

**Hausverwaltung –  
Immobilienmakler  
Immobilientreuhänder**

An die  
Wohnungseigentümer/innen des Hauses  
Herzog Albrecht Straße 18 / Wiener Straße 1 / Schlossplatz 3  
2361 Laxenburg

A-1150 Wien  
Würffelgasse 4  
Telefon: 01 / 893 25 10  
Telefax: 01 / 893 25 10 / 20  
[office@hv-brandstetter.at](mailto:office@hv-brandstetter.at)  
[www.hv-brandstetter.at](http://www.hv-brandstetter.at)

Wien, 1. Juni 2021

open office:  
Montag: 14:00-15:30  
Mittwoch: 10:00 – 12:00

## Protokoll der Wohnungseigentümersammlung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit diesem Schreiben dürfen wir Ihnen wie vereinbart das Protokoll der

*UID-Nr:*  
ATU 63319000  
*SteuerNr:*  
129/2209  
*FN:*  
291.074a

Wohnungseigentümersammlung vom  
**Dienstag, den 28. Mai 2021 von 16:00 Uhr bis 17.00 Uhr**  
im Hof des Objektes

übermitteln.

### Hinweis

**Die Veranstaltung wurde von HV unter MDA5-I-21213/110 bei der Bezirksverwaltungsbehörde für die Dauer 1 Stunde angezeigt:**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ihre Anzeige für die Zusammenkunft am 29.05.2021 in 2361 Laxenburg, Herzog Albrecht Straße 18, ist bei der Bezirkshauptmannschaft Mödling eingelangt. Sie sind zur eigenständigen Einhaltung der gesetzlichen Regelungen verpflichtet.

Eine Verletzung stellt eine Verwaltungsübertretung dar.

Mit freundlichem Gruß Lucia Gruber  
Bezirkshauptmannschaft Mödling  
Für den Bezirkshauptmann Fachgebiet Polizei

Teilnehmer: 1393 von 1947 Anteile d.s. 71,54% der Wohnungseigentümer - bevollmächtigt vertreten oder direkt erschienen - lt. Anwesenheitsliste (s. Beilage 1)

Hausverwaltung: Herr Peter Bogendorfer, MSc.

Erläuterung: Der im Protokoll verwendete Begriff „HV“ steht für Hausverwaltung Dr. Brandstetter GmbH.

Wir bedanken uns ausdrücklich für die zahlreiche Teilnahme und die Einhaltung der Schutzvorschriften nach dem Pandemiegesetz.

## Protokoll anhand der Punkte der Tagesordnung

1. Begrüßung durch die Hausverwaltung und Feststellung der Beschlussfähigkeit. Die **Beschlussfähigkeit** ist gegeben.
2. **Wirtschaftliche Situation** – Stand-Rücklage u. Betriebskostenabrechnung: Die Liquidität der Rücklage beträgt aktuell EUR 17.000,-- rd. Die Betriebskostenabrechnung 2020 wurde bereits fertiggestellt und endet mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Die Abrechnung wird im Verrechnungsmonat JULI 2021 in der Vorschreibung berücksichtigt. Die monatlichen Rücklagenbeiträge betragen derzeit EUR 1.000,-- und bleiben bis auf weiteres unverändert. Das WBF Darlehen (betrifft nicht alle WE) haftet mit EUR 111.471,16 aus. Die letzte Rate ist am 1.10.2027 fällig.
3. Gemäß Protokoll der Hausversammlung 2020 wird eine Instandhaltungsvereinbarung betreffend Balkone, Terrassen und Fenster samt dazugehörigen Einrichtungen von HV ausgeteilt. Diese sieht vor, dass Investitionen betreffend Balkone, Terrassen und Fenster samt dazugehörigen Einrichtungen nicht mehr über die Hausrücklage, sondern direkt von den jeweiligen Wohnungseigentümern getragen werden. Das Streichen der Geländer etc. wird auch zukünftig im Intervall 3 bis 5 Jahre von der HV organisiert, jedoch direkt mit den betroffenen Eigentümern abgerechnet. Dasselbe (Investitionen und Anstrich) gilt auch für jene Garagentore sinngemäß, die im Wege von Bestandrechten anstelle einer Verbücherung im Wohnungseigentum aufgrund damaliger gesetzlicher Bestimmungen bestimmten Eigentümern direkt in den Rechtsbesitz übertragen wurden.

Es wird in der Versammlung ein VEREINBARUNGSENTWURF (Beilage 2 zum Protokoll) ausgeteilt und vorgelegt. Es wird allen Eigentümern eine Begutachtungsfrist von rd. 8 bis 10 Wochen eingeräumt. HV wird sich Anfang / Mitte August diesbezüglich mit der WE Gemeinschaft in Verbindung setzen. ES IST EINSTIMMIGKEIT erforderlich!!

