PROTOKOLL ZUR EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Liegenschaft:	1050 Wien, Zentagasse 40-42
Datum:	2018.10.30
Uhrzeit:	17:30 bis 19:30
Ort:	Cafe Standard 1050 Wien, Margaretenstr. 63
Anwesenheit:	44,62 %

Anwesende seitens der Immobilienverwaltung:

Name	Funktion
Werner Wühl	Immobilienverwalter
Prok. Ing. Günther Weinmann	Leiter Immobilienverwaltung

Gäste: Keine

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Stand der Rücklage
3. Instandhaltungsplan 2019 und Folgejahre
4. Festlegung der Finanzierung
5. Wechsel der Reinigungsfirma
6. Waschmaschine und Abrechnung der Waschküche
7. Allfälliges

1. Begrüßung und Vorstellung

Herr Wühl begrüßt als zuständiger Immobilienverwalter die anwesenden Wohnungseigentümer und stellt sich und Herrn Prok. Ing. Weinmann seitens der Immobilienverwaltung vor.

Herr Wühl hält fest, dass er in seiner Funktion als Immobilienverwalter den Vorsitz und auch die Protokollierung der Versammlung übernimmt.

1.1. Erreichbarkeit der Immobilienverwaltung und Notruf

Büroöffnungszeiten

Montag bis Donnerstag	von 08:00 bis 12:00 | 13:00 bis 16:30
Freitags	von 08:00 bis 12:00

Notruf-Hotline

Um Ihnen auch außerhalb unserer Bürozeiten bei technischen Gebrechen so rasch als möglich Hilfe leisten zu können, steht Ihnen unsere Notruf-Hotline rund um die Uhr zur Verfügung. Außerhalb unserer Büroöffnungszeiten, werden Sie automatisch an unsere Notruf-Hotline weitergeleitet.

An dieser Stelle drucken wir für Sie aus Servicegründen die Kontaktdaten der zuständigen Mitarbeiter an, welche mit der Betreuung Ihrer Liegenschaft seitens der Verwaltung betraut sind.

Name	Funktion	Telefon	E-Mail
Werner Wühl	Verwalter	01 / 908 14 38 - **502**	werner.wuehl@oevw.at
Martina Gullner	Assistenz	01 / 908 14 38 - **405**	martina.gullner@oevw.at

2. Feststellung der Anwesenheit

Herr Wühl hält fest, dass eine Anwesenheitsquote von 44,62 % (gerechnet nach Anteilen inkl. Vertretungen) gegeben ist.

In der Einladung wurden keine Angelegenheiten zur Beschlussfassung bekannt gegeben, daher können im Rahmen der Versammlung keine rechtskräftigen Beschlüsse gefasst werden.

3. Rücklage

3.1. Der Rücklagenstand beträgt per 30.10.2018 € 40.400,00

3.2. Aufteilung der Aufwendungen

Im Wohnungseigentumsvertrag ist geregelt, dass sämtliche Aufwendungen im Verhältnis der grundbücherlichen Anteile (4067 Nutzwerte) aufgeteilt werden.

3.3. Rücklagendotierung

Die Dotierung der Rücklage beträgt derzeit 0,60 €/Anteil. Dadurch ergibt sich eine Jahreseinnahme von € 29.282,00.

Herr Dr. Fellmann beanstandet an dieser Stelle, dass im Rahmen der letzten Eigentümerversammlung eine Erhöhung von 0,25 €/Anteil auf 0,50 €/Anteil vereinbart und protokolliert wurde. Herr Dr. Fellmann verlangt daher eine Rückzahlung der zu viel eingehobenen Beträge und Absenkung der Rücklagendotierung auf 0,50 €/Anteil.

Herr Wühl begründet, dass es durch die Verwechslung von Nutzfläche und Nutzwerte seinerseits dazu gekommen ist und entschuldigt sich für seinen Fehler.

Für eine Rückzahlung aus der bestehenden Gebäuderücklage an die Eigentümer wäre Einstimmigkeit erforderlich, da es sich hier um Verfügung von Gemeinschaftseigentum handeln würde. Da dadurch kein Schaden entstanden ist, wird von einer Rückzahlung Abstand genommen.

In der Diskussion betreffend Erhöhung der Rücklagendotierung haben sich einige Eigentümer für eine Erhöhung ausgesprochen. Andere Eigentümer argumentieren wiederum, dass bei der letzten Eigentümerversammlung eine Verdoppelung festgelegt wurde und durch den Irrtum von Herrn Wühl um 0,10 €/Anteil mehr eingehoben wurde. Schlussendlich hat man festgelegt, dass die Dotierung der Rücklage mit 01.01.2019 von 0,60 €/Anteil auf den Wert, welcher in der Eigentümerversammlung 2016 festgelegt wurde, auf 0,50 €/Anteil abgesenkt wird.

