BARTA
IMMOBILIENTREUHAND G.M.B.H.

IMMOBILIENMAKLER UND -VERWALTER SEIT 1928

Protokoll

der Eigentümerversammlung vom 17. Oktober 2024
der Eigentumsgemeinschaft Jungnickelstraße 2/Villach
Ort: Jugendgästehaus St. Martin Beginn: 18:00 Uhr

1. Begrüßung und Überprüfung der Beschlussfähigkeit

Herr Barta begrüßt und stellt fest, dass Eigentümer mit 39.146/100.000-stel Anteilen anwesend oder gültig vertreten sind.

Anwesend Top-Nr:	*Stiege 1*:	1, 5, 12, 21, 30, 31, 34, 38, 41, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 58, 61
	Stiege 2:	2, 88, 20, 27, 31, 38, 39 *(insgesamt 27.770 Anteile)*
Vertreten Top-Nr.:	*Stiege 1*:	28, 36, 42, 45, 46
	Stiege 2:	13, 14, 25, 26, 28, 30 *(insgesamt 11.376 Anteile)*

2. Bericht des Hausverwalters

Alle Eigentümer haben mit der Einladung einen ausführlichen Bericht der Hausverwaltung erhalten. Fragen dazu werden beantwortet.

Die Erneuerung der allgemeinen Türen der Technikräume sowie E-Verteilertüren als Brandschutztüren und Herstellung von Brandschutztüren in den Gängen als brandschutztechnische Abschottungen lt. EV Beschluss wurde im Frühjahr 2024 durch die Fa. Tortec ausgeführt. Die Verkabelung erfolgte durch die Firma Elektro Resinger und die erforderlichen Zylinder wurden durch die Firma Schlüssel-Eck geliefert. Der Aufwand wurde mit insgesamt netto € 99.625,35 über die Rücklage abgerechnet.

Erneuerung großer Aufzug
Entgegen der Beschlussfassung in der letzten EV musste heuer in der zweiten Juli-Hälfte beim großen Aufzug das Triebwerk inkl. Tragseil und Regelung erneuert werden. Grund dafür war ein unvorhergesehener Schaden Mitte Dezember bei der Regelung des großen Aufzuges. Die Erneuerung der Regelung hätte einen Kostenaufwand von € 12.800,00 verursacht, jedoch wäre die Regelung bei Erneuerung des Antriebes nicht mehr verwendbar gewesen. Aus wirtschaftlichen Gründen und in Absprache mit dem VB wurde die Erneuerung des großen Aufzuges vorgezogen Kostenaufwand Firma Otis netto € 46.585,15.
In Absprache mit dem Liftprüfungsbüro Ing. Lessiak und neuerlicher Kontrolle des Aufzuges Anfang des Jahres wurde die Sanierung des kleinen Aufzuges Stiege 1 auf das Jahr 2025 verschoben.

Die HV bedankt sich bei Hausmeisterehepaar Vorlen für die aufmerksamen Arbeiten sowie beim VB und Rechnungsprüfer für ihre ehrenamtlichen Tätigkeiten.

Frau Dreschl fragt an, warum in beiden Stiegenhäusern im EG ein zweiter Handlauf montiert wurde.
Die HV informiert, dass es lt. ÖNorm B1300 erforderlich ist, bei einer Stiegenbreite von mehr als 1,2 m auf der zweiten Seite auch einen Handlauf zu montieren. Die Montage wurde aufgrund eines Anlassfall ausgeführt, da ein älterer Herr die Stiege heruntergefallen ist, weil auf diese Seite kein Handlauf war. Die Hausgemeinschaft ist demnach einer Norm nachgekommen.

Frau Travnicek meldet, dass der Außenwasserhahn an der Nordseite anscheinend tropft, da in diesem Bereich die Fassade immer feucht ist.
Herr Vorlen wird dies prüfen bzw. wird der Hahn erneuert, wenn er nicht mehr dichtet.

3. Bericht des Verwaltungsbeirates

Herr Diem informiert, dass diese Woche eine Besprechung des Beirates im Büro Barta abgehalten wurde und wurde dabei gleichzeitig auch die Rechnungsprüfung ausgeführt. Die Abrechnung ist in Ordnung, die Belege und Angebote wurden geprüft und kann die Abrechnung nicht beanstandet werden. Diverse Punkte für die heutige Versammlung wurden vorbesprochen und ist auch der Verwaltungsbeirat während des Jahres in Kontakt mit der Hausverwaltung.

