

An die WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft
Beheimgasse 20
1170 W i e n

Wien, im Dezember 2024
Objekt 3010
SM 1686
Bearbeiter MH

Vorausschau 2025

1170 Wien, Beheimgasse 20

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen!

Gemäß § 20 (2) Wohnungseigentumsgesetz übermitteln wir Ihnen für das kommende Kalenderjahr die voraussichtlichen Kosten auf Basis der uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Abrechnungsunterlagen und Informationen.

Reparaturrücklage	Beträge in Euro
Saldo zum 1.1.2024	20.651,31
Voraussichtlicher Saldo zum 31.12.2024 (Hochrechnung)	25.700,00
Ansparbetrag pro Jahr	10.860,00
Jährliche Miete von Top 1 (Hausbesorgerwohnung)	0,00
Die monatliche Vorschreibung in die Reparaturrücklage bleibt unverändert	905,00

Betriebskosten	Beträge in Euro
Voraussichtlicher Saldo zum 31.12.2024 (Hochrechnung)	4.300,00
Betriebskostenkonto jährlich	24.000,00
Der monatliche Akontobetrag der Betriebskosten wird ab 1.1.2025 von derzeit € 2.250,00 auf € 2.000,00 gesenkt	2.000,00
Betriebskosten Wasser	Beträge in Euro
Voraussichtlicher Saldo zum 31.12.2024 (Hochrechnung)	900,00
Wassergebührenkonto jährlich	3.000,00
Der monatliche Akontobetrag der Wassergebühren wird auf € 250,00 gesenkt (bisher € 310,00)	250,00

Bericht über die 2024 durchgeführten Instandhaltungsarbeiten*:

Austausch der hölzernen Kellerzugangstüre sowie der beiden Dachbodentüren gegen Brandschutztüren gemäß ÖNORM B1300 – Kosten € 6.172,11—netto.

Die Mieterin der Top1 hat die Wohnung heuer an die Verwaltung zurückgestellt. Die Verwaltung wird versuchen die Wohnung mit wenig Sanierungsaufwand erneut auf 3 Jahre zu vermieten. Auf Grund des einfachen Zustandes ist die Vermarktung schwierig aber gab es zum Zeitpunkt der Vorschauerstellung zwei MietinteressentInnen

Für das Jahr 2025 sind zum aktuellen Zeitpunkt keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen geplant/erforderlich.

*Sämtliche o.a. Kosten verstehen sich netto zzgl. 10% ermäßigter USt. und 5% Bauverwaltung zzgl. USt.

GK71 – Gasleitungsüberprüfung und Elektrikbefund

Auch Gasanlagen müssen wiederkehrend überprüft und gewartet werden. Für die sicherheitstechnische Prüfung von Gas-Innenanlagen ist grundsätzlich die Richtlinie ÖVGW GK anzuwenden, die alle 15 Jahre (verlängerte Frist) eine wiederkehrende Überprüfung fordert. Beim eingeteilten Prüftermin muss aus Sicherheitsgründen JEDE genutzte Einheit der Liegenschaft zugänglich sein. Nur für den Fall, dass eine Gasleitung in keiner Weise mehr den Dichtheitsanforderungen entspricht, erfolgt eine Sperrung, und müsste die Leitung unverzüglich erneuert werden. Die letzte Prüfung in Ihrer Liegenschaft fand im Jahr 2017 statt.

Gemäß Elektrotechnikgesetz 1992 ist die elektrische Anlage so instand zu halten, dass die Betriebssicherheit, die Sicherheit von Personen und Sachen, ferner in ihrem Gefährdungs- und Störungsbereich der sichere und ungestörte Betrieb anderer elektrischer Anlagen und Betriebsmittel sowie sonstiger Anlagen gewährleistet ist. In der Elektroschutzverordnung 2020 ist ein regelmäßiges Intervall von 5 Jahren für die Erstellung eines positiven E-Befund vorgesehen. Der letzte gültige Befund für Ihre Liegenschaft liegt für das Jahr 2021 auf.

Energieausweis

Der Energieausweis liegt seit 04.11.2022 in der Hausverwaltung auf, und kann von jedem Eigentümer bei Bedarf angefordert werden. Dieser Energieausweis gilt nun auf die Dauer von 10 Jahren und werden wir uns rechtzeitig um die Verlängerung kümmern.