Mit einer Rücklagendotierung von 0,50 €/Anteil ergibt sich eine Jahreseinnahme von 24.402,00 €.

3.4. Rückstände und Vorzugspfandrecht gemäß § 27 WEG

Wenn ein Miteigentümer seiner Zahlungsverpflichtung (Solidarhaftung) nicht nachkommt, dann ist die Verwaltung verpflichtet, den Eigentümer entsprechend zu mahnen. Sollten er dennoch seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommen, dann muss seitens der Verwaltung binnen sechs Monaten Klage eingebracht und diese im Grundbuch angemerkt werden. Damit sichern wir der Gemeinschaft ein entsprechendes Vorzugspfandrecht.

Herr Wühl informiert an dieser Stelle, dass alle Eigentümer verlässlich ihre Wohnbeiträge bezahlen und daher keine nennenswerten Zahlungsrückstände bestehen.

4. Instandhaltungsmaßnahmen und Objektsicherheit

Herr Wühl informiert an dieser Stelle die anwesenden Eigentümer anhand einer Power-Point-Präsentation über die anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen und über die bei der Objektsicherheitsprüfung festgestellten Beanstandungen.

4.1. Fensteranstrich:

Herr Wühl berichtet, dass er wie bei der letzten Eigentümerversammlung vereinbart, die Firma Emminger beauftragt hat, die Fenster zu begutachten und ein Angebot für die notwendigen Wartungs- und Reparaturarbeiten zu legen.

Laut Fa. Emminger befinden sich die Fenster noch soweit in einem ordnungsgemäßen Zustand. Um die Fenster entsprechend zu erhalten, wird ein Fensteranstrich an den gesamten Rahmenflächen außen und die Durchführung von Wartungsarbeiten empfohlen. Das vorgelegte Richtangebot beläuft sich auf 84.000,00 €.

Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass die Wartungsarbeiten (Einstellarbeiten und Dichtungen) in die Erhaltungspflicht der jeweiligen Eigentümer fallen. Etwaige Anstreicherarbeiten außen und Reparaturarbeiten fallen in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft. Im Zuge eines generellen Fensteranstriches empfiehlt Herr Wühl, auch die Wartungsarbeiten einmalig auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

Im Zuge der Diskussion wurde seitens der Anwesenden in Frage gestellt, ob die vorgeschlagenen umfassenden Anstreicherarbeiten in diesem Umfang überhaupt notwendig und aus wirtschaftlichen Überlegungen zweckmäßig sind. Herr Ing. Weinmann schlägt in diesem Zusammenhang vor, den Fensteranstrich lediglich im unteren abgewetterten Bereich entsprechend zu sanieren und die exponierten Kanten mit Aluminiumwinkeln zu schützen. Herr Ing. Weinmann geht davon aus, dass mit dieser Variante die Kosten erheblich gesenkt werden könnten. Natürlich ist bei einer derartigen Sanierungsvariante mit einer geringfügigen optischen Beeinträchtigung zu rechnen.

Seitens der Verwaltung wird aus Erfahrung darauf hingewiesen, dass bei Holzfenster damit zu rechnen ist, dass Anstreicherarbeiten alle 4 bis 5 Jahren anfallen werden, egal welche Sanierungsvariante durchgeführt wird.

Es wurde vereinbart, dass ein unabhängiger Sachverständiger für Holzfenster hinzugezogen werden soll. Dieser soll unabhängig vom Angebot der Firma Emminger den Instandhaltungsbedarf erheben und einen Sanierungsvorschlag machen. Weiters sollen auch die in Zukunft zu erwartenden Erhaltungsmaßnahmen an den Holzfenstern einem generellem Fensteraustausch (Holz/Alu Fensterkonstruktion) gegenübergestellt werden.

4.2. Objektsicherheitsüberprüfung

Eigentümer tragen eine besondere Verantwortung für die Sicherheit und Gesundheit in ihren Gebäuden und haben aus diesem Grund dafür Sorge zu tragen, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht.

Besonders schutzwürdig sind Kinder, Menschen mit Behinderungen, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sowie ältere Menschen. Diesen Gruppen gegenüber bestehen höhere Sicherheitserfordernisse, sodass auf deren Bedürfnisse in allen Fachbereichen entsprechend Bedacht zu nehmen ist.

Seitens der Verwaltung wird daher als Verantwortungsträger für die Objektsicherheit gemäß der ÖNORM B 1300 eine jährliche Objektsicherheitsprüfung durchgeführt.

Hauseigentümer sind nicht zur laufenden Modernisierung verpflichtet, jedoch müssen sie trotzdem tätig werden, wenn eine Gefahrenquelle erkennbar ist bzw. erkennbar sein müsste.

4.3. Blumentröge gegen Herabfallen sichern





An dieser Stelle werden alle Eigentümer ersucht, Blumentröge entsprechend gegen Herabfallen zu sichern.

