

Protokoll

Eigentümerversammlung

Am Professorfeld 3 - 5, 5023 Koppl

am 19.04.2023 um 17:00 Uhr

Landgasthof Holznerwirt, 5031 Eugendorf

Lt. Anwesenheitsliste waren 8.824 von 14.852 Anteile lt. Grundbuch (59,41 %) anwesend bzw. vertreten.

Herr Thomas Kletzmayer, Geschäftsführer der Alpen Real Immobilien GmbH, begrüßt die anwesenden WohnungseigentümerInnen und beginnt die Eigentümerversammlung entsprechend der Tagesordnung.

2) Vorstellung Alpen Real Immobilien GmbH

Ihre neue Hausverwaltung ist bereits seit über 30 Jahre in den Bereichen Immobilienverwaltung, Immobilienvermittlung sowie Projektentwicklung/Bauträger tätig. Vom Sitz am Steyrer Stadtplatz aus werden von 12 MitarbeiterInnen rund 200 Liegenschaften österreichweit betreut. Ihren Ansprechpartner, Herrn Permadinger, erreichen Sie unter +43 7252 45593 16, christoph.permadinger@alpenreal.at sowie über die Alpen Real App.

3) Information Heizungsanlage, neuer Ablauf Störungsmeldungen

Bei Übernahme der Verwaltung zu Jahresbeginn 2023 wurden Störungen bei Equans erst registriert, wenn BewohnerInnen telefonisch mit der Störungshotline Kontakt aufgenommen haben. Der automatische Mailversand einer Störungsmeldung der Heizungssteuerung erfolgte „nur“ an den Störungstechniker, welcher außerhalb der Normalarbeitszeit Mails nicht regelmäßig abrufen. In unserem Auftrag wurden beim automatischen Mailversand der Störungsmeldungen auch die Mailadresse der 24/7 Störungshotline von Equans hinterlegt, wodurch Störungsmails unmittelbar gelesen und die Störungshotline aktiv auf den Störungstechniker zugehen kann. Außerdem wurden auch Mailadressen der Alpen Real hinterlegt, sodass wir über den Störungsverlauf informiert sind.

Hr. Dr. Kretschmer bittet, Detailinformationen zum Vertrag zu erwähnen: Die Heizanlage steht lt. Wärmelieferungsvertrag im Eigentum von Equans, die ordentliche Vertragslaufzeit beträgt 20 Jahre (bis Ende April 2035), nach Ablauf der ordentlichen Vertragslaufzeit verlängert sich der Vertrag um 5 Jahre, sofern er nicht 6 Monate davor von einem der Vertragsteile aufgekündigt wird. Außerdem besteht nach Ablauf des Vertrages eine Kaufoption an der Heizanlage samt Zubehör, wobei sich der Kaufpreis nach dem Zeitwert der Anlage berechnet.

4) Hausbetreuung ab 01.04.2023

Wie in unserem Informationsschreiben vom 27.03.2023 zur Hausbetreuung ab 01.04.2023 mitgeteilt, haben wir die Hausbetreuung Ihrer Liegenschaft neu ausgeschrieben. Wir haben drei Angebote, welche dem von uns erstellten Leistungsverzeichnis vollumfänglich entsprechen, erhalten. Bei einem weiteren Angebot war die geforderte Leistung nur teilweise abgedeckt, ein Unternehmen hat aus Kapazitätsgründen abgesagt.

Von den Angeboten war jenes der Daniel Nagy facility services nicht nur das kostengünstigste, sondern war es auch der einzige Anbieter mit einem Hausbetreuer, welcher in der Wohnanlage wohnt, wodurch ein Service im Bedarfsfall rund um die Uhr sichergestellt wird.

Sie erreichen Herrn Daniel Nagy unter +43 664 12 40 931, unter daniel.nagy.sbg@outlook.com, sowie am Professorfeld 1P, Top 4.

WohnungseigentümerInnen, bei welchen Bedarf an Hausbetreuungstätigkeiten innerhalb der Wohnungseigentumseinheit (Garten, Terrasse) besteht, bitten wir, sich direkt mit Herrn Daniel Nagy in Verbindung zu setzen.

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass wir mit Herrn Daniel Nagy eine Kernarbeitszeit Montag – Freitag von 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr vereinbart haben und in dieser Zeit KEINE Dienstleistungen in einzelnen Wohnungseigentumseinheiten möglich sind!

