



PROTOKOLL ZUR EIGENTÜMERVERSAMMLUNG



KETZERGASSE 99, 1230 WIEN



Anwesend:

Wohnungseigentümer gem. Anwesenheitsliste

Markus Ringsmuth (Geschäftsführer, Prime Immobilien)

Datum: 14.10.2025

Ort: Besprechungsraum Sydney

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

Verfasser: Markus Ringsmuth

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung und Vorstellung des Teams

Herr Ringsmuth begrüßt die Eigentümer und beginnt die Versammlung pünktlich um 18.30 Uhr.

Nochmals werden die erst kürzlich ausgesendeten Kontaktdaten des zuständigen Teams bekanntgegeben.

Referent: Markus Ringsmuth

- Markus.ringsmuth@prime-immobilien.at
- +43 1 810 22 30/DW 101

Buchhaltung

- Buchhaltung@prime-immobilien.at
- +43 1 810 22 30/DW 150

Notdienst

- +43 676 852 243 521



2. Datenerfassung Liegenschaft

Informativ teilen wir Ihnen die wichtigsten Daten Ihrer Liegenschaft mit:

Letzte E – Befundung:	Im Zuge der Errichtung
Laufzeit Energieausweis:	13.10.2026 (Stiege 1 und 2)
Letzte Blitzschutzbefundung:	Im Zuge der Errichtung
Aktuelle Versicherung:	UNIQA Österr. Versicherungen AG
Aktuelle Reinigungsfirma:	Attensam GmbH
Aktuelle Garagenreinigungsfirma:	Attensam GmbH
Aktuelle Winterdienstfirma:	Attensam GmbH
Aktuelle Schädlingsbekämpfungsfirma:	Attensam GmbH
Letzte B1300 Überprüfung:	Wird seitens der Hausverwaltung beauftragt
Letzte Legionellenprüfung:	03.07.2025

3. Finanzgebarung

Aus den aktuell budgetierten Akontobeträgen errechnen sich die folgenden jährlichen Einnahmen:

Allgemeine Betriebskosten	Netto € 40.233,36
Betriebskosten Tiefgarage	Netto € 6.240,00
Beträge zur Rücklage	€ 8.948,52
Beträge zur Rücklage Tiefgarage	€ 3.120,00

Wir möchten auf die gesetzliche Fälligkeit der Wohnbeiträge mit 5. des jeweiligen Kalendermonats hinweisen. Die Hausverwaltung ist dazu angehalten säumige Wohnbeiträge nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 einbringlich zu machen und wird hierfür der § 27 WEG 2002, das sogenannte Vorzugspfandrecht, geltend gemacht.

Zustelladressen im Grundbuch:

Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, dass sofern die Zustelladresse im Grundbuch nicht dem aktuellsten Stand entspricht, eine Änderung hat über einen Rechtsanwalt zu erfolgen hat.



Mindestrücklage nach WEG Novelle 2022

In der WEG Novelle 2022 wurde im §31 eine Mindestdotierung der Rücklage verankert. Bisher hatte der Verwalter eine "angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden"

Im Rahmen der WEG Novelle 2022 wurde vorgesehen, dass eine verbindliche Mindestrücklage zur Vorsorge für künftige Instandsetzungen und Verbesserungen an den Gemeinflächen gesetzlich festgelegt wird und somit die Höhe der Rücklage nicht mehr in die ordentliche Verwaltung der Hausverwaltung fällt. Der gesetzlich festgelegte Mindestbetrag unterliegt jedes zweite Jahr einer Indexierung.

Die Mindestrücklage beträgt zum aktuellen Zeitpunkt 1,06 Euro / Nutzfläche. Dies ist seitens der Verwaltung im Falle der Verrechnung nach Nutzwerten umzulegen.

Für die Nutzflächenberechnung werden ebenso parafizierte Stellplätze, Einlagerungsräume oder sonstige Räumlichkeiten herangezogen.

Es bestehen folgende Ausnahmen:

- Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über eine angemessene Rücklage (hoher Rücklagenstand)
- Der Wohnungseigentümergeinschaft wird durch Verkauf von Gemeinflächen (beispielsweise Verkauf von einem Dachboden oder einer Hausbesorgerwohnung) eine hohe Geldsumme einnehmen, welche der Rücklage zufließt.
- Die Liegenschaft unterliegt der Gewährleistung aufgrund der kürzlichen Fertigstellung des Gebäudes. Sofern dieser Punkt zur Anwendung gelangt, so ist festzuhalten, dass nach Ablauf der Gewährleistungsfrist die Rücklage auf die Mindestrücklage nach WEG Novelle 2022 angehoben wird.

Zum aktuellen Zeitpunkt beträgt die Rücklagenvorschreibung für Ihre Liegenschaft 0,48 Euro / Nutzfläche. Eine Anhebung erfolgt demnach per 01.12.2025 auf 0,75 Euro / Nutzfläche.

4. Diverses

Die anwesenden Eigentümer sprechen sich für die Entfernung der bestehenden Sandkiste aus. Die Entfernung erfolgt durch die Eigentümer selbst und wird die Hausverwaltung hier nichts Weiteres veranlassen.