Feuerpolizeilicher Übelstand Ablagerungen in allgemeinen Teilen

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Gegenstände jedweder Art wie z.B. Schuhschränke, Schuhe, Pflanzen, Kinderwagen oder Fahrräder, Roller, etc. in den allgemeinen Teilen des Hauses speziell im Hinblick auf die feuerpolizeilichen Vorschriften gem. § 4. Abs. 3 des Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz (WFLKG) wegen Brandgefahr bzw. Freihaltung der Fluchtwege, nicht gelagert werden dürfen.

Verwaltungsübertretungen gem. § 18 Abs. 3 WFLKG können im Zuge einer durchgeführten Beweisaufnahme durch die MA 36, mit Geldstrafen bis zu € 21.000,-- letztendlich geandnet werden. Wir ersuchen Sie daher höflich wie auch dringend sämtliche Gegenstände, welche in den allgemeinen Teilen des Hauses gelagert zu entfernen, bzw. in weiterer Folge erst keine Gegenstände mehr in allgemeinen Teilen des Hauses zu lagern.

Bitte bedenken Sie auch, dass herrenloses Gut letztlich auf Kosten aller entsorgt werden muss, und die Betriebskosten der Liegenschaft dadurch über Gebühr belastet werden.

Info über Zusatzaufwand bei Verkauf eines Eigentumsobjekts

Wir sind immer öfter damit konfrontiert, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf eines WE-Objektes aus Haftungsgründen Makler, Notare oder auch Eigentümer um detaillierte Auskünfte bzw. Unterlagen, wie Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Wohnungspläne, Abrechnungen, Vorschauen, Protokolle u.ä. – oft über mehrere Jahre – ersuchen und diese in den meisten Fällen innerhalb weniger Stunden benötigen.

Nachdem die Verwaltung hier aufgrund des Wunsches oder Verlangen einzelner Eigentümer tätig wird, und nicht in ihrer Eigenschaft als Vertreterin der Gemeinschaft, sowie auf Grund der Häufigkeit der Anfragen und der beträchtlichen Zunahme des damit verbundenen internen Aufwandes, möchten wir bei dieser Gelegenheit darauf hinweisen, dass wir zwar gerne dabei behilflich sind, diese Unterlagen – obwohl wir sie in den meisten Fällen dem betroffenen Eigentümer bereits ordnungsgemäß übermittelt haben – zusammenzustellen, zu kopieren und zu übermitteln, dass wir dafür jedoch eine angemessene Zeitspanne benötigen, und es auch nicht möglich ist, diese zusätzliche Tätigkeit völlig unentgeltlich vorzunehmen.

Wir ersuchen daher um Ihr Verständnis bzw. Vormerkung, dass künftig die Abholung dieser Unterlagen in Absprache mit der zuständigen Objektbetreuerin nur im Büro, gegen Begleichung

des angemessenen Kostenersatzes (Pauschale € 180,- inkl. 20% MwSt.) möglich ist. Für telefonische Anfragen stehen wir gerne weiterhin zur Verfügung.

Bürozeiten während der Weihnachtsfeiertage

Bitte beachten Sie die geänderten Bürozeiten während der Feiertage:
von Montag, den 23. Dezember 2024 bis Montag, den 30. Dezember 2024 sind wir aufgrund von Bilanzarbeiten telefonisch nur über Tonband, bzw. Fax und E-Mail office@faltl-krisch.at erreichbar.
Bei etwaigen Notfällen rufen wir Sie zurück.

Von Dienstag, den 31. Jänner 2024 bis einschließlich Montag, 6. Jänner 2025 ist unsere Kanzlei geschlossen! Bitte beachten Sie für Notfälle die Liegenschaft betreffend, die in Ihrem Haus ausgehängte Notfallsliste!

Ab Dienstag, den 7. Jänner 2025 sind wir wieder gerne für Sie da!

Mit den besten Wünschen für die bevorstehenden Feiertage

verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

FALTL & KRISCH
Immobilienverwaltung OHG
1080 Wien, Josefstädter Str. 43-45/I/3
Telefon 403 43 91 Fax 406 82 12

Ihre Hausverwaltung