4.4. Schneefangeinrichtungen und Dachsicherungssystem (Anschlagpunkte)





Die Dächer befinden sich soweit in einem ordnungsgemäßen Zustand. Es wurde jedoch beanstandet, dass Schneefangeinrichtungen unzureichend sind. Es wird daher künftig vermehrt darauf geachtet, ob Eis und Schnee auf Gehwege herabfallen. Der Mangel wurde von der Verwaltung in die Checkliste aufgenommen und wird im Zuge einer etwaigen Reparaturbedürftigkeit auf Stand der Technik gebracht.

Weiters wurde das Fehlen eines entsprechenden Dachsicherungssystems (Anschlagpunkte für Professionisten) beanstandet. Da sich am Dach ausschließlich geschultes Fachpersonal bewegt, wird hier kein hohes Sicherheitsrisiko gesehen. Der Mangel wurde von der Verwaltung in die Checkliste aufgenommen und wird im Zuge einer etwaigen Reparaturbedürftigkeit auf Stand der Technik gebracht.

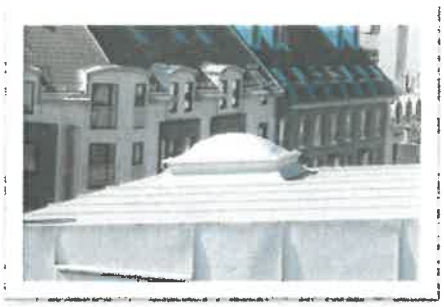
4.5. Rauchfangkehrersteg





Der Rauchfangkehrersteg ist in einem ordnungsgemäßen Zustand entsprechend dem ursprünglichen Errichtungszustand, jedoch entspricht er nicht dem heutigen Stand der Technik. Da sich in diesem Bereich ausschließlich geschultes Fachpersonal bewegt, wird hier kein hohes Sicherheitsrisiko gesehen. Der Mangel wurde von der Verwaltung in die Checkliste aufgenommen und wird im Zuge einer etwaigen Reparaturbedürftigkeit auf Stand der Technik gebracht.

4.6. Lichtkuppeln und Verglasungen





Verglasungen am Dach sind zu prüfen, ob diese durchsturzsicher sind. Die Prüfung wird seitens der Verwaltung veranlasst.

4.7. Fehlende bzw. unzureichende Handläufe





Sturz und Fall sind die häufigsten Unfallursachen. Daher kommt Handläufen bei der Verkehrssicherungspflicht eine besondere Bedeutung zu. Besonders für alte und gebrechliche Menschen, welche bei der Objektsicherheitsprüfung als besonders schutzbedürftig gelten, besteht hier ein erhebliches Sicherheitsrisiko. Seitens der Verwaltung werden daher unzureichende und fehlenden Handläufe im Zuge der ordentlichen Verwaltungstätigkeit optimiert und nachgerüstet.

4.8. Stolperstellen im Außenbereich





Sturz und Fall sind die häufigsten Unfallursachen, daher sind diverse Bodenunebenheiten im Außenbereich zu beseitigen.

4.9. Stolperstellen im Kellerbereich





Bei den Brandschutztüren stellen die vertikalen Anschlagschienen im Bodenbereich eine erhebliche Stolpergefahr dar. Seitens der Verwaltung wurde der Mangel in die Checkliste aufgenommen und wird im Zuge einer etwaigen Reparaturbedürftigkeit oder größeren Instandsetzungsmaßnahme auf Stand der Technik gebracht.

4.10. Brandabschnittsbildung Müllraum unzureichend





Seitens der Verwaltung wurde der Mangel in die Checkliste aufgenommen und wird im Zuge einer etwaigen Reparaturbedürftigkeit oder größeren Instandsetzungsmaßnahme auf Stand der Technik gebracht.

4.11. Lagerungen im Stiegenhaus und Kellergängen





Im Rahmen der Versammlung wurden seitens der Hausverwaltung die Lagerungen von Gegenständen auf Allgemeinflächen angesprochen.

Aus feuerpolizeilichen und eigentumsrechtlichen Bestimmungen ist das Abstellen und Lagern von Gegenständen (Pflanzen, Kinderwägen, Rollern, Schuhkästen etc.) auf allgemeinen Flächen der Liegenschaft nicht erlaubt. Es werden alle Eigentümer ersucht, ihre Lagerungen aus dem Stiegenhaus zu entfernen bzw. im Falle einer Vermietung ihre Mieter darauf aufmerksam zu machen.

4.12. Lagerungen in der Garage





Sämtliche leicht brennbare Gegenstände und brandfördernde Stoffe (z.B.: Holz und Kartons) sind aus der Garage zu entfernen.