Ziel der Maßnahme ist, dass die Beiträge zur Rücklage auf dem derzeitigen Niveau gehalten werden können und beispielsweise bei individuellem Fenstertausch auch Förderungsmöglichkeiten für den einzelnen Wohnungseigentümer des Landes NÖ in Anspruch genommen werden können.

Sollte eine 100%ige Zustimmung mittels Unterschrift aller Eigentümer erzielt werden können, wird sich HV um die Verbücherung dieses ABWEICHENDEN VERTEILUNGSSCHLÜSSELS im Grundbauch annehmen. Diese Regelung wäre – wenn heuer noch alle unterfertigen würden - dann ab 1.1.2022 gültig.

#### 4. Allfälliges:

# HV berichtet, dass die Fa. RENDL wegen einer Verschließung der Balkongeländer (Schmalseite) entlang der Hausfront zur Neubauliegenschaft Herzog-Albrechtstraße 16 auf Stg. 1 angefragt wurde. Ein KV liegt derzeit noch nicht vor.

Foto:



(Offene Schmalseiten Stg. 1 – Balkone nach Abbruch Nachbarhaus)

#### # neuer Müllplatz – Inbetriebnahme:

Nach Abnahme des Bauwerks und erfolgter Fertigstellungsanzeige wird der Müllplatz in Betrieb genommen. Die Kosten für die Errichtung mit EUR 19.570,- - exkl. USt. lt. Beschluss und KV, wurde noch nicht abgerechnet. Die Biomülltonnen werden ebenfalls dort untergebracht. Die Müllabholung (Fa. Saubermacher) wird von HV entsprechend informiert. Die alten Beton-Behälter im Bereich Parkplatz vor der Stg. 1 werden entfernt und eine Hecke gepflanzt. (Im Zuge dessen werden die Grünflächen durch ein Fachunternehmen auf der gesamten Liegenschaft gepflegt.)

#### # Alte Müllsäcke

Die Rückgabe der alten Restmüllsäcke kann individuell bei Frau Schiffner bei der Marktgemeinde erfolgen. (Vereinbarung HV / Bogendorfer – Fr. Schiffner / Marktgemeinde vom 30.5.2021) Bitte UNBEDINGT das allen Eigentümern persönlich von der **Gemeinde** übersandte **VERSTÄNDIGUNGSSCHREIBEN MITNEHMEN**.

Die Verrechnung findet dann über die Hausverwaltung und der Gemeinde bis Jahresende statt und wird dann direkt den betroffenen von HV gutgeschrieben.

### # Nachbarliegenschaft - Bauprojekt

Die Baugenehmigung wird nach Rücksprache mit dem Bauamt der Marktgemeinde Laxenburg in Rechtskraft für die kommenden 2-3 Wochen erwartet. Die Bautätigkeit wird im Sommer 2021 (oder knapp danach) beginnen.

### # Sonstiges

# Es sollen die Hauptkanalabflussrohre („Gainzen“) auf Dichtheit kontrolliert werden.

# E-Ladestationen: Die Gesetzesvorlage für die Änderung des WEG für die Errichtung einer 3,7 KW Langsam-Ladestation auf Wunsch eines einzelnen Eigentümers ist derzeit noch nicht im Nationalrat beschlossen, wird aber voraussichtlich im Herbst erwartet – demnach sollen dem Vernehmen nach in etwa **nachfolgende Neuregelung** kommen:

*Erleichterung für die Errichtung von E-Ladestationen zum „Langsamladen“ und Empfang digitaler Dienstleistungen (Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG)*

➔ HV informiert sobald die gesetzliche Grundlage gegeben ist

# Auf mehrheitlichen Wunsch sollen die rechtlichen und technischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach geprüft werden.

# Es sollen die Garagen- und Außenstellplätze nummeriert werden. Eine Nutzerliste liegt in der Hausverwaltung auf. Die Hofeinfahrt soll mit „Privatgrund – Einfahrt verboten“ gekennzeichnet werden.

# Die nächste Hausversammlung findet im Frühjahr Jahr 2022 statt. Der Termin wird gemeinsam mit der Vorausschau für 2022 zum Jahresende ausgesandt und bekannt gegeben.

\*\*\*\*\*

**Der Hausaushang erfolgt ab 2. Juni 2021 in jedem Stiegenhaus. Der Zeitraum für Stellungnahmen per Post, per Mail oder per Fax für alle Wohnungseigentümer, die nicht an der Versammlung teilnehmen konnten, endet am 9. Juni 2021 (einlangend in der HV)!**

Beilagen wie erwähnt - ergehen schriftlich ausschließlich per Mail und Postversand