

Wien, am 25.03.2026
Objekt 1811

Ort der Versammlung: 1030 Wien, Invalidenstraße 7/3
Datum und Zeit: 24.03.2026 um 18:00 Uhr

Protokoll

Eigentümerversammlung
1180 Wien, Abt-Karl-Gasse 12

Agenda

Anwesenheit	2
1. Finanzbericht	2
1.1. Rückstände Guthaben	2
2. Erörterung der Betreuungsverträge	3
2.1. Reinigungs- und Schneeservice	3
2.2. Versicherung	3
2.3. Dachwartung	4
3. Offene Themen	4
3.1. Fassade-Gewährleitung	4
3.2. Mängelmeldung Rauchfangkehrer	5
3.3. Keller-Zustand und Entsorgung	5
3.4. Keller-Elektrik	6
3.5. Installation eines Begeh-Systems	6
Zugänglichkeit	6
4. Allfälliges	7
4.1. Erörterung des Bauwerksbuch	7
4.2. Wasserschaden/ Geruch Top 19	7
4.3. Fahrradständer installieren	8
4.4. Eingangstüre – bauliche Anpassung	8
4.5. Innenhof – Begrünung und Gestaltung	8
4.6. Wechsel Rauchfangkehrer	8
4.7. Heizsystem – Alternativen zu Gas	8
5. Zusammenfassung	9
Beilage A Anwesenheitsliste	

Es handelt sich beim folgenden Protokoll um ein Resümee-Protokoll, das die wesentlichen Punkte sowie die Stimmung der Versammlung wiedergeben soll. Wir ersuchen um Verständnis, dass darin nicht alle Wortmeldungen der Wohnungseigentümer aufgenommen werden können.

Anwesenheit

Lt. angeschlossener Anwesenheitsliste (Beilage A)

Von der Hausverwaltung anwesend:

Herr Lukas Semelmayer, MSc, LL.B. (Teamleiter)

Frau Ariona Shini, MA (Junior Immobilienverwalterin)

1. Finanzbericht

Betriebskosten:

Derzeit werden € 2.066,00 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 24.792,00.

Die monatliche Vorschreibung beträgt € 1,95 pro m² bzw. € 2,11 pro Anteil.

Rücklage:

Derzeit werden € 1.124,60 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 13.488,00.

Die monatliche Vorschreibung beträgt € 1,06 pro m² bzw. € 1,15 pro Anteil.

Die Hausverwaltung gibt an, dass die Rücklage ab dem 01.01.2027 auf € 1,13 pro m² festgesetzt wird, was der gesetzlichen Mindestrücklage entspricht.

Der Rücklagenstand per 24.03.2026: ca. € 2.491,73 (Guthaben)

Die Schlussabrechnung samt Betriebskostenabrechnung 2025 haben wir von der Vorverwaltung noch nicht erhalten. Sofern die Schlussabrechnung samt Unterlagen nicht bis zum 31.04.2026 übergeben wird, werden wir uns ans Bezirksgericht wenden.



1.1. Rückstände | Guthaben

Rückstand

Top 16-17	€ 174,40
Top 18	€ 393,72

Derzeit bestehen **noch** keine nennenswerten Rückstände seitens der Bestandnehmer, sodass keine Klagen gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002 (Anmerkung Vorzugspfandrecht) aufrecht sind.



2. Erörterung der Betreuungsverträge

Wartungsfirmen

2.1. Reinigungs- und Schneeservice

Kein Wechsel

Frau Shini teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass die Hausreinigung der Liegenschaft von der Firma Impuls Facility Service durchgeführt wird.

Die jährlichen Kosten dafür betragen **€ 4.288,80 (zzgl. USt)**. Die Betreuung erfolgt auf Basis des bestehenden Vertrages. Die anwesenden Eigentümer melden, dass sie mit der Reinigungsfirma zufrieden sind und keinen Wechsel wünschen.

