



immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh
gaudenzdorfer gürtel 47
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0
fax +43-1-81 777 40-20
office@res.at | www.res.at

An die
p.t. Eigentümer der Liegenschaft
Schätzgasse 3
1190 Wien

Wien, am 2. Dezember 2025

PROTOKOLL

der Wohnungseigentümersversammlung
der Liegenschaft Schätzgasse 3, 1190 Wien
vom **Dienstag, den 18. November 2025**

Ort: Gaudenzdorfer Gürtel 47, 1120 Wien
Sitz der Verwaltung

Beginn: 18:30 Uhr. Bericht gemäß Tagesordnung:

Ad 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Von insgesamt 1.150 grundbücherlichen Anteilen sind 786 Anteile anwesend oder durch Vollmachten vertreten; ds. 68,35%. Die Versammlung ist daher beschlussfähig.

Da die Versammlung als Hybridveranstaltung über zoom angeboten wird und weitere 364 Anteile (ds. 31,65%) von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht haben, haben letztlich alle grundbücherlichen Anteile (ds. 100%) der Veranstaltung beigewohnt (den über zoom teilnehmenden kommt allerdings kein Stimmrecht zu, da nur das Präsenzquorum zählt).

Ad 2. Bericht über die aktuelle Finanzlage des Hauses

Dr. Pfoser gibt eine Vorausschau für das laufende Kalenderjahr. Demnach ist bei den allgemeinen Betriebskosten mit einer Nachzahlung in der Höhe von € 7.800,00 zu rechnen.

Grund hierfür ist der Prämienanstieg der Gebäudeversicherung um ca. € 6.200,00, welcher dem schlechten Schadensatz der Liegenschaft (185%) geschuldet ist. Da die Versicherung somit das Doppelte an die Liegenschaft ausbezahlt hat, wie diese an Prämie eingenommen hat, ist mit einem weiteren Prämienanstieg 2026 zu rechnen. (Als Beobachtungszeitraum werden immer die 3 zurückliegenden Jahre herangezogen).





immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh
gaudenzdorfer gürtel 47
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0
fax +43-1-81 777 40-20
office@res.at | www.res.at

Auf Nachfrage gibt Herr Dr. Pfoser an, dass ein Versicherungsverwechsel mit dem derzeitigen hohen Schadenssatz keinen Sinn macht. Die Versicherungspolizze befindet sich unter ständiger Überprüfung eines unabhängigen Maklers, welcher stets mehrere Angebote einholt.

Die Rücklage befindet sich aktuell mit € 18.826,85 im Minus, was mit der derzeit laufenden Strangsanierung zusammenhängt, über welche noch berichtet wird.

Frau Theurer-Maschler moniert die Kostentragung der Terrassensanierung 2024 aus der allgemeinen Rücklage. Sie sei im Vorfeld weder informiert worden, noch wurden die Wohnungseigentümer in den Entscheidungsprozess mit eingebunden, was einen klaren Verstoß gegen den bestehenden Verwaltervertrag bedeute. Herr Dr. Pfoser weist darauf hin, dass es sich bei den genannten Terrassen um allgemeine Teile der Liegenschaft handle, die in Ermangelung einer anders lautenden Regelung im Wohnungseigentumsvertrag in die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft fallen. Aufgrund ihrer Bauqualität und der damit einhergehenden Gefahr durch herabfallende Teile, musste die Hausverwaltung tätig werden. Ein Beschluss zur Durchführung war nicht einzuholen, da es sich um notwendige Erhaltungsarbeiten handelte.

Anderslautende Erhaltungsverpflichtungen können zwar durch die Wohnungseigentümer mit einstimmigem Beschluss festgesetzt werden. Ein solcher ist jedoch im Vorfeld zu treffen. Herr Dr. Pfoser entschuldigt sich für die unzureichende Berichterstattung im Vorfeld der Sanierung, stellt jedoch klar, dass der Wohnungseigentümergeinschaft dadurch kein Schaden entstanden ist, da die Arbeiten jedenfalls durchzuführen waren.

Ad 3+4. Bericht über bisher durchgeführte Sanierungsmaßnahmen – insbesondere im Zusammenhang mit den Stranggebrechen sowie über die baulichen Untersuchungen der durchfeuchteten Tramdecken und die sich dadurch ergebenden Sanierungsaufwendungen (samt Kosten und Bauzeitplan)

Dr. Pfoser gibt Überblick über die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen.