Einzelne WohnungseigentümerInnen bringen Ihre Unzufriedenheit zur Beauftragung und zur Reinigungsqualität der neuen Hausbetreuung zum Ausdruck, die Mehrheit der anwesenden WohnungseigentümerInnen äußert sich mit einem klaren Bekenntnis, der neuen Hausbetreuung keine Steine in den Weg zu legen und bereits nach dieser kurzen Zeit die Verbesserung der Qualität der Hausbetreuungstätigkeit für die Wohnanlage festgestellt zu haben.

Ein persönliches Kennenlernen des neuen Hausbetreuers, Herrn Daniel Nagy, wird sich im Laufe seiner Tätigkeit bei einem Aufeinandertreffen in der Anlage jedenfalls ergeben. Sollte jemand unser Angebot, einen gemeinsamen Kennenlernermin in der Anlage zu vereinbaren, wahrnehmen wollen, geben Sie uns bitte Bescheid.

5) Gewährleistungsthemen

Hr. Kletzmayr informiert über den Inhalt des Schreibens von Stiller & Hohla Immobilien Treuhänder GmbH vom 13.09.2022, welches allen WohnungseigentümerInnen zugesandt wurde. Die darin angeführten Gutachten erhalten Sie in digitaler Form zugesandt.

Außerdem wurden uns bereits weitere Mängelmeldungen zugestellt bzw. haben wir bei unseren Begehungen Mängel wahrgenommen:

- Vereisung der Stahlketten und somit starke Gewichtsbelastung der Wasserabläufe
- Geländerbefestigungen, zB Zeile L 4/2
- Rostige Schachtdeckel vor Garagenzugängen sowie auf Gehwegen

Alle WohnungseigentümerInnen werden gebeten, wahrgenommene Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wenn möglich mit Foto, bis spätestens 25.05.2023 per Mail an christoph.permadinger@alpenreal.at zu senden. Im Anschluss werden wir die gesammelten Werke mit Herrn Dipl.-Ing. Mayrhofer von Steiner & Wanner in einem persönlichen Gespräch durcharbeiten, bei welchem sicherlich die Begleitung einzelner WohnungseigentümerInnen von Vorteil wäre. Sollten Sie sich dazu bereit erklären, bitten wir Sie uns dies mitzuteilen. Danke.

6) **Benützung Besucherparkplätze und Einfahrt in die Wohnanlage**

Die Besucherparkplätze in der gesamten Wohnanlage sind für BesucherInnen. Eine dauerhafte Benützung durch BewohnerInnen ist gesetzlich untersagt! Auch die Einfahrt in die Wohnanlage ist ohne größere Ladetätigkeit nicht erlaubt. Möbellieferung = größere Ladetätigkeit, Lebensmitteleinkauf \neq größere Ladetätigkeit!!!

Gültigkeit: für Alle (WohnungseigentümerInnen, MieterInnen, BewohnerInnen, Gäste bei Vermietung als Ferienunterkunft).

Die Hausverwaltung hat keine rechtliche Handhabe gegen Dauerparker auf Besucherparkplätzen oder in die Anlage einfahrenden Fahrzeuge, dies muss durch einzelne WohnungseigentümerInnen mittels Besitzstörungsklage erfolgen.

7) **E-Ladestationen in den Tiefgaragen**

Lt. Wohnungseigentumsvertrag II. 5. sind EigentümerInnen berechtigt, Steckdosen anzubringen und die dafür notwendige Verkabelung zum eigenen Stromzähler in Abstimmung mit der Hausverwaltung herzustellen.

Lt. WEG-Novelle 2022 zählt die Errichtung einer Möglichkeit zum Langsamladen eines Elektrofahrzeuges zu privilegierten Maßnahmen, welche mittels Zustimmungsfiktion genehmigt werden kann.

LANGSAMLADEN: einphasiges Laden mit 3,7 kW bzw. 5,5 kW → KEIN SCHNELLADEN!!!

Zustimmungsfiktion: Die Zustimmung der Eigentümer gilt dann als erteilt, wenn diese von der geplanten Änderung ordnungsgemäß verständigt wurden, sie nicht anschließend innerhalb von zwei Monaten widersprochen haben und darüber hinaus eine privilegierte Maßnahme vorliegt.



Die anwesenden WohnungseigentümerInnen informieren Herrn Thomas Kletzmayer, dass es in der Vergangenheit bereits eine Konzepterarbeitung von der Vorverwaltung mit der Salzburg AG geben sollte und diese für die weitere Bearbeitung eingeholt werden soll.

