

Protokoll der Wohnungseigentümersversammlung

gemäß § 20 Abs. 2 WEG i.V. mit § 25 Abs. 3 WEG

Objekt Nr.: W038/20000291

3500 Krems, Dr. Alfred Nagl-G 14,16, Dr. Gschmeidler-Straße 13

Versammlungstermin:

Datum	13. Mai 2025
Ort	Hofbräu am Steinertor, Südtirolerplatz 2, 3500 Krems
Zeit	BEGINN 17:30 Uhr – ENDE 19:15 Uhr

Anwesende:

Miteigentümer:innen 420 / 2104 Anteile gemäß Grundbuch

BUWOG Betreuungsteam:

Sonja Windpassinger (Immobilienverwalterin)

sonja.windpassinger@buwog.com

+43 1 87828 1394

Vivan Helena Gorenzel (Assistenz)

vivanhelena.gorenzel@buwog.com

+43 1 87828 1662

Mahir Muminovic (Projektleiter Großinstandsetzung)

Mahir.Muminovic@buwog.com

+43 1 87828

Externe Berater:

Ing. Alexander Kieser

Büro SV Knoll

Agenda:

- 1) Begrüßung
- 2) Wirtschaftlicher Bericht/ Stand der Rücklage
- 3) Haftungen der Wohnungseigentümergeinschaft
- 4) ÖNORM B1300
- 5) Balkonsanierung SV Knoll
- 6) Wünsche und Anregungen

Beim folgenden Protokoll handelt es sich um ein Resümee-Protokoll, das die wesentlichen Punkte sowie die Stimmung der Versammlung wiedergeben soll. Wir ersuchen um Verständnis, dass darin nicht alle Meldungen der Wohnungseigentümer:innen aufgenommen und wortgetreu wiedergegeben werden können.

1. Begrüßung

Sonja Windpassinger begrüßt die Anwesenden, bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und stellt das Verwaltungsteam mit Vivian Gorenzel Assistentin der Verwaltung, Mahir Muminovic Projektleiter für Großinstandsetzungen sowie den anwesenden externen Berater Ing. Kieser vom Sachverständigenbüro Knoll vor.

Die Vertretung des Eigentümers BUWOG Bauen und Wohnen lässt sich für heute entschuldigen

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Eigentümergemeinschaft ist zu 16,96% anwesend bzw. vertreten. Die Beschlussfähigkeit ist somit nicht gegeben.

Allgemeine Objektinformationen

- Grundbuch: EZ: 3779 KG 12114 Krems
- Nutzwerte gem. Grundbuch und Nutzwertgutachten: 2104
- Anzahl Wohnungen: 32
- Anzahl Stellplätze: 6
- Anteile BUWOG 20 ⇒ 59,74 %
- Anteile Miteigentum 18 ⇒ 40,26 %

2. Wirtschaftlicher Bericht / Stand der Rücklage

Einhebung pro m ² / NW und Monat		1,20€
Stand der Rücklage per 31.03.2025		96.450,99€
Stand Darlehen per 31.12.2024	73.949,33€	Laufzeit bis 30.06.2037

3. Haftung der Wohnungseigentümergemeinschaft

Frau Windpassinger erläutert den Anwesenden, dass die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft stets gesamtschuldnerisch haften, sodass niemand allein zur Haftung herangezogen werden kann. Diese Haftung erstreckt sich auch auf etwaige geschädigte Dritte. Sie besteht unabhängig davon, ob ein Dritter berechtigt war, das Grundstück zu betreten. Um mögliche Haftungsansprüche zu vermeiden, ist eine normgerechte, ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft von entscheidender Bedeutung.

4. ÖNORM B1300

Die Verwaltung informiert die Eigentümergemeinschaft, dass im Rahmen der Begehungen gemäß der ÖNORM B1300 Mängel am Stiegenhaus Geländer festgestellt wurden. Es werden Angebote für die Herstellung des 2. Handlaufes gemäß Norm eingeholt. Die Herstellung findet im Rahmen der ordentlichen Verwaltung statt. Der allgemein geläufige Bestandsschutz gilt im nicht wenn es um Haftungsfragen geht. Die derzeitige Norm muss hergestellt werden.

