

An die  
WohnungseigentümerInnen der Liegenschaft  
Herzog Albrecht Straße 18/Wienerstraße 1/ Schlossplatz 3  
2361 Laxenburg

Hainburg/D., 20.03.2026

**Meister & Pilgram  
GmbH**

**Immobilientreuhänder**

UID-Nr.: ATU 56156509  
FN: 37313y

[immobilien@meister-  
pilgram.at](mailto:immobilien@meister-pilgram.at)  
[www.meister-pilgram.at](http://www.meister-pilgram.at)

2410 Hainburg / Donau  
Hauptplatz 10  
Tel.: 02165/67297  
Fax: 02165/67297-4

IBAN:  
AT76 3477 7000 0500  
0021  
BIC: RZOOAT2L777

**2361 Laxenburg, Herzog Albrecht Straße 18/Wienerstraße 1/  
Schlossplatz 3**

### **Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 12.03.2026**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wie vereinbart, übermitteln wir Ihnen das Protokoll der  
Wohnungseigentümerversammlung.

### **Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung**

von Donnerstag, den 12.03.2026 von 18:00 bis 19:25 Uhr  
im Hobbyraum der Liegenschaft.

**Teilnehmer:** lt. Anwesenheitsliste

### **Hausverwaltung: Meister & Pilgram GmbH**

Erläuterung: Der im Protokoll verwendete Begriff „HV“ steht für Hausverwaltung Meister & Pilgram GmbH.

Zu TAO - Punkt:

---

- **Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

HV begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer. Die Anwesenheit wird geprüft. Die Wohnungseigentumsgemeinschaft ist mit 1213/1947 Anteilen lt. Nutzwertgutachten (= 62,30 %) nicht vollständig erschienen bzw. bevollmächtigt vertreten. Es besteht Beschlussfähigkeit. (Beilage 1: Anwesenheitsliste).

---

Zu TAO - Punkt:

---

- **Wirtschaftliche Situation des Hauses – Rücklage, Betriebskosten - Salden der WE**

HV berichtet über die aktuelle wirtschaftliche Situation des Hauses (Stände per 11.03.2026): Die Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) verfügt über eine Liquidität von € 71.683,38. Davon sind € 64.919,76 auf der Rücklage verbucht.

Per 11.03.2026 gab es € 1.386,31 an Rückständen und € 654,25 an Überzahlungen bei den Wohnbeiträgen. Hinweis: Die monatlichen Wohnbeiträge sind immer bis zum 5. eines jeden Monats im Vorhinein fällig.

Der Mahnlauf erfolgt immer Mitte des laufenden Monats.

HV informiert, dass aufgrund der Wohnbeitragsrückstände von Top SP3 eine Wohnbeitragsklage eingebracht werden musste. HV hat diesbezüglich die RA-Kanzlei Engin Deniz im Auftrag der WEG beauftragt. Es wird die Klagsanmerkung im Grundbuch ersichtlich gemacht.

Die aktuellen monatlichen Vorschreibungsbeträge (netto) für die gesamte WEG betragen:

Rücklage € 3.600,03 (= € 1,58/m<sup>2</sup> NFL bei 2.279,44 m<sup>2</sup> – inkl. NFL KFZ-Stellplätze und Garagen)

Betriebskosten: € 3.700,00

Verw.Hon. € 410,02

Darlehen € 578,43

Gesetzliche Mindestrücklagenansparung seit 1.1.2026: € 1,13/m<sup>2</sup> NFL (= € 2.575,77) ist erfüllt.

Die Jahresabrechnung 2025 wurde bereits fertiggestellt und an die Eigentümer ausgesendet. Die Verrechnung erfolgt Anfang April 2026. Die BK-Abrechnung endet erfreulicherweise mit einem Guthaben.

Die aktuelle mtl. Rücklagenansparung mit EUR 3.600,03 bleibt nach Rücksprache mit den anwesenden Wohnungseigentümern bis auf Weiteres unverändert.

Änderungen (aufgrund gesetzlicher Indexierung) und Sonderdotierungen der Rücklagenansparung ausdrücklich vorbehalten!

Die Einnahmen für Kellermiete und Garagen sowie Stellplätze werden der Rücklage gutgeschrieben.

Der aktuelle Tilgungsplan für das Wohnbauförderdarlehen wird dem Protokoll beigelegt. Kreditrest zum 1.04.2026 EUR 15.876,30 Laufzeit bis 01.10.2028 (Beilage 2 – Tilgungsplan vom 28.02.2026).

