

Protokoll

zu der am Freitag, den 04. November 2019 stattgefundenen ordentlichen
Eigentümerversammlung der Liegenschaft:
Residenz Drachenstein 419, 6311 Wildschönau

to the ordinary owners meeting on Friday, 04. November 2019
of the property:
Residence Drachenstein 419, 6311 Wildschönau

Ort: Dekker (Scheglaan 12, 2718 KZ, Zoetermeer)
Beginn: 20:00 Uhr

Top 1 – Begrüßung der Eigentümer - Welcome of the owners

Herr Schöffmann begrüßt die anwesenden Eigentümer, sowie die Herrn Mark Boogaard und Herrn Joren Exler als Vertreter der Firma Romex. Im Zuge dessen erfolgt eine kurze Erläuterung zum Übergang der Geschäftsführung von Herrn Muzak auf Herrn Schöffmann mit 01.04.2019. Herr Muzak wird dem Unternehmen auch noch für 2 Jahre als Berater zur Verfügung stehen. Des Weiteren bedankt sich Herr Schöffmann für die Einladung und die zahlreiche Teilnahme an der Versammlung.

Mr. Schöffmann welcomes the present owners, as well as Mr. Mark Boogaard and Mr. Joren Exler as representatives of Romex. In the course of this, a brief explanation will be given on the transfer of the management of Mr. Muzak to Mr. Schöffmann on 01.04.2019. Mr. Muzak will also be available to the company for two years as a consultant. Furthermore, Mr. Schöffmann thanks for the invitation and the numerous participation in the meeting.

Top 2 – Feststellung der Beschlussfähigkeit - Determination of quorum

Es wird festgestellt, dass insgesamt 71,25% der Anteile persönlich bzw. durch Vollmacht vertreten sind. Das heißt die Versammlung ist in allen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung beschlussfähig.

It is noted that a total of 71.25% of the shares are represented in person or by proxy. This means that the assembly has a quorum in all matters of ordinary administration.

Top 3 – Erläuterung der Aufgaben und Befugnisse einer Grundstücksverwaltung nach §28 und §29 WEG -

Explanation of the tasks and powers of a property management according to §28 and §29 WEG

Nachdem es in der Vergangenheit bei den Eigentümern zu Unklarheit der Aufgabenbereiche von Verwaltung und Betreiber gekommen ist, werden die Aufgabenbereiche der Verwaltung von Schöffmann erläutert. Dabei wird insbesondere erklärt, dass die Verwaltung ausschließlich für die sogenannten Allgemeinflächen zuständig ist und nicht für die Wohnungen und deren Erhaltung. Ausnahme davon ist, wenn die Wohnung einen ernsten Schaden aufweist, der für die Allgemeinfläche einen Folgeschaden bedeutet, dann ist die Verwaltung auch für die Behebung des Schadens innerhalb der Wohnung zuständig. (Beispiel Wasserschaden)

Die Abgrenzung zwischen der ordentlichen und der außerordentlichen Verwaltung im Wohnungseigentum wird durch die §§ 28 und 29 WEG geregelt. Diese Paragraphen sind maßgeblich für die Entscheidungsfindung innerhalb Ihrer Wohnungseigentumsanlage. Die Zuordnung einer Maßnahme zur ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung ist einerseits für die Voraussetzung und die Überprüfbarkeit von Beschlüssen, andererseits für die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters bedeutsam.

Die ordentliche Verwaltung obliegt dem bestellten Verwalter, der bis zu einer (nicht rechtswidrigen) Weisung durch Mehrheitsbeschluss nicht nur entscheiden darf, sondern dies auch durch Setzung entsprechender Maßnahmen tun muss, wenn eine Untätigkeit den Interessen der Gemeinschaft widersprechen würde. Den Miteigentümern steht es aber frei einzelne Angelegenheiten durch Mehrheitsbeschluss an sich zu ziehen und dem Verwalter verbindliche Weisungen zu erteilen.

