

Protokoll
Eigentümerversammlung
Am Professorfeld 3 - 5, 5023 Koppl
am 19.03.2024 um 19:00 Uhr
Hotel Gasthof Am Riedl, 5321 Koppl

Lt. Anwesenheitsliste waren 6.814 von 14.852 Anteile lt. Grundbuch (45,88 %) anwesend bzw. vertreten.

1) Begrüßung

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

2) Rückblick 2023

Herr Thomas Kletzmayer berichtet über die Fortschritte und Maßnahmen, die im Jahr 2023 durchgeführt wurden, darunter:

- Einführung einer automatischen Störungsmeldung für die Heiz-/Warmwasseranlage an die Störungshotline von EQUANS sowie Alpen Real.
- Wechsel der Betreuung der technischen Einrichtungen von APLEONA zu Next Level Services GmbH.
- Überprüfung und Optimierung der Gebäudeversicherung, Wechsel Versicherung von Uniqa zu Wiener Städtische mit einer Prämienreduktion von 5 % sowie einer Verbesserung der Versicherungsdeckung.
- Umstellung von Teilwartung auf Vollwartung (OTIS).
- Installation von wasserdichten Wasseranschlüssen (Kemper Armaturen) auf den Allgemeinflächen, die verriegelbar sind.
- Montage Schlüsseltresore in den Paketräumen
- Inbetriebnahme Paketräume (Einbau Regale sowie Zylinder mit Zifferncode)
- Beschlussfassung Münzzähler für Waschräume (Einbau 2024)

3) Vorschau 2024

- **Beleuchtung der Zufahrt:** Wir planen, die Beleuchtung der Zufahrt zu verbessern, um die Sicherheit und den Komfort für alle Bewohner zu erhöhen.
- **Befestigung des Weges zum Spielplatz:** Ein wichtiger Schwerpunkt wird die Befestigung des Weges zum Spielplatz sein, um einen leichteren und sichereren Zugang für Familien und Kinder zu gewährleisten.
- **Gestaltung einzelner kleiner Grünflächen in der Wohnanlage:** Wir werden uns darauf konzentrieren, die Gestaltung und Pflege einzelner kleiner Grünflächen innerhalb der Wohnanlage zu verbessern, um eine angenehmere Umgebung für alle BewohnerInnen zu schaffen.

- **Herstellung einer Wasserzirkulation im Löschwasserteich:** Ein weiteres Projekt wird die Herstellung einer Wasserzirkulation im Löschwasserteich sein, um einerseits die Wasserqualität zu verbessern und ökologische Lebensräume zu fördern, andererseits aber die Kosten für die regelmäßig notwendige Schlammmentsorgung einzusparen.
- **Einrichtung eines Fahrradabstellplatzes:** Wir planen die Einrichtung eines Fahrradabstellplatzes, um die Nutzung von Fahrrädern als umweltfreundliches Verkehrsmittel zu fördern und gleichzeitig die Sicherheit und Ordnung in der Wohnanlage zu verbessern.

4) Betriebskostenabrechnung 2023

Die Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung für das Jahr 2023 wird bis spätestens zum 30. Juni 2024 erstellt. Aufgrund der Notwendigkeit einer Grundreinigung entstanden einmalig höhere Kosten für die Hausbetreuung, die folgende Maßnahmen umfassten:

- Entfernung von Rigolen und Abdeckgittern an vielen Stellen, die nur mit hohem Krafteinsatz herausnehmbar waren.
- Installation von Fußabstreifern vor den Haus- und Wohnungseingangstüren.
- Reinigung der Stiegenhäuser und anderer Allgemeinflächen wie Müllräume und Zugänge aus der Tiefgarage.
- Entfernung von Splitt nach dem Winterdienst.

Die Kosten für diese Maßnahmen betrugen insgesamt € 12.096,-- netto und sind in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 enthalten.

Anregung von Fr. Weinzierl-Tanczos: Die „doppelten“ Kosten sollen bei der ehem. Hausbetreuung Bauchinger Value Enhancing Services GmbH eingefordert werden. Sollte sich die Hausbetreuung Bauchinger Value Enhancing Services GmbH dazu nicht bereit erklären, sollte für die Einforderung auch der Rechtsweg beschritten werden. Eine Entscheidung erfolgt mittels Umlaufbeschluss.

Die aktuellen Kosten der Hausbetreuung belaufen sich für die WEG Am Professorfeld 3-5, 5023 Koppl auf € 4.253,21 netto monatlich.

Anmerkung von Hrn. Mag. Hartl: Einige Dinge wie Leuchtmitteltausch jedoch auch die Reinigung der Hauszugänge werden von Hrn. Nagy nicht ordnungsgemäß erledigt. Die Hausverwaltung wird mit Hrn. Nagy das Leistungsverzeichnis erneut besprechen.