5. Balkonsanierung SV Knoll

Ing. Kiesler stellt die mutmaßlich notwendigen Balkonsanierung vor (BEILAGE 1 - Sanierungskonzept) und berichtet, dass erst nach notwendigen Probeöffnungen der tatsächliche Sanierungsaufwand festgestellt werden kann.

Das Sanierungskonzept enthält nur eine Grobkostenschätzung und wird aufgrund der Leistungsbeschreibung durch das Sachverständigenbüro ausgeschrieben.

Frau Windpassinger teilt den anwesenden Eigentümer:innen mit, dass die Balkone einen erheblichen Sanierungsbedarf haben. Sollten die Maßnahmen nicht geplant durchgeführt werden, kann es zu erheblichen Schadensvergrößerung und im schlimmsten Fall zu einer notwendigen Statische Sanierung kommen.

In dieser Situation muss die Verwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung sofort tätig werden.

Noch im Sommer 2025 werden daher Probeöffnungen durchgeführt und Abplatzungen sicherheitshalber abgeschlagen.

Gemeinsam wird vereinbart, dass ein Grundsatzbeschluss für die Durchführung im Jahr 2026 mit dem Protokoll ausgesandt wird (BEILAGE 2 - Umlaufbeschluss)

Im Hinblick auf die notwendige Dotierung der Rücklage wird von Frau Windpassinger mit den Anwesenden gemeinsam vereinbart, dass sobald die Kosten bekannt sind, zeitgleich zwischen Einmalzahlung durch die Eigentümer anteilig der Nutzwerte oder gemeinsames Darlehen mittels Umlaufbeschluss abgestimmt wird. Die Verwalterin teilt den Wohnungseigentümer:innen für diese Entscheidung mit, im Falle eines Verkaufes sowie einer Bewertung des jeweiligen Wohnungseigentums ein Darlehen auf der Liegenschaft abwertend anzunehmen ist.

Vorab wird von der Hausverwaltung über die anteilig fiktive Dotierung, in der Annahme von € 600.000, -- eine Liste anteilig der Nutzwerte dem Protokoll beigelegt (BEILAGE 3 - Finanzierungsbedarf anteilig)

Sollten Eigentümer Firmen für die Ausschreibung nennen wollen, diese bitte umgehend an die Hausverwaltung melden!

Nach erfolgter Ausschreibung wird der Bestbieter beauftragt und unter Aufsicht vom Sachverständigenbüros tätig.

6. Wünsche und Anregungen

❖ Unzufriedenheit mit Leistungen der Hausbetreuerin

Die Mehrheit der anwesenden Wohnungseigentümer:innen sprechen die ungenügende Leistung der Dienstnehmerin an.

Frau Windpassinger ersucht alle diesbezüglichen Missestände regelmäßig per Mail mittels Fotos an die Verwaltung zu übermitteln! Die Verwaltung hebt gerne Angebote für die umfassende Hausbetreuung ein. Im Anschluss der Bestbieterermittlung wird ein Umlaufbeschluss für die Kündigung der Dienstnehmerin und Beauftragung der bestbietenden Firma ausgesandt.

❖ **Mängel nach Sanierung der elektrischen Anlagen**

Eine Eigentümerin meldet, dass mehrfach gemeldete Mängel nach der Sanierung nicht behoben wurden.

Die Verwaltung teilt mit, dass die 3-jährige Frist, um im Rahmen der Gewährleistung Behebungen einzufordern bereits abgelaufen ist.

NACHTRAG: Es wird der Sachverständige Ortner mit der Überprüfung beauftragt.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Jahresabrechnung – Belegeinsicht: persönlich / digital

Die Hausverwaltung ersucht um Verständnis, dass Fragen zu Betriebskostenabrechnung nicht im Rahmen der Eigentümerversammlung abgehandelt werden können. Hierzu werden die Eigentümer:innen ersucht, einen gesonderten Termin für die Belegeinsicht zu vereinbaren. Eine Vorlaufzeit von ca. 14 Tagen ist bei Terminvorschlägen bitte zu berücksichtigen.

Alternativ dazu stellen wir Ihnen gerne die Belege digital zur Verfügung.

Für den Zugriff auf die digitale Rechnungsablage bzw. die Erstellung eines Zugangskontos, benötigen wir eine gültige E-Mail-Adresse. Um dieses Zugangskonto zu aktivieren, wird nach der Aufbereitung der Unterlagen ein Link via E-Mail übermittelt.

