

Wohnungseigentümergeinschaft
Stockwiese 5
5163 Mattsee

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Meller

Tel.: +43 (662) 2010 - 1043

Fax: +43 (662) 2010 - 8043

E-Mail: thomas.meller@gswb.at



GSWB+23085618 Kd. Nr. 00722-88888-3

Salzburg, 16.10.2023

Niederschrift über die ETV vom 12.10.2023

Stockwiese 5, 5163 Mattsee

**Niederschrift über die
Eigentümerversammlung
Stockwiese 5
5163 Mattsee**

Datum:	12.10.2023
Besprechungsort:	im Hobbyraum der Liegenschaft
Dauer:	17:00 Uhr - 19:30 Uhr
Anwesend:	lt. Anwesenheitsliste 52,00 % (jeweils berechnet nach Miteigentumsanteilen)
	<u>für die gswb:</u> Versammlungsleitung Herr Thomas Meller

Tagesordnung:

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
Bericht über besondere Vorkommnisse und wichtige gesetzliche Änderungen
Informationen über die Betriebs- und Heizkosten
Bericht über die finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft (Stand der Rücklage)
Gebäudezustandsbericht / Instandhaltungsvorschau
Informationen zur Gebäudeversicherung
Allfälliges und Sonstiges, Anfragen der Wohnungseigentümer
Zusammenfassung durch den Verwalter

Zu 1. Begrüßung - Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Meller begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer im Namen der Geschäftsführung der gswb.
Auf Einladung der Hausverwaltung ist der Inhaber der ortsansässigen Malerei Mack, Herr Malermeister Mack anwesend.

Mit einer Anwesenheit von 52,00 % der Wohnungseigentümer, gerechnet nach Miteigentumsanteilen, ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

Zu 2. Bericht über besondere Vorkommnisse und wichtige gesetzliche Änderungen

Wichtige gesetzliche Neuerungen:

WEG Novelle 2022

Mit 01.01.2022 gibt es eine Novelle zu einigen Paragraphen im Wohnungseigentumsrecht. Betroffen ist der § 16 WEG (Änderungen bei der Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes und von allgemeinen Bestandteilen der Liegenschaft):

So gilt in den Fällen der barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, der Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjektes sowie des Einbaus von einbruchssicheren Türen, die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt, wenn er von der geplanten Änderung durch Übersendung einer Information verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen eines Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden.

§ 20 WEG Darlehensfinanzierung: *"für den Verwalter besteht keine Verpflichtung zur Annahme von "Barzahlungen" in Verbindung mit Sanierungsdarlehen.*

Der Verwalter **kann** auch unmittelbare Zahlungen des auf einen Miteigentümer entfallenden Teils der an sich erforderlichen Kreditsumme **ermöglichen**. Der Kredit ist weiterhin auf die Eigentümergemeinschaft aufzunehmen, die dadurch verminderte Kreditfinanzierung ist aber ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümern zu tragen.

§ 24 WEG: *für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im Zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.*

§ 31 WEG Mindestrücklage: *ab dem 01.07.2022 wird vom Gesetzgeber grundsätzlich eine Mindestzuführung in Höhe von € 0,90 per Quadratmeter Wohnnutzfläche vorgeschrieben. Die Zuführung in Höhe von € 0,90 per Monat und m² Wohnnutzfläche ist unbeschadet einer Darlehensrückzahlung zu gewährleisten*

Salzburger Feuerpolizeiordnung

Aus gegebenem Anlass weist die Hausverwaltung mehr als dringlich auf die Einhaltung der Salzburger Feuerpolizeiordnung 1973 hin.

Insbesondere dürfen keine Möbel, Schachteln, Textilien, Schuhe etc. in den allgemeinen Stiegenhäusern, Kellergängen und Dachböden gelagert werden. Sämtliche leicht brennbaren Gegenstände dürfen keinesfalls im Stiegenhaus, dem Dachboden etc. gelagert werden. Zudem sind Stiegenhäuser generell als Fluchtweg deklariert. Im Fall einer Missachtung der Vorschriften ist mit einer Verwaltungsstrafanzeige der zuständigen Behörde zu rechnen. Im Brandfall, dessen Ursache im Zusammenhang mit Ablagerungen auf Allgemeinflächen steht, kann sich die Gebäudeversicherung von der Haftung befreien.

