



An alle  
Eigentümer der Liegenschaft  
Schießstattstraße 43/Revierstraße 6  
5020 Salzburg

## Protokoll

über die Wohnungseigentümerversammlung  
der Eigentümergemeinschaft

### Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg

am 23. März 2023, im Saal 1 des WIFI Salzburg

<b>Anwesenheit nach Miteigentumsanteilen:</b>	33,32 %
<b>Beginn:</b>	17:00 Uhr
<b>Ende:</b>	19:00 Uhr

Herr KR Mag. Genser begrüßt die anwesenden Miteigentümer\*innen.

Die Zuführung zur Rücklage beträgt derzeit € 72.327,96 (entspricht € 0,59/m<sup>2</sup>). Die Zuführung zur Rücklage-Tiefgarage beträgt derzeit € 2.000,- (entspricht € 0,02/m<sup>2</sup>). Im Jahr 2022 wurde das Wohnungseigentumsgesetz angepasst und muss die Rücklage seit 01. Juli 2022 insgesamt € 0,90/m<sup>2</sup> betragen. Die Verwaltung wird daher die Zuführungen anpassen, um die geltenden Bestimmungen zu erfüllen.

#### **TOP 1: BERICHT ÜBER DURCHGEFÜHRTE INSTANDHALTUNGSARBEITEN**

Der Verwalter informiert anhand einer Übersicht über die in den letzten Jahren durchgeführten wichtigsten Instandhaltungsarbeiten:

- Stiegenhausmalerei EG – 3. OG samt allen Aufzugstüren
- Türfeststallanlage in allen Stockwerken installiert
- Klingelanlage erneuert

#### **TOP 2: ERRICHTUNG EINER PHOTOVOLTAIKANLAGE**

Herr Mag. Genser teilt mit, dass auch Investitionen zur Energiesenkung angedacht sind. Eine Verbesserung des Wärmeschutzes ist vor allem im Bereich der Außenfenster und Balkontüren sinnvoll. Diese wurden bereits vor einigen Jahren bei fast allen Wohnungen ausgetauscht und sind somit auf dem neusten Stand der Technik. Im Vorfeld wurden von der Verwaltung erste Erhebungen zur Errichtung einer PV-Anlage am Flachdach bei beiden Objekten veranlasst. Herr Mag. Genser berichtet, dass eine 134 kWp Anlage (beide Häuser) mit einer jährlichen Stromenergieerzeugung in Höhe von ca. 131.420 kWh auf der



bestehenden Dachfläche errichtet werden könnte. Da die Anschaffungskosten aufgrund der hohen Nachfrage derzeit sehr hoch sind, soll mit einer Errichtung noch zugewartet werden. Die Verwaltung wird das Projekt daher vorerst noch von einem Elektroplaner detaillierter ausarbeiten lassen und die Eigentümer sodann wiederum darüber informieren.

## TOP 3: MONTAGE VON HEIZKOSTENVERTEILER UND ABRECHNUNG NACH VERBRAUCH

Herr Mag. Genser teilt mit, dass die Abrechnung der Heizkosten derzeit nach Nutzfläche erfolgt. Dies wurde damals bei Begründung des Wohnungseigentums schriftlich vereinbart. Im Vorfeld wurde bei der Verwaltung angefragt, ob eine Abrechnung nach Verbrauch möglich wäre. Dazu wäre es notwendig eine neue schriftliche Vereinbarung zu treffen und müssten sich mehr als 2/3 der Miteigentümer für eine Abrechnung nach Verbrauch aussprechen. Laut Erzählungen von anwesenden Eigentümern gibt es in einigen Wohnungen angeblich Verdunsterröhrchen, die eine Abrechnung grundsätzlich jetzt schon möglich machen würden. Sollte die Abrechnung nach Verbrauch beschlossen werden, würden diese durch funkablesbare, digitale Zähler ersetzt werden. Die Kosten für den Kauf dieser Zähler beträgt bei der gesamten Liegenschaft € 34.000,-. Diese Zähler unterliegen dem Maß- und Eichgesetz. Dieses Gesetz schreibt einen Austausch der Zähler nach 5 Jahren vor und heißt somit das diese Kosten alle 5 Jahre anfallen würden. Die Kosten für die jährliche Miete der Zähler beträgt € 7.500,-. Der Vorteil bei dieser Variante wäre, dass sämtliche Ersatzteile und Wartungskosten mit den Mietkosten abgedeckt wären und keine zusätzlichen Kosten für die Gemeinschaft anfallen würden. Auch kann die Gerätemiete teilweise über die Betriebskosten verrechnet werden und wäre die Rücklage somit nicht belastet.