Als nächsten Punkt spricht Frau Shini die Schneeräumung der Liegenschaft an. Diese wird auch von der Firma Impuls Facility Service durchgeführt.

Die Kosten pro Saison betragen **€ 847,45 (zzgl. USt)**. Die anwesenden Eigentümer teilen mit, dass das Unternehmen im Jahr 2025 den Schneeräumdienst nicht zeitgerecht durchgeführt hat, derzeit jedoch keinen Wechsel des Dienstleisters vornehmen möchten.

2.2. Versicherung

Überprüfung

Frau Shini berichtet, dass die Liegenschaft derzeit bei der Helvetia Versicherung AG versichert ist. Die jährliche Versicherungsprämie beträgt 2026 **€ 6.280,64 (zzgl. USt)**.

Aktuell lassen wir eine unentgeltliche Gebäudebewertung durchführen und werden im Anschluss die Versicherung neu ausschreiben.

Wir werden Sie über die Ergebnisse und einen etwaigen Wechsel der Versicherung gesondert informieren.



2.3. Dachwartung

Inkl. Dachrinnenreinigung

Die Hausverwaltung hat ein umfassendes Angebot inklusive Dachrinnenreinigung bei der Firma Wocilka eingeholt und wird dieses entsprechend beauftragen. Kostenpunkt: **€ 904,00 (zzgl. Ust).**

Leistungsumfang:

- Begehung des Daches und Erstellung eines umfassenden Dachberichtes
- Kleinere Schäden werden direkt behoben
- Reinigung aller Dachrinnen
-

Die anwesenden Eigentümer geben zu bedenken, dass der Zugang zu den Dachrinnen erschwert ist und die Tops 21, 22 und 23 den ausführenden Firma Zutritt gewähren müssen. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Schrauben verrostet sind und sich nur schwer öffnen lassen.

Frau Shini teilt mit, dass sie die Firma Wocilka darüber informiert, Kontakt mit den betroffenen Tops aufzunehmen, und die Firma darüber in Kenntnis setzt, dass die Durchführung der Arbeiten erschwert ist.

3. Offene Themen

3.1. Fassade-Gewährleistung

Erörterung

Frau Shini berichtet, dass im Oktober 2024 eine Teil-Fassadensanierung durch die Firma Ingurbau durchgeführt wurde. Im Juli 2025 wurden großflächige Risse an der Fassade festgestellt. Die Eigentümer forderten die Gewährleistung ein. Herr Neumärker begutachtete den Schaden und bestätigte diesen als Gewährleistungsfall. Die Behebung wurde angekündigt, ist jedoch bislang nicht erfolgt.

Die Hausverwaltung hat Herrn Neumärker kontaktiert; er teilt mit, dass die Arbeiten mittels Gerüst am 04.05.2026 durchgeführt werden sollen.

Frau Shini fragt die anwesenden Eigentümer, ob ein Sachverständiger für die Abnahme beauftragt werden soll. Die anwesenden Eigentümer erklären sich damit einverstanden.



3.2. Mängelmeldung Rauchfangkehrer

Allgemeinbereich

Die Hausverwaltung hat eine Mängelmeldung des Rauchfangkehrers erhalten. Frau Shini weist die Eigentümer darauf hin, dass Lagerungen im Stiegenhaus die Fluchtwege behindern und als brandgefährlich gelten. Die Situation stellt einen Verstoß gegen das Wiener Feuerpolizeigesetz (§ 6 Abs. 3) dar.

Die Fahrnisse sind bis spätestens 18.05.2026 zu entfernen, andernfalls erfolgt eine Meldung an die zuständige Behörde durch den Rauchfangkehrer.



3.3. Keller-Zustand und Entsorgung

Allgemeinbereich

Bei der Begehung wurde festgestellt, dass der Keller der Liegenschaft stark überfüllt ist. Zur Behebung wurde ein Angebot der Firma DLS für eine Entrümpelung eingeholt. Die Kosten belaufen sich auf **€ 2.985,69 (zzgl. USt)**.