In der Versammlung wird berichtet, dass es derzeit wieder, bzw. noch immer, Ablagerungen von div. Gegenständen geben soll.

Herr Meller bittet die anwesenden Wohnungseigentümer, bei einer Vermietung ihrer Wohnung der Hausverwaltung die Kontaktdaten Ihrer Mieter mitzuteilen. Nur so kann in einem Schadenfall oder bei einer Auftragserteilung, welche eventuell auch die Wohnung betrifft, der tatsächliche Bewohner informiert werden.

Die Hausverwaltung empfiehlt allen Wohnungseigentümern im Zuge einer Vermietung Ihrer Wohnung, vom Mieter die Hausordnung unterschreiben zu lassen.

Die Hausordnung kann bei der gswb bestellt werden und wird je nach Möglichkeit des Empfängers digital oder auf dem Postweg zugestellt.

Zu 3. Bericht über die Betriebs- und Heizkosten

Herr Meller berichtet anhand der letzten Jahresabrechnung über die Betriebs- und Heizkosten und erläutert die wichtigsten Positionen.

Die Betriebskosten lagen 2021 bei € 2,31 pro m² Wohnnutzfläche und Monat, im Jahr 2022 betrugen diese € 2,36 pro m² Wohnnutzfläche und Monat. Der Durchschnitt der Betriebskosten der Jahre 2018 bis 2022 liegt bei EUR 2,30 pro m² und Monat.

Die Heizkosten lagen im Jahr 2021 bei € 0,93 pro m² Wohnnutzfläche und Monat, im Jahr 2022 waren es € 0,86 pro m² Wohnnutzfläche und Monat. In den letzten fünf Jahren betrugen die Heizkosten im Durchschnitt € 0,81.

Zu 4. Bericht über die finanzielle Situation der Wohnungseigentümergeinschaft (Stand der Rücklage und Zuführung)

Der aktuelle Stand des Rücklagenkontos Ihrer Liegenschaft beträgt ca. € 40.300,00.
Die jährliche Zuführung zum Rücklagenkonto beträgt ca. € 23.800,00.
Monatlich werden dem Rücklagenkonto € 1,90 pro m² Wohnnutzfläche zugeführt.

Das für die Errichtung der Aufzuganlage aufgenommene Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30.03.2032. Die aktuelle Restschuld beträgt € 74.805,27. Die jährliche Annuität beträgt ca. € 10.700,00.

Das Darlehen ist variabel verzinst; der Zinssatz seit 01.07.2023 beträgt 4,952 % p. a. .

Die anwesenden Wohnungseigentümer wünschen eine Erhöhung der monatlichen Zuführung zum Rücklagenkonto um € 0,20 je m² Wohnnutzfläche, die monatliche Zuführung zum Rücklagenkonto würde dann auf € 2,10 je m² Wohnnutzfläche steigen.
Die Hausverwaltung wird einen Beschluss im Umlaufverfahren durchführen.

Zu 5. Gebäudezustandsbericht / Instandhaltungsvorschau

Die jährliche Dachwartung wurde im Juli 2023 von der Fa. Teufl durchgeführt.

Herr Meller berichtet den anwesenden Wohnungseigentümern, dass die Dachkontrolle jährlich erfolgt. Weder den anwesenden Wohnungseigentümern noch der Hausverwaltung ist aktuell ein Wassereintritt über das Dach ins Gebäude bekannt.

Für Welleternit gibt es seit Jahren Kunststoffplatten, welche die Form der alten Welleternitplatten haben. Somit können kurzfristig erforderliche Reparaturen mit diesem Material ausgeführt werden. Aktuelle Preise von österreichischen Anbietern beginnen bei € 118,00 für Platten in der Größe 250 cm x 108 cm; in diversen Farben erhältlich.

Im Rahmen der jährlichen technischen Begehung nach ÖNorm B 1300 wird die Liegenschaft in allen Punkten mit gut und sehr gut bewertet.