4.13. Feuerlöscher

In den Treppenhäusern gibt es keine Vorkehrungen für die erste und erweiterte Löschhilfe. Die Verwaltung empfiehlt daher die Anschaffung von Feuerlöschern, welche in ausreichender Anzahl (gemäß der TRVB 124) angeschafft und an geeigneten Stellen im Stiegenhaus positioniert werden. Damit könnten etwaige Brandherde rasch bekämpft werden. Seitens der Anwesenden wird die Anbringung von Feuerlöschern im Stiegenhaus als sinnvoll erachtet. Seitens der Verwaltung wird daher die Montage von Feuerlöschern veranlasst.

5. Wechsel der Hausbetreuungsfirma

Da die Reinigungsleistungen sich trotz mehrmaligen Reklamationen nicht verbessert haben, hat die Verwaltung mehrere Angebote für die Hausbetreuung eingeholt. In der Versammlung wurde darüber Einigung erzielt, den bestehenden Vertrag aufzukündigen und ab 1. Jänner 2019 die Fa. Picobello mit der Hausbetreuung zu beauftragen. Da der Winterdienst vor Saisonende nicht auf kündbar ist, erfolgt der Winterdienst 2018/19 noch über die Firma Attensam.

6. Waschmaschine und Abrechnung der Waschküche

Mit dem Ersatz der kaputten Miele Waschmaschine (€ 2.560,-) durch eine kostengünstigere Waschmaschine Marke Emesa (€ 2.090,–) sind die waschenden Parteien unzufrieden. Die neue Maschine hat kein 30° Programm und ist von der Bedienung her nicht mit einer Miele Waschmaschine vergleichbar. Es wurde daher vereinbart, dass künftig ausschließlich Miele Maschinen angeschafft werden sollen.

Die Verrechnung und Einzahlung der Waschgelder wurde bisher von Frau Petridis, Tür 2/5 durchgeführt. Herr Wühl bedankt sich an dieser Stelle im Namen der Miteigentümer bei Frau Petridis für die gute Betreuung der Waschküche.

Die Verrechnung und Einzahlung der Waschgelder übernimmt ab sofort Frau Wannerer, Tür. 2/8, sodass dafür weiterhin keine Kosten entstehen.

7. Allfälliges

7.1. Baumbestand

Die Eigentümer der Reihenhäuser ersuchen, die gartenseitigen Bäume durch einen Sachverständigen auf deren Verkehrssicherheit prüfen zu lassen. Dabei soll auch die Fichte des Anrainers (Gartengasse, Eigentümer NÖ Landesregierung) geprüft und eine Stellungnahme dazu abgegeben werden. Bei entsprechender Stellungnahme, soll diese dem Nachbar übermittelt und um Herstellung der Verkehrssicherheit ersucht werden.

Das Baum-Sachverständigenbüro Schabel wurde mittlerweile beauftragt die Prüfung durchzuführen.

7.2. Pollerleuchte

Die defekte Pollerleuchte (bei Haus 8) soll durch eine neue (gleiches Modell wie der restliche Bestand) ausgetauscht werden. Die Firma Weisgram wurde mit den Arbeiten bereits beauftragt.

7.3. Müllraumtüre

Der Müllraum ist ein eigener Brandabschnitt und daher müssen die Türen selbstschließend sein. Das ist für die Manipulation der schweren Tonnen jedoch ein Hindernis und führt auch immer wieder zu Beschädigungen.

Die technische saubere aber teure Lösung dafür wäre ein Magnethalter, welcher über einen Rauchmelder gesteuert werden würde.

Eine pragmatische Lösung wäre der berühmte verbotene Brandschutzkeil (Holzkeil) mit dem die Mitarbeiter der Müllentsorgung die Tür fixieren könnten. Da die Müllraumtür, in der Regel von den Bewohnern, wegen der Geruchsbelästigung immer geschlossen gehalten wird, ist das Risiko einer unkontrollierten Brandausbreitung eher gering. Sollte die Müllraumtür ständig mit dem Holzkeil verkeilt sein und offen stehen, dann stellt das sicher eine fahrlässige Handlung dar. Seitens der Verwaltung wird den Eigentümern die technisch saubere Lösung empfohlen. Da der Müllraum auch in anderen Punkten brandschutztechnisch nicht entspricht, wurden seitens der Verwaltung die Mängel in die Checkliste aufgenommen und wird im Zuge einer etwaigen Reparaturbedürftigkeit oder größeren Instandsetzungsmaßnahme auf Stand der Technik gebracht.

7.4. Dachausstieg

Es wurde seitens eines Eigentümers eingebracht, dass der Dachausstieg aus seiner Sicht nicht ausreichend gegen Unbefugte gesichert ist. Seitens der Verwaltung wird dies überprüft und die notwendigen Maßnahmen eingeleitet.

