



An die
Eigentümergeinschaft
Zenswegerstraße 10 a-d
9300 St. Veit/ Glan

Poggersdorf am 13.02.2026

**Betrifft: Liegenschaft 9300 St. Veit/ Glan, Zenswegerstraße 10a-d
Niederschrift zur Eigentümerversammlung vom 29.01.2026**

Sehr geehrte Wohnungseigentümer,

hiermit dürfen wir Ihnen das Protokoll zur oben angeführten Eigentümerversammlung, mit der Bitte um Kenntnisnahme, übermitteln.

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Melanie Marbek und Herr Philip Aicher begrüßen die anwesenden Eigentümer und stellen die Beschlussfähigkeit wie folgt fest: 90% der Miteigentümer, gerechnet nach den Parifizierungsanteilen sind für die WEG Zenswegerstraße 10 a-d, anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten. Die Eigentümergeinschaft ist demnach beschlussfähig.

2. Information über die Verwalterübergabe

Es wurden von der Vorverwaltung 4 Ordner mit Unterlagen der WEG an die neue Hausverwaltung übergeben. Der Rücklagenstand zum 31.12.2025 beträgt EUR 41.024,00 und wurde von der STIG bereits auf das neue Konto der WEG überwiesen. Im Normalfall sollte die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2025 von der STIG erstellt und von der Melamar GmbH an die Eigentümer ausgesendet werden. Wenn dazu neue Details bekannt sind, wird sich die Hausverwaltung bei den Eigentümern melden.

3. Besprechung der Professionistenliste:

Die **Stiegenhausreinigung** findet wöchentlich statt. Die Eigentümer scheinen mehrheitlich mit der Qualität der Reinigung nicht zufrieden zu sein, so wird unter anderem der Müllraum nie gesäubert. Die Hausverwaltung wird Angebote von anderen Firmen einholen und gegebenenfalls die Reinigungsfirma wechseln. Bei den Reinigungstätigkeiten sollte auch die Reinigung der Vordächer 1x jährlich inkludiert sein.

WEG Zenswegerstraße 10 a-d, 9300 St. Veit an der Glan
p.A. Melamar GmbH
Wirtschaftspark 9, 9130 Poggersdorf
Telefon: 0676 / 84505065
Email: office@melamar-immo.at

Grünpflege: Die Beete, Hecken und der Hang sollen 2x jährlich von einer Fachfirma bearbeitet werden.

Die Wartung der **Oberflächenentwässerungsanlage** fand 2025 statt.

4. Heizungs- und Entkalkungsanlage:

Da das Wasserwerk ab Jänner 2026 die Wartung der Heizungs- und Entkalkungsanlage nicht mehr durchführt, wurden von der STIG Vergleichsangebote von anderen Installateuren angefordert. Lediglich die Firma Egger hat ein Angebot abgegeben. Der Punkt mit den höchsten Kosten im Angebot sind die 14-tägigen Besuche bei der Anlage um die Pumpen und Regelungen zu kontrollieren, Salz nachzufüllen und die Anlage zu warten. Pro Besuch würden sich die Kosten bei der Firma Egger auf EUR 160,00 netto belaufen. Der Hausverwaltung liegt ein Vergleichsangebot der Firma Erlacher auf, welche pro Besuch EUR 138,00 netto verlangt.

Momentan hat das Wasser einen Härtegrad von 6-7. Die Eigentümer einigen sich darauf, dass man den Härtegrad auch höher stellen kann (um Härtegrad 10 herum). Die Hausverwaltung wird dies mit der Firma Erlacher umstellen, die Anlage beobachten, vielleicht sind in Zukunft auch nur Besuche 1x im Monat bei der Anlage notwendig.

Der Hauptinstallateur in Angelegenheiten zum Thema Wasser und Heizung soll aber weiterhin die Firma Egger sein, da sie auch das ausführende Unternehmen beim Bau war.

5. Wasserschäden:

Zur Vorbereitung auf die Eigentümerversammlung hat sich die Hausverwaltung die 4 übergebenen Ordner der STIG durchgelesen. Es gibt Dokumentationen über Wasserschäden in sämtlichen Wohnungen seit 2009 aufgrund von defekten Tauchhülsen, Rohrleitungen und dergleichen. Die Eigentümergemeinschaft führt dazu aus, dass von der Installationsfirma chinesische Produkte verbaut wurden. Diese waren teilweise schon von Anfang an verrostet.

In den Unterlagen wurde auch ein Beschluss gefunden, dass die Wohnungsstationen für Heizung und Warmwasser 1x jährlich gewartet werden sollen. Anscheinend wurde dies in der Vergangenheit nur 1x beauftragt. Die Eigentümer sind sich einig, dass die Hausverwaltung ein Angebot für die Wartung der Wohnungsstationen einholen soll und dies sollte dann jährlich durchgeführt werden. Im Zuge dessen, soll die ausführende Fachfirma auch die Warmwassereinstellungen in jeder Wohnung kontrollieren.

In der Wohnanlage kam es immer wieder zu Wassereintritten. Besonders stark waren die Wohnungen Bodner und Haydn im Jahr 2023 betroffen. Grundsätzlich gibt es 2 große Wasserschäden, welche dringend behandelt werden müssen:

- Wasserschäden aufgrund Mängel an der Abdichtung des Kellerbauwerks sowie Heizungswasseraustritt
- Wasserschäden aufgrund Mängel am Wärmedämm- Verbundsystem

Die Hausverwaltung wird mit dem Bauträger bzw. deren Rechtsvertretung einen Termin im Feber vereinbaren, um die weitere Vorgehensweise zu besprechen. Es liegen zwei Gutachten von Sachverständigen vor. Bei der Fassade besteht Gefahr in Verzug. Es ist für die WEG unerheblich an

welchen Subfirmen sich die Bauträgerin eventuell regressieren kann. Diese Hinhaltenaktik von der Bauträgerin wird von der WEG nicht mehr akzeptiert. Herr Bodner teilt mit, dass er, sollte im Februar kein Termin mit der Bauträgerin zustande kommen, mit März 2026 Klage gegen diese einreichen wird.

Die Hausverwaltung wird beauftragt bei Rechtsanwalt Kleinszig nachzufragen, welche Vergütungen von den EUR 37.000,-, welche die WEG aus dem Konkurs Sallinger erhalten hat, umfasst ist.

An die Wohnungseigentümer übermittelt und ausgehängt am: 16.02.2026

Protokoll Eigentümerversammlung

Von: "Melanie Marbek" <office@melamar-immo.at>
An: "Melanie Marbek" <office@melamar-immo.at>
Datum: 16.02.2026 11:55:43

Melanie Marbek, MSc



Melamar GmbH

Wirtschaftspark 9

9130 Poggersdorf

0664-12 59 321

Dateianhänge

- image002.jpg
- Protokoll Eigentümerversammlung.pdf