Der Verwaltungsbeirat dankt Familie Vorlen für die aufmerksame Arbeit und auch der HV Barta für die gute Verwaltung der Liegenschaft.

4. Instandsetzungsarbeiten 2024/2025

Finanzstatus:

Rücklage per 31.12.2023		€ 123.967,38
Rücklage 2024		€ 88.524,55
abzgl. bisherige Entnahmen 8/2024	ca.	€ 171.200,00
verbleibende Geldmittel 2024 ca.		€ 41.291,93

- *Erneuerung Heizkostenverteiler und Warmwasseruhren auf Funkablesegeräte*

Das seitens der Bundesregierung beschlossene Energieeffizienzgesetz sieht vor, dass bis Ende 2026 alle Heizkostenablesegeräte auf digitale Funkablesegeräte umgestellt werden müssen. Das Betreten der Wohnungen für die Ablesung ist sodann nicht mehr erforderlich.
Gleichzeitig sieht das Heizkostenabrechnungsgesetz vor, dass jeder Nutzer die Möglichkeit haben muss, direkt bei seinem Anbieter seine wohnungsbezogenen Daten einsehen zu können. Durch die Funk-Ablesegeräte hat jeder Eigentümer die Möglichkeit, direkt bei seinem Anbieter seine wohnungsbezogenen Daten einsehen zu können (auch Ablesebelege). Darin können Verbräuche, Abrechnungen, Ablesewerte usw. der Wohnung eingesehen werden. Der Zugang wird sodann über ein Portal seitens der Heizkostenablesefirma zur Verfügung gestellt und auch das je Nutzer erforderliche Passwort.

Die Firma Brunata wurde gebeten, ein Angebot für den Tausch der Heizkostenablesegeräte auf Funkablesegeräte und Erneuerung der Wasseruhren mit Funkmodulen zu legen. Es wurde die Variante Kauf und Variante Miete angeboten.

Kaufvariante:
Heizkostenverteiler netto 12.596,98
Wasseruhren netto € 7.325,74

Mietvariante:
Heizkostenverteiler jährlich netto € 1.611,65 auf 10 Jahre
Wasseruhren netto jährlich nette € 1.351,47 auf 5 Jahre.

Miete hätte grundsätzlich den Vorteil, dass bei Austausch wegen Defekt nichts verrechnet wird (außer bei Beschädigung durch Nutzer). Nach Ablauf der Geräteeinsatzdauer von ca. 5 Jahre, wird der notwendige Tausch sodann wieder durchgeführt.

Die jährliche Miete wird über die laufenden Betriebskosten abgerechnet und muss die gesamte Summe nicht aufgebracht werden.

Die HV wird weitere Heizkostenabrechnungsfirmen zur Anbotslegung einladen. Seitens der HV wird empfohlen, heute auf jeden Fall die Erneuerung der Heizkostenverteiler und Wasseruhren zu beschließen, jedoch die Variante Kauf oder Miete erst nach Vorlage der übrigen Angebote und in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat zu entscheiden. Auch jährlich sodann anfallenden Ablesekosten werden dabei berücksichtigt. Die Umsetzung sollte 2025 allenfalls mit der Heizkostenablesung ausgeführt werden, da zu erwarten ist, dass vor Fristablauf bis Ende 2026 die Firmen aufgrund vieler Aufträge nicht nachkommen werden.
Die Wasserzähler müssen erneuert werden, weil die Eichfrist abgelaufen ist.

Seitens der anwesenden Eigentümer wird dies befürwortet, da es auch eine gesetzliche Vorgabe ist und umgesetzt werden muss.

Antrag:
Die HV wird beauftragt die Bestbieterfirma mit der Erneuerung der Heizkostenverteiler inkl. Wasserzähler auf Funkheizkostenverteiler zu beauftragen. Die Variante - Kauf oder Miete - wird nach Vorlage der Angebote mit dem Verwaltungsbeirat entschieden. Ausführung bzw. Beauftragung im Jahr 2025.

Der Antrag wird mit 39,14 % mehrheitlich angenommen und ist entsprechend der Zählweise lt. WG-Novelle ab 01.07.2022 (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002) ein Mehrheitsbeschluss.

- *Die geplante Erneuerung der Klingel- und Sprechanlage wird im Laufe des Jahres 2025 umgesetzt, Kostenaufwand ca. netto € 20.000,00*

  Aktuell liegen zwei Angebote vor und werden weitere Vergleichsangebote eingeholt. Der Auftrag wird so vergeben, dass die Arbeiten im kommenden Jahr umgesetzt werden.

