

**Protokoll zur Eigentümerversammlung
für die Liegenschaft**

1220 Wien, Heinrich-Lefler-Gasse 14

vom 14.03.2024

Gasthaus Selitsch "Stüberl", 1220 Wien, Konstanziagasse 17



Beginn: 18:00 Uhr

Anwesende EigentümerInnen:

Anteile lt. Grundbuch /
lt. Parifizierung

Frau Allinger Gerlinde	174 / 2992
Frau Gefing Esther	96 / 2992
Ingrid Schadenhofer, Vft., Schadenhofer Franz Adolf	152 / 2992
Frau Varga Petra	144 / 2992
Grafhaider Gertrude, Grafhaider Karl, Vft.	148 / 2992
Herr Son Woo Hong	144 / 2992
Frau Pernold Daniela Gudrun	144 / 2992
Frau Grill Gerlinde	146 / 2992
Herr Ing. Pernold Alexander	112 / 2992
Herr Pelzmann Werner	214 / 2992
Eder Valentyna, Eder Mag. Wolfgang	152 / 2992
Herr Ing. Hofmann Philipp	146 / 2992
Eder Valentyna, Eder Mag. Wolfgang	146 / 2992
Frau Reisinger Monika	230 / 2992

Anwesend: 2148 / 2992 Liegenschaftsanteile (71,79 %)

Bevollmächtigt:

Anteile lt. Grundbuch /
lt. Parifizierung

Frau Mag. Haas Christine (vertreten durch Gerlinde Grill)	146 / 2992
Eder Valentyna, Eder Mag. Wolfgang (vertreten durch Wolfgang Eder)	146 / 2992
Herr Pelzmann David (vertreten durch)	114 / 2992

Durch Vollmacht ausgewiesen: 406 / 2992 Liegenschaftsanteile (13,57 %)

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 85,36 % der WohnungseigentümerInnen gerechnet nach den Liegenschaftsanteilen.

Für die Hausverwaltung: Herr Buczolic, BA

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung

Herr Buczolic B.A. begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen. Die Tagesordnung wird zur Verlesung gebracht und erfolgen hierzu keine Einwände.

Alle in diesem Protokoll angegebenen Preise verstehen sich als Nettopreise.



2. Stand der Reparaturrücklage und laufende Verwaltung

Hr. Buczolic gibt den Stand der Reparaturrücklage per 20.02.2024 für die Liegenschaft mit € 10.500,00 bekannt. Die monatliche Dotierung der Reparaturrücklage beträgt aktuell € 2.258,51.

Monatliche Dotierung der Reparaturrücklage: Die monatliche Dotierung der Reparaturrücklage beträgt lt. Ausstattungskategorie D seit 01.01.2024 € 1,06/m². Aktuell wird monatlich ein höherer Betrag angespart.

Welche Instandhaltungen wurden in dem letzten Jahr durchgeführt:

- Alle Balkongeländer wurden gestrichen
- Das Gerätehaus wurde saniert und gestrichen
- Die Kinderspielgeräte wurden gestrichen
- Stg. 1 und Stg. 2 wurde im Lift eine LED Beleuchtung eingebaut
- Stg. 2 T12 wurden die Fenster getauscht

3. Modernisierung Aufzug Information/Diskussion

Hr. Buczolic berichtet, dass die Modernisierung beider Aufzüge noch immer ansteht. Hr. Buczolic plant die 1. Modernisierung des Aufzuges ab Februar 2025 ein. Als erstes wird der Aufzug von Stiege 2 modernisiert. Mit Hrn. Karner wird der Termin abgestimmt, da es ca. 1,5 Wochen keinen Aufzug geben wird.

4. Allfälliges

Balkon Sichtschutz

Beim Balkon von Stg.2 T20 ist der Sichtschutz und der Blumentrog bereits Morsch und gehört erneuert.

Nachtrag. Am 18.03 wurde der Tischler verständigt.

Hausbetreuer

Letztes Jahr wurden die Fenster nicht gereinigt. Diese sollen in Zukunft 2 Mal jährlich gereinigt werden.

