



Frau  
Ingeborg Fenz

Lerchenstrasse 28/8  
5023 Salzburg

31.05.2023/SEN

Protokoll der Eigentümerversammlung  
40/108-0 Top H.28/8  
5020 Salzburg, Lerchenstrasse 28

Sehr geehrte Frau Fenz,

im Anhang übersenden wir Ihnen das Protokoll der Eigentümerversammlung zu Ihrer gefälligen Verwendung.

Für die gute Zusammenarbeit danken wir und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

HECHENBERGER GÜNTER OG  
Immobilien & Hausverwaltung  
S A L Z B U R G

Gemäß § 24 Abs. 5 WEG 2002 sind wir verpflichtet darauf hinzuweisen, dass die Anfechtungsfrist mit Anschlag des Beschlusses im Haus beginnt. Jeder Wohnungseigentümer kann lt. § 24 Abs. 6 WEG 2002 innerhalb eines Monats ab Anschlag dieser Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft - entsprechend Abs. 5 - mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit der Beschlüsse wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 WEG 2002 angefochten werden.



**ERGEBNISPROTOKOLL**  
zur Eigentümerversammlung der  
Liegenschaft Lerchenstraße 28, 5020 Salzburg

ORT: Lerchenstr. 28, Wohnung Top 5, 5020 Salzburg  
DATUM: 10. Mai 2023  
BEGINN: 16:30 Uhr  
ENDE: 19:10 Uhr  
ANWESENDE: 100 % der Wohnungseigentümer gem. Anwesenheitsliste bzw. durch Vollmacht vertreten.  
F. d. Hausverwaltung: Frau Michaela Jegle  
Herr Ing. Mag. (FH) Günter Hechenberger

### 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Hechenberger begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und stellt die Beschlussfähigkeit gem. § 24 WEG 2002 fest.

### 2. Instandhaltungsfonds, Ansparung gem. Wohnrechtsnovelle 2022

- Stand per **April 2023** ca. Euro 109.000,--;
- Jährliche Ansparung gem. WRN 2022 dzt. Euro 8.220,--;
- **Die anwesenden Wohnungseigentümer sprechen sich für eine weitere Erhöhung der jährlichen Rücklagenbildung auf 11.000,-- ab dem Jahr 2024 aus.**

### 3. Informationen zur Wohnrechtsnovelle 2022

- **Gesetzl. vorgeschriebene Mindestansparung am Instandhaltungsfonds:** Euro 0,90 pro Quadratmeternutzfläche pro Monat.
- **E-Ladestation:** PKW-Abstellplatzeigentümer dürfen auf ihren Parkflächen Langsamladestationen insofern installieren, indem sie alle Miteigentümer über die Maßnahme vorab schriftlich informieren und eine Einspruchsfrist von 2 Monaten abwarten. Um die gegebene Stromauslastung der Liegenschaft nicht zu strapazieren, ist Eigentümergeinschaften die Errichtung gemeinschaftlicher Schnellladestationen (~ 22 KW) auf allgemeinen Parkflächen – anstelle von privaten Langsamladestationen – zu empfehlen.
- **Neuer Abstimmungsschlüssel seit 1. Juli 2022:** Stimmen 2/3 der Abstimmungsbeteiligten (berechnet nach GB-Anteilen) für eine Maßnahme, welche miteinander 1/3 der gesamten GB-Anteile der Liegenschaft innehaben, ergibt sich ein Mehrheitsbeschluss iSd § 24 WEG 2002. Diese Form der Stimmenauszählung ist vor Beschlussfassung anzukündigen.
- **Privilegierte Maßnahmen** – wie zB barrierefreie Ausgestaltung, Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung, Einbau von einbruchsicheren Türen, Langsamladestationen für E-Fahrzeuge udgl. mehr - bedürfen nur noch der schriftlichen Informationspflicht an alle Miteigentümer und der Einhaltung einer zweimonatigen Einspruchsfrist durch den Antragsteller für deren Umsetzungen.

