

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 142 (134/11526 Anteile) verbunden mit

Wohnungseigentum an **W 3 St 4**

der Liegenschaft

2380 Perchtoldsdorf, Aspettenstraße 30

(ident R.-Hochmayer-Gasse 35)

Aktenzahl:	5 E 85/25d
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16121 Perchtoldsdorf
Einlagezahl:	6106
Grundstücks Nr(n)	899/1
Stichtag	23.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1. Auftraggeber	2
1.2. Aktenzahl	2
1.3. Betreibende Partei	2
1.4. Verpflichtete Partei	2
1.5. Auftrag/Zweck.....	2
1.6. Grundlagen und Unterlagen	2
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	3
1.6.2. Literatur	3
1.7. Bewertungsstichtag	4
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.9. Verhaltensgrundsätze.....	5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	5
2. Befund	6
2.1. Grundbuchstand	6
2.1.1. A-Blatt.....	6
2.1.2. B-Blatt.....	6
2.1.3. C-Blatt	6
2.2. Lage.....	9
2.2.1. Infrastruktur	11
2.2.2. Verkehrsanbindung	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Topographie	12
2.3.2. Gefahrenzonenplan.....	15
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	16
2.3.4. Anschlüsse	16
2.3.5. Kontaminationen	17
2.4. Gebäudebestand	18
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide.....	20
2.4.2. Wohnungseigentum an W 3 Stiege 4.....	21
2.4.3. Nutzfläche	27
2.4.4. Bestandrechte / Rechte Dritter	27
2.4.5. Wohnbeitragsvorschreibung / Reparaturrücklage	28
2.5. Energieausweis	29
2.6. Einheitswert	29
3. Gutachten.....	31
3.1. Bewertungsgrundsätze	31
3.2. Verkehrswertermittlung	32
3.3. Vergleichswertverfahren	32
3.3.1. Bewertungsparameter	33

3.3.2. Vergleichswerte	33
3.3.3. Preisentwicklung am Immobilienmarkt	34
3.3.4. Anpassung Ausstattung	35
3.3.5. Anpassung Vergleichswerte	35
3.3.6. objektspezifische Anpassung	36
3.4. Verkehrswertermittlung WE-OBJEKT W 3 St 4	36
4. Zusammenfassung	37
5. Fotodokumentation	38
6. Anlagen	42

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersichtskarte Bezirk Mödling/ südliches Wien	9
Abb. 2:	Übersichtskarte Perchtoldsdorf	10
Abb. 3:	Lage und nächste Umgebung	10
Abb. 4:	nächstgelegene Haltestelle	11
Abb. 5:	DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 6:	Luftbild	13
Abb. 7:	Straßenlärm [dB]	13
Abb. 8:	Schienenlärm [dB]	14
Abb. 9:	HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	15
Abb. 10:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	16
Abb. 11:	Auszug Altlasten GIS	17
Abb. 12:	Ansicht Stiege IV	18
Abb. 13:	Lageplan	18
Abb. 14:	Ansicht/Schnitt/Grundriss Bestandsplan (1971)	20
Abb. 15:	Grundriss Bestandsobjekt	21
Abb. 16:	RREFIX Preisprognose 2026	34

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 05. März 2026

1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 85/25d

1.3. BETREIBENDE PARTEI

WEG Rudolf Hochmayer Gasse 35, 2380
Perchtoldsdorf vertr. d. Dr. Langeder
Immobilien Nfg GmbH
Aspettenstraße 30/Hochmayer-Gasse
2380 Perchtoldsdorf

vertreten durch

Mag. Alfons Umschaden, MBA, M.B.L.
Domgasse 4/9
1010 Wien
Rechtsanwalt

1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

Ing. Jan Schilcher
geb. 14.06.1971
Aspettenstraße 30 Stg. 4 /3
2380 Perchtoldsdorf

1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 142 (134/11526 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an W 3, St 4 der Liegenschaft KG 16121 Perchtoldsdorf, EZ 6106 per Adresse 2380 Perchtoldsdorf, Aspettenstraße 30 (ident R.-Hochmayer-Gasse 35) zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen und die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen sowie die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 23. April 2026, um 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - dem Gerichtsvollzieher
 - dem Schlosser samt Zeugen
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Perchtoldsdorf
- Abfrage der Hausverwaltung DR. LANGEDER IMMOBILIEN NFG GMBH
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Altlastenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.2. LITERATUR

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel 2019 - 2022
- Remax, Real Estate Future Index, Preisprognose 2026

1.7. BEWERTUNGSTICHTAG

Bewertungstichtag ist der 23.04.2026, Tag der Befundaufnahme.

1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmetern.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen erteilt wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben. Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersterher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersterher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2

UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/ oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit € 400.000,- begrenzt. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Ausdrücklich untersagt ist auch das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“.

1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

Das vorliegende Gutachten wurde durch den gefertigten Gutachter unabhängig, unparteiisch und objektiv erstellt. Alle Angaben, Informationen und Unterlagen, die zur Erstellung des Gutachtens verwendet wurden, sowie der Inhalt des Gutachtens, insbesondere der ermittelte Wert, unterliegen der Vertraulichkeit.

1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND

2.1.1. A-BLATT



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16121 Perchtoldsdorf EINLAGEZAHL 6106
BEZIRKSGERICHT Mödling

Letzte TZ 2240/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
899/1	GST-Fläche	9157	
	Bauf.(10)	1486	
	Gärten(10)	7671	Aspettenstraße 30
			R.-Hochmayer-Gasse 35

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2.1.2. B-BLATT

142 ANTEIL: 134/11526

Jan Schilcher

GEB: 1971-06-14 ADR: Aspettenstr. 30/4/3, Perchtoldsdorf 2380

a 9379/1979 Wohnungseigentum an W 3 St 4

b 8118/2002 IM RANG 6500/2002 Kaufvertrag 2002-08-26 Eigentumsrecht

c 8757/2004 Kaufvertrag 2004-06-16 Eigentumsrecht

d 8757/2004 Zusammenziehung der Anteile

2.1.3. C-BLATT

***** C *****

44 a 9379/1979 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

- 109 auf Anteil B-LNR 142
a 4678/2005 Pfandurkunde 2005-06-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 259.350,--
für Generali Bank AG
- 155 auf Anteil B-LNR 142
a 1514/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 109/24m)
- 159 auf Anteil B-LNR 142
a 6215/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 449/24m)
- 160 auf Anteil B-LNR 142
a 4196/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 432/25p)
- 161 auf Anteil B-LNR 142
a 8690/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.946,59 samt 4 % Z aus:
EUR 319,71 seit 2024-10-02,
aus EUR 319,71 seit 2024-11-02,
aus EUR 319,71 seit 2024-12-02,
aus EUR 319,71 seit 2025-01-02,
aus EUR 319,71 seit 2025-02-02,
aus EUR 319,71 seit 2025-03-02,
aus EUR 331,98 seit 2025-04-02,
aus EUR 332,98 seit 2025-05-02,
aus EUR 332,98 seit 2025-06-02,
aus EUR 29,39 seit 2025-06-02,
Kosten EUR 688,83 zuzügl 4 % Z seit 2025-06-26,
Antragskosten EUR 398,18 für WEG Rudolf Hochmayer Gasse 35,
2380 Perchtoldsdorf (5 E 85/25d)
- 162 auf Anteil B-LNR 142
a 1422/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 143/26f)
- 163 auf Anteil B-LNR 142
a 1516/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.237,97 samt 4 % Z aus:
EUR 1.481,40 seit 2024-01-02 bis 2024-03-17,
EUR 319,71 seit 2024-02-02 bis 2024-03-17,
EUR 319,71 seit 2024-03-02,
EUR 319,71 seit 2024-04-02,
EUR 319,71 seit 2024-05-02,
EUR 319,71 seit 2024-06-02,
EUR 319,71 seit 2024-07-02,
EUR 319,71 seit 2024-08-02,
EUR 319,71 seit 2024-09-02,
Kosten EUR 646,83 zuzügl 4 % Z seit 2024-09-26,
Antragskosten EUR 96,46 für WEG Rudolf Hochmayer Gasse 35,
2380 Perchtoldsdorf (5 E 30/26t - 5 E 85/25d)
b 1516/2026 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins
Kostenmehrbegehren EUR 282,22 und EUR 343,18 für WEG Rudolf
Hochmayer Gasse 35, 2380 Perchtoldsdorf (5 E 30/26t - 5 E
85/25d)
- 164 auf Anteil B-LNR 142
a 1518/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von 4 % Z aus:
EUR 289,44 seit 2023-09-30 bis 2024-03-17,
EUR 290,75 seit 2023-10-02 bis 2024-03-17,
EUR 290,75 seit 2023-11-02 bis 2024-03-17,
EUR 290,75 seit 2023-12-02 bis 2024-03-17,
EUR 319,71 seit 2024-01-02 bis 2024-03-17,
EUR 319,71 seit 2024-02-02 bis 2024-03-17,
Kosten EUR 532,37 zuzügl 4 % Z seit 2024-03-07,
Antragskosten EUR 238,60 für WEG Rudolf Hochmayer Gasse 35,
2380 Perchtoldsdorf vertr. d. Dr.Langeder (5 E 31/26i - 5 E
85/25d)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben. Im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung geldlastenfrei und bleiben allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die intabulierte Einleitung des Versteigerungsverfahrens unbeachtlich. Im C-Blatt unter LNr. 44a die die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem §19 WEG verbüchert.

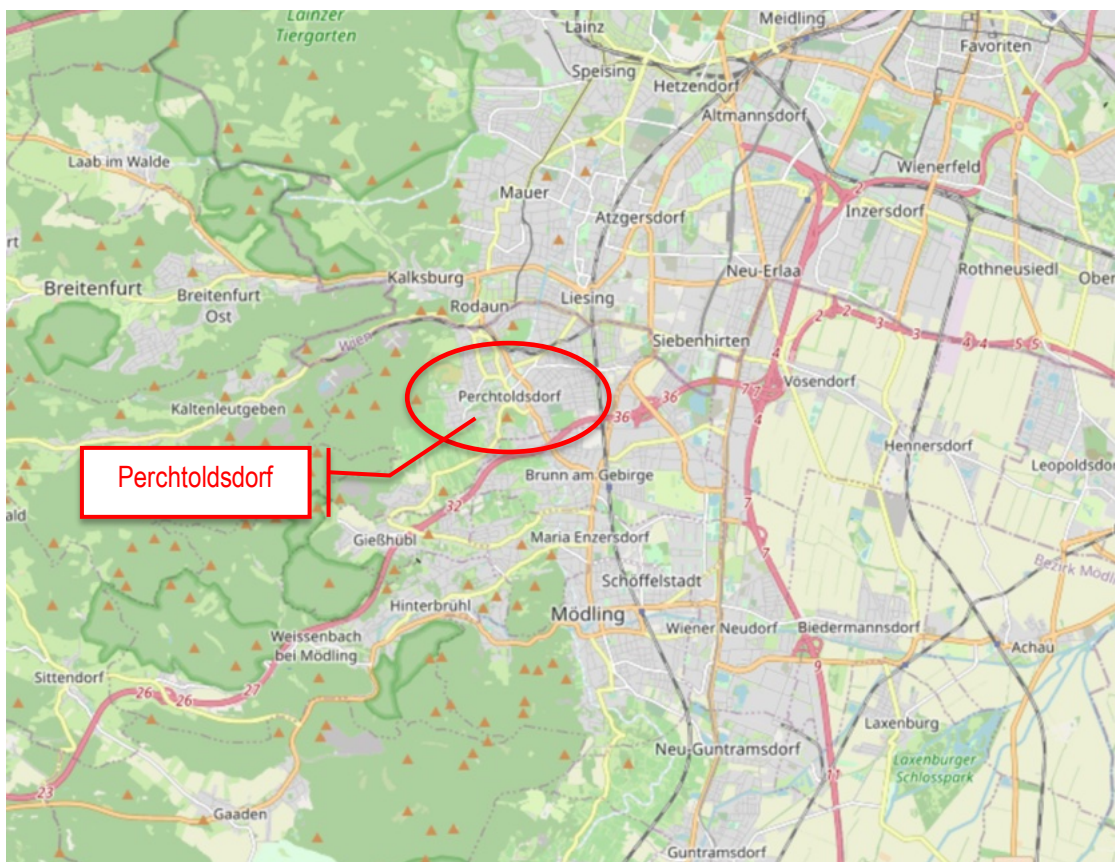
2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Perchtoldsdorf im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf grenzt direkt an Wien und zählt rd.15.000 Einwohner.

