

**Protokoll zur Eigentümerversammlung
für die Liegenschaft
1110 Wien, Sellergasse 3
vom 24.10.2023**



im Pfarrsaal der Pfarre St. Clemes, 1110 Wien, Meidlgasse 19

Beginn: 18:00 Uhr

Anwesende EigentümerInnen:

Anteile lt. Grundbuch /
lt. Parifizierung

Frau Alimany Ramos Vanessa	96 / 3777
Herr Fasching Christian	89 / 3777
Frau Dus Marzena	90 / 3777
Frau Kranzer Sandra	87 / 3777
Lauss Sarah, Kaiser Wolfgang	128 / 3777
Frau Sander Erika	68 / 3777
Frau Sukic Ljubinka	70 / 3777
Frau Liedl Elisabeth	118 / 3777
Herr Weninger Günther	63 / 3777
Frau Dus Marzena	7 / 3777
Frau Kranzer Sandra	7 / 3777
Lauss Sarah, Kaiser Wolfgang	7 / 3777
Herr Fasching Christian	7 / 3777
Frau Sander Erika	7 / 3777
Herr Weninger Günther	7 / 3777
Frau Liedl Elisabeth	12 / 3777

Anwesend: 863 / 3777 Liegenschaftsanteile (22,85 %)

Bevollmächtigt:

Anteile lt. Grundbuch /
lt. Parifizierung

Frau Mag. Gebhart Christa (vertreten durch Magdalena Stangl)	67 / 3777
Frau Kotyczka Elfi (vertreten durch Wolfgang Peierl)	71 / 3777
Frau Mag. Gebhart Christa (vertreten durch Magdalena Stangl)	7 / 3777
Frau Kotyczka Elfi (vertreten durch Wolfgang Peierl)	7 / 3777

Durch Vollmacht ausgewiesen: 152 / 3777 Liegenschaftsanteile (4,02 %)

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 26,87 % 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. Hr. Buczolic stellt Dr. Wittmann von der Familienwohnbau vor, welcher aktuell die noch offenen Gewährleistungsmängel bearbeitet.

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 an alle Wohnungseigentümer übermittelt und am schwarzen Brett bzw. Schaukasten der Liegenschaft ausgehängt.

2. Stand der Reparaturrücklage und laufende Verwaltung

Der Stand der allgemeinen Reparaturrücklage beträgt per 20.10.2023 € 28.000,00 bei einer monatlichen Dotierung von € 1.827,57.

Hr. Buczolic berichtet, dass aktuell keine weiteren Instandhaltungsmaßnahmen geplant sind.

WEG Novelle 2022

Hr. Buczolic 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/m² Wohnnutzfläche. Wobei aber zusätzlich gesagt werden muss, dass der monatliche Dotierungsbetrag der Mindestrücklage von derzeit 90 Cent (Stand 2023) einer gesetzlichen Valorisierungsregel unterliegt. Ab 01.01.2024 wird die Mindestdotierung erstmalig nach dem VPI angepasst.

Hr. Buczolic berichtet, dass aktuell 50cent/m² angespart werden. Hr. Buczolic schlägt vor, dass die Reparaturrücklage in 2 Etappen angehoben wird. 2024 auf 70cent/m² und 2025 auf 90cent/m².

Alle anwesenden Eigentümer sind damit einverstanden.

Beschlüsse: In Zukunft reicht 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.

Stromtankstelle

Vor der WEG Novelle musste ein Eigentümer, wenn er eine Stromtankstelle fürs Langsamladen in der Garage montieren wollte, die Zustimmung von allen Eigentümern einholen. In Zukunft reicht die schriftliche Verständigung. Wenn 2 Monate nach Zustellung kein Einspruch erfolgt, dann gilt ein solches *"Schweigen als Zustimmung"*.

Miete Heiz-/Warmwasserzähler

Hr. Buczolic berichtet, dass es ein OGH Urteil gibt, dass die Miete der Zähler nicht mehr bei den Heizkosten verrechnet werden darf, sondern muss dies über die Reparaturrücklage abgewickelt werden.

