



**Gesamtanteile Liegenschaft 3348. Anwesende Eigentümer in Anteilen 1036.
Die Eigentümergemeinschaft ist nicht mehrheitlich vertreten und wäre somit nicht beschlussfähig.**

Tagesordnungspunkte:

- 1.) Stand und Dotierung der Rücklage
 - 2.) Instandhaltungsarbeiten
 - 3.) Allfälliges
-

Frau Manninger begrüßt die anwesenden Eigentümer und eröffnet die Versammlung.

Die Eigentümer werden höflich ersucht, bei **Vermietungen bzw. Änderungen von Mietern** die **Kontakt Daten der Hausverwaltung bekanntzugeben**, dies dient nur für Notfälle.

Ein aktueller Grundbuchauszug wird zur Einsichtnahme vorgelegt.

Ad 1.) Stand und Dotierung der Rücklage

Es werden derzeit monatlich € 3.348,00 – somit € 40176,00 im Jahr - an Reparaturrücklagenkonto eingehoben. Das entspricht € 1,00/Anteil.

Per dato beträgt der Stand der Rücklage rd. € 213.500,00.

Mit der WEG-Novelle 2022 wurde ab 1. Juli 2022 eine gesetzliche Mindestrücklage von € 0,90/m² Nutzfläche im Monat festgelegt. Nachdem das aktuell eingehobene Akonto diesen Betrag jedoch übersteigt, war noch keine Änderung erforderlich.

Ab Jänner 2024 wird die gesetzliche Mindestrücklage indexwertgesichert angepasst. Die Berechnung erfolgt auf Basis des Verbraucherpreisindex 2020, wobei die Veränderung der Indexwerte für Juni 2021 (102,6) zu Juni 2023 (120,4) berücksichtigt wird.

Nach der offiziellen Verlautbarung werden wir Ihnen den indexierten Betrag der Rücklage in der Vorausschau bekannt geben.

Die Betriebskosten wurden bereits für die Vorausschau 2024 geprüft. Es wird sich bei der Abrechnung 2023 ein Minus ergeben. Deshalb wird ab Jänner 2024 das Akonto von monatlich € 5.850,00 um rd. 5 % auf € 6.150,00 angepasst, d.h von jährlich € 70.200,00 auf € 73.800,00.

Ad 2.) Instandhaltungsarbeiten

In Anlehnung an das Protokoll der letzten Versammlung werden durch die Verwaltung die Kosten für eine **Beschichtung des Garagenbodens** (Kostenschätzung Fa. Eurofloor) wie folgt kommuniziert:



MANNINGER KG

Immobilienverwaltung

3/6

Grundsätzlich hängt die Beschichtbarkeit von den Haftzugeigenschaften des Bestand-Asphalts ab. Ein solcher Test würde erst gegen Entgelt erfolgen, sofern eine Durchführung wirtschaftlich absehbar ist.

Im Idealfall beliefen sich die Kosten auf ca. 95.000 € netto (Im Zuge dieser Arbeiten müssten auch die Rigole neu gesetzt werden.)

Sofern die Haftzugproben negativ verliefen, müsste auch neu asphaltiert werden: Kostenpunkt für Beschichtung, Asphalt und Rigole ca. 155.000 €.

Eine optische Aufwertung sämtlicher Garagen-Oberflächen (Böden und Wände) würde somit wie folgt kosten:

Variante 1)

Asphalt Bestand, Epoxy-Beschichtung, Rigol-Instandsetzung						€ 95 000,00
Malerarbeiten Garage						€ 21 000,00
Sockelschutz Garage						€ 14 400,00
Garagenbeschriftung und Nummerierung						€ 1 200,00
					Summe (netto)	€ 131 600,00

Variante 2)

Asphalt neu, Epoxy-Beschichtung, Rigol-Instandsetzung						€ 155 000,00
Malerarbeiten Garage						€ 21 000,00
Sockelschutz Garage						€ 14 400,00
Garagenbeschriftung und Nummerierung						€ 1 200,00
					Summe (netto)	€ 191 600,00

Anmerkung: Die der Kostenschätzung zugrunde liegenden Bodenflächen umfassen einerseits die Verkehrsflächen als auch die Stellflächen, die wiederum Teil des Wohnungseigentumsobjekts darstellen und nach § 16 WEG (2002) in die Instandhaltungsverpflichtung des jeweiligen Miteigentümers fallen.

