

**Protokoll zur Eigentümerversammlung  
für die Liegenschaft  
1110 Wien, Kaiser-Ebersdorfer Straße 208 Stg. 10-15  
vom 17.11.2022**

**Pfarr St.Klemens, 1110 Wien, Simmering, Meidlgasse 19**

Beginn: 18:00 Uhr



Anwesende EigentümerInnen:	Anteile lt. Grundbuch / lt. Parifizierung
Herr Amon Michael	64 / 5402
Dabic Gordana, Dabic Milenko	111 / 5402
Frau Davidek Martha	77 / 5402
Eibensteiner Katharina, MSc., Eibensteiner MMag. Christoph	80 / 5402
Kuras Justine, Kuras Peter	91 / 5402
Frau Machek Dorothea	79 / 5402
Mujagic Jasmina, Mujagic Dipl. Ekon. Enes	79 / 5402
Österreicher DI (FH) Sabine, Österreicher DI (FH) Dietmar	108 / 5402
Herr Paleczek Martin	73 / 5402
Frau Pfeiffer Barbara	64 / 5402
Rohrbach Jana, Rohrbach Leon	46 / 5402
Frau Schlapfer Ingeborg	79 / 5402
Frau Schweitzer Irene	79 / 5402
Frau Tegeltija Olivera	79 / 5402
Thurner Margot, Thurner DI Dr. Martin	96 / 5402
Herr Trinkl Ulrich	91 / 5402

Anwesend: 1296 / 5402 Liegenschaftsanteile (23,99 %)

Bevollmächtigt:	Anteile lt. Grundbuch / lt. Parifizierung
Frau Buczolic Theresia (vertreten durch Peter Kuras)	91 / 5402
Hennigler Ingrid, Bauer Dipl.Ing. Wolfgang (vertreten durch Ingeborg Bauer)	102 / 5402
Regine Artner, Dr. Christoph Dobes, Vft. (vertreten durch Peter Kuras)	74 / 5402
Schachner Ursula, Koller Veronika (vertreten durch Peter Kuras )	65 / 5402
Frau Timar Sabine (vertreten durch Peter Kuras)	97 / 5402
Herr Topi Geraldo (vertreten durch Martha Davidek)	99 / 5402
Frau Wagner Angela (vertreten durch Anna Klaus)	81 / 5402

Durch Vollmacht ausgewiesen: 609 / 5402 Liegenschaftsanteile (11,27 %)

*Hinweis: Im Protokoll werden nur jene Personen angeführt, welche als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind oder eine gültige Vertretungsvollmacht eines Wohnungseigentümers vorlegen. Bei Eigentümerpartnerschaft können Anteile nur dann gewertet werden, wenn beide Unterschriften oder eine Vertretungsvollmacht des anderen Partners vorliegt.*

Anwesend bzw. stimmberechtigt waren daher 35,26 % der WohnungseigentümerInnen gerechnet nach den Liegenschaftsanteilen.

Für die Hausverwaltung: Herr Buczolic, BA

## Tagesordnung

### 1. Eröffnung und Begrüßung

Hr. Buczolic B.A. begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und bedankt sich für das Erscheinen.

Protokoll Eigentümerversammlung vom 17.11.2022



BRT-220001957

Seite 1 von 4

Hr. Buczolic B.A. verweist darauf, dass es sich bei den im Protokoll angegebenen Preisen jeweils um Nettopreise (exkl. USt) handelt.

In Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Protokoll am schwarzen Brett ausgehängt.

## 2. Stand der Reparaturrücklage und laufende Verwaltung

Der Stand der allgemeinen Reparaturrücklage beträgt per 15.11.2022 ca. € 80.000,00 bei einer monatlichen Dotierung von € 5.900,01.

Hr. Buczolic berichtet, dass dies nicht der tatsächliche Reparaturrücklagenstand ist, da die thermische Sanierung noch nicht durch den Wohnfonds Wien endabgerechnet wurde, weil die Montage des Sonnenschutzes noch nicht bei allen Wohnungen erfolgte.

**Geplante Instandhaltungen 2022:** Auf Stiege 11 Top 07 muss noch das alte Dachflächenfenster erneuert und der Sonnenschutz montiert werden.

