Protokoll Eigentümerversammlung

1030 Wien, Ungargasse 28 | 26.09.2018

SMT.Immobilien
VERWALTUNG

Protokoll
Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1030 Wien, Ungargasse 28
Ort der Versammlung: 1020 Wien, Heinestraße 35
In den Räumlichkeiten der SMT Immobilien GmbH
Datum und Zeit: 26.09.2018 um 18:00 Uhr

Inhaltsverzeichnis

1. Begrüßung | Vorstellung Kundendienst 9
2. Kurzfassung Protokoll 11
2.1. Allgemein 11
2.2. Gemeinschaftsvermögen 11
2.3. Objektzustand 11
2.4. Instandhaltungsmaßnahmen 11
3. Finanzbericht 13
3.1. Betriebskostenstatistik 14
3.1.1. Jahreskostenvergleich | Gesamtkosten 14
3.2. Rücklagenstatistik 15
4. Objektinformation 16
4.1. Errichtung 16
4.1.1. Baubewilligung und Förderung 16
4.1.2. Objektausstattung | Grunddaten 16
4.2. Abrechnung | Aufteilung von Aufwendungen 16
4.3. Instandhaltungspflicht Fenster und Türen 16
4.4. Energieausweis 17
4.5. Brandschutz 17
4.6. Servitute 17
4.7. Technische Einrichtungen | Wartungen 18
5. Tätigkeitsbericht der Immobilienverwaltung 19
5.1. Eigentümerversammlung 19
5.2. Laufende Kontrolle der Zahlungseingänge 19
5.3. Jahresabrechnung und Vorausschau 19
5.4. Abwicklung von Versicherungsschäden im WJ 2017 19
5.5. 24-h-Notruf 20
5.6. Begehung seit letzter Versammlung 20
5.7. Wasserverbrauchskontrolle 20

Protokoll
Eigentümerversammlung

5.8. Kleinere laufende Instandhaltungsmaßnahmen 20
5.9. Jährliche Dachwartung inkl. Rinnenreinigung 20
5.10. Laufende Evaluierung der Verträge 20
5.11. Objektsicherheitsprüfung ÖNORM B 1300 21
5.12. Gesetzliche Liftüberprüfung 21
5.13. Verrechnung Bauverwaltungshonorar 21
6. Objektzustand 22
6.1. Fassade 22
6.1.1. Fassade | Erhaltungsbedarf 24
6.1.2. Fenster 24
6.1.3. Hauseingangsbereich 25
6.1.4. Gegensprechanlage 25
6.2. Dach 26
6.2.1. Dacheindeckung 26
6.2.2. Rauchfangkehrersteg 27
6.2.3. Antennen | Satellitenanlagen 27
6.3. Stiegenhaus 28
6.3.1. Eingangsbereich | Foyer 28
6.3.2. Schwarzes Brett | Anschlagtafel 29
6.3.3. Hausbrieffachanlage 29
6.3.4. Malerei 30
6.3.5. Ablagerungen 30
6.3.6. Not- und Fluchtweg 31
6.4. Gasanlage 31
6.5. Elektro-Anlage 33
6.6. Liftanlage 33
6.7. Müllraum 34
6.8. Waschküche 34
6.9. Keller 35

Protokoll
Eigentümerversammlung

6.10. Außenanlage 36
6.10.1. Hof 36
7. Allfälliges....37
7.1. Verwaltungsvollmacht....37
7.2. Kommunikation ist alles 37
7.3. SMT.VorOrt 38
8. Zusammenfassung 39
9. Danksagung 39
10. Feedback 40

Anwesenheit

Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1030 Wien, Ungargasse 28
Ort der Versammlung: 1020 Wien, Heinestraße 35
In den Räumlichkeiten der SMT Immobilien GmbH
Datum und Zeit: 26.09.2018 um 18:00 Uhr

Top	Eigentümer	Anteile	Anteile in Prozent	Unterschrift
L 1/1	Ing. Barbara Sedlacek	1 560,00	2,19	
L 1/2	Ing. Barbara Sedlacek	2 730,00	3,83	
L 1/3	Ing. Barbara Sedlacek	550,00	0,77	
1/Einstellplatz	Ing. Barbara Sedlacek	1 020,00	1,43	
1/1	Johannes Kocagöz	1 050,00	1,47	
1/2	Dr. Renate Jagschitz	680,00	0,95	
1/3	Bhupinder Pal Sachar	1 480,00	2,08	
1/5	DI Dr. Franz Zach	700,00	0,98	
1/6	Ramona La Garde	1 070,00	1,50	
1/7	Dr. Michael Braunshör	680,00	0,95	
1/8	Dipl.-Ing. Roland Schaeftlein	1 480,00	2,08	
1/9	Dr. Adalbert Juhasz	700,00	0,98	
1/10	Mag. Robert Felten	500,00	0,70	
1/11	Elfriede Bauer	1 270,00	1,78	
1/12	Dr. Friedrich Zeinler	680,00	0,95	
1/12a	Valerie Weichhart	1 480,00	2,08	
1/14	Rüdiger Suppin	700,00	0,98	
1/15	Helmut Gerstl und Ingrid Gerstl	700,00	0,98	
1/16	Michael Korner	1 070,00	1,50	
1/17	Michael Bohata	680,00	0,95	
1/18	Melitta Schütz	1 480,00	2,08	
1/19	Tushima Immobilien GmbH	700,00	0,98	
1/20	Dr. Manfred Pöckl	480,00	0,67	

Anwesenheit

Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1030 Wien, Ungargasse 28
Ort der Versammlung: 1020 Wien, Heinestraße 35
In den Räumlichkeiten der SMT Immobilien GmbH
Datum und Zeit: 26.09.2018 um 18:00 Uhr

Top	Eigentümer	Anteile	Anteile in Prozent	Unterschrift
1/21	Gurdev Strasser	1 220,00	1,71	
1/22	Mag. Ursula Bittner	980,00	1,37	
1/23	Mag. Matthias Hödl und Mag. Caroline Hödl	1 240,00	1,74	
1/24	Constanze Hödl	480,00	0,67	
1/25	Mehmet Baran Tanverdi	650,00	0,91	
1/26	Walter Ceh	1 020,00	1,43	
1/27	Eva Csonka	650,00	0,91	
1/28	Laura Cencig	1 430,00	2,01	
1/29	Helene Mileder	650,00	0,91	
1/30	Adelheid König	820,00	1,15	
1/31	Ernst Kirchweger	640,00	0,90	
1/32	Karin Matras	640,00	0,90	
1/33	Dipl.-Ing. Richard Park	870,00	1,22	
		34 730	48,70	

Anwesenheit

Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1030 Wien, Ungargasse 28
Ort der Versammlung: 1020 Wien, Heinestraße 35
In den Räumlichkeiten der SMT Immobilien GmbH
Datum und Zeit: 26.09.2018 um 18:00 Uhr

