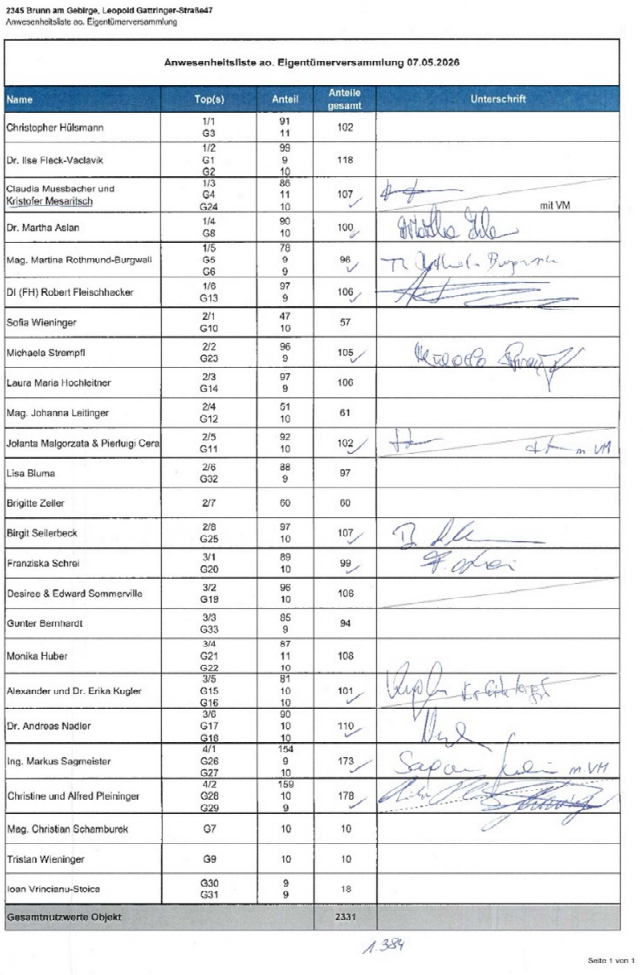
P R O T O K O L L
zur außerordentlichen Eigentümerversammlung

LIEGENSCHAFT: 2345 Brunn am Gebirge, Leopold Gattringer Str. 47
DATUM: **Donnerstag, 7. Mai 2026 um 17:00 Uhr**
ORT: MU Zentrum der Lebendigkeit, 2380, Hochstraße 52 "Gartensalon"



2345 Brunn am Gebirge, Leopold Gattringer-Straße47
Anwesenheitsliste ao. Eigentümerversammlung

Anwesenheitsliste ao. Eigentümerversammlung 07.05.2026

Name	Top(s)	Anteil	Anteile gesamt	Unterschrift
Christopher Hülsmann	1/1 G3	91 11	102	
Dr. Ilse Fleck-Vaclavik	1/2 G1 G2	99 9 10	118	
Claudia Musebacher und Kristofer Mesaritsch	1/3 G4 G24	86 11 10	107	mit VM
Dr. Martha Aslan	1/4 G8	90 10	100	
Mag. Martina Rothmund-Burgwall	1/5 G5 G6	78 9 9	96	
DI (FH) Robert Fleischhacker	1/6 G13	97 9	106	
Sofia Wieninger	2/1 G10	47 10	57	
Michaela Strempfl	2/2 G23	96 9	105	
Laura Maria Hochleitner	2/3 G14	97 9	106	
Mag. Johanna Leitinger	2/4 G12	51 10	61	
Jolanta Malgorzata & Pierluigi Cera	2/5 G11	92 10	102	m VM
Lisa Bluma	2/6 G32	88 9	97	
Brigitte Zeller	2/7	60	60	
Birgit Seilerbeck	2/8 G25	97 10	107	
Franziska Schrei	3/1 G20	89 10	99	
Desiree & Edward Sommerville	3/2 G19	98 10	108	
Gunter Bernhardt	3/3 G33	85 9	94	
Monika Huber	3/4 G21 G22	87 11 10	108	
Alexander und Dr. Erika Kugler	3/5 G15 G16	81 10 10	101	
Dr. Andreae Nadler	3/6 G17 G18	90 10 10	110	
Ing. Markus Sagmeister	4/1 G26 G27	154 9 10	173	m VH
Christine und Alfred Pleininger	4/2 G28 G29	159 10 9	178	
Mag. Christian Schemburek	G7	10	10	
Tristan Wieninger	G9	10	10	
Ioan Vrinceanu-Stoica	G30 G31	9 9	18	
Gesamtnutzwerte Objekt			2331	

1.384

Seite 1 von 1

Gesamtanteile Liegenschaft 2331. Anwesende Eigentümer in Anteilen 1384.
Die Eigentümergemeinschaft ist mehrheitlich vertreten und beschlussfähig.

Kontakte Hausverwaltung Manninger 02236 / 28 999 – 0

Hausverwaltung	Julia Adamec	Dw. 14	adamec@hv-manninger.at
Technik	Paul Bosak	Dw. 16	bosak@hv-manninger.at
Buchhaltung	Christian Ignatoff	Dw. 12	ignatoff@hv-manninger.at

Frau Adamec begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt Herrn Bosak als zuständigen Mitarbeiter für die Belange der technischen Betreuung vor.

Ebenfalls begrüßt werden Herr Architekt DI Erdkönig sowie Herr Rechtsanwalt Dr. Kerschhackel.