  Kosten für die neue Klingel-Sprechanlage wie folgt:

Stiege 1 mit 63 Sprechstellen netto	€	11.871,15
Stiege 2 mit 45 Sprechstellen netto	€	7.690,00
Gesamtaufwand netto	€	19.561,00

  Inkl. Wohnungssprechstellen Audio hörerlos.

  In der letzten EV wurde aber angeregt, allenfalls die Möglichkeit der Videofunktion auch zu berücksichtigen.

Aufpreis für Videosprechanlage im Portal		
Stiege 1 netto	€	2.817,00
Stiege 2 netto	€	2.525,00
Gesamtaufwand netto	€	5.342,00

  Wenn eine Videosprechstelle am Portal eingerichtet werden soll, dann ist natürlich auch in der Wohnung eine entsprechende Video-Sprechstelle erforderlich. Der Mehraufwand für jeden Eigentümer wäre wie folgt:

Sprechstelle Audio netto	€	59,98
Sprechstelle Video netto	€	173,00
Differenz/Mehraufwand netto	€	113,02

  Die derzeitige Bestbieterfirma Elektro Resinger hat aber darauf hingewiesen, dass es bei den Videosprechstellen aufgrund der vorhandenen alten Verkabelung zu Unterbrechungen kommen kann. Um eine einwandfreie Funktion zu gewährleisten, wäre die Verkabelung gegen ummantelte Kabel zu erneuern - Zusatzkosten dafür können nicht eingeschätzt werden. Zusätzlich kann nicht gewährleistet werden, dass überhaupt neue Kabel eingezogen werden können. Eine Videoanlage wird seitens des Elektrikers nicht empfohlen.

  Nach Diskussion wird festgehalten, dass auf die Herstellung einer Video-Sprechanlage auch wahlweise verzichtet wird. Es wird die Anlage wie Bestand in Audio erneuert.

- *Projektierung Sanierung Dachfläche mit mittelfristiger Ausführung in ca. 3-4 Jahren*
  Durch die Spenglerei Kaiserauer wurde die Dachfläche übergangen. Bei der Attika sind die Hochzüge der Dachhaut bereits stark unter Spannung (Rissbildung). Das Blech einer Kaminabdeckung ist ebenfalls defekt.
  Die Folie Schweißen/Flicken ist aufgrund des Alters und der nun schon fehlenden Weichmacher fast nicht mehr möglich. Die festgestellten Schäden wurden behoben.

  Erforderlich für die Sanierung des Daches (ca. 1.110 m²) wären nachstehende Leistungen:
  Kiesentfernung auf der Dachfläche, Demontage und Entsorgung bestehender Dachfolie, Herstellung normgerechte Entwässerung, teilweise Tausch defekter Dämmplatten (nass), Erneuerung Dampfsperre, Aufbringung einer neuen Dachhaut mechanisch befestigt lt. Normen inkl. Einbindung sämtlicher Dachaufbauten wie Gullys, Lüfter, Kamine usw., Herstellung eines Seilsicherungssystems. Ein Schutzgerüst am Dach ist erforderlich.
  Kostenaufwand lt. Spenglerei geschätzt ca. brutto € 350.000,00.

  HV empfiehlt die Planung und Ausschreibung für die Versammlung 2026 vorzubereiten, die Eigentümer darüber zu informieren und über die weitere Vorgangsweise sodann zu entscheiden. Die Geldmittel sind in der Rücklage derzeit nicht vorhanden. Ausführung frühestens 2027 möglich.
  Seitens der anwesenden Eigentümer wird diese Vorgangsweise befürwortet.
  Frau Zajic gibt an, dass die Dachsanierung noch vor der letzten Fassadensanierung ausgeführt wurde und damit die Dachfläche über 25 Jahre alt ist.

- Vorgeschlagen wurde im Eingangsbereich rechts und links den Haussockel zu verblechen und den restlichen nordseitigen Haussockel zu reinigen und zu streichen.

Frau Fritz fragt an, welche Kosten hierfür anfallen und bittet auch die Kosten für den Anstrich zu erheben.
Die HV konnte aufgrund der Kurzfristigkeit des Vorschlages keine Kosten erheben.
Es wird einvernehmlich vereinbart, die Kosten für die Verblechung sowie für die Malerarbeiten zu erheben und den Eigentümern mit einem Abstimmungsformular zur Kenntnis zu bringen. Es wird über die Art der Ausführung schriftlich abgestimmt.