Top	Eigentümer	Anteile	Anteile in Prozent	Unterschrift
L 2/1	Ing. Barbara Sedlacek	1 220,00	1,71	
L 2/3	Ing. Barbara Sedlacek	930,00	1,30	
L 2/4	Ing. Barbara Sedlacek	1 410,00	1,98	
L 2/5	Ing. Barbara Sedlacek	1 670,00	2,34	
2/Einstellplatz	Ing. Barbara Sedlacek	1 020,00	1,43	
2/Einstellplatz	Ing. Barbara Sedlacek	1 050,00	1,47	
2/1	Christa Sachse	680,00	0,95	
2/2	Theresia Langer-Feher	960,00	1,35	
2/3	Gassner Georg und Maria Gassner-Ober	1 180,00	1,65	
2/4	Dkfm. Peter Wagner und Sybil Wagner	960,00	1,35	
2/5	Mag. Christine Knorr	700,00	0,98	
2/6	Felix Knorr	1 080,00	1,51	
2/7	Wilfried Winkler	1 060,00	1,49	
2/8	Manuela La Garde	1 240,00	1,74	
2/9	Manfred La Garde	500,00	0,70	
2/10	Mara Brandstetter	700,00	0,98	
2/11	Edith Haunold	1 080,00	1,51	
2/12	Maria Schlager	1 060,00	1,49	
2/12a	Keiko Kitagawa	1 240,00	1,74	
2/14	Andreas Griessler und Martina Griessler	500,00	0,70	
2/15	Dr. Ingeborg Bruckner	700,00	0,98	
2/16	Mag. Dominik Karas	1 080,00	1,51	
2/17	Daniel Pilz	1 060,00	1,49	

Anwesenheit
Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1030 Wien, Ungargasse 28
Ort der Versammlung: 1020 Wien, Heinestraße 35
In den Räumlichkeiten der SMT Immobilien GmbH
Datum und Zeit: 26.09.2018 um 18:00 Uhr

Top	Eigentümer	Anteile	Anteile in Prozent	Unterschrift
2/18	Mag. Christoph La Garde	1 040,00	1,46	
2/19	Dr. Mag. Franz Kropik	700,00	0,98	
2/20	Maria Greve	680,00	0,95	
2/21	Mag. Ursula Bittner	1 040,00	1,46	
2/22	Mag. Petra Schlager	980,00	1,37	
2/23	Nadja Girsch	1 220,00	1,71	
2/24	Dr. Aslan Milla	480,00	0,67	
2/25	Mag. Pierre Philippe Knaff	680,00	0,95	
2/26	Theresia Posik	1 430,00	2,01	
2/27	Peter Szanyi	590,00	0,83	
2/28	Martin Fischer und Barbara Fischer	1 220,00	1,71	
2/29	Kfir Hilel Frid	480,00	0,67	
2/30	Dkfm. Peter Weiss und Felicitas	870,00	1,22	
2/31	Dr. Roland Hatschka	640,00	0,90	
2/32	Martin Jaidl	640,00	0,90	
2/33	Gerlinde Egermaier	820,00	1,15	
		36 590	51,30	

Von der Immobilienverwaltung: Markus Hunger
Florian Kosic

Mit einer Anwesenheitsquote der Wohnungseigentümer von 35,89 % (gerechnet nach Anteilen, inkl. Vertretungen) ist die Versammlung nicht beschlussfähig.

Protokoll
Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1030 Wien, Ungargasse 28
Ort der Versammlung: 1020 Wien, Heinestraße 35
In den Räumlichkeiten der SMT Immobilien GmbH
Datum und Zeit: 26.09.2018 um 18:00 Uhr

1. Begrüßung | Vorstellung Kundendienst

Herr Hunger begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und stellt das Team für die Betreuung der Liegenschaft 1030 Wien, Ungargasse 28, vor.

Ihre Ansprechpartner:

Name	Position	E-Mail	DW
Markus Hunger	Teamleiter	hunger@smt-immobilien.at	400
Florian Kosic	Sachbearbeiter	kosic@smt-immobilien.at	400
Nicole Daxberger	Sachbearbeiterin	daxberger@smt-immobilien.at	400
Marianne Linzer	Sachbearbeiterin	linzer@smt-immobilien.at	400
Burim Dauti	Buchhaltung	dauti@smt-immobilien.at	500

Die Geschäftsführung der Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH, Frau Evelyn Mandl und Herr Ferenc Sabo, ist unter der Rufnummer +43 1 720 02 02 bzw. per E-Mail unter mandl@smt-immobilien.at sowie sabo@smt-immobilien.at erreichbar.

Für Notfälle wurde eine **24-Stunden-Notruf-Hotline** unter der Rufnummer **+43 1 720 02 02-720** eingerichtet. Ein Mitarbeiter der Verwaltung steht Ihnen außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen für gebäudetechnische Notfälle zur Verfügung. Dieses Service gilt ausnahmslos für Störungen und Gebrechen außerhalb der Bürozeiten im Zusammenhang mit Ihrer Liegenschaft.

Protokoll
Kurzfassung

1030 Wien, Ungargasse 28 | 26.09.2018

SMT.Immobilien
VERWALTUNG

Protokoll
Eigentümerversammlung

2. Kurzfassung Protokoll

2.1. Allgemein

Es waren 35,89 % der Wohnungseigentümer nach grundbücherlichen Anteilen anwesend. Es wurden keine Beschlüsse durch die Wohnungseigentümergemeinschaft gefasst.

2.2. Gemeinschaftsvermögen

Das Kapitalvermögen (Rücklage) beträgt mit Stand 24.9.2018 € 55.706,40 für das Gebäude.

2.3. Objektzustand

Das Objekt befindet sich in einem technisch guten Zustand und besteht in den kommenden Jahren nur geringerer Instandhaltungsbedarf. Lediglich die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und Überprüfungen sind umzusetzen. Die Fassaden sollten aber in ca. 10 Jahren saniert werden, da bereits leichte Putzabplatzungen zu sehen sind. Die Verkehrssicherheit des Gebäudes ist gemäß der letzten Objektsicherheitsüberprüfung gegeben.

2.4. Instandhaltungsmaßnahmen

- Verlängerung Energieausweis
- Ermittlung der Fluchtwege durch einen Sachverständigen
- Herstellung von Panikbeschlägen an den Hoftüren (Nur falls es Fluchtwege sind)

Protokoll
Langfassung

1030 Wien, Ungargasse 28| 26.09.2018

SMT.Immobilien
VERWALTUNG

Protokoll
Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1030 Wien, Ungargasse 28
Ort der Versammlung: 1020 Wien, Heinestraße 35
In den Räumlichkeiten der SMT Immobilien GmbH
Datum und Zeit: 26.09.2018 um 18:00 Uhr

3. Finanzbericht

Im Anschluss an die Begrüßung gibt Herr Hunger den Wohnungseigentümern die vorläufigen und ungeprüften Salden zum 24.09.2018 bekannt:

Bezeichnung	Art	Stand	Aufteilung
Gebäude	Betriebskosten	€+ 6,14	Grundbuch
Wasser	Betriebskosten	€+ 150,31	Grundbuch
Waschküche	Betriebskosten	€+ 913,20	Grundbuch
Gebäude	Rücklage	€+ 55706,40	Grundbuch
Abfertigung	Rücklage	€+ 11608,80	Grundbuch

Vorausschau | Die monatlichen Einnahmen 2018 betragen:

Bezeichnung	Art	Einnahmen 2018
Gebäude	Betriebskosten	€ 6.416,54
Wasser	Betriebskosten	€ 1.269,75
Gebäude	Rücklage	€ 3.100,00

Aufteilung | Betriebskosten:

Es besteht kein abweichender Aufteilungsschlüssel. Alle Aufwendungen werden auf alle Wohnungseigentümer aufgeteilt.

