Obj. 257

PROTOKOLL

über die schriftliche „Eigentümerversammlung“
Liegenschaft EG Pfarrer-Prieth-Weg 6/8, 6100 Mösern
26. August 2020

1. Bericht der Hausverwaltung
2. Erneuerung der Öl-Heizanlage
   - Abklärung der Interessenabwägung Umstellung auf anderen Heizstoff (Vorkehrmaßnahme)
   - Kostenpräsentation, Finanzierung, Diskussion und Abstimmung
3. Allfälliges

1. Bericht der Hausverwaltung

- **Erhaltungspflichten**

Der Wohnungseigentümer muss seine Wohnung und die für seine Wohnung bestimmten Einrichtungen wie die Strom- und Wasserleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen auf eigene Kosten warten und instand halten, sodass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Innerhalb der Wohnung muss also grundsätzlich der Wohnungseigentümer die Wohnung erhalten. Aber: Die Eigentümergemeinschaft muss für Erhaltungsarbeiten in einzelnen Wohnungen „einspringen“, wenn es sich dabei um ernste Schäden des Hauses handelt. Darunter versteht man Schäden an der Bausubstanz, Baugebrechen.

Ihre Liegenschaft steht im Miteigentum aller Wohnungseigentümer. Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft entscheidet die Mehrheit bzw. Einstimmigkeit je nach Vorhaben der Wohnungseigentümer bzw. das Wohnungseigentumsgesetz. Jedem einzelnen Wohnungseigentümer steht zur Abwehr eigenmächtiger Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt ein im streitigen Rechtsweg durchzusetzender Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch zu. Die im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag niedergeschriebenen Abweichungen (bauliche Veränderungen etc.) haben für die Liegenschaft EG Pfarrer-Prieth-Weg 6/8, 6100 Mösern, Gültigkeit.

Wir sind laufend daran, unsere Arbeiten, „unser vielseitiges Aufgabengebiet“ zu verbessern – dies ist jedoch schwierig, da es eine große Veränderung gibt, da die Bewohner in vielen Liegenschaften immer weniger Beitrag leisten und deren Pflichten einfach auf „jemand anderen“ überwälzen.

Einige Beispiele:

- Stellrad bei Heizkörper oder Topometer – Heizungsentlüftung in der Wohnung – ET Sache
- Silikonverfugung Nassbereiche - ET-Sache
- Wohnungszylinder - ET-Sache
- Silberfische/Ameisen in seinem Zubehör beseitigen - ET Sache
- regelmäßige Wartungen wie Wohnungstür- und Fenstereinstellung - ET Sache
- eigener Postkasten - ET Sache
- Stellrad beim Heizkörper/Thermostat - ET-Sache
- Oberflächenbelag Balkone - Terrasse - ET Sache uvm.

Damit es nicht zu Schäden kommt, ist das Zutun jeden Bewohners für die Pflege und Wartung von Wichtigkeit.

Ganz allgemein:

Unter die Pflege der Immobilie fallen auch die regelmäßige Wartung der Fenster sowie Beschläge (fachmännische Einstellung), Tür- und Fensterdichtungen erneuern, Türschlösser ölen, Elektroinstallationen (Sicherungen, Schalter, Steckdosen) uvm. kontrollieren.
Nicht zu vergessen sind das regelmäßige Reinigen der Abflüsse und Armatur Siebe, Filterreinigung der Lüftungen, Betätigen der Absperrventile, Wartung der Silikonfugen auf den Balkonen und Terrassen sowie der Nassbereiche (Küche, Bad, WC), das Entfernen des Unkrautes auf den Terrassen/Balkonen uvm. Aber auch Platz- und Dauerregen können an Gebäuden enorme Schäden anrichten, wenn Regenablaufrohre und Gullys durch Verunreinigungen verstopft sind. Vorhandene Regenablaufrinnen auf dem Balkon/Terrasse sind regelmäßig von den Bewohnern zu kontrollieren und bei Bedarf zu säubern. Abgesehen von vermeidbarem Ärger der Mitbewohner in der darunter liegenden betroffenen Wohnung ist nämlich der Schaden durch eindringendes Wasser erheblich.

