

Wohnungseigentümergeinschaft  
Stockwiese 5  
5163 Mattsee

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Meller

Tel.: +43 (662) 2010 - 1043

Fax: +43 (662) 2010 - 8043

E-Mail: thomas.meller@gswb.at



\*GSWB+25011489\* Kd. Nr. 00722-88888-3

Salzburg, 05.02.2025

**Niederschrift über die ETV vom 04.02.2025**

Stockwiese 5, 5163 Mattsee

**Niederschrift über die  
Eigentümerversammlung  
Stockwiese 5  
5163 Mattsee**

Datum: 04.02.2025

Besprechungsort: im Hobbyraum der Liegenschaft

Dauer: 17:00 Uhr -19:15 Uhr

Anwesend: lt. Anwesenheitsliste 35,52 %  
(jeweils berechnet nach Miteigentumsanteilen)

---

für die gswb:  
Versammlungsleitung Herr Thomas Meller

## **Tagesordnung:**

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit  
Bericht über besondere Vorkommnisse und wichtige gesetzliche Änderungen  
Informationen über die Betriebs- und Heizkosten  
Bericht über die finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft (Stand der Rücklage)  
Gebäudezustandsbericht / Instandhaltungsvorschau / Umbau und Erweiterung der bestehenden Heizanlage mit Bericht von Herrn Albert Schinwald  
Informationen zur Gebäudeversicherung  
Allfälliges und Sonstiges, Anfragen der Wohnungseigentümer  
Zusammenfassung durch den Verwalter

### **Zu 1. Begrüßung - Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Herr Meller begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer im Namen der Geschäftsführung der gswb und stellt Herrn Albert Schinwald (Inhaber der Firma Schinwald Installationen GmbH)

Mit einer Anwesenheit von 35,52 % der Wohnungseigentümer, gerechnet nach Miteigentumsanteilen, ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

### **Zu 2. Bericht über besondere Vorkommnisse und wichtige gesetzliche Änderungen**

#### **Wichtige gesetzliche Neuerungen:**

##### WEG Novelle 2022

Mit 01.01.2022 gibt es eine Novelle zu einigen Paragraphen im Wohnungseigentumsrecht. Betroffen ist der § 16 WEG (Änderungen bei der Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes und von allgemeinen Bestandteilen der Liegenschaft):

*So gilt in den Fällen der barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, der Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjektes sowie des Einbaus von einbruchssicheren Türen, die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt, wenn er von der geplanten Änderung*

*durch Übersendung einer Information verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen eines Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden.*

§ 20 WEG Darlehensfinanzierung: *"für den Verwalter besteht keine Verpflichtung zur Annahme von "Barzahlungen" in Verbindung mit Sanierungsdarlehen.*

Der Verwalter **kann** auch unmittelbare Zahlungen des auf einen Miteigentümer entfallenden Teils der an sich erforderlichen Kreditsumme **ermöglichen**. Der Kredit ist weiterhin auf die Eigentümergemeinschaft aufzunehmen, die dadurch verminderte Kreditfinanzierung ist aber ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümern zu tragen.

§ 24 WEG: *für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im Zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.*

§ 31 WEG Mindestrücklage: *ab dem 01.07.2022 wird vom Gesetzgeber grundsätzlich eine Mindestzuführung in Höhe von € 0,90 per Quadratmeter Wohnnutzfläche vorgeschrieben. Die Zuführung in Höhe von € 0,90 per Monat und m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist unbeschadet einer Darlehensrückzahlung zu gewährleisten.*

*Die Mindestzuführung zum Rücklagenkonto ist in Anlehnung an den VPI Wertgesichert und beträgt ab 01.01.2024 € 1,06 je Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat.*

*Mit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes*

*2022 <https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoeigenstreuhaender/weg-nouvelle-installation-von-balkonkraftwerken - anmerkung-1> wird die Installierung sogenannter "Balkonkraftwerke" erleichtert. Das Anbringen von Photovoltaikanlagen durch einzelne Wohnungseigentümer:innen an deren Balkon/Terrasse, bei dem in der Regel auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, wird durch die Aufnahme in § 16 Abs. 2 Z. 2 WEG zur privilegierten Änderung, für die nach § 16 Abs. 5 WEG künftig auch eine gesetzliche Zustimmungsfiktion angenommen wird.*

*Davon umfasst sind Kleinstenerzeugungsanlagen mit einer Leistung von weniger als 0,8 kW, die an eine bereits vorhandene Steckdose an Balkon oder der Terrasse angesteckt werden können und lediglich der Versorgung des eigenen Wohnungseigentumsobjekts mit Energie dienen sollen. Die Änderung tritt mit 1. September 2024 in Kraft.*

## **Salzburger Feuerpolizeiordnung**

### **Aus gegebenem Anlass weist die Hausverwaltung mehr als dringlich auf die Einhaltung der Salzburger Feuerpolizeiordnung 1973 hin.**

Insbesondere dürfen keine Möbel, Schachteln, Textilien, Schuhe etc. in den allgemeinen Stiegenhäusern, Kellergängen und Dachböden gelagert werden. Eine Breite von mindestens 1,20 m (sofern vorhanden und möglich) bei Stiegen und Gängen muss jedenfalls frei bleiben. Sämtliche leicht brennbaren Gegenstände dürfen keinesfalls im Stiegenhaus etc. gelagert werden. Zudem sind Stiegenhäuser generell als Fluchtweg deklariert.