Protokoll
Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1030 Wien, Ungargasse 28
Ort der Versammlung: 1020 Wien, Heinestraße 35
In den Räumlichkeiten der SMT Immobilien GmbH
Datum und Zeit: 26.09.2018 um 18:00 Uhr

3.1. Betriebskostenstatistik

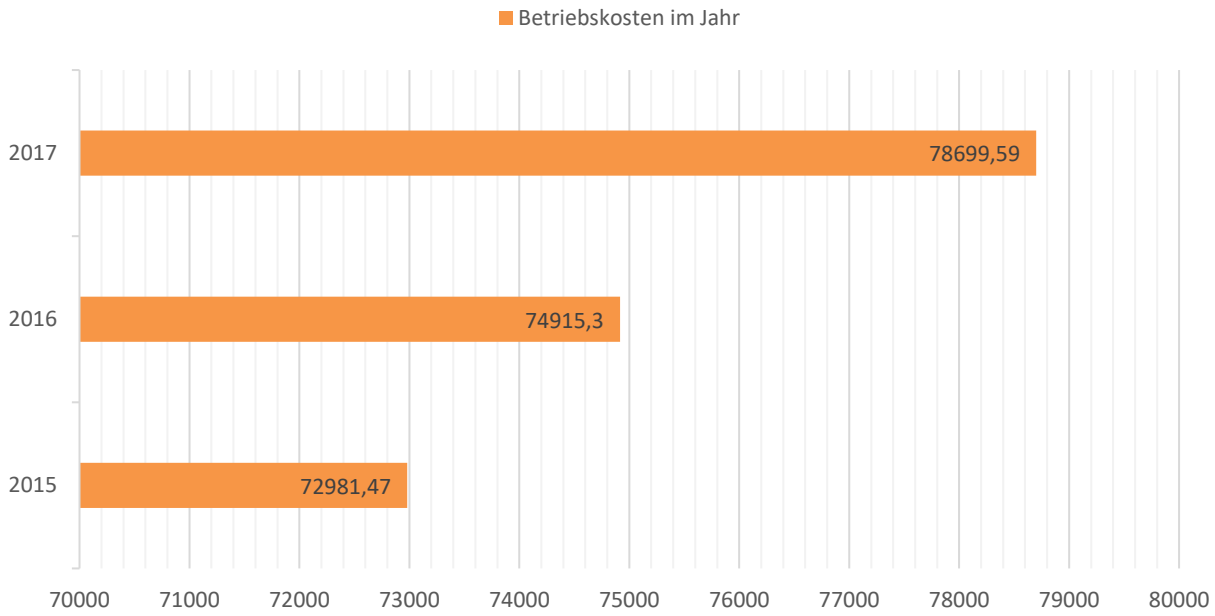
Im Anschluss gibt Herr Hunger noch einen kurzen Überblick über die Entwicklung der Betriebskosten pro m² und Monat der letzten 3 Jahre:

Ausgaben:

Wirtschaftsjahr	Ausgaben | Jahr	Ausgaben | m² und Monat
2015	72 981,47 €	1,57 € | m² - Monat
2016	74 915,30 €	1,61 € | m² - Monat
2017	78 699,59 €	1,69 € | m² - Monat

Herr Hunger hält fest, dass der Wert mit € 1,69 | m² und Monat jedenfalls weit unter dem Durchschnitt liegt. Laut Statistik der Mietervereinigung Wien betragen die Betriebskosten für ein vergleichbares Objekt in Wien durchschnittlich € 2,16 pro m².

3.1.1. Jahreskostenvergleich | Gesamtkosten



3.2. Rücklagenstatistik

Weiters wird ein Überblick über die Entwicklung der Gebäuderücklage pro m² und Jahr der letzten 3 Jahre bekannt gegeben:

Einnahmen:

Wirtschaftsjahr	Einnahmen | Jahr	Einnahmen | m² und Monat
2015	37 200,00 €	0,80 € | m² - Monat
2016	37 200,00 €	0,80 € | m² - Monat
2017	37 200,00 €	0,80 € | m² - Monat
Summe	111 600,00 €	

Ausgaben:

Wirtschaftsjahr	Ausgaben | Jahr	Ausgaben | m² und Monat
2015	9 533,76 €	0,20 € | m² - Monat
2016	85 781,39 €	1,84 € | m² - Monat
2017	98 657,31 €	2,12 € | m² - Monat
Summe	193 972,46 €	

Da derzeit keine größeren Ausgaben mehr erwartet werden, kann wieder eine Ansparung der Gebäuderücklage erfolgen.

4. Objektinformation

An dieser Stelle werden den anwesenden Wohnungseigentümern aktuelle Objektinformationen der Liegenschaft präsentiert.

4.1. Errichtung

4.1.1. Baubewilligung und Förderung

Die Errichtung des Gebäudes erfolgte mit Baubewilligung im Jahr 1952. Es wurde die Zuhilfenahme einer Förderung des Wohnhauswiederaufbaufonds in Anspruch genommen

4.1.2. Objektausstattung | Grunddaten

66 Wohneinheiten | 2 Stiegen | 7 Lokale | 3 Abstellplätze | 1 HB Wohnung
Waschküche | Fahrradraum | Allgemein WC | Kellerabteile | Müllraum

4.2. Abrechnung | Aufteilung von Aufwendungen

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt im Verhältnis der grundbücherlichen Anteile. Es liegt keine Vereinbarung abweichend zum Wohnungseigentumsgesetz vor.

4.3. Instandhaltungspflicht Fenster und Türen

Die Erhaltung der Fenster und Türen hat durch die Wohnungseigentümergemeinschaft auf Kosten der Rücklage zu erfolgen.

4.4. Energieausweis

Bei Vermietung oder Verkauf ist der Energieausweis (Energieklasse C | HWB 89,00 kWh/m².a, gültig bis 30.09.2018) vorzulegen und kann jederzeit von der Verwaltung angefordert werden.

Erläuterung: HWB = Heizwärmebedarf
Unter dem Heizwärmebedarf versteht man die vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung des Eigentumsobjekts eine Temperatur von 20°C zu halten.

4.5. Brandschutz

Das Objektgebäude ist mit einer Brandschutzeinrichtung (Feuerlöscher) ausgestattet.

4.6. Servitute

Da das Grundstück durch Einfriedungen von allen Seiten abgegrenzt ist, bestehen keine Servitute mit der Nachbarliegenschaft über die Verwendung und Erhaltung von gemeinsam verwendete Außenanlagen.

4.7. Technische Einrichtungen | Wartungen

Es wird den anwesenden Wohnungseigentümer die aktuell gültigen Wartungen der technischen Einrichtungen und der Betreuungsunternehmen übersichtlich dargestellt:

Gewerk	Fachunternehmen
Dachübergehung	Albert Rainer Bauspengler
Schädlingsbekämpfung	24/7 Property Services
Wasserverbrauchskontrolle	24/7 Property Services
Stromlieferant	Sturm Energie
Hausreinigung	Anka Babic
Winterdienst	Anka Babic
Versicherungsvertrag	Generali Versicherung
Basiswartung Lift	Otis
Evaluierung Lift	TÜV Austria
Objektsicherheitsprüfung	SMT Immobilien
Wartung Feuerlöscher	Minimax
Mietmatten	Eder MattenService

5. Tätigkeitsbericht der Immobilienverwaltung

Folgende Maßnahmen wurden seit der letzten Eigentümerversammlung zur optimalen Bewirtschaftung, Werterhaltung bzw. Wertsteigerung Ihrer Immobilie durchgeführt:

5.1. Eigentümerversammlung

Die letzte Eigentümerversammlung wurde am 31.03.2016 abgehalten und war mit einer Anwesenheitsquote von 49,89 % nicht beschlussfähig.