Herr Mack gibt hinsichtlich der Holzteile an den Balkonen und der Hausfassade bekannt, dass durch hohe KV-Abschlüsse und stark gestiegener Materialkosten sich die Preise aus seinem Angebot aus 2022 um ca. 12 % erhöhen werden. Für die einzelnen Arbeiten wie Erneuerung morscher Holzteile, Erneuerung des Holzschutzanstrich an den Balkonen und an der Hausfassade, wird er ein aktuelles Angebot im Baukastensystem erstellen. Somit können die Eigentümer bei einer Beschlussfassung über das gesamte Angebot oder nur über einzelne Teile abstimmen. Herr Mack verweist auch auf den Zusammenhang zwischen weiterer Abwitterung wenn nicht zeitnah etwas gemacht wird und der einhergehenden Teuerung, falls die Arbeiten weitere Jahre vor sich her geschoben werden. Zudem zeigen die anwesenden Wohnungseigentümer auf, dass viele Altersbedingt gar nicht mehr in der Lage sind, diese Erhaltungsmaßnahmen selbst durchzuführen. Neben dem Angebot der Malerei Mack wird die Hausverwaltung - entsprechend den Vorgaben des WEG - weitere Angebote als Vergleich einholen.

Zu 6. Informationen zur Gebäudeversicherung

Die Gebäudebündelversicherung (Rahmenvertrag) beinhaltet die Sparten Haftpflicht, Feuer, Sturm und Leitungswasser. Im Rahmen der Gebäudebündelversicherung sind alle mit dem Gebäude verbundenen Schäden (wie z. B. Rohrbruch, Sturmschaden etc.) gedeckt. Nicht gedeckt sind Wohnungseinrichtungen (wie z. B. Sitzgarnituren, Holzdecken, Holzverschalungen, Einbauküchen, Fernseher, etc.). Schäden an Einrichtungsgegenständen sind ausschließlich über die Hausratsversicherung abzudecken. Als Faustregel gilt, dass alles was mit dem Gebäude fest verbunden ist (wie z. B. ein Parkettboden, welcher durch einen Leitungswasserschaden beschädigt wurde), im Rahmen der Gebäudeversicherung gedeckt ist. Alles was nicht mit dem Gebäude verbunden ist (wie z. B. eine durch einen Leitungswasserschaden beschädigte Sitzgarnitur etc.), ist nicht durch die Gebäudeversicherung gedeckt. Allfällige Schäden am Inventar können nur bei ausreichender Deckung durch eine Hausratsversicherung geltend gemacht werden.

In der Leitungswasserversicherung sind ausschließlich Schäden im Bereich der Brauchwasserrohre (Leitungswasser) versichert. Regenablaufrohre, im Besonderen die innenliegenden Regenablaufrohre sind in dieser Bündelversicherung nicht enthalten.

Schäden, welche durch Verstopfungen entstehen (Wandmalerei, Fußböden etc.), sind im Versicherungsumfang gedeckt, ebenso die Kosten welche durch die Beseitigung einer Verstopfung entstehen. Dabei ist es nicht relevant ob es sich um eine Verstopfung der Abläufe innerhalb einer Wohnung, oder um verstopfte Abläufe im Allgemeinbereich der Liegenschaft handelt.

Die Hausverwaltung ersucht in diesem Zusammenhang alle Wohnungseigentümer bzw. deren Mieter insbesondere bei Leitungswasserschäden in dringenden Fällen Sofortmaßnahmen zu ergreifen bzw. eine geeignete Fachfirma zu beauftragen. Ferner muss die Hausverwaltung so schnell als möglich zwecks Schadensmeldung und Abwicklung des

Versicherungsschadens über diesen informiert werden. Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass insbesondere bei Leitungswasserschäden der Schaden immer durch Fotos dokumentiert werden muss. Das erleichtert die Abwicklung des Versicherungsschadens sowie verhindert Verzögerungen bei der Vergütung durch die Versicherung. Grundsätzlich ist bei größeren Schadensaufwendungen die Besichtigung des Schadens durch einen von der Versicherung beauftragten Gutachter erforderlich. Daher dürfen im Zuge eines Leitungswasserschadens beabsichtigte Umbauarbeiten erst nach der Überprüfung durch den Versicherungssachverständigen erfolgen. Unberührt davon bleiben natürlich die erforderlichen Sofortmaßnahmen bei Gefahr in Verzug.