Für den Inhalt verantwortlich:

Werner Wühl
Immobilienverwalter

1050 Wien, Zentagasse 40-42

ANWESENHEITSLISTE

Stg.	Top	Name	Anteil	%	Unterschrift
1	1a	TELECENTER DONAUSTADT	60	1,48	
	1b	TELECENTER DONAUSTADT	127	3,12	
	2	Edith LANGER	76	1,87	
	3	ADANALIC Mirha Mag.Mba	91	2,24	
	4	DI Barbara KANTNER	46	1,13	
	5	Georg HOFER	65	1,60	
	6	Dr. Elisabeth SALEM	177	2,18	
	6	Dr. Nicole SALEM		2,18	
	7	Dr. Elisabeth SALEM			
	7	Dr. Nicole SALEM			
	8	Alexandra FARA	48	1,18	
	9	Sirun KROISS	68	1,67	
	10	Conelia PARIL	78	0,96	
	10	Mag. Georg GARTLGRUBER		0,96	
	11	Dr. Martin BLÜMLINGER	93	2,29	
	12	Theresa LANDL	48	1,19	
	13	Ronald LADKANI	69	1,70	
	14	Jutta ALTENBURGER	79	1,94	
	15	Paula SALEM mj.	91	2,24	
	16	Gita NAHAVANDI	47	1,16	
	17	Robert LADKANI	68	1,67	
	18	Julie BRASS	70	1,72	
	19	Mag. Johannes BÜGLER	75	1,84	
	20	Mag. Johannes NEUHOFER	99	2,43	
2	1a	TELECENTER DONAUSTADT	49	1,20	
	1b	Michaela KREITMAYER			

M,78

2	1b	Roman Kreitmayer	46	1,13	
	2	Amiar HAWELKA	99	2,44	
	3	Mag. Sonja WEIS	89	1,09	
	3	Helmut WEIS		1,09	
	4	Waltraud HILLIER-VÖLGYI	104	1,28	
	4	Gerald HILLIER		1,28	
	5	Dr. Peter PETRIDIS	98	1,20	T Petridis
	5	Therese PETRIDIS		1,20	
	6	Dr. Ilan FELLMANN	106	2,61	
	7	Mag. Roland SCHAFFNER	100	2,46	
	8	Hildegard WANNERER	106	2,61	Wannerer
	9	Michaela KREITMAYER	105	1,29	
	9	Roman KREITMAYER		1,29	
	10	Clemens GEISTLER	121	2,97	
	11	Elke WURZ	85	2,10	
	12	Dr. Nicole SALEM	123	3,02	
3	1	Mag. Anton SCHIERER	159	3,91	
	2	Mag. Veronika SPANBLÖCHL	157	1,93	
	2	Mag. Norbert KESSLER		1,93	
	3	Mag. Michael RICHTER	157	1,93	
	3	Andrea RICHTER		1,93	
	4	Ing. Peter KLEIN	157	3,86	
	5	Dipl. Ing. Georg FUCHS	158	3,89	
	6	Dr. Nicole PHILIPP	157	3,86	
	7	Mag. Peter GUSCHELBAUER	157	1,93	
	7	Eva GUSCHELBAUER		1,93	
	8	Mag. Martina TSCHULIK	159	1,95	
	8	DI Peter TSCHULIK		1,95	
			4067	100,00	

~~33,84~~ 43,02
11,78 3,86
44,62 46,88

ÖVW

Willkommen daheim.

Vollmacht
zur Eigentümerversammlung

Frau/Herr Mag. Tschulik DI Peter Tschulik Martina
1050 Wien, Zentagasse 40-42/WHNG. 8
27.09.2018

OEV+18140085

Ich/~~Wir~~, Mag. ~~Tschulik DI Peter~~ Tschulik Martina, bevollmächtige(n) hiermit

~~Frau~~ | Herrn | ~~Firma~~ DI Dr. Peter Tschulik

mich/uns in der Eigentümerversammlung der Liegenschaft **1050 Wien, Zentagasse 40-42, am Dienstag, den 30.10.2018** zu vertreten und das Stimmrecht auszuüben.

Eine etwaige zu einem früheren Zeitpunkt erteilte Vollmacht verliert durch Ausstellung dieser Vollmacht ihre Wirkung.

Unterschrift: Martina Tschulik

WHNG. 8, Frau/Herr Mag. Tschulik DI Peter Tschulik Martina

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Vollmacht
zur Eigentümerversammlung

Frau/Herr Richter Mag. Michael Richter Andrea
1050 Wien, Zentagasse 40-42/WHNG. 3
27.09.2018

0EV+18140072

Ich/Wir, Richter Mag. Michael ~~Richter Andrea~~, bevollmächtige(n) hiermit

Frau | Herrn | Firma Michael RICHTER Andrea

mich/uns in der Eigentümerversammlung der Liegenschaft **1050 Wien, Zentagasse 40-42, am Dienstag, den 30.10.2018** zu vertreten und das Stimmrecht auszuüben.

