

Protokoll

Eigentümerversammlung

Am Professorfeld 3 - 5, 5023 Koppl

am 08.04.2025 um 19:00 Uhr

Hotel Gasthof Am Riedl, 5321 Koppl

Lt. Anwesenheitsliste waren 6.018 von 14.852 Anteile lt. Grundbuch (40,52 %) 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 2024

Herr Thomas Kletzmayer berichtet über die Fortschritte und Maßnahmen, welche im Jahr 2024 durchgeführt wurden, darunter unter anderem:

- Einbau Münzzähler Wasch-/ und Trockengeräte
- Umlaufbeschlüsse Ladeinfrastruktur Tiefgarage + Gutachten Fassadenschäden
- Begehung Gutachtenerstellung Fassadenschäden

3) Vorausblick 2025

- **Beleuchtung der Zufahrt:** Wir planen, die Beleuchtung der Zufahrt zu verbessern, um die Sicherheit und den Komfort für alle BewohnerInnen zu erhöhen.
- **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:** Es wurden verschiedene allgemeine Räumlichkeiten geprüft, jedoch stellte sich heraus, dass diese aufgrund ihrer Größe nicht als geeignete Fahrradräume genutzt werden können. Daher wird der überdachte Platz auf der Promenade mit Fahrradständern ausgestattet. Diese Maßnahme dient dazu, sowohl die Nutzungsmöglichkeiten für Fahrräder zu verbessern als auch das Erscheinungsbild der Anlage zu verschönern.

4) Rücklagen

Stand 31.12.2024:

Rücklage allgemein:	€	193.011,29
Rücklage Haus 11:	€	5.135,40
Rücklage Haus 12:	€	6.358,54
Rücklage Haus 15-16:	€	6.656,40
Rücklage Haus 17:	€	13.065,78
Rücklage Haus 18:	€	7.803,50

Aktuelle Vorschreibung: € 1,06 mtl. pro m² Nutzfläche Mindestrücklage gemäß § 31 Abs. 5 WEG 2002

Allgemein	2025:	€ 86.521,68 jährlich	(2024: € 71.786,04)
Haus 11	2025:	€ 1.566,96 jährlich	(2024: € 1.567,08)
Haus 12	2025:	€ 1.607,64 jährlich	(2024: € 1.607,76)
Haus 15+16	2025:	€ 2.339,04 jährlich	(2024: € 2.339,04)
Haus 17	2025:	€ 3.113,76 jährlich	(2024: € 3.113,52)
Haus 18	2025:	€ 1.814,64 jährlich	(2024: € 1.814,76)

5) Besprechung Gutachten Fassadenschäden – weitere Vorgehensweise

Laut dem vorliegenden Gutachten wurden die Schäden am Wärmedämmverbundsystem (WDVS) in den Sockelbereichen überwiegend durch Ausführungsmängel der Plattenleger- und Pflasterarbeiten (private Terrassen sowie allgemeine Bereiche) verursacht. Insbesondere fehlte ein ausreichender Schutz bzw. eine mechanische Trennung zwischen Pflasterung/Rinnen/Schotterstreifen und WDVS, was zu mechanischen Schäden und Feuchteintritt führte. Dadurch kam es über mehrere Winterperioden zu Rissen und Putzabhebungen. Eine geringe Mitverursachung durch fehlenden Feuchtschutz im Sockelbereich in wenigen Bereichen seitens des WDVS-Gewerkes kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden. Bei den überprüften Raffstorekästen (z. B. 1P/Top 10) wurden keine Ausführungsmängel festgestellt. Die dortigen Schäden beruhen laut Gutachten auf einer fehlenden Überdämmung, die erst ab 2019 als Mangel zu werten wäre und zum Ausführungszeitpunkt somit nicht zu beanstanden war.

Der Bauträger ist bereits, in Abstimmung mit dem Gutachter, bei der Erstellung eines Sanierungsplans. Sobald uns dieser vorliegt, werden wir Sie darüber informieren.

Einige Sockel- und Fassadenbereiche zeigen Anzeichen von Vermoosung. Da ohnehin Sanierungsmaßnahmen am Wärmedämmverbundsystem vorgesehen sind, wird, um unnötige Kosten zu vermeiden, die Behandlung dieser Stellen gemeinsam mit dem Sachverständigen im Zuge der Sanierungsplanung abgestimmt.

Die Fassadenschäden werden auch außerhalb der vom Gutachter begutachteten Stellen in der gesamten Wohnanlage einheitlich ausgebessert.

