

Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung  
von Montag, den 31. März 2025

---

**TEILNAHME:**

Die Wohnungseigentümer:

Laut Anwesenheitsliste

Realkanzlei Dr. M.F. Steinbrecher & Co KG vertreten durch:

Herr Mag. Roland Proché, MSc

Frau Daniela Wallner-Herlicska

Herr Dominik Eder

Bei der stattgefundenen Wohnungseigentümerversammlung waren die EigentümerInnen laut o.a. Anwesenheitsliste mit 569 / 1.005 Anteilen (56,62%) anwesend und damit beschlussfähig.

Tagesordnung:

- *Begrüßung und Einleitung*
- *Bericht Betriebskosten/ Reparatur Fonds*
- *Erhaltungsmaßnahmen*
- *Kurzzeitvermietung (AirBnB)*
- *Allfälliges*

### Begrüßung und Einleitung

Herr Mag. Proché eröffnet die Eigentümerversammlung am Montag, den 31. März 2025 um 17:06. Frau Wallner-Herlicska wird als langjährige Verwalterin begrüßt, weiters wird Herr Eder in seiner Funktion als Assistent vorgestellt.

### Bericht Betriebskosten/ Reparatur Fonds

#### **Vorausschau Jahresabrechnung 2024**

**Betriebskosten – Guthaben von rd. € 100,00**

**Lift Guthaben von rd. € 300,00**

**Lift BK II Nachzahlung von rd. € 15,00**

**Lift BK III Nachzahlung von rd. € 5,00**

**Lift BK IV Nachzahlung von rd. € 20,00**

**Lift BK V Nachzahlung von rd. € 30,00**

#### **Aufteilungsschema laut WE-Vertrag**

Die Erhaltungs- und Betriebskosten des Personenaufzuges werden abweichend davon wie folgt abgerechnet:

- 10% der Erhaltungs- und Betriebskosten des Aufzuges werden von den Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte Top 1, Top 2, Top 3, Top 17 und Top 18 aliquot entsprechend ihrer Nutzwertanteile getragen,
- 15% von den Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte Top 4, Top 5, Top 6 und Top 7
- 20% von den Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte Top 8, Top 9 und Top 10
- 27,5% von den Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte Top 11, Top 12, Top 13 und Top 14 und schließlich
- 27,5% von den Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte Top 15 und Top 16

| Top  | Name                             | NW/Par. | 10,00% | 15,00% | 20,00% | 27,50% | 27,50% | 100,00% |
|------|----------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 1    | Björn Willerth                   | 39      | 39/299 |        |        |        |        |         |
| 2    | Björn Willerth                   | 27      | 27/299 |        |        |        |        |         |
| 3    | Asim Kustura und Denisa Hadzic   | 51      | 51/299 |        |        |        |        |         |
| 4    | Gertrud KUSZTRICH                | 54      | 54/175 |        |        |        |        |         |
| 5    | Irmgard WIESNER                  | 31      | 31/175 |        |        |        |        |         |
| 6    | Mag.Daniela SCHWARZMEIER         | 27      | 27/175 |        |        |        |        |         |
| 7    | Dr. Anton GRUBER und             | 63      | 63/175 |        |        |        |        |         |
| 7    | Mag. Judith HAGEN-GRUBER         |         |        |        |        |        |        |         |
| 8    | Mag. Johann SCHROLL              | 76      | 76/175 |        |        |        |        |         |
| 9    | Dr. Michael KRAUS                | 36      | 36/175 |        |        |        |        |         |
| 10   | Mag. Rudolf WINDISCH             | 63      | 63/175 |        |        |        |        |         |
| 11   | Bernd SUPPER                     | 44      | 44/173 |        |        |        |        |         |
| 12   | Franz ROITNER                    | 43      | 43/173 |        |        |        |        |         |
| 13   | Markus und Stefanie Lehretter    | 30      | 30/173 |        |        |        |        |         |
| 14   | Bernd SUPPER                     | 56      | 56/173 |        |        |        |        |         |
| 15   | Christa Bernegger                | 88      | 88/183 |        |        |        |        |         |
| 16   | Dr. Gudrun Graf                  | 95      | 95/183 |        |        |        |        |         |
| 17   | MKDB Immobilienentwicklungs GmbH | 99      | 99/299 |        |        |        |        |         |
| 18   | MKDB Immobilienentwicklungs GmbH | 83      | 83/299 |        |        |        |        |         |
| 1005 |                                  |         |        |        |        |        |        |         |