**Im Fall einer Missachtung der Vorschriften ist mit einer Verwaltungsstrafanzeige der zuständigen Behörde zu rechnen. Im Brandfall, dessen Ursache im Zusammenhang mit**

Ablagerungen auf Allgemeinflächen steht, kann sich die Gebäudeversicherung von der Haftung befreien.

Herr Meller bittet die anwesenden Wohnungseigentümer, bei einer Vermietung ihrer Wohnung der Hausverwaltung die Kontaktdaten Ihrer Mieter mitzuteilen. Nur so kann in einem Schadenfall oder bei einer Auftragserteilung, welche eventuell auch die Wohnung betrifft, der tatsächliche Bewohner informiert werden.

Die Hausverwaltung empfiehlt allen Wohnungseigentümern im Zuge einer Vermietung Ihrer Wohnung, vom Mieter die Hausordnung unterschreiben zu lassen. Die Hausordnung kann bei der gswb bestellt werden und wird je nach Möglichkeit des Empfängers digital oder auf dem Postweg zugestellt.

Herr Meller berichtet den anwesenden Eigentümern über die Feuerbeschau vom 09.12.2024. Erneut wurden erhebliche Ablagerungen in Kellergängen und sonstigen Allgemeinflächen, sowie auf den Dachböden vorgefunden.

Da mit einer Nachbeschau durch die zuständige Behörde zu rechnen ist empfiehlt die Hausverwaltung, sehr zeitnah sämtliche Ablagerungen auf Allgemeinflächen der Liegenschaft zu entfernen.

### **Zu 3. Bericht über die Betriebs- und Heizkosten**

Herr Meller berichtet anhand der letzten Jahresabrechnung über die Betriebs- und Heizkosten und erläutert die wichtigsten Positionen.

Die Betriebskosten lagen 2023 bei € 2,71 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Monat, im Jahr 2024 betragen diese € 2,63 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Monat. Der Durchschnitt der Betriebskosten der Jahre 2020 bis 2024 liegt bei EUR 2,46 pro m<sup>2</sup> und Monat.

Die Heizkosten lagen im Jahr 2023 bei € 1,30 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Monat, im Jahr 2024 waren es € 1,27 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Monat. In den letzten fünf Jahren betragen die Heizkosten im Durchschnitt €1,03.

### **Zu 4. Bericht über die finanzielle Situation der Wohnungseigentümergeinschaft (Stand der Rücklage und Zuführung)**

Der aktuelle Stand des Rücklagenkontos Ihrer Liegenschaft beträgt ca. € 50.300.  
Die jährliche Zuführung zum Rücklagenkonto beträgt ca. € 23.800.  
Monatlich werden dem Rücklagenkonto € 1,90 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zugeführt.

*Die Mindestzuführung zum Rücklagenkonto ist in Anlehnung an den VPI Wertgesichert und beträgt ab 01.01.2024 € 1,06 je Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat.*

Mit Blick auf zukünftige Investitionen soll die monatliche Zuführung zum Rücklagenkonto um € 0,20, auf dann € 2,10 je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche erhöht werden.

Die Hausverwaltung wird einen entsprechenden Umlaufbeschluss durchführen.

Das für die Errichtung der Aufzuganlage aufgenommene Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30.03.2032. Die aktuelle Restschuld beträgt € 64.604,80. Die jährliche Annuität beträgt ca. € 11.000,00.

Die anwesenden Eigentümer fragen nach der Möglichkeit, Ihren Anteil am laufenden Darlehen vorzeitig tilgen zu können.

Die Hausverwaltung sagt zu, diesen Wunsch der Eigentümer von der Finanzierungsabteilung der gswb zeitnah prüfen zu lassen. Über das Ergebnis werden alle Wohnungseigentümer informiert.

## **Zu 5. Gebäudezustandsbericht / Instandhaltungsvorschau**

Herr Meller berichtet den anwesenden Wohnungseigentümern, dass die Dachkontrolle jährlich erfolgt. Weder den anwesenden Wohnungseigentümern noch der Hausverwaltung ist aktuell ein Wassereintritt über das Dach ins Gebäude bekannt.

