

**Protokoll zur Eigentümerversammlung  
für die Liegenschaft  
1110 Wien, Kaiser-Ebersdorfer Straße 208 Stg. 10-15  
vom 22.10.2024  
Pfarre St.Klemens, 1110 Wien, Meidlgasse 19**



Beginn: 18:00 Uhr

Anwesende EigentümerInnen:	Anteile lt. Grundbuch / lt. Parifizierung
Frau Tegeltija Olivera	79 / 5402
Österreicher DI (FH) Sabine, Österreicher DI (FH) Dietmar	108 / 5402
Dabic Gordana, Dabic Milenko	111 / 5402
Frau Schlapfer Ingeborg	79 / 5402
Frau Schweitzer Irene	79 / 5402
Frau Grabmayer Elisabeth	61 / 5402
Frau Schwarzinger Vanessa	79 / 5402
Herr Amon Michael	64 / 5402
Frau Pfeiffer Barbara	64 / 5402
Kuras Justine, Kuras Peter	91 / 5402
Herr Nebel Thomas	56 / 5402
Serban Gabriela, Serban Paul Cristian	78 / 5402
Musiejovsky Laszlone, Musiejovsky DI Laszlo	95 / 5402
Herr Paleczek Martin	73 / 5402
Herr Trinkl Ulrich	91 / 5402
Frau Awan Samia	104 / 5402
Herr Jagudaev Shlomo Sergey	99 / 5402
Herr Schulak Maximilian	78 / 5402
Frau Davidek Martha	77 / 5402
Schachner Ursula, Koller Veronika	65 / 5402
Frau Machek Dorothea	79 / 5402
Herr Heggenberger Harald	77 / 5402
Frau Davidek Martha	0 / 5402
Herr Amon Michael	0 / 5402
Herr Jagudaev Shlomo Sergey	0 / 5402

Anwesend: 1787 / 5402 Liegenschaftsanteile (33,08 %)

Bevollmächtigt:	Anteile lt. Grundbuch / lt. Parifizierung
Frau Wagner Angela (vertreten durch Herr Klaus K.)	81 / 5402
Frau Timar Sabine (vertreten durch Herr Peter Kuras)	97 / 5402
Hennigler Ingrid, Bauer Dipl.Ing. Wolfgang (vertreten durch Frau Ingeborg Bauer)	102 / 5402
Regine Artner, Dr. Christoph Dobes, Vift. (vertreten durch Frau Agnes Dobes)	74 / 5402
Frau Wagner Angela (vertreten durch Herr Klaus K.)	0 / 5402

Durch Vollmacht ausgewiesen: 354 / 5402 Liegenschaftsanteile (6,55 %)



*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 39,63 % der WohnungseigentümerInnen gerechnet nach den Liegenschaftsanteilen.

Für die Hausverwaltung: Herr Buczolich, BA

## Tagesordnung

### 1. Eröffnung und Begrüßung

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

Hr. Buczolich 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 21.10.2024 ca. € 94.500,00 bei einer monatlichen Dotierung von € 5.900,01. Zusätzlich werden monatlich durch die Parkplatzvermietung € 835,80 und für die Vermietung der Hausbesorgerwohnung € 305,34 eingenommen.

Heuer wird noch auf allen Stiegen die Elektrosteigleitung lt. ÖNROM 8001 durch Fa. Stef-Elektrotechnik überprüft.

2027 findet wieder die G10 Gasleitungsüberprüfung statt.

Bis auf weiteres sind keine weiteren Instandhaltungen geplant, berichtet Hr. Buczolich.

### 3. Bericht Endabrechnung Thewosan Sanierung Information

Hr. Buczolich berichtet, dass mit Anfang 2024 die Endabrechnung der thermischen Sanierung beim Wohnfonds Wien abgeschlossen wurde. D.h die komplette Förderung wurde ausbezahlt, das Baukonto geschlossen und mit Juni 2024 wurde die damals aufgenommene Zwischenfinanzierung an die Bank zurückbezahlt.

