

Protokoll zur MiteigentümerInnenversammlung am 15.05.2024

1. Anwesenheit (Michael Kaspar)

Durch anwesende MiteigentümerInnen bzw. durch an diese erteilten Vollmachten waren 75,13 % der MiteigentümerInnenanteile stimmberechtigt, womit die Beschlussfähigkeit der MEV gegeben war.

2. Jahresabschluss 2023 (Angela Schnabl)

- Der Jahresabschluss wurde von Herrn Stuffer und Herrn Austerlitz geprüft und bestätigt.
- Das Berichtsjahr 2023 hat keine auffälligen Ausgaben gebracht.
- Die Ausgaben für Reparaturen und Instandhaltung waren im Jahr 2023 mit 4.086,50 € deutlich geringer als 2022 (21.633,83 €), was im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass im Berichtszeitraum kaum Reparaturen erforderlich waren.
- Die Umbuchung von Rücklagen zu Betriebskosten betrug 2.048,84 €. Vereinbarungsgemäß werden Schwankungen bei den Betriebskosten durch diese Umbuchungen ausgeglichen, um den administrativen Aufwand zu reduzieren.
- Die Rücklagen haben sich im Jahr 2023 von 619.995,25 € auf 670.275,37 € erhöht.

Abstimmung:

Wird der Verwaltungsausschuss in Bezug auf den Jahresabschluss 2023 entlastet?

Ergebnis: JA - ohne Gegenstimme und Enthaltung.

3. Dachsanierung (Martin Nedved)

Die Beträge in diesem Punkt sind netto angeführt. Hinzu kommen 10% MwSt.

Bereits vor der MEV 2023 hat die Firma Raunicher & Partner bei 12 Unternehmen angefragt (Sandrieser, Drascher, K & S, Wiendach, Wanzmann, DDT-Dach, Urani, Lechner, Kahler-Lechner, Koch, Schibich, Belfor).

Ein Unternehmen hat kein Angebot geliefert. 7 Unternehmen haben abgesagt. Damit lagen bei der MEV 2023 4 vergleichbare Angebote zwischen 590.000 € und 760.000 € vor. Es wurde vereinbart, mit den Billigstbietern (K&S und Drascher) Vertragsverhandlungen aufzunehmen.

Da Drascher im Zuge der detaillierteren Abstimmung das Angebot auf knapp 850.000 € erhöhte und das Angebot von K&S Mängel aufwies/die Vollständigkeit nicht sichergestellt war, wurden Angebote anderer Unternehmen (Mayer, Rathmanner, Windhaber) sowie Nachbesserungen (Drascher und K&S) eingeholt.

Zudem haben wir Adaptierungen bei den zu verwendenden Materialien vorgenommen:

- Material für das eigentliche Dach: Alu statt Zink
- Dämmmaterial: Zellulose statt Mineralwolle

Aktuell liegen drei grundsätzlich geeignete Angebote vor:

- Rathmanner: 476.141,33 €
- Mayer: 500.000,00 €
- Windhaber: 519.134,68 €

Da beim Billigstbieter Rathmanner zwei Firmen zu beauftragen wären und der erforderliche Rauchfangkehrersteg im Angebot nicht (bzw. stark übersteuert) angeboten wird, schlägt der VA die Beauftragung der Firma Holzbau Mayer GmbH als Bestbieter vor.

Zu den hier angeführten Beträgen kommen noch die Kosten für

- Raunicher & Partner (ca. 20.000 €) für Ausschreibung und örtliche Bauaufsicht
- die Blitzschutzeinrichtung (ca. 15.000 €) hinzu.

Damit liegen die Gesamtkosten bei etwa 545.000 €, wobei davon 11.700 € von der Hausversicherung (als Abgeltung für Brandfolgeschäden am Dach) getragen werden

Selbst bei unerwarteten Nebenkosten scheint damit gewährleistet, dass nach der Durchführung der Arbeiten über 70.000 € Rücklagen verfügbar sein werden.

Protokoll zur MiteigentümerInnenversammlung am 15.05.2024

Der Verwaltungsausschuss bedankt sich bei Bernd Stuffer für die Unterstützung.

Nach der Beauftragung werden nochmals Fördermöglichkeiten analysiert.

Im Rahmen der Dachsanierung

- muss das Haus während der gesamten Sanierung eingerüstet werden.
Auf der Stiege 1 müssen auch auf den Terrassen Gerüste aufgestellt werden.
Die betroffenen EigentümerInnen wurden bereits informiert.
- werden neben den schon erwähnten Maßnahmen technische Vorbereitungen für eine PV-Anlage getroffen.

Die Sanierung soll im Sommer gestartet und noch heuer abgeschlossen werden.

Der VA schlägt daher vor, die Dachsanierung zeitnah bei der Firma Holzbau Mayer GmbH zu beauftragen.

