

Protokoll zur Eigentümerversammlung der WEG Bahnhofstraße 10, 9300 St. Veit an der Glan

Ort: Kunsthof Fuchspalast
Prof.-Ernst-Fuchs-Platz 1, 9300 St. Veit an der Glan
Datum: **Mittwoch, 25. Oktober 2023** Uhrzeit: 17:00 Uhr bis 18:30 Uhr
Anwesend: Eigentümer lt. Anwesenheitsliste
Von der Hausverwaltung: Herr Manfred Plautz – Immobilienverwalter
Fr. Lisa-Christina Stocker – Immobilienverwaltung Assistentin

Tagesordnungspunkte

ad 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Hr. Manfred Plautz begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt die Beschlussfähigkeit wie folgt fest: 21,53 % der Eigentümer, gerechnet nach den Parifizierungsanteilen, sind anwesend bzw. durch eine gültige Vollmacht vertreten. Die Eigentümerversammlung ist demnach nicht beschlussfähig.

Hr. Plautz stellt das Team – welches für die WEG zuständig ist, vor.

Manfred Plautz	Immobilienverwalter	Telefon: 0463 55 959 925	m.plautz@dim.co.at
Lisa-Christina Stocker	Assistenz	Telefon: 0463 55 959 928	l.stocker@dim.co.at
Gisela Kumer	Buchhaltung	Telefon: 0463 55 959 962	g.kumer@dim.co.at

Die Bürozeiten der Hausverwaltung sind

Montag bis Donnerstag von 08:00 – 16:00 Uhr
Freitags von 08:00 – 13:00 Uhr.

Gerne ist das Team der Hausverwaltung für die Anliegen der Eigentümer da, es wird jedoch, um sich für jeden Eigentümer genügend Zeit nehmen zu können und um sich auch auf die Anliegen vorbereiten zu können, um **Terminvereinbarung** gebeten.

ad 2) Bericht der Ausgaben betreffend der Dachsanierung:

Herr Plautz gibt bekannt, dass es in den letzten Monaten zahlreiche Wassereinträge in den einzelnen Wohnungen gegeben hat, welche auf das undichte Dach zurückzuführen sind. Im Zuge einer Begutachtung des Daches wurde seitens des Baumanagements attestiert, dass eine Generalsanierung notwendig ist.

Die Gesamtkosten der Dachsanierung belaufen sich auf ca. € 260.000,--. Mit inbegriffen ist hierbei auch die Blitzschutzanlage sowie die Wartungsleiter, welche im Rahmen der Dachsanierung ebenfalls gemäß ÖNORM erneuert wurden.

Ein Eigentümer wirft die Frage auf, ob für solche hohen Investitionen nicht die vorherige Absprache mit den Eigentümern notwendig ist. Antwort Hr. Plautz: Da es durch das undichte Dach bereits zu erheblichen Schäden an der Bausubstanz kam wird die

DIM
Hausverwaltung GmbH
Hans-Sachs-Straße 16
9020 Klagenfurt

T +43 463/55 959
F +43 463/55 959-400
office@dim.co.at
www.dim.co.at

FN 380861s
Landesgericht Klagenfurt
ATU 67245224

Sanierung zu einem Akt der ordentlichen Verwaltung. Die Hausverwaltung hat eine ordentliche Ausschreibung durchgeführt bei welcher sich die Firma F&P-Dach als Bestbieter herausgestellt hat. Zur Angebotslegung eingeladen wurden die Firmen: City Dach, Fleischmann und Petschnig (F&P-Dach), MM Bedachung, und Kandussi Dach.

Herr Plautz schlägt vor, das dafür angefertigte Protokoll beizulegen und wird bezüglich der hohen Kosten auch mit dem Bauleiter Herrn DI Gasser Rücksprache halten.

Anmerkung der Hausverwaltung: Hier wurde mit dem Baumanagement Rücksprache gehalten und der Mailverkehr vom damals zuständigen Verwalter Hr. Feyertag gesichtet. So wurde die Ausschreibung an die oben genannten Firmen festgestellt.

Ergänzend dazu die Stellungnahme des Baumanagements zur Auftragsvergabe:

Oktober November 2021

Dachfläche oben: Schäden wurden gemeldet, Probeöffnungen gemacht - Angebot F&P wurde eingeholt, aufgrund der Auftragshöhe erfolgt die Ausschreibung.

Mai 2022:

Ausschreibung der Leistungen an die oben genannten Firmen: Bestbieter ist das Angebot von F&P

August 2022:

Auftrag an F&P

Info an Eigentümer. - Meldung weiterer Wasserschaden - Dachfläche unten, Stornierung Auftrag F&P da auch die 2. Dachfläche als Angebotserweiterung ausgeschrieben wird.

Dezember 2022:

erweitertes LV mit beiden Dachflächen, Angebot F&P & Angebot Citydach neu, F&P Bestbieter, Auftrag an F&P für beide Flächen.

Juni 2023:

Die Dachsanierung wird durchgeführt.

