



An die  
EigentümerInnen der Liegenschaft

Rokitanskygasse 35  
1170 Wien

Hammerl Immobilien Management GmbH  
Termine nach Vereinbarung  
FN 274410w

Wien, am 7. April 2025

## Einladung zur Eigentümerversammlung

**1170 Wien, Rokitanskygasse 35**

**am Dienstag, 29. April 2025 um 17:30 Uhr, im Restaurant Martinsschlössl  
1180 Wien, Martinstraße 18, Telefon +43 1 40 27 802**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir möchten diese Versammlung dazu nutzen, offene Punkte zu klären bzw. abzustimmen und würden uns daher freuen, wenn Sie sich die Zeit nehmen und der Versammlung beiwohnen.

### Tagesordnung:

- 1.) **Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
- 2.) **Besprechung über die finanzielle Situation**
- 3.) **Allfällige Hausangelegenheiten, Insbesondere**
  - 3.1) **Festlegung Sanierungstätigkeit**
  - 3.2) **Festlegung Finanzierung**
- 4.) **Allfälliges**

Falls Sie verhindert sind, an der Versammlung teilzunehmen, können Sie sich vertreten lassen (schriftliche Vollmacht erforderlich). Vom Ergebnis der Versammlung werden Sie durch die Übersendung des Protokolls verständigt. Sollten Sie bei der Versammlung bestimmte Themen besprechen wollen, so dürfen wir Sie bis eine Woche vorher um Mitteilung ersuchen, damit die entsprechenden Unterlagen vorbereitet werden können.

Mit freundlichen Grüßen

**HAMMERL IMMOBILIEN  
MANAGEMENT GMBH**

1170 Wien, Rokitanskygasse 35  
Hammerl Immobilien Management GmbH  
Tel.: 01/278 33 64, Fax: 01/278 33 64-77  
DVR 003 1384, FN 274410w, UID 62454819

Robert Hammerl



# PROTOKOLL

Eigentümerversammlung: **Rokitanskygasse 35, 1170 Wien**

Termin: **19.03.2025** um 17:30 Uhr

**Anwesend:** Laut Anwesenheitsliste

## 1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Dr. Robert Hammerl von Hammerl Immobilien Management GmbH eröffnet die Eigentümerversammlung um 17:40 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit gegeben ist (413 Anteile von 670 Anteilen).

## 2. Besprechung über die finanzielle Situation

Im vergangenen Jahr konnte endlich das Projekt der Richtigstellung der Grundbuchsanteile fertig gestellt werden und wird nun gemäß der aktuellen Grundlage laut Grundbuch vorgeschrieben. Ebenso wurden, wie im Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vorgesehen, die Vorjahre aufgerollt und nach dem neuen Stand nachgerechnet. Offen ist noch das Jahr 2024, welches gemeinsam mit der Abrechnung 2024 aufgerollt wird.

Der Abrechnungsentwurf 2024 ist fertig gestellt mit folgendem Ergebnis:

Betriebskosten Guthaben	1.794,05 €
Stand der Reparaturrücklage zum 31.12.2024	49.864,66 €

Es bestehen keine nennenswerten Rückstände von Eigentümern, etwaige Differenzen werden auch bei der Aufrollung 2024 mitbeachtet.

### Seit der letzten Versammlung:

Es wurde die Hausgasleitung nach GK71 geprüft, diese war undicht und wurde im Inlinerverfahren durch die Fa. Pollak dicht gestellt. Im Nachgang wurden die Stemmarbeiten verputzt und neue Revisionstüren gesetzt. Bisher wurde für diese Arbeiten seitens der Fa. Pollak keine Rechnung gestellt (rund € 12.000,00 netto). Weiters gab es nochmals Umbauarbeiten an den Wasserleitungen für getrennte Absperrungen für die Top 4 und im Jahr 2024 die Notariatskosten für den Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag.

