



Immobilienkanzlei VRTALA Ges.m.b.H.

GEBÄUDEVERWALTUNG – REALITÄTENVERMITTLUNG

1210 Wien Schloßhofer Str. 60 Tel.: 270 33 29 Fax: 270 18 61 www.vrtala.at
immobilien@vrtala.at FN 98175a HG Wien UID: ATU 58698728 DVR 762237

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG 1210 WIEN, OSTMARKGASSE 12-14
am 13. Februar 2020 - 18.⁰⁰ Uhr bis 19.⁰⁵ Uhr
Versammlungsort: Büroräume der Immobilienkanzlei VRTALA Ges.m.b.H.

TAGESORDNUNG:

- 1. Jahresabrechnung 2019**
- 2. Vorausschau 2020/2021**
- 3. Allfälliges**

- weitere Vorgehensweise betreffend die ehemalige Hausbesorgerwohnung

TEILNEHMER:

Die Eigentümer folgender Bestandseinheiten:

Stiege 1:

Top 7	Frau Gertrude FISCHER i.V. Herr Peter FISCHER	107/5070 Anteile
Top 8	Dr. Dusica KOLLER-MILOJEVIC	66/5070 Anteile
Top 13	Herr Shemshi NESHATI	90/5070 Anteile
Top 15	Frau Hermine UNGER	102/5070 Anteile
Top 22	Herr Friedrich KÄSSMANN	78/5070 Anteile

Stiege 2:

Top 5	Frau Maria und Herr Ernst STARKL	77/5070 Anteile
Top 6	Frau Gerlinde und Herr Richard ULRICH i.V. Herr Richard ULRICH	60/5070 Anteile
Top 8	Frau Luzia und Herr Alfred WIESNER	82/5070 Anteile
Top 11	Herr Herbert SCHWAB	104/5070 Anteile
Top 14	Frau Maria und Herr Rudolf GOLDSTEINER	80/5070 Anteile
Top 28	Frau Dr. Johanna GEBHART	72/5070 Anteile
Top 29	Frau Gertrude und Verlass. Rudolf GÄNSLER	99/5070 Anteile
Top 33	Herr DI Martin STIEDL	67/5070 Anteile
Top 35	Frau Waltraud FISCHER	124/5070 Anteile

Entschuldigt: Familie STROHMAYER-DANGL

Somit entspricht dies 1208/5070 Anteilen, Beschlussfassungen sind nicht möglich.

Von der Hausverwaltung: Alexander VRTALA und Mag. Yvonne BAUER

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

Zu Punkt 1) Jahresabrechnung 2019

Betriebskosten:

Die Betriebskostenabrechnung 2019 endet mit einem Guthaben idHv € 1.547,46, das mit der April-2020-Vorschreibung gegenverrechnet wird.

Rücklage:

Die Rücklage beträgt zum 31.12.2019 € 41.098,81.

Die Jahresabrechnung 2019 liegt dem Protokoll bei.

zu Punkt 2) Vorausschau 2020:

Betriebs- und Liftkosten:

Die Betriebskostenpauschale wurde per 1. Jänner 2020 auf € 8.000,00/Monat abgesenkt und beträgt derzeit € 1,58/Anteil, das ergibt jährlich € 96.000,--.

Rücklage:

Wie bereits angekündigt, wurde nun auch das zweite Kapitalmarktdarlehen zur Gänze getilgt.

Es wurde daher ab Jänner 2020 die monatliche Rücklagenpauschale von € 0,80/Anteil auf € 1,157 / Anteil erhöht, um wieder jene Pauschalhöhe zu erreichen, die vor der Darlehensaufnahme vorgeschrieben wurde. Die jährlichen Einnahmen betragen somit € 70.380,00.

Notwendige/gewünschte Erhaltungsarbeiten:

- Fahrradüberdachung inkl. 5 Abstellplätze

Die wetterfeste Alu-Rohrkonstruktion mit Dach aus Wellpolyester kostet ca. € 1.818,00 zzgl. MwSt. und wird in der Nische vor dem Stiegenhausfenster der Stiege 1 montiert (Fa. ATTENSAM – Modell Basis).

Vor Umsetzung der Maßnahme muss eine Fahrradentrümpelung durchgeführt werden und sollen alte, desolate Fahrräder, welche offenkundig nicht mehr in Verwendung stehen, entsorgt werden.