Ein tagesaktueller Grundbuchsauszug liegt zu Einsichtnahme auf. Die **Tagesordnungspunkte** werden wie folgt verlesen:

1.) Stand und Dotierung der Reparaturrücklage
2.) Mängel Balkone
    a) Technische Information
    b) Rechtliche Information
    c) Beschlussfassung über das weitere Vorgehen

Ad 1.) Stand und Dotierung der Rücklage

An Rücklage (RL) werden seit April 2026 monatlich wie folgt eingehoben:

RL Allgemein	€ 3.000,-	**Stand derzeit rd. € 30.000,-**
RL Garage	€ 250,-	**Stand derzeit rd. € 2.850,-**

Dies entspricht einer monatlichen Einhebung von rd. € 1,40 je m² Nutzfläche nach WEG und übersteigt sohin den gesetzlichen Mindestbetrag (€ 1,13).

Ad 2.) Mängel Balkone

2a) Technische Information

Herr Arch. DI Erdkönig referiert kurz über das erstellte Gutachten insbesondere die beiden unterschiedlichen vorzufindenden Aufbauten im Bereich der Balkone, die Schwächen der Ausführung (insbesondere die Entwässerung weil fehlender Gully/Ablauf) und den Status quo der erfolgten Sanierung:

1. **Balkone als Warmdach mit Dämmung ausgeführt**
   Top 1/6 (saniert), 2/7, 2/8, 3/6 und 4/2

   Die Kosten für die Balkonsanierung Top 1/6 betrugen netto rd. € 17.750,-

2. **Balkone ohne Wärmedämmung („echte“ Balkone)**
   Top 1/3, 1/4, 1/5, 2/4, 2/5, 2/6, 3/3, 3/4 und 4/2

Hier wäre zur Befundung der Abdichtungsebene und der Ausführung auch im Sinne Belastbarkeit der Streitwertermittlung weitere Verifizierung zweckdienlich. Dies schafft eine Probeöffnung an weiterem Balkon, hier Bauweise „2“.

Zu den oberflächlichen Mängeln auf Terrassen in Form loser Fliesen wird seitens des Sachverständigen angemerkt, dass man nach dieser Zeit plausibel von natürlicher Alterung sprechen kann.

Auch die Schäden am Fassadensockel durch Feuchteaufnahme, sind nicht zweckdienlich Gegenstand einer im Raum stehenden Schadenersatzklage.

2b) Rechtliche Information durch Herrn RA Dr. Kerschhackel

Da es sich nach Wohnungseigentumsgesetz um allgemeine Teile des Hauses handelt, ist für die Sanierung **die Eigentümergemeinschaft zuständig**. Somit würde diese auch als Kläger auftreten. Unterschiedliche Rechtsmeinung besteht, ob hierfür noch gesondert Zessionen erteilt werden müssen.

Entgegen von Gewährleistungsansprüchen (3 Jahre / abgelaufen!) steht der Eigentümergemeinschaft nur mehr die Möglichkeit einer **Schadenersatzklage** zur Verfügung. Hierbei ist das Verschulden Voraussetzung und dem Geschädigten obliegt die Beweispflicht.

Die Eigentümer berichten, dass es bereits Aufforderungsschreiben an Sedlak im Jahre 2024 gegeben hat, sohin ist zeitnaher Handlungsbedarf gegeben um dieses Recht nicht durch Verjährung zu verlieren.

2c) Beschlussfassung über das weitere Vorgehen

Nach konstruktiver Diskussion über die weitere Vorgehensweise (Klage in zwei Schritten je nach Typ oder gleichzeitiger Einbringung aller Forderungen für Typ 1 und 2) und sohin den Streitwert entscheiden die Eigentümer wie folgt:

Da bis dato nur ein Gutachten über den Balkon-Typ 1 (Top 1/6) vorliegt, soll auch eine Probeöffnung von Typ 2 erfolgen. Dies wird bei Top 1/4 durchgeführt. Die Kosten hierfür werden von Herrn DI Erdkönig mit rd. netto € 3.000,- beziffert.

Auf Basis beider Gutachten für Balkon-Typ 1 und Typ 2 wird in einem ersten Schritt ein anwaltliches Schreiben an den Bauträger (Sedlak Immobilien GmbH) ergehen mit der Aufforderung zur Behebung binnen Frist und Refundierung der bereits entstandenen Sanierungskosten.

Sollte seitens Sedlak ein Vergleichsangebot ergehen, werden die Eigentümer über dieses befinden.

Sollte seitens Sedlak keine oder eine ablehnende Reaktion ergehen, soll die Klage eingebracht werden. Für diesen ersten Schritt ist mit Kosten von rd. netto € 10.000,- zu rechnen.

Die Eigentümer beschließen mit einer Mehrheit von 1283/2331-Anteilen die Beauftragung von Herrn RA Dr. Kerschhackel mit der gerichtlichen Geltendmachung ihrer Schadenersatzansprüche.

Rechtsmittelbelehrung:
Beschlussfassung über eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 Abs 1 WEG):
Jeder Wohnungseigentümer kann Beschlüsse der ordentlichen und der außerordentlichen Verwaltung innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden - beim zuständigen Bezirksgericht in Außerstreitsachen einzubringenden - Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird (§ 24 Abs 6 WEG). Der Tag des Hausanschlags ist der 22.5.2026, die einmonatige Frist endet daher am 22.6.2026 (einlangend bei Gericht).

Bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand beträgt die Antragsfrist hingegen sechs Monate ab Anschlag des Beschlusses und endet daher am 23.11.2026 (einlangend bei Gericht). Das Gericht hat den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder die Kosten der Veränderung - unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten - nicht aus der Rücklage gedeckt werden können (§ 29 Abs 1 und 2 WEG).

Wir danken den Anwesenden für Ihr Kommen und das konstruktive Gespräch.

Ende: 19:00 Uhr

Julia Adamec e.h.
Paul Bosak e.h.

Es handelt sich bei diesem Protokoll um ein Ergebnisprotokoll. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.