Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH
8010 Graz, Hans-Sachs-Gasse 14
T: +43 316 71 11 16 | F: DW -4
graz@weinberger-biletti.at
www.weinberger-biletti.at
FN: 259974s, Landesgericht Graz

WEINBERGER BILETTI IMMOBILIEN

Firma
PR Real Estate & Retail GmbH
Wastiangasse 3/1
8010 Graz

Graz, am 22.06.2023
DVR: 0486671

PROTOKOLL

der Eigentümerversammlung

vom 11.05.2023

8020 Graz, Grieskai 50

Anwesend waren die Eigentümer: lt. Anwesenheitsliste
Summe der Anteile: 568 von 805, das entspricht 70,56%
Leitung: Prok. R. Lafer, L. Haller
Ort: Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH, Hans-Sachs-Gasse 14/3, 8010 Graz

Tagesordnung

1. Begrüßung

Herr Lafer begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt Frau Haller als zuständige Assistentin für die Liegenschaft vor. Die Kontaktdaten des für Sie zuständigen Verwaltungs- Assistenz- und Buchhaltungsteams dürfen wir nachstehend bekannt geben:

Herr M. Götschmaier-Technik	mark.goetschmaier@weinberger-biletti.at
Frau A. Maric-Verwalterin	ana.maric@weinberger-biletti.at // DW -330
Frau L. Haller-Verwaltungsassistentin	lisamarie.haller@weinberger-biletti.at // DW -314
Frau S. Rost-Buchhalterin	sylke.rost@weinberger-biletti.at // DW -329

2. Protokollierung der Anwesenden/Feststellung der Beschlussfähigkeit

Es waren, in grundbücherlichen Anteilen ausgedrückt, 568 von 805, dies entspricht 70,56%, der Eigentümer anwesend. Der derzeitige Stand der Reparaturrücklage für die Eigentümergemeinschaft beträgt ca. EUR 22.123,93 (Guthaben) per 09.05.2023. Die gesamte monatliche Ansparung in die Reparaturrücklage beträgt EUR 1.658,80.

Die monatlichen Akontozahlungen für die Betriebskosten werden derzeit für die gesamte Liegenschaft in Höhe von EUR 1.500,00 eingehoben.

3. Möglichkeit Einleitung Fernwärme

Herr Lafer informiert, dass grundsätzlich zwei Varianten für die Einleitung der Fernwärme mit der Energie Graz ausgearbeitet wurden und möglich sind.

Die Variante 1 ist der "Vollanschluss", was bedeutet, dass die Anschaffung (Hausanschluss, Hauszentrale/Übergabestation, Leitungsbau bis zu den jeweiligen Wohnungseingangstüren) durch die WEG erfolgt.

Hinsichtlich der Fördermöglichkeiten wurde zwischenzeitig nochmals mit der Kommunalkredit Public Consulting (Bund, raus aus Öl und Gas-KPC) kommuniziert und teilten diese mit, dass auch hier nur die Wohnungen, welche auch unmittelbar mit der Fernwärmeinleitung angeschlossen bzw. umgestellt werden, gefördert werden.

Demnach wird die zweite Variante "Bevorratung seitens Energie Graz", seitens der Hausverwaltung vorgeschlagen.

Variante 2-Bevorratung seitens Energie Graz:

Lt. Energie Graz müssten **zumindest drei Wohnungen** angeschlossen werden, dann würde die Fernwärme im Keller des Hauses eingeleitet und der Anteil, der nicht angeschlossenen Wohnungen seitens der Energie Graz vorfinanziert werden.

Der Installationsumfang umfasst die Errichtung einer Fernwärme-Hauszentrale im Kellergeschoss, sowie die Installation der nötigen Hausverbindungs- und eventueller Durchleitungen, der Kellerverteilleitungen, der Steigleitungen, der Wohnungszuleitungen und der optionalen Wohnungsinstallationen. Alle Leitungen werden standardmäßig auf Putz verlegt.

