

VORAUSSCHAU 2026



Liegenschaft: 11735 – 1170 Wien Rokitanskygasse 35

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

wir dürfen Sie mit diesem Schreiben über die aktuellen Belange rund um Ihre Liegenschaft informieren und übersenden Ihnen die Vorausschau gemäß § 20 Abs 2 WEG. Die Energiepreise sind heuer auf etwas höherem Niveau stabil geblieben, je nach Bundesland steigen mit 2026 die Netzkosten an, sodass hier die Teuerung einzuplanen ist. Die Inflation ist über das Jahr gesehen weiterhin höher als üblich und wird auf die Entwicklung der Betriebs- und Reparaturkosten weiterhin einen starken Einfluss haben. Wir sind weiterhin bemüht, trotz all dieser Umstände, Kostensteigerungen bei Serviceverträgen durch entsprechende Verhandlungen so gering wie möglich zu halten.

Wir bedanken uns herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr und verbleiben mit den besten Weihnachtsgrüßen und wünschen Ihnen und ihrer Familie alles Gute für das neue Jahr!

Ihr Betreuungsteam

Stephanie Holejsovsky DW – 202

Mag. Monika Schafferhofer-Stark DW – 234

Sarah Schuster DW - 210

Tina Tkalcic DW – 203

Jacqueline Walla – DW 209

Mahnwesen: Martina Satzer DW – 214

per E-Mail: verwaltung@hammerl.at

Dieses Jahr wurden trotz technischer Probleme bereits einige Liegenschaften mit dem **neuen digitalen Kundenservice via Onlineplattform und App** durch die Firma **iDwell** ausgestattet. Wir wollen damit die Kommunikation mit Ihnen weiter verbessern und Routineaufgaben automatisieren. Bald stellen wir auch ihre Liegenschaft um. Alle Informationen dazu finden Sie auch unter hammerl.at/idwell.

Weihnachten

Unser Büro hat auch zwischen den Feiertagen geöffnet und stehen wir Ihnen an allen Arbeitstagen von **29. Dezember 2025 bis 05. Jänner 2026** für ihre Anliegen jeweils von **08:00 – 12:00** zur Verfügung. Außerhalb unserer Büroöffnungszeiten steht Ihnen bei Gebrechen unsere Notrufnummer unter 01 / 278 33 64 - 99 zur Verfügung.

VORAUSSCHAU 2026



Wohnrechtliche Themen und Zukunft der Energieversorgung

Indexierung Mindestansparrate Reparaturrücklage

Die Eigentümergemeinschaft hat laut §31 WEG 2002 eine angemessene Reparaturrücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Seit 2022 ist ein gesetzlicher Mindestbetrag vorgesehen, der jedes zweite Jahr gesetzlich indexiert wird. Mit 01.01.2026 beträgt die Mindestansparrate zur Reparaturrücklage 1,13 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Davon gibt es nur sehr enge gesetzliche Ausnahmen wie z.B. für Reihenhäuseranlagen oder Neubauten. Wir haben dementsprechend der gesetzlichen Vorgaben ihre monatlichen Beiträge zur Reparaturrücklage geprüft und gegebenenfalls angepasst.

Bauwerksbuch in Wien

Mit der letzten Bauordnungsnovelle wurden weitere Maßnahmen zum vorsorgenden Gebäudeschutz eingeführt bzw. erweitert. Das Bauwerksbuch schafft Klarheit über den Zustand eines Gebäudes und legt fest wie die Eigentümer die Erhaltungspflichten künftig zu prüfen haben. Das Ziel des Bauwerksbuches ist es die schon bereits jetzt bestehende Pflicht der Eigentümer einer Liegenschaft zur Erhaltung der Gebäude und baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechendem Zustand abzusichern und zu unterstützen. Das Bauwerksbuch soll die baurechtlichen Grundlagen, also alle Pläne, Bewilligungen und Befunde, an einem Ort sammeln und hat ein Sachverständiger für die einzelnen Gebäudebestandteile, wie etwa Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer und Brüstungen eine Erstprüfung durchzuführen, den Zustand festzustellen und künftige Wartungs- und Prüfintervalle festzulegen. Nach der Ersterstellung besteht die Pflicht für die Eigentümer das Bauwerksbuch laufend zu pflegen und zu aktualisieren und Änderungen darin zu dokumentieren.