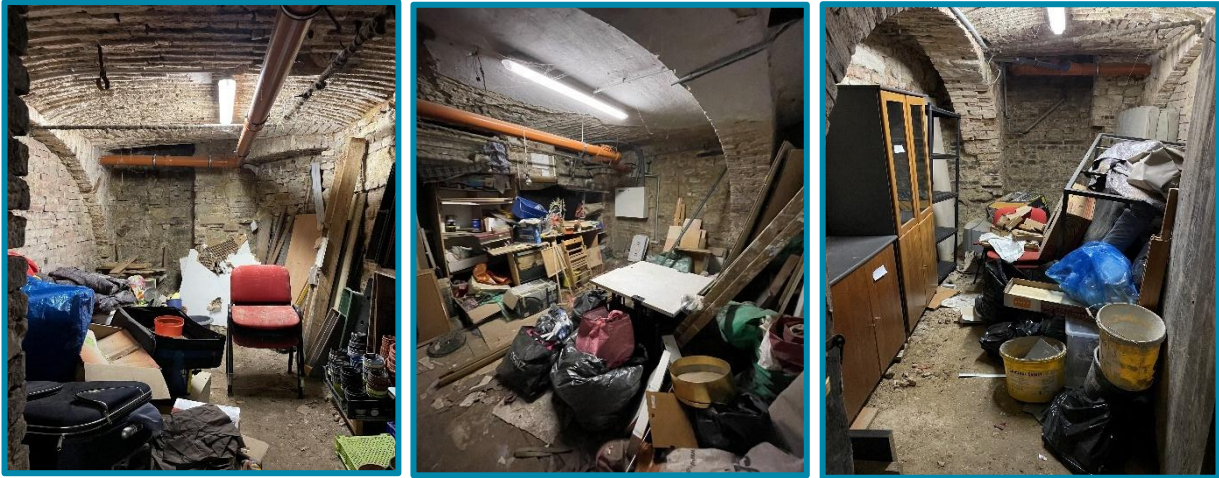
Frau Shini fragt die anwesenden Eigentümer, wie dies in den letzten Jahren gehandhabt wurde. Die Eigentümer teilen der Hausverwaltung mit, dass der Keller trotz wiederholter Räumungen regelmäßig überfüllt ist, da auch unbefugte Personen Gegenstände dort ablagern.

Die Eigentümer geben an, den Keller entrümpeln zu wollen und ein Zahlenschloss anzubringen, um den Zutritt auf berechnigte Personen zu beschränken. Eine Eigentümerin teilt außerdem mit, dass sie Frau Shini eine Firma empfehlen wird, die die Entrümpelung möglicherweise kostengünstiger durchführen kann.

Zudem teilen die anwesenden Eigentümer mit, dass bereits ein parifizierter Teilungsplan für den Keller besteht, der umgesetzt werden soll.

Frau Shini erklärt, dass sie ein Angebot der empfohlenen Firma einholen und den Bestbieter mit der Durchführung beauftragen wird. Weiters wird ein Zahlenschloss installiert. Nach Durchführung dieser Maßnahmen wird Frau Shini die Parifizierung anhand der bestehenden Pläne prüfen und die weiteren Schritte einleiten.





3.4. Keller-Elektrik

Allgemeinbereich

Frau Shini teilt mit, dass im Keller nachträglich installierte Elektroarbeiten eines früheren Eigentümers festgestellt wurden. Eine Fachfirma wurde mit der Überprüfung beauftragt; eine akute Gefährdung liegt nicht vor. Es wird jedoch empfohlen, kleinere Mängel (Klemmdose, lose Kabel, Fassung) zu beheben. Die Kosten hierfür belaufen sich auf **€ 433,89 (zzgl. USt)**.



Herr Semelmayer erklärt, dass die nachträglichen Elektroinstallationen vollständig entfernt werden und auf eine Instandsetzung verzichtet wird.