- **Anlagenbetreuung**

Der Hausmeister und die Stiegenhausreinigung kümmern sich um die Ordnung, reagieren bei Auffälligkeiten im Haus. Sie sind ganz wichtige Organe für den Verwalter.

Wichtig ist, wenn es Versäumnisse oder Anregungen gibt, am besten gleich mit der Anlagenbetreuung zu sprechen oder die Hausverwaltung darüber zu informieren.

Gute Nachbarschaft ist allerhand wert, in Wohnanlagen ist das doppelt wichtig. Und gute Gemeinschaften erkennt man auch daran, dass sie sich für ihr Wohnungseigentum interessieren (bei technischer Einschulung dabei sein, bei Bedarf gießen, außertourliche Verschmutzungen entfernen uvm.) Die Mitpflege – das Zutun jeden Bewohners ist auch bei einer Vergabe an einen Hausmeister von Wichtigkeit. – sonst wird alles noch teuer. Ein großes Lob an jene Eigentümer, die an einem Samstag im Frühjahr 2020 gemeinsam den Strauchschnitt vorgenommen haben und der Gemeinschaft Geld erspart hat.

- **Baumfällen**

Die Liegenschaft als Baumbesitzer ist dafür verantwortlich, den Baum sicher zu halten und Baumkontrollen durchführen zu lassen. Bei einer Angebotseinholung für den Sträucher-Baumschnitt hat die Firma Florian Spiegl auf die Gefahr bei einem ostseitigen Baum hingewiesen.

Das Institut für Baumgesundheit, Alexander Spechtenhauser, begutachtet den Baum – Kosten ca. € 150,00 netto. Wir geben Ihnen dann bekannt, ob der Baum entfernt werden muss.

- **Schließanlage erneuern – siehe Beilage Rundfrage**

Gesperrte Schließanlage:
Patent für neue Anlage – läuft 20/25 Jahre.
Patentlaufzeit heißt, dass 100%iger Schutz gegeben ist, d.h., wenn ein Patent abgelaufen ist, werden vom Schlüsseldienst neue Schlüssel ohne Bestätigung angefertigt - mit Vorlage eines Ausweises vom ET.

Bei werksgefertigter Anlage kann nach 20/25 Jahren überall ohne Bestätigung nachbestellt werden, die Anzahl der ausgefolgten Schlüssel kann nicht mehr kontrolliert werden. Bei ihrer

Schließanlage sind 14 Stück Generalschlüssel im Umlauf oder wurden vernichtet, was keiner beantworten kann. Eine neue Schließanlage wertet die Sicherheit in jeder Wohnanlage auf.
Diese Verbesserung bedarf einer Mehrheitsweisung. Ihre Abstimmung wird ersucht, bis spätestens 30. September 2020 zurückzusenden!

- **Abflüsse freihalten**

Abflüsse sind keine Mülleimer. Wer seinen Abfluss frei hält oder Verstopfungen im Siphon sofort entfernt, der schont das Hauskonto. Im Küchenbereich entstehen Verstopfungen durch grobe Speisereste, Koch- und Bratfette und Öle, die den Abfluss verstopfen. Vor dem Spülen sollten diese Reste mit einer Küchenrolle entfernt werden. Unsere Erfahrung - häufig bereiten hierzulande Feuchttücher, die in der Hauskanalisation landen, Ärger. Diese lösen sich nicht wie normales Klopapier im Wasser auf. Die Feuchttücher sind im Restmüll zu entsorgen.