Falls man nun annimmt, 1/3 davon ist Verkehrsfläche und 2/3 Stellflächen, würde die Eigentümergemeinschaft (WEG) bei Var. 1 der die Rücklage belastende, prognostizierte Kostenaufwand ca. 36.600 € netto betragen, bei Variante 2 anteilig 87.750 €. Der Rest fiel bei beiden Varianten anteilig auf jeden Stellplatzbesitzer.

Aufgrund der hier zu erwartenden Kosten liegt nun das Augenmerk auf repräsentativem Bereich:

Gemäß Protokoll zur Versammlung 2022 hat die Verwaltung auch Schätzkosten für eine **Sanierung des Stiegenhauses** erhoben, deren Punkte auszugsweise bei der Versammlung vorgelesen werden. Mit der Anmerkung, dass wir diese Liste selbstverständlich dem Protokoll zur Versammlung beilegen.



MANNINGER KG

Immobilienverwaltung

4/6

Bei einer Revitalisierung des Stiegenhauses stellt sich immer die Frage bis zu welcher Ebene hinunter optische Verbesserungen berücksichtigt werden sollen (exemplarisch am Beispiel Türblätter).

Es entsteht eine Diskussion über das Erfordernis der Einheitlichkeit der Türblätter hinsichtlich Farbgebung im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes (derzeit Mahagoni, eine Farbe die heute eher den Charme der 80er Jahre repräsentiert) und deren Umgehungsmöglichkeiten. Die Verwaltung weist an dieser Stelle auf das Erfordernis der Einstimmigkeit einer dahingehenden Abänderung hin.

Ein Schwerpunkt im Zusammenhang ist jedenfalls die für die Eventualität der Revitalisierung des Stiegenhauses noch in stille Evidenz genommene **Sanierung der allgemeinen elektrischen Anlage**, die auch die Garage umfasst und längst nicht mehr den Vorgaben entspricht. (in Anlehnung an § 28 WEG „Erhaltung im ortsüblichen Standard“ sowie Sorgfaltsmaßstab der Gebäudehaftung § 1319 ABGB)

Diese Leistung lässt sich leider im Vorfeld nicht belastbar schätzen. Ein Fachplaner (Fa. Ing. Künzl Elektroplanung) wird wie in den anderen akuten Liegenschaften derzeit auch, ein für die Liegenschaft spezifisches Leistungsverzeichnis erstellen und hier mit einem Realisierungshorizont in Anlehnung an die Arbeiten im Stiegenhaus das Gewerk Elektro ausschreiben. (Dieses umfasst neben Auflagen-spezifischen Arbeiten natürlich auch die Umrüstung der Beleuchtung auf LED (Stiegenhaus, Garage), zweckmäßigen Bewegungsmeldern sowie neuer Gegensprechanlage.

Mit diesen belastbaren Kosten, dem Augenmaß für die vorhandene Instandhaltungsrücklage, werden sich aus dem Pool an Möglichkeiten in Hinblick auf optische Verbesserung des Gesamteindrucks Stiegenhaus Schwerpunkte herauskristallisieren, die von Herrn DI Erdkönig (Archiport OG) wiederum ausgeschrieben werden.

Obwohl es sich bei der Revitalisierung des Stiegenhauses fast ausschließlich um Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung handelt, ist eine breite Zustimmung zum Maßnahmenpaket aus Sicht von Frau Manninger unabdinglich.

Als zweckmäßige Adaptierung wurden aus Verwaltungssicht bislang folgende Schwerpunkte ermittelt:



MANNINGER KG

Immobilienverwaltung

5/6

Maßnahmen Stiegenhaus	Schätzkosten
Malerei Wände Stiegenhaus und Waschküche	€ 11 400,00
Neubeschichtung Stahlzargen	€ 4 800,00
Neubeschichtung Geländer Stiegenhaus	€ 1 800,00
Neubeschichtung aller Brandschutztüren	€ 1 200,00
Abgehängte Decke Abbruch Tausch	€ 27 500,00
Böden Linol Abbruch, Vorbereitung, Epoxy Beschichtung	€ 20 000,00
Hauptzugang Portal Erneuerung	€ 8 000,00
Innenportale Abbruch Entsorgung 4 Stück	€ 2 000,00
Beleuchtung LED (Schwerpunkt der allg. E-Install.)	€ 20 250,00
Gegensprechanlage digital (Schwerpunkt der allg. E-Install.)	€ 18 000,00
	€ 114 950,00

Die effektiven Kosten für die E-Sanierung werden nach erfolgter Ausschreibung ergänzt.