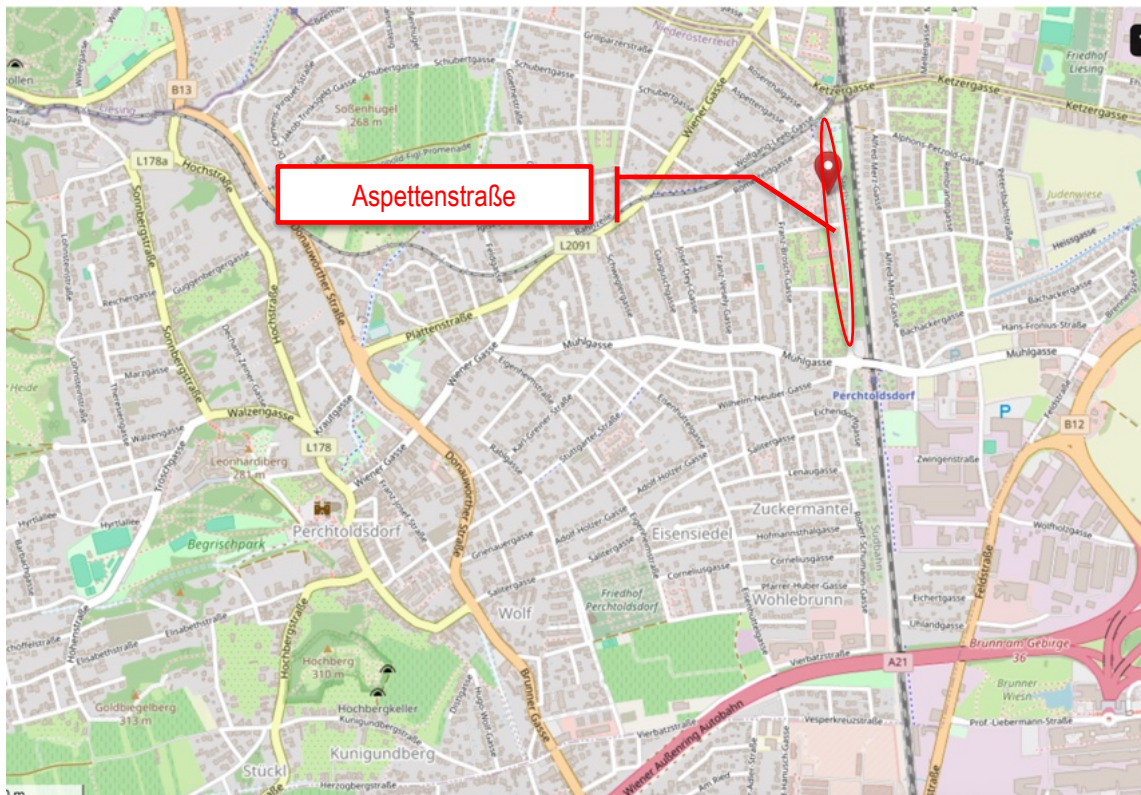
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „Aspettenstraße 30 (ident R.-Hochmayer-Gasse 35)“ in Perchtoldsdorf.

Abb. 1: Übersichtskarte Bezirk Mödling/ südliches Wien



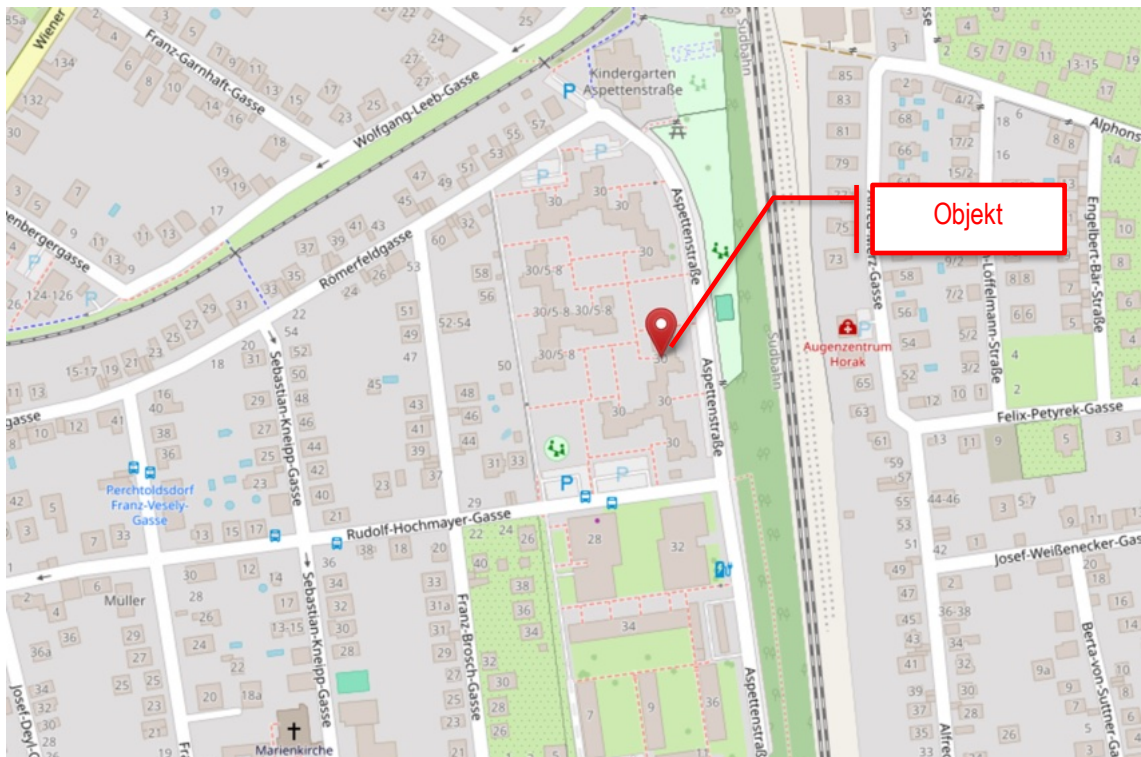
Quelle: Openstreetmap.org/ NÖ Atlas

Abb. 2: Übersichtskarte Perchtoldsdorf



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 3: Lage und nächste Umgebung



Quelle: Openstreetmap.org

Die Aspettenstraße verläuft von der Mühlgasse im Süden bis zur Römerfeldgasse im Norden. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch eine überwiegend großvolumige Bebauung zu Wohnzwecken.

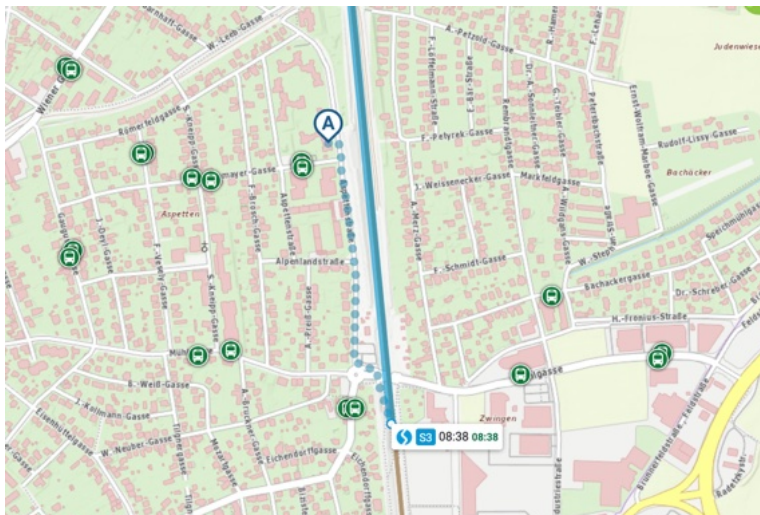
2.2.1. INFRASTRUKTUR

In Perchtoldsdorf stehen Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie darüberhinaus z.B. mehrere Bankfilialen im Ortszentrum zur Verfügung. In der Marktgemeinde befinden sich Kindergärten, zwei Volksschulen sowie eine Mittelschule und ein Gymnasium. Die ärztliche Versorgung ist sehr gut, das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Mödling rd. 5km entfernt. Bekannt ist Perchtoldsdorf auch als Weinort sowie für seine zahlreichen Kulturveranstaltungen. Der Bezirk Mödling zählt zu den kaufkraftstärksten in Niederösterreich.

2.2.2. VERKEHRSANBINDUNG

Perchtoldsdorf ist über regionale Busverbindungen sowie die Südbahnlinie an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Station Perchtoldsdorf der Südbahn befindet sich fußläufig in rd. 10min entfernt.

Abb. 4: nächstgelegene Haltestelle



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die Aspettenstraße gut erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A21 Gießhübl in wenigen Minuten zu erreichen, die Parkplatzsituation Vorort kann als augenscheinlich ausreichend bezeichnet werden.

2.3. GRUNDSTÜCK

2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft befindet sich in einer Mittelparzelle, die straßenseitig Richtung Osten ausgerichtet ist. Die Konfiguration ist als unregelmäßig und das Niveau als eben zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 9.157m² ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich nicht im Grenzkataster.

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
899/1	GST-Fläche	9157		
	Bauf.(10)	1486		
	Gärten(10)	7671	Aspettenstraße 30	
			R.-Hochmayer-Gasse 35	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abb. 5: DKM – Digitale Katastermappe

