



IMMOBILIENKANZLEI VRTALA Ges. m. b. H.

GEBÄUDEVERWALTUNG - REALITÄTENVERMITTLUNG

1210 Wien, Schloßhofer Straße 60 UID-Nr. ATU 56698728
TEL. 270 33 29 E-Mail: immobilien@vrtala.at FAX 270 18 61

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG 1210 WIEN, FLORIDSDORFER HAUPTSTRASSE 25
Am 25. April 2018 - 18.00 Uhr bis 19.50
Versammlungsort: Kanzleiräume der Immobilienkanzlei VRTALA

TAGESORDNUNG:

- 1. Jahresabrechnung 2017**
- 2. Vorausschau 2018 / 2019**
- 3. Allfälliges**

TEILNEHMER:

Die Eigentümer folgender Bestandseinheiten:

Stiege 1:

Top 7 Frau Edeltraud WALLY 140/10319 Anteile

Stiege 2:

Top 3 Herr Ing. Werner BICHLER 71/10319 Anteile

Top 8 Frau Martina STELLFELD 106/10319 Anteile

Top 11 Herr DI Edgar MOSER 109/10319 Anteile

Top 17 Frau Mag. Irina BRADVAROVA 168/10319 Anteile

Top 20 Herr Reinhard CERNY 96/10319 Anteile

Stiege 3:

Top 9 Frau Mag. Doris HOLZHACKER 132/10319 Anteile

Top 15 Herr Erich SCHMUTZ 128/10319 Anteile

Top 18 Frau Erika und Herr Ing. Herbert
ROSENEDER 66/10319 Anteile

Stiege 4:

Top 3 Frau Mag. Gertraud HANDLER 147/10319 Anteile

Top 4 Herr Jürgen PFAFFINGER 169/10319 Anteile
i.V. Herr Walter PFAFFINGER

Top 11 Herr Florian WODITSCHKA 121/10319 Anteile

Top 12 Herr Ing. Christian KAISER 134/10319 Anteile

Stiege 5:

Top 1 Frau Rosa KISS 124/10319 Anteile

Top 3 Frau Sandra WENDT und Herr Mag. Norbert
KLEIN 140/10319 Anteile

Top 4 Herr Leopold und Frau Gerda
HÖNIGSPERGER 144/10319 Anteile

Top 6	Frau Maria REIF i.V. Frau Aloisia ALTSCHACHTL	144/10319 Anteile
Top 9	Frau Ingeborg TRULP-WENDT	136/10319 Anteile
Top 11	Frau Dr. Hedwig HEGER	128/10319 Anteile

Familie GEBEL und Herr SZPUSZTA haben sich entschuldigt.

Somit entspricht dies 2403/10319 Anteilen, eine Beschlussfassung ist nicht möglich.

Von der Hausverwaltung: Alexander VRTALA, Eva VRTALA, Mag. Yvonne BAUER

Alexander VRTALA begrüßt die anwesenden Eigentümer und geht zur Tagesordnung über.

zu Punkt 1) JAHRESABRECHNUNG 2017

Die Betriebskostenabrechnung endet per 31.12.2017 mit einem Minussaldo iHv. € 1.063,76. Diese Nachzahlung wird anteilig mit der Juli 2018 Vorschreibung eingehoben.

Die Nachzahlung hat sich einerseits aus einem um ca. € 3.000,- höheren Wasserbrauch ergeben. Da im zutreffenden Zeitraum kein Rohrgebrechen vorliegt, wird, wie bereits im September 2017 nochmals ersucht, die WC-Spülungen auf permanentes Rinnen zu kontrollieren und etwaige Mängel beheben zu lassen. Eigentümer, welche ihre Wohnung vermietet haben, werden ersucht, diese Information auch an ihre Mieter weiterzuleiten!

Andererseits wurde die 2. Teilrechnung für den Winterdienst 2016 erst im Jahr 2017 verrechnet.

Die Rücklagenabrechnung endet per 31.12.2017 mit einem Guthaben iHv. € 300.527,60.

Darin enthalten ist die Behebung von mehreren Schäden am Hauptkanal sowie in den Sammelleitungen (€ 62.312,75 zuzügl. MwSt.) durch die Firma ROHRMAX. Die Schäden haben sich aus Senkungen, Muffenversetzungen und Scherbenbrüchen zusammengesetzt. Insgesamt wurden 263 lfm Kanalrohrleitungen saniert, wobei die Schäden von 17 lfm in offener Bauweise, die restlichen Schäden im Inlinerverfahren behoben wurden. Von den Kanalrohrleitungen waren 153 lfm mischwasserführende Leitungen, wovon 6 lfm/Strang ein versichertes Ereignis darstellen. Die regenwasserführenden Kanalrohre sind nicht versichert. Von der Versicherung wurden drei Gebrechen (3 Stränge) als schadenskausal anerkannt (€ 4.158,- zuzügl. MwSt.), zusätzlich wurde für die TV-Untersuchung ein Pauschalbetrag von € 800,- zuzügl. MwSt. freigegeben.