In Weiterer Folge kann ein Anschluss der restlichen Wohnungen an das Fernwärmenetz ohne großen Aufwand auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Gemäß Angebot der Energie Graz betragen die Anschlusskosten je Wohnung EUR 587,-.
Der Kostenanteil der Hauszentrale plus Hausanlage beträgt je Wohnung EUR 2.980,- (jeweils zuzüglich USt). **Das Anbot ist datiert mit 2.03.2023, behält aber, entgegen der angeführten einmonatigen Gültigkeitsdauer, seine Gültigkeit bis einschließlich 31.07.2023.**
Die Ermittlung des Verbrauchs erfolgt mittels Wärmemengenzählern, welche im Stiegenhaus nach den Wohnungsabsperrungen eingebaut werden. Die Verrechnung der Heizkosten sowie der Wartung der Anlage, erfolgt direkt durch die Energie Graz.

In dieser Variante besteht-wie oben angeführt - die Möglichkeit, die Förderung vom Umweltamt der Stadt Graz und die Förderung des Bundes (KPC, raus aus Öl und Gas/Zentralisierung des Heizungssystems plus Zuschlag für Ersatz von Gasetagenheizungen) in Anspruch zu nehmen. Die Förderungsabwicklung erfolgt direkt über die Energie Graz.
Dies bedeutet, dass maximal 50% der förderfähigen Investitionskosten von KPC und zusätzlich bis zu EUR 1.000,- je Wohnung vom Umweltamt der Stadt Graz, gefördert werden können (siehe online Informationsblatt raus aus Öl und Gas für Private sowie Folder des Umweltamtes Stadt Graz).

Wir übermitteln Ihnen beiliegend das Angebot der Energie Graz und ersuchen Sie, uns von diesem Angebot die **Seite 3 Annahme / Zustimmungserklärung bis längstens 05.07.2023** unterfertigt zu retournieren (entweder per Mail an ana.maric@weinberger-biletti.at oder an Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH, Hans-Sachs-Gasse 14/3 in 8010 Graz).

Die Verrechnung erfolgt an jeden einzelnen Eigentümer direkt von der Energie Graz. Auch können, wenn gewünscht Arbeiten in Ihrer Wohnung (siehe Angebot der Energie Graz, Modul D1 und D2), von der Energie Graz durchgeführt werden.
Wenn die Fernwärme eingeleitet wird, sollen auch die Kosten für eine Verschachtelung der Versorgungsleitungen im Stiegenhaus (z.B. mittels Trockenbau) von der Hausverwaltung eruiert werden.

4. Erneuerung Haussprechanlage

Die bestehende Haussprechanlage ist veraltet. Störungen, wie z.B. Tausch von Lautsprechern, Innensprechstellen u.a. können nicht mehr ordnungsgemäß behoben werden, da vor allem keine Ersatzteile mehr vorhanden sind. Mit den anwesenden Eigentümern, wurde demnach vereinbart, dass es nicht zielführend ist, bei der bestehenden Anlage noch Reparaturen durchzuführen und wurde bereits seitens der Hausverwaltung ein Anbot für eine Neuanlage (Produkt Bticino) eingeholt und den anwesenden Eigentümern präsentiert. Es wurde auch die mögliche Variante/Aufzahlung für eine Videosprechanlage vorgestellt, welche jedoch seitens der Eigentümer nicht gewünscht wird.

Die Gesamtkosten für die Neuanlage belaufen sich auf rund EUR 6.200,- netto und werden diese Arbeiten an die Bestbieterfirma, Elektro Marics GmbH, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung, vergeben und finden in der Rücklage ihre Deckung.