3. Stand offene Gewährleistungsmängel Information/Diskussion

Lüftungsanlage - aktueller Stand

Herr Wittmann berichtet den Eigentümern, dass die Familienwohnbau vom beauftragten Sachverständigen Dr. Kunesch unterstützt wird.

Herr Wittmann berichtet, dass es in letzter Zeit einige Störmeldungen gegeben hat. In 2 Anlagen wurden die Regler vor ca. 2 Monaten getauscht. Seitdem sind keine Störungsmeldungen aufgetreten. Der 3. Regler wurde noch nicht getauscht, da dieser bisher einwandfrei funktionierte.

Hr. Weninger berichtet, dass die Gewährleistung seitens Bauträger bis 2025 verlängert wurde. Um herauszufinden ob die Lüftungsanlage aufgrund der Eingriffe einwandfrei funktioniert, benötigt man tiefe Temperaturen und im Sommer hohe Temperaturen.

Solange Mängel bestehen wird die Gewährleistung verlängert, berichtet Hr. Buczolic.

Ab der letzten Mängelbehebung, soll die Gewährleistung auf 3 Jahre verlängert werden. Herr Wittmann wird dies hausintern weitergeben.

Laubengang Beleuchtung

Eigentümer berichten, dass in regelmäßigen Abständen im 2. Stock im Laubengang 2 Leuchten defekt sind. Dies wurde bereits während der Gewährleistung beanstandet.

Herr Wittmann wird von Hrn. Buczolic alle Unterlagen diesbezüglich erhalten, und dies mit Fa. Rhomberg besprechen.

Nachtrag: Am 25.10 wurden die Unterlagen übermittelt.

Garagentor

Seit der Übergabe der Liegenschaft bemängelt der Sachverständige Hr. Riedmüller Ausführungsfehler. Am 02.10 fand ein Termin mit Fa. Blasl, Fa. Rohmberg und der Familienwohnbau vor Ort statt. Herr Wittmann hat Hrn. Buczolic bestätigt, dass alle angeführten Mängel in angemessener Frist behoben werden.

Terrassensanierung

Auf Top 40 wurde die Terrasse aufgrund eines darunter liegenden Wassereintritts saniert. Es ist gerade in Klärung, ob es sich um einen versteckten Baumangel handelt, berichtet Herr Wittmann.

4. Allfälliges

Gegensprechanlage

Top 10 berichtet, dass Ihre Glocke nicht geht.

Nachtrag: Am 15.11 wurde Fa. Stef beauftragt.

Außenbeleuchtung

In der Mühsangergasse geht die Außenbeleuchtung nicht

Nachtrag: Am 16.11 wurde Fa. Stef verständigt.

Haus Elektrik

Anwesende Eigentümer schlagen vor, dass die komplette Elektrik vom Bauträger überprüft wird, da dauernd Störungen auftreten.

Hr. Buczolic wird Herrn Wittmann alle Mails und Berichte zukommen lassen, da bereits bei Übergabe der Liegenschaft im Bereich Mühsangergasse alle Leuchten getauscht wurden. All diese Unterlagen kennt Herr Wittmann nicht, da er erst seit ca. 1 Jahr die Abwicklung der Gewährleistungsmängel übernommen hat. Herr Wittmann fügt hinzu, er wird sich darüber ein Bild machen und weiter verfolgen.

Wartung Heizzentrale:

Da die Eigentümer mit der Wartungsleistung mit Fa. Zoppoth unzufrieden sind, soll ab 2024 Fa. Equans mit der Wartung beauftragt werden. Außer die Lüftungsanlage, diese bleibt weiterhin bei Fa. Zoppoth, aufgrund des Gewährleistungsmangels.

Nachtrag: Am 25.10 wurde Fa. Zoppoth gekündigt und am 15.11 hat Fa. Equans ein adaptiertes Angebot übermittelt, welches demnächst beauftragt wird.

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

Ende 19:10 Uhr

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