Die Eigentümer von **Gebäuden, die vor 1919 errichtet** wurden, sind verpflichtet **bis zum 31.12.2027** ein Bauwerksbuch zu erstellen und in der Bauwerksbuchdatenbank zu registrieren. Für Gebäude, die in den Jahren 1919 bis 1945 errichtet wurden ist diese Verpflichtung bis Ende 2030 zu erfüllen. Bei allen danach errichteten Bestandsgebäuden gibt es noch keine konkrete Umsetzungsfrist.

Um sicherzustellen, dass für das Bauwerksbuch vollständige Pläne vorhanden sind, muss der jeweilige Planakt im Archiv der Baupolizei geprüft werden. Hier ist in den kommenden Jahren mit Engpässen zu rechnen. Wir sind daher bemüht vorab und noch ohne Vergabe des Bauwerksbuchs die Bauakte aller Liegenschaften digitalisieren lassen.

In Niederösterreich und dem Burgenland bestehen aktuell keine derartigen Vorgaben für Eigentümer. Soweit nicht alle Pläne vorhanden sind, werden die Bauakte auch in diesen Bundesländern digitalisiert und können bei Bedarf bei uns bezogen werden.

VORAUSSCHAU 2026



Förderung von Sanierungen

Bund: Die sehr attraktiven Förderungen sind im Dezember 2024 unerwartet plötzlich ausgelaufen. Es gibt seit November 2025 eine Neuregelung mit der Förderungsaktion „Sanierungsoffensive“, die sowohl für Reihenhäuseranlagen, als auch den mehrgeschossigen Wohnbau gilt. Anträge können bis Ende 2026 eingebracht werden, wobei die Gesamtförderung maximal 30% der förderungsfähigen Investitionskosten beträgt und erhöhte Anforderungen enthält. Daneben bestehen auch Förderungsmöglichkeiten für bestimmte Einzelbauteile. Alle Details finden Sie unter umweltfoerderung.at.

Daneben bestehen Landesförderungen für thermische Sanierungen, die jeweils nach einem Bewertungssystem die energetische Verbesserung beurteilen und Förderungen zuerkennen. In Wien beträgt hier die niedrigste Förderstufe, die man bei einer thermischen Sanierung oftmals erreichen kann 35 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, in Niederösterreich werden hingegen Zuschüsse zu den Annuitäten eines Darlehens im Ausmaß von 4% auf in der Regel 10 Jahre als Zuschuss gewährt. Für alle Details und Fördermöglichkeiten ist bei konkretem Interesse der Eigentümergemeinschaft ein Sanierungskonzept zu erstellen, wo die Sanierungsmöglichkeiten, eine Kostenschätzung und die Fördermöglichkeiten entsprechend erfasst und erläutert werden.

Umstellung von Heizungssystemen

Dieses Thema hat in diesem Jahr etwas an Schwung verloren, wobei die Schwerpunkte jetzt sowohl auf der langfristigen Leistbarkeit des Heizens als auch der Versorgungssicherheit liegen.

Ein wesentlicher Kostenunterschied liegt in der Frage, ob bereits eine Zentralheizung besteht und ein neues Heizmedium wie Fernwärme, Luft-Wärmepumpe oder Erdwärme genutzt werden soll oder ob in einem Gebäude auch die bestehende dezentrale Heizinfrastruktur von Gasthermen auf ein Zentralsystem umgerüstet werden muss. Der Gewinn bei Komfort, Ausfallsicherheit und Wahl des Heizmediums geht mit hohen Investitionskosten einher, die nur zu einem kleinen Teil durch Förderungen gedeckt sind. Gerne führen wir eine Erstberatung durch und können bei konkretem Interesse der Eigentümergemeinschaft eine Detailplanung beauftragen. Dies geschieht aber nur nach Beschlussfassung. Auf ihrer nächsten Eigentümerversammlung wird dieses Thema auch aktiv von uns angesprochen und die Meinungsbildung mit Hilfe eines Entscheidungsbaums aktiv unterstützt. Viele weiterführende Informationen zu diesem Thema werden von uns unter hammerl.at/energiezukunft bereitgestellt.