Nachtrag: Am 19.03 wurde Hr. Dzafic verständigt.

Diverse Elektrikerarbeiten

- Stg 1 T10 Türglocke defekt
- Stg 1 T3 Lichtschalter vor der Wohnungstüre defekt
- Stg 2 allgemein Ganglicht flackert, beide Stiegenhäuser sollen auf Mängel kontrolliert werden
- LED Beleuchtung im Stg. vorhanden?

Nachtrag, Am 26.03 wurde Fa. Halacek verständigt

Garagentor

Bei starkem Wind öffnet sich das Garagentor automatisch, obwohl es geschlossen ist.

Nachtrag: Am 26.03 wurde Fa. Tobias verständigt.

Schlosserarbeiten

- Stg. 1 ist der Türstopper zur Waschküche defekt
- Zugangstüre zur Garage ist der Türschließer defekt.

Nachtrag: Am 26.03 wurde Fa. KLB verständigt.

Balkonkraftwerk

In der Versammlung wird eine Vereinbarung aufgesetzt, dass sich Eigentümer auf Ihrem Balkon ein Balkonkraftwerk montieren dürfen. Alle anwesenden Eigentümer haben unterschrieben. Die fehlenden werden kontaktiert.

Nachtrag: Folgende wichtige Information hat Hr. Buczolic vom Versicherungsmakler erhalten:

Die Gebäudeversicherung deckt dem Grunde nach Schäden, welche am Eigentum der Gemeinschaft entstanden sind.

Wenn die Versicherung im Zweifelsfall eine Anpassung der Versicherungssummen fordern würde, dann müsste man diese „Mehrprämien“ auch sehr kompliziert an die einzelnen WE's mit den Kraftwerken weiterfakturieren, da die Mehrprämien sonst zu Lasten der gesamten WEG gehen würden. Schadensleistungen und dementsprechend höhere Schadensätze und etwaige Sanierungsmehrprämien, würden ebenso zu Lasten der Gemeinschaft gehen.

Zusammenfassend: primär über die eigene Haushalt abzudecken!

PV Anlage

Es wird wieder das Thema angesprochen, ob eine PV Anlage sinnvoll ist.

Es wird diskutiert, ob der Strom für die allgemein Fläche produziert werden soll oder auch die Wohnungen angeschlossen werden. Genauso wird der benötigte Brandschutz angesprochen.

Damit vorab keine unnötigen Kosten für eine Machbarkeitsstudie ausgehen werden, berichtet Hr. Buczolic, dass es eine Link gibt, wo die möglichen kWp berechnet werden.

Nachtrag:

Solarpotenzial auf Dachflächen

Hauptadresse des Bauwerks/Daches: 22., Heinrich-Lefler-Gasse 14

Dachform: Schrägdach

Dieses Gebäude hat folgendes Potenzial:

Sehr gute Eignung ($>1250 \text{ kWh/m}^2\text{a}$): 45 m²

Gute Eignung (900–1250 kWh/m²a): 207 m²

Mittlere Eignung (600–900 kWh/m²a): 47 m²

Geschätzte Anlageleistung (kWp): 16 kWp *

* Modulierte Annahme der Dachflächen mit sehr guter und guter Eignung.
Die geschätzte Anlagenleistung berücksichtigt keine gebäudespezifischen Faktoren wie Statik, Zustand der Dachhaut oder Elektrotechnik, sowie eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen und ersetzt keine Planung vor Ort.

Vor der Planung beachten Sie bitte alle rechtlichen Bestimmungen!

Beachten Sie bitte, eine Kombination aus Dachbegrünung und solarer Nutzung bringt nicht nur die Natur in die Stadt sowie ein verbessertes Mikroklima, sondern erhöht auch den Wirkungsgrad Ihrer Photovoltaikanlage!

Weitere Infos zum Solarpotenzialkataster

Anbei der Link: <https://www.wien.gv.at/umweltgut/public/>

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 19:30 Uhr

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