Vorgestellt wurde das Projekt im Jahr 2018 mit Gesamtbaukosten von **€ 840.789,00**

Während der Sanierung wurden zusätzlich u.a. folgende Leistungen durchgeführt:

- Alle Wohnungen und Dachgeschosswohnungen wurden mit einem Sonnenschutz ausgestattet.
- Die Balkongeländer bzw. Verkleidungen wurden gestrichen.
- Elektrikerkosten im Zuge der Kellerdeckendämmung und Montage einer neuen Außenbeleuchtung
- Sanierung der Trockenräume im Dachgeschoß

Somit wurde diese Sanierung mit **€ 992.994,96** abgerechnet.

#### **Folgende Fördersumme wurde ausbezahlt:**

Wohnfonds Wien:	€ 188.820,00
MA 50 (Sonnenschutz):	€ 36.201,00
Sanierungsscheck:	€ 183.000,00

Bei der Volksbank Wien wurde ein Gemeinschaftsdarlehen mit einem FIX Zinssatz von 1,75% aufgenommen. Darlehenslaufzeit ist bis 05.06.2037.

Halbjährlich (im Jänner und Juni) werden € 21.015 getilgt. Die aktuelle aushaftende Darlehenssumme beträgt € 472.341,31.

Hr. Buczolic betont, dass die Sanierung seitens Eigentümergeinschaft zum richtigen Zeitpunkt abgestimmt und durchgeführt wurde, da die Baukosten um ca. 40% gestiegen sind und der aktuelle Zinssatz für ein Darlehen liegt bei 4%.

#### **4. Allfälliges**

##### **Stg 13 - 15 Sammelkamin:**

Ein anwesender Eigentümer spricht die Sammelkamine auf diesen Stiegen an. Da die meisten eingebauten Thermen schön langsam das Lebensalter erreicht haben, möchte er wissen wie mit diesem Thema umgegangen wird. Hr. Buczolic berichtet, wenn es Sammelkamine gibt, dann muss bei einer Heizungsumstellung auf ein Brennwertgerät umgerüstet werden, da dies auch die meisten Rauchfangeherer vorschreiben. Zusätzlich muss in den Kaminen ein Polokalrohr eingezogen werden. Es müssen aber alle Wohnungen, welche auf diesem Strang hängen, die Therme erneuern. Hr. Buczolic wird sich noch beim Rauchfangeherer Schäffler erkundigen.

*Nachtrag: Rauchfangeherer Schäffler hat telefonisch bestätigt, dass es kein Problem ist, eine Ersatztherme zu finden und wieder einzubauen. Er schreibt nicht vor, dass auf ein Gasbrennwertgerät umgerüstet werden muss.*

##### **Montage Klimagerät:**

Lt. aktueller WEG Novelle, benötigt man für die Montage einer Klimaanlage die Freigabe von der Baupolizei, dies wäre der baurechtliche Part. Zusätzlich müssen alle Eigentümer schriftlich zustimmen, dies wäre der zivilrechtliche Teil.

Anbei ein aktueller Link von der Baupolizei für ein Bauansuchen für Klima-, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-p61-anlagen.pdf>

##### **Baum:**

Auf Stiege 10 steht ein Baum schief.

*Nachtrag: Am 30.10 wurde Fa. Valenta verständigt.*

##### **Stiege 13 - Gehtüre:**

Die Gehtüre scheppert sehr laut.. Der Schlosser soll sie neu einstellen.

*Nachtrag: Am 30.10 wurde Fa. KLB verständigt*

##### **Laubsauger:**

Die Hausbetreuerin Frau Dabic muss im Herbst das komplette Laub händisch entfernen. Ein anwesender Eigentümer schlägt vor, ob man nicht einen Laubsauger oder eine ähnliche Gerätschaft anschaffen kann, damit die Arbeit erleichtert wird. Im Gerätekommerl wäre noch Platz.

Alle anwesenden Eigentümer waren für diesen Vorschlag einverstanden.

Hr. Buczolic wird sich beraten lassen, welches das geeigneteste Hilfsmittel wäre.

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 18:45 Uhr

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