- Weiters wurde vorgeschlagen, entlang der ostseitigen Parkplätze die Hecke zu entfernen und Kies aufzubringen. Dies hätte den Vorteil, dass die Fahrzeuge ca. 50 cm weiter vorfahren können bis zum Randstein und dadurch mehr Platz auf der Verkehrsfläche zum Reversieren entsteht. Die Pflege der Hecke würde auch entfallen.
  Herr Diem schlägt vor, die gesamte Hecke in diesem Bereich bis zur Liegenschaft Putz (Werbeplakat) zu entfernen. Dies ist nur unnötiger Aufwand und auch allfällige Diskussionen über die Hecke mit dem Nachbarn Putz sind sodann hinfällig. Herr Vorlen regt an, die Hecke vor den Parkplätzen im Bereich der Rampe zu belassen, auch als Sicht/Lärmschutz zum Kindergarten.

  Im Zuge der Diskussion wird vereinbart schriftlich darüber abzustimmen. Es wird der besprochene Bereich auf einem Foto gekennzeichnet und der Abstimmung beigelegt. Grundsätzlich wird der Vorschlag befürwortet.

- Die Bodenreinigungsmaschine ist inzwischen ca. 30 Jahre alt und gibt es keine Ersatzteile mehr. Es wird empfohlen dieses gegen ein neues Gerät mit Akku zu ersetzen, ist leichter in der Handhabung und leiser. Die HV wird gemeinsam mit Herrn Vorlen ein passendes Gerät ankaufen. Seitens der anwesenden Eigentümer gibt es dazu keine Einwände.

- Weiters wird angeregt, diverse Handgeräte auf Akku umzustellen (Akku-Bohrmaschine, Akku-Schrauber) und ein Akku-Laubgebläse (leiser) anzuschaffen. Die aktuell mit Benzin bzw. mit Strom nutzbaren Geräte sich sehr umständlich und schwerer. Dadurch ist Herr Vorlen wesentlichen schneller, weil keine Stromkabel benötigt werden. Seitens der anwesenden Eigentümer gibt es dazu keine Einwände.

- Bei der Auffahrtsrampe ist von drei Strängen der Rampenheizung ein Strang (innere) defekt und nicht reparabel. Es wurde überlegt, die Rampe für die Zukunft zu überdachen. Technisch wäre dies möglich, wahrscheinlich ist aber eine baubehördliche Genehmigung erforderlich.
  Seitens der anwesenden Eigentümer wird dies befürwortet. Frau Dreschl regt an, in diesem Zuge auch die andere Rampe zu überdachen.

  Die HV wird bis zur nächsten EV abklären, ob die baubehördliche Genehmigung dafür möglich ist und die GFZ-Zahl abfragen. Wenn dies möglich ist, wird darüber in der nächsten EV entschieden.

- In der HV wurde die *Entrümpelung des Fahrradraumes* wieder angeregt.
  Herr Vorlen erläutert, dass teilweise alte aber mit Top-Nummern gekennzeichnete Fahrräder abgestellt sind, welche desolat und nicht genutzt werden. Diese sollten in diesem Zuge ebenfalls entsorgt werden.
  Eine allgemeine Entrümpelung der Fahrradräume wird durch die anwesenden Eigentümer befürwortet.
  Die HV wird einen entsprechenden Termin allen Eigentümern bekannt geben und auch im Haus aushängen. Es wird sodann gebeten, die Gegenstände mit Top-Nummern und der Jahreszahl zu kennzeichnen. Dies umfasst jegliche Gegenstände im Fahrradraum wie Scooter, Spielgeräte usw. Alle nicht gekennzeichneten Gegenstände werden nach diesem Termin durch die HV entsorgt.

- Durch die Eigentümerin Frau Roi Top 24/Stiege 2 wurde angeregt, dass die Hausgemeinschaft sich an das *Glasfasernetz* anschließt – HV ist jedoch nicht bekannt, welche Firma dort in diesem Bereich für die Anbindung von Glasfaser zuständig ist.

  Grundsätzlich ist für die Einleitung von Glasfaser in die Wohnanlage lt. WEG ein Mehrheitsbeschluss erforderlich. Grabungsarbeiten am Grundstück für die Zuleitung sind sodann erforderlich. Weiters ist mit der ausführenden Firma zu klären wie die Verkabelung bis vor jede Wohnung gezogen werden kann. Kann ein Kabelschacht verwendet werden oder ist eine Aufputzverlegung im Stiegenhaus erforderlich.