|                                          |
|------------------------------------------|
| Konto 43 - Lift 10%,Top 1,2,3,17 u.18    |
| Konto 44 - Lift 15%,Top 4,5,6 u.7        |
| Konto 45 - Lift 20%,Top 8,9 u.10         |
| Konto 346 - Lift 27,5%,Top 11,12,13 u.14 |
| Konto 347 - Lift 27,5%,Top 15+16         |

### **Aktuelle Vorschreibungen seit 01.01.2025**

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Betriebskosten | € 1,95 / Nutzwert / monatlich € 1.959,75 |
| Lift           | € 0,30 / Nutzwert                        |
| Lift BK II     | € 0,50 / Nutzwert                        |
| Lift BK III    | € 0,65 / Nutzwert                        |
| Lift BK IV     | € 0,90 / Nutzwert                        |
| Lift BK V      | € 0,85 / Nutzwert                        |

Die Hausverwaltung berichtet, dass derzeit Angebote hinsichtlich der Liftwartung eingeholt werden, um Kosteneinsparungen zu ermöglichen.

### **Reparaturrücklage**

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Stand per 31.12.2024 | € 12.103,05 |
| Stand per 31.03.2025 | € 4.007,08  |

In der Reparaturrücklage werden Refundierungen von der Gebäudeversicherung erwartet, daher ist der Rücklagenstand derzeit noch reduziert bzw. sind noch Einnahmen zu erwarten.

### **Reparaturrücklagenvorschreibung monatlich**

|                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|
| € 1.025,10 monatlich / = jährlich € 12.301,20                                     |
| € 1,02/ Nutzwert (d.h. 1,06/m <sup>2</sup> ) = gesetzliche Reparaturrücklagenhöhe |

### **Liftreparaturrücklage**

|          |                  |
|----------|------------------|
| Lift I   | € 0,29/ Nutzwert |
| Lift II  | € 0,29/ Nutzwert |
| Lift III | € 0,29/ Nutzwert |
| Lift IV  | € 0,29/ Nutzwert |
| Lift V   | € 0,29/ Nutzwert |

## **Anteilsberichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag**

Die grundbücherliche Berichtigung der Anteile wurde bis heute nicht im Grundbuch durchgeführt. Laut Auskunft des RA Herrn Dr. Rumpf steht derzeit ein Honorar in Höhe von netto € 2.800,00 aus. Nach Erhalt wird der Antrag auf Berichtigung der Anteile eingebracht. Derzeit sind sämtliche diesbezüglich notwendigen Unterschriften der Eigentümer vorhanden.

Die anwesenden Wohnungseigentümer **einigen** darauf nicht in Vorlage zu gehen, derartige Kosten würden gemäß aktuellem Grundbuchstand aufgeteilt werden. Stattdessen soll versucht werden Herrn Kirci eine Frist zu setzen und zeitgleich die rechtlichen Möglichkeiten zwecks Durchsetzung des geänderten Nutzwertgutachtens zu prüfen.

*Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass die WEG als Vertreter sämtlicher Wohnungseigentümer keine Klagseinbringung innerhalb der Gemeinschaft vorantreiben kann.*

Stattdessen hat eine Klagseinbringung von den Wohnungseigentümern persönlich zu erfolgen.

Herr Kirci hat schriftlich während der Hausversammlung bestätigt, dass er die Kosten in Höhe von netto € 2.800,- tragen wird.

Sofern bis Jahresende die Korrektur eingetragen ist, wird ab 01.01.2026 nach dem richtigen Verteilungsschlüssel abgerechnet.

