MANNINGERKG
Immobilienverwaltung

P R O T O K O L L
zur Wohnungseigentümerversammlung

LIEGENSCHAFT: 2345 Brunn am Gebirge, Leopold Gattringer Str. 47
DATUM: **Mittwoch, 26.02.2025 um 17:00 Uhr**
ORT: Schottenheuriger, 2344 Maria Enzersdorf, Liechtensteinstr. 68



ANWESENDE EIGENTÜMER:

Top	AAP	Anteile	Name
1/2	1+2	118	FLECK-VACLAVIK Dr. Ilse
1/3	4+24	107	MUSSBACHER Claudia ohne VM für MESARITSCH Kristofer
1/4	8	100	ASLAN Dr. Martha
1/5	5+6	96	GILL-ROTHMUND-BURGWALL Mag. Martina
1/6	13	106	FLEISCHHACKER DI Robert
2/2	23	105	STREMPFL Michaela
2/4	12	61	LEITINGER Mag. Johanna
2/5	11	102	CERA Pierluigi ohne VM für CERA Malgorzata Jolanta
2/8	25	107	SEILERBECK Birgit
3/1	20	99	SCHREI Franziska
3/2	19	106	SOMMERVILLE Mag. Desiree und Edward MSc
3/5	15+16	101	KUGLER Dr. Erika und Alexander
4/1	26+27	173	SAGMEISTER Ing. Markus
4/2	28+29	178	PLEININGER Christine und Alfred

Anwesende Eigentümer (tw. ohne Vollmacht) in Anteilen: 1559 von gesamt 2331.
Die Eigentümergemeinschaft ist mehrheitlich vertreten und ist beschlussfähig.

LIECHTENSTEINSTRASSE 1/1 • 2345 BRUNN/GEB.
TELEFON: 02236/28999 • FAX: 02236/28999/99
DVR: 0850411, FIRMENBUCH: WR.NEUSTADT FN 96987 D
E-MAIL: HAUSVERWALTUNG@HV-MANNINGER.AT

Tagesordnungspunkte:
1.) Begrüßung und Vorstellung der Hausverwaltung
2.) Finanzen (Sondervorschreibung 2024, Reparaturrücklage Haus und Garage, BK)
3.) Schneeräumung/Grünflächenbetreuung/Hausreinigung, Wartungsverträge, Versicherung
4.) Grundbücherliche Eintragung der Hausverwaltung
5.) Allfälliges

Ad 1.) Begrüßung und Vorstellung der Hausverwaltung

Frau Manninger begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt Frau Adamec als zuständige Mitarbeiterin für die Belange der Hausverwaltung vor. Herr Bosak, der für die technische Betreuung der Liegenschaft zuständig ist, ist krankheitsbedingt nicht anwesend.

Die Tagesordnungspunkte werden verlesen.
Ein aktueller Grundbuchsauszug wird durchgereicht.

Kontakte Hausverwaltung Manninger 02236 / 28 999 – 0

Hausverwaltung	Julia Adamec	Dw. 14	adamec@hv-manninger.at
Technik	Paul Bosak	Dw. 16	bosak@hv-manninger.at
Buchhaltung	Christian Ignatoff	Dw. 12	ignatoff@hv-manninger.at

Ad 2.) Finanzen

Sondervorschreibung durch Vorverwaltung
Aktuelle finanzielle Situation

Bei Übernahme der Unterlagen wurden seitens HV Borger **offene Rechnungen** in Höhe von rund **€ 26.600,-** aus dem Jahr 2024 mit der Begründung der fehlenden Liquidität übergeben. Die Rechnungen wurden von der Vor-HV als geprüft übergeben.

Im November 2024 wurde den Eigentümern von der Vorverwaltung (Vor-HV) eine Sondervorschreibung übermittelt. Diese wurde lediglich von drei Eigentümern bezahlt.

Erst nach diversen Urgenzen wurde am 17.01.2025 von der Vor-HV eine Saldenliste der Eigentümerkonten übermittelt.

Daraufhin erfolgte umgehend am 20.01.2025 wie auch am 23.01.2025 die Information an die Eigentümer, die auf die finanziell kritische Situation des Hauses hinwies.

Die von der Vorverwaltung übergebenen offenen Rechnungen wurden teilweise seit sechs Monaten nicht bezahlt und befanden sich in kritischen oder **letzten Mahnstufen mit Klage-Androhung**, was bedeutete, dass Klagen an die Eigentümergemeinschaft unmittelbar bevorstanden. Von einem Kreditor war bereits ein Inkassobüro eingeschaltet.

Diese konnten durch Überweisung der offenen Salden durch **20 Eigentümer** abgewendet werden.

