



MANNINGER KG

Immobilienverwaltung

1/5

PROTOKOLL zur Wohnungseigentümersammlung

LIEGENSCHAFT: 2361 Laxenburg, Herzog Albrecht-Straße 3
DATUM und ZEIT: **Mittwoch, 30.10.2024, 17:00 Uhr**
ORT: im Restaurant „Flieger & Flieger“



ANWESENDE:

Top Büro EG I502 Anteile – Raiffeisen Regionalbank Mödling
vertreten durch Hrn. Strobl und Fr. Linner mit Vollmacht
Top Lokal EG II ..252 Anteile – Shuwei Immobilien GmbH
vertreten durch Hrn. Luerong Chen mit Vollmacht
Top W10 43 Anteile – Vojnicsek GmbH vertreten durch Hrn. Walter Siegl
Top W15 58 Anteile – Fuad NABIYEV

Anwesende Eigentümer in Anteilen: 855 von gesamt 3.348. Die Eigentümergeinschaft ist nicht mehrheitlich vertreten und somit auch nicht beschlussfähig.

Beisitzend mit Einverständnis der Anwesenden: Hr. Humpel und Hr. Fröhlich als Kaufinteressenten Top W1.

Herr Bosak begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt Frau Adamec als neue zuständige Mitarbeiterin für die Belange der Hausverwaltung vor. Herr Bosak ist für die technische Betreuung zuständig. Die Tagesordnungspunkte werden verlesen. Ein tagesaktueller Grundbuchsatzug wird durchgereicht.

Kontakte Hausverwaltung Manninger 02236 / 28 999 – 0

Hausverwaltung	Julia Adamec	Dw. 14	adamec@hv-manninger.at
Technik	Paul Bosak	Dw. 16	bosak@hv-manninger.at
Buchhaltung	Christian Ignatoff	Dw. 12	ignatoff@hv-manninger.at



Tagesordnungspunkte:

- 1.) Stand und Dotierung der Reparaturrücklage
- 2.) Instandhaltung
- 3.) Allfälliges

Ad 1.) Stand und Dotierung der Rücklage

Reparaturrücklage:

Im Zuge der Vorbereitung der Vorausschau für 2025 wurde festgestellt, dass nicht – wie in der Vorausschau 2024 angekündigt – die Rücklage von monatlich € 1,- auf die gesetzliche Mindestdotierung von € 1,06 je m² erhöht wurde. In Zahlen bedeutet das, jährliche Einnahmen von € 40.176,- statt € 42.563,-, sohin eine Differenz im Jahr von € 2.387,-.

Ab Jänner 2025 wird diese Erhöhung durchgeführt.

Der aktuelle Stand der Rücklagen beträgt rd. **€ 238.000,-**.

Eine Erhöhung der gesetzlichen Mindestdotierung wird voraussichtlich zum 01.01.2026 erfolgen.

Hr. Siegl (W10) regt an, die Rücklage im Hinblick auf die geplanten Revitalisierungsarbeiten gem. Pkt. 2. und vorausschauend, auf jährlich € 50.000,- zu erhöhen. Die anwesenden Eigentümer greifen diesen Vorschlag nicht auf und die Hausverwaltung wird dies in Evidenz bis nach Durchführung der geplanten Arbeiten nehmen.

Betriebskosten:

Nach Hochrechnung der Betriebskosten 2024 ist es aus heutiger Sicht nicht notwendig, das Betriebskosten-Akonto 2025 zu erhöhen. Die entsprechende Vorausschau wird fristgerecht gesondert übermittelt.

Ad 2.) Instandhaltungsarbeiten

Revitalisierung Stiegenhaus

Die Verwaltung hat Ihnen im letzten Jahr auf Basis der Kostenerhebung durch Herrn Architekt DI Erdkönig dargestellt, dass die Prioritäten der Revitalisierung in Anlehnung an die fällige Adaptierung der allgemeinen elektrischen Anlage aus Kostengründen im Stiegenhaus zu liegen haben.

Umfang der erforderlichen Arbeiten im Bereich der allgemeinen elektrischen Anlage und die damit verbundenen Kosten waren zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht bekannt.

Warum sind die Arbeiten an der allgemeinen elektrischen Anlage überhaupt erforderlich?