### 3. Allgemeine Hausangelegenheiten

Dieser Punkt wurde umfänglich diskutiert und im Protokoll sind die wesentlichen Ergebnisse festgehalten.

#### E-Steigleitung:

Die notwendige Sanierung war in der Vergangenheit bereits mehrmals Thema, ist jetzt aber akut, da ein von Top 13 beauftragter Elektriker festgestellt hat, dass hier dringender Handlungsbedarf besteht. Aus Gründen der Sicherheit und versicherungstechnischen Gründen sind sich letztlich alle anwesenden Eigentümer einig, dass hier unmittelbar eine Sanierung stattfinden soll. Die Hausverwaltung wird das bestehende Angebot er Fa. NGE entsprechend adaptieren und aktualisieren lassen. Herr Kössler schickt die Kontaktdaten eines ihm sehr guten bekannten Elektrikers (Fa. Karaman) und die Hausverwaltung wird ein drittes Angebot einholen. Die Angebote sollen dabei folgenden Leistungsumfang umfassen:

- Erneuerung des Hausanschlusskastens
- Erneuerung aller Haussteigleitungen
- Steigleitungsvorbereitung für DG-Ausbau
- Vorbereitung für eine etwaige spätere PV-Anlage am Dach
- Erneuerung der Telekabel- und Glasfaserverkabelung
- Gegensprechanlage inkl. Innenstellen und Außentableau

Im Zuge der Vorbereitungen sind die folgenden Details noch mit den Professionisten abzuklären:

- Führung der Steigleitungen in einem der ehemaligen Gang-WCs
- Wohnungszuleitungen verlegt in Schläuchen an der Decke (später abgehängte Decke)
- Stromzählerpositionierung entweder je Stockwerk in einem ehemaligen Gang-WC oder zentral im Keller (ehem. Waschküche – Platzbedarf für etwaigen Heizraum mitbedenken)

Alle anwesenden Eigentümer sind sich einig, dass die Arbeiten unmittelbar durchzuführen sind. Das heißt, die Hausverwaltung wird bei Vorliegen der drei Angebote den Bestbieter beauftragen mit dem Ziel, den Auftrag bis Ostern zu erteilen.

#### Zentralheizung:

Hier bestehen sehr unterschiedliche Überlegungen der einzelnen Eigentümer, mit welchem Heizmedium und ob zentral oder dezentral beheizt werden soll. Eine Tendenz geht jedoch zu einer Zentralisierung des Heizsystems. Die Hausverwaltung soll von einem Installateur eine Kostenschätzung einholen für gedämmte Heizungszuleitungen im Stiegenhaus jeweils bis zum anderen Gang-WC, welches später für Steigleitungen

genutzt werden könnte, sodass bei einer abgehängten Decke, die Zuleitungen für eine spätere Zentralheizung bereits vorhanden wären.

#### Wasserleitungen:

Das System der Wasserleitungen ist im Haus komplex und historisch gewachsen und ist sehr schwierig zu durchschauen, ebenso ist der Zustand der Leitungen sehr unterschiedlich. Die Hausverwaltung soll eine Kostenschätzung eines Installateurs einholen, die Errichtung von Wassersteigleitungen im Stiegenhaus, mit Zuleitungen an der Decke zu den einzelnen Wohnungen, wobei eines der Gang-WCs für die Wassersteigleitung verwendet wird. Ebenso ist im Keller die Wasserleitung zu prüfen, ob diese weiter verwendet werden kann oder ebenfalls zu erneuern wäre.