Derzeit haben noch **zwei Eigentümer** einen offenen Saldo von gesamt ca. € 4.500,-

Die Hausverwaltung ist gesetzlich verpflichtet, im Namen der Gemeinschaft offene Rückstände einzelner Miteigentümer durch Einbringung eines **grundbücherlichen Vorzugspfandrechtes** sicher zu stellen.

➔ Die Hausverwaltung wird umgehend nach Gespräch mit den säumigen Eigentümern die rechtlichen Konsequenzen in die Wege leiten.

Die **derzeitige finanzielle Situation** (Beträge auf 100 gerundet) der Eigentümergemeinschaft stellt sich derzeit wie folgt dar:

Ausgaben RR+BK 1-2/2025	€	- 42.500,-
Einnahmen RR+BK 1-2-/2025	€	19.600,-
Einnahmen Sondervorschreibung	€	32.200,-
Saldo Konto	€	9.300,-

Achtung: es handelt sich um eine reine Einnahme-Ausgaben-Darstellung der Zahlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft ohne Zuordnung Rücklage bzw. Betriebskosten.

Da seitens der Vorverwaltung noch kein Abrechnungssaldo vorliegt – und dieser jedenfalls genau geprüft werden muss - kann über den tatsächlichen Saldo noch keine Aussage getroffen werden.

Reparaturrücklage

An Reparaturrücklage wird derzeit die **gesetzliche Mindestdotierung** von monatlich € 1,06 je m² Nutzfläche lt. WEG und Aufteilung nach Nutzwerten eingehoben. Eine gesetzliche Erhöhung (Indexierung) der Mindestdotierung wird voraussichtlich zum 01.01.2026 erfolgen.

Gemäß Wohnungseigentumsvertrag erfolgt die Einhebung der Reparaturrücklage in **zwei Abrechnungseinheiten**:

Wohnhaus: monatliche Rücklage derzeit rd. € 2.032,39, ds. **jährlich € 24.390,-**
Garage: monatliche Rücklage derzeit rd. € 108,24, ds. **jährlich € 1.300,-**

Die Abrechnungen der Reparaturrücklagen für 2024 durch die Vor-HV – für die seitens des Gesetzgebers bis 30.06. des Folgejahres Zeit ist – liegen noch nicht vor. Sohin liegen auch keine Übergabesalden vor und es kann keine Aussage über den verrechnungstechnischen Stand der Rücklagen getroffen werden.

Die Eigentümer werden nach Vorliegen der Abrechnungen über den Stand der Rücklagen gesondert informiert sowie über das allfällige Erfordernis einer Erhöhung.

Rücklage Garage

Von der Vorverwaltung wurden **unbezahlte Reparatur-Rechnungen für das Garagentor** in Höhe von **rd. € 2.000,-** übergeben, die bezahlt werden mussten.

Nachdem die monatliche Ansparung lediglich € 108,- beträgt, ist vermutlich eine **Sondervorschreibung** für die Eigentümer eines Garagenplatzes erforderlich. Dies kann jedoch erst nach Vorliegen der Salden per 31.12.2024, dh. nach Vorliegen der Abrechnung 2024, seriöserweise beurteilt werden.

Betriebskosten

Die Abrechnungskreise der Betriebskosten wurden von der Vorschreibung Dezember 2024 übernommen bzw. geringfügig angepasst. Die Abrechnungen der Betriebskosten für 2024 – für die seitens des Gesetzgebers bis 30.06. des Folgejahres Zeit ist – liegen noch nicht vor.

Derzeit werden folgende **Betriebskostenakonti** eingehoben:

BK allgemein: monatlich € 4.000,- (lt. Vor-HV € 3.885,04), ds. € 2,09 je m² Nfl.
BK Garage: monatlich € 1.100,- (lt. Vor-HV € 1.070,44), ds. € 33,33 je Stellplatz
HK-Akonti: monatlich € 1.700,- (lt. Vor-HV € 1.661,15), ds. € 0,89 je m² beheizb. Fläche
Wasser: monatlich € 847,98 (keine Änderung zu Vor-HV), d.s. € 0,44 je m² Nfl.

Laut Vorausschau der Vor-HV vom 29.11.2024 wurde die **Erhöhung der Betriebskosten um 10 %** empfohlen. Die Eigentümer teilen mit, dass sie diese nicht erhalten haben.

➔ Die HV wird den Eigentümern die Vorausschau der Vor-HV per Email übermitteln.
Anmerkung HV: erledigt mit Email vom 27.02.2025

Die Eigentümer teilen mit, dass die BK-Abrechnungen immer Gutschriften ergeben haben. Sohin wird entschieden, die **BK-Akonti nicht zu erhöhen**.

Allgemeines zu Rücklage und Betriebskosten

Die **Verteilung der Aufwendungen** (Betriebskosten und Rücklage) erfolgt gemäß Wohnungseigentumsvertrag nach Wohnnutzfläche.