Zu TAO - Punkt:

---

- **Status Nachbarliegenschaft Bauprojekt – Erörterung und Besprechung der weiteren Vorgehensweise**

Über die Fa. Mirabelle Premium Suites GmbH & CoKG – Eigentümerin des Nachbargrundstücks - wurde ein Konkursverfahren eröffnet. Anmeldefrist für etwaige Forderungen war der 19.2.2026. HV teilt mit, dass sie erst nach dieser Frist Kenntnis von diesem Konkurs erlangt hatte. Der zuständige Masseverwalter Dr. Eva Riess hat lt. Insolvenzdatei angezeigt, dass die Insolvenzmasse nicht ausreicht um die Massenforderungen zu erfüllen (Massenunzulänglichkeit). Noch dazu wurde uns vom Masseverwalter mitgeteilt, dass die Nachbarliegenschaft (das Grundstück mit dem Rohbau) knapp vor der 1. Tagsatzung (5.3.2026) an die finanzierende Bank - Waldviertler Sparkasse Bank AG - verkauft wurde. Die grundbücherliche

Durchführung dieses Kaufvertrages samt Insolvenzzenehmigung wird noch ca. 4-5 Wochen dauern.

HV hat aber bereits mit dem Vorstandsvorsitzendem der Bank telefoniert und es war ein sehr positives Gespräch. Nach der grundbücherlichen Durchführung wird HV einen Termin vor Ort mit dem neuen Eigentümer wahrnehmen, um die Punkte Parkplatzsanierung und Fassade Feuermauer zu besprechen. Die Bank möchte das Bauprojekt jedenfalls so rasch wie möglich fertigstellen.

Jedoch hat der neue Eigentümer nur das Grundstück samt Bauwerk erworben und nicht die GmbH, weshalb die von der WEG mit dem Bauträger getroffene Vereinbarung über Parkplatzbenützungsentgelt nunmehr hinfällig ist.

Nach dem Besprechungstermin werden wir die Wohnungseigentümer wieder gesondert informieren.

Zu TAO - Punkt:

---

- **Instandhaltungsarbeiten und gewünschte Verbesserungsarbeiten – Erörterung, Abstimmung und ggf. Beschlussfassung**

# Für die Durchführung von Dachrinnenreinigungsarbeiten und Dachwartungsarbeiten müssen einige Dachsicherheitshaken montiert werden. HV hat dies im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt. Die Arbeiten werden in Kürze abgeschlossen sein.

# Priorität 2: Erneuerung der Stiegenhausfenster und Stiegenhauseingangstüren.

Herr Laaber hat dankenswerter Weise ein erstes Angebot für die Eingangsportale der Stiegen 1 und 2 eingeholt, um ein Preisgefühl zu bekommen.

Angebot Fa. 2 Stk. Aluminiumportale (4mm ESG Glas Decormat) samt Montage: EUR 8.372,60 netto

Die E-Öffner müssen dann noch durch Elektriker angeschlossen werden.

Hauszutritt für Lieferanten/Paketdienste/Zeitungszusteller: BEGEH-Card erwünscht? Basic/Security ?

HV hat auch ein Angebot von Fa. Karnolz Fenster & Türen (aus Baden) für die 6 Stk. Stiegenhausfenster inkl. Montage: EUR 5.446,47 netto eingeholt. Die anwesenden Wohnungseigentümer sprechen sich für die Umsetzung des Stiegenhausfenstertauschs für die 6 Stk. Fenster im Jahr 2026 aus. Wichtig bei der Straßenseite: das äußere Erscheinungsbild darf nicht verändert werden. Insbesondere müssen auch die Fenstersprossen verbaut werden, wenn aktuell auch vorhanden.

Weiters hat Fa. Karnolz auch ein Angebot für 4 Aluminium Eingangsportale inkl. Montage kalkuliert: EUR 20.534,20 netto

Türfeststeller sind leider nicht erlaubt, maximal Windhaken dürfen montiert werden.

Diese Angebote sollen für die heutige Versammlung als Diskussionsgrundlage dienen.

Fa. KARNOLZ und vermutlich auch Fa. SINIK sind für Beratungsgespräche vor Ort bereit. Ein entsprechender Beratungstermin im April 2026 wird gesondert von HV ausgeschrieben.

➔ Es soll dann ein Angebot für alle Eingangsportale der 4 Stiegen nach der Beratung kalkuliert und den Wohnungseigentümern zur Abstimmung zugesendet werden.

# Fr. Ernst teilt mit, dass bei ihren Fenstern die Sprossen teilweise schon sehr locker sind. HV weist darauf hin, dass aufgrund der Zusatzvereinbarung zum Wohnungseigentumsvertrag nun alle Wohnungseigentümer für Ihre Fenster, Türen und Beschattungseinrichtungen selbst verantwortlich sind und die diesbezüglichen Kosten auch selbst tragen müssen.

# HV wird ersucht im Zuge des Projekts Eingangsportaltauschs auch ein Angebot für ein neues modernes Schließsystem (iLOQ) einzuholen.