- **Notrufnummern**

Es wird eine überarbeitete Notrufnummer-Liste beigefügt.
Wichtig ist, dass grundsätzlich alle Beauftragungen (außer Privatangelegenheiten wie u.a. Silikonfugenerneuerung, WC-Kasten-Reparatur etc.) über das Verwaltungsbüro zu erfolgen hat. Bei Gefahr in Verzug außerhalb unserer Dienstzeiten/Wochenende kann jeder Eigentümer eigenständig handeln und hat jedoch unser Büro darüber zu verständigen.
Die Inanspruchnahme einer Leistung an Feiertagen bzw. Wochenende ist mit Mehrkosten verbunden! Die Notwendigkeit der sofortigen Maßnahme ist die Voraussetzung.

- **Allgemeinbereiche – Thema fast in jeder Liegenschaft**

Das Treppenhaus ist freizuhalten. Die einen überwintern ihre Balkonpflanzen im Treppenhaus, die anderen lagern Möbel. Wenn einzelne Bewohner die allgemeinen Teile des Hauses für ihre Zwecke „aneignen“, kann dies zu Ärger führen. Das Stiegenhaus, der Kellergang und alle Allgemeinbereiche müssen tatsächlich allen zur Verfügung stehen, niemand darf sie als privaten Abstellplatz verwenden. Und der allgemeine Teil beginnt direkt vor der eigenen Tür.
Und selbst wenn man sich mit allen anderen Wohnungseigentümern – bedarf Einstimmigkeit – einig ist, sind immer noch die Brandschutzvorschriften zu beachten. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind unbedingt zu berücksichtigen, denn Fluchtwege im Treppenhaus dürfen nicht versperrt werden. Grundsätzlich darf auf Allgemeinflächen wie Außenflächen, den allgemeinen Kellerräumlichkeiten, in den Gängen und in der Tiefgarage nichts abgestellt werden.
Konsequenter Vollzug durch die Hausverwaltung wäre oftmals notwendig, ist aber nicht Hausverwaltungstätigkeit. Für das Entrümpeln - unter anderem des Schikellers - kümmern sich die Eigentümer selbst.

Darunter fallen auch Nachbarschaftskonflikte, die vom Hausverwalter nicht lösbar sind:
Information dazu: Die Klärung von Auseinandersetzungen einzelner Miteigentümer mit Nachbarn, wobei andere Miteigentümer auch zu Nachbarn zählen, gehört nicht zu den Aufgaben und Befugnissen der Hausverwaltung, welche im § 20 WEG geregelt sind. Jeder Miteigentümer hat infolge seiner Anteils- beziehungsweise Verfügungsrechte auf dem Rechtsweg durchsetzbare Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gegenüber dem „Störer“. Bevor der Rechtsweg bestritten wird, ist es ratsam, sich mit jener Person, von der man sich beeinträchtigt bzw. gestört fühlt, direkt und unmittelbar auseinander zu setzen.

- **Rauchmelder – allgemeine Information - Empfehlung**

80% der Brandopfer sterben nicht an den Flammen, sondern an einer Rauchgasvergiftung. Im Schlaf kann der Geruch nicht wahrgenommen werden. Somit reichen schon wenige Atemzüge im hochgiftigen Brandrauch für eine Bewusstlosigkeit und den sicheren Tod.

Rauchwarnmelder retten Leben. Um nur wenige Euro können diese akustischen Wareinrichtungen im Schlaf- oder Wohnbereich in nur wenigen Handgriffen installiert werden. Wer besonders sicher gehen will, der vernetzt die Rauchwarnmelder per Funk untereinander. Dadurch lösen alle Rauchmelder gleichzeitig Alarm aus, selbst wenn nur ein Melder Rauch detektiert. Sollte ein Brand ausbrechen, beginnen die Rauchwarnmelder zu piepsen und alarmieren so die Bewohner und Nachbarn. Bei Wohnungen, die vor dem 1. Jänner 2008 errichtet wurden, gibt es im Wohnungseigentum noch keine gesetzliche Nachrüstpflicht. Bei Vermietungen ist die Elektroverordnung zu beachten. Die Kosten für die Installation der Rauchmelder hat der Eigentümer zu tragen.