➔ Die HV wird den Eigentümern den Wohnungseigentumsvertrag per Email übermitteln.
Anmerkung HV: erledigt mit Email vom 27.02.2025

Die HV hat bei verrechnungstechnischer Erfassung des Objektes die Nutzflächen aus dem Wohnungseigentumsvertrag als Verteilungsschlüssel zugrunde gelegt.

Die Flächen wichen bei Top 3/2 und 4/1 gegenüber dem Verteilungsschlüssel der Vor-HV ab. Da diese Flächendifferenz sowie der Verteilungsschlüssel der Rücklage von der Vor-HV nicht nachvollziehbar aufgeklärt werden konnte, wurden diese nicht von der Vor-HV übernommen.

Ad 3.) Schneeräumung/Grünflächenbetreuung/Hausreinigung, Wartungsverträge, Versicherung

Hausreinigung / **Winterdienst** / **Grünflächenbetreuung**: erfolgt durch Fa. Brnjic-B3
Der Vertrag/Auftrag ist von 2016, erteilt durch die Vor-Vor-HV Bontus.
Die Eigentümer zeigen sich mit den Leistungen grundsätzlich zufrieden.

➔ Die HV wird rügen, dass die Spinnweben entfernt werden sollen.

Garagennassreinigung: durch Fa. Brnjic

➔ Die HV wird das Intervall auf jährlich im Frühjahr veranlassen inklusive Information an Brandschutz (Brandschutzprofi GmbH)

Mülltonnenreinigung: Sammie's (2 x 240 l Biotonne, € 15,- je Reinigung)

Gas: die Versorgung erfolgte bis 31.12.2024 über Stadtwerke Klagenfurt. Der Vertrag wurde von der Vor-HV gekündigt und über die Fa. Verkaufsakademie "Aktion Betriebskosten Senken", welche sich erst am 25.02.2025 bei der HV gemeldet hat, ein neuer Vertrag seit 01.01.2025 bei der **Linz AG Gas** abgeschlossen. Es handelt sich um einen **bis 31.12.2027 gebundenen Vertrag** mit einem Fixpreis von **6,99 ct/kWh (netto)** für ein jährliches Ausmaß von 220.000 kWh.

Strom: der HV liegen noch keine Informationen über den Stromlieferanten vor
Anmerkung: zwischenzeitig ist eine Mahnung vom Energieversorger Kindler GmbH eingegangen. Die HV wir den Vertrag anfordern und auf Verbesserungsmöglichkeiten prüfen

ISTA-Zähler Heizung (22 Stück), Wasser (24 Stück), Warmwasser (29 Stück) – werden lt. Beschlussfassung aus dem Jahr 2015 nach Stück an die Wohnungen verrechnet**.** Die Eigentümer berichten, dass 2024 die Zähler auf Funk getauscht wurden. Bisher wurde durch Fa. Hundt abgelesen. Leider liegen der HV trotz Urgenzen diesbezüglich noch keine Unterlagen (Zählerlisten, Verträge) vor.

Aufzüge:
Im Jahr 2024 wurden für die Lifte laut übergebenen Unterlagen Aufträge in Höhe von **rd.** € 41.270,- brutto bzw. € 34.400,- exkl. Ust. (Tausch Trageriemen, Aufzugswärtermodule, Störungen) vergeben.

Mit Schreiben vom 20.11.2023 informierte Fa. Schindler, dass der Tausch der Tragmittel aufgrund des Alters von 15 Jahren bzw. Überschreitung der Nutzung (Fahrtenzahl) zu tauschen ist. Ein Angebot über rd. netto € 5.690,- je Anlage lag bei. Dieses wurde am 22.11.2023 von HV Borger namens der WEG bestellt. Bei WEV 30.11.2023 wurde auf die „Fälligkeit der 15-jährigen Revision" hingewiesen.

Ergänzende Information: Kosten Telekommunikation: A1 (ca. 220,- alle 2 Monate)

Dachrinnenreinigung:
Der Hausverwaltung liegen (noch) keine Informationen über die Dachrinnenreinigung vor.

➔ Es werden Angebote für die Reinigung (2-Jahres-Rhythmus) inkl. Fallrohre eingeholt.

Versicherung:
Das Gebäude ist seit Sommer 2024 bei der Uniqa mit den Sparten Feuer, Sturm, Leitungswasser, Haftplicht versichert. Da der Vertrag von der Vorverwaltung erst im Sommer 2024 abgeschlossen wurde, kann eine Überprüfung und Evaluierung auf Verbesserung **frühestens zum 01.06.2027** in Evidenz genommen werden.

Schlüsseltresor:
Das Gebäude verfügt über einen im Gebäudeinneren gelegenen Schlüsselsafe mit Zahlencode. Die Verlegung in den Außenbereich ist nicht gewünscht.