Es lag eine Undichtheit an zwei unterschiedlichen Abfallsträngen vor, wodurch es zu einer Vermorschung in den Tramdecken gekommen ist, was wiederum statisch-negative Auswirkungen hatte.

Die Sanierungsmaßnahmen in den Tops 19, 13 und 14 an den Tramdecken sowie am Strang sind bereits abgeschlossen. Es verbleiben noch das Verschließen der Wände als auch die Wiederherstellung des WC.

In der Woche ab dem 24.11.2025 wird mit der Sanierung der Schäden in Top 17 und Top 10 begonnen.



immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh
gaudenzdorfer gürtel 47
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0
fax +43-1-81 777 40-20
office@res.at | www.res.at

Fix ist, dass beide Sanierungen jedenfalls bis Weihnachten abgeschlossen werden können. Herr Häusle von der zuständigen Schadensabteilung befindet sich hier im regen Austausch mit den betroffenen Wohnungseigentümern. Hier sprechen sämtliche Wohnungseigentümer ein Lob für die Betreuung und Koordination aus; man habe sich in diesem Falle gut informiert und insgesamt auch gut betreut gefühlt.

Zur längeren Dauer der Sanierung führt Herr Mag. Geisler aus, dass dies den Bemühungen der Verwaltung geschuldet war, hier eine wirtschaftliche Lösung für die Wohnungseigentümer herbeizuführen. In diesem Sinne ist man vom Erstvorschlag, sämtliche Wohnungen an den beiden Strängen zu öffnen, abgegangen und hat stattdessen eine Befahrung des Stranges veranlasst, wodurch zerstörungsfrei festgestellt werden konnte, dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keine weiteren Undichtheiten bestehen. Selbstverständlich wurde das „verschlankte“ Sanierungskonzept vom zuständigen Statiker sowie von der Holzforschung Austria, die wegen des Befalls der organischen Stoffe (Holzträme) mit Schwämmen kontaktiert werden musste, freigegeben.

So konnte die ursprünglich im Raum stehende Sanierung in der Höhe von mehreren hunderttausend Euro auf ein vertretbares Maß von rd. € 50.000,00 netto reduziert werden, womit sich die Neukonzeptionierung jedenfalls ausgezahlt hat. Nach derzeitigem Stand wird die Gebäudeversicherung hier einen Betrag von rd. € 10.000,00 zuschießen.

Ad 5. Bericht über die durchzuführende Kellersanierung (samt Kosten und Bauzeitplan) sowie etwaige Sanierung des mittleren Lichthofes

Dr. Pfoser führt ebenso die notwendige Sanierung der Kellerwände im südlichen Teil der Liegenschaft an. Hier besteht Handlungsbedarf, da die gemauerten Trennwände einsturzgefährdet sind. Ebenso besteht in diesem Teil des Kellers ein Problem mit aufsteigender Grundfeuchte und kann der dortige Lichthof nur über ein bestehendes Abteil betreten werden. Die maroden Ziegelwände und dichten Türen zu den Kellerabteilen sollen deshalb entfernt und durch eine luftdurchlässige Metallgitterkonstruktion ersetzt werden. Ebenso werden am Boden Platten im Kiesbett verlegt. Beim Errichten der neuen Kellerabteile wird gleich der Zugang zum Lichthof mitgeplant. Die Kosten der Sanierung werden sich auf ca. € 30.000,00 netto belaufen.

Die Wohnungseigentümer sprechen sich für die Sanierung des Kellers aus, wünschen aber noch eine genauere Koordination hinsichtlich der Zwischenlagerung ihrer Fahrnisse, während des Sanierungszeitraums. Mit der Sanierung wird im Frühjahr 2026 begonnen. Der genaue Zeitpunkt wird selbstverständlich mit den betroffenen Wohnungseigentümern noch separat koordiniert werden.



immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh
gaudenzdorfer gürtel 47
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0
fax +43-1-81 777 40-20
office@res.at | www.res.at

Herr Dr. Pfoser informiert, dass bei der Begehung durch den Rauchfangkehrer Schäden am Verputz des mittleren Lichthofes gemeldet wurden. Auf Nachfrage erklärt Herr Dr. Pfoser, dass falls es zur Durchnässung des freiliegendes Ziegelmauerwerk durch Regen kommt, die Gefahr besteht, dass etwaige dahinterliegende Kaminschächte in Mitleidenschaft gezogen würden bzw. versotten und damit einhergehend kostspielige Sanierungsmaßnahmen notwendig werden.