Wir achten im Zuge der Sanierungsarbeiten besonders darauf, dass die Fassade auch nach Abschluss der Maßnahmen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweist und kein „Fleckenteppich“ entsteht.

Da die Schäden an den Raffstores nicht auf einen Ausführungsmangel des Bauträgers zurückzuführen sind, werden die Kosten für diese Sanierung aus der Rücklage gedeckt.

Wir wurden darauf hingewiesen, dass eventuell Außenlampen ebenfalls mangelhaft abgedichtet wurden. Dieses Problem haben wir bereits den Gutachtenersteller ARGE mitgeteilt, um dies nachträglich begutachten zu lassen.

6) E-Ladeinfrastruktur Tiefgarage

Die Firma *Next Level Services GmbH* stellt drei mögliche Varianten zur Realisierung von E-Ladestationen in der Wohnanlage vor.

Variante 1 – Wallboxen direkt am Wohnungszähler

- Wallboxen werden direkt an den jeweiligen Wohnungsstromzähler angeschlossen.
- Die bestehende Elektroanlage der Wohnanlage wurde jedoch nicht für eine Erweiterung um Wallboxen ausgelegt.
- Bereits bei ca. 7 gleichzeitig ladenden Fahrzeugen wäre das Netz überlastet – es kommt zu erhöhtem Risiko von Sicherheitsausfällen in mehreren Wohnungsverteilern.
- Ein nachträgliches Lastmanagement wäre nur schwer realisierbar, müsste über sämtliche Zähler hinweg funktionieren und würde die Ladeleistung stark einschränken. Eine Leistungssteigerung ist nicht möglich.

Empfehlung der Next Level Services GmbH:

Von dieser Variante wird dringend abgeraten.

Es sollte ein Regulativ erarbeitet werden, das die separate Errichtung von Wallboxen über den Wohnungszähler ausschließt bzw. ggf. den Rückbau bestehender Installationen regelt.

Variante 2 – Zentrale Stromversorgung mit Lastmanagement (eigener Zähler)

- Der Wohnanlage stehen aktuell 450 kW zur Verfügung. Zusätzlich könnten 2 x 150 kW zugekauft werden.
- Voraussetzung: Der Zukauf muss über den Zähler erfolgen, an dem auch die zentralen Wallboxen angeschlossen werden.
- Die Abrechnung erfolgt zentral über ein Unternehmen, das die Verbrauchskosten an die NutzerInnen verrechnet.
- Nutzung erfolgt über Ladekarten, Wartungskosten fallen an.
- Geringste laufende Kosten pro Ladepunkt.
- Lastmanagement steuert die Verteilung der Ladeleistung.

- Hoher Investitionsaufwand (Richtwert: ca. 500.000 €, davon etwa 1/3 für die Zusatzleistung, 2/3 für den Ausbau in den Tiefgaragen).

Empfehlung der Next Level Services GmbH:

- Diese Variante stellt langfristig die beste Investition dar → Aufwertung der Immobilie.

Vorschlag eines Eigentümers:

- EigentümerInnen, die sich an den Investitionskosten beteiligen, sollen bei spätem Einstieg weiterer NutzerInnen eine Entschädigung erhalten.

Variante 3 – Shared Wallboxen (Charging as a Service)

- Ein externer Anbieter errichtet Ladestationen auf eigene Kosten und rechnet die Nutzung direkt mit den EigentümerInnen/MieterInnen ab.
- Diese Variante kann alternativ oder ergänzend zu Variante 2 umgesetzt werden.
- Schnellladestation mit zB 50 kW wäre möglich.
- Ein Eigentümer bringt die Idee ein, dass ein Stellplatz – etwa von einem Eigentümer mit ungenutztem Parkplatz – an die WEG verkauft werden könnte, um darauf eine zentrale Ladeeinrichtung zu errichten.

Voraussetzungen:

- Die Umwidmung von Besucherparkplätzen (z. B. für Ladeplätze) wäre nur einstimmig möglich.
- Die EigentümerInnen müssten sich bereit erklären, Parkplätze dauerhaft zur Verfügung zu stellen oder neue zu schaffen.

Empfehlung der Next Level Services GmbH:

Diese Variante ermöglicht eine rasche Verbesserung der aktuellen Situation und stellt langfristig eine sinnvolle Ergänzung zur Variante 2 dar → ebenfalls Aufwertung der Immobilie.