3.5. Installation eines Begeh-Systems

Zugänglichkeit

Auf Anfrage der Eigentümer wurde ein Angebot für die Installation eines Begeh-Systems eingeholt. Das Angebot ist bis zum 06.05.2026 gültig und beläuft sich auf **€ 689,50 (zzgl. USt)**.

Die Hausverwaltung wird das Angebot der Firma Begeh-System beauftragen.



4. Allfälliges

Wünsche & Anträge

4.1. Erörterung des Bauwerksbuch

Ein Bauwerksbuch ist für alle Bauwerke zu erstellen und seit dem 01.07.2024 in der Bauwerksbuchdatenbank gemäß § 128c zu registrieren. Für bestehende Gebäude gelten folgende Fristen:

- bis **31.12.2027** für Gebäude, die vor dem 01.01.1919 errichtet wurden
- bis 31.12.2030 für Gebäude, die zwischen dem 01.01.1919 und dem 01.01.1945 errichtet wurden

Die Liegenschaft Abt-Karl-Gasse 12 ist ein Gründerzeithaus und wurde um 1874 errichtet.

Hierzu wurden mehrere Angebote eingeholt. Als Bestbieter ging die Firma Baumeister Schenk hervor. Die Kosten belaufen sich auf **2.480,00 € zzgl. Ust.**

Frau Shini und Herr Semelmayer geben bekannt, dass bis **07. April 2026** noch die Möglichkeit besteht, weitere Firmen namhaft zu machen, welche ebenfalls zur Angebotslegung eingeladen werden. Im Anschluss wird der finale Bestbieter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt.

Die anwesenden Eigentümer sind mit diesem Vorgehen mehrheitlich einverstanden. Nach Erhalt des digitalen Bauwerksbuches wird dieses gerne auch allen Eigentümern zur Verfügung gestellt.

4.2. Wasserschaden/ Geruch Top 19

Die Eigentümerin der Top 19 teilt in der Versammlung mit, dass seit den Wassereintritten im Jahr 2024 ein unangenehmer Geruch in der Wohnung wahrgenommen wird und der Verdacht besteht, dass sich noch Feuchtigkeit in den Wänden befindet.

Sie informiert, dass bereits ein Termin mit einem Architekten vereinbart wurde, der den Sachverhalt überprüfen und gegebenenfalls eine Öffnung der Wände zur weiteren Abklärung vornehmen wird.

Die Hausverwaltung ersucht die Eigentümerin, nach Durchführung der Maßnahmen Rückmeldung zu geben, und sagt ihre Unterstützung bei der weiteren Problemlösung zu.

Zudem wird festgehalten, dass die Hausverwaltung den Versicherungsfall prüft und mit der Versicherung Rücksprache hält.



4.3. Fahrradständer installieren

Die anwesenden Eigentümer teilen mit, dass die Installation von Fahrradständern vorgesehen ist. Die Eigentümer werden hierzu eine Skizze durch einen Architekten erstellen lassen und diese der Hausverwaltung übermitteln.

Die Hausverwaltung wird anschließend entsprechende Angebote einholen.

4.4. Eingangstüre – bauliche Anpassung

Die anwesenden Eigentümer teilen mit, dass im Bereich der Eingangstüre eine Bodenerhöhung erforderlich ist, da bei Regen Wasser in den Eingangsbereich eindringt. Grund dafür ist ein vorhandener Spalt im Bodenbereich.

Herr Semelmayer teilt mit, dass der Sachverständige im Zuge der Abnahme des Gewährleistungsfalls diesen Bereich prüfen wird, um festzustellen, welche Maßnahmen konkret erforderlich und zulässig sind.

4.5. Innenhof – Begrünung und Gestaltung

Seitens der Eigentümer wird der Wunsch geäußert, den vorhandenen Asphalt zu entfernen und stattdessen eine verstärkte Begrünung umzusetzen.

Herr Semelmayer teilt mit, dass diese Maßnahme im Zusammenhang mit der geplanten Installation der Fahrradständer betrachtet werden sollte. Die Hausverwaltung wird hierzu einen entsprechenden Lösungsvorschlag ausarbeiten.