Frau Wastian ersucht um nachträgliche Einmalzahlung des laufenden Darlehens welches für das Dach aufgenommen wurde. Da ein Wohnungskäufer ebenfalls den Wunsch hat das Darlehen per Einmalzahlung zu begleichen werden wir in der Eigentümergemeinschaft nachfragen ob noch jemand diesen Wunsch hat. Rückmeldungen dazu bitte bis spätestens 15. Dezember 2023. Die Einmalzahlung wird dann mit der Vorschreibung im Jänner 2024 verschickt. Für die Eigentümer welche weiterhin am Darlehen beteiligt bleiben ändert sich vorerst nichts, haben aber durch die vorzeitige Rückzahlung der anderen Teilnehmer letztendlich einen finanziellen Vorteil.

ad 3) Allfälliges:

Herr Plautz gibt die Höhe der Rücklage mit dem Stand **10.10.2023 wie folgt bekannt:** Das Rücklagenkonto des Hauses Bahnhofstraße 10, 9300 St. Veit an der Glan, beträgt **EUR 79.440,68**. Der monatliche Zuwachs der Rücklage beträgt **EUR 1.862,53**.

Tiefgarage:

Laut Auskunft eines Eigentümers sind einige Neonleuchtkörper in der Tiefgarage defekt.

Da die Angebote für die Umstellung von Neonleuchtkörper auf LED relativ teuer ausgefallen sind bietet Herr Friesser an, die Leuchtstoffröhren in der Tiefgarage selbstständig zu wechseln und erhält für den Einkauf der Materialien Kostenersatz aus den

Rücklagen. Von den anwesenden Eigentümern gibt es für diesen Vorschlag keine Gegenstimme.

Anmerkung der Hausverwaltung: Die Leuchtmittel wurden inzwischen erneuert.

Weiters informiert ein Eigentümer die Hausverwaltung darüber, dass sich in der Rinne vor der Tiefgarage alles aufstaut. Seitens der Hausverwaltung wird hier die Firma Skorianz zur Begutachtung und Durchführung einer Regolreinigung beauftragt.

Klingelplatte:

Von den Eigentümern wird eingebracht, dass die Klingelplatte nicht funktioniert. Die Hausverwaltung wird ersucht einen Elektriker zu beauftragen und wenn möglich den Schaltplan der Klingelplatte zu eruieren.

Stiegenhaus:

Einige Eigentümer bemängeln die Reinigungsarbeiten im Stiegenhaus und wünschen sich eine Grundreinigung. Im Anschluss zur Eigentümerversammlung wird seitens der Hausverwaltung eine Objektbegehung durchgeführt und wurde vereinbart, eine Grundreinigung erst im Frühjahr durchzuführen.

Informationen über Investitionen:

Zur Frage eines Eigentümers, ob es eine Vorschau für zukünftige Investitionen gibt erklärt Herr Plautz, dass für größere Investitionen ohnehin alle Eigentümer informiert werden. Auch informiert Herr Plautz die anwesenden Eigentümer darüber, dass die Vorausschau der Betriebskosten für das Folgejahr bis spätestens 31.12. gelegt werden und mit einer Erhöhung von 10 bis 15 % gerechnet werden muss.

TV-Anschluss:

Auf Rückfrage eines Eigentümers betreffend dem TV-Anschluss erklärt Herr Plautz, dass es eine Haus-SAT-Anlage gibt, welche über die Versicherung abgewickelt wurde. Durch den Starkwind hat es Beschädigungen an der Anlage gegeben. Die Firma Bader hat das bereits Begutachtet und wieder in Ordnung gebracht.

Was kann ein Mieter beauftragen und wer ist für Außenfenster etc. zuständig:

Herr Plautz informiert die Eigentümer darüber, dass ein Mieter von der Hausverwaltung keinerlei Auskünfte bekommt und sich für Fragen an den Vermieter wenden muss.

Betreffend der Zuständigkeit müsste man im Wohnungseigentumsvertrag nachlesen ob es eine Sondervereinbarung gibt. Laut Wohnungseigentumsgesetz ist die Gemeinschaft für den Erhalt der „Außenhaut“ zuständig, dazu gehören auch Fenster und Wohnungseingangstüren. Bei einer Erneuerung benötigt man ein Sachverständigengutachten wo ausdrücklich festgehalten wird, dass Fenster / Türen irreparabel sind. Erst dann können diese auf Kosten der WEG getauscht werden. Die Grundlage eines Auftrages auf Kosten der WEG ist immer ein Gutachten welches attestiert, ob es irreparabel ist oder nicht. Die WEG bezahlt dann auch immer nur den günstigsten möglichen Ersatz mindestens jedoch einen gleichwertigen oder einen Ersatz der zum Zeitpunkt der Sanierung den aktuellen Normen und Standards entspricht.

Das Protokoll wird bekannt gemacht durch Hausanschlag am 24. November 2023 Mit diesem Datum beginnen die Fristen gemäß § 24 WEG i. d. g. F. , das sind bei Beschlüssen der ordentlichen Verwaltung ein Monat, bei Beschlüssen der außerordentlichen Verwaltung drei Monate und sechs Monate bei Beschlüssen betreffend der Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung im Fall der Verletzung von Verständigungsvorschriften, ab Anschlag des Beschlusses im Hause.