Ad 4.) Grundbücherliche Eintragung der Hausverwaltung

Derzeit ist die Bontus Immobilienverwaltung im Grundbuch eingetragen.

Dies soll auf die IV Manninger geändert werden um zu gewährleisten, dass die Rechtsstellung der bevollmächtigten Hausverwaltung – vorrangig und wichtig bei behördlichen Angelegenheiten – Außenwirkung hat.

Dazu muss ein Eigentümer mit Frau Manninger zu einem Notar unterschreiben gehen.

➔ Herr Pleininger erklärt sich bereit, dies zu machen. Danke!

Ad 5.) Allfälliges

Garagentor Remont
Dem WEV-Protokoll vom 30.11.2023 wurde entnommen, dass der Verdacht besteht, dass das Garagentor zu schwer und aus diesem Grund störungsanfällig ist. Es wurde eine andere Lösung überlegt. Derzeit gibt es keine Probleme mit dem Tor.

➔ Der HV werden zwei bereits eingeholte Angebote übermittelt.
Anmerkung: erhalten mit Email vom 26.2.25 von Hrn. Fleischhacker. Danke!

➔ Die HV wird den Wartungsvertrag mit Remont einfordern und prüfen.

Div. Wassereintritte
Laut Vorausschau der Vor-HV wird die Notwendigkeit der Reparatur einer/mehrerer (?) undichter Terrassen erwähnt.

Die Eigentümer berichten von mehreren wiederkehrenden Wassereintritten, wobei im Raum steht, ob es sich um versteckte Mängel der Terrassenabdichtung handelt, die vom jeweiligen Eigentümer gegenüber dem Bauträger geltend gemacht werden müssen.

➔ **Die HV ersucht alle Eigentümer um Übermittlung von Unterlagen und Informationen, um dieses Thema neu aufgreifen zu können.**

Weiters wird ein feuchter Fleck im Eingangsbereich vis-a-vis der Postkästen gemeldet.

➔ Begutachtung durch HV

Aufzug Stg. 2
Die Kabine fährt immer automatisch nach unten in das EG.

➔ Die HV wird die Einstellungen prüfen lassen.

Aufzug Stg. 4
Fam. Pleininger berichtet, dass seit Tragriementausch nach wie vor Schleifgeräusche zu hören sind.

➔ Die HV wird diesbezüglich mit Fa. Schindler Kontakt aufnehmen.

Alle Aufzüge – Beleuchtung der Bedienfelder:
Die Eigentümer teilen mit, dass, sollte bei den Aufzügen 1-3 (wie bereits bei Aufzug 4) die Beleuchtung des Bedienfeldes ausfallen, dieses **KEINESFALLS beauftragt** werden soll. Eine Ersatzbeschriftung wird von Hrn. Sagmeister (wie bereits bei Aufzug 4) vorgenommen.

nachträgliche Anmerkung der HV: *Bei dem beschriebenen Vorgehen ist davon auszugehen, dass bei der jährlichen Aufzugsprüfung der Mangel mit Behebungsfrist „12 Monate“ im Aufzugsbuch hinterlegt wird. Wird die Beseitigung länger ignoriert, soll es schon vorgekommen sein, dass das Prüforgan (zB TÜV) die Behörde einschaltet. Je länger man zuwartet, desto teurer wird auch die unausweichliche Instandsetzung. Der Baukostenindex sinkt bekanntlich nicht. Die Behebung von durch das Prüforgan beanstandeten Mängel sind grundsätzlich Maßnahmen der „ordentlichen Verwaltung“.*

Spechtlöcher Stg. 4
An der Fassade von Stg. 4 wurden Spechtlöcher festgestellt.

➔ Die HV wird dies nach Kontaktaufnahme mit Fam. Pleininger begutachten und entsprechende Angebote einholen.

Heizung:
Die Heizung (Buderus) fällt immer wieder aus, wobei sich die Situation in letzter Zeit gebessert hat. Eine Überlegung war bereits, eine Enthärtungsanlage zum Schutz der Pumpen zu installieren.

Klimageräte
Frau Seilerbeck (2/8) zieht ihre 2015 gegebene Zustimmung zum Einbau von Klimageräten per sofort zurück. Sie will künftig über die geplanten Ausführungen der Geräte informiert werden.

➔ Die HV wird den Eigentümern ein Infoblatt über die gesetzlichen Rahmenbedingungen beim Einbau einer Klimaanlage zukommen lassen.
Anmerkung HV: erledigt mit Email vom 27.02.2025

Wir danken den Anwesenden für Ihr Kommen und das konstruktive Gespräch.

Ende: 18:45 Uhr

Gabriela Manninger e.h.
Julia Adamec e.h.