- Waschküche:

Bekanntlich mussten die Wände der Waschküche und auch das Podest aufgrund von Schimmelbefall und starker Abnutzung im Jahr 2018 saniert werden. Um zukünftig einen Schimmelbefall hintanhalten zu können und auch die Nutzung der Waschküche für die Eigentümer angenehmer zu gestalten, sollte das ständige „Überfluten“ des Waschküchenbodens in Angriff genommen werden:

Die Ablaufleitungen in der Waschküche sind zu gering dimensioniert und bei einem jedem Waschvorgang steht der Waschküchenboden unter Wasser – die neuen Sockelfliesen haben sich teilweise schon abgelöst und die Bodennässe ist der neu sanierten Waschküche nicht zuträglich.

Eine Versicherungsvergütung kann nicht lukriert werden, da es sich um kein versichertes Gebrechen handelt, sondern um starke Ablagerungen und um ein stark korrodiertes Ablaufrohr.

Die Kosten für die Erneuerung der Ablaufleitung ab Bodengully bis zur Einmündung in die Hebeanlage inklusive Anbindung der beiden Waschgeräteanschlüsse und Setzen eines neuen Bodengully betragen ca. € 1.963,- zzgl. MwSt. (Fa BORKOWSKI).

Anschließend sind Verputzarbeiten, die Neuverfliesung des Waschküchenbodens und die Herstellung eines Kanalsockels zur Bettung des freiliegenden Schmutzwasserkanals erforderlich; die diesbezüglichen Kosten belaufen sich auf ca. € 6.750,00 zzgl. MwSt. (Fa PRO BAU).

Für den Zeitraum der Erhaltungsarbeiten muss mit einer Unbenutzbarkeit der Waschmaschinen für die Dauer von ca. 7 Werktagen gerechnet werden.

Die anwesenden Eigentümer geben an, dass eine Sanierung nicht gewünscht wird, da das „Überfluten“ der Waschküche nicht bei einem jeden Waschgang auftritt.

Es möge aber ein Abzieher angeschafft werden, damit der Waschküchenboden besser gereinigt werden kann.

- Stieengeländer der Stiege 1 und Stiege 2:

Im Zusammenhang mit der ÖNorm B 1300, Objektsicherheitsprüfung wurden die Stiegenhausgeländerhöhen und deren Ausführung (Aufstiegshilfen) beanstandet, da diese nicht der heutigen Gesetzeslage entsprechen und ein erhöhtes Verletzungspotential in sich tragen.

Es werden daher neue Füllungen gem. ÖNorm B 1300 angeregt und zwar ein Einfassungsprofil aus Flachstahl mit Füllungen aus Lochblech mit 6 mm Rundlochung, Oberfläche farblich lt. Bestand beschichtet.

Die einzelnen Elemente werden am Bestandsgeländer eingerichtet und verschraubt, teilweise wird die Geländerhöhe erweitert.

Stiege 1 Kosten von € 7.290,32 zzgl. MwSt. Stiege 2 Kosten von € 959,59 zzgl. MwSt. (BOSTANCI), insgesamt ca. € 8.249,91 zzgl. MwSt.

Die oa notwendigen Erhaltungsarbeiten sind in der Rücklage gedeckt.

Zu Punkt 3) Allfälliges

- Versicherung:

Es ist der Hausverwaltung gelungen, die Prämie der Versicherung durch einen Wechsel zur HELVETIA bei einem besseren Deckungsumfang um jährliche € 1.753,00 auf € 11.204,31 zu vermindern.

- Ehemalige Hausbesorgerwohnung:

Wie bereits bekannt, ist nach dem Pensionsantritt der Hausbesorgerin die Reinigungsfirma Care4myHome mit der Hausbetreuung beauftragt worden und steht die ehemalige Hausbesorgerwohnung derzeit leer.

Die Wohnungsgröße beträgt ca. 62,84 QM und besteht aus: Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Diele, Kabinett, Badezimmer, WC und Abstellraum und wird mit einer Einzelraumheizung (Holzofen) beheizt.

Derzeit haben noch nicht alle Eigentümer das Wohnbauförderdarlehen ausbezahlt und ist daher derzeit eine Vermietung/Verkauf der ehemaligen Hausbesorgerwohnung

noch nicht möglich. Unter der Voraussetzung, dass alle betroffenen Eigentümer (5) das Darlehen (Laufzeit noch bis voraussichtlich 2030) vorzeitig auszahlen, können folgende Optionen für die weitere Nutzung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung in Erwägung gezogen werden:

- Verkauf der Wohnung:

Unter der Voraussetzung, dass sich alle Eigentümer schriftlich damit einverstanden erklären, dass die Hausbesorgerwohnung verkauft werden soll, kann eine Umwidmung der Allgemeinfläche und eine Veräußerung erfolgen. Der Erlös aus dem Wohnungsverkauf (nach Abzug der Kosten für die Umwidmung, Rechtsanwalt, Notar, Steuer und eventuelle Maklergebühren) fließt in die Rücklage ein, sodass der „Reparaturtopf“ für Sanierungsarbeiten besser gefüllt ist.