Die anwesenden Eigentümer wünschen die Bestellung einer Biotonne. Die Hausverwaltung wird mit der MA48 Kontakt aufnehmen und dies prüfen lassen. Im Anschluss wird der Eigentümergemeinschaft eine Information übermittelt.

Die anwesenden Eigentümer wünschen eine Empfangsbox von der Post für Pakete. Herr Ringsmuth informiert über die unterschiedlichen Möglichkeiten. Die anwesenden Eigentümer sprechen sich für die Bestellung von gelben Empfangsboxen aus, da diese kostenlos sind.



Auf Wunsch der Eigentümer wird der Befund der Legionellenprüfung dem Versammlungsprotokoll beigelegt.

Die Eigentümer hinterfragen die Grünflächenbetreuung in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024. Demnach gibt es laut Miteigentümer keine Grünfläche. Das Unternehmen Attensam GmbH wurde seitens des Bauträgers mit der Betreuung beauftragt und umfasst das Leistungsverzeichnis folgenden Inhalt:

Menge	Leistung	
50 m ²	Rasenschnitt	12
50 m ²	Düngen	1
50 m ²	Vertikutieren	1
45 m ²	Jäten	4
100 m ²	Laubkehrung	1
100 m ²	Frühjahrskehrung	1
Saisonpauschale		€ 940,00

Die angegebene Stückanzahl versteht sich als Anzahl der Durchgänge per Anno.

Im Zuge dessen wurde die Fälligkeit der Betriebskostenabrechnung angesprochen. Gleichgültig zu welchem Zeitpunkt die Wohnung übernommen wurde, so ist das Ergebnis (Guthaben bzw. Nachzahlung) von jedem Eigentümer zu tragen, welcher zum Zeitpunkt der Fälligkeit Eigentümer der Wohnung ist.

Auf Wunsch der Eigentümergemeinschaft soll ein Angebot für eine PV Anlage eingeholt werden und anschließend mit den Miteigentümern über die Errichtung abgestimmt werden.

Die anwesenden Eigentümer wünschen die Übersendung des Wartungsplans, sowie das Leistungsverzeichnis des technischen Facility Managements. Die Hausverwaltung wird im Lauf des Monats November den Wartungsplan, sowie den Vertrag übermitteln. Es wird auf den Wartungsplan für das Jahr 2026 gewartet, so dass die vollständigen Unterlagen übermittelt werden können.

In der Vergangenheit wurde das technische Facility Management von der Firma Simacek durchgeführt. Der Wartungsplan für das Jahr 2024 wird dem Versammlungsprotokoll beigelegt.

Ebenso wird das Leistungsverzeichnis des technischen Facility Managements der Firma Simacek angeführt:



Leistung	Intervall
TÜV Überprüfung Aufzüge	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Wasserhauptabsperrereinrichtung inkl. Trinkwasseranalyse	4x jährlich
Wartung und Überprüfung Wasserentnahmestellen	4x jährlich
Wartung und Überprüfung Rückspülfilter	4x jährlich
Wartung und Überprüfung Enthärtungsfilter exkl. Material	4x jährlich
Blitzschutzbefund	Alle 3 Jahre
Wartung und Überprüfung Hauptverteiler	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Schleußenlüftung	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Müllraumlüftung inkl. Filter	1x jährlich
Überprüfung Leiter	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Sandkiste	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Heizkessel	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Pufferspeicher	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Expansionsgefäß	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Heizungspumpen	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Wärmepumpe	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Sumpfpumpe	1x jährlich

Es wird von diversen Mängeln innerhalb der Wohnungen berichtet. Ebenso wurden folgende Mängel auf den Allgemeinflächen genannt:

- Stiege 1: Riss Abgang im Keller
- Stiege 2: Stiegenhaus setzt sich
- Stiege 2: 2. OG kein Licht

Die Hausverwaltung merkt an, dass die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen nach erstmaligem Erwerb in den Verantwortungsbereich der jeweiligen Wohnungseigentümer fällt und die Hausverwaltung keine Rechtsstellung hierbei hat. Dennoch wird die Hausverwaltung sich stets bemühen, dass die Mängel auf den Allgemeinflächen dem Bauträger gemeldet werden, und wird dies bestmöglich auch nachverfolgen.

Die Gegensprechanlage beim Eingangsbereich weist insofern einen Fehler auf, als dass Top 2.2. und 2.3. vertauscht wurden. Es müsste somit die Beschriftung geändert werden. Die Hausverwaltung wird ein Elektrik Unternehmen mit der Behebung beauftragen.



Alle anwesenden Eigentümer wohnen auch tatsächlich vor Ort und sollen die Zustelladressen seitens der Hausverwaltung im System entsprechend geändert werden.

Es möge ein neuer Aushang mit den Kontaktdaten der Hausverwaltung angebracht werden. Die Hausverwaltung wird dem nachkommen.

Herr Zeilinger ersucht um Zusendung des Formulars für die Mailzustimmung, so dass die Kommunikation via Mail erfolgen kann.