## 3. Stand Thermische Sanierung Information

Hr. Buczolic berichtet, dass die thermische Sanierung bis auf die Montage des Sonnenschutzes abgeschlossen ist.

Hr. Buczolic bedankt sich auch im Namen der ÖBA und Fa. Rohacek & Häusler GmbH (Generalunternehmer) für die gute Zusammenarbeit während der Sanierungsphase. Auch der Wohnfonds Wien hat bei der Abnahme nur lobende Worte gefunden.

Hr. Buczolic berichtet, dass die Sanierung etwas teurer geworden ist, da mehr Maßnahmen, welche nicht geplant waren umgesetzt wurden.

- Stg. 13 + 15 wurden die Trockenräume gedämmt und saniert
- Stg. 14 Top 9 neue Dachflächenfenster
- Montage von Außenjalousien bei allen Dachgeschoßwohnungen (Dachflächenfenster)
- Es wurden alle Loggien- und Terrassengeländer gestrichen inkl. Verkleidung
- Bei manchen Wohnungen wurden bei den Loggien- bzw. Terrassengeländer zusätzliche Steher eingebaut, da einige Steher schon angerostet waren.
- Müllplatz: alle Stiegen bekommen Sichtschutzwände - die Arbeiten werden demnächst ausgeführt.

### Folgende Rechnungen wurden bereits gelegt:

- SR: Rohacek & Häusler: € 674.962,56
- SR: Fa. Weinzettl (Fenster) € 106.275,00 aufgrund der Verzögerung wurde die Pönale einbehalten.
- SR: Fa. Juric GmbH (Sonnenschutz Dachflächenfenster): € 19.300,00
- Fa. Vitula (Maler): ca. € 18.500,00
- Fa. Stef (Elektriker): ca. € 40.000,00
- Fa. Valenta (Gärtner): € 12.000,00

Wenn vom Wohnfonds Wien der Schlussprüfbericht (Endabrechnung) übermittelt wird, erhalten anschließend alle Eigentümer eine Gesamtkostenaufstellung inkl. erhaltener Förderung.

### Sonnenschutz:

Hr. Buczolic berichtet, dass noch bei ein paar Wohnungen der Sonnenschutz fehlt. Dieser wird auf jeden Fall montiert. Leider hat es bei Fa. Weinzettl einen Betreuerwechsel gegeben und die damals übermittelten Unterlagen von den Eigentümern sind verloren gegangen. Aus diesem Grund hat sich Hr. Porstner (Fa. Weinzettl) bereit erklärt bei der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Alle anwesenden Eigentümer welche noch keinen Sonnenschutz haben bzw. die Sonderwünsche nicht ausgeführt wurden, haben Hr. Porstner ihre Kontaktdaten gegeben. Hr. Porstner wird in den nächsten 2 Wochen mit den Eigentümern Kontakt aufnehmen und alle offenen Punkte besprechen bzw. abarbeiten. Alle Eigentümer welche nicht an der Versammlung teilgenommen haben und noch keinen Sonnenschutz erhalten haben, sollen bitte Hr.

Porstner ein Mail schicken: pepo@weinzetl.at. Eigentümer, welche kein Email haben, sollen bitte Hrn. Buczolich: 01 486 06 08 DW 32 kontaktieren.

Hr. Porstner hat sich als Ziel gesetzt, dass der Sonnenschutz in allen Wohnungen bis Ende Februar 2023 montiert ist.

Sind neue Fensterängel aufgetreten, bitte direkt Hrn. Buczolich verständigen: office@wevig.at.

#### **Bundesförderung:**

Aufgrund der Deckelung der maximalen Förderung mit € 3.000 für die Baukosten entsprechen die zuerkannten Beträge nicht dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Um die Kostentragung im Verhältnis der Liegenschaftsanteile zu gewährleisten, wird die gesamte Fördersumme im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf alle Miteigentümer aufgeteilt und pro Einheit erhaltene Förderung in Abzug gebracht, d.h

- Eigentümer größerer Wohnungen haben aufgrund der Deckelung die Differenz zur anteiligen Fördersumme aufzuzahlen.
- Eigentümer die keine Förderung eingereicht haben, müssen die anteilige Fördersumme zur Gänze nachzahlen.
- Eigentümer kleinerer Wohnungen erhalten aufgrund der Aufteilung nach Miteigentumsanteilen eine Rückzahlung.