Dieser Link führt zu einer Anmeldemaske, wo persönlichen Informationen (Vor- und Nachname) abgefragt werden und ein Kennwort festzulegen ist (Erstanmeldung). Im Anschluss kann auf die betriebskostenrelevanten Rechnungen zugegriffen werden.

Zusätzlich wird ein Bestätigungsemail mit einem Zugangslink versendet.

Für den Zugriff auf den Belegordner können beide Links (Zugangslink für die Erstanmeldung und Link in der Bestätigungsemail) verwendet werden.

Zu beachten ist, dass der **Zugriff** auf den digitalen Ordner ab Aktivierung – **mit ca. 4 Wochen – zeitlich begrenzt** ist.

Die Unterlagen können in diesem Zeitraum geprüft bzw. diese zwecks späterer Verwendung auf einen Datenträger übertragen werden.

Sowohl die **digitale Belegeinsicht** als auch die **Anfertigung digitaler Belegkopien** sind **derzeit kostenfrei**.

BUWOG-APP

Die Verwaltung informiert, dass für BUWOG Kunden die Möglichkeit besteht, Anliegen über die BUWOG-APP einzubringen und auch Daten wie Vertragsdetails, verwaltungsbezogene Inhalte oder Unterlagen über die APP abzurufen.

Dies ist vor allem in Schadensfällen von Vorteil: Einerseits kann die Schadensmeldungen mittels App in wenigen Schritten abgesetzt werden, andererseits erhalten die Kundinnen und Kunden über die App

Informationen zum Bearbeitungsstatus des gemeldeten Schadens. Der Aufwand die Erledigung telefonisch bzw. schriftlich zu veranlassen bzw. zu erfragen, erübrigt sich dadurch. Bitte installieren Sie Meine BUWOG und aktivieren Ihr individuelles Kundenkonto.



Aktualisierung der Kontaktdaten

Um eine zuverlässige Kommunikation mit Ihnen zu gewährleisten, ersuchen wir Sie, uns allfällige Änderungen Ihrer Kontaktdaten immer zeitnah bekannt zu geben.

Als Beilage zum Protokoll erhalten Sie ein entsprechendes Kontaktformular mit der Bitte, dieses ausgefüllt an die Hausverwaltung zu retournieren

Eigentümer:innen, welche das Wohnungseigentumsobjekt vermietet haben, werden ersucht, Informationen, welche die Bewohner:innen der Liegenschaft betreffen, an ihre Mieter:innen weiterzuleiten.

Nachdem keine weiteren Punkte vorgebracht werden, bedankt sich Frau Windpassinger für die Teilnahme der Anwesenden an den Diskussionen und beendet die Versammlung um 19.15 Uhr.

VIELEN DANK!

IHRE BUWOG HAUSVERWALTUNG

Aktualisierung Ihrer Kundendaten

Um Ihre Daten aktualisieren zu können, benötigen wir für den Datenabgleich die Vertragsnummer und den Namen der Vertragspartei

Vertragsnummer:

Name der Vertragspartei:

Objektadresse:

Zustelladresse:

Telefonnummer:

Emailadresse:

Unterschrift:

Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns als BUWOG ein wichtiges Anliegen.
Im Zusammenhang mit der Datenverarbeitung zur Aktualisierung Ihrer Kontaktdaten verweisen wir auf die Datenschutzhinweise nach Art 13 DSGVO.

Vielen Dank!
Ihre Hausverwaltung



Appsolut praktisch die neue BUWOG APP

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

für uns haben die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kundinnen und Kunden oberste Priorität. Aus diesem Grund war es uns ein Anliegen unsere Kunden-App weiterzuentwickeln, um mit dieser auch unsere ganzheitliche Lösungskompetenz und unsere Vorreiterposition im Bereich Kundenservice weiter auszubauen. Ein freundliches Design und personalisierte Ansicht waren uns dabei genauso wichtig, wie erweiterte Funktionen für eine transparente unkomplizierte Kommunikation und rasche Erledigung Ihrer Anliegen.

Wir laden auch Sie herzlich dazu ein, auf den verbesserten BUWOG-Service zurückzugreifen. Nutzen Sie die vielen Vorteile unserer neuen Kunden App „Melne BUWOG“ und haben Sie alles Wichtige im Blick.