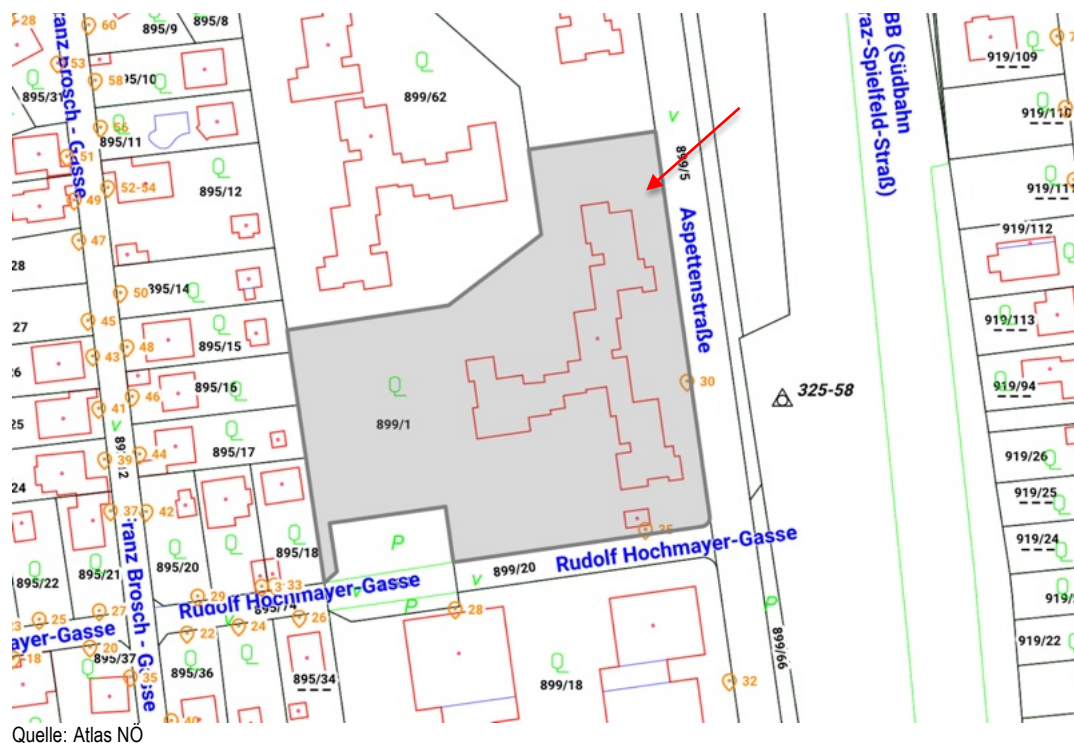
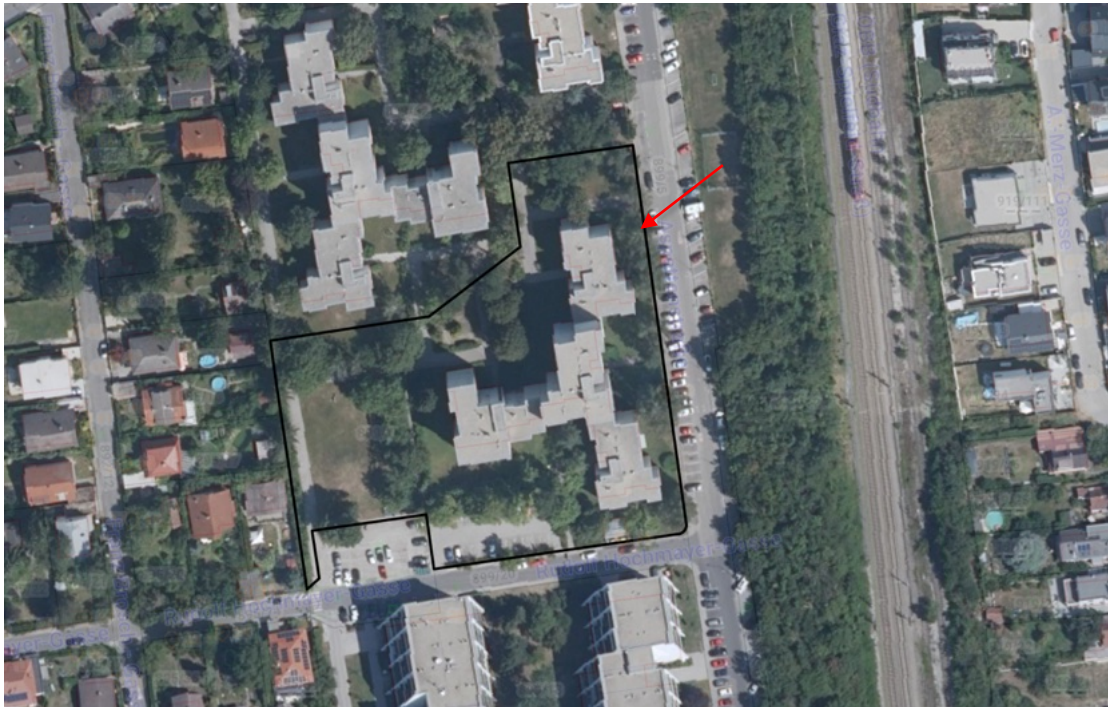
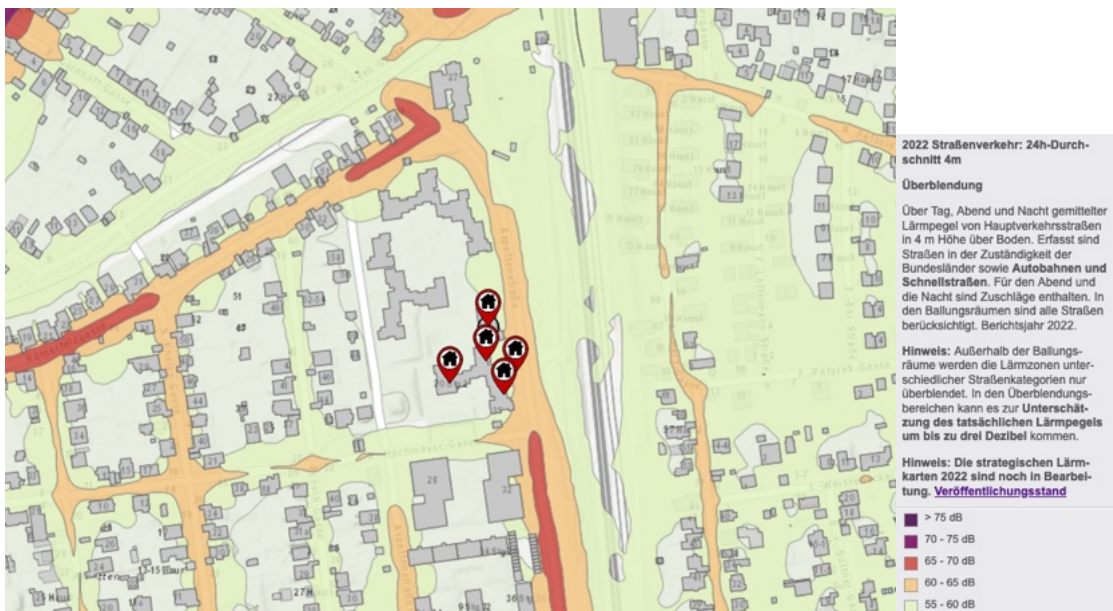


Abb. 6: Luftbild



Quelle: Atlas NÖ

Abb. 7: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 8: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Ausgehend von der verbeiführenden Südbahnlinie ist entsprechend Lärmkarte durch den Schienenverkehr eine Lärmimmission >70dB gegeben. Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist keine überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung ausgewiesen.

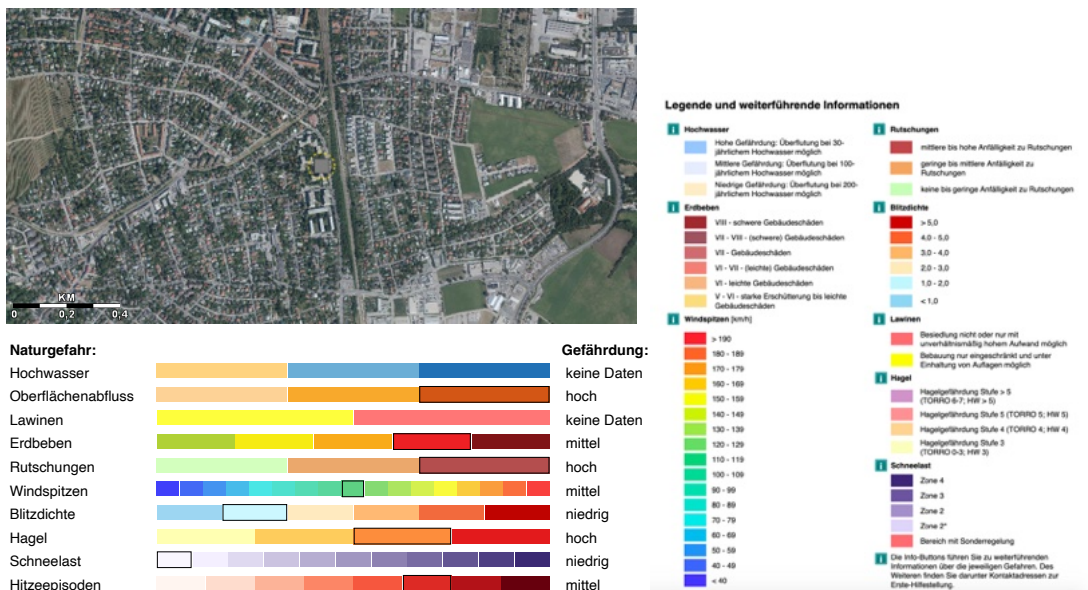
2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

Gemäß Hora Pass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus weist die gegenständliche Adresse folgendes Naturgefahrenrisiken auf:

HORA-Pass

Adresse: Aspettenstraße 30 Stiege 4, 2380 Perchtoldsdorf
Seehöhe: 228 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,12777° N | 16,28379° O

Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)

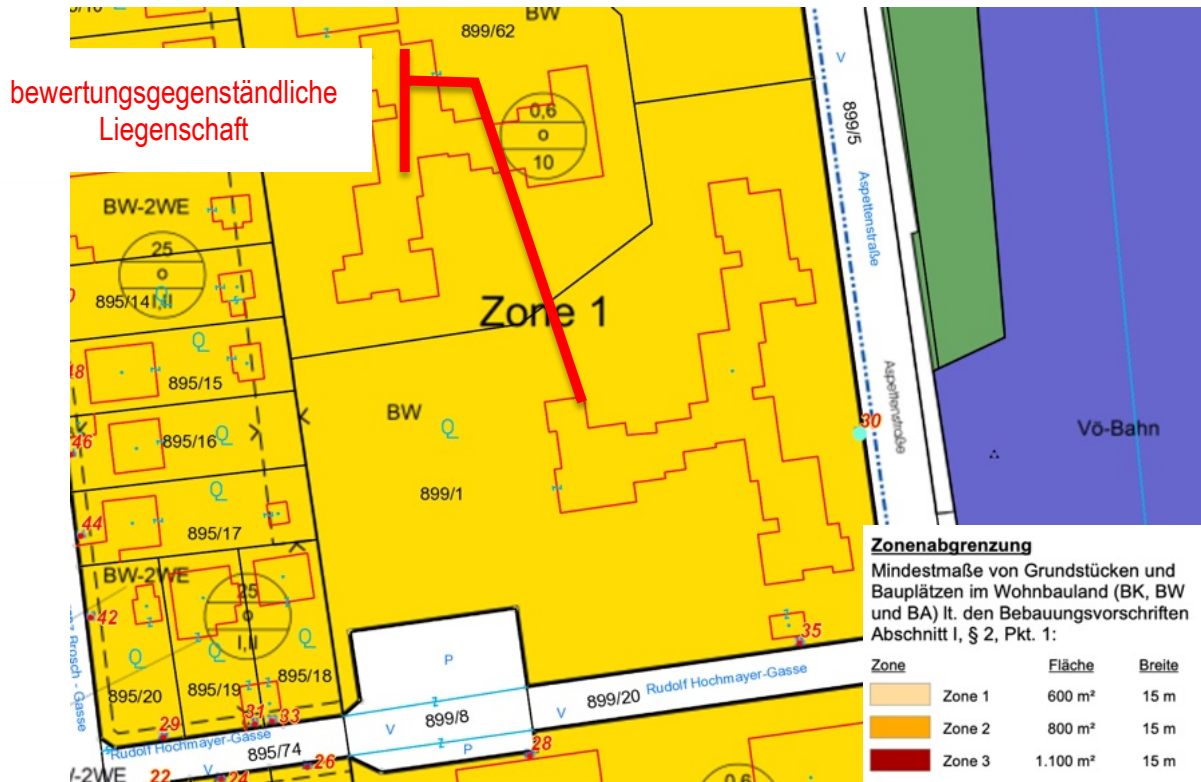


Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Quelle: www.ehora.at

2.3.3. FLÄCHENWIDMUNG/ BAUBEHÖRDE

Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

- Bauland – Wohngebiet
- Bebauungsdichte 0,6
- Bebauungsweise – offen
- Bauhöhe 10m

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.4. ANSCHLÜSSE

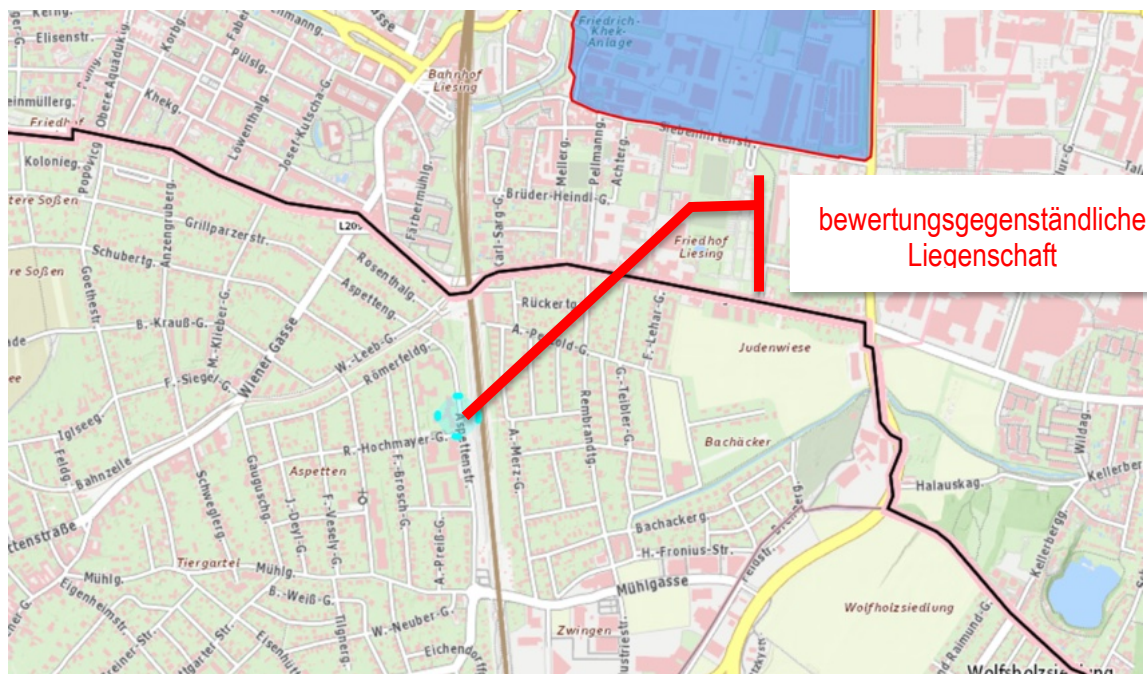
Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.5. KONTAMINATIONEN

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt. Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Abb. 11: Auszug Altlasten GIS



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/>

Im Altlasten GIS ist die Liegenschaft nicht als Altlast verzeichnet.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen, gefährlichen Substanzen oder gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. GEBÄUDEBESTAND

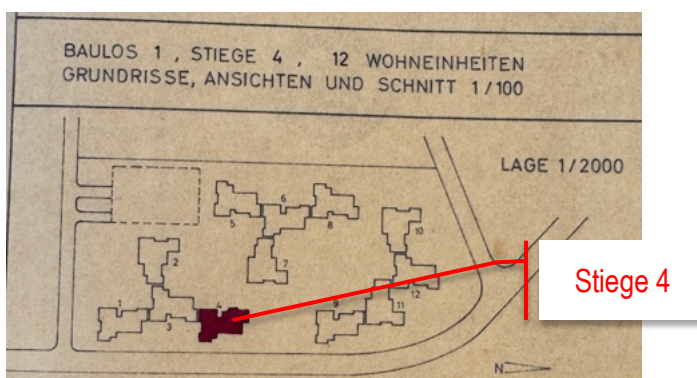
Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein Wohnhausanlage bestehend aus 4 Stiegen, die in den Jahren um 1971 errichtet wurde. Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Bewertungsgegenständlich ist das Wohnungseigentumsobjekt W 3 Stiege 4 im Erdgeschoß der Liegenschaft.