Herr Sowa (Top 2.4.) meldet, dass nach wie vor keine Ummeldung bei der Firma ISTA erfolgte und er somit keine Rechnungen für die Heizkostenabrechnung erhält. Die Hausverwaltung wird dies durchführen und dem Eigentümer dabei in CC setzen. Es wird jedoch angemerkt, dass die Ummeldung von Energie etc. nicht Aufgabengebiet der Hausverwaltung ist. Dennoch wird die Hausverwaltung hier nun tätig werden und insbesondere den richtigen Stichtag bekannt geben.

Diverse anwesende Eigentümer haben Mahnungen seitens der Hausverwaltung erhalten, da die monatlichen Wohnbeitragsvorschreibungen fällig und unbeglichen sind. Im Zuge dessen wurde erkannt, dass manche Eigentümer auf ein falsches Konto, nämlich jenes der Miteigentümerin Donor Eins Immobilien GmbH und nicht auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft überwiesen haben. Die Hausverwaltung wird jedem Eigentümer nochmals die Vorschreibungen zusenden, welche die richtige Bankverbindung beinhaltet. Ebenso wird die Hausverwaltung den von den Miteigentümern geleisteten Zahlungen nachgehen und die Weiterüberweisung von der Donor Eins Immobilien GmbH auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft veranlassen. Im Anschluss und nach richtiger Verbuchung wird jedem Wohnungseigentümer ein Auszug aus dem jeweiligen Fibukonto übermittelt.

ISTA und Equans:

Im Zuge der Errichtung der Liegenschaft wurde seitens des Bauträgers ein Contracting Vertrag mit dem Unternehmen Equans abgeschlossen.

Der Contracting Vertrag ist den anwesenden Eigentümern bekannt und kann bei Bedarf von der Hausverwaltung übermittelt werden.

Für die Verrechnung und Erstellung der Heizkostenabrechnung (inkl. Wasser) wurde das Unternehmen ISTA Österreich GmbH beauftragt, welche die Wohnungen auch mit Zählern ausgestattet hat, so dass eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung ermöglicht wird.

Nicht Teil der Heizkostenabrechnung darf die Verrechnung des Grundpreises (Errichtung / Finanzierung) der Contracting Anlage sein. Dies wurde jedoch seitens Equans und ISTA in der Vergangenheit gemacht und wurde dies von Bewohnern der Liegenschaft angefochten. Dementsprechend mussten die Heizkostenabrechnungen neu aufgerollt



werden und hat nunmehr das Unternehmen Equans die Hausverwaltung mit hohen Rechnung für den Grundpreis (Errichtung / Finanzierung) konfrontiert. Diese Rechnungen werden dem Versammlungsprotokoll beigelegt.

Nunmehr werden der Wohnungseigentümergeinschaft folgende Kosten verrechnet:

Leistungszeitraum Mai 2023 – März 2025: 10.328,95 Euro zzgl. 20% USt. = 12.394,74 Euro

Die Hausverwaltung hat Equans kontaktiert und ersucht die Rechnung insofern zu korrigieren, als dass die Wohnungseigentümergeinschaft erst mit 01.01.2025 von der Verwaltung betreut wird und das Gebäude davor als Hausinhabung buchhalterisch geführt wurde. Der Rechtsvertreter von Equans hat am 03.11.2025 wie folgt geantwortet:

„Wie aus dem Grundbuchsregister hervorgeht, wurde das Wohnungseigentum und damit die Eigentümergeinschaft am 19.5.2023 begründet.

Zu diesem Zeitpunkt war die Anlage bereits in Betrieb und hat Energie an die WEG geliefert.

Aus diesem Grund hat unsere Mandantschaft die Rechnung richtigerweise nunmehr auf den Zeitraum Mai 2023 bis März 2025 ausgestellt (anbei).

Weiters schließen wir die Dauerrechnungen unserer Mandantschaft ab November 2024 und ab 1.8.2025 an.“

Die Dauerrechnung wird ebenfalls dem Protokoll beigelegt, sowie der im Schreiben erwähnte Grundbuchsregisterauszug.

Die Hausverwaltung wird daher einen weiteren Besprechungstermin mit den Miteigentümern einberufen um über die weitere Vorgehensweise zu sprechen, da die Zahlung der Rechnung in Frage gestellt wird.

Der Termin wird kurzfristig am Freitag den 14.11.2025 um 15.00 Uhr via Teams abgehalten und kann unter folgenden Zugangsdaten stattfinden:

[Jetzt an der Besprechung teilnehmen](#)

Besprechungs-ID: 364 539 436 982 36

Passcode: y9GT3bb7

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZmM2MWZiMDYtZTVkMi00M2QzLTk2ZDAtOWQwMzllMDU0Njhi%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22221060ef-ba84-4583-a4a3-0bd375c8e961%22%2c%22Oid%22%3a%226b3e5316-f83c-44ac-9d0d-4e5a5c0c53fb%22%7d

Die Hausverwaltung ersucht um Teilnahme aller Wohnungseigentümer.

Wir bedanken uns für die Teilnahme an der Versammlung!