- **Information zu Airbnb bzw. sonstigen Anbietern**

Werden Eigentumswohnungen fallweise zu touristischen Zwecken vermietet, muss das Wohnungseigentumsgesetz beachtet werden. Ein Wohnobjekt, welches im Wohnungseigentumsvertrag als Wohnung gewidmet ist, darf laut dem OGH erst dann für touristische Zwecke vermietet werden, wenn es davor umgewidmet wurde. Dafür ist die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erforderlich.

Der Beschluss muss einstimmig sein. Der Verwalter darf derartige Zustimmungen nicht geben. Unabhängig vom Wohnungseigentumsgesetz gibt es eine im Februar 2020 beschlossene landesgesetzliche Verschärfung in Sachen Online-Vermietung von Wohnraum über Online-Plattformen.

- **Schneewasser in der Garage**

Die Tiefgarage verfügt über keinen Abfluss mit Ölscheider. Das führt vor allem im Winter zu Problemen. Wer mit Schnee auf dem Dach oder Motorhaube in die Garage fährt, transportiert jede Menge Wasser mit sich. Jeder Bewohner sollte vor der Einfahrt in die Garage sein Auto von Schnee befreien, das ist zielführend und ein wichtiges Zutun, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

- **E-Mobilität – allgemeine Information – häufige Anfragen**

Damit die Elektrofahrzeuge auch betrieben werden können, sind Ladestationen in Wohnanlagen erforderlich. Wer in der allgemeinen Tiefgarage einen eigenen Stromanschluss für das Aufladen seines E-Fahrzeuges installieren möchte, benötigt dazu die Zustimmung aller Eigentümer. Bereitet die Hausgemeinschaft allerdings die erforderliche Leitungsinstallation für E-Anschlussmöglichkeiten an jedem Autoabstellplatz vor, reicht die Zustimmung der Mehrheit. Diese Investition wird rechtlich als nützliche Verbesserung angesehen. Es empfiehlt sich, bei einer Mehrheitsweisung eine Fachfirma für die Planung beizuziehen.

- **Brandschutztüren**

Die Firma Total hat bei der Überprüfung auf den erforderlichen Tausch zweiter Elemente hingewiesen. Ein Brandschutzelement kostet rd. € 1.500,00 netto ohne Panikverschlag. Ein weiteres Angebot wird vor der Vergabe eingeholt.

- **Eigentümerwechsel / Änderungen – Grundbuchrichtigstellungen – wichtige Erinnerung**

Melden Sie uns bitte Änderungen der Eigentumsverhältnisse (z.B. Kauf, Schenkung, Verlassenschaft), der Adresse und des Namens schriftlich und legen Sie eine Kopie etwaiger unterfertigter Urkunden bei.

Als Eigentumsnachweis benötigen wir eine Kopie des allseits unterfertigten Kauf- oder Schenkungsvertrages bzw. einen aktuellen Grundbuchauszug, welcher den Eigentümer ausweist. Aus diesen Unterlagen sollte auch der Zeitpunkt des Eigentumsübergangs ersichtlich sein.
Bitte senden Sie die Unterlagen per Post, per Fax: 0512 / 57 18 87 - 85 oder per E-Mail: huber@ih-braun.at

- **Mülltrennung**

Ein Zankapfel ist die Mülltrennung, Es passiert leider auch in ihrer Liegenschaft, dass Müll falsch entsorgt oder einfach Sperrmüll hauptsächlich beim Ein- und Auszug von neuen Bewohnern den Restmüllcontainer füllen, die Kartone nicht platzsparend zerkleinert werden, ebenso Plastikflaschen uvm. nicht zusammengedrückt eingeworfen wird. Appell an alle – jeder hat sich an die Mülltrennung zu halten und muss auch die recycelbaren Wertstoffe selbst zum Bauhof fahren oder bei vorhandenen Sammelstellen entsorgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits in der Versammlung im Jahr 2016 Miteigentümer das Entrümpeln vom Schikeller angehen wollten. Die Entscheidung, welche Dinge entsorgt werden können, kann nicht der Verwalter treffen.