Abb. 12: Ansicht Stiege IV



Die Erschließung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über einen Zugangsweg von der Aspettenstraße.

Abb. 13: Lageplan



Quelle: Bauakt

Gemäß vorliegendem Wohnungseigentumsvertrag befinden sich auf der Liegenschaft 4 Stiegen mit jeweils 69 Objekten.

Die Gebäudeausstattung lässt sich gemäß Einreichunterlagen wie folgt beschreiben:

Gebäudeausstattung	
Nutzung:	Wohnzwecke
Baujahr:	um 1971
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Siedlungslage
Geschoße:	Keller, 4 Obergeschoße
Mauerwerk:	massiv
Fassade:	verputzt, gemalt
Dach:	Flachdach
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster
Stiegenhaus	verfliest mit Metallgeländer
Haustor:	Metalltüre mit Glaseinsatz
Aufzug:	Aufzugsanlage im Halbstock versetzt
Außenanlagen:	begrünt bzw. befestigt

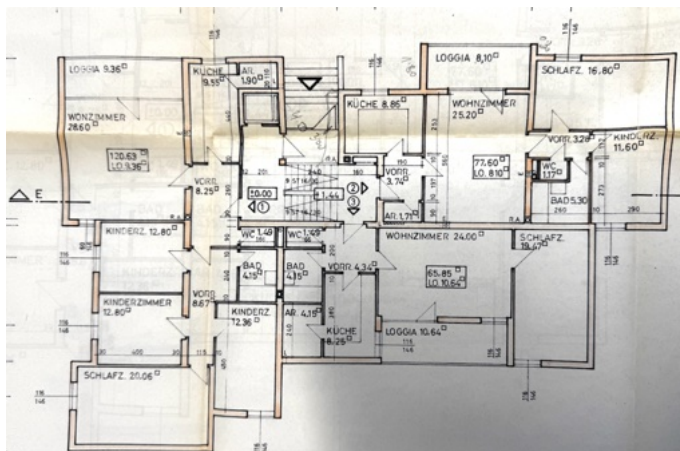
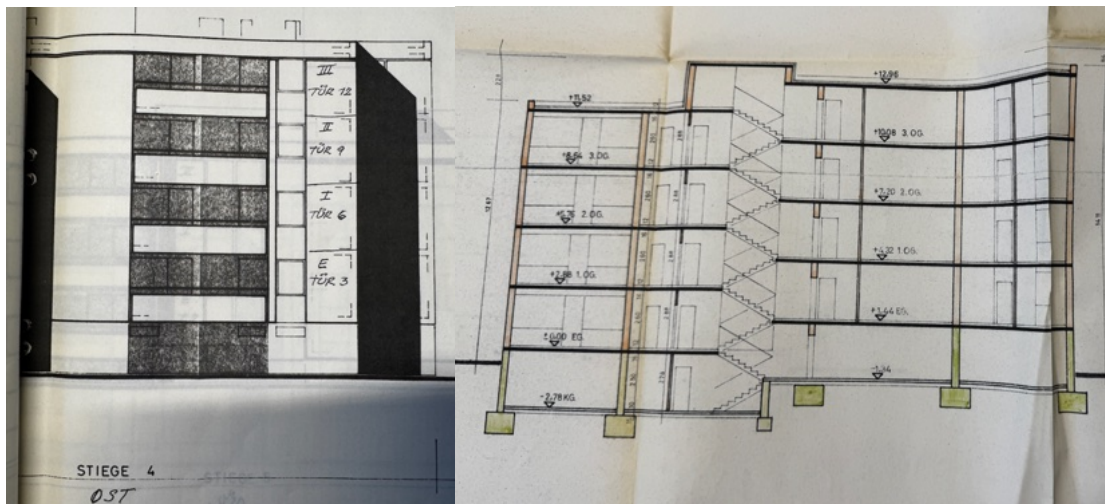


2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen bzw. Baubescheide ausgehoben werden.

Datum	bewilligte Maßnahme
19.04.1996	Bescheid Baubewilligung Loggiaverglasung und Änderung der inneren Raumeinteilung Aspettenstraße 30b/4/3
15.10.1974	Niederschrift Benützungsbewilligung Stiege 1-4
04.11.1974	Bescheid Benützungsbewilligung Aufzugsanlage Stiege IV
23.08.1968	Bescheid Baubewilligung Wohnhausanlage und Anschluss an den Fäkalien- und Regenwasserkanal

Abb. 14: Ansicht/Schnitt/Grundriss Bestandsplan (1971)

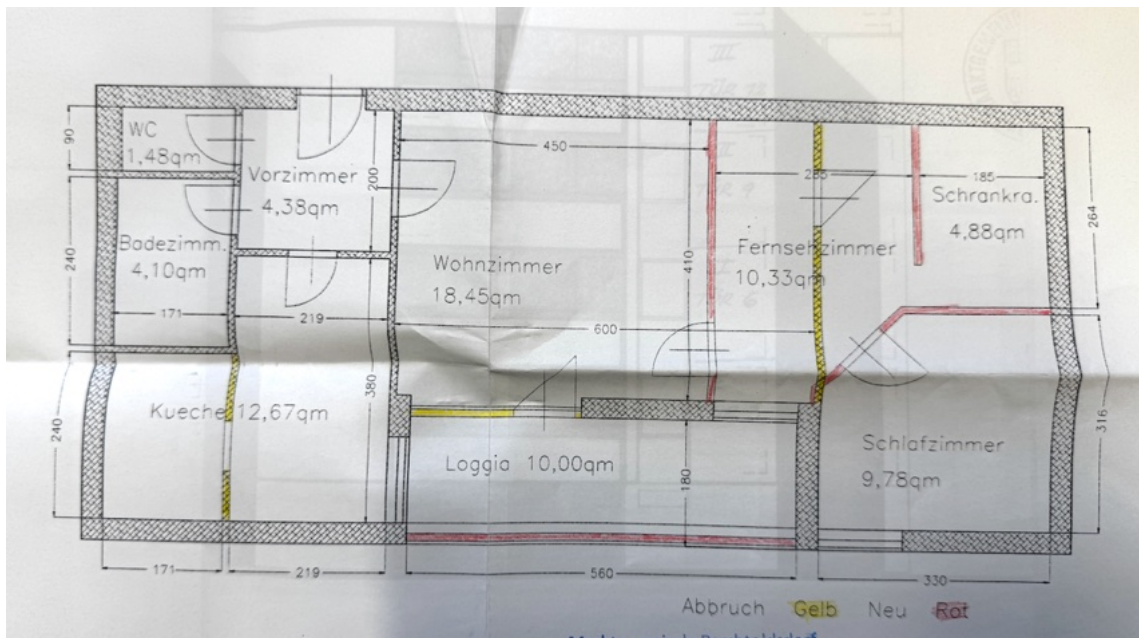


Quelle: Bauakt

2.4.2. WOHNUNGSEIGENTUM AN W 3 STIEGE 4

Das bewertungsgegenständliche Bestandsobjekt befindet sich im Erdgeschoß und wird über das allgemeine Stiegenhaus im Halbstock erschlossen. Ausgerichtet ist die Einheit ostseitig. Aufgrund der Konfiguration ist ein Querlüften nur bedingt möglich. Das Objekt verfügt über Strom, Wasser- und Kanalanschluss. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Abb. 15: Grundriss Bestandsobjekt



Quelle: Bauakt (Bestandsplan)

Der Istzustand stimmt augenscheinlich weitgehend mit dem baubehördlichen Konsensplan überein.

Ausgehend vom Vorraum werden das WC, das Bad, die Küche sowie das Wohnzimmer mit integrierter Loggia erschlossen. Über das Wohnzimmer werden das Schlafzimmer mit Schrankraum und ein weiteres Zimmer erschlossen.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

W 3 STIEGE 4		
Räume:	Böden:	Fliesenboden in Vorraum, Küche und Sanitärbereich Parkettboden in den Zimmer, ein Zimmer kein Belag
	Wände:	gemalt, im Sanitärbereich tlw. verflies, ein Zimmer sanierungsbedürftig
	Decken:	gemalt, im Sanitärbereich verkleidet
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster, Innenjalousien	
Innentüren:	weißes Türblatt in weißen Stahlzargen	
Küche:	küchentypische Ober- und Unterkästen mit Gasherd, Abwasch	
Sanitär:	Bad mit Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Duschkabine, HK separates Stand WC	
Heizung:	Gastherme, Radiatoren in den Räumen	
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig	





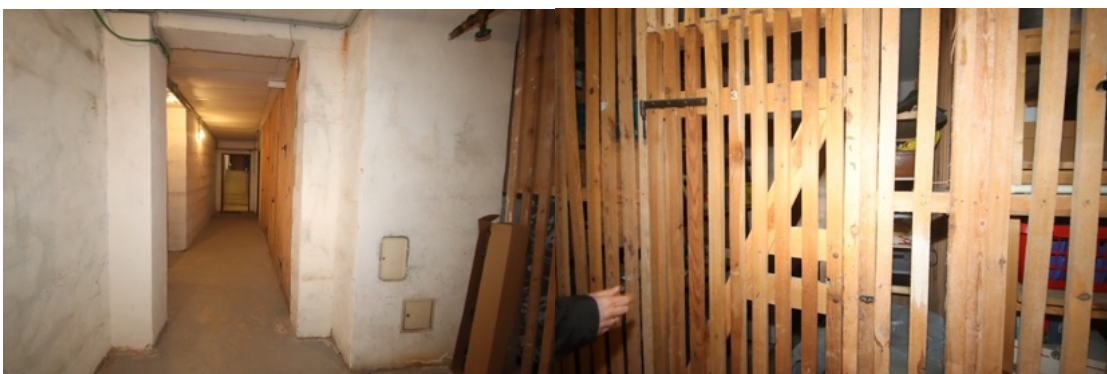






Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein aktueller E-Befund liegt nicht vor. Augenscheinlich befindet sich die Wohnung in einem durchschnittlichen bis sanierungsbedürftigen Zustand.

Dem Eigentümer der Wohnung steht ein Kellerabteil zur Nutzung zur Verfügung.



2.4.3. NUTZFLÄCHE

Im vorliegenden Bestandsplan weist das gegenständliche WE-Objekt folgende Nutzfläche auf:

Raum	Nfl.
Vorzimmer	4,38 m ²
Küche	12,67 m ²
Badezimmer	4,10 m ²
WC	1,48 m ²
Wohnzimmer	18,45 m ²
Fernsehzimmer	10,33 m ²
Schrankraum	4,88 m ²
Schlafzimmer	9,78 m ²
Loggia	10,00 m ²
Summe	76,07 m ²

Gemäß Nutzwertberechnung vom 30.10.1978 werden dem Objekt folgende Nutzwerte zugewiesen:

Geschoß/ T.Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
<u>Stiege 4:</u>					
EG/1	2Vr, Kü, Ar, Wr, Wc, 3Kz,	125,21	0,95	119,-	
	Schz, Log, B, Kellerabteil	8,61	0,20	<u>2,-</u>	121,-
EG/2	2 Vr, Ar, Kü, Wz, Wc, B, —	81,74	0,95	78,-	
	Kz, Schz, Log Kellerabteil	8,61	0,20	<u>2,-</u>	80,-
EG/3	Vr, Wc, B, Kü, Ar, Wz, Schz, Log	71,49	0,92	66,-	
	Kellerabteil	5,72	0,20	<u>1,-</u>	67,-

Quelle: Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt

Seitens des Sachverständigen wurde das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen. Es wird von der Fläche gemäß Planstand ausgegangen.