Eine etwaige zu einem früheren Zeitpunkt erteilte Vollmacht verliert durch Ausstellung dieser Vollmacht ihre Wirkung.

Unterschrift: Michael Richter

WHNG. 3, Frau/Herr Richter Mag. Michael Richter Andrea

norbert kessler
veronika spanblöchl
zentagasse 42/3/2, 1050 wien

Liegenschaftsverwaltung
ÖVV

Vertretungsvollmacht für die Miteigentümerversammlung

Wir,

Mag.Norbert Kessler und Mag.Veronika Spanblöchl

sind Miteigentümer der Liegenschaft Zentagasse 40-42, EZ 1390 KG 01008
und Eigentümer der Eigentumswohnung Top 2 in Stiege 3,
verbunden mit den Miteigentumsanteilen lfd. B-Nrn 43 und 44.

Wir bevollmächtigen

Herrn Dr. Peter Tschulik

für unsere Vertretung und zur Ausübung unseres Äußerungs- und Stimmrechts in der nächsten Eigentümerversammlung

Wien, 25.10.2018

Mag. Norbert Kessler

Mag.a Veronika Spanblöchl

WEG 1050 Wien, Zentagasse 40-42

Eigentümerversammlung vom 30.10.2018



Werner Wühl

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Tagesordnung



1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Stand der Rücklage
3. Instandhaltungsplan 2019 und Folgejahre
   (Fenster, Maßnahmen der Ö-Norm B1300)
4. Festlegung der Finanzierung
5. Wechsel der Reinigungsfirma (Angebote/Preisspiegel)
6. Waschmaschine und Abrechnung der Waschküche
7. Allfälliges

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Finanzbericht



ÖVW
für Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Finanzbericht



Dotierung für die Rücklage des Hauses (1/2017)	€ 0,50 pro Anteil
Einnahmen jährlich (gerundet)	€ 29.500,00
Rücklagenstand vom 24.10.2018	€ 40.400,00
geschätzte Ausgaben bis 12/18 für lfd.- Instandh.	€ 1.000,00
Einnahmen Nov. - Dez. 2018	€ 4.900,00
geschätzte Rücklage 31.12.2018	€ 44.300,00

ÖVW
für Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Daten Ihres Hauses



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Daten Ihres Hauses



Baubewilligung vom: 25. November 1994
bzw: 12. Juni 1996 für die Reihenhäuser

Anzahl d. Einheiten: 32 (Wohnungen, Reihenh., Lokal, Ord.
Anteile lt. Grundbuch: 4067 Anteile

Gebäudewert lt. Bewertung der Versicherung € 9,706.000,–
Risiken: Feuer, Sturm, Wasser, Haft

Gemeinschaftseinrichtung: Hof mit Spielpl., Garage mit 37 Plätzen
Waschküche/Trockenraum

Energieausweis: WHG: 41,7kWh/m²a (B)
RH: 63,7kWh/m²a (C)
gültig bis Jänner 2023



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog
Instandhaltung & Ö-Norm B1300



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog: Ö-Norm B1300



Vergleich **IST STAND** mit den geltenden Normen.

---

es gibt keine gesetzliche Verpflichtung das Gebäude an die geltenden Normen anzupassen.

ABER



bei Unfällen kann das Fehlen einer Schutzeinrichtung zu Haftungsansprüchen führen.

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog: Ö-Norm B1300



Straßentrakt Hoffassade:

Die Blumentröge sind gegen Herabfallen zu sichern.



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog: Ö-Norm B1300



Straßentrakt:

Schneefangeinrichtungen fehlen in Teilbereichen. Ich empfehle die Fachmeinung eines Spenglers einzuholen ob noch zusätzliche Schneefangeinrichtungen erforderlich sind.



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog: Ö-Norm B1300



Straßentrakt:

Das Geländer des Rauchfangkehrerlaufsteges ist nicht absturzsicher und entsprechend der Bauarbeiterschutzverordnung § 8 "Absturzsicherungen" zu verstärken.



Zudem ist der Laufsteg an mehreren Stellen schadhaft und instandzusetzen.

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog: Ö-Norm B1300



Straßentrakt/Hoftrakt:

Dachsicherungshaken (Anschlagpunkte) fehlen.



Alternativ dazu besteht die Möglichkeit ein Hinweisschild "Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß keinerlei Sicherheitsvorkehrungen als Absturzsicherung vorhanden sind. Sie werden daher aufgefordert, im Zuge der Ausführung der beauftragten Arbeiten selbst für eine ausreichende Absturzsicherung zu sorgen" in unmittelbarer Nähe des Dachaufstieges zu montieren

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog: Ö-Norm B1300



Hoftrakt Flachdach:

Ich empfehle für Reparatur- und Erhaltungsarbeiten eine Aufstiegsleiter samt Rückenwehr fix an der Fassade zu montieren.