Unabhängig von optischen Verbesserungen gibt es noch **Kosten für sicherheitstechnische Erfordernisse**, die für den Anlassfall vorzuhalten sind:

Einerseits **Absturzsicherungen der Stiegenhaus-Fenster** aufgrund der zu geringen Parapet-Höhen. Würden wir im Zuge der Stiegenhaus-Sanierung veranlassen. Kostenpunkt (ca. 1.600 €)

Weiters, in allen Fällen, in welchen noch **Heizwertgeräte** (Anmk: veraltete Technik in Bezug auf Thermen) im obersten Geschoß zum Einsatz gelangen und noch keine Maßnahmen hinsichtlich der „wirksamen Mindestfanghöhe“ getroffen wurden, löst ein negativer Befund seitens Fa. Resch (Rauchfangkehrer) eine **Fangsanierung** zu Kosten je Anlassfall von ca. 1.500 € netto zu Lasten der WEG aus.

Im worst-case wären das theoretisch noch 17 Stück. Eine gezielte, schriftliche Anfrage beim Rauchfangkehrer, wie viele Wohnungseinheiten noch nicht von Heizwert- auf Brennwerttechnik umgerüstet wurde, blieb bislang unbeantwortet. Dieser meinte auf fernmündliche Anfrage hin: „Er wüsste das nicht.“

Ad 3.) Allfälliges

a) Garagen-Nassreinigung: Die Verwaltung wird dies im kommenden Frühjahr veranlassen. Und weist an dieser Stelle hin, dass die Liegenschaft ab nächster Woche von der

Fa. iClean Hausbetreuung
Lerchenfelder Straße 70/1/9
1080 Wien, Österreich
0676 6257191
<https://www.iclean-hausbetreuung.at>



betreut wird. Betreffend der **Schneeräumung** sind wir mit der AGEB (Laxenburg) im Gespräch.

b) Waschküche: hier soll nach Möglichkeit von statischer Lüftung auf mechanische umgestellt werden.

c) Müllraum 2: Prüfung ob Einbau mechanischer Lüftung möglich ist.

d) es erfolgt miteigentümerseitig die Feststellung, dass die **Rücklage mit der Absicht einer Dachsanierung gebildet** wurde. Hierzu ist festzuhalten, dass es hinsichtlich der allgemeinen Rücklage keine Zweckwidmung gibt.

Ergänzend wird festgehalten: Das Dach wird regelmäßig von der Fa. Wögrath Dachtechnik übergeben und kleinere, erforderliche Reparaturen erfolgen immer kurzfristig. Die nächste Überprüfung ist für November geplant.

e) Anfrage Reinigung der Biomülltonnen:

Die Reinigung der Biomülltonnen erfolgt für die Gemeinde Laxenburg durch Mödlinger Saubermacher. Der Betriebsleiter Klaus Großebner teilte uns auf Anfrage mit, dass die Tonnen mind. 6x/Jahr während der Sommermonate gereinigt werden.

f) Fa. Mewald Anfrage wegen Handsender

hierzu die Info der Fa. Mewald:

Tel: +43 (0)2623 / 72225

*„Bzgl. Handsenderbestellungen für alle Wohnhausanlagen sind unsere Damen **Fr. Zenz DW102** und **Fr. Pospichal DW131** unter der E-Mail **office@mewald.at** für Sie erreichbar. Diese können Ihnen oder dem Endkunden gerne Informationen zu Kosten, Lieferzeit, Verfügbarkeit usw. geben.“*

g) Ein immer noch evidentes Thema ist die **Lagerung von Fahrnissen** im Bereich Stiegenhaus.

Teilweise über Monate. **Wir ersuchen an dieser Stelle jene Miteigentümer, die selbst nicht in der Liegenschaft wohnen, ihre Mieter dahingehend zu sensibilisieren.** Vielen Dank vorweg!

Entsprechender Aushang vor Ort ist ebenfalls in Entstehung.

Wir danken den Anwesenden für Ihr Kommen und die konstruktiven Gespräche.

Ende 18:00 Uhr

Gabriela Manninger e.h.
Paul Bosak e.h.