2.4.4. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Über etwaige Bestands- und Nutzungsrechte liegen keine Informationen vor. Es wird dahingehend von einer Bestandsfreiheit ausgegangen.

2.4.5. WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG / REPARATURRÜCKLAGE

Seitens der Hausverwaltung (DR. LANGEDER IMMOBILIEN NFG GMBH) wurde folgende Wohnbeitragsvorschreibung übermittelt:

Vorschreibung 5/2026		Rechnung 26/9317/VS00059 (Duplikat)				18.05.2026
Betriebskosten	179,23	10%	67	ANTEILE	von	5763
Rücklage	79,11	0%	67	ANTEILE	von	5763
Verwaltung	25,80	10%	1	ANTEILE	von	68
Netto gesamt	284,14					
10% USt	20,50					

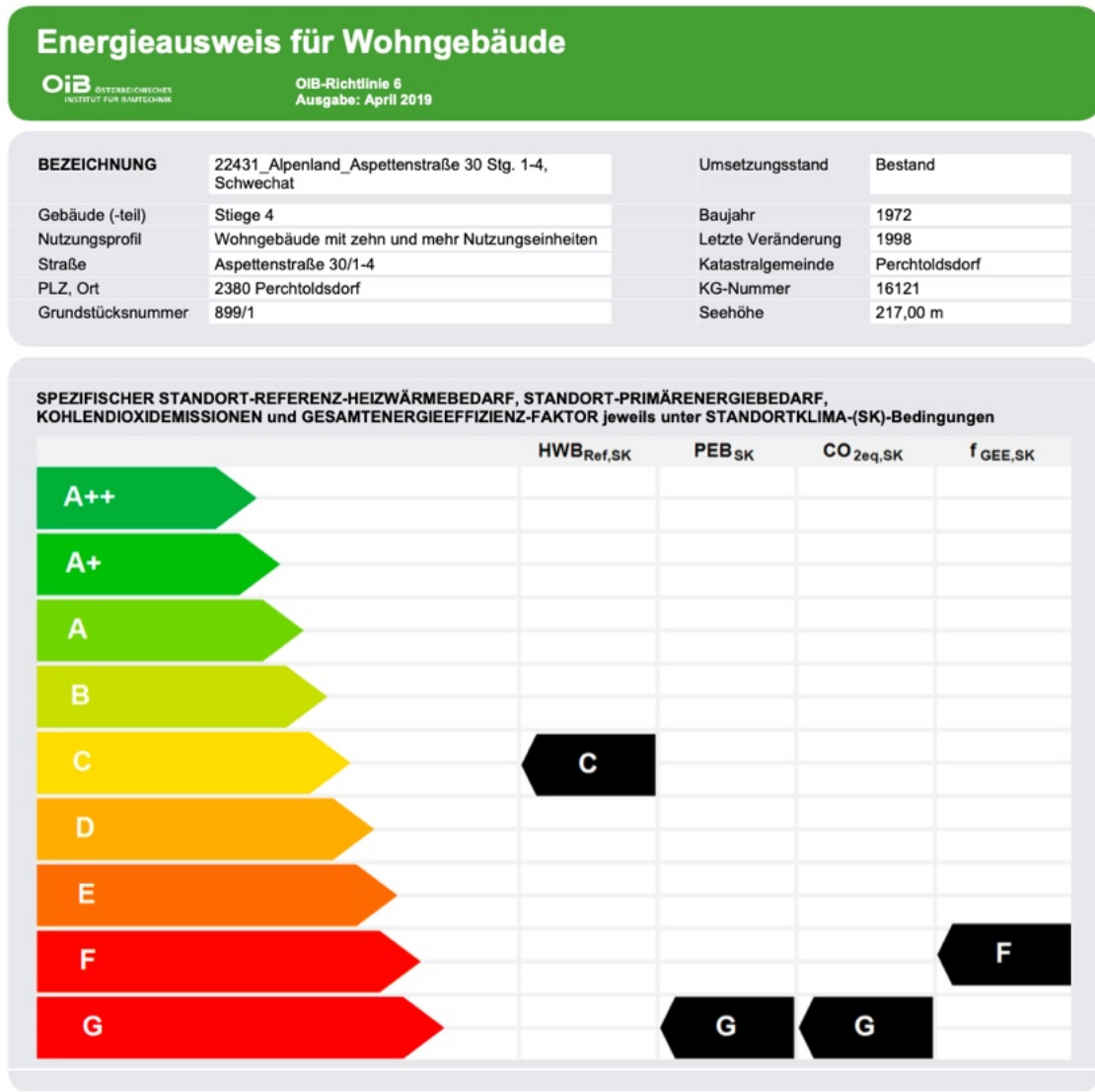
Summe	EUR	304,64				
=====						

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt zum 31.12.2025 laut Auskunft der Hausverwaltung € 132.517.

Informationen über geplante Investitionen sind im Protokoll der Eigentümerversammlung im Anhang ersichtlich.

2.5. ENERGIEAUSWEIS

Seitens der Hausverwaltung wurde folgender Energieausweis übermittelt:



2.6. EINHEITSWERT

Gemäß Bekanntgabe des Finanzamt Baden Mödling stellt sich der maßgebliche Einheitswert für die Liegenschaftsanteile wie folgt dar:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.1988	1.018.655,12	10,9009		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Jan Schilcher € 11.842,77	134/11526

Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 2.031,84.

3. GUTACHTEN

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG, das
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung

angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Auf Grund der Art und Beschaffenheit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, gelangt im Zuge der Bewertung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und wurde als Grundlage herangezogen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Da es sich um ein primär zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt und von einer Bestandsfreiheit ausgegangen wird, gelangt im Zuge der Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.3. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG 1992 ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im

redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

3.3.1. BEWERTUNGSPARAMETER

Die gegenständliche Wohnung weist, wie im Befundteil beschrieben, folgende Merkmale auf:

Nutzfläche:	76,07m ²
Lage:	Erdgeschoß, ostseitige Ausrichtung
Zimmeranzahl:	3 Zimmer (Fernsehzimmer ohne Fenster), Küche, Vorraum, Schrankraum
Badezimmer:	1 Badezimmer, 1 separates WC
Erhaltungszustand:	augenscheinlich durchschnittlich bis sanierungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	durchschnittlich
Freifläche:	keine, Loggia in den Wohnraum integriert
Sonstiges Zubehör:	Kellerabteil

3.3.2. VERGLEICHSWERTE

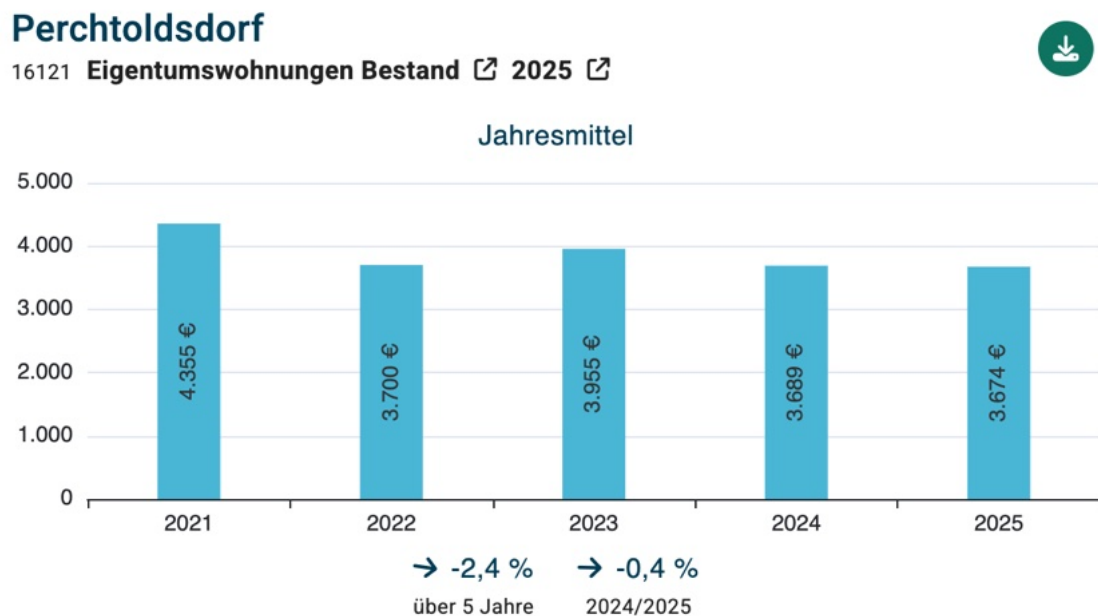
Es konnten folgende Vergleichswerte von transaktionierten Eigentumswohnungen in der näheren Umgebung erhoben werden.

NR	Adresse	Top	Parifizierung	KV Datum	Anmerkung	Fläche	Kaufpreis
1	R.-Hochmayer-Gasse 35	Top 12 St 2	1979	23.05.2024		86,69 m ²	257.500,00 €
2	R.-Hochmayer-Gasse 35	Top 5 St 3	1979	18.03.2024		46,11 m ²	140.000,00 €
3	R.-Hochmayer-Gasse 35	Top 4 St 4	1979	29.01.2024		125,21 m ²	400.000,00 €
4	Römerfeldgasse	Top 14 St 7	1979	20.03.2024		104,63 m ²	340.000,00 €
5	Römerfeldgasse 34	Top 11 St 10	1979	25.06.2025		106,00 m ²	300.000,00 €
6	Aspettenstraße 34	Top 4 St 28	1980	22.12.2025	Nutzungsrecht Parkplatz	89,00 m ²	265.000,00 €
7	Aspettenstraße 36	W 3 St 35	1975	30.01.2026		68,28 m ²	150.000,00 €
8	Aspettenstraße 32	W 21 St 24	1979	12.06.2024		86,00 m ²	360.000,00 €
9	Aspettenstraße 32 W 15 St 24	W 15 St 24	1979	19.09.2024		102,21 m ²	380.000,00 €
10	Aspettenstraße 32 W 13 St 24	W 13 St 24	1979	27.06.2024		129,71 m ²	375.000,00 €
11	Aspettenstraße 32 Top 20 St 24	W 20 St 24	1979	19.06.2024		102,57 m ²	240.000,00 €
12	Aspettenstraße 32 Top 20 St 25	W 20 St 25	1979	28.11.2023		102,57 m ²	340.000,00 €

Die erhobenen Vergleichswerte befinden sich auf der gegenständlichen Liegenschaft bzw. den angrenzenden annähernd vergleichbaren Gebäuden. Eine lagespezifische Anpassung ist somit nicht erforderlich.

3.3.3. Preisentwicklung am Immobilienmarkt

Entsprechend der von Immonet ausgewiesenen Werte für Bestandswohnungen in der Gemeinde Perchtoldsdorf zeigt sich folgende Preisentwicklung:



Quelle: Immonet

Für 2026 wird allgemein von einer Stabilisierung des Marktes bzw. einer moderaten positiven Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen ausgegangen wird.

Abb. 16: RREFIX Preisprognose 2026



Quelle: Re/max Real estate Future Index 2026

Dahingehend werden die erhobenen Vergleichswerte zeitlich wie folgt angepasst:

Jahr	Anpassung
2022	-0,70%
2023	-7,10%
2024	-0,41%
2025	0,00%

3.3.4. Anpassung Ausstattung

Die Vergleichswerte werden hinsichtlich ihrer Ausstattung wie ua. Stellplatznutzungsrecht angepasst.