5.2. Laufende Kontrolle der Zahlungseingänge

Seitens der Verwaltung werden laufend die Zahlungseingänge der einzelnen Wohnungseigentümer verfolgt und im Falle des Zahlungsverzuges die betroffenen Schuldner gemahnt. Im Jahr 2017 war es notwendig, 27 Mahnungen zu versenden. Es ist keine Mahnklage anhängig.

5.3. Jahresabrechnung und Vorausschau

Die Erstellung der Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017 erfolgt bis spätestens Juni 2018. Im Jahr 2017 wurden 170 Rechnungen verbucht. Im Dezember 2017 wurde die Jahresvorausschau für das Wirtschaftsjahr 2018 erstellt und mussten die Betriebskosten leicht angehoben werden. Die Rücklage blieb unverändert.

5.4. Abwicklung von Versicherungsschäden im WJ 2017

Im Wirtschaftsjahr 2017 wurden laufend Gebrechen von der Verwaltung bearbeitet. Die angefallenen Kosten in der Höhe von € 2.838,35 für undichte Absperrventile, Ablaufgebrechen etc. wurden über die Gebäudeversicherung abgewickelt und zur Gänze refundiert.

5.5. 24-h-Notruf

Seitens einzelner Wohnungseigentümer wurde die 24-Notruf Hotline der Verwaltung, außerhalb der Bürozeiten, 3 Mal in Anspruch genommen. Somit konnte im Schadensfall rasch für Abhilfe gesorgt werden.

5.6. Begehung seit letzter Versammlung

Ihre Liegenschaft wurde einerseits durch mehrere Fachfirmen und andererseits durch unsere Außendienstabteilung besichtigt. Der Verwaltung stehen somit (seit der letzten Eigentümerversammlung) 4 weitere Berichte zur Verfügung.

5.7. Wasserverbrauchskontrolle

Herr Sabo informiert die Anwesenden über die Verpflichtung zur Überprüfung des Wasserverbrauchs. Laut § 15 Wasserversorgungsgesetz muss 4 x jährlich eine Dichtheitsprüfung der Anlage durchgeführt werden.

Bei den letzten Überprüfungen konnte ein Stillstand festgestellt werden. Der durchschnittliche Tageswasserverbrauch in Ihrer Liegenschaft beträgt 3,86 m³.

5.8. Kleinere laufende Instandhaltungsmaßnahmen

Weiters wurden in den letzten Jahren laufend Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung und somit im Interesse der Eigentümergemeinschaft durchgeführt.

5.9. Jährliche Dachwartung inkl. Rinnenreinigung

Zur Abwendung von Schäden ist die Firma Albert Rainer Dachdeckerei & Spenglerei mit einer jährlichen Dachkontrolle und Rinnenreinigung beauftragt.

5.10. Laufende Evaluierung der Verträge

Durch die laufende Kontrolle der bestehenden Service und Wartungsverträge konnten Konditionen nachverhandelt und Vergünstigungen bzw. ein höheres Leistungspaket zu Gunsten der Wohnungseigentümergemeinschaft erwirkt werden.

5.11. Objektsicherheitsprüfung ÖNORM B 1300

Durch die im Wirtschafsjahr 2018 stattgefundene Objektsicherheitsprüfung durch die Verwaltung konnte eine rasche Behebung der kurzfristigen Mängel durchgeführt werden. Somit konnten potentielle Gefahrenquellen beseitigt werden.

5.12. Gesetzliche Liftüberprüfung

Die letzte gesetzliche Überprüfung der Liftanlage durch den TÜV Austria fand im Wirtschaftsjahr 2018 statt. Die daraus resultierenden Mangelmeldungen konnte durch die Verwaltung erledigt werden.

5.13. Verrechnung Bauverwaltungshonorar

Die Verwaltungsleistungen hinsichtlich des Bauverwaltungshonorars beinhalten folgende organisatorische, kaufmännische und wirtschaftliche Bereiche:

- Prüfung und Vorstellung der Finanzierungsmöglichkeiten der Eigentümergemeinschaft inkl. detaillierter Ausarbeitung für jeden einzelnen Wohnungseigentümer
- Beratung der Wohnungseigentümer
- Versand der Sondervorschreibungen sowie Kontrolle des Zahlungseingangs
- Führen der Preisverhandlungen | Vergabegespräche
- Prüfung der Gesamtbaukosten und Beauftragung der einzelnen Gewerke
- Kontrolle der einlangenden Rechnungen laut USt-Gesetz und anschließende Begleichung
- Kostenverfolgung
- Schlussbegehung
- Verfolgung der Gewährleistung (Objektbehebung etc.)
- Überwachung des Finanzplanes

Protokoll
Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1030 Wien, Ungargasse 28
Ort der Versammlung: 1020 Wien, Heinestraße 35
In den Räumlichkeiten der SMT Immobilien GmbH
Datum und Zeit: 26.09.2018 um 18:00 Uhr

6. Objektzustand

Anhand der nachfolgenden Fotodokumentation wird den anwesenden Eigentümern der Objektzustand der einzelnen Gebäudeteile näher erläutert.

6.1. Fassade

Abb. 1 | Straßenfassade

Abb. 2 | Straßenfassade

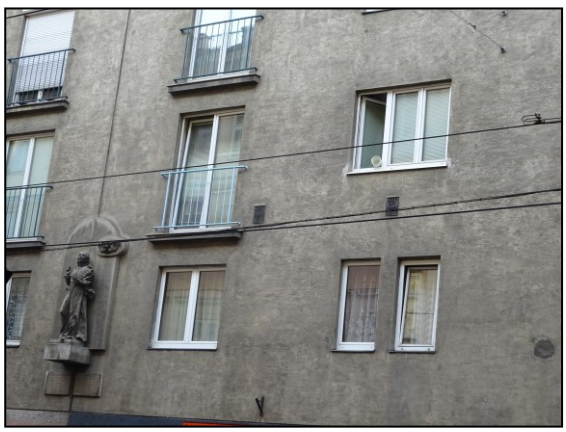


Abb. 3 | Straßenfassade

Abb. 4 | Straßenfassade

Protokoll
Eigentümerversammlung

Abb. 5 | Hoffassade

Abb. 6 | Hoffassade

Abb. 7 | Hoffassade

Abb. 8 | Hoffassade

Die Fassade besteht aus einem Fassadenputz und ist mit keiner Wärmedämmung (WDVS) ausgestattet. Die Verblechungen dienen zur Entwässerung und halten Niederschlagswasser von der Fassade fern. Der Sockel bildet den vertikalen Übergang zwischen dem Boden und dem in die Höhe wachsenden Gebäude. Das Alter der Fassade wird auf rund 67 Jahre beziffert.