#### **Darlehensstilgung:**

Die 1. Tilgung des aufgenommenen Gemeinschaftsdarlehens beginnt am 05.06.2023.

## **4. Parplatzvermietung Information/Diskussion**

Aktuell werden die Stellplätze jährlich neu vergeben. In den letzten Jahren hat es kaum Eigentümerwechsel gegeben, berichtet Hr. Buczolich. Jedes Jahr muss zusätzlich ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden und dieser muss auch vergibt werden.

Aufgrund der neuen Parksituation im 11. Bezirk - Parkpickerl, werden die Stellplätze ab 2023 befristet auf 3 Jahre vermietet, damit man als Eigentümer eine längerfristige Sicherheit bezüglich Parkplatzbenützung hat.

Hr. Buczolich berichtet, dass auch erstmalig auf Stiege 1-9 die Parkplätze vermietet werden.

**Bitte daher nicht mehr bei Stiege 1-9 parken.**

## **5. Allfälliges**

#### **Hunde in der Liegenschaft:**

Eigentümer beschwerten sich, dass regelmäßig Hundebesitzer mit ihren Hunden in der Liegenschaft "Gassi" gehen. Dies ist verboten. Diesbezüglich wird es auf allen Stiegen einen Aushang geben.

#### **WEG Novelle 2022**

Hr. Buczolich berichtet, dass es seit 01.01.2022 eine WEG Novelle gibt.

Folgende Punkte sind interessant:

**monatliche Dotierung der Reparaturrücklage:** Die monatliche Dotierung der Reparaturrücklage beträgt lt. Ausstattungskategorie D € 0,90/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

**Beschlüsse:** In Zukunft reichen alternativ bei Beschlüssen, eine Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, berechnet auf die Verhältnisse der Miteigentumsanteile, sofern diese Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreicht.

#### **Kellerlicht**

Eigentümer berichten, dass das Kellerlicht regelmäßig vergessen wird abzdrehen, genauso wird die Kellertüre nicht versperrt.

### **Waschküche, Trockenraum, Hausbesorgerwohnung**

Da es keinen Fahrradraum gibt, spricht eine Eigentümerin die Umwidmung der Waschküche bzw. Trockenraumes an, dass dieser als Fahrradraum benützt werden kann.

Hr. Buczolicz fügt hinzu, dass der Trockenraum bzw. Waschküche zur Bauausstattung gehört. Für eine Umwidmung wird eine 100% Zustimmung benötigt.

Genauso möchte gerne die Eigentümerin den Verkauf der Hausbesorgerwohnung ansprechen. Für einen Verkauf der Hausbesorgerwohnung benötigt man auch die 100% Zustimmung aller Eigentümer.

Sie möchte gerne eine Umfrage starten, wie die anderen Eigentümer zu diesem Thema denken. Wenn Interesse besteht, bitte an [office@wevig.at](mailto:office@wevig.at), schreiben.

### **Balkon- bzw. Loggia Geländer**

Im Zuge der thermischen Sanierung wurde festgestellt, dass die Geländer nicht mehr 100% in Ordnung sind und den bautechnischen Anforderungen entsprechen. Deshalb wurden bei einigen Geländern - Steher eingebaut. Eigentümer sollen bitte regelmäßig die Geländer auf Rost kontrollieren und umgehend die Hausverwaltung verständigen.

Die Balkongeländersanierung in der kompletten Liegenschaft wird das nächste große Projekt sein, berichtet Hr. Buczolicz.

Nachdem keine weiteren Themen angesprochen sowie keine weiteren Wortmeldungen seitens der Anwesenden ausgesprochen werden, bedankt sich Herr Bernhard Buczolicz, BA für das Erscheinen und die angeregten Diskussionen und schließt die Eigentümerversammlung.

Ende 19:15 Uhr

Dieses Schriftstück stellt kein Wortprotokoll, sondern eine sinngemäße Wiedergabe der Inhalte dar.