Bei den folgenden Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen der ord. Verwaltung (§ 28 WEG):

1. Die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen.
2. Die Bildung einer angemessenen Rücklage (§ 31),
3. Die Aufnahme eines Darlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längerer als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung,
4. Die angemessene Versicherung der Liegenschaft,
5. Die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrags,
6. Die Bestellung und Abberufung eines Eigentümervertreters,
7. Die Erlassung und Änderung der Hausordnung,
8. Die Vermietung der verfügbaren allgemeinen Flächen der Liegenschaft, an eine Person, die nicht Wohnungseigentümer ist (nur sofern diese Fläche gesondert zugänglich oder nutzbar ist wie. z.B. Kellerraum, Abstellplatz)
9. die Aufkündigung der nach Z 8 geschlossenen Mietverträge und
10. Die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises.

Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG):

§ 29. (1) Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer,

Beispiele für außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen:

Änderung der Fassade, Aufstellen einer Wäschespinn im gemeinsamen Garten, Schaffung von Autoabstellplätzen im Hof, Einbau eines Aufzugs...

Weiters erklärt Schöffmann sogenannte Verfügungshandlungen, welche keine Verwaltungshandlungen darstellen und innerhalb der Gemeinschaft geklärt werden.

Verfügungshandlungen:

Die Eigentümergemeinschaft darf nur über Verwaltungshandlungen abstimmen, der Verwalter nur im Rahmen der ordentlichen Verwaltung entscheiden. Verfügungshandlungen sind insbesondere auch Änderungen an allgemeinen Teilen, die nur im Interesse eines einzigen Miteigentümers liegen:

Genehmigungspflichtig sind nach der Rechtsprechung das Anbringen einer Satellitenantenne am Dach oder an der Fassade, die Montage einer Außenwandtherme oder eines Klimagerätes an der Außenfassade und viele weitere. Derartige Verfügungshandlungen werden nicht von der Verwaltung abgestimmt oder zugesagt, sondern die jeweils ausführende Person hat im Eigeninteresse innerhalb der Gemeinschaft die Zustimmung einzuholen.

Zu diesem Agendapunkt wird ein Handout verteilt, welches die oben angeführten Aufzählungen enthält.

The demarcation between the ordinary and the extraordinary property management is regulated by the §§ 28 and 29 WEG i. d. F. 2002. Following, we may provide you with essential information that is relevant to the decision-making process within your property.

The administration is responsible for common interests in the use and maintenance of the property. The assignment of an action to ordinary or extraordinary administration is very important for understanding tasks and powers of the administration.

The following actions are actions of ord. administration (§ 28 WEG):

- 1. The proper maintenance of the general parts of the property including the structural changes that do not go beyond the maintenance purpose.*
- 2. The formation of an appropriate reserve fund (§ 31),*
- 3. The taking out of a loan to cover the costs not covered by the reserve fund*
- 4. The proper insurance of the property,*

5. *The appointment and removal of an owner representative,*
6. *The adoption and amendment of the house rules,*
7. *The rental of available general areas of the property, to a person who is not a homeowner*
8. *The termination of the rental agreements mentioned above.*
9. *The creation and stockpiling of an energy certificate.*

Actions of the extraordinary administration (§ 29 WEG):

The majority of the homeowners decide on changes to the general parts of the property, which go beyond the matters mentioned in § 28, such as useful improvements or other structural changes beyond the maintenance.

Examples could be:

Modification of the facade, installation of a clothes dryer in the common garden, creation of car parking spaces in the yard, installation of an elevator, conversion of oil heating to district heating ...

Acts of disposal (no administrative acts)

The community of owners may only vote on administrative acts, the administrators only decide on them within the framework of the ordinary administration. Acts of disposal are in particular also changes to general parts that are only in the interest of a single co-owner:

According to the case law, the installation of a satellite antenna on the roof or on the façade, the installation of an external wall thermal bath or an air conditioner on the external facade, housing a car parking space...

There is a handout give to the owners explaining this point of the agenda in detail.