Im nächsten Schritt werden wir eine Bedarfsanalyse durchführen, um den konkreten Bedarf an E-Ladestationen zu ermitteln. In den kommenden Tagen erhalten Sie dazu einen gesonderten Stimmzettel.

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,...).

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 wird, um die Einhaltung der Regeln durchzusetzen. Wir appellieren an alle BewohnerInnen, diese Vorschriften zu respektieren, um die Sicherheit und Ordnung in Ihrer Wohnanlage zu gewährleisten.

10) Allfälliges

a) **Fehlende Hausmeisterschlüssel**

Es wurde darauf hingewiesen, dass die fünf fehlenden „HM“-Schlüssel weiterhin nicht aufgeklärt wurden. Bei den sensiblen Bereichen wurden die Zylinder bereits getauscht.

b) **Plastikmüll Ebene 2+3**

Das Entsorgungsunternehmen hat wiederholt die Abholung verweigert, da immer wieder Restmüll in den Plastikmülltonnen entsorgt wird. Dies verstößt gegen die Mülltrennungsrichtlinien, die unbedingt beachtet werden müssen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten und zusätzliche Kosten zu vermeiden.

Es wird dringend empfohlen, dass alle EigentümerInnen und MieterInnen ihre Mülltrennung sorgfältig vornehmen und die entsprechenden Tonnen nur mit den richtigen Abfällen befüllen. Dies betrifft insbesondere die Trennung von Restmüll und Plastikmüll.

Bitte teilen Sie dies auch den MieterInnen mit, um zukünftige Probleme mit der Entsorgung und zusätzliche Kosten zu vermeiden.

c) **Abgestellter Sperrmüll in den Müllräumen**

Es wurde festgestellt, dass in den Müllräumen wiederholt Sperrmüll abgestellt wurde. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Sperrmüll nicht in den allgemeinen Müllräumen gelagert oder entsorgt werden darf. Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist von den jeweiligen VerursacherInnen eigenverantwortlich durchzuführen, ansonsten entstehen weitere Kosten für die Sperrmüllentsorgung.

d) **Pflege von Hecken und Eigengärten**

Die Pflege der Hecken sowie die regelmäßige Instandhaltung von Eigengärten liegt in der Verantwortung der jeweiligen EigentümerInnen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei mangelnder Pflege Beeinträchtigungen für die Gesamtanlage entstehen können.

Angebot vom Hausbetreuer Hr. Nagy zur Gartenpflege

Herr Nagy bietet an, im Rahmen privater Beauftragungen durch einzelne EigentümerInnen Gartenarbeiten oder die Pflege der Hecken in den Eigengärten sowie die Reinigung der Terrassen zu übernehmen. Bei Interesse kann direkt mit ihm Kontakt aufgenommen werden.

e) **Müllentsorgung Ferienwohnungen**

Ein Eigentümer berichtet, dass MieterInnen einer Ferienwohnung nicht ausreichend darüber informiert wurden, wie sie den Müll korrekt entsorgen können. Es wird daher an alle EigentümerInnen appelliert, die ihre Wohnungen vermieten, ihren MieterInnen/Gästen klare Hinweise zur richtigen Müllentsorgung zu geben, um Missverständnisse und Probleme mit der Entsorgung zu vermeiden.

f) Es wurde darum gebeten, bei der Einfahrt in die Wohnanlage einen Spiegel anzubringen.

g) (Bauabschnitt 1) Bewegungsmelder – Neue Justierung empfohlen

Es wird empfohlen, die Bewegungsmelder (BWM) in den Allgemeinbereichen neu justieren zu lassen, um eine zuverlässigere und energieeffizientere Steuerung der Beleuchtung sicherzustellen. Gegebenenfalls kann diese Maßnahme über die Next Level Services GmbH erfolgen.

h) (Bauabschnitt 1) Hohe Heizkosten – Hinweis auf Wertsicherungsklausel im Equans-Vertrag

Die zuletzt gestiegenen Heizkosten resultieren aus der im Vertrag mit dem Versorger EQUANS Austria GmbH (vormals Proenergy Contracting GmbH) enthaltenen Wertsicherungsklausel. Eine Kopie des Vertrags wird zur Information an die Eigentümer:innen übermittelt.

Beilagen:

Anwesenheitsliste

Wärmeliefervertrag EQUANS Austria GmbH (vormals Proenergy Contracting GmbH)

Präsentation E-Ladeinfrastruktur von Next Level Services GmbH

Gutachten Fassadenschäden ARGE Sachverstand GmbH & Co KG