  In Villach ist z.B. der Anbieter A1 sehr aktiv und bietet dieser die Glasfaserverkabelung teilweise bis vor jeder Wohneinheit kostenlos an. Es können jedoch sodann nur Verträge für Glasfaseranschlüsse mit A1 bzw. mit Partnerfirmen von A1 abgeschlossen werden.

Frei Anbieterwahl ist lt. letzter Information der HV nicht möglich. Zusätzlich ist Voraussetzung bei diesem Anbieter, dass eine gewisse Anschlussquote im Haus gegeben sein muss, anderenfalls wird dies nicht eingeleitet und verkabelt.

Im Zuge der Diskussion wird festgehalten, dass grundsätzlich das Interesse gegeben ist. Die HV wird sich erkundigen, welcher Anbieter in diesem Gebiet tätig ist. Die Wohnanlage soll dahingehend begangen werden, ob und wie Glasfaser ins Haus eingeleitet werden kann und wie die weitere Verkabelung im Haus möglich wäre.

5. Jahresabrechnung 2023 und Bericht der Rechnungsprüfer

Die Betriebskosten 2023 wurden mit einem Überschuss von € 7.222,88 abgerechnet. Die Abrechnung der Garagen ergab ein Guthaben von € 3.756,56, die Abrechnung der Heizkosten ein Guthaben von € 6.730,00 und die Warmwasserkosten ein Guthaben von € 653,28. Aus der Rücklage wurden im Jahr 2023 € 22.030,81 entnommen und ist diese per 31.12.2023 mit € 123.967,38 ausgewiesen.

Die Rechnungsprüfung wurde durch die Ehegatten Zebedin, Frau Grüner und Herrn Diem am 14.10.2024 im Büro Barta ausgeführt und gab es keine Beanstandungen. Fragen wurden mit Herrn Barta geklärt.

Die Abrechnung 2024 wird zur Kenntnis genommen.

6. Vorausschau 2024 und Dotierung der Rücklage 2025

Die Vorausschau 2024 wurde mit dem Gesamtaufwand von € 507.753,02 inklusive der Rücklagendotierung von € 88.524,55 und der Tilgung des Reparaturdarlehens von € 24.000,00 festgelegt. Im Vergleich zum Jahr 2023 sind die Kosten um 6,74 % gestiegen.

Die HV setzt die Rücklage für das Jahr 2025 entsprechend der gesetzlichen Mindestrücklage von € 112.524,55 zzgl. allfälliger Wertanpassung fest.

7. Allfälliges

Frau Fritz bittet, dass die Eigentümer auf den Parkplätzen so parken, dass nur ein Parkplatz belegt ist. Teilweise wird über zwei Parkplätze geparkt und geht somit Parkfläche verloren.
Frau Kreuzberger beanstandet auch, dass wieder zwei PKW ohne Nummerntafel abgestellt sind.

Die HV schlägt vor, die Versammlung in 2 Jahren abzuhalten, da die beschlossenen Maßnahmen ausgeführt werden und weitere Instandhaltungsarbeiten erst für die EV 2026 vorzubereiten sind. Somit ist im kommenden Jahr keine Entscheidung erforderlich und die Notwendigkeit einer Versammlung nicht gegeben.
Dies entspricht auch dem WEG, wonach alle 2 Jahre eine Versammlung abgehalten werden muss. Alle Eigentümer erhalten aber wie gewohnt einen schriftlichen Bericht über das abgelaufene Jahr mit der Vorschreibung übermittelt.
Sollte eine Entscheidung während dieser Zeit erforderlich sein, kann jederzeit zu einer Versammlung eingeladen werden.
Im Zuge einer Diskussion wird festgelegt, dass 2025 keine Versammlung abgehalten wird und erst wieder im Oktober 2026 stattfinden soll.

Der HV bedankt sich für die Teilnahme an der Versammlung und beendet diese um 19.45 Uhr.

Barta Immobilientreuhand GmbH
Barta Oliver, Hausverwalter
Moser Cornelia, Schriftführerin

Im Sinne des WEG 2002 wird dieses Protokoll vom 09.12.2024 bis 09.01.2025 im Haus ersichtlich gemacht. Jeder Wohnungseigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag beim zuständigen Außerstreitgericht verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Die Antragsfrist bei Beschlüssen in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung beträgt drei Monate.