Im Zuge der Neuinstallation wird auch die Beschriftung der Außensprechstelle einheitlich bzw. neu erfolgen und ersuchen wir Sie somit um **Bekanntgabe Ihrer gewünschten Namensbezeichnung** per Mail an ana.maric@weinberger-biletti.at **bis längstens 05.07.2023.**

5. Absprache zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen

- **Der geplante bzw. beschlossene Fahrradabstellplatz** im Hofbereich ist nach wie vor abhängig vom Bauvorhaben der Nachbarsliegenschaft Lagergasse 17 sowie dem Erlangen des Servituts.

Servitut Hofbereich:
Die Hausverwaltung informiert, dass hinsichtlich der rechtlichen Agenden/mögliche Erwirkung des Servituts, Herr Mag. Hofmann (Hofmann Kämmerer Rechtsanwälte GmbH) hinzugezogen wurde und dieser vorab zwei mögliche Varianten genannt hat:

Variante 1: Servitutseintragung über Grieskai 48, welche auch von der Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH verwaltet wird, aber eine Zustimmung aller erfordert. Herr Lafer teilt mit, dass bereits durch persönliche Kenntnis der Eigentümer, eine Zustimmung aller nicht zu erwirken sein wird und verwirft somit die Variante 1.

Variante 2: Servituteintragung über die Grundeigentümer der Lagergasse 17/im Zuge der Projektplanung bzw. Genehmigung. Auch hier teilt Hr. Lafer mit, dass lt. Aussagen des derzeitigen Eigentümers wiederum ein Verkauf angedacht ist und sich diese daher diesem Thema nicht weiter annehmen.

Im Zuge dieser Diskussion, wurde seitens Herrn Dr. Kaschnitz - Wohnungseigentümer Top 3 - angeregt, direkt beim Grundbuch den Antrag zu stellen, "das Servitut" lediglich einverleiben zu lassen. Die Anregung seitens Hr. Dr. Kaschnitz (sowie mehrerer Miteigentümer), beruht auf die Tatsache, dass diese/r selbst seit 1980 das Gehen/Fahren in der Liegenschaft/Hofbereich ausübt (somit ist ein Zeitraum von über 30 Jahren gegeben = "ersessen"). Seitens der anwesenden Eigentümer und der Hausverwaltung, wird somit vereinbart, dass der Antrag, unter Beizug von RA Mag. Hofmann, beim Grundbuch eingebracht werden soll.

- **Stiegenhausmalerei:** Seitens der Hausverwaltung wurde ein Anbot für das Ausmalen des Stiegenhauses mit Kosten von rund EUR 5.600,- zzgl. USt. präsentiert. Im Zuge der Diskussion wurde sinnvollerweise festgehalten, dass ein Ausmalen erst nach Umsetzung/Einleitung der Fernwärme und Erneuerung der Sprechanlage erfolgen soll. Weiters wird die Hausverwaltung gebeten, auch den Neuanstrich sämtlicher Wohnungseingangstüren inkl. Umfassungszargen in dem Anbot zu berücksichtigen.

6. Allfälliges

- Seitens der Eigentümer wurde die Qualität der Hofbeleuchtung seit der Fassadensanierung bemängelt (Schaltzyklen, Helligkeit des Bewegungsmelders u.a.), was bedeutet, dass diese seitens der damaligen ausführenden Firma im Rahmen der Gewährleistung nachjustiert werden soll.

- Eine Geruchsbelästigung der Hauskanalanlage wurde speziell im Keller und EG festgestellt und wird demnach die Hausverwaltung ersucht, eine Reinigung sowie Bestandsaufnahme dieser zur veranlassen.

- Die Hausverwaltung wird ersucht, die Funktion der Stiegenhausbeleuchtung/allgemeinen Elektroinstallation überprüfen zu lassen (teilweise noch Stoffleitungen, keine Schutzleiter, Blechdosen u.a.). Im Zuge dessen soll auch die Dimensionierung der Elektrosteigleitung und der Zustand des allgemeinen E-Verteilers überprüft werden.

Hr. Lafer beendet die Eigentümerversammlung um ca. 19:00 Uhr.

Mit besten Grüßen

Prok. R. Lafer / A. Maric
Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH