



# MANNINGERKG

Immobilienverwaltung

1/4

## PROTOKOLL zur Wohnungseigentümerversammlung

**LIEGENSCHAFT:** 2361 Laxenburg, Herzog Albrecht-Straße 3  
**DATUM und ZEIT:** **Donnerstag, 09.10.2025, 17:00 Uhr**  
**ORT:** im Restaurant „Flieger & Flieger“



---

### ANWESENDE:

Top 8.....60 Anteile..... Fr. Yvonne Fleischhacker vertreten durch Hrn. Tschebann  
Top 9.....66 Anteile ..... Hr. Stephan Glas vertreten durch Hrn. Tschebann  
Top 27.....72 Anteile..... Hr. Christoph Tschebann  
Top 28.....59 Anteile..... Hr. Wolfgang Kraft  
Top 29.....50 Anteile..... Hr. Wolfgang Kraft  
Top 34.....53 Anteile..... Hr. Wolfgang Kraft

**Anwesende Eigentümer in Anteilen: 360 von gesamt 3.348. Die Eigentümergemeinschaft ist nicht mehrheitlich vertreten und somit auch nicht beschlussfähig.**

---

### Kontakte Hausverwaltung Manninger 02236 / 28 999 – 0

Hausverwaltung	Julia Adamec	Dw. 14	<a href="mailto:adamec@hv-manninger.at">adamec@hv-manninger.at</a>
Technik	Paul Bosak	Dw. 16	<a href="mailto:bosak@hv-manninger.at">bosak@hv-manninger.at</a>
Buchhaltung	Christian Ignatoff	Dw. 12	<a href="mailto:ignatoff@hv-manninger.at">ignatoff@hv-manninger.at</a>

---

Frau Adamec und Herr Bosak begrüßen die anwesenden Eigentümer. Die Tagesordnungspunkte werden verlesen. Ein tagesaktueller Grundbuchsauszug wird durchgereicht.

---



**Tagesordnungspunkte:**

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

**Ad 2.) Instandhaltungsarbeiten**

Pkt. 2) der Tagesordnungspunkte wird vorgezogen und Hr. Bosak berichtet:

**Instandsetzung der allg. elektrischen Anlage (Stiegenhaus/Garage) / Revitalisierung Stiegenhaus:**

Wie Sie durch die letzten Versammlungen und Aussendungen der Verwaltung wissen, wurde 2025 die allgemeine elektrische Anlage in der Garage sowie Stiegenhaus saniert und im Zuge dieser Arbeiten die Revitalisierung des Stiegenhauses durchgeführt.

Nächste Woche (**Anmerkung:** Donnerstag, 16.10.2025) findet die Schlussbegehung über die Mängelbehebung BAU statt. Die Nachträge in der Projektierung hielten sich in Grenzen, die Arkadenbeleuchtung wurde mitgemacht. Es gab Vandalismus bei einer Müllraumtür, die gegen ein robusteres Modell getauscht wurde.

Ebenso mussten nach Generalüberholung der ALU-Portale defekte Schließbleche und Arretierungen erneuert werden, was im Vorfeld noch nicht absehbar war.

Für die Wasserinstallationsleitungen in allen Gangdecken musste eine Aufhängung gefunden werden. Zuvor lag sie auf der alten Zwischendecke auf.

Dennoch konnte man auf dem Niveau der Auftragssummen bleiben. Das selbst auferlegte Ziel der Verwaltung, in Bezug auf die Rücklagenentwicklung einen Einmalerlag zu vermeiden, konnte somit erreicht werden.

Die reinen Gewerke-Kosten werden nach kompletter Abrechnung ca. 192.000 € netto umfassen. Davon anteilig ca. 53.000 € für die Elektrosanierung. Die Kosten für Projektierung/Ausschreibung/ÖBA (Bau und Elektro) machen rund 16.000 netto € aus.

Anmerkung: Die alte Briefkastenanlage wird nun entfernt. Wird mit Aussendung des Protokolls bereits erfolgt sein.

**Grundsätzliches zur Instandhaltung:**

Dadurch, dass die Gebäudeversicherungen mittlerweile allesamt sensibilisiert sind, (wird mitunter auch mit den Unwetterkapriolen von 09/2024 und der daraus resultierenden Anhäufung an Wasserschäden zusammenhängen), kommt es im Bereich der Sparte Leitungsschaden vermehrt zur Ablehnung von Leistungen, was sich dann deutlicher in der laufenden Instandhaltung niederschlägt.



Die Instandsetzung der Hauptwasserabspernung wurde uns z.B. abgelehnt, weil diese Schieberventile als hier nicht mitversicherte „angeschlossene Einrichtung“ gesehen wurde und nicht als Ventil, trotz mehrfacher Intervention seitens der Verwaltung.