Weiters wurden 2 Schachtrahmen inkl. Deckeln neu versetzt und Putzkammern instandgesetzt.

Von der Baufirma FASCHING wurden bereits fehlende bzw. gebrochene Sockelplatten ergänzt und der Abgang bei der Stiege 4 saniert.

Die Firma PORR hat stellenweise die Asphaltierung ausgebessert.

Von der Firma EPPLER mussten die Kaminaufsätze mittels Niro-Drahtseilen befestigt werden.

Für die beiden ehemaligen Hausbesorgerwohnungen wurden 2017 € 11.669,52 als Mieteinnahmen lukriert, die der Rücklage zugeführt wurden.

Für die Stellplätze wurden im Jahr 2017 € 3.116,40 eingenommen. Dies entspricht einer monatlichen Miete von € 25,97 + 20 % MwSt. pro Stellplatz. Die Einnahmen wurden der Rücklage zugeführt.

Es wird daran erinnert, dass die Einnahmen 2017 für die Vermietung der ehemaligen Hausbesorgerwohnungen iHv € 11.669,52 und der Abstellplätze iHv. € 3.116,40 anteilig in einer eventuellen Einkommensteuererklärung aufzunehmen sind.

Die Jahresabrechnung 2017 wird dem Protokoll beigelegt, die Belege liegen in der Hausverwaltung zur Einsichtnahme auf.

zu Punkt 2) VORAUSSCHAU 2018 / 2019

Betriebskosten:

Derzeit beträgt die monatliche Betriebskostenpauschale € 11.350,90, d.s. € 1,10/Anteil und kann dieser Betrag vorläufig unverändert beibehalten werden. Sollte sich der Wasserverbrauch nicht wieder vermindern, wird ab Jänner 2019 eine Erhöhung der Betriebskostenpauschale unumgänglich sein.

Rücklage:

Derzeit wird eine Rücklagenpauschale von monatlich € 0,93/Anteil vorgeschrieben, das ergibt jährliche Einnahmen iHv. ca. € 115.284,-- (monatlich ca. € 9.607,--).

Die Rücklagenvorschreibung kann aus heutiger Sicht unverändert beibehalten werden und soll für die in naher Zukunft unumgängliche Fassadensanierung der Stiegen 2 und 3 angespart werden.

Vermietete ehemalige Hausbesorgerwohnungen:

Die Wohnung Top 2, Stiege 2, ist nach wie vor vermietet. Die monatliche Miethöhe beträgt € 497,70, d.s. jährlich € 5.972,40.

Aus der Vermietung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung Top 4, Stiege 2, werden monatlich Einnahmen iHv. € 474,76 erzielt, d.s. jährlich € 5.697,12.

Vermietung Stellplätze

Die monatliche Miethöhe beträgt derzeit € 25,97 zzgl. 20% MwSt. pro Stellplatz. Eine Indexanhebung ist aus heutiger Sicht noch nicht vorhersehbar. Es gibt für die 10 Abstellplätze derzeit 11 Anmeldungen, die ältesten aus dem Jahr 1997.

Notwendige Erhaltungsarbeiten:

• **Fassadensanierung:**

Wie erinnerlich, wurde bei der letzten Eigentümerversammlung ein Umlaufbeschluss für die Beauftragung einer Wärmebedarfsberechnung samt Kostenschätzung im Hinblick auf eine eventuelle geförderte thermische Sanierung initiiert. Da trotz Fristverlängerung lediglich 35% der Wohnungseigentümer sich für eine Beauftragung eines Ziviltechnikers ausgesprochen haben, kann eine geförderte thermische Sanierung nicht weiter verfolgt werden und wird weiterhin für die Fassadensanierung der Stiegen 2 und 3 samt Sanierung der Balkone und der Absturzsicherung bei den französischen Fenstern angespart, welche voraussichtlich 2018/2019 ausgeschrieben und durchgeführt werden wird.

Im Zuge der Sanierung der Fassaden müssen auch die Eingangstüren und Stiegenhauslichtbänder der Stiegen 2 und 3 erneuert werden.

• **Maßnahmen für die Sicherheit in den Objekten**

Vor vielen Jahren wurde der desolate Gitterzaun bei der Stiege 3 zur Seite Pichelwangergasse entsorgt.

Da nun bei den heutigen Gegebenheiten immer mehr fremde Personen auf dem Grundstück anzutreffen sind, werden gemeinsam mit den Eigentümern mögliche Maßnahmen erörtert.