TOP 4 - Entwicklung der Betriebskosten seit 2017

Herr Schöffmann verteilt ein Handout und bespricht die Zahlen mit den Eigentümern. Auffällig ist, das bis dato keine Grundsteuer verrechnet wurde. Aus der Aufstellung ist ersichtlich, dass insbesondere im Jahr 2017 die Kosten noch deutlich geringer ausgefallen sind, dies dürfte jedoch mit dem noch nicht gänzlich laufenden Betrieb zu tun haben.

Mr. Schöffmann distributes a handout and discusses the numbers with the owners. It is striking that so far no property tax was charged. The chart shows that, especially in 2017, the costs were significantly lower than in 2018, but this is likely to have something to do with the start of the operations in the early month of 2017.

Top 5 - Tatsächlich finanzielle Situation per 1.10.2019 im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2019 und Vorschau auf die Ergebnisse per Ultimo 2019 - Actual financial situation as of 1.10.2019 compared to the 2019 economic plan and preview of the results as of the end of 2019

Das verteilte Handout beinhaltet ebenso eine Aufstellung der bis Mitte/Ende Oktober entstandenen Kosten sowie eine Vorausschau bis Ende 2019. Aufgrund der vorliegenden Zahlen scheint es so als ob das Wirtschaftsjahr der WEG ausgeglichen beendet werden kann.

The distributed handout also includes a list of the costs incurred up to the middle / end of October as well as a forecast until the end of 2019. Based on the available numbers, it appears that WEG's financial year can be ended in a balanced manner.

Top 6 - Vorgeschlagener Wirtschaftsplan 2020 - Proposed economic plan 2020

Der Wirtschaftsplan 2020 sieht eine Indexierung der Kosten aus 2019 vor. Die vorgeschlagene Indexierung von Herrn Schöffmann ist 3%, wobei Hr. Hille anmerkt, dass der Reparaturfond noch erhöht werden sollte.

The 2020 economic plan provides for an indexation of the 2019 costs. The proposed indexing of Mr. Schöffmann is 3%, whereby Mr. Hille notes that the repair fund should be increased.

Top 7 - Vorgeschlagener Reparaturfondplan 2018 – 2035 - Proposed Repair Fund Plan 2018 - 2035

Herr Schöffmann verteilt dazu ein Handout welches die aktuelle Dotierung der Rücklage anführt sowie einen Vorschlag der Rücklagendotierung bis 2035. Die Kalkulation, welche ein Modell darstellt, um die zukünftigen Zahlungen abbilden zu können führt die möglichen Einnahmen durch die Rücklagendotierung an sowie erwartete regelmäßige Ausgaben für die Erhaltung. Die Differenz dieser Beträge ergibt die Ansparung, welche für folgende wiederkehrende Arbeiten gedacht wären:

- Malerarbeiten an den Holzteilen der Fassade alle 7-10 Jahre (ca. 30.000 – 40.000€)
- Malerarbeiten im Innenbereich alle 5-7 Jahre (ca. 30.000€)
- Update der Brandmeldeanlage alle 10 Jahre (ca. 5000€)
- Kauf einer Schneefräse alle 10 Jahre (ca. 5000€ - 10.000€)
- Erneuerung der Sauna alle 10 Jahre (ca. 10.000€)
- Erneuerung des Whirlpools alle 10 Jahre (ca. 10.000€-20.000€)

- Instandhaltung des Daches kann noch nicht abgeschätzt werden
- Instandhaltung des Zufahrtbereiches kann noch nicht abgeschätzt werden

Die Eigentümer beschließen ohne Gegenstimme, dass die Verwaltung einen Sachverständigen für ein Gutachten betreffend des Erhaltungszustandes beauftragen und einen Investitionsplan für die nächsten 20 Jahre erstellen soll. Das Angebot des Sachverständigen wird Mr. Hille und Mr. Van der Drift übermittelt, diese erhalten im Rahmen der Versammlung einen Rahmen von 2000€ zur Auftragsvergabe. Aufgrund des Gutachtens soll sodann die Rücklage angepasst werden, wobei besprochen wird, dass trotzdem bereits für 2020 die Rücklage auf die im Plan vorgeschlagenen 0,25€/WE-Anteil angepasst wird.