Die voraussichtlichen Kosten für die Gesamtsanierung sind dzt. in etwa mit € 12.000,00 angesetzt (für die Sanierung des gesamten Verputzes im Lichthof); wir werden noch mit dem Rauchfangkehrer abschließend klären, welche Sanierungen jetzt wirklich zwingend notwendig sind.

Ad 6. Wünsche an die Verwaltung für allfällig weitere notwendige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Frau Knabl stellt eine Anfrage über die Möglichkeit einer thermischen Sanierung der Liegenschaft inklusive etwaigen anderen Heizungssystemen. Nach Besprechung der Möglichkeiten wird aufgrund des derzeitigen niedrigen Rücklagenstandes und der noch notwendigen Sanierungsmaßnahmen dieses Thema auf eine der nächsten Versammlungen verschoben.

Ad 7. Klarstellung der rechtlichen Möglichkeiten der Wohnungseigentümer zur Kurzzeitvermietung sowie zur Unterbindung derselben

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vermietung von Wohnungen für einen Zeitraum von mehr als 30 Tagen nicht als Kurzzeitvermietung gilt. Kurzzeitvermietungen, insbesondere über Plattformen wie Airbnb, sind ausdrücklich zu unterlassen und daher nicht gestattet. Eine Zustimmung der übrigen Eigentümer über die 90-Tagesfrist liegt nicht vor uns ist auch nicht zu erwarten.

Ad 8. Formerfordernisse für die Änderung der bestehenden Erhaltungsverpflichtungen

Wie bereits eingangs besprochen ist eine Änderung der Erhaltungsverpflichtungen mit einstimmigem Beschluss der Wohnungseigentümer möglich. Dies lehnen aber die Anwesenden derzeit ab.

Ad 9. Allfälliges

- Wichtig ist den präsenten Wohnungseigentümern, dass auf die Unzulässigkeit von Ablagerungen auf den Allgemeinflächen, im Speziellen im Stiegenhaus, hingewiesen wird. Die anwesenden Wohnungseigentümer verpflichten sich, dies Ihren Mietern weiter zu kommunizieren. Hier geht es



immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh
gaudenzdorfer gürtel 47
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0
fax +43-1-81 777 40-20
office@res.at | www.res.at

vor allem um folgende Gegenstände, welche seit dem Auszug des Mieters von Top 6 dort liegen:



Hier dürfen wir noch einmal die betroffenen Wohnungseigentümer im Sinne der feuerpolizeilichen Vorschriften auffordern die Gegenstände zu entfernen.

- Die Wiener Bauordnung legte 2014 die Rahmenbedingungen für Bauwerksbücher fest, hauptsächlich für Neu-, Zu- und Umbauten. Mit der Novelle 2023 wurde die Pflicht zur Erstellung eines Bauwerksbuches auch auf bestehende, ältere Gebäude ausgeweitet. Die Verantwortung dafür liegt bei Bauwerbern, Bauführern und Eigentümern oder Hausverwaltungen. Das Bauwerksbuch muss nun auch Informationen zu Bauschäden, deren Behebungsplänen und Änderungen enthalten. Laut GWR-Gesetz muss das Bauwerksbuch in einer Datenbank angelegt werden. **Für Gebäude vor 1919 gilt eine Frist bis zum 31.12.2027, für solche zwischen 1919 und 1945 bis zum 31.12.2030.** Somit werden wir für Ihre Liegenschaft die Erstellung und Einreichung dieses Bauwerksbuches im kommenden Jahr in Auftrag geben, um den gesetzlichen Vorgaben auch hier zu entsprechen und die Sicherheit Ihres Bestandsgebäudes zu gewährleisten.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt Dr. Pfoser die Versammlung gegen 20:00 Uhr und dankt allen Anwesenden für die engagierte Mitwirkung!

Mit freundlichen Grüßen


res immobilienverwaltung gmbh.
gaudenzdorfer gürtel 47, 1120 wien
www.res.at | tel +43-1-81 777 40-0

Dr. Klaus Pfoser