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog Ö-Norm B1300



Straßentrakt:

Die Verglasungen der Lichtbänder sind möglicherweise nicht durchsturzsicher. Ich empfehle die Fachmeinung eines Sachverständigen für Glaserarbeiten einzuholen ob gegebenenfalls Maßnahmen erforderlich sind.



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog Ö-Norm B1300



Straßentrakt:

Die öffenbare Lichtkuppel (keine Brandrauchentlüftung) ist nicht durchsturzsicher.
Es besteht nunmehr die Möglichkeit ein Fanggitter unterhalb der Lichtkuppel am Aufsatzkranz zu montieren bzw. die Lichtkuppel gegen eine durchsturzsichere Lichtkuppel (netzbewehrt) zu tauschen.



Straßentrakt Stiege 1 Vordach über Hofausgang

Die Verglasung (Floatglas oder ESG) ist gegen eine VSG Verglasung zu tauschen. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit die bestehende Verglasung durch Aufbringen einer durchsichtigen Sicherheitsfolie zu ertüchtigen.

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog Ö-Norm B1300



Hof Garagenabgang:

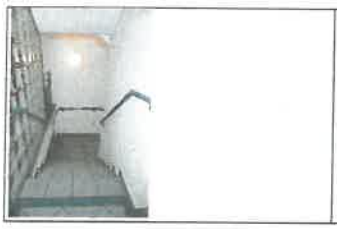
Die Verglasungen des Glasdaches ist möglicherweise nicht durchsturzsicher. Ich empfehle die Fachmeinung eines Sachverständigen für Glaserarbeiten einzuholen ob gegebenenfalls Maßnahmen erforderlich sind. Zudem ist, insbesondere aufgrund der Nähe zum Kinderspielplatz, ein Hochklettern durch geeignete Maßnahmen z.B. Umwehrung, dichte Bepflanzung etc zu erschweren.



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog Ö-Norm B1300







Straßentrakt Stiege 1 Stiegenhaus:

Die Handläufe sind auf ihrer gesamten Länge durchgehend gut greifbar herzustellen (lt. OIB Richtlinie 4 erforderlich).

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog Ö-Norm B1300



Stiege 1 + Stiege 2 Stiegenhaus:

Die vorhandene Ausleuchtung ist in Teilbereichen unzureichend.

Leuchtmittel mit höherer Lichtleistung sind in die bestehenden Leuchten einzusetzen .



Garage:

Die vorhandene Ausleuchtung ist in Teilbereichen unzureichend.

Leuchtmittel mit höherer Lichtleistung sind in die bestehenden Leuchten einzusetzen bzw. zusätzliche Leuchten zu montieren.

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog Ö-Norm B1300



Straßentrakt Stiege 1
Fahrradabstellraum Keller:

Auf die quer durch den Fahrradabstellraum verlaufenden Kanalrohre ist eine gelb/schwarz schraffierte Warnmarkierung aufzumalen.

Maßnahmenkatalog Ö-Norm B1300



Straßentrakt Straßenfassade
Außenstiege Lokaleingang:

Beidseitiger Handlauf fehlt (lt. OIB Richtlinie 4 erforderlich).



Straßentrakt Straßenfassade Stiege 1
Außenstiege Hauseingang:

Einseitiger Handlauf fehlt (lt. OIB Richtlinie 4 erforderlich).

Maßnahmenkatalog Ö-Norm B1300





Straßentrakt Stiege 1 Keller:

Bei allen Brandschutztüren ist die vertikale Anschlagschiene zu entfernen (Stolpergefahr).



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog Ö-Norm B1300





Müllraum:

Die Verglasung (Drahtglas) der Müllraumfenster ist gegen eine Brandschutzverglasung zu tauschen.
Zudem ist vor dem Lichtband aus Glasbausteinen raumseitig eine Brandschutzverglasung vorzusetzen (lt. OIB Richtlinie 2 erforderlich).
Der Müllraum ist gegenüber anderen Bauteilen als eigener Brandabschnitt auszubilden.



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog Ö-Norm B1300



Straßentrakt Stiege 1 Stiegenhaus:

Alle Fahrnisse sind zu entfernen und die Fluchtwege freizuhalten.

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog Ö-Norm B1300



Straßentrakt Stiege 2 Stiegenhaus:

Alle Fahrnisse sind zu entfernen

und die Fluchtwege freizuhalten.





ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Maßnahmenkatalog Ö-Norm B1300



Hoftrakt Hauseingänge:

Die Pflanzentröge sind zu entfernen und die Fluchtwege freizuhalten.