#### Sanierung Stiegenhaus:

Eine Sanierung des Stiegenhauses, insbesondere nach den Arbeiten an der E-Steigleitung, ist ein großes Anliegen, wobei der Wunsch wäre hier möglichst viel aus einer Hand zu machen. Die Hausverwaltung präsentiert ein Modellprojekt, welches mit der Fa. Nikolaus Schmidt umgesetzt wurde, die selbst die Maler- und kleine Verputzarbeiten erbracht hat und für Estrich-, Bodenleger- und Tischlerarbeiten entsprechende Subunternehmen genommen hat und die Koordination überhatte. Die Hausverwaltung wird daher das Haus mit der Fa. Schmidt begehen, um einen Kostenvoranschlag für die folgenden Arbeiten zu erreichen:

- Verputzarbeiten nach E-Steigleitung
- allgemeine Verputzarbeiten
- Malerei Stiegenhaus weiß inkl. Kehrsockel laut Bestand
- neuer Estrich im gesamten Stiegenhaus
- Fliesen im gesamten Stiegenhaus im Altbau-Look (exkl. Stufen)
- Errichtung einer abgehängten Decke im gesamten Stiegenhaus inkl. der notwendigen Revisionsöffnungen
- notwendige Sanierungsarbeiten in den Gang-WCs
- soweit notwendig Tausch Gang-WC-Türen
- Tausch 3 Stk alte Stiegenhausfenster, ein Fenster neben Hoftüre, sowie Gang-WC-Fenster

Weiters soll ein Angebot für eine Sanierung der Straßenfassade (Sockel) eingeholt werden, da es hier an mehreren Stellen zu Abplatzungen kommt. Es kann hier Wasser in den Keller und ins Mauerwerk eindringen.

#### Finanzierungsangebot:

Ebenso wird die Hausverwaltung ein Finanzierungsangebot für einen Kredit für die Eigentümergemeinschaft in Höhe der zu erwartenden Sanierungskosten laut der Kostenvoranschläge bzw. Kostenschätzungen einholen. Top 13 bittet die Hypo Vorarlberg in Wien anzuschreiben, da diese aktuell äußerst günstige Konditionen anbietet. Herr Hasenkopf merkt an, dass in der Vergangenheit bereits für die



Dachsanierung ein Darlehen der Eigentümergemeinschaft aufgenommen worden war und dies gut funktioniert hat.

Auf Basis der eingeholten Angebote bzw. Kostenschätzungen wird bereits jetzt eine weitere Eigentümerversammlung vereinbart für den **29.04.2025 um 17:30 Uhr** wieder im Martinsschlössl.

Zu diesem Zeitpunkt sollten die Arbeiten an der Elektroleitungsteigleitung bereits beauftragt sein, sodass mit einer zeitnahen Entscheidung der Eigentümergemeinschaft über weitere Sanierungsschritte ein nahtloser Übergang stattfinden wird können.

#### Klimaanlage:

Einige Eigentümer, insbesondere Top 23-25 und Top 20, wünschen sich eine Klimaanlage und haben hier bereits mit dem Rauchfangkehrer gesprochen, inwieweit ein bestehender leerer Kamin für die Leitungsführung auf dem Dachboden bzw. aufs Dach erfolgen kann. Für eine Montage von Klimaanlagen in allgemeinen Teilen, wie eben Dachboden oder Dach, ist eine Zustimmung aller Miteigentümer notwendig, ansonsten kann der betreffende Eigentümer möglicherweise später von einem Eigentümer, der nicht zugestimmt hat, auf Unterlassung in Anspruch genommen werden. Die anwesenden Eigentümer sind nicht grundsätzlich gegen eine Klimaanlage, bevorzugen aber eine allgemeine Regelung, die für alle gilt, und insbesondere berücksichtigt, dass eventuell der Dachboden verkauft wird bzw. später eine Gemeinschaftsanlage errichtet wird. Gemeinsam mit dem Protokoll wird eine entsprechende Zustimmungserklärung verschickt und bei allen Eigentümern einmal aktiv nachgefasst zum Erreichen der Zustimmung. Seitens der Hausverwaltung wird aber nochmals festgehalten, dass es sich bei dieser Zustimmung bzw. Einholung der Zustimmungserklärung um keine Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung handelt, sodass wenn sich hier ein Eigentümer verschweigt, letztlich die umbauwilligen Eigentümer hier um die weitere Zustimmung bemühen werden müssen.