6.1.1. Fassade | Erhaltungsbedarf

Abb. 9 | Fassade

Abb. 10 | Fassade

Die Fassade ist altersbedingt bereits abgewittert. Es bestehen auch bereits Putzschäden, welche mittelfristig instandgesetzt werden müssen. Die Lebensdauer wird auf zirka 10 Jahre geschätzt. Seitens der Verwaltung wird eine Instandsetzung empfohlen und werden die Kosten auf rund € 200.000,00 beziffert. Als Verbesserung der Fassadendämmwerte und der Wohlbefindlichkeit innerhalb der Wohnung kann zusätzlich ein Vollwärmeschutz angebracht werden.

6.1.2. Fenster

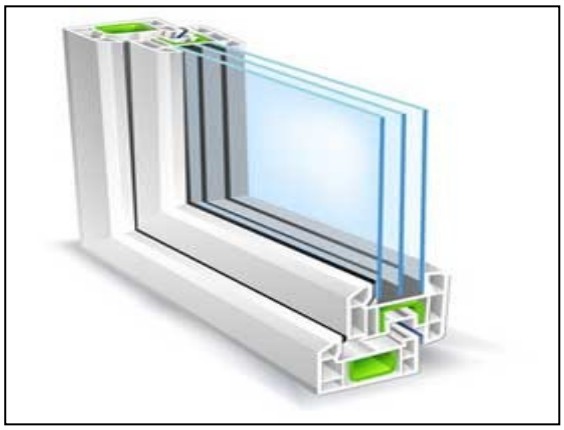


Abb. 11 | Fenster

Abb. 12 | Fenster

Die Fenster bestehen aus Holz bzw. aus Kunstsoff und bildet neben der Fassade die Außenhaut des Gebäudes. Die Verglasung besteht noch aus einer Zweifachverglasung ohne besonderen Schallschutz. Teilweise wurden bereits Fenster wegen Instandhaltungsbedarf auf den aktuellen Stand der Technik nachgerüstet.

Die Fenster sind in einen technisch guten Zustand und besteht keine Notwendigkeit eines gesamten Austausches. Seitens der Verwaltung werden lediglich nach Bedarf Instandhaltungsarbeiten vorgenommen.

6.1.3. Hauseingangsbereich

Abb. 13 | Hauseingang

Abb. 14 | Hauseingang

Die Eingangsportale aus Holz erfüllen ihre Grundfunktion und sind mit einem mechanischen Türschließer ausgestattet, um hausfremden Personen keinen Zutritt in das Gebäude zu ermöglichen. Zudem wird die Montage eines Panikbeschlages empfohlen. Der Eingangsbereich befindet sich dem Alter entsprechend in einem technisch einwandfreien Zustand. Es ist in den kommenden Jahren mit keinem Erhaltungsaufwand zu rechnen.

6.1.4. Gegensprechanlage

Abb. 15 | Gegensprechanlage

Abb. 16 | Gegensprechanlage

Für beide Stiegen besteht eine gemeinschaftliche Gegensprechanlage mit Drucktasten. Das Zutrittssystem wurde aus Sicherheitsgründen bereits vom ehem. Postschloss auf Begeh-Card-System umgerüstet. Die Funktion der Bildübertragung ist nicht gegeben. Die Gegensprechanlage befindet sich dem Alter entsprechend in einem technisch einwandfreien Zustand. Es ist in den kommenden Jahren mit keinen Erhaltungsaufwand zu rechnen.

6.2. Dach

6.2.1. Dacheindeckung

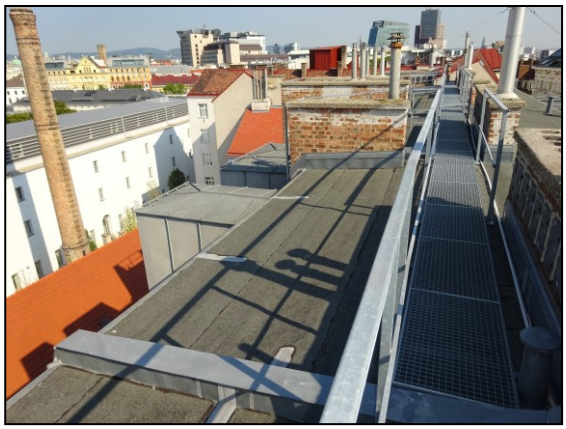


Abb. 17 |Dacheindeckung

Abb. 18 | Dacheindeckung

Abb. 19 |Dacheindeckung

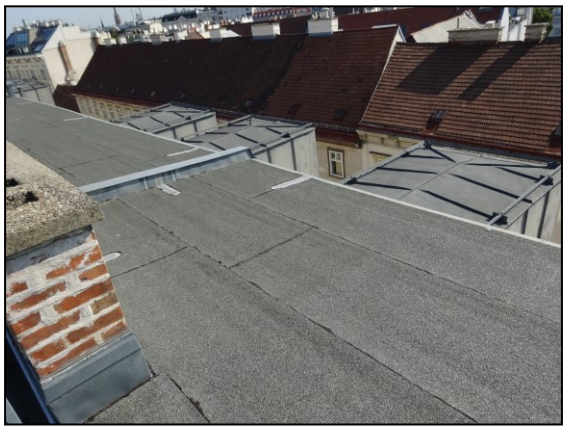


Abb. 20 | Dacheindeckung

Der Flachdachbereich ist mit einer Isolierpappe, die Gaupen mit verzinktem Stahlblech ausgestattet und hält Niederschläge, Wind und Sonne von der tragenden Dachkonstruktion fern. Die angebrachten Entwässerungsrinnen gewährleisten eine kontrollierte Ableitung von Niederschlagswasser.

Eine Wärmedämmung ist nicht vorhanden. Aufgrund des technischen Zustandes der Dacheindeckung ist in absehbarer Zeit mit keinen wesentlichen Erhaltungsarbeiten zu rechnen.

6.2.2. Rauchfangkehrersteg

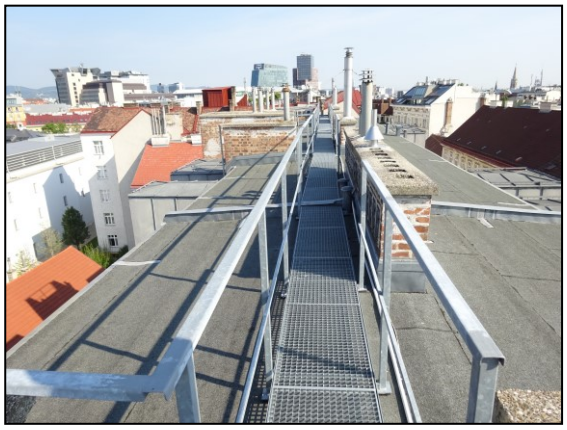


Abb. 21 | Rauchfangkehrersteg

Abb. 22 | Rauchfangkehrersteg

Der Rauchfangkehrersteg besteht aus einer Metallkonstruktion und entspricht den Vorgaben des Rauchfangkehrers. Es besteht daher kein Instandhaltungsbedarf.

6.2.3. Antennen | Satellitenanlagen

Abb. 23 | Antennen und Satellitenanlagen

Abb. 24 | Antennen und Satellitenanlagen

Die Verwaltung weist darauf hin, dass grundsätzlich für die Montage von Satellitenanlagen die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich ist. Im Störungsfall kann jeder Miteigentümer gegenüber dem Verursacher einen Antrag bei Gericht auf Unterlassung stellen.

Herr Hunger hält zudem fest, dass eine Kabelführung durch den Rauchfang keine optimale Lösung darstellt. Die Anwesenden ersuchen die Verwaltung einen Elektriker damit zu beauftragen, welche Wohnungen an welcher Satellitenanlage dranhängen. Damit sollen die betroffenen Wohnungseigentümer auch über die Verbindungen informiert werden.

6.3. Stiegenhaus

6.3.1. Eingangsbereich | Foyer

Abb. 25 | Foyer

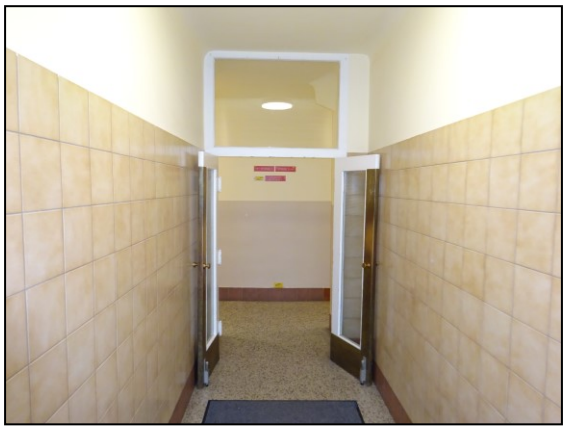


Abb. 26 | Foyer

Das Foyer ist im sauberen und gepflegten Zustand. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf für Erhaltungsmaßnahmen.

6.3.2. Schwarzes Brett | Anschlagtafel

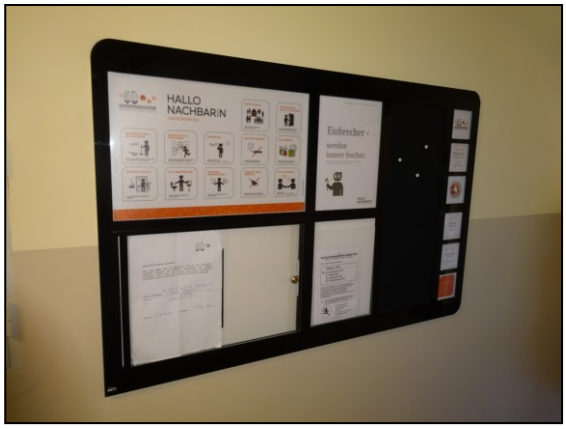


Abb. 27 | Anschlagtafel

Abb. 28 | Anschlagtafel

Das schwarze Brett im Stiegenhaus wurde auf eine zeitgemäße Version umgerüstet und verfügt über ausreichen Platz für Bewohnerinformationen.

6.3.3. Hausbrieffachanlage

Abb. 29 | Hausbrieffachanlage

Abb. 30 | Hausbrieffachanlage

Die Hausbrieffachanlage ist in einem ordnungsgemäßen Zustand und entspricht im vollem Umfang den Stand des Postzustellgesetzes.

6.3.4. Malerei

Abb. 31 | Stiegenhausmalerei

Abb. 32 | Stiegenhausmalerei

Die Stiegenhäuser sind an den Wänden mit einer färbigen Dispersion versehen, wobei der Sockelbereich in Höhe von rund 1,20 Metern mit einem Ölschutzanstrich versehen ist. Es besteht derzeit kein Instandhaltungsbedarf.

6.3.5. Ablagerungen

Im Rahmen der Versammlung wurden seitens der Hausverwaltung die Lagerungen von Gegenständen in den Stiegenhäusern angesprochen. Aus feuerpolizeilichen Bestimmungen ist das Ablagern von Gegenständen auf den allgemeinen Flächen der Liegenschaft nicht erlaubt. Es werden alle Eigentümer ersucht, ihre Lagerungen aus dem Stiegenhaus zu entfernen bzw. ihre Mieter darauf aufmerksam zu machen.

Im Brandfall wäre das Stiegenhaus binnen weniger Minuten verraucht und müssten sich die Flüchtenden aufgrund der starken Rauchentwicklung an der Mauer entlang tasten. Jegliche Gegenstände im Stiegenhaus sind somit eine Gefahrenquelle! Die MA 36 kann bei Nichtbeachtung eine Verwaltungsstraße von bis zu € 21.000,00 aussprechen.

6.3.6. Not- und Fluchtweg

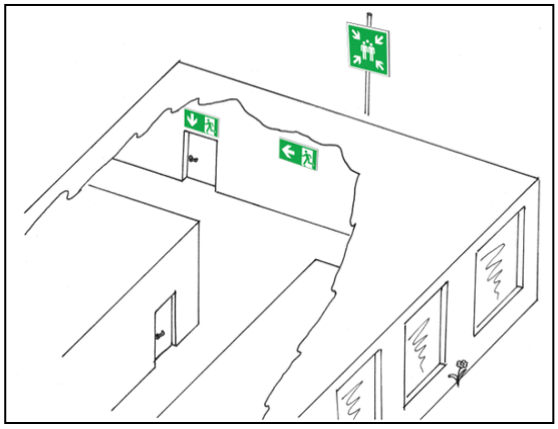


Abb. 33 | Not- und Fluchtwege

Abb. 34 | Not- und Fluchtwege

Gemäß der ÖNORM B 1300 weist Herr Hunger auch darauf hin, dass es im Haus keine Fluchtwegkennzeichnung gibt. Seitens der anwesenden Eigentümer wird gewünscht, einen Fluchtweg durch einen Sachverständigen ermitteln zu lassen. Sollte sich dabei herausstellen, dass die beiden Hoftüren als Fluchtweg dienen, so soll ein Panikbeschlag an den beiden Türen hergestellt werden.

6.4. Gasanlage

Abb. 35 | Gasanlage

Abb. 36 | Gasanlage

Das Wiener Gasgesetz (§ 9 Abs 1) bestimmt, dass Gasanlagen in allen ihren Teilen nach dem Stand der Technik ordnungsgemäß herzustellen, instand zu halten und zu betreiben sind, sodass durch den Bestand und Betrieb der Anlagen eine Gefährdung des Lebens und der Gesundheit von Menschen und eine Gefährdung des Eigentums nicht zu erwarten ist.

Protokoll
Eigentümerversammlung

Weiters müssen entsprechend der Richtlinie ÖVGW-GK 71 die Gas-Innenanlagen (dies umfasst die Gasinnenleitungen sowie den Gaszähler und die Gasgeräte) mindestens alle 12 Jahre wiederkehrend, sofern in anderen behördlichen Bescheiden nicht kürzere Intervalle vorgeschrieben sind, überprüft werden. Die MA 36 sieht in der Nichtbeachtung der Überprüfungspflichten gem. ÖVGW GK 71 eine Verwaltungsübertretung, die geahndet werden kann. In einem Schadensfall kann dies auch strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Im Zuge der erforderlichen Gasanlagenüberprüfung wurden Undichtheiten an der allgemeinen Gasleitung sowie bei einigen Wohnungszuleitungen festgestellt. Herr Hunger berichtet, dass die Gas-Innenanlagen (Verteilungsleitungen vor dem Zähler), die Verbrauchsleitungen (Verteilungsleitungen nach dem Zähler), die Absperrvorrichtungen sowie die Geräteanschlussleitung mit 1,3 fachen Betriebsdruck, mindestens jedoch mit 50 mbar durch ein Gasspürgerät befundet und mittels „Inlinerverfahren" abgedichtet. Die nächste Überprüfung ist im Jahr 2029 durchzuführen.

