Immobilienmakler und Verwalter
Oswald H. Borger GmbH
3100 St. Pölten, Wiener Straße 3
Tel 02742/352338-34 Fax 02742/352332-634
Internet: www.immobilienborger.at E-Mail: tomas.troescher@immobilienborger.at

**Protokoll der Eigentümerversammlung der**
**Wohnhausanlage Leopold Gattringer Straße 47, 2345 Brunn am Gebirge**
**am Donnerstag den 30. November 2023, um 18:30 Uhr**
**im Lokal „Der SCHOTTENHEURIGE – das Restaurant“, 2344 Maria Enzersdorf**

Anwesende: Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste,
Fr. Jovana Borger, BA MA und Hr. Roland Borger, BA von der Hausverwaltung

Von 1922,68 Gesamtanteilen waren die Eigentümer von 1027,55 Anteilen anwesend, das entspricht 53,44 %

**Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig.**

*Tagesordnungspunkte: Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Anwesenheit, BK-Abrechnung 2022, Wohnrechtsnovelle WEG, ÖNorm B1300, Allfälliges*

Die Verwaltung begrüßt die Eigentümer und führt lt. Tagesordnungspunkte an:

**Betriebskostenabrechnung:** Die Betriebskostenabrechnungslangfassung inkl. alle Belege für die Jahre 2021 als auch 2022 wird aufgelegt und mit den anwesenden Wohnungseigentümern besprochen. Die Abrechnung für das Jahr 2022 ergab eine Nachzahlung, da aufgrund der letzten OGH – Entscheidung die Kosten der Wasser- und Heizungszähler nicht mehr in den Wasser- und Heizkosten abgerechnet werden dürfen, sondern durch das Höchstgericht festgestellt wurde, dass diese Kosten in den Betriebskosten eingebettet sein müssen. Dementsprechend reduziert sich die Summe in den aufzuteilenden Heiz- und Warmwasserkosten, wodurch in diesen Positionen ein Guthaben für das gesamte Haus entstanden ist. Für die Wohnungseigentümer ändert dies absolut nichts. Des Weiteren wurden die einzelnen Positionen der Rücklagen besprochen und den Wohnungseigentümern erklärt. Der Stand der Rücklage zum Jahreswechsel betrug € 3.607,52.
Die größten Kosten verursachen die 4 Lifte, in diesem Zusammenhang weißt die Hausverwaltung daraufhin, dass die 15-jährige Revision bald fällig wird und eine Modernisierung der Lifte bzw. ein größerer Austausch von Einzelteilen ansteht. Die Hausverwaltung wird die Eigentümer im Fall des Falles genau im Vorfeld informieren.

**Garagentor:** Die Firma Remont hat ein Angebot über ein neues Garagentor gelegt, da das alte Tor durch einen Anfahrtsschaden beschädigt wurde. Da der Verursacher bzw. die Verursacherin nicht bekannt sind, muss die WEG die Erhaltung des Tores tragen. Hr. Sagmeister bringt vor, dass darüber nachgedacht werden soll, ob es nicht eine andere technische Lösung geben könnte, da das Tor augenscheinlich zu schwer ist und dadurch eine leichte Krümmung in der Mitte aufweist. Die Hausverwaltung schlägt eine Begehung mit der Firma Remont und interessierten Eigentümern vor um diese Problematik vor Ort klären zu können. Aus der Sicht der ausführenden Firma ist es absolut notwendig das Tor alsbald zu tauschen, damit der sichere Zutritt gewährleistet werden kann.

**Allfälliges:**
**Fenster:** Die anwesenden Eigentümer wünschen sich einen Einstelltermin für die Fenster, welcher bereits einmal durch die Firma Fenster Doktor stattgefunden hat. Die Verwaltung wird einen Termin ausschreiben und sowohl die Eigentümer als auch alle Bewohner einladen daran teilzunehmen.

**Postbox:** Es wird vorgeschlagen, dass um eine Postbox für die Zustellung von Paketen angesucht werden solle. Die Hausverwaltung wird nachfragen ob es möglich ist eine solche für das Haus zu bekommen.

**Fahrradraum:** Es wird angeregt, den Fahrradabstellraum wieder etwas besser zu organisieren, sodass mehr Fahrräder platz haben. Des Weiteren bietet Hr. Sagmeister an, weitere Fahrradaushängemöglichkeiten zu montieren im Einvernehmen mit den anderen Wohnungseigentümern.

**Licht:** Des Weiteren wird vorgeschlagen, das Licht im Eingang des Hauses zu unterteilen, die Eigentümer schlagen vor, den Bewegungsmelder in Stiege 1&2 sowie Stiege 3&4 zu unterteilen. Es wird einen Termin mit dem Hauselektriker vor Ort geben um diese Möglichkeit mit Ihm zu klären.

**Alternative Heizmöglichkeiten:** Die Hausgemeinschaft regt an über alternative Energieversorgung nachzudenken, da die Abhängigkeit von Gas mit dem Energiewärmeversorgungsgesetzt in den nächsten 17 Jahren geändert werden muss. Es wird nach verschiedenen Möglichkeiten gesucht um die Wärmeversorgung sicherzustellen. Die Hausverwaltung wird bei der Gemeinde nachfragen welche Möglichkeiten das Gemeindeamt den Bürgern anbieten kann.

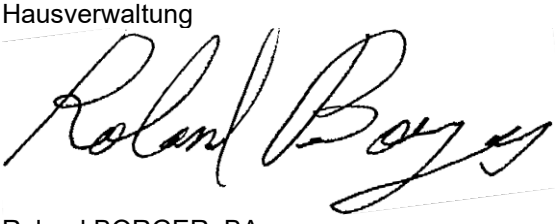
**Wohnrechtsnovelle**: Die Hausverwaltung informiert über die aktuelle Wohnrechtsnovelle und teilt mit, dass es zu einigen Änderungen gekommen ist. Ein Folder der WKO wird diesem Protokoll beigelegt.

**ÖNorm B1300:** Die Eigentümer wünschen sich, dass dieses Thema vorerst aufgeschoben wird bzw. dass eine Önorm einmalig eingeholt wird um eine Grundlage zu haben und weitere von einem Wohnungseigentümer ausgefertigt werden.

Die Versammlung wird um ca. 20.45 Uhr geschlossen, die Verwaltung bedankt sich für die rege Diskussionsteilnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Oswald H. Borger GmbH
Hausverwaltung



Roland BORGER, BA