

PROTOKOLL

3400 Klosterneuburg

Leopold Weinmayer Str. 27 / Weidingerstr. 61-63

Hebbelplatz 5 | 3. OG | Top 13
1100 Wien
T +43 1 811 19 - 0
E office@eiv.at | www.eiv.at

Ort der Versammlung: Restaurant Trät in Klosterneuburg, Brandmayerstr. 21
Datum und Zeit: 09.10.2023 um 18:00 Uhr
Tagesordnungspunkte: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
Finanzbericht zur Liegenschaft
Tätigkeitsbericht der Immobilienverwaltung
Zustandsbericht der Liegenschaft
Allfälliges – aktuelle Informationen und Ihre Anliegen

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Apollonio begrüßt die anwesenden Eigentümer. Gemäß Anwesenheitsliste waren 36,38 % der Eigentümer anwesend bzw. durch gültige Vollmachten vertreten.

Kontaktdaten:



EIGENTUM Immobilienverwaltungs Gesellschaft mbH

Hebbelplatz 5/3.OG/Top 13, 1100 Wien

Tel.: 01/ 811 19, E-Mail: office@eiv.at

Ursula Apollonio	Geschäftsführung
Robert Apollonio	Eigentümer
Jelena Vasic	Assistenz der Geschäftsleitung
Myriam Schütz	Assistenz
Irene Neuzil	Assistenz
Birgit Karall	Assistenz
Stefanie Reicher	Buchhaltung

Finanzbericht zur Liegenschaft



Die Rücklage Stg. 1/2 beträgt per 31.12.2022	€	186.324,49
aktuell und ungeprüft per 15.09.2023	€	208.828,42
Die Rücklage Stg. 3/4 beträgt per 31.12.2022	€	66.781,30
aktuell und ungeprüft per 05.10.2023	€	32.147,00

2. Halbjahresrate Sanierungsdarlehen 13.07.23 bezahlt mit € 33.415,10
Aufgrund der Zinsanpassung Erhöhung gegenüber der 1. Rate um € 5.598,54

Die monatlichen Einnahmen betragen derzeit:

Betriebskosten	€ 8.796,75
Heizung/Warmwasser Stg. 1/2	€ 3.498,75
Heizung/Warmwasser Stg. 3/4	€ 2.844,65
Rücklage Stg. 1/2	€ 3.477,60
Rücklage Stg. 3/4	€ 3.406,50

erfahren · innovativ · vertrauensvoll

Betriebskostenstatistik

Jahr	Betriebskosten/Jahr	Betriebskosten/m ² und Monat	4 608,22 m ²
2020	92 715,28 €	1,68 €	
2021	94 270,05 €	1,70 €	
2022	95 631,44 €	1,73 €	

Rücklagenstatistik Stg. 1+2

Jahr	Einnahmen/Jahr	Einnahmen/m ² und Monat	2 332,50 m ²
2020-2022	41 731,20 €	1,49 €	

Jahr	Ausgaben/Jahr	Ausgaben/m ² und Monat	2 332,50 m ²
2020	37 623,57 €	1,34 €	
2021	16 216,60 €	0,58 €	
2022	12 731,97 €	0,45 €	

Rücklagenstatistik Stg. 3+4

Jahr	Einnahmen/Jahr	Einnahmen/m ² und Monat	2 275,72 m ²
2020 - 2022	40 878,00 €	1,50 €	

2020	88.077,43 €	3,23 €	
2021	76.965,89 €	2,82 €	
2022	63.625,82 €	2,33 €	

Sanierungsdarlehen für die Stiegen 3+4

aushaftend per 13.07.2023	€ 504.949,89
nächster Zuschuss Ende 2023	€ 17.366,24
Nächste Rate Jänner 2024	€ 33.415,10
Zinssatz ab 02.07.2023	5,788 % p.a.
Laufzeit 01.07.2029	

Aktuelle Rate	€ 33.415,10	
Abzüglich Zuschuss	-€ 17.366,24	
Aufwand Rücklagenzahlung	€ 16.048,86 / 6 Monate =	€ 2.674,81
Einhebung monatlich		€ 3.406,50
Verbleibt für laufende Instandhaltung monatlich		€ 713,69 / 2.275,72m ²
Ergibt pro m ²		€ 0,32

Anhebung der Rücklage je nach gewünschten Maßnahmen erforderlich!



Tätigkeitsbericht der Immobilienverwaltung

Folgende Maßnahmen wurden zur optimalen Bewirtschaftung, Werterhaltung bzw. Wertsteigerung der Immobilie durchgeführt:

Laufende Kontrolle der Zahlungseingänge

Seitens der Verwaltung werden laufend die Zahlungseingänge der einzelnen Eigentümer verfolgt und im Falle des Zahlungsverzuges die betroffenen Schuldner gemahnt. Derzeit bestehen Rückstände in Gesamthöhe von € 2.376,03.

Jahresabrechnung und Vorausschau

Die Wirtschaftsabrechnung für das Jahr 2023 wurde fristgerecht mit 05.06.2023 versendet. Mit Jahresende wird die Jahresvorausschau für das kommende Wirtschaftsjahr 2024 übermittelt.

Kelag Preisanpassung:

Aufgrund der Preisentwicklung auf dem Energiesektor hat die Firma Kelag die monatlichen Nettoakonti wie folgt geändert:

02.-04.2023	€ 7.868,33
05.-08.2023	€ 5.507,50
Seit 09.2023	€ 3.858,33

Aus heutiger Sicht und je nach Aufteilung des Verbrauchs zwischen den Stiegen 1+2 sowie 3+4 ist mit einem Guthaben aus der Heiz- und Warmwasserkostenverrechnung zu rechnen.

Bei den Betriebskosten zeigt sich nach aktueller Auswertung eine geringe Nachforderung.

Energieausweis

Der Energieausweis nach der Sanierung der Leopold Weinmayer Straße 27 ist gültig bis 10.03.2024.

Der Energieausweis für die Weidlinger Straße 61-64 ist gültig bis 10.12.2030.

Hausbesorgerwohnung

Der Mietvertrag über die ehemalige Hausbesorgerdienstwohnung wurde mit 31.08.2023 aufgekündigt. Letzter monatliche Hauptmietzins netto € 521,74.

Es wurde in der Versammlung diskutiert, ob die Hausbesorgerdienstwohnung weitervermietet oder verkauft werden soll. Die anwesenden Eigentümer haben sich alle grundsätzlich für einen Verkauf ausgesprochen. Um einen Verkauf zu realisieren, ist eine Beschlussfassung mit einer Zustimmung von 100% erforderlich (alle Eigentümer müssen zustimmen).

Um den Wert der Wohnung beziffern zu können, wird die Hausverwaltung mit 3 Maklern eine Besichtigung durchführen und danach weiter an Sie berichten, sowie den Verkauf mittels Umlaufbeschluss abfragen.

Sollte der Beschluss zum Wohnungsverkauf negativ sein, wird die Wohnung wieder vermietet.

Zustandsbericht



Die Liegenschaft wird einerseits durch den Immobilienverwalter und andererseits durch die Reinigungsfirma begangen. Die Verwaltung ist daher über etwaige Mängel und Anliegen der Eigentümer informiert und kann entsprechend tätig werden. Es werden auch die Eigentümer im Sinne Ihrer Sorgfaltpflicht ersucht, etwaige Missstände oder sichtbare Schäden sofort an die Hausverwaltung zu melden.

Ablagerungen

Das Abstellen von Gegenständen auf den allgemeinen Flächen des Stiegenhauses ist aus **feuerpolizeilichen Gründen nicht erlaubt** und werden die entsprechenden Eigentümer ersucht, die Gegenstände zu entfernen und auch ihre Mieter dahingehend zu informieren.

- Ablagerungen bei Garagenstellplätzen sind ebenfalls nicht erlaubt
Da sich die Garagenstellplätze im Eigentum befinden, ist eine Entrümpelung durch die Hausverwaltung nicht möglich, da es sich hierbei um eine Besitzstörung sowie Diebstahl handeln würde. Es besteht jedoch für jeden Eigentümer die Möglichkeit dies bei Gericht zu beanstanden und eine Entfernung der Gegenstände zu erwirken.

Lifteinbau Stiege 3 und 4

Herr Apollonio informiert die anwesenden Eigentümer, dass für die Umsetzung eines privat injizierten Lifteinbaues die Zustimmung aller Eigentümer (100%) erforderlich ist und diese durch die Initiatoren eingeholt werden müssen.

Zwischenzeitlich wurde die Hausverwaltung informiert, dass auch Stiege 1 und 2 Interesse bekundet hat einen Lift einzubauen. Die Hausverwaltung wartet auf weitere Informationen.

B1300 Objektsicherheitsprüfung

Die Objektsicherheitsprüfung ist derzeit im Gange, sofern im Bericht sehr dringende oder dringende Mängel aufgezeigt werden, wird die Hausverwaltung in einem gesonderten Schreiben an Sie berichten.

Fremdparker Stiege 1 und 2

Es wurde beanstandet, dass in der Verlängerung des Parkplatzes 29 (= nächstgelegen zum Schranken) ständig fremde Fahrzeuge abgestellt werden. Es wurde angeregt, in diesem Bereich eine Absperrung zu errichten oder den Platz zu begrünen. Anwesende Eigentümer informierten, dass in diesem Bereich noch ein Parkplatz vorhanden sein sollte und dieser einer Wohnung der Stiege 1/2 zugeordnet ist.

Mit Beschluss vom 14.06.1985 über die Festsetzung der Nutzwerte, ist dieser Parkplatz (Nr.30) der Wohnung Stiege 2 Top 14 zugeordnet. Die restliche Fläche ist im Plan als Vorgarten eingezeichnet.