Eine erforderliche Sanierung im Kanalstrang der Nassgruppen im 1.OG im Bereich Noodleking wurde seitens der Versicherung nur anteilig übernommen, weil der Riss noch keine Leckage darstellte.

Im Bereich der Kamine (TOP 25 und TOP 2) gab es dieses Jahr erforderliche Ausschleifarbeiten. Zusätzlich war beim Kamin TOP 25 eine Fangverlängerung zur Erreichung der wirkungsvollen Fanghöhe erforderlich. Wie auch schon im Protokoll der letzten Versammlung angemerkt versucht die Verwaltung exklusiv für diese Arbeiten auch 2026 einen Puffer von noch ca. 20.000 € vorzuhalten. Auf den Abruf durch den RFK hat die Verwaltung keinen Einfluss.

### **Ad 1.) Stand und Dotierung der Rücklage**

#### **Reparaturrücklage:**

An Reparaturrücklage wird derzeit lediglich die **gesetzliche Mindestdotierung** von monatlich € 1,06 je m<sup>2</sup> Nutzfläche lt. WEG und Aufteilung nach Nutzwerten eingehoben.

Dies ergibt eine Jahreseinhebung in der Höhe von € 42.562,68.

Der aktuelle Stand beträgt per heute (09.10.2025) rd. € 53.000,00 wobei noch 2 Rechnungen offen sind. Nach Berücksichtigung aller offenen Kosten wird der Stand der Rücklage zum Jahresende rd. € 10.000,00 betragen. Unter Hinzuzählung der Einnahmen November und Dezember wird der

**Stand zum 31.12.2025 voraussichtlich rd. € 17.000,00 betragen.**

Zum 01.01.2026 erfolgt eine gesetzliche Erhöhung der Mindestdotierung auf € 1,13 je m<sup>2</sup>.

**Unter Verweis auf die Ausführungen unter Punkt 2.) wird die Rücklage ab 01.01.2026 auf jährlich € 58.200,00 (ds. rd. 1,45 je m<sup>2</sup>) angehoben.** Diese Erhöhung ist vorläufig begrenzt auf ein Jahr. Die Hausverwaltung wird die Kostenentwicklung der Liegenschaft im Jahr 2026 beobachten und die Eigentümer mit der Vorausschau für 2027 über die weitere Dotierung der Rücklage informieren.

---

#### **Betriebskosten:**

Aufgrund der nach wie vor anhaltenden Rezession und Inflation und um Ihnen künftig hohe Nachzahlungen zu ersparen, werden die Betriebskostenkonti 2026 um rund 3 % erhöht, sohin von jährlich € 73.800,00 auf € 75.960,00 angepasst.



### Ad 3.) Allfälliges

#### **Lagerungen / Müll:**

Seit Jahren und mit hohem zeitlichem und finanziellem Aufwand (Aussendungen, Aushänge, Briefsendungen, Emails, Telefonaten) weist die Hausverwaltung auf die phasenweise untragbare Situation punkto Müllentsorgung und Mülllagerungen hin.

**Die gesonderten Entsorgungen und Reinigungen verursachen für die Eigentümer hohe Kosten, welche über die Betriebskostenabrechnung zu tragen sind.**

Wir weisen erneut darauf hin, dass aus **gesetzlichen sowie versicherungs- und feuerpolizeilichen Gründen** das Lagern jeglicher Gegenstände (Brandlasten) auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie Stiegenhaus und Gänge, Garagen, aber auch im Müllraum verboten ist.

**Es drohen Anzeigen, Strafen und die Leistungsablehnung der Versicherung im Brand-schadensfall!!!**

**Eigentümer, die Ihre Wohnung vermietet haben, ersuchen wir um Weiterleitung dieser Aufforderung bzw. Veranlassung der Entfernung. Als Eigentümer haften Sie.**

Wir ersuchen die Eigentümer um Kenntnisnahme, dass die Möglichkeiten der Hausverwaltung, das Fehlverhalten von Bewohnern (seien es Eigentümer oder deren Mieter) zu unterbinden, auf das Auffordern bzw. Hinweisen beschränkt sind. Der Gesetzgeber hat dem Hausverwalter diesbezüglich keine Möglichkeit eingeräumt, gegen einen Eigentümer oder dessen Mieter rechtlich vorzugehen. Diese Rechte liegen bei den Miteigentümern untereinander (zB. Eigentumsfreiheitsklage, Klage auf Besitzstörung, Unterlassung etc.).

---

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

Ende: 17:30 Uhr

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