3.3.5. Anpassung Vergleichswerte

Die angepassten Vergleichswerte stellen sich somit wie folgt dar:

NR	Anpassung			angepasste Werte gesamt
	Preis/m2	KV Zeitpunkt	Stellplatznutz.	
1	2.970,35 €	-0,4%		2.958,28 €
2	3.036,22 €	-0,4%		3.023,87 €
3	3.194,63 €	-0,4%		3.181,64 €
4	3.249,55 €	-0,4%		3.236,33 €
5	2.830,19 €	0,0%		2.830,19 €
6	2.977,53 €	0,0%	-5%	2.828,65 €
7	2.196,84 €	0,0%		2.196,84 €
8	4.186,05 €	0,0%		4.186,05 €
9	3.717,84 €	-0,4%		3.702,72 €
10	2.891,06 €	-0,4%		2.879,31 €
11	2.339,87 €	-0,4%		2.330,35 €
12	3.314,81 €	-7,1%		3.079,29 €

Zur Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern (Kaufpreise, die auf Grund von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zustande gekommen sind), wird ein Konfidenzintervall von +/- 35% vom Mittelwert festgelegt.

Mittelwert	Mittelwert	3.036,13 €
untere Grenze	Mittelwert - 35%	1.973,48 €
obere Grenze	Mittelwert + 35%	4.098,77 €

Der Vergleichswert 8 befindet sich außerhalb des Konfidenzintervalls und wird daher ausgeschieden.

Aus den übrigen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennwert	KP/m ²
Minimum	2.196,84 €
Maximum	3.702,72 €
Median	2.958,28 €
Mittelwert	2.931,59 €

3.3.6. objektspezifische Anpassung

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt weist einen augenscheinlich durchschnittlichen bis sanierungsbedürftigen Zustand auf. Dementsprechend wird in der Verkehrswertermittlung eine Zustandsanpassung in der Höhe von -5% vorgenommen.

3.4. VERKEHRSWERtermITTLUNG

WE-OBJEKT W 3 St 4

Ausgehend vom Mittelwert der Vergleichswerte von rd. € 2.930,-/m² lässt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt unter Berücksichtigung des im Befundteil beschriebenen objektspezifischen unterdurchschnittlichen Zustandes der Verkehrswert wie folgt ermitteln:

Mittelwert Vergleichswerte angepasst	2.930,00 €
objektspezifische Anpassung	
Zustand tlw. sanierungsbedürftig	-5%
	- 146,50 €
angepasster Vergleichswert	2.783,50 €
Fläche lt. Bestandsplan	76,07
Verkehrswert	211.740,85 €
Verkehrswert W 3 St 4	212.000,00 €

Für die BLNr. 142 der Liegenschaft KG 16121 EZ 6106 ermittelt sich somit ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 212.000,-.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 142 (134/11526 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an W 3 St 4**

der Liegenschaft, inneliegend im Grundbuch 16121 Perchtoldsdorf, EZ 6106, GST-Nr. 899/1,

per Adresse

**2380 Perchtoldsdorf, Aspettenstraße 30
(ident R.-Hochmayer-Gasse 35)**

beträgt zum Stichtag, den 23.04.2026

gerundet

€ 212.000,-

(in Worten: Euro zweihundertzwölftausend)

26.05.2026

Unterzeichner **Daniel Patrik Ertl**
Datum und Uhrzeit **26.05.2026, 09:11 (GMT+02:00)**



Dieses Dokument ist digital signiert

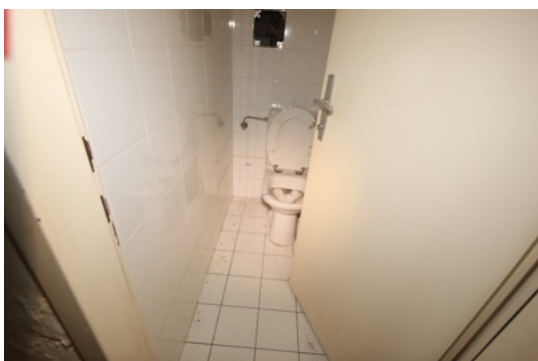
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

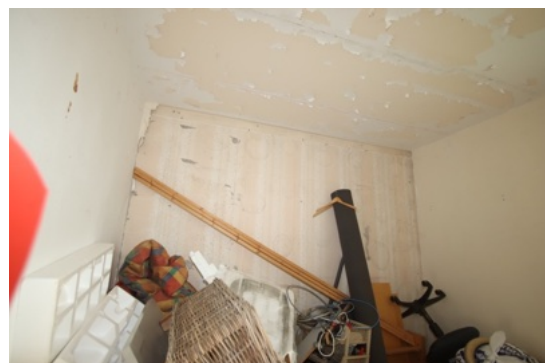
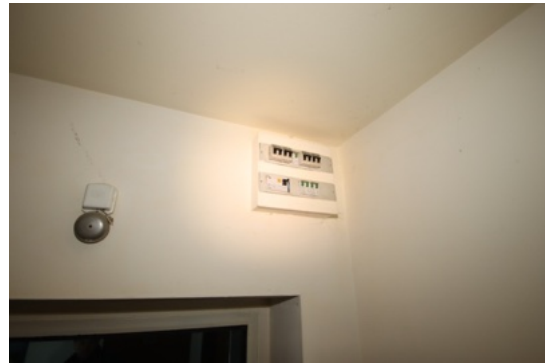
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <https://www.signaturpruefung.gv.at>

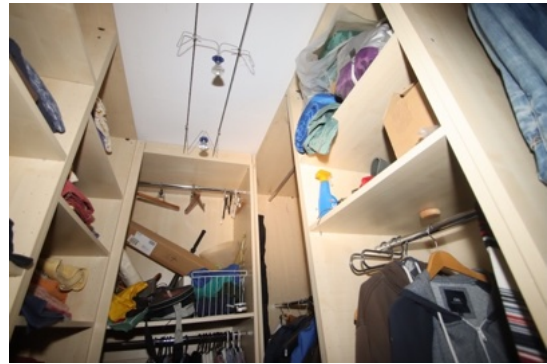
Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

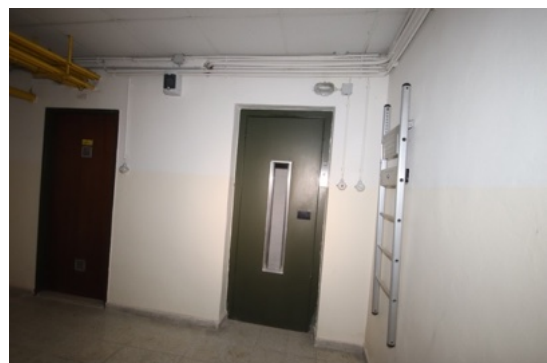
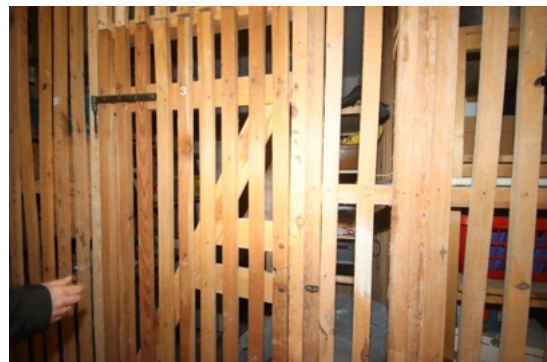
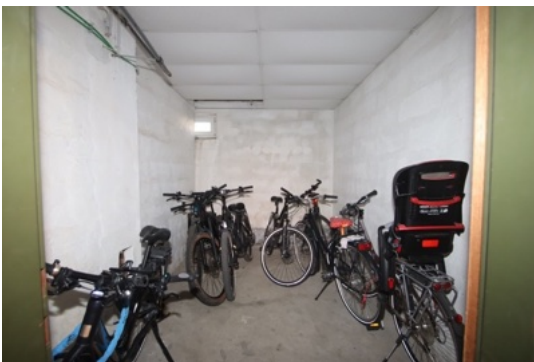
Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

5. FOTODOKUMENTATION









6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	5 Seiten
Anlage ./II	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.09.2023	12 Seiten
Anlage ./III	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.10.2025	6 Seiten
Anlage ./IV	Vorausschau 2026	2 Seiten

Der Bürgermeister in Perchtoldsdorf, pol. Bez. Mödling, N. Ö.

Zl. 153-9/5068 - 1208/74

Perchtoldsdorf, am 4. November 1974

"Alpenland" Stiege 4

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

Bescheid

- Herr Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Alpenland"
Frau
wohnhaft in 1030 Wien, Dampfschiffstraße 6

ist h. a. um die ~~Bewohnungs- und Benützungsbewilligung~~ für Aufzugsanlage in der Wohnhausanlage Stiege 4

eingeschritten.

Auf Grund des Ergebnisses des am 28. Oktober 1974 vorgenommenen Ortsaugenscheines wird hiemit auf Grund des § 111 der Bauordnung für Niederösterreich die

~~Bewohnungs- und Benützungsbewilligung~~

die
für den auf dem Grundstück Nr. 899/1, E. Z. 6106, Kat.-Gemeinde Perchtoldsdorf
Aspettenstraße
errichteten ~~Nachbau einer Aufzugsanlage~~ einer Aufzugsanlage

erteilt,

nachdem der Bauwerber ~~nachdem der Bauwerber sich verpflichtet hat,~~ sich verpflichtet hat,
die bei der Kollaudierung festgestellten Mängel bis längstens 1. 12. 1974 zu beheben.

Die Verhandlungsschrift über den stattgefundenen Ortsaugenschein liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

~~Die Verhandlungsschrift über den stattgefundenen Ortsaugenschein liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.~~

Der Bürgermeister in Perchtoldsdorf, pol. Bez. Mödling, N. Ö.

Zl. 53-2 5571 - 1320/74/Ru

GEBÜHREN IM BESCH

VORSCHREIBEN!

KEGOL

DRINGEND!

Niederschrift

Dienstag, den 15. Oktober 1974

in Perchtoldsdorf

Aspettengasse 30

stattgefundene

betreffend die Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
gemäß § 111 der Bauordnung für Niederösterreich.

gegenstand ist das am 30. Sept. 1974 eingebrachte Ansuchen
ern — der Frau Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
in "Alpenland"
in 1030 Dampfschiffstr. 6
eilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für Wohnhausanlage Bauteil VIII.,
ndstück Nr. 899/1, E. Z. 16106 Stiege 1 - 4
skr. Nr. 3172 = Stiege 1 3174 = Stiege 3, Kat.-Gemeinde Perchtoldsdorf,
3173 = Stiege 2 3175 = Stiege 4, Aspetten-
ung mit h. ä. Bescheid vom 23. 8. 68, Zl. 4192-1280/68, wofür
ist.

anwesend sind:

Verhandlungsleiter: Bürgermeister Franz Kamtner

Sachverständiger: Ing. Hans Müllner, Bauamt

Sanitätssachverständiger: Med. Rat Dr. Hans Meyer, Gemeindearzt

Bauwerber: Wolfgang "Alpenland", vert. d. Mag. Arch. Robert Truma

Bauführer: Fa. Kessler, vert. d. Bmstr. Emmerich Netzerbauer

Planverfasser: Mag. Arch. Robert Truma

Bei Beginn der Verhandlung übergibt der Bauwerber dem Verhandlungsleiter den Befund des
Pflichtkehrermeisters E. Padmann über das erfolgte Abziehen
Rauchfänge, welcher Befund dieser Verhandlungsschrift hiemit angeschlossen wird.

Bei dem vorgenommenen Ortsaugenschein sowie an Hand der genehmigten Baupläne — der mit
Bescheid vom , Zl. , genehmigten Auswechslungs-
— wurde folgendes festgestellt:

Der Bau wurde — nur teilweise — im allgemeinen — vollständig — unter Einhaltung der Bau-
ne und der Baubedingungen ordnungsgemäß ausgeführt und befindet sich in gehörig ausgetrocknetem,
gesundheitsunschädlichem Zustand.

**Der Bürgermeister der
Marktgemeinde Perchtoldsdorf
als Baubehörde I. Instanz**

2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11, Tel.: 0222/866 83, Fax: 866 83/60

A.Z.: 153-9/4105/95

Bearbeiter Ing. Ziegler/Mayer

(Bitte bei Antwortschreiben anführen)

Perchtoldsdorf, 19.04.1996

Betrifft: Perchtoldsdorf, Aspettenstraße 30b/4/3, E.Z.: 6106
Baubewilligungsbescheid

B E S C H E I D
BAUBEWILLIGUNG

Herr Dipl. Ing. Reinhard HAFNER
wohnhaft in 2380 Perchtoldsdorf, L.-Kunschak-Gasse 12
hat am 28. Juni 1995 um die baubehördliche Bewilligung für den Verbau der Loggia,
Abbruch von nichttragenden Zwischenwänden sowie Errichtung von Zwischenwänden und
Änderung der Raumaufteilung angesucht.