Abstimmung:

Soll das Dach durch die Firma Mayer saniert werden und Raunicher & Partner mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragt werden?

Ergebnis: JA - ohne Gegenstimme und Enthaltung.

4. Parkplatz auf Garagenvorplatz (Martin Nedved)

Der VA schlägt vor, auf dem Platz vor der rechten Garagenausfahrt einen zusätzlichen PKW-Abstellplatz zu schaffen und diesen um 10% günstiger als die Garagenabstellplätze zu vermieten. Piotr Zielinski würde die entsprechende Markierung anbringen und den Abstellplatz im ersten Jahr entgeltlich nutzen. Danach würden dieselben Vergaberichtlinien wie für die Garagenstellplätze gelten.

Nach Diskussion des Themas wurde wie folgt abgestimmt.

Abstimmung:

Soll auf dem Platz vor der rechten Garagenausfahrt ein zusätzlicher PKW-Abstellplatz zur entgeltlichen Nutzung errichtet werden?

Ergebnis: NEIN (6 Ja, 14 Nein, 16 Enthaltungen).

5. Zusammensetzung Verwaltungsausschuss (Martin Nedved)

Wie bereits bei der letzten MEV angekündigt, scheidet Martin Nedved nach dieser MEV auf eigenen Wunsch aus dem VA aus. Neue Mitglieder sind Stefanie Schnabl und Piotr Zielinski.

Der VA setzt sich daher wie folgt zusammen:

- Stefanie Schnabl (stefanieschnabl@gmx.net; 0664/1350283)
Vorsitzende
- Angela Schnabl (angela.schnabl@gmx.at; 0699/17146139)
Buchhaltung
- Piotr Zielinski (peterphsf@gmail.com; 0681/81258131)
Versicherungsmeldungen und Reparaturen
- Michael Kaspar (michael.kaspar@chello.at; 0678/1278898)
Versicherungsverträge, Bankkonditionen, Sonderaufgaben
- Gerhard Ranftl (transalp.g@gmx.at; 0699/81434635)
Garagen- und Schlüsselverwaltung
- Liselotte Pribitzer
Waschküche

Die Formulare für die neuen Vollmachten wurden größtenteils bei der MEV verteilt oder wurden/werden an abwesende MiteigentümerInnen übermittelt.

Soweit die Vollmachten nicht schon bei der MEV unterschrieben abgegeben worden sind, diese bitte unterschrieben an Michael Kaspar übermitteln (via Postkasten 2/12 oder per Mail an michael.kaspar@chello.at).

Protokoll zur MiteigentümerInnenversammlung am 15.05.2024

Nach dem Ausscheiden von Martin Nedved sind auf unseren Bankkonten künftig – jeweils zu zweit - zeichnungsberechtigt:

- Angela Schnabl
- Stefanie Schnabl (neu)
- Michael Kaspar

6. Allfälliges

6.1 Allgemeine Themen (Martin Nedved)

- Gebühren Abstellplätze
Basierend auf der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes müssen die monatlichen Garagengebühren von aktuell 20,30 € für Zweiräder und 60,90 € für PKWs auf 21,00 € bzw. 62,90 € angehoben werden. Gerhard Ranftl wird die entsprechenden Schreiben verteilen. Die neuen Beträge sind ab Juli 2024 zu entrichten.
- Rauchfangkehrer
Nach dem Pensionsantritt unserer langjährigen Rauchfangkehrerin Andrea Peitler hat die Martin Schuh KG die Betreuung unserer Wohnhausanlage übernommen.
- Wohnungsbrand
Die Sanierungsarbeiten nach dem Wohnungsbrand sind mittlerweile abgeschlossen. Martin Nedved bedankt sich bei den vom Brand betroffenen NachbarInnen für deren Geduld beim Ertragen der unvermeidlichen Belästigungen. Neben der Behebung der eigentlichen Brandschäden konnte auch erreicht werden, dass die Mauer bei der Garage kostenlos saniert wurde.
- Hausversicherung
Die Zürich Versicherung, unser Partner bei der Hausversicherung seit April 2020, hat uns im Zusammenhang mit dem Wohnungsbrand ein neues Angebot mit wesentlich höheren Versicherungsprämien gestellt. Mit ein Grund dafür war, dass die von uns geltend gemachten Wasserschäden regelmäßig höher als die Versicherungsprämien waren. Nach einem durch Michael Kaspar und Martin Nedved durchgeführten Vergleich der Angebote dreier Versicherungen (Zürich, Generali und Donau) wurde bei Generali mit Vertragsbeginn 01.03.2024 eine gleichwertige Hausversicherung zu wesentlich günstigeren Konditionen als beim letzten Angebot der Zürich abgeschlossen.
- Bankzinsen
Der VA hat Ende Februar/Anfang März 2024 den Großteil unserer Guthaben bei unseren drei Banken (Raika Güssing, Erste Bank, Landeshypo NÖ) bei sechsmonatiger Bindung mit höheren Zinsen angelegt.
- Lagerungen Keller und Stiegenhäuser
Ein guter Teil der Einlagerungen im Kellervorraum der Stiege 1 ist entfernt worden. Sollte der Rauchfangkehrer den Rest der Einlagerungen bemängeln, wird der VA auch deren Entfernung veranlassen.
- Mülltrennung
In den letzten zwei Jahren war eine gewisse Verbesserung erkennbar. Martin Nedved weist trotzdem auf die Notwendigkeit der strikten Mülltrennung hin.
- Weihnachtsfeier 2023
Martin Nedved bedankt sich bei Silvia Ktenidis, Andre Austerlitz und allen anderen OrganisatorInnen für die Gestaltung der Adventfeier.
- Hoffest
Martin Nedved bedankt sich bei allen Mitwirkenden beim letzten Hoffest. Besonderer Dank geht an die Haus- und Hofband, die das Hoffest wieder musikalisch betreute. Für das heurige Hoffest schlägt der VA den Freitag, 28.06.2024 bzw. den Freitag, 30.08.2024 vor.