5) Gewährleistungsthemen

Mängeln in den Wohnungen sind direkt dem Bauträger zu melden.

Bei Mängel an den allgemeinen Teilen wie Fassade, Balkonen usw. bitten wir Sie, diese der Verwaltung zu melden.

Es wird darüber informiert, dass die grundlegende Gewährleistung für alle Bauteile abgelaufen ist. Die Mängelfreiheit nach Ende der Gewährleistung wurde durch einen Sachverständigen, Herrn Kern von ARGE Sachverstand, bestätigt.

Des Weiteren wurde dem Austausch einzelner Fassadenbretter unter den Bedingungen zugestimmt, dass keine technischen Mängel vorliegen, weshalb nur optische Beeinträchtigungen beanstandet werden können.

Die Umsetzung erfolgt für Bauabschnitt 1 bis 2024 und Bauabschnitt 2 bis Ende 2025.

Der maximale Stundenaufwand für den Zimmerer beträgt 100 Gesamt-Arbeitsstunden zuzüglich Material.

Begehung am 21.09.2023 mit Hrn. DI (FH) Christoph Mayrhofer (Steiner & Wanner Wohnbau GmbH)

Bei der Begehung wurden die Außenlampen von Herrn DI Mayrhofer als geeignet für den Außenbereich eingestuft.

Herr DI Mayrhofer weist darauf hin, dass sämtliche sichtbare Risse und andere Mängel an der Fassade, insbesondere im Bereich der Raffstorekästen, der Fensterbankanschlüsse, der Sockel, usw. durch einen von der WEG beauftragten Sachverständigen begutachtet werden müssen. Dabei ist es entscheidend, dass dieser Sachverständige Bauteilöffnungen durchführen lässt, um etwaige Mängel nachweisen zu können.

Erst nach Vorliegen eines entsprechenden Gutachtens kann Herr DI Mayrhofer die ausführenden Unternehmen trotz abgelaufener Gewährleistungsfrist belangen.

Möglicher Sachverständiger für das benötigte Gutachten

ARGE Sachverstand GmbH & Co KG

Adresse: Pfeifergasse 6, 5020 Salzburg

Ansprechpartner: Herr Baumeister Ing. Maximilian Altmann

Stundensatz: € 215,-- (exkl. USt)

Nebenkosten: 19 % zusätzlich zum Stundensatz

Kilometergeld wird gesondert berechnet

Kostenschätzung für das Gutachten inklusive Bauteilöffnungen:

€ 6.000,-- netto zuzüglich 20 % USt.

Eine Entscheidung, ob die ARGE Sachverstand GmbH & Co KG mit der Gutachtenerstellung beauftragt werden soll, wird mittels Umlaufbeschluss herbeigeführt.

Grünspan (Algen) an der Fassade

Nach Abschluss der Thematik bezüglich der Gewährleistungs-Fassadenschäden werden wir eine Empfehlung zur Entfernung des Grünspans/der Algen an der Fassade einholen, welche an die EigentümerInnen kommuniziert wird.

Notizen und Hinweise der Anwesenden

Am Haus F wurden mehrfach Fassadenschäden ausgebessert, jedoch sind immer noch Schäden vorhanden sowie Putzablösungen und Risse.

6) E-Ladestationen in den Tiefgaragen

Zu Beginn wurde angemerkt, dass bisher kein Konzept der Salzburg AG vorhanden war.

In jedem Bauabschnitt besteht die Möglichkeit, eine Reserve-Anschlussleistung von 200 kW zu erwerben, um den Bedarf zu decken.

a) Ausführung über Salzburg AG

Im Dezember 2023 fand eine Besprechung vor Ort mit Hrn. Hans-Peter Buchegger von der Salzburg AG sowie Hrn. Ing. Harald Roeder vom Ing.-Büro Bermadinger (Elektroplaner der Anlage) statt. Dabei wurde besprochen, wie eine mögliche Ausführung der Salzburg AG abläuft. Es wird pro Bauabschnitt ein Zählpunkt installiert, die Abrechnung erfolgt über das Lademanagement der Salzburg AG. Der Tarif entspricht dem Haushaltstarif der Salzburg AG (Strom Privat OK) und die Abrechnung erfolgt mittels einer Ladekarte. Die Möglichkeit zur Dienstwagenabrechnung ist gegeben.