Siehe Seite 4 Protokoll WEV 2023:

Die Anlage entspricht nicht mehr den Vorgaben (in Anlehnung an § 28 WEG „Erhaltung im ortsüblichen Standard“ sowie Sorgfaltsmaßstab der Gebäudehaftung § 1319 ABGB)



MANNINGER KG

Immobilienverwaltung

3/5

Deswegen wurde danach getrachtet die erforderlichen Arbeiten an eine Revitalisierung des Stiegenhauses zu knüpfen.

Bestbieter (unverhandelt) Fa. Kleedorfer. (Die Vergabebehandlung führt Herr Ing. Künzl, Elektro-Planer):

Sanierung der all. Elektr. Anlage Stiegenhaus/Garage		It. Ausschreibung	
Anbotsumme BB vor Vergabebehandlung Fa Kleedorfer (netto)	%	€ 54 836,71	
Nachlass	?		
		€ 54 836,71	€ 54 836,71

Da diese Kosten nach erfolgter Ausschreibung nun aufliegen, konnte prognostiziert werden, in welchem Umfang für bauliche Revitalisierungsarbeiten aus der Rücklage geschöpft werden kann.

Es war zu jeder Zeit Zielsetzung, die sinnhaften Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung ausschließlich durch die vorhandene, bereits angesparte Rücklage darzustellen und noch einen Puffer an Rücklage für laufende Arbeiten vorzuhalten. (einzelne Fangsanierungen zB)

Diese Arbeiten umfassen wie folgt:

Revitalisierung Maßnahmen Stiegenhaus		Schätzkosten Realisierung	
O1 Malerei Wände Stiegenhaus und Waschküche		€ 11 400,00	
O2 Neubeschichtung Stahlzargen (48 Stück)		€ 4 800,00	
O3 Neubeschichtung Geländer Stiegenhaus		€ 1 800,00	
O4 Neubeschichtung aller Brandschutztüren		€ 1 200,00	
O5 Abgehängte Decke Abbruch Tausch		€ 27 500,00	
O7 Böden Linol Abbruch, Vorbereitung, Epoxy Beschichtung		€ 20 000,00	
O7 Hauptzugang Portal Erneuerung		€ 8 000,00	
O11 Innenportale Umrüstung (VSG)		€ 7 200,00	
O13 Wohnungseingangstüren (Türblätter)	36	€ 0,00	
O20 Schließanlage neu		€ 13 500,00	
O18 Postkästen neu und nach außen		€ 0,00	
		€ 95 400,00	€ 95 400,00

Die gelb hinterlegten Leistungen wurden aus Kostengründen ausgespart.

Es geht um die:

- Türblätter der Wohnungseingangstüren (Zargenfarbe bleibt passend zum Bestand)
- Anschaffung einer **neuen** Postkastenanlage

Weil die beiden Positionen schon in der parallel geführten erweiterten Kalkulationsprognose, den Rücklagen-Puffer für die laufende vom RFK geforderten Fangsanierungen (Anmk.: Zweckbindung ca. 24.000 € zur Erreichung wirksame Mindestfanghöhe) minimieren würden. Was wiederum bedeutete, das Rücklagenkonto mittels Einmalerlag auffüllen zu müssen.



Zudem können die beiden gelb dargestellten Maßnahmen logistisch problemlos auch deutlich später durchgeführt werden, ohne Arbeitsschritte welche jetzt notwendig sind, unnötig erneut auszulösen.

Zu diesem späteren Zeitpunkt ist eine Beschlussfassung über die Farbwahl jedenfalls geboten.

Es gibt in obiger Tabelle eine **Spalte, die hellblau hinterlegt** wurde, die thematisch als einzige nicht in die ordentliche Verwaltung fällt und wie zuletzt im Fall der Ausrüstung der Funksteuerung der automatischen Garagentor-Steuerung **mittels Negativabstimmung per Stichtag** befragt würde.

Es geht um die **Integration einer neuen modularen Schließanlage mit Sperrgruppen für die Gesamtliegenschaft.**

So wird es mitunter möglich, dass externe Garagenmieter nicht mehr Zugang zum Haus selbst erlangen. Und für die Bewohner wird es möglich, **mit einem Schlüssel** Hauseingang, Wohnung, Müllraum, etc... zu sperren.

