



AV Hausverwaltung GmbH

**Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung
der Liegenschaft
1140 Wien, Hernstorferstraße 21
am 14. Oktober 2025**

Die Versammlung wird als Hybridveranstaltung im Büro der Hausverwaltung, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 53 und via Zoom-Meeting abgehalten.

Anwesenheit: Lech Napierala (per Zoom), Saliji Arlind, Schneider Martin, Kafka Albert (vertreten durch Herrn Schneider), Shehu Mag. Ujbien (per Zoom), Bojo Michael, Viehauser Karin

Hausverwaltung: Monika Koziol und Schön Christina

Das Protokoll wird ohne Nennung von Titeln ausgefertigt und ist gendergerecht zu verstehen.

Beginn: 18:05 Uhr

TAGESORDNUNGSPUNKTE:

1. Begrüßung und Vorstellung
2. Abrechnung 2024
3. Gegensprechanlage
4. Erstellung eines Nutzwertgutachtens aufgrund der Vermessung der MA 50 – Schli-I/760748-2020 Beauftragung eines Anteilsberichtigungsvertrages und anschließende Eintragung im Grundbuch durch Notar Mag. Gregor Eitler
5. Allfälliges

Begrüßung

Frau Schön und Frau Koziol eröffnet die Versammlung, begrüßt die anwesenden Eigentümer und informiert über personelle Veränderungen in der Verwaltung.

Her Komm.Rat Bantisch zieht sich schrittweise aus der aktiven Verwaltung zurück; die Aufgaben werden künftig von anderen Teammitgliedern übernommen.

2. Abrechnung 2024

- Eine Senkung der Betriebskosten wurde geprüft. Die Versicherungsprämie konnte reduziert werden, bei gleichzeitig verbesserter Deckung und Zusatzleistungen.



- Weitere Kostenpositionen (Wasser, Müll, Grundsteuer) sind marktüblich, Einsparpotential ist begrenzt.
- Die Hausbesorgerin bleibt bis zur Pension im Dienst. Aufgrund ihres alten Dienstvertrags ist eine Kündigung rechtlich kaum möglich.
- Hinweis: Eine künftige Erhöhung der Grundsteuer ist möglich, falls der Dachboden in den Einheitswert einfließt.
- Die Liftkosten werden auf wenige m² Nutzfläche aufgeteilt

3. Bauliche Themen: Dachboden, Statik und Nutzwertgutachten

- Es bestehen unklare bzw. unvollständige Bauunterlagen, insbesondere fehlen statische Nachweise zum Dachbodenausbau. Herr Schneider hat die Unterlagen bei der Baupolizei ausgehoben und wird sie der Hausverwaltung zur Verfügung stellen.
- Teilweise unterschiedliche Auffassungen über die tatsächliche Bauausführung (fehlende Stahlträger, abweichende Wandstärken, Risse vorne am Eck und oben beim Aufzug).
- Aufgrund mehrerer Bau- und Sanierungsphasen mit wechselnden Eigentümern und Bauträgern sind Unregelmäßigkeiten entstanden.
- **Beschlussvorschlag:** Ein externer Sachverständiger soll mit der Prüfung der Statik und des Bauzustands beauftragt werden. Kostenvoranschläge werden eingeholt.
- Das **Nutzwertgutachten** entspricht nicht mehr dem aktuellen Bestand. Zusammenlegungen und Aufteilungen müssen neu erhoben und konsensiert werden.
- Klärung der Eigentumsverhältnisse (insbesondere Hausbesorgerwohnung) ist Voraussetzung für ein neues Gutachten und einen angepassten **Wohnungseigentumsvertrag**.

4. Gang-WCs, Allgemeinflächen

- Diskussion über die Zuordnung von Gang-WCs und Allgemeinflächen, insbesondere bei Top 6, 7, 8, 15 und 16.
- Mehrere Eigentümer wünschen, diese Flächen offiziell den jeweiligen Wohnungen zuzuschlagen. Herr Bojo z.B. würde gerne der WEG die Gangfläche vor seinen Wohnungen Top 6, 7 und 8 abkaufen und in die Wohnungen einbinden.
- Die Klärung der Zuordnung der Gang-WC's bzw. event. Allgemeinflächen muss vor der neuen Bestandsaufnahme und des neuen Nutzwertgutachtens erfolgen.
- Eigentümer werden ersucht, relevante Seiten ihrer Kaufverträge (Zuordnung von Nebenflächen zur Wohnung) an die Verwaltung zu übermitteln.