Die geschätzten Kosten belaufen sich **ohne Gewähr** auf etwa € 200.000,-- pro Bauabschnitt. Die voraussichtlichen Kosten pro Stellplatz inklusive einer Wallbox betragen somit rund € 4.000, wobei aktuell eine Förderung von € 1.800 möglich ist."

b) Ausführung ohne Bindung an Salzburg AG mit vorheriger Konzepterstellung

Die Next Level Services GmbH kann ein konkretes Konzept erstellen, welches ausschreibungsfähig ist. Dies ermöglicht es uns, vergleichbare Angebote von anderen Firmen auf der Grundlage dieses Konzepts einzuholen. Das Konzept enthält eine Analyse der IST-Situation sowie eine Kostenschätzung und einen Variantenvergleich. (Vollkosten über 10 Jahre)

- Option 1: Wallbox an Wohnungszähler mit Lastmanagement
- Option 2: Wallboxen an separatem Stromzähler mit Lastmanagement
- Option 2.1: Kauf der Hardware und Verwendung eines Verrechnungssystems
- Option 2.2: Charging-as-a-Service (keine Investitionskosten, nur kWh-Preis)

Die Kosten für die Konzepterstellung belaufen sich auf etwa € 4.000,-- netto für die gesamte Wohnanlage inklusive dem Bauabschnitt 2 (Am Professorfeld 3-5). Bei 232 Garagenplätzen der Gesamtanlage ergeben sich Kosten für diese Konzepterstellung in Höhe von € 17,25 netto pro Garagenplatz, zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Eine Entscheidung, ob die Konzepterstellung um ca. € 17,25 netto pro Garagenplatz zzgl. 20 % UST beauftragt werden soll, erfolgt mittels Umlaufbeschluss. Als Abstimmungseinheit wird die Gesamtheit der Garagenplätze herangezogen.

7) 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 ≠ 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.

Auf Wunsch einzelner Wohnungseigentümer prüft die Hausverwaltung, unter welchen rechtlichen Voraussetzungen die Hausverwaltung im Namen der WEG Besitzstörungsklage einbringen kann.

8) 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 Hundekot einem Risiko ausgesetzt. Kommt Hundekot auf die Schuhsohle, trägt man die ungeliebten Gäste ins Haus!

Falls Sie feststellen bzw. beweisen können, dass jemand den Hundekot nicht beseitigt, bitten wir Sie, dies der Gemeinde sowie uns zu melden. (Der Hund muss ordnungsgemäß bei der Gemeinde registriert sein.)

9) Vorbeugender Brandschutz; Lagerungen Tiefgarage sowie auf Flucht- und Rettungswegen

Gemäß § 2 Salzburger Feuerpolizeiordnung hat sich jeder so zu verhalten, dass das Entstehen oder das Weitergreifen von Bränden verhindert und die Brandbekämpfung nicht erschwert wird. Auch die Haus- und Garagenordnung untersagt in Punkt 13g) das Abstellen von Gegenständen auf den Abstellplätzen. Gestattet ist neben dem Abstellen eines Kfz die Lagerung folgender Gegenstände auf den KFZ-Stellplätzen in den Garagen:

- Je Autoabstellplatz 4 Autoreifen (Felgen + Reifen)
- Dachträger für das Kraftfahrzeug
- Dachboxen für das Kraftfahrzeug
- Zubehör für das Kraftfahrzeug (zB.: Schneeketten, Wagenheber)

Explizit möchten wir darauf hinweisen, dass jegliche Lagerung von Gegenständen auf den Allgemeinflächen, einschließlich der Stiegenhäuser, untersagt ist.

Bei Nichteinhaltung dieser Bestimmungen wird aus Haftungsgründen das Brandschutzprotokoll, welches monatlich vom TÜV erstellt wird und alle unsachgemäßen Lagerungen darin angeführt werden, einer Anwaltskanzlei übergeben, um die Einhaltung der Regeln durchzusetzen. Wir appellieren an alle Bewohnerinnen und Bewohner, diese Vorschriften zu respektieren, um die Sicherheit und Ordnung in Ihrer Wohnanlage zu gewährleisten.

10) Rücklagen

Stand per 31.12.2023

Rücklage allgemein:	€	112.174,70
Rücklage Haus 11:	€	3.564,87
Rücklage Haus 12:	€	4.745,55
Rücklage Haus 15-16:	€	4.313,39
Rücklage Haus 17:	€	9.940,88
Rücklage Haus 18:	€	5.981,81

Bis 31.12.2023 wurden € 0,69 mtl. pro m² (Gesamt-)Nutzfläche vorgeschrieben.

Die Hausverwaltung hat die Rücklagenvorschreibung ab 01.01.2024 auf die gesetzlich vorgeschriebenen € 1,06 pro m² Nutzfläche angehoben.

jährliche Vorschreibung 2024:

Rücklage allgemein:	€	86.521,68	(2023: € 57.031,68)
Rücklage Haus 11:	€	1.567,08	(2023: € 1.032,96)
Rücklage Haus 12:	€	1.607,76	(2023: € 1.059,84)
Rücklage Haus 15-16:	€	2.339,04	(2023: € 1.541,88)
Rücklage Haus 17:	€	3.113,52	(2023: € 2.052,48)
Rücklage Haus 18:	€	1.814,76	(2023: € 1.196,16)

11) 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 Hörmann.