- Erneuerung des entfernten Gitterzaunes bei der Stiege 3:

Da dies auch eine Verlegung der Gegensprechanlage mit sich ziehen würde, ansonsten ein Zugang nur Personen mit Schlüssel möglich wäre, entscheiden sich die Eigentümer

gegen die Wiederherstellung des Gitterzauns samt Einfahrtstor und Gehröl um Kosten von ca. € 4.500,- zuzügl. MwSt.

- Kamera-Attrappen:

Als abschreckende Maßnahme für das Betreten der Liegenschaft von fremden Personen hat sich die Anbringung von Kamera-Attrappen und Aufklebern „Videoüberwacht“ bewährt. Die Kamera-Attrappen werden bei den Hauseingängen und dem Müllplatz installiert. Die Kosten betragen ca. € 379,35 zuzügl. MwSt. und ersuchen die Eigentümer um deren Anbringung.

- Verhinderung des „Mülltourismus“:

Vermeehrt konnten Eigentümer der Liegenschaft hausfremde Personen beobachten, wie diese ihren Müll in den hauseigenen Containern entsorgen. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, soll der Müllplatz bei Stiege 3 durch einen Gitterzaun mit einem Gehröl (gleichsperrend der Eingangstüre) abgesperrt werden.

- Wiese bei Stiege 3:

Damit die Wiese bei Stiege 3 nicht als Hundezone mißbraucht wird, soll diese mit einem Steckzaun kostengünstig vor Hunden geschützt werden.

- **Kellerfenster sanieren**

Einige Kellerfenster sind schadhaft, besonders in Stiege 5, und müssen instandgesetzt werden.

Die abgerissenen Bänder werden neu angeschweißt, die defekten Glasfelder werden durch ein Lochblech ersetzt. Für 4 Elemente erwachsen Kosten von ca. € 800,- zuzügl. MwSt. Ebenso bedarf das Gittertor bei Stiege 5 eines neuen Anstrichs.

zu Punkt 3) ALLFÄLLIGES

- Nachbarliegenschaft Floridsdorfer Hauptstraße 23

Informativ wird mitgeteilt, dass ein Liegenschaftseigentümerwechsel stattfand und neuer Liegenschaftseigentümer die PRED-Group Europa GmbH ist.

Grundsätzlich sind Magistratsabteilungen nur verpflichtet, Anrainer/Nachbargrundstückseigentümer mittels Anschlages im Wohnhaus über Bauprojekte, Bauverhandlungen, udgl. zu verständigen, die zuständige Verwaltung wird nicht informiert.

Ob und welche Maßnahmen auf der Liegenschaft Floridsdorfer Hauptstraße 23 gesetzt werden, entzieht sich daher der Kenntnis der Hausverwaltung.

- Pensionsantritt Herr HOLNSTEINER

Herr HOLNSTEINER plant in den kommenden Jahren in Pension zu gehen und sollte daher bereits im Vorfeld überlegt werden, wie die Hausreinigung hinkünftig von statten gehen soll. Herr HOLNSTEINER kümmert sich um das Haus und hat stets ein wachsames Auge auf die Liegenschaft. Ihn in einem vollen Ausmaß zu ersetzen, wird kaum möglich sein, muss aber im Zuge der nächsten Eigentümerversammlung entschieden werden, wie die hinkünftige Hausbetreuung aussehen kann.

Interessierte Eigentümer können gerne ihre Vorschläge und Anregungen an die Hausverwaltung übermitteln.

- Anliegen der Eigentümer der Stiege 4

In den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist vermehrt Rauchgeruch zu bemerken, mitunter kommt es vor, dass Personen im Aufzug rauchen und möge ein entsprechender Aushang im Stiegenhaus ausgehängt werden.

Die Hecken im Bereich der Zufahrt benötigen einen Rückschnitt.

Es möge die Möglichkeit der Anbringung von Solarlämpchen im Durchgangsbereich von Stiege 4 zu Stiege 5 geprüft werden, da dieser Bereich in der Dämmerung und Nacht sehr dunkel ist.

- Anliegen der Eigentümer der Stiege 5

Die gartenseitige Kellertüre lässt sich nur sehr schwer öffnen und muss nachgestellt werden. Da es immer wieder vorkommt, dass hausfremde Personen in der Einfahrt parken, soll ein größeres „Einfahrt verboten“ Schild angebracht werden.

- Allgemeines Erscheinungsbild der Liegenschaft

Alle Eigentümer werden ersucht, bei Veränderungen das allgemeine Erscheinungsbild der Liegenschaft zu bewahren und zB die Fensteraufteilungen nicht zu verändern. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die Montage von SAT-Anlagen bewilligungspflichtig ist und nur von professionellen Firmen durchgeführt werden dürfen, um eine Allgemeingefährdung (Absturzgefahr, mangelhafter Blitzschutz etc.) hintanzuhalten.

Ende der Wohnungseigentümerversammlung um 19.50 Uhr
Wien, am 25. April 2018