5. Wasserschäden, Versicherungsfälle und Sanierungen

- Mehrere Wasserschäden in den letzten Jahren, unterschiedliche Schadensursachen (undichte Duschen, Küchenleitungen etc.) betreffend Top 13 und Top 9+10 bzw. Top 15 + 16.
- Versicherungsabwicklung ist teilweise noch offen; Unterlagen und Nachweise zur Ursachenbehebung sollen von den Eigentümern nachgereicht werden.
- Aufgrund des langen Nässeintritts sollte eine Bauteilprüfung stattfinden.
- Die Verwaltung wird die Finalisierung der Schadensabwicklung übernehmen.



6. Fenster, Türen und Feuchtigkeitsprobleme

- Unterschiedliche Fenstertypen und Türausführungen vorhanden. Wunsch nach einheitlichem Erscheinungsbild (Farbe „Lehm Braun Ral 8003“).
- Brandschutzmängel bei Keller- und Wohnungstüren wurden festgestellt; Austausch wird diskutiert.
- Feuchtigkeitsprobleme im Keller und Erdgeschoss bestehen; mögliche Trockenlegungsmaßnahmen wurden besprochen. Diese Maßnahme soll aber erst nach Korrektur der Parifizierung erfolgen.

7. Umbau Top 8

- Herr Saliji wird das Stiegenhaus nach Fertigstellung des Umbaus wieder herrichten oder den Anteil abkaufen.

8. Gegensprechanlage, Rücklagen

- Neue Gegensprechanlage steht auf der Prioritätenliste. Leerverrohrung ist vorhanden.
- Im Zuge der Installation der Gegensprechanlage soll das Haustor ebenfalls saniert werden.
- Es werden von der Hausverwaltung Angebote eingeholt und mittels Umlaufbeschluss zur Abstimmung gebracht.
- Rücklage beträgt derzeit rund **35.000 €**. Die Gasleitungssanierung in Höhe von €16.525,50 brutto ist noch zu berücksichtigen.

8. Eigentumsfragen zur Hausbesorgerwohnung und Wohnungseigentumsvertrag

- Es gibt Gerichtsurteile betreffend der Hausbesorgerwohnung, diese sollten bei der vorigen Hausverwaltung Investimmobilien, Herr Putze aufliegen bzw. mit den Unterlagen übergeben worden sein. Herr Schneider wird in seinen Unterlagen nachsehen und die Beschlüsse an die Hausverwaltung mailen. Herr Genböck sollte die Unterlagen ebenfalls haben und ist sicher kooperativ.
- Diskutiert wurde ein **Rückkauf** der Wohnung durch die Eigentümergemeinschaft (Preisvorstellung ca. 20.000 €), ggf. kreditfinanziert.
- Verschiedene Meinungen zur Sinnhaftigkeit und zum Zeitpunkt eines Rückkaufs.
- Ziel: Bereinigung der Eigentumsverhältnisse und Abschluss eines **Wohnungseigentumsvertrags**
- Hier ist **Einstimmigkeit** erforderlich.



AV Hausverwaltung GmbH

9. Beschlüsse und weitere Schritte

Folgende Maßnahmen wurden vereinbart:

1. Externe Sachverständige für Statik und Bauzustand beauftragen, Kostenvoranschläge einholen.
2. Bauakt (MA 37) erneut einsehen und fehlende Unterlagen zusammentragen.
3. Eigentümer übermitteln relevante Kaufvertragsseiten zu Nebenflächen.
4. Unterlagen zu Wasserschäden und deren Behebung nachreichen.
5. Angebote für Gegensprechanlage sammeln und zur Abstimmung bringen.
6. Rücklagenentwicklung und geplante Ausgaben laufend prüfen.
7. Rechtliche Bewertung der Hausbesorgerwohnung und historischer Unterlagen veranlassen.
8. Nach Parifizierung über Feuchtigkeitsmaßnahmen erneut beraten.

Frau Schön bedankt sich bei den Eigentümern für die konstruktive Versammlung und schließt diese.

Ende: 18:25