„*Melne BUWOG*“ steht Ihnen ab sofort **kostenlos** zur Verfügung und bietet bequemen und ortsunabhängigen Zugang zu persönlichen Unterlagen, Vertragsdetails, verwaltungsbezogenen Inhalten oder wichtigen Informationen.

Darüber hinaus können Anliegen ohne Umwege deponiert und dadurch für Sie rascher und effizienter bearbeitet werden. Dies ist vor allem in Schadensfällen von Vorteil: Einerseits kann die Schadensmeldung mittels der App in wenigen Schritten abgesetzt werden, andererseits erhalten Sie über die App Informationen zum Bearbeitungsstatus des gemeldeten Schadens. Der Aufwand die Erledigung telefonisch bzw. schriftlich zu veranlassen bzw. zu erfragen, erübrigt sich dadurch.

Bitte Installieren Sie *Melne BUWOG* und profitieren Sie von den Vorteilen Ihres Individuellen Kundenkontos. Details zur Installation finden Sie auf der Rückseite.

Wir hoffen, dass *Melne BUWOG* Ihre Erwartungen vollumfänglich erfüllt. Für jegliches Feedback und Anregungen sowie bei Bedarf an Hilfestellungen sind wir gerne für Sie erreichbar.

Freundliche Grüße

Ihr BUWOG Team





Reparaturtermin. Check!



Betriebskosten. Check!

Hier laden. Check!

Appsolut hilfreich

Meine BUWOG – Anleitung Erstregistrierung

Im Folgenden finden Sie eine genaue Beschreibung der einzelnen Schritte, mit welchen Sie sich in der App anmelden:



1. Finden Sie bitte **Meine BUWOG** auf der digitalen Vertriebsplattform Ihres Gerätes (z.B. App Store).
2. Die Suche der App ist mit dem Namen (**Meine BUWOG**) oder mittels QR-Code (Scan) möglich.
3. Laden Sie bitte **Meine BUWOG** auf Ihr Gerät herunter.
4. Ist die App heruntergeladen, klicken Sie bitte die Schaltfläche **Registrieren** an.
5. Das Fenster **Registrierung** öffnet sich. Hier tragen Sie bitte Ihre E-Mail-Adresse und Passwort ein.
6. Bitte stimmen Sie den AGB zu und betätigen die Kenntnisnahme der Datenschutzhinweise.
7. Sie erhalten eine E-Mail-Nachricht mit einem Bestätigungslink zum Login – bitte melden Sie sich über die App erneut mit den Logindaten an.
8. Ein Fenster öffnet sich, Sie werden nach dem Zugangscode gefragt. Bitte bestätigen Sie mit **Nein**, sollten Sie noch keinen Zugangscode erhalten haben.
9. Geben Sie bitte Ihre Kontaktdaten samt Vertragsnummer ein (diese ist numerisch und befindet sich beispielsweise auf einer Vorschreibung oben rechts) und betätigen Sie die Schaltfläche **Zugangscode generieren**.
10. Wenn Ihre Mobilrufnummer in unserem System hinterlegt ist, erhalten Sie in Kürze Ihren Zugangscode per SMS, andernfalls wird Ihnen der Zugangscode postalisch zugestellt. Sollten Sie keine SMS erhalten haben, betätigen Sie die Schaltfläche **Zugangscode per Brief anfordern**.
11. Sie können wählen, wie Sie Ihren Zugangscode eingeben möchten. Automatisches Auslesen (QR-Code) oder manuelle Eingabe (Zahlen-/Buchstabenkombination) sind möglich. Bei manueller Eingabe achten Sie bitte darauf, dass die Buchstaben, Zahlen und Zeichen (Bindestriche) korrekt übertragen werden. Anschließend ergänzen Sie bitte bei Bedarf Ihre Kundennummer (alle Daten siehe Rückseite).
12. Ihre Erstanmeldung ist damit abgeschlossen. Künftig erfolgt die Anmeldung unter Eingabe Ihrer E-Mail-Adresse und Ihrem Passwort.

Sollten Sie Schwierigkeiten mit Ihrer Registrierung haben, kontaktieren Sie uns gerne unter:

BUWOG Kundenmanagement

Tel: +43 1 878 28 1000

E-Mail: kundenmanagement@buwog.com



**Wir freuen uns,
Sie in unserer App „Meine BUWOG“ begrüßen zu dürfen.**