## **Grundbuchstand = Abrechnungsstand**

### **Erhaltungsmaßnahmen**

Durch die Nässeintritte der Starkregenereignisse vom September 2024 haben sich in mehreren Dachgeschosswohnungen (Top 11, Top 12, Top 16) Wassereintritte sowie Schimmelbildungen- als Folgeerscheinungen- ergeben. In Top 11 sowie Top 12 wurde die Holzunterkonstruktion nach der Durchnässung vom Holzforschungsinstitut überprüft. Hier wurde per 14.01.2025 folgendes Ergebnis festgestellt:

### **Befund**

An der freigelegten Dachkonstruktion (Abb. 1) waren Spuren von Wassereintritten und leichter Schimmelbefall zu sehen (Abb. 2-4). Betroffen waren Schalungsbretter sowie tragende Konstruktionsteile. Es waren keine Anzeichen eines Befalls durch holzerstörende Pilze zu erkennen.

Die Holzfeuchtigkeit betrug zum Zeitpunkt der Untersuchung max. 14 %.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die bestehende Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag, hinsichtlich Instandsetzung, Instandhaltung und laufender Erneuerung wie folgt hin:

Jede Vertragspartei ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung ihres **Wohnungseigentumsobjektes** zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf ihre Kosten vorzunehmen. Insbesondere betrifft diese Instandhaltungspflicht:

- den Innenwandverputz und Anstrich, Innen- und Außenfenster, Wohnungseingangstüren und Balkon-/Terrassentüren innen und außen, sämtliche Innentüren, Böden, Silikonfugen, insbesondere in den Nassräumen.
- die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom, Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils ab der Abzweigung zum einzelnen Wohnungseigentumsobjekt,
- die in den Wohnungseigentumsobjekten eingebauten Einrichtungsgegenstände, Küchen, Bäder, Wasch- und WC-Einrichtungen sowie Heizkörper und -thermen,
- die allenfalls eingebauten Außenjalousien, Markisen oder Fensterrollos,
- die Oberflächenbeläge (Fliesen etc.) und Blumentröge, nicht jedoch notwendige Instandhaltungsarbeiten an darunterliegenden und mit dem Gebäude untrennbar verbundenen Teile der Liegenschaft, insbesondere der Isolierung (wasserführende Ebene) bzw. an tragenden Elementen bis zur Abdichtungsebene – von Balkonen, Terrassen und Dachterrassen, sofern solche einen Teil der Wohnungseigentumseinheit bilden, einschließlich Geländer in gleicher Art und Farbgebung, wie der Bestand ist.
- Die Kosten der Instandhaltung und -setzung von Zäunen zwischen Eigengärten sind derart zu tragen, dass die einzelnen Wohnungseigentümer die Kosten der Instandhaltung und -setzung von mit Blick von der Wohnung in den Garten jeweils rechts gelegenen Zäunen zu tragen haben. Trennt ein Zaun Flächen eines Wohnungseigentümers gegenüber Allgemeinflächen ab, trägt der betroffene Wohnungseigentümer alleine die Kosten für Instandhaltung und -setzung des gesamten Zaunes.
- Eigentümer von Balkonen, Terrassen und Dachterrassen sind weiters verpflichtet, Fugen zwischen Terrassen- und sonstigen Belägen laufend von Unkraut, Pflanzen, Bäumen etc. zu reinigen und freizuhalten. Für jegliche Nachteile aus oder im Zusammenhang mit einem Zuwiderhandeln gegen diese Verpflichtungen haftet der jeweilige Wohnungseigentümer unbeschränkt.

**Ergebnis:** Auf der Terrasse der Top 16 wurde eine schadhafte Terrassenabdichtung im Bereich der Verblechung festgestellt, welche in weiterer Folge den Wassereintritt in der Wohneinheit verursachte. Die Ursache wurde bereits behoben.

Hr. Supper berichtet, dass im Zuge der Nässeintritte weitere Mängel am Dach festgestellt wurden.