Die Dacheindeckung der Liegenschaft besteht aus Welleternitplatten, welche sich bei Bedarf partiell und mit geringem finanziellen Aufwand austauschen lassen.

Die eigentliche Dachkonstruktion ist sehr massiv ausgeführt, weist keinerlei Schäden auf und entspricht den aktuellen - von Versicherungen geforderten - Schneedrucklasten.

Im Rahmen der jährlichen technischen Begehung nach ÖNorm B 1300 wird die Liegenschaft in allen Punkten mit gut und sehr gut bewertet.

Der Inhaber der Installationsfirma Albert Schinwald GmbH, Herr Albert Schinwald, betreut die gemeinsame Heizanlage der Liegenschaften Stockwiese 3 - 11 seit vielen Jahren, kennt daher die Schwachstellen der bestehenden Anlage. Zum einem ist die Anlage seit über 40 Jahren in Betrieb, einige Komponenten wie Pumpen, Wärmetauscher etc. wurden in den letzten Jahren bereits erneuert. Die sich häufenden Ausfälle der Heizung in den letzten 3 Jahren entstehen lt. Ausführungen von Herrn Schinwald mehr und mehr bedingt durch die Kombination, Fußbodenheizungen in den Häusern 3 und 5, gemeinsam mit Plattenheizkörpern in den Häusern 7, 9 und 11 betreiben zu müssen. Herr Schinwald verweist u. a. auf die starke Verschlammung der Rohrleitungen hin, welche im Errichtungsjahr dem Stand der Technik entsprachen; heute jedoch in solchen Heizkreisläufen keine Anwendung mehr finden. Um nicht auch in den nächsten Jahren tausende von Euro für Reinigungs- und kurzfristig wirksame Maßnahmen zu investieren, schlägt Herr Schinwald die Trennung aller Heizkreisläufe, in Kombination mit der Installation von stärkeren Pumpen je Heizkreislauf vor. Nach seiner Präsentation wurde Herr Schinwald von der Eigentümergemeinschaft und der Hausverwaltung aufgefordert, ein nachhaltiges zukunftsfähiges Angebot zum Umbau der bestehenden Heizanlage zu erstellen. Nach den Vorgaben des WEG

(Wohnungseigentumsgesetz) wird die Hausverwaltung weitere Vergleichsangebote einholen und das Angebot des Bestbieters den Wohnungseigentümern zur Beschlussfassung vorlegen.

Anwesende Eigentümer berichten, dass die Holz - und Betonteile an der rückseitigen Hausfassade stark abgewittert sind. Umfassende Maßnahmen wie Holzschutanstrich oder Fassadenanstrich wurden seit vielen Jahren nicht mehr durchgeführt. Die Hausverwaltung wird Angebote einholen, um den Investitionsbedarf der nächsten Jahre fixieren zu können.

## **Zu 6. Informationen zur Gebäudeversicherung**

Die Gebäudebündelversicherung (Rahmenvertrag) beinhaltet die Sparten Haftpflicht, Feuer, Sturm und Leitungswasser. Im Rahmen der Gebäudebündelversicherung sind alle mit dem Gebäude verbundenen Schäden (wie zB Rohrbruch, Sturmschaden etc.) gedeckt. Nicht gedeckt sind Wohnungseinrichtungen (wie zB Sitzgarnituren, Holzdecken, Holzverschalungen, Einbauküchen, Fernseher, etc.). Schäden an Einrichtungsgegenständen sind ausschließlich über die Hausratsversicherung abzudecken. Als Faustregel gilt, dass alles was mit dem Gebäude fest verbunden ist (wie zB ein Parkettboden, welcher durch einen Leitungswasserschaden beschädigt wurde), im Rahmen der Gebäudeversicherung gedeckt ist. Alles was nicht mit dem Gebäude verbunden ist (wie zB eine durch einen Leitungswasserschaden beschädigte Sitzgarnitur etc.), ist nicht durch die Gebäudeversicherung gedeckt. Allfällige Schäden am Inventar können nur bei ausreichender Deckung durch eine Hausratsversicherung geltend gemacht werden.

In der Leitungswasserversicherung sind ausschließlich Schäden im Bereich der Brauchwasserrohre (Leitungswasser) versichert. Regenablaufrohre, im Besonderen die innenliegenden Regenablaufrohre sind in dieser Bündelversicherung nicht enthalten.

Schäden, welche durch Verstopfungen entstehen (Wandmalerei, Fußböden etc.), sind im Versicherungsumfang gedeckt, ebenso die Kosten welche durch die Beseitigung einer Verstopfung entstehen. Dabei ist es nicht relevant ob es sich um eine Verstopfung der Abläufe innerhalb einer Wohnung, oder um verstopfte Abläufe im Allgemeinbereich der Liegenschaft handelt.