Eine Glasbruchversicherung ist in der Gebäudebündelversicherung nicht enthalten.

Schäden durch eintretendes Oberflächenwasser sind nicht versichert.

Derzeit ist Ihre Liegenschaft bei der Wiener Städtischen Versicherung AG versichert. Die aktuelle Jahresprämie beträgt € 1.935,36

Die gswb möchte Sie höflich bitten, außerhalb der Bürozeiten bei Verstopfungen die Firma RohrMax Kanalservice unter der Nummer 0820 320 330 und bei Rohrbrüchen und sonstigen Leitungswasserschäden die Firma ETS, jedoch nur außerhalb der Geschäftszeiten der gswb, unter der Nummer 0662 876 222 anzurufen.

Beide Firmen sind unter diesen Telefonnummern 24 Stunden zu erreichen.

7. Allfälliges und Sonstiges, Anfragen der Wohnungseigentümer

Die Hausbetreuung wird von der Fa. Attensam durchgeführt. Von den anwesenden Wohnungseigentümern wird zur Betreuung mitgeteilt, dass die Innenreinigung gut ausgeführt wird. Hingegen wird die Betreuung der Aussenanlagen als eine Art Katastrophe beschrieben. Von den Mitarbeitern der Gartenabteilung sollen innerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten lärmintensive Maschinen, wie z. B. Laubbläser, eingesetzt werden. Kritisiert wird erneut heftig der Winterdienst, deren Ausführung soll sehr mangelhaft sein und auch sehr spät erfolgen. Zu diesen Missständen wird die Hausverwaltung die Fa. Attensam informieren und die vollständige Einhaltung des Werkvertrages einfordern. Unter anderem wurde der Rasenschnitt nicht in dem vereinbarten Intervallen erbracht, auch die Hofflächen wurden nicht wie vereinbart gereinigt. Büsche und Sträucher werden kaputt geschnitten, von einer Pflege der Gewächse kann keine Rede sein.

Papier, Zigarettensammel und Müll liegt z. T. tagelang in den Außenanlagen herum. Die Fa. Attensam wird aufgefordert, dass Leistungsverzeichnis zum bestehenden Werkvertrag am schwarzen Brett zum Aushang zu bringen.

Herr Meller gibt bekannt, dass der bestehende Werkvertrag mit der Fa. Attensam mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden kann.

Von den anwesenden Eigentümern wird die Montage eines Türstoppers am HE-Portal gewünscht. Die Hausverwaltung hat nach der Versammlung die Schlosserei Rettenbacher beauftragt.

In diesem Zusammenhang bitten die Wohnungseigentümer drum, dass Eingangsportal nur zum Be- oder Entladen offen zu lassen. In der Vergangenheit wurde das Portal über Stunden mittels Holzkeil dauerhaft geöffnet. Zum einem schafft dies Hausfremden Personen einen ungehinderten Zugang, bei einem möglichen Einbruch in Keller oder Wohnungen kann sich die Hausratversicherung von ihrer Haftung ganz oder zumindest teilweise befreien. Zum anderem kühlt in den Wintermonaten durch das offene Portal das Stiegenhaus unnötig aus.

Bei der Montage des des neuen Hauseingangsportal wurden Verputz - und Malerarbeiten noch nicht erledigt. Die Hausverwaltung wird die Fa. Hillinger Metallbau bzgl. Erledigung auffordern.

Auf der Grünfläche hinter dem Haus soll es einen Laubbaum (Esche) geben, welche nach Aussagen der Eigentümer bereits sehr schräg steht. Da sich auf der Grünfläche u. a. Kinder bewegen, ist die Situation als "Gefahr in Verzug" zu werten. Die Hausverwaltung hat die Firma Dürager mit einer Kontrolle und ggf. mit der Baumfällung (nur nach Vorliegen einer Bestätigung über die Gefahr seitens der Fa. Dürager) beauftragt.