Um das Parken auf der Restfläche/Vorgarten zu verhindern, könnte in diesem Bereich ein großer Stein platziert werden. Bei einer eventuellen Absperrung könnte der Parkplatz 30 eher nicht mehr benützt werden. Die Hausverwaltung wird sich dies bei der nächsten Begehung ansehen und einen Vorschlag zur Regulierung unterbreiten.

EVN – Fernwärme

Herr Apollonio informiert die anwesenden Eigentümer über den Erhalt eines Angebotes der EVN über die Wärmeversorgung der Anlage mittels Fernwärme. Die Anschlusskosten würden auf netto € 150.000,00 kommen. Nach kurzer Diskussion ist man überein gekommen dies nicht weiter verfolgen zu wollen. Die Hausverwaltung wird diesbezüglich keine weiteren Aktivitäten setzen.

Allfälliges - Ihre Anliegen:

Reinigung und Gartenpflege:

Es wurde von Eigentümern die Reinigung im innen und Außenbereich, die Kontrollen der Beleuchtungskörper sowie die Gartenpflege bemängelt. Durch diesen Umstand wurde angedacht, die Reinigung zu wechseln. Herr Apollonio gibt in der Diskussion zu bedenken, dass der Preis für die Reinigung ein sehr guter ist und bei einem Wechsel dieser Preis sicher nicht mehr erzielt werden kann und sich somit die Betriebskosten erhöhen würden. Ebenso ist ein Wechsel keine Garantie für eine bessere Leistung. Es wird von einem Wechsel abgesehen.

Die Hausverwaltung wird am 08.11.2023 um 10:00 Uhr mit der Reinigungsfirma eine Begehung vor Ort durchführen und die Beanstandungen besprechen sowie den Auftrag zur Entfernung der alten und defekten Schneefräse geben.

Begrenzungssteine

Beim Zugang entlang der Stiegen 1 und 2 sind Begrenzungssteine ausgebrochen, Herr Apollonio wird dies am 08.11.2023 begutachten und sich zur Erneuerung dieser Angebote einholen und den Bestbieter mit der Durchführung beauftragen.

Zugang zu Stiege 1 und 2 von der Weidlingerstraße

Laut Information eines Eigentümers bräuchte der Zugang/Abgang eine Sanierung. Herr Apollonio wird sich dies ansehen und sollten schadhafte Stellen vorliegen diese auch im Zuge der Instandhaltung richten lassen. Für eine generelle Sanierung oder Erneuerung bedarf es eine Zustimmung (Mehrheit) der Eigentümer mittels Umlaufbeschluss.

Entrümpelung Hobbyraum und Allgemeinflächen

Die anwesenden Eigentümer informieren, dass sich die Situation bezüglich Ablagerungen im Hobbyraum und auf Allgemeinflächen seit der letzten Eigentümerversammlung nicht gebessert, sondern verschlechtert hat. Es wird eine Entrümpelung gewünscht.

Da die Entrümpelungskosten sowie anfallende Lagerkosten alle treffen, ersucht die Hausverwaltung, die abgestellten Gegenstände im Hobbyraum zu beschriften (Name) und die Ablagerungen in den allgemeinen Teilen des Hauses zu entfernen. Der genaue Entrümpelungstermin wird nach der Begehung am 08.11.2023 bekanntgegeben.

Bitte teilen Sie dies auch ihren Mietern mit!

Fenstersanierungen Stiege 1 und 2

Um größere Schäden bei den bestehenden Holzfenstern zu vermeiden, ersucht die Hausverwaltung jene Eigentümer, bei denen die Fenster noch nicht saniert sind, sich mit der Hausverwaltung in Verbindung zu setzen. Es wird im Anschluss eine Besichtigung der Fenster durch die Hausverwaltung erfolgen. Rückmeldung bitte an, office@eiv.at

Auftragsvergaben

Aufträge/Arbeiten, welche die Allgemeinteile der Liegenschaft betreffen, dürfen nur über die Hausverwaltung erfolgen und müssen auch Sonderwünsche vorher mit der Hausverwaltung abgestimmt werden. Sollte es sich um Ausnahmefälle wie zb. Rohrgebrecen, Stromausfall oder Brand an Wochenenden oder zu Zeiten, wo die Hausverwaltung nicht erreichbar ist handeln, können die Eigentümer selbst einen Notdienst beauftragen. Eine Meldung an die Hausverwaltung hat zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu erfolgen.

Heizanlage

Die Heizanlage wird über einen Außenfühler gesteuert und schaltet sich die Heizung bei einer Außentemperatur von unter 15 Grad ein. Es wird ersucht sich nicht direkt mit der Fa. Kelag in Verbindung zu setzen und die Heizkurve eigenständig zu verändern. Die Fa. Kelag hat die Hausverwaltung darauf hingewiesen, dass Änderungen nur durch die Hausverwaltung akzeptiert werden.

Herr Apollonio schließt die Eigentümerversammlung 2023 gegen 20:15 Uhr.