Im Zuge der Revitalisierung ist jedoch angedacht, die **bestehende Postkastenanlage** jedenfalls vom Stichgang 1.OG **in den Allgemein-Gangbereich EG** zu legen. Sofern technisch möglich, auch in den Bereich des Portals außen. Auch hier soll **mittels Negativ-Beschluss**, die einvernehmliche Zustimmung für diesen Schritt erlangt werden.

Sofern es das bestehende Gegensprechanlagen-Tableau zulässt, ist eine **Adaptierung auf zeitgemäßes „Begeh-System“ als Nachfolger für das „alte“ Post-Schloss** ein weiterer Grund, den Weg über Negativ-Beschluss zu gehen.

Zur Sanierung der allgemeinen elektrischen Anlage gibt es einzelne technische erforderliche/empfohlene Maßnahmen, die im Zuge der Projektierung mit erledigt werden:

technisch erforderliche/ empfohlene Maßnahmen			
T1 Absturzsicherungen Stiegenhausfenster	4		€ 1 600,00
T2 Beschichtung Kaminköpfe nachbessern	18		€ 4 680,00
Müllraum 1+2 mech. Entlüftung (Garage)*			€ 0,00
O17 Verbesserung Dachaufstieg			€ 2 500,00
technisch empfohlene Maßnahmen Summe			€ 8 780,00

Gelb hinterlegt ist wiederum eine Maßnahme, die aus Kostengründen zurückgestellt werden muss. Es gibt bei den Müllräumen keinen Lüftungsschacht. Da die Abluft nicht auf den Gehsteig geblasen werden darf, müsste diese jeweils entlang der Fassade über Dach geführt werden, meinte der Installateur. Dieses Projekt wird zu einem späteren Zeitpunkt erneut aufgegriffen. Die baulichen Vorbereitungsleistungen hierfür werden bestmöglich im Zuge der Sanierung der allg. elektrischen Anlage berücksichtigt.

Ausschreibungen Gewerke Hochbau/ÖBA, Realisierungsbegleitung:

Im Bereich Elektro haben wir das techn. Büro Ing. Künzli, von welchem wir seit Jahren Ausschreibungen, Bauaufsichtsadagen und Endabnahmen im Bereich Sanierung allg. elektrischer Anlagen durchführen lassen.



Im Bereich Ausschreibungen Hochbau wie auch ÖBA ist die ARCHIPORT OG, vertreten durch SV DI Rainer Erdkönig, seit vielen Jahren verlässlicher Partner.

Ausschreibung/ÖBA/Realisierungsbegleitung Elektro			
ARCHIPORT: Ausschreibungen/Vergabeverhandlungen/ÖBA BAU			€ 12 400,00
Künzl Elektroplanung			€ 3 225,00

Somit ergeben sich Projektierungskosten, wie folgt:

Projektierungskosten (netto)		€ 174 641,71
unvorhersehbares (10%)	10	€ 17 464,17
theoretische Manipulationssumme (netto)		€ 192 105,88

Die Verwaltung wartet noch den Stichtag der 3 Negativbeschlüsse ab

- o) Modulare Schließanlage neu
- o) Versetzen der bestehenden Postkastenanlage (sofern möglich) ins Freie
- o) Adaptierung der Gegensprechanlage auf „Begeh-System“

und gibt dann den Startschuss für die baulichen Ausschreibungen und die terminliche Planung, die an die Wohnungseigentümergeinschaft rechtzeitig ausgesandt und im Haus angeschlagen wird.

Die Verwaltung ergänzt, dass im Zuge der Portalsanierung (O7 Liste) ein Rohrtresor mit Zahlencode hinterlegt wird. So ist gewährleistet, dass bei Störungen, zB. Elektriker Zutritt zu allen Allgemeinbereichen erlangen können. Das zur Sprache gebrachte „Begeh-System“ endet beim Hauseingang.

Ad 3.) Allfälliges

Die Vertreter der Raiffeisen Regionalbank ersuchen den Vertreter der Shuwei Immobilien GmbH im Sinne einer guten Nachbarschaft um bessere Abstimmung im Hinblick der **Nutzung der Parkplätze**.

Die Verwaltung wird die Hausbetreuung an die **Reinigung der Arkadenbeleuchtung** erinnern.

Wir danken den Anwesenden für Ihr Kommen und die konstruktiven Gespräche.

Ende 17:47 Uhr

Julia Adamec e.h.
Paul Bosak e.h.