- Vermietung der Wohnung:

Nach einer Generalsanierung (E-Steigleitung, Sanitärräume, Einbau einer Zentralheizung, Ausmalen, Boden) um Schätzkosten von € 40.000,00 (einfache Ausstattung) bis € 65.000,00 zzgl. MwSt., welche aus der Rücklage zu bezahlen sind, kann die Wohnung im Zuge der ordentlichen Verwaltung vermietet werden.

Die Wohnung wird befristet vermietet werden kann und werden die jährlichen Mieteinnahmen auf ca. € 4.500,00 geschätzt.

- Leerstehung der Wohnung:

Vordergründig würden der Eigentümergemeinschaft aus einer Leerstehung keine Kosten erwachsen, werden aber in Zukunft immer wieder Erhaltungsarbeiten (Installationskontrollen, Rauchfangkehrer, Lüften, Reinigen, Nachschauen etc.) auf Kosten der Rücklage vorzunehmen sein.

Die anwesenden Eigentümer geben an, dass eine langfristige Leerstehung vermieden werden soll. Es möge mit den betroffenen Eigentümern in Kontakt getreten werden, ob diese die vorzeitige Tilgung in Erwägung ziehen würden. Über die Ergebnisse sollen alle Eigentümer informiert werden, sodass eine Entscheidung hinsichtlich einer Sanierung getroffen werden kann.

Ein Verkauf der Wohnung wird aufgrund der bürokratischen Hürden (Zustimmung aller Eigentümer der Liegenschaft) vorderhand nicht in Erwägung gezogen.

- Hausreinigung:

Die Arbeitsleistung der neuen Hausreinigung wird überwiegend positiv bewertet, möge aber darauf geachtet werden, dass diese auch wirklich zweimal pro Woche im Haus tätig ist und jedes Mal eine Nachschau hält.

Weiters ersuchen die Eigentümer über die Wintermonate in beiden Stiegen eine Schmutzfangmatte auflegen zu lassen, wobei diese aber angeklebt werden sollte, damit keine Stolpergefahr aufkommt.

- Allgemeines Wohnverhalten:

Abgesehen davon, dass sich vermehrt Bewohner nicht an das allgemeine Rauchverbot in den allgemeinen Räumlichkeiten der Liegenschaft halten, kommt es vermehrt zu Ablagerungen von Sperrmüll in der Stiege 2.

Wie bereits mehrfach informiert, dürfen gemäß § 6 des Wiener Feuerpolizeigesetzes 2015 in allgemein zugänglichen Teilen des Wohnhauses wie z.B. Stiegenhaus, Kellergänge, Dachböden etc. keinerlei brandgefährliche oder den Fluchtweg einschränkende Gegenstände abgestellt oder gelagert werden.

Das unerlaubte Abstellen von Gegenständen wie Schuhe, Mistsäcke, Möbel, Pflanzen, Fahrräder, Kinderwagen und -fahrzeuge etc. ist eine Verwaltungsübertretung und kann von der Behörde mit **Geldstrafen bis zu € 21.000,00** geahndet werden.

Entrümpelungen sind sehr kostenintensiv und müssen von allen Bewohnern der Liegenschaft im Wege der Betriebskosten bezahlt werden. Es wird daher eindringlich ersucht, Sperrmüll und defekte Haushaltsgeräte kostenlos bei einem der zahlreichen Mistplätze der MA 48 abzugeben.

Das Wichtigste ist die Sicherheit der Bewohner der Liegenschaft! Um dies zu gewährleisten, müssen eine gefahrlose Flucht aus dem Wohnhaus sowie der freie Zugang für Lösch- und Rettungsmannschaften gesichert sein.

- Haustor:

Immer wieder wird „vergessen“ das straßenseitige Tor während der Nachtstunden zu sperren und werden daher alle Bewohner der Liegenschaft ersucht, hinkünftig mehr Sorgfalt walten zu lassen und das Tor während der Nachtstunden versperrt zu halten.

Ende der Wohnungseigentümerversammlung um 19.⁰⁵ Uhr

Wien, am 13. Februar 2020