Mr. Schöffmann distributes a handout that mentions the current allocation of the reserve and a proposal for the reserve deposit until 2035. The calculation, which is a model to depict the future payments, mentions the potential income from the reserve fund and shows the expected expenses for maintenance. The difference between these amounts gives the savings that would have been intended for the following recurring work that should be done in different intervals:

- *Painting on the wooden parts of the façade every 7-10 years (about 30,000€ - 40,000 €)*
 - *Interior painting every 5-7 years (about 30.000 €)*
 - *Update of the fire alarm system every 10 years (about 5000 €)*
 - *Buy a snowblower every 10 years (about 5000 € - 10.000 €)*
 - *Renewal of the sauna every 10 years (about 10.000 €)*
 - *Renewal of the whirlpool every 10 years (about 10.000 € -20.000 €)*
-
- *Maintenance of the roof cannot yet be estimated*
 - *Maintenance of the access area cannot yet be estimated*

The owners decide unopposed that the administration should appoint an expert for an opinion on the state of the maintenance and an investment plan for the next 20 years. The expert's request will be sent to Mr. Hille and Mr. Van der Drift, who will receive a € 2,000 contract award within the framework of the assembly. Based on the report, the reserve fund is then to be adjusted, whereby it is discussed that the reserve will nevertheless be adjusted to the 0.25 € / WE - share proposed in the plan as early as 2020.

Top 8 – Wiederwahl der Eigentümervertreter für die nächsten zwei Jahre - Re-election of the owners' representatives for the next two years

Die Eigentümer entscheiden, dass für die nächsten beiden Jahre Mr.Hille und Mr. Van der Drift die „Kascomissie“ bilden. Mr Korevaar erklärt sich bereit für 2021 zur Wahl zu stehen.

The owners decide that Mr.Hille and Mr. Van der Drift will form the "Kascomissie" for the next two years. Mr Korevaar agreed to stand for election in 2021.

Top 9 – Bauangelegenheiten - construction matters

Die beiden in der Agenda aufscheinenden Themen wurden im Vorfeld mit dem Betreiber der Immobilie geklärt und sind nicht mehr Thema der Besprechung

The two topics in the agenda were clarified in advance with the operator of the property and are no longer the topic of the meeting

Top 10 – Allfälliges – any other

Ein Eigentümer ist interessiert ob in Österreich die Verpflichtung zur Installation einer Solaranlage ein Thema ist. Herr Schöffmann erklärt, dass dies aktuell in der Regierung nicht besprochen wurde, es aber Förderungen für die Installation gibt, diese kommt allerdings vom Bund (Tirol) und nicht vom Land (Österreich).

Nachdem es keine weiteren Fragen gibt, bedankt sich Schöffmann für die zahlreiche Teilnahme und beendet den Teil der Hausverwaltung um 21:30. Das Wort wird daraufhin an Joren Exler von ROMEX übergeben.

An owner is interested in whether in Austria the obligation to install a solar system is an issue. Mr. Schöffmann explains that this has not been discussed in the government at the moment, but there are subsidies for the installation, which comes from the federal government (Tyrol) and not from the state (Austria).

After there are no further questions, Schöffmann thanks for the numerous participation and ends the part of the property management at 21:30. The word is then handed over to Joren Exler from ROMEX.

Saalfelden, am 05.11.2019

Rechtsmittelbelehrung

Gemäß § 24 Abs. 5 WEG 2002 steht jedem Eigentümer das Recht zu, Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft innerhalb eines Monats bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, innerhalb 3 Monaten bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlen der erforderlichen Mehrheit beim Außerstreitgericht anzufechten. Der Fristenlauf beginnt mit dem Versand des Protokolls (Datum des Poststempels) zu laufen.