Der Hausmeister stellt bewusst die Mülltonnen „verkehrt“ hin, dass nicht gleichzeitig in allen Tonnen entsorgt wird. Das spart Kosten!

2. Erneuerung der Öl-Heizanlage
- Abklärung der Interessenabwägung Umstellung auf anderen Heizstoff - Rundfrage beigefügt

Seit 2020 dürfen österreichweit gesetzlich keine Ölheizungen mehr in Neubauten in Betrieb genommen werden. Altbestand-Ölheizung: fortlaufender Betrieb und Sanierung weiterhin möglich. Fachfirmen teilen aber mit, dass sie zwar Ölheizungen heute noch verkaufen dürfen, können aber aufgrund der Zukunftssicherheit diese Variante nicht mehr empfehlen.
Spätestens bis 2035 soll keine Ölheizung in Österreich mehr laufen – das sind laut einem Zeitungsartikel die Pläne der türkis-grünen Regierung.

Vordenkend klären wir mittels Rundfrage ab, welche alternative Energiequelle Gas, Wärmepumpe etc. die Eigentümergemeinschaft wünscht. Bekanntlich ist bei einer Heizungserneuerung umgehend zu handeln. Daher sind viele Punkte vorweg zu klären.
Bei Bedarf ist ein Planer beizuziehen!
Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung kann der Verwalter im Falle einer defekten Heizanlage die Erneuerung der Heizung in der Variante Gas beauftragen. In der Anlage erhalten Sie ein Richtpreisangebot.
Sollte eine andere Heizvariante durch die Eigentümer gewünscht werden (gem. beiliegender Beschlussfassung) ist ein Haustechnikplaner hinzuzuziehen.

Richtpreisangebot Gasheizung ohne Nebenkostenermittlung (Kamin, Anschlusskosten TIGAS etc.), Stilllegung Öltank (befüllen bzw. ausgraben und entsorgen):

Gasbrennwertzentrale samt Zubehör:

1,00	Oertil Gasbrennwertkessel GSC 235 Condens Leistung :36-179 KW	11.230,00	11.230,00
1,00	Gasabsperrhahn 5/4"	48,00	48,00
1,00	Oertli Platine und Fühler	181,00	181,00
1,00	Oertli Vorlauffühler	78,00	78,00
1,00	*Alternativ* Oertli Umwälzpumpe	1.299,00	* * *
1,00	*Alternativ* Hydraulische Weiche Dn 50 samt Isolierun	1.316,00	* * *
1,00	Kompensator 5/4"	192,00	192,00
1,00	Sicherheitsset	138,00	138,00
1,00	Brauchwasserfühler	60,00	60,00
1,00	Neutralisation	914,00	914,00
1,00 Stk	PNEUMATEX Zeparo Kombi-Abscheider Typ ZUKM 40 Magnet, 11/2", 5 m./h	165,78	165,78

