

An die
WohnungseigentümerInnen der Liegenschaft
Herzog Albrecht Straße 18/Wienerstraße 1/ Schlossplatz 3
2361 Laxenburg

Hainburg/D., 14.03.2025

**Meister & Pilgram
GmbH**

Immobilientreuhänder

UID-Nr.: ATU 56156509
FN: 37313y

[immobilien@meister-
pilgram.at](mailto:immobilien@meister-pilgram.at)
www.meister-pilgram.at

2410 Hainburg / Donau
Hauptplatz 10
Tel.: 02165/67297
Fax: 02165/67297-4

IBAN:
AT76 3477 7000 0500 0021
BIC: RZOOAT2L777

**2361 Laxenburg, Herzog Albrecht Straße 18/Wienerstraße 1/
Schlossplatz 3**

Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 13.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wie vereinbart, übermitteln wir Ihnen das Protokoll der
Wohnungseigentümerversammlung.

Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung

von Donnerstag, den 13.03.2025 von 18:00 bis 19:15 Uhr
im Hobbyraum der Liegenschaft.

Teilnehmer: lt. Anwesenheitsliste

Hausverwaltung: Meister & Pilgram GmbH

Erläuterung: Der im Protokoll verwendete Begriff „HV“ steht für Hausverwaltung Meister & Pilgram GmbH.

Zu TAO - Punkt:

- **Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

HV begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer. Die Anwesenheit wird geprüft. Die Wohnungseigentumsgemeinschaft ist mit 1156/1947 Anteilen lt. Nutzwertgutachten (= 59,37 %) nicht vollständig erschienen bzw. bevollmächtigt vertreten. Es besteht Beschlussfähigkeit. (Beilage 1: Anwesenheitsliste).

Zu TAO - Punkt:

- **Wirtschaftliche Situation des Hauses – Rücklage, Betriebskosten - Salden der WE**

HV berichtet über die aktuelle wirtschaftliche Situation des Hauses (Stände per 13.03.2025): Die Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) verfügt über eine Liquidität von € 108.960,70. Davon sind € 99.971,46 auf der Rücklage verbucht.

Per 13.03.2025 gab es nur € 180,88 an Rückständen bei den Wohnbeiträgen. Hinweis: Die monatlichen Wohnbeiträge sind immer bis zum 5. eines jeden Monats im Vorhinein fällig.

Der Mahnlauf erfolgt immer Mitte des laufenden Monats.

Die aktuellen monatlichen Vorschreibungsbeträge (netto) für die gesamte WEG betragen:

Rücklage	€	3.600,03 (= € 1,58/m ² NFL bei 2.279,44 m ² – inkl. NFL KFZ-Stellplätze und Garagen)
Betriebskosten:	€	3.699,99
Verw.Hon.	€	387,01
Darlehen	€	744,43

Gesetzliche Mindestrücklagenansparung seit 1.1.2024: € 1,06/m² NFL (= € 2.416,20). Die nächste gesetzliche Indexierung der Mindestrücklagenansparung findet mit 1.1.2026 statt.

Die Jahresabrechnung 2024 wurde bereits fertiggestellt und wird gemeinsam mit dem Protokoll ausgesendet. Die Verrechnung erfolgt Anfang April 2025. Die BK-Abrechnung endet mit einem Guthaben.

Die aktuelle Rücklagenansparung mit EUR 3.600,03 pro Monat bleibt zumindest bis Jahresende 2025 unverändert.

Änderungen (aufgrund gesetzlicher Indexierung) und Sonderdotierungen der Rücklagenansparung ausdrücklich vorbehalten!

Die Einnahmen für Kellermiete und Garagen sowie Stellplätze werden der Rücklage gutgeschrieben.

Der aktuelle Tilgungsplan für das Wohnbauförderdarlehen wird dem Protokoll beigelegt. Kreditrest zum 1.04.2025 EUR 22.712,31– Laufzeit bis 01.10.2028 (Beilage 2 – Tilgungsplan vom 28.02.2025).

Zu TAO - Punkt:

Status Instandhaltungsvereinbarung der Wohnungseigentümer

HV informiert, dass heute die letzte unterfertigte Vereinbarung bei HV via Mail eingelangt ist. VIELEN DANK! Ein Vorgespräch mit einem Notar hinsichtlich der Verbücherung der Vereinbarung wurde seitens HV bereits geführt. Es werden nunmehr alle Vereinbarungen zum Notar gebracht und 1 Wohnungseigentümer wird beglaubigt unterfertigen. Sobald die Vereinbarung verbüchert worden ist, werden wir Sie umgehend informieren.

Zu TAO - Punkt:

- **Präsentation Ausschreibungsergebnisse Sanierung der Hauselektrik sowie Blechdachanstrich samt Vergabevorschlag, weitere Instandhaltungsarbeiten und gewünschte Verbesserungsarbeiten – Erörterung, Abstimmung und ggf. Beschlussfassung**

Die 14 Stk. neuen floudfreien Feuerlöscher (Nachrüstung) wurden bestellt und werden in Kürze durch 2 Wohnungseigentümer montiert. Vielen Dank für die Mithilfe. Dadurch erspart sich die WEG Kosten.