Vorausschau gemäß §20 Abs. 2 WEG 2002 und Vorschreibungen ab 2025

Die Inflation ist zu Jahresbeginn 2025 wieder leicht angestiegen und verblieb in der zweiten Jahreshälfte auf einem erhöhten Niveau, dementsprechend ist mit einigen Preisanpassungen von 3-5% zu rechnen. Diese wurden bei der Erstellung der Vorausschau bereits entsprechend berücksichtigt. In Wien werden die Abgaben für Wasser, Abwasser und Müllentsorgung dieses Jahr nicht erhöht. In Niederösterreich und dem

VORAUSSCHAU 2026



Burgenland erfolgen Erhöhungen individuell je Gemeinde bzw. Wasser- oder Müllverband. Dienstleistungen laut Wartungsverträgen sind in der Regel an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Aktuell beträgt die Durchschnittsinflation der letzten 12 Monate rund 3,2%, sodass hier mit Anpassungen zu rechnen ist. Die Energiepreise sind auf höherem Niveau relativ stabil, je nach Bundesland kommt es in 2026 zu Steigerungen bei den Netzkosten.

Für die Kalkulation der Monatspauschalen 2026 (bezogen auf die gesamte Liegenschaft bzw. gesamten Abrechnungsbereich) wurde der tatsächliche Verbrauch von 01.01 bis 31.10.2025 zugrunde gelegt und die angekündigten Preissteigerungen für das Jahr 2026 bestmöglich berücksichtigt. Die Monatspauschale ist jener Betrag, der gemäß dem jeweiligen Aufteilungsschlüssel jeden Monat verteilt wird.

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt

Voraussichtlicher Stand zum 01.12.2025

EUR 43.000,00

Soweit notwendig werden die monatlichen Akontierungen für die zu erwartenden Betriebskosten mit Jänner 2026 dem kalkulierten Erfordernis angepasst.

Vorschreibungsposition

Ab 01 / 2026

bis 12 / 2025

Betriebskosten	EUR	1.900,00	EUR	1.700,00
Instandhaltungsrücklage	EUR	960,00	EUR	960,00

Wir dürfen an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen, dass es sich hier um eine Kalkulation aufgrund der bisherigen Verbrauchsdaten und den bekannten Daten zu Preissteigerungen handelt und um keine Abrechnung. Die Jahresabrechnung erhalten Sie wie gewohnt im Laufe des ersten Halbjahres für das Vorjahr übermittelt.

Die Vorschreibungen für das Jahr 2026 erhalten Sie in Form einer Dauerrechnung getrennt übermittelt. Wir bitten Sie höflichst allfällige Daueraufträge an die neue Vorschreibung anzupassen. Einziehungsaufträge via SEPA-Lastschriftmandat werden von uns automatisch angepasst.

Im Zuge der Gebäudebegehungen unserer Mitarbeiter wird Ihr Gebäude – soweit laut Verwaltungsvertrag unsere Leistungen nicht explizit auf die bloß kaufmännische Verwaltung eingeschränkt sind – regelmäßig auf eventuelle Mängel bzw. zukünftig anfallende Erhaltungsarbeiten überprüft. Im Rahmen der Vorausschau laut Wohnungseigentumsgesetz erhalten Sie jährlich eine Übersicht der in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten samt den dafür erforderlichen Beträgen aus dem Reparaturfonds.

VORAUSSCHAU 2026



Vorausschau Erhaltungsarbeiten

Sanierung E-Steigleitung inkl Erdung und Lichtanlage	EUR	35.000,00
Sockel Straßenfassade	EUR	11.000,00
Sanierung Stiegenhaus (Malerei, Türen, abgehängte Decke)	EUR	32.000,00
Sanierung Stiegenhaus (Estrich + Fliesen)	EUR	36.000,00

Über die Details zu den aktuellen Maßnahmen erhalten Sie noch ein gesondertes Rundschreiben.

Soweit bei einzelnen Maßnahmen bereits Beträge hinterlegt sind, so handelt es sich dabei üblicherweise um Kostenschätzungen (exkl. Umsatzsteuer und Bauverwaltungshonorar). Es handelt sich somit um einen reinen Richtwert. Die endgültigen Kosten können je nach Ausführungsvariante und etwaigen Kundenwünschen nach oben oder unten abweichen. Die Kostenschätzung dient Ihnen als Übersicht hinsichtlich der Angemessenheit der monatlichen Ansparrate zum Reparaturfonds.

Vor Ausführung von Erhaltungsarbeiten werden rechtzeitig konkrete Kostenvoranschläge von Professionisten eingeholt und der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung gestellt. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen werden wie bisher üblich durch eine Eigentümerversammlung beziehungsweise mittels Umlaufbeschluss zur Genehmigung gebracht.

Mit freundlich Grüßen

KR Robert Hammerl

Dr. Robert Hammerl, LL.M