#### Fenster:

Bei Top 23-25 wurde Schimmel an den Fenstern festgestellt. Der von der Hausverwaltung beauftragte Gutachter hat Mängel festgestellt, die gerade abgeklärt werden. Insbesondere bestehen konkret auch zum Gutachten offene Fragen bzw. ist dieses offenbar teilweise nicht lege artis verfasst. Die Hausverwaltung ist hier mit dem betroffenen Eigentümer in intensivem Austausch.

#### Dachgeschossausbau Projekt:

Im Nachgang zur letzten Versammlung hatte die Hausverwaltung eine Potentialanalyse für einen Dachausbau erstellen lassen und auch heute besteht grundsätzlich noch Interesse einiger Miteigentümer, diese Fläche einer Verwertung zuzuführen. Die anwesenden Eigentümer sprechen sich hier nicht grundsätzlich dagegen aus, sondern sehen dies eher auch als eine Aufwertung der Liegenschaft. Thema ist, dass es sich hierbei um eine allgemeine Fläche handelt, welche die Eigentümer nur einstimmig einer neuen Nutzung / Verwertung zuführen können. Nach einer intensiven und längeren



Diskussion sehen die anwesenden Eigentümer es als ein langfristiges Ziel den Dachboden zu verwerten, priorisieren aber die unmittelbar notwendigen Arbeiten im Haus.

Die Hausverwaltung wird bei allen heute nicht anwesenden Eigentümern nachfragen, ob dieser einem Verkauf des Dachbodens grundsätzlich zustimmen würden und wird dieses Thema daher wieder auf die kommende Eigentümerversammlung mitgenommen.

#### **4. Allfälliges**

##### Wasseraustritt im Keller:

Im rechten Keller gibt es einen Wasseraustritt an der Wand zum Hof hin, darüber befindet sich das linke Gang-WC im Erdgeschoss. Der Installateur muss sowohl Wasser- als auch Abwasserleitung überprüfen, da von einem Rohrgebrecen ausgegangen wird.

##### Rissbildungen zweiter Stock:

Top 20 meldet, dass es Rissbildungen in der Wand zu ihrer Wohnungstüre sowie oberhalb des Stiegenaufganges gibt. Sie wird der Hausverwaltung Fotos übermitteln und diese werden einem Fachmann zur Prüfung vorgelegt.

Für das Protokoll  
Dr. Robert Hammerl  
Ende: 19:20 Uhr

##### Beilage: Zustimmungserklärung Klimaanlage

##### Rechtsbelehrung:

Dieses Schreiben geht jedem/er einzelnen Wohnungseigentümer/In per Post zu und wird an der Hausanschlagtafel des Hauses am 10.04.2025 ausgehängt. In diesem Zusammenhang verweise ich auf das Wohnungseigentumsgesetz.

Gemäß § 24 Abs. 6 WEG kann jede/r Wohnungseigentümer/in innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer/Innen zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Diese Anfechtungsfrist gilt für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung.

# ZUSTIMMUNG

## Errichtung Klimaanlage

### Präambel

Aufgrund der klimatischen Veränderungen besteht ein erhöhter Bedarf an Kühlmaßnahmen in Wohnräumen. Die EigentümerInnen der Liegenschaft treffen mit dieser Vereinbarung eine für alle jetzigen und künftigen WohnungseigentümerInnen gültige Vereinbarung über die gegenseitige Erteilung der Zustimmung zur Errichtung von Klimaanlage. Diese Zustimmung wird für den Fall der Errichtung einer gemeinschaftlichen Klimaanlage oder des Verkaufs des Dachbodens eingeschränkt.