S P R U C H

Aufgrund des Ergebnisses der am 14. November 1995 abgehaltenen Bauverhandlung sowie
der vorgelegten Pläne wird hiemit gem. § 92 und § 99 der NÖ. Bauordnung 1976, LGBl.
8200, i.d.g.F., die

I. Baubewilligung

für den Verbau der Loggia in Kunststoff-Glas-Konstruktion und Abbruch sowie Errichtung von
nichttragenden Zwischenwänden und somit Änderung der Raumaufteilung

auf dem Grundstück, Gst.Nr.: 899/1, E.Z.: 6106, KG. Perchtoldsdorf, Aspettenstraße 30b/4/3,
erteilt.

Die Bauverhandlungsniederschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen
wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die in der Verhandlungsniederschrift gegebene
Baubeschreibung, die angeführten Bedingungen, die im Bebauungsplan ausgewiesene
Straßenfluchtlinie und deren Niveau sowie der mit der Genehmigung versehene Bauplan, der
gleichzeitig rückgemittelt wird, sind genauestens einzuhalten.

28. Juni 1995

Dipl.-Ing. Reinhard Hafner · Leopold-Kunschak-G. 12 · 2380 Perchtoldsdorf

An das
Bauamt der Gemeinde Perchtoldsdorf
zHd. Herr Ziegler
Marktplatz

2380 Perchtoldsdorf

Marktgemeinde Perchtoldsdorf	
28. JUNI 1995	
AZ: 150-P / 4101 TW	Bearb. / Referat: G → Baur
Bestell-Nr.:	Termin:

GEWÜSSERUNG #
ANSICHT #

BAUANZEIGE

EZ: 6106

899/1

Sehr geehrter Herr Ziegler !

Wie mit Ihnen bereits besprochen, möchte ich hiermit um die Bewilligung folgender Umbau-
maßnahmen der Liegenschaft 2380 Perchtoldsdorf, Aspettenstraße 30b, Stiege 4, Tür 3, wel-
che in meinem Eigentum ist, ansuchen.

- Verglasung der Loggia, wobei die geplanten Arbeiten das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen werden, da ich mich in Form und Farbe an die bereits bestehenden Loggia-verbauten (Nachbarstiegen) halten werde. Dabei handelt es sich um Kunststoffenster mit Wärmeschutzverglasung. Die Arbeiten werden von einem konzessionierten Gewerbetreibenden durchgeführt.
- Änderung der Innenraumaufteilung durch Abriß bzw. Aufstellung neuer Zwischenwände. Wie im beiliegenden Plan ersichtlich werden folgende (nicht tragende) Zwischenwände abgetragen:
Zwischenwand Wohnzimmer - Schlafzimmer
Zwischenwand Küche - Abstellraum
Folgende Wände werden in Gipsverbundbauweise aufgestellt:
Trennwand Schlafzimmer - Fernsehraum
Trennwand Fernsehraum - Wohnzimmer
- Ersatz der Kombitherme und Erweiterung des Heizungssystems durch zusätzliche Heizkörper unter der Loggia.

Mit der Hoffnung auf baldige Erledigung verbleibe ich

mit Hochachtung

[Handwritten signature]

VA 450.-
Kochen 390.-
PS 120.-
Aus 120.-
300. 180.-
1260.-

Anlage: Einreichplan 3-fach

Marktgemeinde Perchtoldsdorf, pol. Bezirk Mödling, Niederösterreich
als Baubehörde

Z.:153-9/ 4192-1280/68/Ru

Perchtoldsdorf, am 23. 8. 1968

Uakt - Nr.

Baubewilligungsbescheid

" Alpenland " Gemeinn. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

Wien I., Mahlerstraße 3

am 23. 7. 1968 um die Bewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage und

Anschluß an Fäkalien- und Regenwasserkanal angesucht.

Grund des Ergebnisses der am 2. Aug. 1968 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten

ne wird hiemit gemäß §§ 16 und 26 der Bauordnung für Niederösterreich die xx im Zusammenhalt mit den
Stimmungen der Reichsgeragenordnung v. 17. 2. 1939 DR I S. 219 die

Baubewilligung

die Errichtung eines Neubaus — Zubaues — Umbaus — Aufbaues — Wiederaufbaues — einer gassenseitigen

riedung auf dem Grundstück Nr. 899/1, 899/2, E. Z. 6106 Kat.-Gde. Perchtoldsdorf,

Nr. verlängerte Aspettengasse Straße — Gasse — Platz Nr. erteilt.

Bauverhandlungsniederschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses
bescheides. Sowohl die in der Verhandlungsniederschrift gegebene Baubeschreibung, ermittelte Baulinie und Niveau sowie die
geführten Bedingungen als auch der mit der Genehmigung versehene Bauplan, der gleichzeitig rückgemittelt wird,
genauastens einzuhalten. An weiteren Bedingungen werden vorgeschrieben:
ch Fertigstellung der Wohnhausanlage und vor deren Inbenützungnahme
beim Bauamte der Gemeinde Perchtoldsdorf, unter Beischluß der vorge-
riebenen Kaminbefunde, die Erteilung der Benützungsbewilligung durch
chriftliches Ansuchen zu erwirken.
enso ist beim gleichen Amte die Rohbaubeschau zeitgerecht anzusprechen.
die Punkte 7-12 der Niederschrift v. 2. 8. 1968 wird besonders hingen-
sen. Der Punkt 13) der Verhandlungsschrift ist gegenstandslos, da zum
tpunkt der Ausstellung des Bescheides der Grundbuchsauszug bereits
gelogen ist.

Assenuehungen Bauerleichterungen gemäß §§ der Bauordnung für Niederösterreich

en mit Beschluß des Gemeinderates am 19 genehmigt.

liche einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich sind bei dem gegenständlichen Bau genau zu befolgen.

hend der von erhobenen

undungen wegen

ausgesprochen:

Marktgemeinde Perchtoldsdorf 28. 8. 1968

dem die Anrainer keine Einwendungen erhoben haben und die
erberin ausdrücklich auf das Rechtsmittel der Berufung verzichtet,
der Bescheid in Rechtskraft erwachsen.

Der Bürgermeister

[Handwritten Signature]

Protokoll

zu der am 28.09.2023 um 18.00 Uhr stattgefundenen Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft 2380 Perchtoldsdorf, Aspettenstraße 30/Rudolf Hochmayer Gasse 35, im Veranstaltungssaal des Kulturzentrums (Beatrixgasse 5).

- **Eröffnung und Begrüßung**

Frau Mag. Katharina Mannlicher und Frau Sandra Laditsch begrüßen die anwesenden Wohnungseigentümer.

Von den insgesamt 5.763 Nutzwertanteilen sind 3.723 vertreten; das entspricht 64,60 % der Nutzwertanteile. Somit ist die Versammlung beschlussfähig.

- **Reparaturrücklage**

Auf der Reparaturrücklage ist aktuell ein Guthaben in Höhe von € 186.306,83 vorhanden. Es werden monatlich € 4.682,56 oder € 0,81/Nutzwert in die Rücklage eingehoben. Dies entspricht einer jährlichen Ansparung in Höhe von € 56.190,72.

Es wird besprochen, dass am 1.01.2024 eine Anhebung der Rücklage gemäß WEG-Novelle 2022 erfolgen wird. Das gesetzliche Mindestmaß für die monatliche Dotierung der Rücklage ist derzeit € 0,90 (wertgesichert) pro Quadratmeter Nutzfläche.

Ab 1.01.2024 werden monatlich € 5.419,32 oder 0,90/Nutzfläche bzw. 0,94/Nutzwert eingehoben. Dies entspricht einer jährlichen Ansparung von € 65.031,88.

- **Fallstränge**

Aufgrund von Verstopfungen wurde die Firma Rohrmax von der Vorverwaltung mit der Befahrung der Fallstränge beauftragt. Diese fand am 04.06.2021 statt. In den untersuchten Fallleitungen konnten diverse Muffenversätze, sowie Rissbildungen und Löcher festgestellt werden. Die Innenoberfläche der Gussleitungen sind lt. Gutachten stark korrodiert und an mehreren Stellen stark durchgerostet. Die Gussleitungen befinden sich in einem insgesamt schlechten Zustand. Bei den Fallleitungen 9 und 13 musste die Untersuchung seitens Fa. Rohrmax abgebrochen werden, da kein Weiterkommen möglich war. Der tatsächliche Zustand der beiden Fallleitungen ist daher unklar. Lt. Firma Rohrmax ist eine Sanierung der Fallstränge mittels Inlinerverfahren nicht möglich, daher nimmt diese Abstand von diesem Projekt.

Die Partnerfirma EMASAN wurde seitens der Vorverwaltung hinzugezogen. Diese legte ein Angebot für den Tausch sämtlicher desolater Fallstränge in Höhe von € 258.070 zzgl. 20% USt. Auf Wunsch von Eigentümern wurde die Firma EMASAN nicht mit den Arbeiten beauftragt.

Seitens Dr. Langeder Immobilien wurde betreffend der Fallleitungen mit mehreren Firmen Kontakt aufgenommen, u.a. auch mit der Fa. Kanalservice Ing. Walter Gladt, welche am 27.09.2023 ein Angebot für die Sanierung der desolaten Fallstränge (ausgenommen Fallstrang 9 und Fallstränge 11 und 13) mittels Inlinerverfahren gelegt hat. Die Kosten belaufen sich lt. Angebot auf € 83.546,50 zzgl. 20% Ust.

Herr Stanislaw Ustupski/Fa. Kanalservice Ing. Walter Gladt wohnt der Eigentümerversammlung bei und erklärt den hier Anwesenden den Ablauf einer Fallstrangsanierung und zeigt auch die unterschiedliche Vorgehensweise auf. Eine Sanierung mittels Inlinerverfahren durch die Firma Gladt ist möglich, da diese den Liner von unten nach oben „schießt“, während Rohrmax diesen von oben nach unten „schießt“. Außerdem arbeitet Fa. Gladt während des Einschießens mit Dampf, wodurch eine bessere und schnellere Trocknung erzielt wird, während Rohrmax mit Wasser arbeitet.

Vor Beginn der Sanierung wird eine Reinigung der Stränge durchgeführt und anschließend eine neuerliche Kamerabefahrung, welche den Ist-Zustand aufzeigt. Nach Erhebung des Ist-Zustandes werden sämtliche Fallleitungen neu bewertet und zur Sanierung freigegeben.

Herr Ustupski schlägt vor, dass mit den 2 Strängen begonnen wird, welche lt. Rohrmax - Gutachten vom 4.06.2021 den schlechtesten Zustand aufweisen. Bei den Fallsträngen, wo ein Weiterkommen nicht möglich war, wird versucht diese zu reinigen und eine Kamerabefahrung durchzuführen.

Die Hausverwaltung teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass das vorliegende Angebot der Firma Gladt zur Prüfung und ggf. Nachverhandlung an die zuständige Gebäudeversicherung weitergeleitet wird. Nachdem die Übernahme der anteiligen Kosten feststehen, werden alle Eigentümer dahingehend informiert.

- **Elektroinstallationen**

Herrn SV Markuzy hat eine Begehung der Liegenschaft durchgeführt, welche von der Vorverwaltung beauftragt wurde. In dem Gutachten von Herrn SV Markuzy wurden einige Mängel aufgezeigt, allerdings wurde in diesem nicht zwischen „Mängel, welche behoben werden müssen“ und „Verbesserungsvorschläge“ unterschieden.

Daher hat sich Dr. Langeder Immobilien mit Herrn Dipl.-Ing. Erdkönig ins Einvernehmen gesetzt, welcher die Hausverwaltung an Herrn Winkler/Energie4experts verwiesen hat. Herr Winkler hat eine Begehung der Liegenschaft durchgeführt und festgestellt, dass die Sicherungen und Fassungen teilweise zu tauschen sind, dass der Berührungsschutz fehlt und der Blitzschutz überprüft werden muss.

Nachtrag zur Eigentümerversammlung: Die Firma Powerprofi Reisinger wurde mit der Überprüfung des Blitzschutzes beauftragt, welche am Do, den 12.10.2023 ab 8:00 Uhr stattfindet. Alle anderen o.a. Mängel werden von Energie4experts behoben.