Die Hausverwaltung ersucht in diesem Zusammenhang alle Wohnungseigentümer bzw. deren Mieter insbesondere bei Leitungswasserschäden in dringenden Fällen Sofortmaßnahmen zu ergreifen bzw. eine geeignete Fachfirma zu beauftragen. Ferner muss die Hausverwaltung so schnell als möglich zwecks Schadensmeldung und Abwicklung des Versicherungsschadens über diesen informiert werden. Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass insbesondere bei Leitungswasserschäden der Schaden immer durch Fotos dokumentiert werden muss. Das erleichtert die Abwicklung des Versicherungsschadens sowie verhindert Verzögerungen bei der Vergütung durch die Versicherung. Grundsätzlich ist bei größeren Schadensaufwendungen die Besichtigung des Schadens durch einen von der Versicherung beauftragten Gutachter erforderlich. Daher dürfen im Zuge eines Leitungswasserschadens beabsichtigte Umbauarbeiten erst nach der Überprüfung durch den Versicherungssachverständigen erfolgen. Unberührt davon bleiben natürlich die erforderlichen Sofortmaßnahmen bei Gefahr in Verzug.

Eine Glasbruchversicherung ist in der Gebäudebündelversicherung nicht enthalten.

Schäden durch eintretendes Oberflächenwasser sind nicht versichert.

Derzeit ist Ihre Liegenschaft bei der Wiener Städtischen Versicherung AG versichert. Die aktuelle Jahresprämie beträgt € 1.952,52

Die gswb möchte Sie höflich bitten, außerhalb der Bürozeiten bei Verstopfungen die Firma RohrMax Kanalservice unter der Nummer 0820 320 330 und bei Rohrbrüchen und sonstigen Leitungswasserschäden die Firma ETS, jedoch nur außerhalb der Geschäftszeiten der gswb, unter der Nummer 0662 876 222 anzurufen.

Beide Firmen sind unter diesen Telefonnummern 24 Stunden zu erreichen.

## **7. Allfälliges und Sonstiges, Anfragen der Wohnungseigentümer**

Die Hausbetreuung wird von der Fa. Attensam durchgeführt. Von den anwesenden Wohnungseigentümern wird zur Betreuung mitgeteilt, dass die Innenreinigung gut und ordentlich ausgeführt wird. Hingegen ist die Betreuung der Aussenanlagen sehr mangelhaft. Im Stiegenhaus werden ausgebrannte Leuchtmittel erst nach 2 Wochen ersetzt, massive Verschmutzungen in den Aussenanlagen werden ignoriert statt diese

Mehrfach sollen Unterschriften zu Leistungen getätigt worden sein, welche zweifelsfrei nicht erbracht wurden. Aus Sicht der Hausverwaltung muss in diesem Zusammenhang von Leistungsbetrug gesprochen werden.

Sollte sich die Qualität der Betreuungsarbeit nicht verbessern, oder erneut Leistungen abgezeichnet werden ohne diese erbracht zu haben, wird die Hausverwaltung - in Absprache mit den Wohnungseigentümern - die Hausbetreuung für die Liegenschaft neu auszuschreiben. Herr Meller gibt bekannt, dass der bestehende Werkvertrag mit der Fa. Attensam mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden kann.

Die Miteigentümerin Frau Piazza teilt mit, dass die in 2023 / 2024 durchgeführte Betonsanierung an ihrem Balkon Ausführungsmängel aufweist. Sobald es die Außentemperaturen es zulassen, wird es eine Überprüfung durch eine Fachfirma geben.

In letzter Zeit soll es immer wieder vorkommen, dass die Wiese auf der Rückseite des Hauses voller Taschentücher / Küchentücher ist, welche offensichtlich von einem Balkon in den oberen Etagen heruntergeworfen werden. Hierzu gibt es eine Fotodokumentation. Dieser Vorgang wiederholte sich auch einen Tag nach der Eigentümerversammlung; also am Vormittag des 05.02.2025.

Nachstehend möchten wir Ihnen nochmals wichtige Telefonnummer der gswb mitteilen:

gswb-Kundencenter 0662 2010 0

gswb-Hausverwaltung 0662 2010 1043

gswb-Notdienst **nur außerhalb der Bürozeiten** 0664 525 22 40

per Mail

office@gswb.at

thomas.meller@gswb.at

## **8. Zusammenfassung durch den Verwalter**

Nachdem keine weiteren Punkte mehr vorgebracht werden, bedankt sich Herr Meller bei den Anwesenden für das entgegengebrachte Interesse und die rege Teilnahme an der Diskussion und schließt die Versammlung um ca. 19:15 Uhr.

Salzburg, am 05.02.2025  
gswb-Hausverwaltung

*Mag. Martha Lackner e. h.*

*Thomas Meller e. h.*