In Top 3 ist eine Iso-Glasscheibe erblindet; die Hausverwaltung hat die Fa. Glas Schnabl mit einer Kontrolle und ggf. Reparatur beauftragt

Die Restmüllentleerung wird von Fahrzeugen der Fa. Buchschartner durchgeführt. Nach Aussagen von anwesenden Eigentümern haben deren schwere LKW im Innenhof mehrere Mulden gebildet. Die Hausverwaltung wird diese Firma auf die Schäden und auf eventuelle Regressforderungen von Seiten der Eigentümergemeinschaften aufmerksam machen.

In der gemeinsamen Heizverteilerzentrale der Stockwiese 3 - 11 gab es über den Winter 2022 / 23 umfangreiche Arbeiten; u. a. wurde der Wärmetauscher erneuert. Seit Abschluss dieser Arbeiten gab es keinen Ausfall der Wärmeversorgung für diese Liegenschaften.

Die anwesenden Eigentümer kritisieren das ständig eingeschaltete Licht in den Allgemeinräumen wie Waschküche etc.. Trotz mehrfacher Gespräche in den Häusern 3 und 5 gibt es keine Besserung. In Anbetracht der hohen Stromkosten wird sich der Miteigentümer Herr Sesar um die Montage von Bewegungsmeldern kümmern.

Altersbedingt kommt es mitunter zu Schäden in der Abdichtung der Balkone; von Feuchtigkeitseintritten betroffen ist i. d. R. die darunter liegende Wohnung. Herr Meller gibt hierzu bekannt, dass Balkone zur Außenhaut jeder Liegenschaft gehören und Kosten für Reparaturen / Sanierungsarbeiten zu Lasten des Rücklagenkontos gehen. Dabei hat jeder Wohnungseigentümer gegen das Rücklagenkonto das Recht, auf "*Wiederherstellung des Bestand*". Sollte es in den vergangenen Jahrzehnten zu Veränderungen am Balkonboden gekommen sein, welche vom Wohnungseigentümer selbst oder per Auftrag vorgenommen wurden (Verlegung von Fliesen, Steinzeug; WPC u. ä.) bleibt deren Erhalt ausschließlich beim jeweiligen Wohnungseigentümer. Über den bauseits übergebenen Zustand hinaus hat kein Wohnungseigentümer das Recht Forderungen an das Rücklagenkonto der Eigentümergemeinschaft zu stellen.

Bei Sanierungsarbeiten an der Balkonabdichtung im Jahr 2022 in Top 9 wurden versehentlich von der Hausverwaltung die Kosten für das Liefern und Verlegen von Fliesen übersehen und die gesamte Rechnung der Fa. Keser zu Lasten der Rücklage verrechnet.

Die Hausverwaltung hat mit Datum vom 13.10.2023 dem Wohnungseigentümer Herrn Mag. Neuhofer eine Weiterverrechnung in Höhe von € 1.716,00 Brutto vorgeschrieben. Dieser Betrag wird dem Rücklagenkonto der EG erstattet.

In der Liegenschaft wohnen sehr viele ältere Eigentümer, denen die Positionierung der Feuerlöscher im Stiegenhaus bekannt ist, jedoch nicht deren ordentliche Handhabung im Brandfall. Auf Wunsch der Wohnungseigentümer wird die Hausverwaltung bei der Gemeinde Mattsee ansuchen, ob durch die Freiwillige Feuerwehr Mattsee eine Löschübung für die Häuser Stockwiese 3 und 5 durchgeführt werden kann.

Nachstehend möchten wir Ihnen nochmals wichtige Telefonnummer der gswb mitteilen:

gswb-Kundencenter 0662 2010 0

gswb-Hausverwaltung 0662 2010 1043

gswb-Notdienst **nur außerhalb der Bürozeiten** 0664 525 22 40

per Mail

office@gswb.at

thomas.meller@gswb.at

8. Zusammenfassung durch den Verwalter

Nachdem keine weiteren Punkte mehr vorgebracht werden, bedankt sich Herr Meller bei den Anwesenden für das entgegengebrachte Interesse und die rege Teilnahme an der Diskussion und schließt die Versammlung um ca. 19:30 Uhr.

Salzburg, am 16.10.2023
gswb-Hausverwaltung

gez. Mag. Martha Lackner e. h.

Thomas Meller e. h.