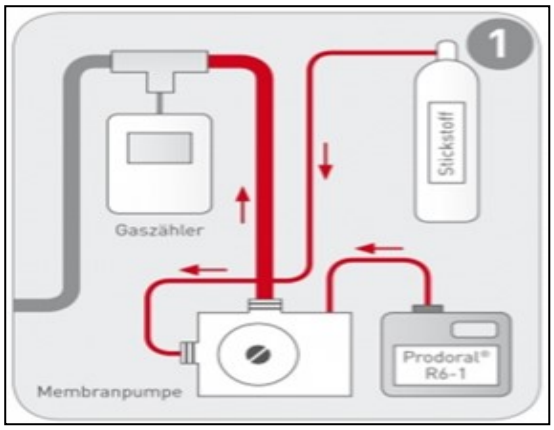


Abb. 37 | Dichtmittel unter Druck eingefüllt

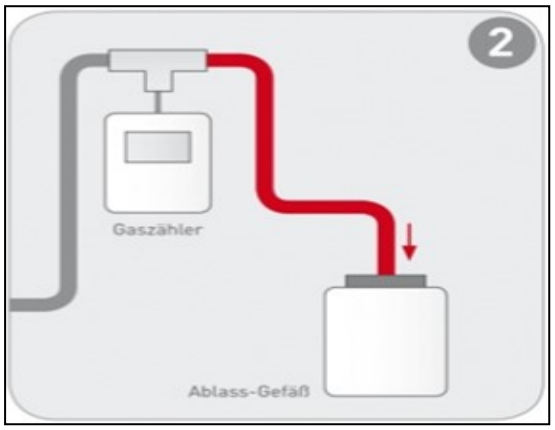


Abb. 38 | Ablassen des Druckes

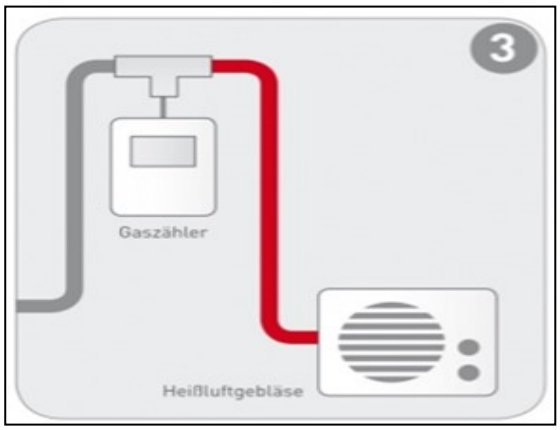


Abb. 39 | Trocknung mittels Heißluftgebläse

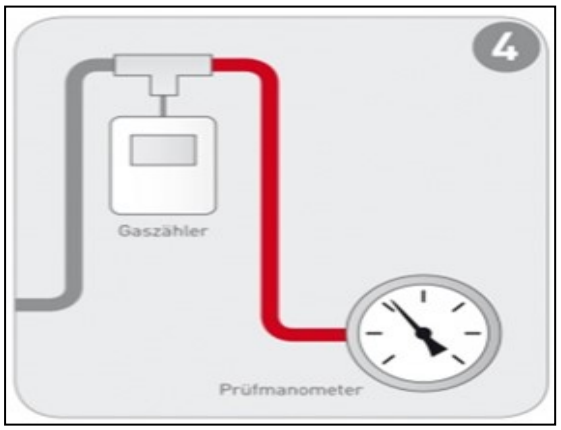


Abb. 40 | Durchführung der Dichtprüfung

6.5. Elektro-Anlage

Abb. 41 | Elektroanlage

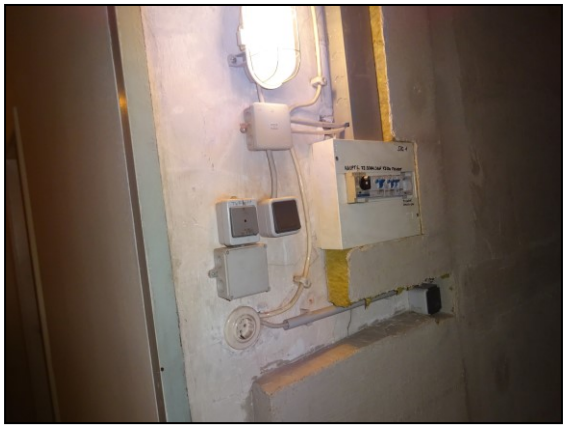


Abb. 42 | Elektroanlage

Die Elektroanlage wurde im Jahr 2017 modernisiert. Herr Hunger erläutert an dieser Stelle, dass eine Überprüfung der allgemeinen Elektroanlage alle 10 Jahre notwendig ist. Seitens der

Neue elektrische Anlagen müssen verordnungskonform errichtet werden. Alte Haus- und Wohnungsanlagen sind bei wesentlichen Änderungen (z.B. örtliche Erweiterung der Anlage, Erhöhung der Abnehmerleistung) nach den aktuellen Stand der Technik nachzurüsten. Hauseigentümer sind daher verpflichtet, eine wiederkehrende Überprüfung der elektrischen Anlage durchzuführen und ein Anlagebuch zu erstellen. Die nächste Überprüfung ist daher im Jahr 2027 durchzuführen.

6.6. Liftanlage

Abb. 43 | Lift

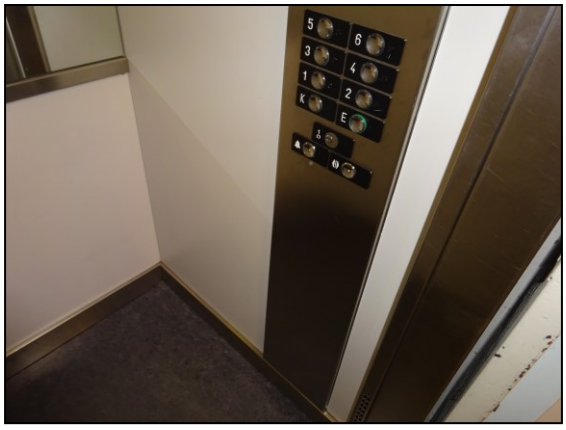


Abb. 44 | Lift

Im Jahr 2014 wurden die hohen und mittleren Risiken gemäß der Aufzugsevaluierung behoben. Die Aufzugsanlage ist am aktuellen sicherheitstechnischen Standard und in einem ordnungsgemäßen Zustand. Seitens der Verwaltung sind daher lediglich die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen (Störungsbehebungen) im Rahmen der ordentlichen Verwaltungstätigkeit zu veranlassen.

6.7. Müllraum

Abb. 45 | Müllraum

Abb. 46 | Müllraum

Der Müllraum befindet sich in einem sauberen und gepflegten Zustand. Es besteht kein Handlungsbedarf.

6.8. Waschküche

Abb. 47 | Waschküche

Abb. 48 | Waschküche

Die Waschküche befindet sich im Keller und ist mit einer Waschmaschinen und einem Wäschetrockner der Marke Elektrolux ausgestattet. Die Verrechnung erfolgt über ein Münzzählersystem, welche durch die Verwaltung abgerechnet wird. Es liegen der Verwaltung derzeit keine Störungsmeldungen vor sodass aktuell mit keinen Instandhaltungsmaßnahmen zu rechnen ist.

6.9. Keller

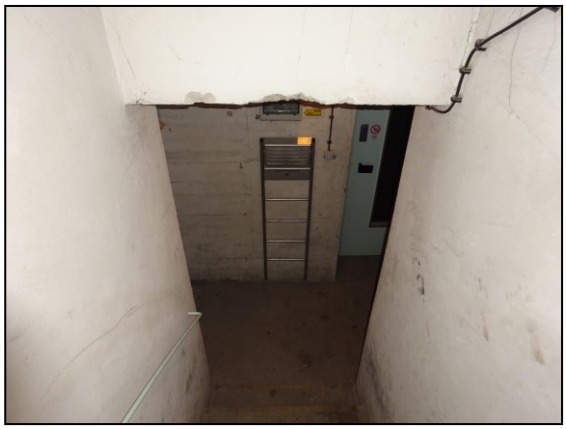


Abb. 49 | Keller

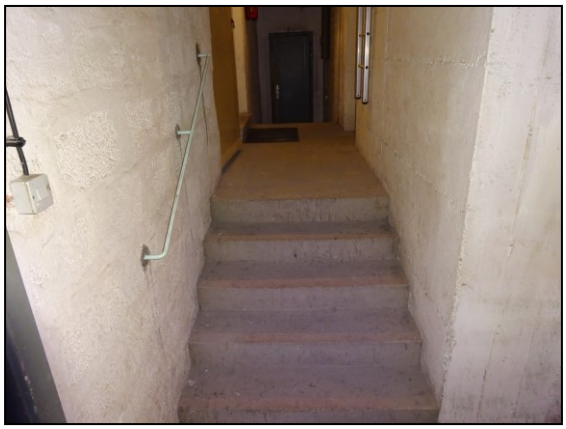


Abb. 50 | Keller

Abb. 51 | Kellergänge

Abb. 52 | Kellergänge

Der Keller sowie deren Gänge befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand. Es sind in absehbarer Zeit mit keinen Erhaltungsarbeiten zu rechnen.

6.10. Außenanlage

6.10.1. Hof

Abb. 53 | Hof

Abb. 54 | Hof

Der Hofbereich befindet sich im hinteren Teil des Gebäudes und ist technisch dem Alter entsprechend in einem ordnungsgemäßen Zustand.

Protokoll
Eigentümerversammlung

a

7. Allfälliges

7.1. Verwaltungsvollmacht

Zu dem Thema Vollmachten informieren wir, dass mit dem Auftrag, Ihr Eigentum zu verwalten, Sie uns auch insbesondere die Verpflichtung auferlegt haben, Sie in allen Angelegenheiten zu vertreten, welche die ordentliche Verwaltung betreffen - z.B. in Steuerangelegenheiten gegenüber dem Finanzamt, Vertretungen bei Ämtern und Bauverhandlungen als Anrainer gegenüber den Behörden etc..

Um dieser Verpflichtung nachkommen zu können, benötigen wir von den Eigentümern eine speziell und ausschließlich auf diese Angelegenheiten beschränkte persönliche Vollmacht. All diejenigen Wohnungseigentümer, von welchen uns bis dato keine Vollmacht vorliegt, erhalten mit dem Protokoll ein entsprechendes Vollmachtsformular und werden höflich ersucht, dieses unterfertigt an die Verwaltung zu retournieren.

7.2. Kommunikation ist alles

Es ist immer wieder notwendig, mit den Wohnungseigentümern kurzfristig in Kontakt treten zu können und ersuchen wir für allfällige Rückfragen oder Notfälle höflich um Bekanntgabe bzw. Aktualisierung Ihrer Kommunikationsdaten. Aus diesem Grund übermitteln wir Ihnen im Anhang ein Datenblatt, mit der höflichen Bitte um Retournierung sollte eine Korrektur bzw. Ergänzung erforderlich sein.

EU Datenschutzgrundverordnung

Am 4. Mai 2016 wurde die „Verordnung (EU) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten kundgemacht.

Mit 25. Mai 2018 ist die Einverständniserklärung jedes Eigentümers für die Verarbeitung personenbezogener Daten erforderlich. Zudem muss auf Anfrage der Nachweis über die Verwendung der Personendaten erbracht und auf Wunsch eine Löschung dieser Daten durchgeführt werden. Somit ist ein erhöhter Verbraucherschutz gewährleistet.

7.3. SMT.VorOrt

An dieser Stelle erläutert Herr Hunger den anwesenden Wohnungseigentümern das zusätzliche Service der Verwaltung.

- Zusätzliche angekündigte Objektbegehung durch unseren Kundendienst alle 2 Jahre
- Objektbegehung mit umfangreicher Fotodokumentation
- Klassische Hofversammlung mit interessierten Wohnungseigentümern
- Protokollierung und Aufnahme Ihrer Anliegen
- Erfassung der aufgenommenen Anliegen in unser Datensystem
- Rasche Erledigung der erfassten Punkte
- Erstellung eines Kurzberichtes
- Übersendung des Kurzberichtes an alle Wohnungseigentümer per E-Mail
- **Kostenloses Service** im Rahmen unserer Verwaltungsvereinbarung
- SMT einziger Anbieter dieser Zusatzleistung

Protokoll
Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1030 Wien, Ungargasse 28
Ort der Versammlung: 1020 Wien, Heinestraße 35
In den Räumlichkeiten der SMT Immobilien GmbH
Datum und Zeit: 26.09.2018 um 18:00 Uhr

8. Zusammenfassung

Seitens der Anwesenden werden keine weiteren Themen mehr vorgebracht. Herr Hunger fasst die besprochenen Punkte nochmals wie folgt kurz zusammen:

- Verlängerung Energieausweis
- Ermittlung der Fluchtwege durch einen Sachverständigen
- Herstellung von Panikbeschlägen an den Hoftüren (Nur falls es Fluchtwege sind)

9. Danksagung

Herr Hunger bedankt sich bei allen anwesenden Eigentümern für den konstruktiven Abend und schließt die Versammlung gegen 19:15 Uhr.

Für den Inhalt verantwortlich: Markus Hunger

Protokoll

Eigentümerversammlung

Liegenschaft:	1030 Wien, Ungargasse 28
Ort der Versammlung:	1020 Wien, Heinestraße 35 In den Räumlichkeiten der SMT Immobilien GmbH
Datum und Zeit:	26.09.2018 um 18:00 Uhr
Seite:	40 von 40

10. Feedback

Wir hätten da noch eine Frage...

Betragung über Ihre Zufriedenheit mit uns.

Helfen Sie uns, dass unsere Leistungen bestmöglich Ihren Vorstellungen entspricht. Nutzen Sie dazu den SMT Quick-Check.

Einfach QR Code mittels Smartphone Kamera oder APP einscannen und abstimmen, wie zufrieden Sie mit unseren Leistungen sind. Wir nehmen die Sache ernst.

Ihre Antworten können Sie uns entweder anonym oder öffentlich bekannt geben, die Daten werden natürlich vertraulich behandelt.

Wir bedanken uns sehr herzlich für Ihre Zeit und die wertvolle Mithilfe!

https://smt-immobilien.at/wir/bewerten-sie-uns/