12) Allfälliges

a) Fehlende Hausmeisterschlüssel

- Es wurde darauf hingewiesen, dass fünf „HM“-Schlüssel fehlen. Diese Schlüssel sperren 119 Zylinder (betrifft Stiegenhäuser, Technikräume, Strom,... somit auch sensible Bereiche) in der gesamten Anlage und sind nicht nur für den Hausmeister bestimmt, sondern wurden an verschiedenen Firmen, welche diese benötigen ausgegeben. Laut dem Schließplan sollten 15 Stück dieser Schlüssel vorhanden sein, es konnten jedoch nur zehn Stück aufgeklärt werden. Aufgrund der fehlenden Aufklärung der übrigen 5 Stück kann nicht kontrolliert werden, wer Zugang zu diesen Bereichen hat!!!
- Die Kosten für den Austausch der 119 Zylinder betragen € 26.084,31 netto inkl. Arbeitszeit
- Die Entscheidung ob der Austausch gewünscht ist sowie eine weitere Entscheidung, ob wir diese Kosten im Namen der WEG bei Stiller & Hohla einfordert und wenn notwendig auch auf dem Rechtsweg einfordert, erfolgt mittels zwei Umlaufbeschlüssen.

b) Vandalismus in der Anlage:

- Es wurde auf Vandalismus im BWT- und Heizraum hingewiesen. Herr Kletzmayer erklärt, dass daraufhin bei den kritischsten Räumen die HM-Zylinder bereits getauscht wurden, damit diese sicher versperrbar sind.
 - Neuerlicher Vandalismus wurde angesprochen: Der Briefkasten von Herrn Nagy (Hausmeister) wurde beschädigt. Es wurde berichtet, dass die Reifen von Herrn Dipl.-Kfm. Florian Hauser, Frau Andrea Hauser und Frau Tamara Weinzierl-Tanczos von Vandalismus betroffen waren.
- c) Beim Tausch der geeichten Wasser- und Wärmemengenzähler wurde festgestellt, dass manche Ventile korrodiert sind. Sollten Sie hier betroffen sein, geben Sie uns dies bitte bekannt.
- d) Um zu verhindern, dass die Paketdienste Pakete in den falschen Paketraum zustellen, werden wir in den kommenden Wochen die Beschriftungen der Paketräume anpassen.
- e) Die Erstellung eines Notfallplans, der den Rettungsweg zur Wohnung festlegt, wird vorgeschlagen. Die Hausverwaltung wird sich darum annehmen.
- f) Laut Herrn Böhm hat sich die Hausbetreuung seit dem Wechsel zur neuen Hausbetreuung Daniel Nagy facility services verschlechtert, beispielsweise war die Schneeräumung früher mit der Hausbetreuung Bauchinger Value Enhancing Services GmbH besser und die Waschküche inkl. der Waschmaschinen ist nun verschmutzter.

Die Hausverwaltung wird dies mit Herrn Daniel Nagy besprechen.

- g) Es wird ein Problem mit einer Waschmaschine angesprochen, bei der nach Einwurf von 4 € der Strom nach einer Minute ausfiel. Das Problem wurde inzwischen durch die Firma Elektro Radler behoben.
- h) Es wird darauf hingewiesen, dass Laub beim Hauszugang von Dr. Candido liegt und Herr Daniel Nagy gemäß Leistungsverzeichnis wöchentlich die Hauszugänge reinigen soll.
- i) Der Kellerdurchgang beim Aufzug wird aktuell als Verkehrsweg benutzt. Eine Einschränkung ist nicht möglich, da dies Allgemeinfläche ist. Herr Böhm weist darauf hin, dass bei der Benutzung des Kellerdurchgangs jedes Mal das Licht angeht, zudem bemerkt er eine deutliche Lärmbelästigung und das Eindringen von Laub und Schmutz.
- j) Ein Problem mit der Beleuchtung bei der Stiege vom Haus K aus dem Aufzug, wird besprochen - das Licht geht immer wieder an, obwohl niemand vorbeigeht. Die Hausverwaltung hat die Problembehebung beauftragt.
- k) Eine Führung einer Waschliste in den Waschräumen wird vorgeschlagen.
- l) Kontakt für die Programmierung der TG-Funkfernbedienungen:
 - Next Level Services GmbH, +43 7236 93084 200, office@next-level.at

Beilagen:

Anwesenheitsliste