4.6. Wechsel Rauchfangkehrer

Die anwesenden Eigentümer teilen ihre Unzufriedenheit mit dem derzeitigen Rauchfangkehrer mit und sprechen sich für einen Wechsel aus. Die Hausverwaltung wird die entsprechenden Schritte einleiten.

4.7. Heizsystem – Alternativen zu Gas

Die Eigentümer führen eine Diskussion über einen möglichen Ausstieg aus der Gasversorgung und erörtern geeignete Alternativen für die Liegenschaft.

Die Hausverwaltung wird bis zur nächsten Eigentümerversammlung entsprechende Angebote einholen.



5. Zusammenfassung

Für Schnellleser



- **Rücklage:** Festsetzung der Rücklage ab 01.01.2027 auf € 1,13/m² (gesetzliche Mindestrücklage).
- **Hausreinigung/Schneeservice:** Fortführung des bestehenden Vertrages mit der Firma **Impuls Facility Service**; kein Wechsel gewünscht.
- **Versicherung:** Gebäudebewertung wird durchgeführt, anschließend Prüfung und mögliche Neuausschreibung der Versicherung.
- **Dachwartung:** Beauftragung der Firma Wocilka (€ 904,00 zzgl. USt) für Dachbegehung, Bericht, kleinere Reparaturen und Dachrinnenreinigung; erschwerter Zugang wird berücksichtigt.
- **Fassade-Gewährleistung:** Behebung der Fasadenschäden (Risse) als Gewährleistungsfall geplant (Termin: 04.05.2026); Sachverständiger für Abnahme wird beauftragt.
- **Mängelmeldung Rauchfangkehrer:** Lagerungen im Stiegenhaus stellen Verstoß gegen Feuerpolizeigesetz dar; Behebung bis 18.05.2026 erforderlich.
- **Keller – Zustand und Nutzung:** Die Errichtung einer Photovoltaikanlage wird erörtert, derzeit jedoch als wirtschaftlich wenig sinnvoll eingeschätzt.
- **Keller – Elektrik:** Nachträgliche Installationen werden vollständig entfernt; keine Reparatur der festgestellten Mängel.
- **Begeh-System:** Beauftragung der Installation (€ 689,50 zzgl. USt).
- **Bauwerksbuch:** Erstellung durch Bestbieter (Baumeister Schenk, € 2.480,00 zzgl. USt); Möglichkeit zur Nachnominierung weiterer Anbieter bis 07.04.2026.
- **Top 19 – Wasserschaden:** Weitere Prüfung durch Architekten; Hausverwaltung unterstützt und klärt Versicherungsfall.
- **Fahrradständer:** Einholung mehrerer Angebote.
- **Eingangsbereich:** Prüfung einer Bodenerhöhung zur Vermeidung von Wassereintritt im Zuge der Gewährleistungsabnahme.
- **Innenhof:** Prüfung der Entfernung des Asphalts und Umsetzung einer Begrünung; Lösungsvorschlag durch Hausverwaltung.
- **Rauchfangkehrer:** Wechsel des derzeitigen Dienstleisters wird eingeleitet.
- **Energieversorgung:** Diskussion über Ausstieg aus Gas; Einholung von Alternativangeboten bis zur nächsten Versammlung.



Rechtsmittelbelehrung:

Gemäß § 24 WEG kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb der Anfechtungsfrist mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag bei Gericht verlangen, dass die Rechtswirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeiten oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses ist der Anschlag im Haus maßgeblich.

Der Anschlag im Haus erfolgt am 31.03.2026

Das Ende der Frist für Anfechtungen beträgt bei

- a) Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung 1 Monat, endet sohin am 30.04.2026
- b) Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung 3 Monate, endet sohin am 31.08.2026
- c) bei nicht ordnungsgemäßer Zustellung 6 Monate, endet sohin am 30.09.2026