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Arbeiten ab 2019



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Arbeiten ab 2019

unter Einbeziehung der Maßnahmen Ö-Norm B1300



Bezeichnung	Geplante Kosten	Art	Jahr	ja	nein
Unebenheiten Gummimatte ausgleichen	700,00	Außenanlage	2019		
Markieren der Stolpergefahren - Kanalrohre	400,00	Fahrradraum allgemein	2019/20		
Feuerlöscher montieren	1.200,00	Feuerlöscher	2019/20		
Vertikalschiene bei allen Brandschutztüren entfernen	1.500,00	Brandschutztür	2019/20		
Reparatur und Anstrich der Fenster	85.000,00	Fassade	2019/20		
	88.800,00				
Verbessern der Beleuchtung im Stiegenhaus	10.000,00	Treppenhaus	2021		
Notwegsbeleuchtung herstellen	0,00	Notweg-/Fluchtwegsbeleuchtung	2021		
Handläufe herstellen bei Hauseingängen (2 Stufen)	0,00	Außentreppen/Rampen/Gehwege	2021		
Stiegenhandläufe greifbar herstellen	0,00	Treppenhaus	2021		
Drahtglas tauschen auf Brandschutzverglasung	0,00	Müllraum	2021		
Brandschutzklappe montieren	0,00	Müllraum	2021		
Verglasung bei Vordächern auf VSG tauschen	0,00	Vordächer	2021		
Lichtkuppel durchsturzsicher herstellen	0,00	Dach	2021		
Rauchfangkehrerlaufsteg absturzsicher herstellen	0,00	Dach	2023		
Schneefangeinrichtungen montieren	0,00	Dach	2023		

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Finanzierung Erhaltung

Schätzung 2019 und 2020



Rücklage zum Jahresende 2018

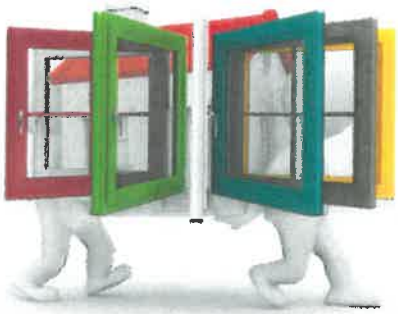
_Rücklage zum 1. Jänner 2019 geschätzt	€ 44.300,--
_laufende Erhaltung 2019 und 2020	€ - 4.000,--
_Einnahmen 2019 bis 2020	€ 58.920,--
	€ 99.220,--

_Verfügbare Mittel
für Fenster/Terrassentüren
Feuerlöscher
Stolpergefahren

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Fenster



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Fenster







ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Fenster

vorläufiger Stand



Haus		Service	1 Flügel	2 Flügel	fest	Summe
EG		13	13	0	0	
1		26	6	18	4	
2		26	6	18	4	
3		26	6	18	4	
4		27	5	17	5	
DG 1		13	6	5	5	
DG 2	DF -Fenster					
Summe		**131**	**42**	**76**	**22**	
RH		Service	1 Flügel	2 Flügel	fest	
EG		24	8	16	8	
1		32	16	16	16	
2		24	16	0	8	
Summe		**80**	**40**	**32**	**32**	
Total		**211**	**82**	**108**	**54**	
Tiewald		20,00 €	255,90 €	345,20 €	419,90 €	**85.160,00 €**
Emminger		21,10 €	280,00 €	350,00 €	450,00 €	**89.512,10 €**

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Wechsel Reinigungsfirma



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Wechsel Reinigungsfirma



	Attensam	Nivalis	Picobello	Georgijev
Hausreinigung	10.760,00 €	10.584,00 €	9.720,00 €	10.680,00 €
Gartenbetreuung	1.245,00 €	684,00 €	550,00 €	600,00 €
Winterdienst	1.714,57 €	1.737,40 €	1.591,00 €	1.660,00 €
Garagenreinigung	752,00 €	1.194,00 €	1.098,00 €	750,00 €
Summe	**14.471,57 €**	**14.199,40 €**	**12.959,00 €**	**13.690,00 €**
	Wird von der Fa. Surany betreut			
	seit	2008	2008	2014
Tätigkeiten		Reinigung, Winterdienst, Garagenreinigung, Grünflächenbetreuung, Taubenabwehr, Schadensanierung nach Brand, Wasseraustritt	Reinigung, Winterdienst, Garagenreinigung, Grünflächenservice, Taubenabwehr, Kleinreparaturen, Entrümpelungen, Begehungsberichte	Reinigung, Winterdienst, Garagenreinigung, Grünflächenbetreuung, Entrümpelung, Kleinreparaturen, Brandschutz
Referenzen		HV Pigel, HV Bruckner-Mategka	Alpenland, BUWOG, ÖVW, ÖSW, Bittendorfer Immobilien	ÖVW, Fam. Palmers

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Waschküche



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.

Waschküche



_Waschmaschine

Fa. Emesa	€ 2.090,-- netto
Fa. Miele	€ 2.560,-- netto

_Verrechnung Waschgelder

Verrechnung bis dato durch Frau Petridis, Stg. 2/5

ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Willkommen daheim.