#### **4. Beschlussfassung: Sanierung ges. Außenanlage zu ca. Euro 75.000,-- exkl. USt.**

Herr Hechenberger berichtet über die Einholung eines Leistungsverzeichnisses über Herrn Baumeister Steger für die Sanierung der Außenanlage, der befestigten Flächen sowie des Stufenaufganges zur Haustür im Jahr 2017. Nach Prüfung durch die Fam. Dr. Lenglachner, deren Ingenieurbüro sich u.a. mit dieser Materie befasst, wurde festgestellt, dass einige Ausschreibungspunkte einer detaillierteren Ausführung bedurften. Fam. Dr. Lenglachner erklärte sich bereit diesbezügliche Änderungen und notwendige Ergänzungen auszuarbeiten. Frau Dr. Lenglachner informiert über den dzt. Planungsstand, die verschiedenen Ausführungs-/Sanierungsvarianten auf Basis vorgenommener Vorortbesprechungen mit verschiedensten Professionistenfirmen durch sie sowie Herrn Gitschner und händigt folgende Angebote/Kostenvoranschläge an die Versammlungsteilnehmer aus:

- Fa. Swietelsky AG, Bauarbeiten: Euro 31.934,21 exkl. USt.;
- Fa. Gebrüder Teufl Bau GmbH, Bauarbeiten: Euro 54.590,40 exkl. USt.;
- Fa. Rosian, Baumfällungen u. Rodungen: Euro 6.500,-- exkl. USt.;
- Fa. Rosian, Ersatzpflanzungen: Euro 1.600,-- exkl. USt.;
- Fa. Rosian, Garten-/Hecken-/Zaunarbeiten: Euro 15.206,-- exkl. USt.;
- Fa. Schmeikal, Komplettsanierung der Grünanlage: Euro 27.737,40 exkl. USt.

**Nach eingehender Diskussion beschließen die Wohnungseigentümer folgende weitere Vorgehensweise:**

- **Umsetzung der notwendigen Baumfäll- und Rodungsarbeiten noch in diesem Jahr – vorzugsweise mit der Fa. Schmeikal;**
- **Detaillierte Festlegung der Haussockel-, Gehwege-, Müllplatz-, Außenstufen- und Eingangspodestsanierung inkl. ö-normgerechter Außengeländerherstellung mit der Fa. Teufl Bau GmbH; Umsetzung der Arbeiten möglichst noch in diesem Jahr;**
- **Bei der Sanierung des Eingangspodestes ist darauf zu achten, dass bei einem zukünftigen Austausch der Haustür, diese nach außen geöffnet werden kann;**
- **Die Nachbepflanzung der Hecke entlang der Bürgersteige sollte mit einer Hainbuche erfolgen;**
- **Sollte die Heckenbepflanzung in diesem Jahr nicht mehr umgesetzt werden können, müsste vorübergehend ein Holzzaun odgl. gesetzt werden, da die Bewohner nicht wünschen, dass Passanten den Weg über den Vorgarten abkürzen und Hunde dort ihre Notdurft verrichten;**
- **Die in diesem Jahr umzusetzenden Arbeiten sollen zur Gänze vom bestehenden Instandhaltungsfonds bestritten werden;**
- **Über die Finanzierung der restlichen Arbeiten idZ im Jahr 2024 – insbesondere Wiederherstellung der Grünanlage und der Nachbepflanzungen – ist noch gesondert zu entscheiden, da der Instandhaltungsfonds unter Bedachtnahme auf zukünftig notwendige Instandhaltungsarbeiten nicht zur Gänze erschöpft werden darf;**
- **Es ist zum heutigen Stand mit einem Gesamtkostenaufwand von über Euro 80.000,-- exkl. USt. für die Arbeiten idZ zu kalkulieren;**
- **Bei der Wahl der Nachbepflanzungen – insbesondere bei den vom Magistrat vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen – wird auf die Erfahrungswerte von Frau Dr. Lenglachner vertraut, welche ua Buchen sowie Säulen-/Stieleichen als nachhaltige Lösungen für Baumersatzpflanzungen ansieht bzw. vorschlägt.**

#### **5. Beschlussfassung: Einbindung eines Glasfaserkabels**

Die Wohnungseigentümer stimmen der kostenlosen Einbindung eines Glasfaserkabels durch die Firma A1 Telekom Austria AG über die allgemeinen Kellerbereiche zu. Die hierfür notwendigen Grabungsarbeiten im Außenbereich sind möglichst mit den

geplanten Außensanierungsarbeiten abzustimmen. Für die entsprechende Verkabelung von der Glasfaserverteilerstelle im UG oder EG bis in die Wohnung ist der jeweilige Abonnementnehmer selbst zuständig. Lt. Auskunft der A1-Techniker, mit welchen das Haus am 30.03.2023 begangen wurde, können die einzelnen Wohnungsanschlüsse weitgehend unkompliziert über die bestehenden Unterputzverrohrungen umgesetzt werden.