# Erneuerung Gegensprechanlage hat Fa. Elektro Zapletal um EUR 2.515,65 netto (Preis 2025) angeboten. Bedarf bei Stg. 1 aktuell nicht gegeben. GGf. im Zuge des Portaltauschs. – Bei Stg. 1/4 funktioniert derzeit die Klingel in der Wohnung nicht. → HV entsendet Elektriker

# Stg. 1: Kellerzugangstüre fehlt der Zylinder → HV wird Schlosser für Ersatzzylinder beauftragen.

# Stg. 1: im Kellerbereich gibt es noch alte Gusskanalrohre. Es tropft an ca. 3 Stellen. Wir werden diese beschädigten Rohre im Rahmen der ordentlichen Verwaltung gegen Kunststoffkanalrohre austauschen lassen.

Zu TAO - Punkt:

---

- **Allfälliges**

# Stg. 1: Der Technikraum ist mit sehr vielen Gegenständen angeräumt. HV ersucht die Bewohner, dass diese Gegenstände raschest möglich entfernt werden. Andernfalls müssen diese – sofern nicht mehr zuordenbar – als herrenloses Gut auf Kosten der allgemeinen Betriebskosten entsorgt werden.

# Stg. 1: Der allgemeine Kellerraum, der vormals von Herrn Ing. Millwisch genutzt wurde, wurde von Frau Millwisch vollständig geräumt und ist nun wieder frei für jedermann zugänglich. Bzgl. Warmwasserboiler, der sich noch in diesem Keller befindet, versucht Frau Millwisch eine Lösung mit dem Hausinstallateur zu finden, um diesen in Ihre Wohnung zu bekommen.

# Kontakt Hausinstallateur: Fa. Dorfmeister, 1030 Wien, Eslargasse 15-17, [office@ihrdorfmeister.at](mailto:office@ihrdorfmeister.at) [www.ihrdorfmeister.at](http://www.ihrdorfmeister.at) 0660/5476769

# Die Winterdienstfirma hat leider diese Saison sehr schlecht gearbeitet. Die anwesenden Wohnungseigentümer ersuchen um Beauftragung einer alternativen Firma für die kommende Winterdienstperiode.

# Von einigen Wohnungseigentümern wird gemeldet, dass der Wassergeschmack in manchen Wohnungen sehr schlecht ist. Es schmeckt/riecht muffig/modrig. → HV erkundigt sich beim Wasserleitungsverband.

HV informiert, dass es ein ähnliches Thema einmal in einer anderen Wohnhausanlage gab. Manchmal kann es an der Wasserstagnation liegen. Dabei kann sich ein Biofilm in den Leitungen bilden, dies kann zu schaligem/modrigem Geschmack/Geruch des Kaltwassers führen.

Empfehlung: alle 3 Tage die Leitungen zu spülen. Das bedeutet das Wasser bei allen Entnahmestellen für einige Zeit laufen zu lassen. Das Kaltwasser muss dann auch wieder spürbar kälter aus den Armaturen fließen.

Bitte reinigen Sie und tauschen Sie auch regelmäßig die Perlatoren bei den diversen Armaturen.

# Frage seitens der Eigentümer bzgl. Übernahme von Instandhaltungskosten für Leitungen in der Wand. Auszug aus dem WE-Vertrag:

#### IV. Instandhaltung

##### 1. Wohnungseigentum

Die Miteigentümer der Liegenschaft verpflichten sich wechselseitig, ihre im Wohnungseigentum stehenden Teile des Hauses auf eigene Kosten in ordnungsmässigem Zustand zu erhalten.

Die Miteigentümer verpflichten sich daher, auch das Innere der Wohnungen (der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten) jederzeit in gutem Bauzustand zu erhalten, um zu verhindern, daß das Haus als solches durch Schäden im Inneren Schaden leiden könnte.

##### 2. Hausinstandhaltung

Für die Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstigen Schäden des Hauses verpflichten sich die Miteigentümer, nach Maßgabe der Liegenschaftsanteile aufzukommen und hierfür einen Hauserhaltungsfonds zu schaffen.

Die Miteigentümer sind übereingekommen, ernste Schäden im Inneren der Wohnungen (der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten) als ernste Schäden des Hauses anzusehen und für deren anteilmäßige Behebung aufzukommen. Für solche Schäden besteht jedoch eine sofortige Anzeigepflicht zu Handen des bestellten Hausverwalters.

# Der NÖ Gassicherheitscheck ist alle 12 Jahre vorgeschrieben. Vermutlich sind die Durchführungszeitpunkte in allen Wohnungen unterschiedlich.

# Die nächste reguläre Wohnungseigentümerversammlung findet 2027 statt.

\*\*\*\*\*

Der Zeitraum für Stellungnahmen per Post, per Mail oder per Fax für alle Wohnungseigentümer, die nicht an der Versammlung teilnehmen konnten, endet am Freitag, den 03.04.2026 (einlangend in der HV)!

Beilagen: ergehen schriftlich

---

Prot. Christopher Köck

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Hausverwaltungsteam