Aufgrund der bereits bekannten Schäden hat die Hausverwaltung einen Dachdecker / Spengler hinzugezogen und folgende unverbindliche Expertise eingeholt:

## KOSTENVORANSCHLAG

2025-03-20

Betrifft: Diverse Dachreparaturarbeiten an o.g. Adresse

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |   |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---|---------|
| P01 Baustelleneinrichtung und -räumung                                                                                                                                                                                                                               | PA         | € | 400.00  |
| P02 Temporäre Sicherungspunkte auf Baudauer setzen                                                                                                                                                                                                                   | PA         | € | 550.00  |
| P03 Bei der Lichtkuppel beim Dachausstieg die Verblechungen kürzen bzw. umarbeiten und danach den Lichtkuppelkranz mit Triflex Flüssigfolie überarbeiten inkl. Vlieseinlage.                                                                                         | PA         | € | 1200.00 |
| P04 Bei der Wandeingassung im Terrassenbereich die schadhafte Befestigungen entfernen und neue Schrauben und Dübel liefern und montieren. Danach ca. 3 m1 neue Putzleisten Alu anthrazit in der Werkstatt fertigen, liefern und aufmontieren inkl. Dichtbandeinlage. | PA         | € | 780.00  |
| P05 2 Stk. offene Ecken bei der Verblechung vom Aufzugshaus mit Triflex Flüssigfolie überarbeiten inkl. Vlieseinlage. Die offenen Putzleistenanschlüsse in diesem Bereich neu eindichten.                                                                            | PA         | € | 500.00  |
| P06 20 m1 Übergangsbereich vom flacheren auf den steileren Blechdachbereich inkl. Schrauben auf die gesamte Länge mit Triflex Flüssigfolie überarbeiten inkl. Vlieseinlage.                                                                                          | pm1 145.00 | € | 2900.00 |
| P07 Ca. 18 Regiestunden für diverse Reparaturarbeiten im Steildachbereich (dieser Bereich konnte vom Techniker nicht besichtigt werden, da es kein Dachsicherheitssystem gibt)                                                                                       | ph 92.00   | € | 1656.00 |
| Ca. Materialanteil                                                                                                                                                                                                                                                   | PA         | € | 150.00  |
| P08 Anfallenden Schutt abtragen und verführen.                                                                                                                                                                                                                       | PA         | € | 180.00  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                      |            | € | 8316.00 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                      | 20% MwSt.  | € | 1663.20 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                      |            | € | 9979.20 |

**NS: Arbeiten ohne Dichtheitsgarantie-Gewährleistung nur bei Gesamtsanierung!**

Die Verblechungen sind teilweise mangelhaft ausgeführt. Im Firstanschlussbereich sind keine Wandhochzüge und Putzleisten sichtbar. Die Anschlüsse wurden nur silikonisiert. Im Dachbereich wurde bereits mit Flüssigfolie abgedichtet. Die Firstverblechung ist derzeit noch dicht.

Mit freundlichen Grüßen

**MATHESZ DÄCHER**  
Nikolaus Mathesz KG

Die Hausverwaltung weist bezüglich des Kostenvoranschlages explizit darauf hin, dass von der Fa. Mathesz, keine Dichtheitsgarantie-Gewährleistung ausgestellt wird, was nur bei einer Gesamtsanierung der Fall wäre.

Die anwesenden Wohnungseigentümer einigen sich darauf, zum aktuellen Zeitpunkt nicht in Vorlage zu treten und die Behebung der Gewährleistungsmängel am Dach sowie den Terrassen bei Herrn Kirci zu urgieren. Herr Kirci hat diesbezüglich ebenfalls der Hausverwaltung schriftlich bestätigt die Mängel zu beheben.

Protokoll zur Wohnungseigentümerversammlung vom 31. März 2025

Weiters wird festgehalten, dass parallel noch weitere Vergleichsangebote eingeholt werden, sollten die Schäden am Dach nicht innerhalb - einer angemessenen Zeit - ordnungsgemäß behoben werden.

Die HV Rannegger (Liegenschaft: Hasnerstraße 75) ist an die Hausverwaltung herangetreten, nachdem die Dachflächen kontrolliert wurden. Hierbei wurden auf diverse Mängel hingewiesen (Wärmedämmung, Verblechungen, usw.) hingewiesen.

Wir haben der Nachbar HV mitgeteilt, dass wir den DG-Errichter sowie Hofgebäude Eigentümer über diese Umstände informiert haben. Herr Kirci ist hierbei bereits mit seiner Versicherung in Kontakt und hat auch bestätigt, dass er diese Mängel beheben lassen wird.

Es wird auf den Bescheid vom 02.10.2024 betreffend den Laufsteg der Abgasanlage beim Hofgebäude hingewiesen. Dieser wurde umgehend an den Hofgebäudeeigentümer und dessen Rechtsbeistand zur Klärung weitergeleitet.