8) **Überfüllung Müllraum Ebene 4, Änderung der Sperrbarkeit**

Der Müllraum auf Ebene 4 ist ausschließlich für den 2. Bauabschnitt, wird aber aufgrund der Zutrittsmöglichkeit mit dem Wohnungsschlüssel auch von Bewohnern des 1. Bauabschnittes genutzt. Es besteht leider keine Möglichkeit, einen Zylinder, welcher nur mit Schlüsseln des 2. Bauabschnittes gesperrt werden kann, zu produzieren. Die Schließanlage ist leider nicht so konzipiert. Die Hausverwaltung schlägt den Einbau eines Digitalzylinders mit Datenträger vor. Jede Wohnung erhält zwei Datenträger. Kostenpunkt rund € 2.300,--, wobei diese Kosten laut Schätzung der Hausverwaltung nach spätestens zwei Jahren durch Kosteneinsparung bei der Müllentsorgung ausgeglichen sein würden. Aufgrund der positiven Rückmeldungen in der Eigentümerversammlung wird diese Maßnahme umgesetzt. Sobald die Datenträger eingetroffen sind, wird die Ausgabe der Datenträger an die WohnungseigentümerInnen organisiert, erst danach der Zylinder getauscht. Die Kosten werden aus der Rücklage bestritten.

Die Müllräume des 1. Bauabschnittes befinden sich im 1. Bauabschnitt. Bitte auch die MieterInnen und Urlaubsgäste entsprechend informieren.

9) **Inbetriebnahme Paketraum, Montage Türschließzylinder mit Zahlencode**

Der Paketraum wurde mit einem Zylinder mit Zahlencode ausgestattet und ist mit folgender Tastenkombination zu öffnen  005023 . Im Paketraum wurden Regale montiert. Bitte den PaketzustellerInnen im Zuge der Erteilung einer Abstellgenehmigung die Tastenkombination mitteilen.

Der Lichtschalter im Paketraum soll gegen einen Bewegungsmelder getauscht werden.

10) **Anschaffung Schlüsselsafes und Montage im Paketraum**

Aufgrund mehrerer Anfragen zum Thema Schlüsselsafes schlägt die Hausverwaltung vor, Schlüsselsafes an einer Wandseite im Paketraum anzubringen und zu kennzeichnen. In den Paketraum haben HausbewohnerInnen, welchen der Zahlencode bekannt ist, ohne Schlüssel Zutritt. Kosten pro Schlüsselsafe inkl. Montage € 35,--.

Auf Ersuchen anwesender WohnungseigentümerInnen wird die Hausverwaltung noch einen Vorschlag inkl. Angebot für die Anbringung von Schlüsselsafes außerhalb des Paketraumes ausarbeiten.

11) **Vorbeugender Brandschutz, Lagerungen Tiefgarage sowie auf Flucht- und Rettungswegen**

Lagerungen auf Allgemeinflächen, in den Stiegenhäusern, Kellergängen usw. sowie auf den Garagenplätzen sind aus feuerpolizeilichen Gründen untersagt. WohnungseigentümerInnen werden gebeten, dies auch ohne regelmäßiger Schreiben einzuhalten! Denken Sie daran, dass im Stiegenhaus abgestellte Gegenstände auch Ihre Rettung im Notfall behindern und dadurch wertvolle Minuten verloren gehen!

12) Hundekot in den Grünflächen

Trotz mehrerer Kotbeutelentnahmestellen im View² liegt nicht nur rundum die Wohnanlage, nein, sogar MITTEN in der Wohnanlage Hundekot in unvorstellbarem Ausmaß.

HUNDEKOTBESEITIGUNGSPFLICHT: Personen, denen die Verwahrung oder Beaufsichtigung von Hunden obliegt, haben den Kot Ihrer Hunde unverzüglich zu beseitigen. Gefährdungen für die menschliche Gesundheit durch mit Parasiten wie Giardien und Bandwürmern kontaminierten Hundekot sind zu unterbinden! Die Infektionsgefahr ist groß, besonders Kleinkinder sind durch den Kot einem Risiko ausgesetzt. Kommt Hundekot auf die Schuhsohle, trägt man die ungeliebten Gäste ins Haus!

Die anwesenden WohnungseigentümerInnen haben Herrn Kletzmayr Namen von VerursacherInnen genannt, mit welchen zusätzlich zum Protokoll Kontakt aufgenommen werden möge.