Priorität 1 Sanierung der Hauselektrik: Alle 4 Stiegen (Allgemeinbereiche) wurden befundet und alle 4 Elektrobefunde sind negativ ausgefallen. Weiters hat der Blitzschutz keine Funktion mehr. HV hat daraufhin umgehend eine Ausschreibung für die notwendige Sanierung gemacht. Es wurden 6 Firmen zur Angebotslegung eingeladen. 4 Firmen haben ein entsprechendes Angebot abgegeben.

Fa. EMZ-Elektro Montage Zapletal GmbH € 44.232,20 netto

Fa. Inlox GmbH € 45.137,60 netto

Fa. F&E West Elektrotechnik GmbH € 88.068,90 netto

Fa. Elektro Horvath GmbH € 82.577,44 netto (Blitzschutz fehlt)

Hinweis: Die WEG ist vorsteuerabzugsberechtigt, es bleiben jedoch 10% als Umsatzsteuer vom Aufwand als Belastung über. Das bedeutet Netto + 10% USt sind die tatsächlichen Kosten.

Die Wohnungseigentümer wünschen, dass auch die Außenbeleuchtung auf LED erneuert wird. Diese soll aber mit Dämmungsschalter sein.

HV schlägt vor auch 10% Kosten für Unvorhergesehenes mit zu kalkulieren.

Hinweis: Die Wohnungszuleitungen muss jeder Wohnungseigentümer auf eigene Kosten bezahlen. Es wäre natürlich empfehlenswert, dies im Zuge der anstehenden Elektrosanierungsarbeiten gleich mitmachen zu lassen. Die Kontaktdaten des beauftragten Elektrikers werden im Haus zeitgerecht bekanntgegeben.

Im Zuge der Elektroarbeiten sollen auch die Gegensprechanlagen auf allen 4 Stiegen durch den Elektriker getestet werden. Es gibt immer wieder Störungen bzw. hört man nichts.

Priorität 1 Blechdachanstrich: 305 m² Blechdächer schleifen, grundieren und streichen ist erforderlich. Dazu 6 Lüftungsschächte und 6 Kamine. 2 Kostenvoranschläge liegen bereits vor:

Fa. Ing. Karl Rehberger € 14.364,-- netto

Fa. Göksin GmbH € 14.765,-- netto

HV soll noch bei Fa. Rehberger aus Mödling anfragen.

Im Rahmen der Hausversammlung erfolgt auch eine Beschlussfassung zur Elektrosanierung und für den Blechdachanstrich. → Beschlussergebnis (Beilage 3: Beschlussergebnis) wird separat übermittelt und im Haus ausgehängt.

Priorität 2: Erneuerung der Stiegenhausfenster und Stiegenhauseingangstüren. Diese sind zum Großteil schon in einem sehr desolaten Zustand. Die Fa. Hirschbau hat die Kosten erhoben und gibt diese wie folgt bekannt:

2 2-teilige Türen (Stg. 1+2), 1 3-teilige Türe (Portal Innenhof) und 1 2-teilige Tür (Stg. 4) sowie 5 Stk. Stiegenhausfenster inkl. KIWA und 1 kleineres Fenster (alles Kunststoffelemente) samt Anschlüsse für den Einbau herrichten (Glattstrich für Dichtband), Leibungen spachteln und Malerausesserungsarbeiten; Anschluss Portal im Innenhof mit Flüssigkunststoff herstellen: rd. € 18.000,-- netto

→ Die anwesenden Wohnungseigentümer hätten lieber wieder ALU Portale. Es werden deshalb weitere Angebote eingeholt und bis zur nächsten Hausversammlung im Jahr

2026 aufbereitet. Alle Glasteile sollen auch in Milchglas ausgeführt werden. HV schlägt vor, dass man mit den Firmen und Eigentümern die besonderen Wünsche und Ausführungen vor Ort bei einem Termin bespricht, damit richtig angeboten werden kann. Türfeststeller sind auch notwendig.

Priorität 2: eindringende Feuchtigkeit bei Stiege 3/4 beheben. – Kosten werden erhoben. → sollte lt. den anwesenden Eigentümern vorgezogen werden, damit in dem Grünstreifenbereich wieder etwas eingepflanzt werden kann.

Der Parkplatz soll im Zuge der Sanierung durch den Nachbarn auch um ein kleines Stück verbreitert werden. Die Parkplätze sind sehr eng. → Wir werden versuchen, dies mit dem Nachbarn so zu koordinieren, so dass das Stück Asphalt mitgemacht wird. Danach kann die Markierung der Parkplätze (hoffentlich ein Stückchen breiter) erneuert werden.

Zu TAO - Punkt:

- **Allfälliges**

Der Sockelputz vor Geschäftseingang Altmann wurde mittels Schlosserblech bereits saniert. → Ist lt. Anwesenden sehr schön geworden.

Fliegengitter Wohnung Stiege 3: Bitte achten Sie auf das einheitliche äußere Erscheinungsbild.

Der Zeitraum für Stellungnahmen per Post, per Mail oder per Fax für alle Wohnungseigentümer, die nicht an der Versammlung teilnehmen konnten, endet am Freitag, den 28.03.2025 (einlangend in der HV)!

Beilagen: ergehen schriftlich

Prot. Christopher Köck

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Hausverwaltungsteam