrund der WEG Novelle 2022 wurde bei gewissen „privilegierten“ Arbeiten/Änderungen (z. B.: barrierefreie Ausgestaltung eines WE-Objektes, Langsamladestationen – Laden mit 5,5 kW, einbruchssichere Türen, Solar bei Reihen- und Einzelhäusern, etc.) seitens des Gesetzgebers eine Erleichterung betreffend eine Willensbildung (Beschlussfassung) festgelegt. Im Gegensatz von früher (Beschlussfassung war notwendig – aktive Zustimmung) würde es ausreichen, wenn man die übrigen WohnungseigentümerInnen „nur“ mehr über das Vorhaben „ordentlich“ verständigt und diese in Folge keinen Widerspruch erheben.

Sollten zu einem geplanten Vorhaben nähere Informationen gewünscht werden, steht Ihnen die Hausverwaltung selbstverständlich gerne zur Verfügung.

5. Wohnungsverkauf

Seitens der Hausverwaltung wird ersucht - bei einer eventuellen Änderung der Eigentumsverhältnisse - die entsprechenden Unterlagen (z.B. Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, etc.) in Kopie an die „Neue

Heimat“ zu übermitteln. Erst nach Erhalt dieser Unterlagen (oder nach Abgleich mit einem aktuellen Grundbuchsauszug) können bzw. werden die Daten im EDV-System geändert und sämtlicher Schriftverkehr (Zustelladresse kann ebenfalls bekannt gegeben werden), die monatliche Vorschreibung sowie die Jahresabrechnung dem/der aktuellen Wohnungseigentümer/in zugestellt.

6. Einhaltung der Hausordnung

Aufgrund vermehrt einlangender Beschwerden wird seitens der Hausverwaltung ersucht sich an die bestehende Hausordnung zu halten. Im speziellen wird immer wieder das Fußballspielen angeführt – es wurden bereits Beschädigungen an den Lüftungsschächten sowie Fassaden, Sträucher und Blumen festgestellt. Die Kosten für die Behebung der Schäden (allgemeine Teile – Lüftung, Sträucher, Blumen, etc.) müssen seitens der kompletten Wohnungseigentümergeinschaft bzw. Beschädigungen an den einzelnen Fassaden von den EigentümerInnen des jeweiligen Objektes getragen werden.

Weiters wird auch auf die Einhaltung der Garagenordnung hingewiesen – eine Kopie dieser wird beigelegt.

7. PV-Anlage

Nach längerer Diskussion bzw. Abwägen der Vor- und Nachteile wurde vereinbart, dass seitens der Hausverwaltung für ein Objekt (die Objekte sind baugleich) ein Angebot über die Errichtung einer PV-Anlage (Einspeisung allgemeiner Teil der Liegenschaft) eingeholt wird. Anschließend wird mittels Beschlussfassung die weitere Vorgehensweise festgelegt.

8. Gehwegbeleuchtung

Seitens der anwesenden WohnungseigentümerInnen wurde die Gehwegbeleuchtung kritisiert/bemängelt – die Lichtemission nach oben ist sehr stark bzw. werden in der Nacht die Wohnräume beleuchtet. Es sollen Angebote betreffend modernere Beleuchtungskörper (event. „nur“ Austausch der Laternenköpfe – die Strahlung soll Richtung Boden und nicht nach oben ausgerichtet sein) eingeholt werden. Falls dies aus technischer Sicht nicht möglich ist, soll eine individuelle Lösung (z.B. Anfertigung einer Blende) gesucht werden. Die EigentümerInnen werden über die weitere Vorgehensweise informiert.

9. Garagentor – Fa. Mewald

Von den anwesenden WohnungseigentümerInnen wurde die Beschilderung/Erklärung betreffend der „Notöffnung“ (z.B. Stromausfall) des Garagentores bemängelt. Seitens der Hausverwaltung wird mit der Firma Mewald an einer Lösung gearbeitet. Weiters wurde angeregt, dass seitens der Firma Mewald Vorort eine „Schulung“ abgehalten wird.

10. Allfälliges:

- Stiege 12: Stiegenhaus-Beleuchtung brennt dauernd - Elektriker wurde bereits beauftragt.
- Stiege 10 + 12 + 13: mehrere Brandschutztüren bzw. Türschließer gehören kontrolliert/eingestellt/repariert – Schlosser wurde bereits beauftragt.
- Wäscheständer (neben Stiegen 5+6 unter der Trauerweide): der Spanndraht hängt durch bzw. der Steher wackelt – Schlosser wurde bereits verständigt.
- Am Spielplatz wurde der defekte Kletterturm entfernt – Angebote werden eingeholt, anschließend wird der Kletterturm wieder erneuert.
- Die Fassade beim Eingangsbereich (Stiegen 10-13) ist beschädigt – Baufirma wurde bereits verständigt.
- Laut Angaben der anwesenden WohnungseigentümerInnen ist das Wasser sehr kalkhaltig – es wird mit der Betreuungsfirma (Fa. BWT) Rücksprache gehalten bzw. eine Stellungnahme betreffend die Kapazität (ist die Größe der Anlage ausreichend) eingeholt. Weiters soll die Firma Attensam eine regelmäßige Kontrolle (Füllstand) des Salzbehälters durchführen.

- Die Schalter bzw. Lichtsituation bei den Außenabgängen und Schleusen (Stiegen 10-13) zur Tiefgarage wurden bemängelt – es werden voraussichtlich Präsenz- oder Bewegungsmelder montiert.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgten, dankt Herr Simmel für das Erscheinen und schließt die Hausversammlung.

“Neue Heimat“
Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
2700 Wiener Neustadt, Heizergasse 1

Wr. Neustadt, am 11.07.2022