### Errichtung

Die Erteilung der Zustimmung erfolgt unter der Bedingung, dass die folgenden Punkte bei der Errichtung einer Klimaanlage beachtet werden:

- 1) Die eventuell notwendige Einholung – insbesondere behördlicher – Genehmigungen bzw. die Erfüllung behördlicher und öffentlich-rechtlicher Auflagen zum jetzigen oder späteren Zeitpunkt, sowie die Übernahme der hieraus entstehenden Kosten obliegen allein den jeweiligen WohnungseigentümerInnen. Eine Abklärung hat jedenfalls zumindest mit der Baupolizei und dem Rauchfangkehrer vorab zu erfolgen.
- 2) Die Beauftragung der Errichtung einer Klimaanlage und aller damit im Zusammenhang stehenden Neben- bzw. Folgearbeiten erfolgt durch die jeweiligen WohnungseigentümerInnen und nur an dazu gewerberechtlich befugte Unternehmen unter Einhaltung aller baurechtlichen und bautechnischen Vorschriften, Normen und Richtlinien gemäß dem Stand der Technik
- 3) Alle Kosten im Zusammenhang mit Errichtung, Betrieb, Reparatur und Austausch der Klimaanlage inklusive aller Neben- und Folgearbeiten auch am Gebäude oder daran angeschlossenen Einrichtungen werden von den jeweiligen WohnungseigentümerInnen selbst getragen und die Eigentümergemeinschaft ist schadlos zu halten.
- 4) Bei der Errichtung ist sorgsam vorzugehen und die Entwicklung von Staub, Lärm, etc soweit möglich zu verhindern bzw nach Abschluss der Arbeiten alles zu reinigen.
- 5) Die erforderliche Stromversorgung hat direkt aus der Wohnung der jeweiligen WohnungseigentümerInnen mit einer korrekten Absicherung zu erfolgen.
- 6) Die Zustimmung bezieht sich auf folgende Art der Ausführung:
  - a. Positionierung des Außengeräts am Dachboden an geeigneter Stelle, schallentkoppelt auf festem Untergrund
  - b. Die Leitungen (Strom, Kälteleitungen) erfolgt über einen Kamin. Dieser ist über den Rauchfangkehrer ordnungsgemäß stillzulegen, etwaige Kosten für die Sanierung des Fanges tragen die jeweiligen WohnungseigentümerInnen.
  - c. Die Schallbelastung durch die Anlage darf zu keiner Beeinträchtigung der anderen WohnungseigentümerInnen oder der NachbarInnen führen.
  - d. Kondensat ist ordnungsgemäß in ein Abflussrohr einzuleiten

Die Zustimmung bezieht sich nur für den Standort am Dachboden bzw am Dach, nicht jedoch auf die Fassade oder den Hof. Den EigentümerInnen ist bekannt, dass diese Zustimmungserklärung erfolgt, um betroffenen EigentümerInnen zum Vereinbarungszeitpunkt eine Lösung zu ermöglichen. Allen WohnungseigentümerInnen ist aber bekannt und willigen sie auch ein, dass diese Zustimmung nur bis zur allfälligen Errichtung einer Gemeinschaftsanlage oder dem möglichen Verkauf des Dachbodens gültig ist und darf deren Zustimmung zu den vorgenannten Projekten nicht deswegen verweigert werden, um die bereits errichtete oder in Errichtung befindliche Einzel-Klimaanlage beibehalten zu können.

Das bedeutet insbesondere, dass im Falle der Errichtung einer gemeinschaftlichen Klimaanlage oder dem Verkauf des Dachbodens bereits errichtete Einzelanlagen von den jeweiligen EigentümerInnen auf eigene Kosten abgebaut und umfassend entfernt werden müssen.

Die Erteilung der Zustimmung der jeweiligen WohnungseigentümerInnen erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass alle WohnungseigentümerInnen dieser Vereinbarung zustimmen.

---

Datum

---

Name und Top-Nummer