
PROTOKOLL

Über die am 04.11.2025 stattgefundene, gem. § 25 WEG abgehaltene Eigentümerversammlung der WEG 1090 Wien, Roßauer Lände 11

Ort & Zeit: Gasthaus „Tante Liesl“, 1090 Wien, Servitengasse 7
16.00 Uhr

1. Feststellung der Anwesenheit

Wohnungseigentümer	Mag. Vladimir Vranes (Top 7), Dr. Reinhold Schwarzenbacher (Top 14, 16+17+18), Dr. Susanne Schwarzenbacher (Top 15), Piber GmbH (Top 25-26), Brigitte Gabriel (Top 27)
Hausverwaltung	Herrn Novak-Semprimoschnig Prosper
Gäste	Herr Dobosz Fa. Sanbau GmbH
Beschlussfähigkeit	Nach Anteilen sind zu Beginn von 1506 Anteilen, 958 Anteile anwesend, das sind ca. 44,35 % die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

2. Abrechnungen

Bei der gegenständlichen Liegenschaft gibt es, gemäß Vereinbarung laut Wohnungseigentumsvertrag die folgenden Abrechnungseinheiten betreffend die Betriebskosten und die Rücklage:

Betriebskosten	Betriebskostenabrechnung 2024 ergab eine Gutschrift in Höhe von € 2.549,11. Diese wurde im Juli 2025 verrechnet.
Rücklage-Allgemein	Rücklagen per 11/2025 € 79.653,05 Derzeit werden EUR 1,06/m ² angespart = € 2.129,82 monatlich = und € 25.557,84 jährlich in den Reparaturfonds eingezahlt.

TAGESORDNUNG UND BESCHLÜSSE

TOP 1: Elektroinstallationen im Eingangsbereich

Antrag:

- Installation von je zwei Lampen rechts und links sowie zwei Leuchten mittig im Eingangsbereich
- Austausch des Relais zur Verlängerung der Gangbeleuchtungsdauer

Diskussion:

Ein Eigentümer merkt an, dass die Beleuchtungsdauer derzeit nicht verlängert werden kann. Die Hausverwaltung wird beim Elektriker nachfragen, weshalb die Zeitverlängerung nicht funktioniert.

Beschluss:

Elektrobetriebe werden ersucht, Angebote zu legen. Der Bestbieter wird mit den Arbeiten beauftragt.

TOP 2: Sanierung Eingangsbereich

Antrag:

Umfassende Sanierung des Eingangsbereiches inkl.:

- Abbruch des alten Bodenbelags
- Verlegung einer neuen Betonplatte
- Verlegung neuer Fliesen
- Malerarbeiten im vorderen Stiegenhaus und hinteren Stiegenhaus (sofern von Dr. Christian Wörgetter geöffnet)

Diskussion:

Herr Dobosz von der Firma Sanbau erläutert die angebotenen Arbeiten und präsentiert Musterfliesen. Die Schachtabdeckungen sollen ebenfalls mit Fliesen bedeckt werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen.

Frau Gabriel schlägt eine kostengünstige Alternative entsprechend einem vorgelegten Symbolfoto vor. Diese Möglichkeit soll geprüft werden.

Beschluss:

Es werden mehrere Angebote eingeholt. Die Entscheidung erfolgt mittels Umlaufbeschluss.

TOP 3: Instandsetzung der Laubengänge

Antrag:

Sanierung der Laubengänge (derzeitiger Bestbieter: Fa. Fischer netto € 34,430,00) aufgrund festgestellter Mängel gemäß BWB und B1300.

Beschluss:

Es werden mehrere Angebote eingeholt. Der Bestbieter wird mit den Arbeiten beauftragt.

TOP 4: Hoftür

Antrag:

Zwei Ausführungsvarianten werden erörtert:

1. Sanierung der bestehenden Hoftür durch Tischler, Fa. Sanbau netto EUR 5.100,00
2. Erneuerung durch neue Kunststoff- oder Aluminiumtür mit Wärmedämmung, Fa. Sanbau netto EUR 6.773,40

Diskussion:

Die Unterschiede zwischen Neuerstellung und Instandsetzung werden besprochen. Es wird angemerkt, dass die MA 48 wiederholt über die Schwelle fährt und die Tür beschädigt. Die Schwelle soll daher ebenfalls erneuert werden.