Die Abrechnungskosten bei der Montage von digitale Heizkostenverteiler (auf Funk) würden sich von derzeit € 7.900,- auf circa € 7.200,- senken.

Beiliegend zum Protokoll wird daher eine Vereinbarung hinzugefügt. Es werden alle Miteigentümer gebeten sich diesbezüglich zu äußern. Um eine Änderung zu beschließen, müssen mindestens 2/3 – gerechnet nach grundbücherlichen Anteilen – der Maßnahme zustimmen.

## TOP 4: ERNEUERUNG DER HAUSEINGANGSPORTALE

Es wird immer wieder von der Hausbetreuung mitgeteilt, dass die Hauseingangstüren nicht mehr alleine schließen. Altersbedingt und auch weil Bewohner die Türe manipulieren damit sie offen bleibt, ist der Zustand der Portal sehr schlecht. Eine Einstellung/Reparatur wird laut Einschätzung eines Schlossers demnächst auch nicht mehr möglich sein. Die Verwaltung wird daher gebeten weitere Angebote einzuholen und den Austausch im Sinne der ordentlichen Verwaltung zu beauftragen. Die neuen Portale sollen auch eine Erleichterung für ältere Bewohner mit Rollator und/oder Rollstuhl sein.

## TOP 5: WASCHKÜCHENORDNUNG

Vor etlichen Jahren wurde vereinbart, dass an Sonn- und Feiertage der Waschraum nicht



genutzt werden darf. Dies wurde von den Wohnungen direkt über der Waschküche gewünscht. Um diese Vereinbarung wieder aufzuheben, muss ein Mehrheitsbeschluss für die dauerhafte Nutzung gefasst werden. Beiliegend übermitteln wir daher einen Stimmzettel mit der Bitte um fristgerechte Retournierung. Sollte sich die Mehrheit der Eigentümer für die dauerhafte Nutzung aussprechen, werden die Zeiten umgestellt und entsprechend Veranlassungen zur Lärmentlastung für die darüberliegenden Wohnungen getroffen.

## TOP 6: ALLFÄLLIGES

### a.) Parkplatzsituation

Die allgemeinen Parkplätze werden immer wieder von hausfremden Personen, angrenzenden Nachbarn oder Zweitfahrzeugen blockiert. Alle Eigentümer die einen Tiefgaragenparkplatz besitzen oder angemietet haben, werden gebeten auch diesen zu nutzen und das KFZ nicht auf den allgemeinen Plätzen abzustellen. Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, dass ein Sicherheitsunternehmen mit der Überwachung der Parkplätze beauftragt wird. Dazu werden Parkkarten an alle Wohnungen ausgegeben und müssen diese beim KFZ hinterlegt werden. Sollte diese Parkkarte nicht im Fahrzeug ersichtlich liegen, erhalten diejenigen eine Verwaltungsstrafe. Um zu Testen ob dies zum gewünschten Effekt führt, schlägt die Verwaltung daher die temporäre Beauftragung einer Parkraumüberwachung vor. Sollte in diese Zeitraum – Testzeitraum 3 Monate - die Parksituation sich entspannen, kann das Unternehmen dauerhaft beauftragt werden. Beiliegend zum Protokoll übermitteln wir daher eine Befragung für die temporäre Beauftragung einer Parkraumüberwachung mit der Bitte um fristgerechte Retournierung. Sollte bei der Befragung eine positive Rückmeldung seitens der Eigentümer hervorgehen, wird die Verwaltung ein Unternehmen beauftragen. Nach Ablauf der 3 Monate Testphase können die Eigentümer dann über die dauerhafte Beauftragung einen Beschluss fassen.

