
Datum:	31.03.2026
Objekt:	WEG Elisabethnergasse 30, 8020 Graz
Ansprechpartner:	Heiko Hiebler
Kontakt:	office@real-est.at

Protokoll Eigentümerversammlung 19.03.2026



Anwesende Personen: Rene Hödl (in eigener Sache u. Vertretung v. Josef Hödl), Reinhard Zierler, Sejdalija Sahanic (in eigener Sache u. Vertretung v. Sabina Sahanic), Werner Raith (iV für Leo Neukart), Brigitte Haas (iV für Felia Haas), Isabell Blaikner (iV für Erika Blaikner), Fr. Kraljic (iV für Mario Kraljic), Yvonne Höfele, Sigrid Fischer (iV für Paul Aaron Fischer), Dajana Trink (iV für Wolfgang Trink), Andreas Meikl, Marius Ernst (iV für Heidemarie Meikl), Sarah Grandl

Das entspricht 90,81% der grundbücherlichen Eigentümer

Für die Hausverwaltung anwesend: Heiko Hiebler, Mario Sebekovsky

Tagesordnungspunkte lt. Einladung:

1. Anwesenheitskontrolle/Beschlussfähigkeit
2. Vorstellung RealEst Immobilien
3. Beschlussfassung Videoüberwachung
4. Müllproblematik
5. Aufzugsanierung/-nutzung
6. Allfälliges

Die Eigentümerversammlung wird um ca. 17:30 Uhr durch die Hausverwaltung im Stiegenhaus eröffnet. Es wird festgestellt, dass aufgrund der anwesenden bzw. vertretenen Miteigentumsanteile Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Der Verwalter stellt sich sowie die Hausverwaltung RealEst Immobilien kurz vor und weist auf die Bedeutung einer funktionierenden Kommunikation hin.

Zu Beginn wird das Thema Zugang zur Liegenschaft, Zustand der Postkästen sowie Sicherheitsproblematik behandelt. Herr Sahanic nimmt mit ca. 15 Minuten Verspätung ebenso an der Versammlung teil. Seitens der Hausverwaltung wird berichtet, dass es wiederholt zu Sachbeschädigungen an der Haustüre infolge gewaltsamen Eindringens gekommen ist. Auch die Postkästen weisen erhebliche Beschädigungen auf und befinden sich in einem stark beeinträchtigten Zustand.

Als Maßnahme wird die Installation einer Videoüberwachung im Eingangsbereich (Haustor und Postkästen) vorgeschlagen. Eine Ausweitung auf den Müllplatz wird angeregt, jedoch wird seitens eines anwesenden Rechtsanwalts auf erhebliche datenschutzrechtliche Risiken hingewiesen, weshalb eine Umsetzung in diesem Bereich als nicht zweckmäßig beurteilt wird.

Die Hausverwaltung legt eine Kostenübersicht auf Basis eingeholter Angebote vor (*siehe Anhang*). Ein Vorschlag zur optischen Aufwertung des Stiegenhauses wird dahingehend beantwortet, dass zunächst die erforderliche Verkabelung für die Videoanlage (Unterputz) hergestellt werden sollte.

Die Hausverwaltung führt eine Abstimmung durch und hält fest, dass sämtliche anwesenden bzw. vertretenen Eigentümer (90,81 % der Miteigentumsanteile) der Installation einer Videoüberwachung im Eingangsbereich zustimmen. Der Beschluss gilt somit als gefasst. Information und Aushang erfolgen gesondert.

Es wird vereinbart, dass ergänzend weitere Vergleichsangebote eingeholt werden. Entsprechende Kontaktdaten wurden der Hausverwaltung bereits übermittelt.

Die Hausverwaltung informiert, dass aus datenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich befugte Personen Zugriff auf die Videoaufzeichnungen haben dürfen. Ein direkter Zugriff durch Eigentümer ist unzulässig.

Im Anlassfall erfolgt die Auswertung der Daten durch die Hausverwaltung; Eigentümer können zur Identifikation von Personen beigezogen werden.

Ein etwaiger Zeitaufwand der Hausverwaltung wird gemäß geltenden Stundensätzen verrechnet, sofern ein haftender Verursacher festgestellt werden kann.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Rücklage.

Eine Videoüberwachung im Bereich des Müllplatzes wird aufgrund der datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, vorerst, als nicht umsetzbar beurteilt.

Die Besprechung wird in den Innenhof verlagert.