Der Kanal wurde im Jahr 2024 überprüft und saniert. Die Schäden wurden vollständig von der Versicherung gedeckt.

### ***Kurzzeitvermietung (AirBnB)***

Es wird auf die gesetzliche Änderung in puncto AirBnB oder ähnlichem hingewiesen wonach ohne zusätzlicher Genehmigung Wohnungen in Wien derzeit nicht mehr länger als 90 Tage im Jahr touristisch vermietet werden dürfen.

Im WE-Vertrag wurde explizit die AirBnB Vermietung genehmigt. Aufgrund der Gesetzesänderung wurden Eigentümer jedoch von der MA37 direkt angeschrieben und darum gebeten, Zustimmungen einzuholen. Herr Dr. Kraus berichtet diesbezüglich, dass er der MA37 zwar nochmals einige weitere Zustimmungen übermittelt habe, seither jedoch nichts mehr von der MA37 gehört habe.

Frau Bernegger berichtet, dass bei mittelfristiger Vermietung über den Zeitraum eines Monats hinausgehend, bestehende o.a. gesetzlichen Änderungen nicht mehr zutreffend wären und somit keine zusätzliche Genehmigung notwendig sei.

Frau Mag. Schwarzmeier hat im Zuge der Diskussion um AirBnB erwähnt, dass derzeit für 7 Wohnungen, Schlüsselkästen montiert wären und in Folge dessen eine Kurzzeitvermietung in Form von AirBnB stattfinden würde.

Die Hausverwaltung ersucht die Anwesenden sich an die gesetzlichen Vorgaben zu halten.

## **Allfälliges**

Die Wohnungseigentümer weisen darauf hin, dass einige Mängel aus dem Jahre 2023 noch offen sind. Die Hausverwaltung wird bezüglich der unten angeführten Mängelliste aus dem **Jahr 2023** nochmals bei Herrn Kirci betreffend die zeitnahe Durchführung urgieren:

### Auflistung – offene Themen – Bauträger (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

- Innenhof sei noch nicht fertig gestellt
- Abgehängte Decke in den Stiegenhäusern und Malerei
- Mülltonnen sollen in den Innenhof
- Dachrinne nicht angehängt und das Wasser versickert nicht ordentlich ins Kanalnetz
- Baumaterialien liegen noch immer im Innenhof
- Anfrage Bauausstattung Zustand Balkon
- Stromzähler im Eingangsbereich sind nicht versperrbar und offen zugänglich
- Kontrolle der Kellerlagerungen
- Durchgangstür in den Innenhof geht immer noch nicht zu – Schnalle ist nicht befestigt
- Blitzableiter im Innenhof ist locker
- Bei 2 Fenstern Top 1 +2 gartenseitig fehlen die Fensterbänke
- Professionistenliste (Firmenliste) wird gewünscht (Baufirma, Elektriker, etc.)

**Hinsichtlich sämtlicher von Herrn Kirci einzuleitender Maßnahmen wird festgehalten, dass eine Frist bis Juni 2025 gesetzt wird. In weiterer Folge werden Ersatzvornahmen zu tätigen sein.**

Abschließend wird angemerkt im Zuge der nächsten Versammlung den Punkt bestehende Alternativen zur Fernwärme in die Agenda aufzunehmen, sowie vorab etwaige Möglichkeiten zu eruieren.

Da keine weiteren Themen vorgebracht werden, bedanken sich Herr Mag. Proché, Frau Wallner-Herlicska sowie Herr Eder bei den Wohnungseigentümern für Ihr Erscheinen und schließen die Versammlung.

Die Hausversammlung wird um 18:30 Uhr beendet.

Jedem Wohnungseigentümer steht das Recht zu, die Beschlüsse gemäß § 24 Abs. 6 WEG anzufechten. Die Frist zur Anfechtung des Beschlusses beginnt mit dem Tag des Anschlages des Beschlusses an der Informationstafel im Stiegenhaus. Dieser erfolgt am 28.04.2025. die Frist zur Anfechtung im Sinn des § 24 Abs. 6 endet daher am 28.05.2025.