Menge	Einh.	Artikelbezeichnung	Preis	Gesamtpreis
1,00	Stk	UWS Nachspeisung Heaty Complete Home	434,00	434,00
1,00	Stk	DITECH Brauchwasserspeicher ohne Isol. 800 Liter	2.016,00	2.016,00
1,00	Stk	DITECH Wärmedämmung Eco Skin 2.0 silber, zu Standspeicher 800 Liter	409,00	409,00
1,00		Nachlass auf die Materialsumme -20,00% auf die Summe von € 15865,78	-3.173,16	-3.173,16
1,00		Füllen der Heizungsanlage nach Ö-Norm 5195-1	900,00	900,00
1,00		Oertli Inbetriebnahme	250,00	250,00
		Summe Gasbrennwertzentrale samt Zubehör:		**13.842,62**
		Summe		**13.842,62**
		Rohrmaterial und Montagen:		
1,00		Gasleitung :	1.300,00	1.300,00
		Pauschale für Gasleitung samt Form-und Verbindungsstücke,Klein-Dicht und Befestigungsmaterial,Schweißmaterial, Druckproben,Markierungen.		
1,00		Pauschale für Rohrmaterial samt Form- und Verbindungsstücke.	800,00	800,00
1,00		Anteil für Klein, Dicht- und Befestigungsmaterial	42,00	42,00
1,00		Demontage des bestehenden Kessels samt Entsorgungen.	800,00	800,00
1,00		Pauschale Montage der neuen Heizanlage	3.520,00	3.520,00
1,00		Pauschale für Abgasgarnitur	2.890,00	2.890,00
1,00		Elektroarbeiten samt Inbetriebnahme	500,00	500,00
		Summe Rohrmaterial und Montagen:		**9.852,00**
		Summe		**9.852,00**

Nettosumme in EUR:	23.694,62
Mwst 20%:	4.738,92
Zwischensumme:	23.694,62

- **Eichung**

Allgemeine Information – wird bei der nächsten erforderlichen Eichung umgestellt!

Gesetzliche Grundlage für die Eichpflicht in Österreich ist das Maß- und Eichgesetz. Ziel des Maß- und Eichgesetzes ist der Schutz des Verbrauchers als Konsument und Bezieher messbarer Leistungen. Eichpflicht besteht gemäß Maß- und Eichgesetz u.a. auch für Wasserzähler sowie für Wärmezähler, wenn sie im rechtsgeschäftlichen Verkehr verwendet oder bereitgehalten werden, so dass sie ohne besondere Vorbereitung verwendet werden können.

techem

24. Dezember 2018:
Die europäische Energieeffizienz-Richtlinie (EED) ist in Kraft getreten.
Diese verpflichtet u. a. zu unterjährigen Verbrauchsinformationen für Mieter.

25. Oktober 2020:
Die EED-Regelung ist in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union umzusetzen*. Dann dürfen nur noch fernauslesbare, funkfähige Zähler und Heizkostenverteiler neu installiert werden.

Die Verbrauchsdaten müssen den Bewohnern mindestens halbjährlich, auf Anfrage vierteljährlich, zur Verfügung gestellt werden.

1. Januar 2022:
Unterjährige Verbrauchsinformationen müssen mindestens monatlich zur Verfügung gestellt werden.

1. Januar 2027:
Bereits installierte, nicht fernauslesbare Geräte müssen nachgerüstet bzw. ausgetauscht werden.

3. ALLFÄLLIGES

Im Jahr 2020 erfolgt eine Umstellung auf ein neues Programm, welches mehr Serviceleistung für Kunden bietet und dem Verwalter in der Umsetzung der Eigentümeranliegen einiges erleichtert, wenn die Eigentümer Ihre E-Mail-Anschriften hinterlegen. Sollten Sie bisher keine Mailzusendungen gewünscht haben, können Sie jederzeit eine Änderung beantragen. Die Entscheidung ist jedem selbst überlassen.

- **E-Mail-Versendung**
  E-Mail-Informationen ergehen an all jene Miteigentümer,
  die die Zustimmungserklärung zur EU-Datenschutz-Grundverordnung
  retourniert haben und *„Ich bin damit einverstanden.“* angekreuzt haben.

Es fehlen noch die Zustimmungserklärungen von Frau CORGERON Sonja, Herrn SCHUBERT Andreas und Frau WEHINGER-SCHABER Maria.

Unter „Allfälliges“ werden Sie ersucht, Anliegen, Anregungen und Wünsche an die Verwaltung zu schreiben. Das Protokoll wird dann überarbeitet und jedem nochmals übermittelt.

Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist, zu tun. Die Eigentümer haben der Hausverwaltung Schäden und Wünsche zu melden.
Nur so funktioniert eine gute vertrauensvolle Zusammenarbeit!