### b.) Bewegungsmelder und Umrüstung auf LED

Um Energie einzusparen sollen im Erdgeschoss und in den Schleusen zur Tiefgarage Bewegungsmelder installiert werden. Auch soll die Beleuchtung langfristig ausschließlich auf LED umgerüstet werden. Nach Rücksprache mit der Hausbetreuung werden defekte Leuchtmittel bereits auf LED-Lampen ausgetauscht.

### c.) Wohnungseingangstüren

Die Verwaltung teilt mit, dass die Wohnungseingangstüren zum äußeren Erscheinungsbild gehören und somit in die Zuständigkeit der Gemeinschaft fallen. Ein Austausch wird aber nur über die Rücklage finanziert, wenn die Türe aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen irreparabel ist. Sollte die Türe aus anderen Gründen getauscht werden, so sind die Kosten vom jeweiligen Eigentümer zu bezahlen.

### d.) Haus 6 – Teppich im Stiegenhaus

Einige Eigentümer berichten von Verschmutzungen von EG bis zum 3. Obergeschoss. Die Verwaltung wird prüfen, ob sich die Flecken mit einer intensiven Reinigung entfernen lassen oder ggf. die betroffenen Flächen partentiell austauschen lassen.



## **e.) Haus 43 – Automaten**

Die Verwaltung wird informiert, dass vor dem Haus 43 2 Automaten auf Allgemeinfläche abgestellt wurden. Herr Mag. Genser teilt mit, dass hierfür die Zustimmung aller Miteigentümer notwendig wäre – was in diesem Fall nicht zutrifft. Die Verwaltung wird den Besitzer kontaktieren und ersuchen die Automaten zu entfernen.

## **f.) Ruhezeiten und Hausordnung**

Es gibt immer wieder Beschwerden über Bewohner, die sich nicht an die Ruhezeiten halten. Alle Eigentümer werden gebeten ihre Mieter darauf hinzuweisen. Die Hausordnung kann entweder bei der Verwaltung angefordert werden oder hängt im Schaukasten (jeweils im EG). Die Verwaltung wird diese adaptieren, wie besprochen in mehrere Sprachen übersetzen und aushängen lassen.

## **g.) Schleusen zur Tiefgarage**

Es wird die Verwaltung gebeten in den beiden Schleusen beidseitig einen Handlauf montieren zu lassen. Die Verwaltung wird eine Schlosserei damit beauftragen.

## **h.) Tiefgarage**

Immer wieder werden Reifen oder ähnliche Gegenstände aus der Tiefgarage entwendet. Herr Mag. Genser teilt mit, dass Ablagerungen in der Tiefgarage ohnehin verboten sind (Ausnahme 1 Satz Reifen). Alle anderen Gegenstände müssen vom Abstellplatz aus feuerpolizeilichen Gründen umgehend entfernt werden. Um hausfremde Personen abzuschrecken soll an den Tiefgaragentüren (neben Ein- bzw. Ausfahrtstor) ein Aushang mit einem Hinweis auf eine Videoüberwachung angebracht werden.

### **RECHTSMITTELBELEHRUNG**

Sofern dieses Protokoll Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft beinhaltet, steht jedem Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) das Recht zu, diese innerhalb 1 Monats bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung und innerhalb 3 Monaten bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit, beim Außerstreitgericht anzufechten. Der Fristenlauf beginnt mit dem Tag des Anschlages dieses Protokolls im Hause zu laufen, das ist der 27.06.2023.

#### **VERTEILER:**

1x Wohnungseigentümer  
1x Hausanschlag

Montag, 19. Juni 2023  
Geschäftszahl: 226/188967

3\DATENDATEN\WIN\ORD\HAUS226\HV-PROTOKOLL.DOCX / SB

#### **BEILAGEN:**

1 x Stimmzettel Abrechnung  
1 x Stimmzettel Waschküche  
1 x Befragung Parkraumüberwachung

Protokollführung: BA