Beschluss:

Die Entscheidung über die Erneuerung der Hoftür erfolgt mittels Umlaufbeschluss.

TOP 5: Erhöhung der Rücklage

Antrag:

Verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten werden erörtert:

1. Erhöhung der laufenden Einzahlung in den Repartitionsfonds
2. Einmalige Sondervorschreibung

Diskussion:

Es wird eine Erhöhung der Rücklage vorgeschlagen. Herr Novak wird den Eigentümern eine Aufstellung vorlegen, wie sich die Erhöhung pro Miteigentumsanteil auswirkt und welcher Betrag im Jahr angespart werden kann.

Konkret wird eine Erhöhung auf EUR 1,50 oder EUR 2,00 pro m² und Monat diskutiert, um über einen Zeitraum von 5 Jahren ausreichend Mittel für die geplanten Sanierungen anzusparen.

Beschluss:

Vorläufig zurückgestellt bis Kostenvoranschläge für alle Projekte vorliegen.

TOP 6: Hofzugang / Gittertor

Diskussion:

Die Wohnungseigentümer sprechen sich dafür aus, den Zugang zum Hof zu öffnen. Herr Dr. Christian Wörgetter hat der Hausverwaltung bestätigt, dass er das Gittertor entfernt und gemäß Vereinbarung der Gartenteil für alle geöffnet wird.

Sachstand:

Trotz mehrfacher Anschreiben und Fristsetzung durch die Hausverwaltung liegt bislang keine Rückmeldung von Dr. Wörgetter vor. Ein genaues Datum für die Öffnung oder Entfernung des Gitters wurde nicht bekannt gegeben.

Beschluss:

Die Hausverwaltung wird die Angelegenheit weiterverfolgen.

TOP 7: Fahrradständer

Antrag:

Installation eines Fahrradständers für ca. 15 Fahrräder.

Beschluss:

Es werden Angebote eingeholt. Die Entscheidung erfolgt mittels Umlaufbeschluss.

TOP 8: Markierung und Entfernung herrenloser Fahrräder

Beschluss:

Alle Fahrräder werden markiert. Herrenlose Fahrräder, die bis Jänner 2026 nicht entfernt werden, können durch die Hausverwaltung entsorgt werden. Der Termin für die Kennzeichnung wird per E-Mail an alle Wohnungseigentümer versandt.

TOP 9: Bauwerksbuch / Liste anstehender Arbeiten

Antrag:

Die Wohnungseigentümer wünschen eine Übersicht der in nächster Zeit anstehenden Arbeiten.

Beschluss:

Die Hausverwaltung erstellt eine Liste der geplanten Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Prioritäre Maßnahmen:

1. Instandsetzung der Laubengänge

2. Weitere Positionen folgen nach Vorlage der Kostenvoranschläge

TOP 10: Bodenbelag im Stiegenhaus

Antrag:

Erneuerung des Bodenbelags im Stiegenhaus.

Beschluss:

Es werden Angebote eingeholt. Die Entscheidung erfolgt mittels Umlaufbeschluss.

TOP 11: Finanzierung der Sanierungsvorhaben

Diskussion:

Nach Vorliegen mehrerer Kostenvoranschläge für die geplanten Projekte wird über die Finanzierung des Sanierungskonzeptes durch die Eigentümer entschieden.

Ein umfassendes Sanierungskonzept für die nächsten Jahre wird gewünscht. Anschließend ist zu klären, wie dieses Projekt zu finanzieren ist.

TOP 12: Bestandsaufnahme / Umfassende Sanierungsplanung

Beschluss:

Die Wohnungseigentümer sprechen sich für eine systematische Bestandsaufnahme und einen Gesamt-sanierungsplan aus.

Geplante Maßnahmen umfassen:

1. Fahrradmarkierung und -entsorgung
 2. Öffnung des Gitters zum Hof
 3. Stiegenhaus: Bodenbelag und Malerarbeiten
 4. Haustür: Instandsetzung durch Tischler mit motorischem Türschließer
 5. Hoftür: Erneuerung
 6. Eingangsbereich: Sanierung und neue Beleuchtung
 7. Laubengänge: Instandsetzung
 8. Bodenbeläge in der gesamten Liegenschaft (wenn Terrazzoböden zu teuer: neue Fliesenverlegung im Stiegenhaus)
 9. Hofbeleuchtung
 10. Verbesserung der Stiegenhausbeleuchtung
-

-
- 11. Fahrradständer
 - 12. Verlegung des Müllplatzes in den hinteren Bereich
 - 13. Neues Schwarzes Brett

Herr Novak wird einen 5-Jahres-Sanierungsplan mit Kostenschätzung erstellen.