13) Information zu möglichen Bezahlssystemen für Benützung Wasch- und Trockenräume

Auf Ersuchen mehrerer WohnungseigentümerInnen hat die Hausverwaltung die Ausstattung der Wasch- und Trockenräume mit Bezahlssystemen geprüft.

Münzzähler: einmalige Kosten € 1.925,-- netto.

Bargeldloses Bezahlssystem mittels Ladekarte: einmalige Kosten € 1.840,-- netto, laufende Kosten für die Abrechnung durch den Dienstleister: 3,5 % des Abrechnungsbetrages.

Die Ladekarte kann online oder in Trafiken, welche die WashComplete Ladebons anbieten, aufgeladen werden.

Die Kosten/Einnahmen pro Waschgang können von der Hausverwaltung eingestellt werden.

Vorschlag der Hausverwaltung: € 2 pro Wasch-/Trockengang.

Eine Entscheidung wird mittels Umlaufbeschluss herbeigeführt.

Außerdem wird der Einbau einer Zeitschaltuhr zur Einhaltung der Ruhezeiten 22:00 – 06:00 Uhr beauftragt.

14) Rücklagen

Von Stiller & Hohla, Stand 31.12.2022, übernommen:

Rücklage allgemein:	€	62.722,28	(jährl. VS €	57.031,68)
Rücklage Haus 11:	€	2.333,46	(jährl. VS €	1.032,96)
Rücklage Haus 12:	€	3.547,01	(jährl. VS €	1.059,84)
Rücklage Haus 15+16:	€	2.681,04	(jährl. VS €	1.541,88)
Rücklage Haus 17:	€	7.688,06	(jährl. VS €	2.052,48)
Rücklage Haus 18:	€	4.686,02	(jährl. VS €	1.196,16)

€ 0,60 mtl. pro m² Nutzfläche.

Die Hausverwaltung wird die Rücklagenvorschreibung ab 01.01.2024 auf die gesetzlichen € 0,90 pro m² Nutzfläche anheben.

15) Alpen Real App als Kommunikationsplattform für EigentümerInnen und Hausverwaltung

Aktuell nutzen knapp 30 % der WohnungseigentümerInnen des View² die vielen Vorteile der Alpen Real App. Nicht nur die vereinfachte Kommunikation mit der Hausverwaltung, sondern auch die zeitlich unabhängige Verfügbarkeit Ihrer Dokumente (Vorschreibungen, Abrechnungen, WE-Vertrag, Nutzwertgutachten, Leistungsverzeichnis Hausbetreuung, Notfallkontakte) sollten Grund genug dafür sein, die für Sie kostenlose App zu nutzen! Sollten Sie noch keine Einladung zur App erhalten haben, bitten wir um ein kurzes Mail an Herrn Permadinger.

16) Allfälliges

- a) Der Wunsch nach einer Haus- und Garagenordnung wird vorgebracht. Die Hausverwaltung übermittelt in der Beilage einen Entwurf.
- b) Frau Pröll ersucht um Rückmeldung der Hausverwaltung wegen Russ auf der Terrasse sowie an der Außenseite des Kamines.
- c) Ein allgemeiner Fahrradraum wird gewünscht, die Hausverwaltung wird die Möglichkeit, einen leeren Allgemeinraum dafür nutzen zu können, prüfen.
- d) Grünschnittentsorgung bitte bei der Müllinsel Gruberfeld!!! NUR Grünschnitt, KEINEN Rasenschnitt, diesen bitte in die Biotonne! Plan Müllinsel Gruberfeld in der Beilage.
- e) Die Intervalle Mattentausch EDER sollen im Sommer ausgedehnt werden.
- f) Bei jenen Kellerraumtüren, welche an der Außenseite einen Drücker montiert haben, wird dieser gegen einen Knauf getauscht. Somit gehören unversperrt zugängliche Kellertüren der Vergangenheit an.
- g) Ansichtsplan View² wird in der App zur Verfügung gestellt.
- h) Die Beschilderung der Ausfahrt aus dem View², die Beleuchtungsmöglichkeit der Zufahrt sowie der Straßenübertrittsstelle Richtung Spielplatz wird von der Hausverwaltung geprüft.
- i) Die Bewegungsmelder Lift Ebene 4, Promenade Top 1 – 3 lösen ständig aus und sollen geprüft werden.

Beilagen:

Anwesenheitsliste

Plan Müllinsel Gruberfeldstraße

Entwurf Haus- und Garagenordnung