Seitens einer Eigentümerin wird darauf hingewiesen, dass das Stiegenhaus sowie der Müllplatz seit mehreren Wochen nicht gereinigt wurden. Die Hausverwaltung erläutert, dass seitens der Reinigungsfirma von Beginn an eine Wasserentnahmestelle sowie ein absperrbarer Aufbewahrungsort für Reinigungsutensilien gefordert wurden. Die Wasserentnahmestelle war zunächst nicht zugänglich; Reinigungsutensilien wurden bereits entwendet.

Es wird festgehalten, dass die Reinigung des Müllplatzes üblicherweise nicht Bestandteil der regulären Stiegenhausreinigung ist und gesondert beauftragt bzw. verrechnet wird.

Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass unsachgemäße Müllentsorgung durch Bewohner zu erheblichen Zusatzkosten führt (u. a. Schädlingsbekämpfung in Höhe von ca. EUR 3.000 sowie kostenpflichtige Sonderentleerungen von Biomülltonnen bei Fehlbefüllung).

Die Eigentümer werden ersucht, entsprechend auf ihre Mieter einzuwirken. Die Hausverwaltung wird Hinweisschilder zur Mülltrennung anbringen.

Eine Eigentümerin erklärt ihre Bereitschaft, Hausbesorgungsleistungen zu bestehenden Konditionen zu übernehmen.

Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass aktuell ein aufrechtes Vertragsverhältnis mit der Reinigungsfirma besteht (jährliche Kündigungsmöglichkeit) sowie haftungsrechtliche Aspekte (insbesondere Winterdienst) zu berücksichtigen sind. Eine Beschlussfassung hierzu erfolgt nicht, da keine entsprechende Ankündigung vorliegt und derzeit kein Entscheidungsbedarf gegeben ist.

Die Hausverwaltung berichtet, dass sich die Liftanlage in einem technisch schlechten Zustand befindet und aufgrund des Alters die Ersatzteilversorgung eingeschränkt ist. Eine wirtschaftliche Instandhaltung ist nur mehr bedingt gegeben.

Durch Eigeninitiative von Eigentümern konnte eine Reduktion der Wartungskosten (ca. 50 %) erzielt werden.

Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass mittelfristig eine Modernisierung der Liftanlage erforderlich sein wird. Die Kosten hierfür werden grob mit EUR 20.000 bis EUR 30.000 geschätzt und wären aus der Rücklage zu finanzieren.

Im Zuge dessen wird angeregt, den Lift künftig allen Eigentümern (mit Ausnahme Erdgeschoss) zugänglich zu machen, wodurch auch eine anteilige Kostenverteilung auf alle Nutzer erfolgen würde. Die laufenden Kosten würden sich in diesem Fall auf ca. EUR 0,22 pro Anteil und Monat belaufen.

Eine informelle Meinungsabfrage ergibt, dass rund 70 % der Anwesenden diese Lösung grundsätzlich befürworten, während weiterer Informationsbedarf besteht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kellertüre derzeit über keinen Schließzylinder verfügt und es bereits zu einem Einbruch in ein Kellerabteil gekommen ist.

Die Hausverwaltung erläutert mögliche Maßnahmen, insbesondere die Herstellung eines passenden Schließsystems.

Zusätzlich wird angeregt, den Hintereingang versperrbar auszuführen und ein einheitliches Schließsystem (Haustor, Keller, Innenhof) umzusetzen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass eine einheitliche Lösung organisatorisch sinnvoll wäre, jedoch nicht alle individuellen Gegebenheiten berücksichtigt werden können.

Die Eigentümerversammlung wird um ca. 19:00 Uhr durch die Hausverwaltung beendet.

Zusätzliches/Inzwischen:

Die Thematik der Liftanlage (Wartung und mögliche Modernisierung) wird weiter geprüft. Ein finaler Vorschlag wird ehestmöglich zur Abstimmung vorgelegt. Derzeit liegt das Angebot der Firma Schindler unter jenem der Firma Heißenberger.

Im Zusammenhang mit der geplanten Videoüberwachung erfolgt eine weitere Besichtigung mit der von einem Eigentümer vorgeschlagenen Fachfirma. Ein erster Termin ist für den 31.03.2026 vorgesehen.

Die Beleuchtung beim Ausgang zum Müllplatz wird instand gesetzt.

Die RWA-Anlage im Dachgeschoss wird überprüft und instand gesetzt.

Die Hausverwaltung wird Hinweisschilder zur ordnungsgemäßen Mülltrennung anbringen.

Ihre
RealEst Immobilien
RE Immobilienverwaltung GmbH

Ihr verlässlicher Partner für
Immobilien
Finanzierungen
Versicherungen