TOP 13: Vorsatzschale im Keller

Antrag:

Nach Behebung eines Leitungsgbrechens soll die Kellermauer gerade verputzt werden. Zusätzlich soll das Ventil im Keller überprüft werden.

Beschluss:

Die Hausverwaltung wird Angebote einholen.

TOP 14: Lagerungen im Stiegenhaus

Hinweis der Hausverwaltung:

Es wurden Lagerungen im Stiegenhaus gemeldet. Aus feuerpolizeilichen Gründen ist das Lagern von Gegenständen im Stiegenhaus nicht gestattet.

Rechtsgrundlage gemäß WEG 2002:

Gemäß § 13 Abs. 2 WEG 2002 müssen die Wohnungseigentümer die allgemeinen Teile der Liegenschaft dem Bestimmungszweck entsprechend benützen. Das Stiegenhaus dient als Fluchtweg und muss jederzeit frei begehbar sein.

Gemäß § 16 Abs. 2 WEG 2002 ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, alles zu unterlassen, was die Benützung der Liegenschaft durch die anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt.

Die bauordnungsrechtlichen und feuerpolizeilichen Vorschriften der Wiener Bauordnung untersagen ebenfalls die Lagerung von Gegenständen in Fluchtwegen.

Beschluss:

Alle Wohnungseigentümer werden schriftlich aufgefordert, Gegenstände aus dem Stiegenhaus zu entfernen.

TOP 15: Reinigungsfirma

Beschwerde:

Ein Wohnungseigentümer bemängelt, dass nicht ordentlich gereinigt wird.

Beschluss:

Die Hausverwaltung wird die Reinigungsfirma auf die Mängel hinweisen.

TOP 16: Kurzzeitvermietung

Diskussion:

Das Thema Kurzzeitvermietung wird besprochen. Die Hausverwaltung erläutert die allgemeinen Bestimmungen des WEG 2002.

Rechtliche Hinweise:

Kurzzeitvermietung ist grundsätzlich zulässig, sofern keine berechtigten Interessen anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 2 und § 16 WEG 2002).

Bei Störungen können Wohnungseigentümer eine Besitzstörungsklage oder Unterlassungsklage beim zuständigen Bezirksgericht einbringen.

Beschluss:

Ein Hinweis wird an alle Eigentümer versendet, dass sich Mieter und Kurzzeitmieter an die Hausordnung zu halten haben.

TOP 17: Beteiligung an Kosten des Nutzwertgutachtens

Antrag von Herrn Piber:

Herr Piber schlägt vor, dass sich alle Wohnungseigentümer an den Kosten für die Berichtigung des Nutzwertgutachtens beteiligen, die von ihm in Höhe von EUR 19.500,00 vorfinanziert wurden.

Beschluss:

Eine E-Mail von Herrn Piber mit seiner detaillierten Anfrage zur Kostenaufteilung wird an alle Wohnungseigentümer versandt. Die Entscheidung erfolgt nach Prüfung der Rechtslage und Diskussion unter den Eigentümern.

Rechtlicher Hinweis:

Die Kosten für die Berichtigung eines Nutzwertgutachtens sind grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern entsprechend ihrer Anteile zu tragen, sofern die Berichtigung im Interesse aller lag (§ 32 WEG 2002 i.V.m. § 19 WEG 2002).

Nächste Schritte:

1. Einholung von Kostenvoranschlägen für alle beschlossenen Maßnahmen
2. Durchführung von Umlaufbeschlüssen nach Vorliegen der Angebote
3. Erstellung eines 5-Jahres-Sanierungsplans durch die Hausverwaltung

-
4. Kalkulation der erforderlichen Rücklagenerhöhung
 5. Versand der Information bezüglich Fahrradmarkierung, Stiegenhauslagerungen und Hausordnung

ENDE

Ca. 18.00 Uhr

SCHLUSSWORT

Herr Novak bedankt sich bei den anwesenden Wohnungseigentümern für die konstruktive Zusammenarbeit.