## **6. Besprechung zukünftiger Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten**

### **6.1 Arbeiten gem. Objektsicherheitsüberprüfung von Wohngebäuden:**

Herr Hechenberger bespricht das Ergebnis der durchgeführten Sicherheitsüberprüfung von Wohngebäuden gem. ÖNorm B1300. Demnach fehlen Sicherungspunkte am Dach, liegen bei den allgem. Verkehrswegen – insbesondere bei den Hauszugangswegen und dem Hauseingangsbereich – wie bereits bekannt Stolpergefahren vor, gilt das Stiegengeländer nicht mehr als ordentliche Absturzsicherung, sind Ablagerungen in Stiegenhäusern sowie auf allgem. Kellerbereichen verboten, liegen Sicherheitsmängel bei den allgem. Elektroverteilerkästen vor udgl. mehr. Der gesamte Prüfbericht kann bei der Hausverwaltung schriftlich angefordert werden und wird dieser via E-Mail kostenlos zugestellt. Im Schadensfall kann der Eigentümergemeinschaft eine besondere Haftungsrelevanz erwachsen und sind die Mängel sukzessive zu beheben. Sicherheitsmängel in den allgem. Elektroverteilerkästen wurden im Jahr 2021 bereits behoben.

### **6.2 Fassadensanierung:**

Gem. Richtoffert der Firma Durchner beläuft sich eine rein malertechnische Instandsetzung der Fassade auf ca. Euro 44.000,-- exkl. USt.;

### **6.3 Diskussion über ökologische und energetische Gebäudeverbesserungen:**

- Die Sanierung der Fassade mittels Vollwärmeschutz gem. heutigem Stand der Technik würde sich lt. Richtoffert der Firma Durchner auf ca. Euro 137.500,-- exkl. USt. belaufen;
- Der geschätzte Kostenaufwand für die Anbringung einer Photovoltaikanlage am Hausdach wird mit ca. Euro 50.000,-- exkl. USt. angenommen; Die Investitionskosten werden idZ mit bis zu 30 % staatlich gefördert und wären idZ auch ökologische Heizungsalternativen, Warmwasseraufbereitung über Solaranlagen udgl. miteinzubeziehen/-planen.

### **6.4 Sonstige Instandhaltungsarbeiten:**

- Defekte Balkonbodenabdichtungen, rissige Bauwerksfugen an Balkonuntersichten sowie nicht ordentlich funktionierende Balkonentwässerungen sind zu sanieren;
- Die obersten Balkone ohne Vordächer sollten mittels Acrylglas- oder Sicherheitsglasdächern geschützt werden.

**Die Wohnungseigentümer wünschen die unter Punkt 6.2, 6.3 sowie 6.4 besprochenen Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zurückzustellen und bei einer nächsten Eigentümerversammlung neu anzudiskutieren.**

## **7. Allfälliges**

- Die Wohnungseigentümer sprechen sich für den Wechsel zur Hausbetreuungsfirma D&D Facility Management, welche die Erfüllung des erforderlichen Betreuungskatalogs der Liegenschaft mit einer monatlichen Pauschale von Euro 310,-- exkl. USt. anbietet (Fa. Dilber dzt. Euro 380,-- exkl. USt./Mt.), aus. Der Wechsel erfolgt frühestens ab Juli d. J.

### Weitere Anregungen der Miteigentümer:

- Das Blechdach über dem Hauseingang bedarf einer Kontrolle und eventueller Reparatur;
- Bei der Dachrinne über der Wohnung Top 7 ist zu überprüfen, ob eine Verstopfung vorliegt;
- Heizöllieferfirmen sind anzuhalten Öllieferungen bei Herrn Gitschner mind. zwei Tage vorher anzukündigen;
- Allgemeine Wasserabsperungen im Keller sind frei zugänglich zu machen; Der idF vorliegende Holzverschlag bei einer Nische des allgemeinen Kellerganges ist umgehend zu entfernen;
- Das unfachmännisch verlegte Stromkabel vom Keller der Liegenschaft zur Garage von Fam. Fenz ist umgehend zu entfernen oder von einer Fachfirma entsprechend der Elektrotechnikverordnung sowie den einschlägigen Ö-Normen neu zu verlegen.

Herr Hechenberger bedankt sich für die gute Zusammenarbeit und beendet die Eigentümerversammlung um ca. 19:10 Uhr.

Salzburg, am 29.05.2023

Zur Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft in Verwaltungsangelegenheiten gelten folgende Fristen:

Ordentliche Verwaltung	1 Monat
Außerordentliche Verwaltung	3 Monate
Beschlüsse der außerordentlichen Verwaltung und Verletzung der Verständigungspflicht	6 Monate

Die Anfechtungsfrist beginnt mit dem Anschlag des Beschlusses im Haus.

**Aushang erfolgt am 01.06.2023.**