Protokoll zur MiteigentümerInnenversammlung am 15.05.2024

Da keine klaren Präferenzen für einen der beiden Termine bestehen, wird Martin Nedved mit Familie Prinz besprechen, welcher Termin im Hinblick auf den Einsatz der Haus- und Hofband besser passt.

Der Termin wird danach wie üblich via Aushang bekannt gegeben.

Vorschlag einer Eigentümerin: Das Hoffest soll polizeilich angemeldet werden.

Hintergrund ist, dass beim letzten Hoffest Anrainer aus der benachbarten Wohnhausanlage die Polizei wegen „Ruhestörung“ „alarmiert“ haben.

6.2 Reparaturen und Instandhaltung (Martin Nedved)

- Sanierung Hofmauer (bei Garage)
Die Hofmauer vor der Garage wurde von Firma Belfor kostenfrei saniert.
- Elektrischer Türschließer Stiege 4
Martin Nedved hat das Netzgerät für den elektrischen Türöffner der Stiege 4 durch ein neues ersetzt.
- Elektrisches Einfahrtstor Franz Prinke Gasse
Das defekte elektrische Einfahrtstor wurde von Firma Torexperts repariert.
- Wasserhahn Waschküche Stiege 1
Der defekte Wasserhahn in der Waschküche der Stiege 1 wurde von Martin Nedved getauscht.
- Wasserschäden
Auch im letzten Jahr sind wieder einige Wasserschäden aufgetreten.
Martin Nedved weist wieder darauf hin, dass Schäden, hervorgerufen durch Undichtheit der Absperrventile in den Wohnungen, weder durch die Versicherung und noch durch die Hausgemeinschaft gedeckt sind. Er ersucht daher nachdrücklich, die Absperrventile in den Wohnungen regelmäßig zu kontrollieren.
- Graffitis auf Hauswand
Piotr Zielinski hat die an der Wand im Hofzugang angebrachten Graffitis in Eigenregie übermalt.
- Strauch bei Garagenwand
Martin Nedved wird den Strauch bei der Garagenwand in den nächsten Wochen wieder zurückschneiden.

6.3 Sonstiges

- Gaszählertausch
Wien Energie hat angekündigt, in naher Zukunft alle Gaszähler zu tauschen.
Ein genauer Termin dazu wurde noch nicht bekannt gegeben.
- Graffitis an der Wand zur Nachbarwohnhausanlage
Martin Nedved wird Piotr Zielinski bitten, bei Gelegenheit die Graffitis an der Wand zur benachbarten Wohnhausanlage zu übermalen.
- Terrasse undicht
Herr Weyermayr berichtet, dass die Terrasse oberhalb seiner Wohnung vermutlich undicht ist.
Wie bereits mit Martin Nedved besprochen,
 - wird Herr Weyermayr mit einem Installateur (z.B. Firma Elwera - Herr Gutmann) Kontakt aufnehmen, um die Schadensursache feststellen zu lassen,
 - die Schadensdiagnose dem VA bekannt geben,
 - damit eine Versicherungsmeldung veranlasst und die weiteren Schritte gesetzt werden können.
- Reparatur von Fenstern
Herr Weyermayr fragt, ob jemand Unternehmen für Fensterreparaturen/-sanierung kennt.
Die Kontaktdaten eines geeigneten Unternehmens werden ihm per Mail bekannt gegeben.

Verwendete Abkürzungen:

MEG – MiteigentümerInnengemeinschaft

MEV – MiteigentümerInnenversammlung

VA – Verwaltungsausschuss