- **Beleuchtung Stiegenhaus/Garten/Robinsonhügel**

Stiegenhausbeleuchtung: Die Beleuchtung ist lt. Gutachten von Herrn Markuzy nicht ausreichend, weshalb Angebote bei den Firmen Energie4experts und Rezac eingeholt wurden.

Angebot Fa. Energie4experts - Umstieg auf LED mit Bewegungsmelder –Kosten je Leuchte 99,00€ zzgl. Ust + Regiestundensatz € 145, 00 zzgl. Ust. (78 Leuchten); € 7.722,00 zzgl. Ust. und Montage

Angebot Fa. Rezac – Austausch Stiegenhausbeleuchtung (Treppenhausautomat/Zeitschalter, sowie der Taster, da diese tw. defekt sind und zu Störungen der Zeitschaltuhr führen; Austausch Drehschalter im Keller) € 6.974,26 zzgl. Ust..

Seitens der Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass die Beleuchtung ausreichend ist; auch in dem Gutachten von Herrn Dipl.-Ing. Erdkönig (B1300) wurde diese nicht bemängelt.

Es gibt 2 Lichtschalter für die Beleuchtung in den Stiegenhäusern, es soll angedacht werden, diese zusammenzulegen.

Gartenbeleuchtung: Es liegt ein Angebot/Firma Brenner Vuk GmbH für 4 Stück CREE Mastleuchten 29W, 3.500Lumen, Optik SCP, 3000K in Höhe von € 1.960,00 zzgl. 20% USt vor, welchen mit den Anwesenden besprochen wird.

Grundsätzlich sprechen sich die Eigentümer für den Tausch der Gartenbeleuchtung bzw. für die Ergänzung der Gartenbeleuchtung aus, allerdings ist noch nicht klar, welche Art von Beleuchtung zur Abstimmung gebracht werden soll. Die Hausverwaltung wird sich diesbezüglich noch mit den Hausvertrauenspersonen besprechen.

Beleuchtung Robinsonhügel: Da die Beleuchtung unzureichend ist, wurde der Wunsch vorgebracht einer Solarleuchte montieren zu lassen. Es liegt ein Angebot der Firma Gromko inkl. Sockelbetonieren um rund € 800,00 vor.

- **B1300 Begehung**

Die ÖNORM B1300-Überprüfung zeigt Gebäudeeigentümern und Hausverwaltern Mängel auf, die für den Nutzer oft nicht erkennbar sind und bei Nichtbehebung zu erheblichen Folgen führen kann. Die Begutachtung durch Objektsicherheitsprüfer ist eine Sichtkontrolle der jeweiligen Bauteile und erfolgt zerstörungsfrei.

DI Rainer Erdkönig ist als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, welcher mit der ÖNORM B1300-Überprüfung ihrer Liegenschaft beauftragt wurde. Bei der Begutachtung wurden folgende Mängel festgestellt:

- Sprung im Profilglas (Stg. 1)
- Einige Montagepunkte und Blechverkleidungen sind ungenügend (Dächer)
- Außenleiter nicht beweglich

- In allen Geschoßen sind die horizontalen Geländer vor der Profilglas-Fassade lose und bieten somit keine Absturzsicherung.
- Alle Hauseingänge sind versperrbar, aber nicht mit Panikschloss ausgestattet
- Außentreppe zur Wiese: Kein Handlauf vorhanden.
- Beschriftungen Hauptsperreinrichtungen fehlen
- Parteienkeller West/Stiege 2 hängt eine Stromleitung lose von der Decke
- Bewuchs in der Kiesschüttung (Fachdächer)
-

Die Behebung der Mängel wurde beauftragt.

Es wird weiters besprochen, dass keine Dachsicherheitseinrichtungen vorhanden sind. Nach dem heutigen Stand der Technik sind Sicherheitseinrichtungen auf Dächern wie Leiterhaken, Seilsicherungssysteme und Einzelanschlagpunkte üblich. Diese sind bei alten Gebäuden naturgemäß oft nicht vorhanden.

Eine Verantwortlichkeit des Auftraggebers / Eigentümers für alle in seinem Auftrag ausgeführten Arbeiten ist heutzutage hinlänglich bekannt.

Die Hausverwaltung informiert die Eigentümer, dass die Dachsicherheitseinrichtungen bei den nächsten Dacharbeiten ergänzt werden.

- **Fassadensanierung Wetterseite und Balkonsanierung**

Aufgrund von Rissen in der Fassade sowie mangelhaft hergestellter Fensterbankanschlüsse und -ausbildungen kam es zu Wassereintritten und starkem Insektenbefall. Die Firma Bau-Technik Josipovic musste alle schadhaften Flächen abscheren, die Anschlüsse zu den Fensterbänken erneuern und die Fassadenteile neu verspachteln sowie endbeschichten. Die Kosten der Arbeiten belaufen sich auf rund € 12.000,00 zzgl. 20% USt..

Die Firma Krückel wurde mit der Sanierung der Loggia bei Familie Brantner beauftragt, da von dieser ein Wasserschaden ausgeht. Die Arbeiten finden im Anschluss an die Fassadenarbeiten statt. Die Kosten der Abdichtung belaufen sich auf € 3.752,88 zzgl. 20% Ust.

- **Gehwegsanierung**

Aufgrund von Rissbildungen im Beton musste der Gehweg saniert werden. Die Firma Pittel & Brausewetter wurde hinzugezogen und am 22.07.2023 mit der Sanierung beauftragt. Die Ausbesserungsarbeiten fanden in der KW 38 statt.

Die Kosten für die Sanierungsarbeiten belaufen sich auf ca. € 1.100,00 zzgl. 20% Ust.

- **E-Ladestation**

Auf Wunsch von Eigentümern soll auf Stellplatz 8 eine E-Ladestation für Elektroautos errichtet werden. Diesbezüglich wurde bei den Firmen Elektro Rezac, Energy4experts, EMZ, Elektro Seljack & Giesser OG, Powerprofi Reisinger angefragt. Bisher liegt nur ein Angebot der Firma Powerprofi Reisinger für 2 Ladestationen 11 KW in Höhe von

DR. LANGEDER IMMOBILIEN NFG GMBH - Frauensteingasse 7 • 2340 Mödling • T +43/2236 22356 • F +43/2236 22356 90

E immobilien@dr-langeder.at • UID ATU68798401 • FN 418294 p, Landesgericht Wiener Neustadt

www.immoverwalter.at

€ 13.251,83 zzgl. Ust vor. Die jährlichen Betreuungskosten belaufen sich auf € 150,00 zzgl. 20% USt.

Da es sich um eine Verbesserung handelt, wird mittels Umlaufbeschluss darüber abgestimmt, ob die Wohnungseigentümergeinschaft mit der Errichtung einer E-Ladestation am freien Stellplatz Nr.8 einverstanden ist. Wenn sich eine Mehrheit findet, werden seitens der Hausverwaltung Gegenangebote eingeholt. Anschließend wird der Bestbieter mit der Errichtung einer Ladestationen beauftragt.

Dem Protokoll wird ein Abstimmblatt beigelegt, mit der Bitte diesen bis zur u.a. Frist zu retournieren.

Die Hausverwaltung wird sich hinsichtlich einer Förderung informieren.

Bitte beachten Sie die neuen Bestimmungen hinsichtlich der Beschlussfassung:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung

b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002).

Es wird gemäß § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt. Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

- **Allfälliges**

- Da Familie Aschauer den Posten zurücklegt, wird eine neue Hausvertrauensperson für Stiege 4 gesucht. Familie Sagmüller/Troyer übernimmt den Posten als Hausvertrauensperson.
- Es wird besprochen, dass eine jährliche Baumkontrolle stattfinden soll. Sollte aus einer Kontrolle hervorgehen, dass eine Baumfällung notwendig ist, soll dieser Baum ohne vorherige Besprechung ersetzt werden. Dem Protokoll wird ein entsprechendes Abstimmblatt beigelegt.
- Die Eigentümer werden dazu angehalten, sich an die Mülltrennung zu halten. Weiters sollen die Müllgefäße so befüllt werden, dass auch andere Eigentümer ihren Müll problemlos in den Gefäßen entsorgen können, ohne sich zuerst Platz schaffen zu müssen.
- Seitens der Hausverwaltung wird gebeten, diese bei Zahlungsverzug zu informieren. Sollte dies nicht passieren, ist diese gezwungen, weitere Schritte

einzuweisen, welche mit hohen Kosten für den betreffenden Eigentümer verbunden sind.

- Es wird angedacht, eine Fahrradrampe über die Stiegen zu machen, oder auch eine Fahrradgarage. Die Hausverwaltung wird Angebote einholen und anschließend einen Umlaufbeschluss an die Eigentümer senden.
- Es wird angedacht, in ferner Zukunft das Heizsystem zu ändern. Derzeit liegen noch keine konkreten Pläne vor.
- Die Hausverwaltung wird gebeten Herrn Mraz eine Ansprechperson zu nennen. *Herr Mraz wurde am nächsten Werktag von der Hausverwaltung kontaktiert.* Seitens einer Eigentümerin wird angemerkt, dass das Gehalt von Herrn Mraz einen großen Posten ausmacht und ein Wechsel der Hausbetreuung angedacht werden soll. Die anwesenden Eigentümer weisen darauf hin, dass es einen laufenden Dienstvertrag gibt, welchen man nicht beenden kann/möchte, vor allem auch, weil diese mit der Arbeit von Herrn Mraz zufrieden sind.
- Die Vorschreibung soll von „Wohnkostenbeitrag“ auf „Rücklage“ geändert werden.
- Auf Wunsch von Eigentümern wurde der Verwaltungsvertrag abgeändert. Der abgeänderte Verwaltungsvertrag und ein von Herrn Mag. Granich ausgearbeitet Gegenüberstellung wird dem Protokoll beigelegt. Weiters wird dem Protokoll ein Umlaufbeschluss beigelegt, welcher bis zur u.a. Frist an die Hausverwaltung zu retournieren ist. *Wenn keine Mehrheit erzielt wird, bleibt die Version vom 25.09.2022 in Kraft.*
- In Stiege 2 gibt es einen Wasserschaden. Es wird besprochen, dass die Firma Josipovic mit der Behebung beauftragt wird.
- Um ein sicheres Stufensteigen zu ermöglichen, soll angedacht werden einen zweiten Handlauf in den Stiegenhäusern montieren zu lassen. Es solle ein Angebot eingeholt werden und anschließend ein Beschluss gefasst werden.

Abschließend möchten wir und noch herzlich bei den Hausvertrauenspersonen für die gute Zusammenarbeit bedanken!

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen. Die Eigentümerversammlung wird daher um 19.46 Uhr geschlossen.

Das Protokoll wurde erstellt von Frau Sandra Laditsch / 29.09.2023

Die Beschlüsse sind bis Montag, den 30.10.2023 an die Hausverwaltung zu retournieren.

Abstimmung im Umlaufweg

Mödling, am 9.10.2023

Bitte diesen Abschnitt ausgefüllt bis **30.10.2023**

an die Hausverwaltung senden

- per Email: sl@dr-langeder.at
- per Fax: 02236 22356-90 oder
- per Post: Dr. Langeder Immobilien Nfg GmbH, Frauensteingasse 7, 2340 Mödling.

Liegenschaft: Aspettenstraße 30/Rudolf Hochmayer Gasse 35, 2380 Perchtoldsdorf

Wohnung/en Nr.: _____

Name der/des Eigentümer/s: _____

E-Ladestation Stellplatz 8

- ☐ **Ich stimme grundsätzlich für** die Errichtung einer E-Ladestation auf Stellplatz 8. Kostenvoranschläge werden noch eingeholt. Ich stimme dafür, dass der Bestbieter beauftragt wird.
- ☐ **Ich stimme grundsätzlich gegen** die Errichtung einer E-Ladestation auf Stellplatz 8.

Datum: _____

Unterschrift/en: _____

Bei Eigentümergemeinschaften gemäß 13 WEG sind **beide** Unterschriften erforderlich, um Gültigkeit zu erlangen.
Abstimmung gilt für alle meine/unsere Anteile an der Liegenschaft!

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/2022) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung

b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002).

DR. LANGEDER IMMOBILIEN NFG GMBH - Frauensteingasse 7 • 2340 Mödling • T +43/2236 22356 • F +43/2236 22356 90

E immobilien@dr-langeder.at • UID ATU68798401 • FN 418294 p, Landesgericht Wiener Neustadt

www.immoverwalter.at

Es wird gemäß § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.

Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

Abstimmung im Umlaufweg

Mödling, am 9.10.2023

Bitte diesen Abschnitt ausgefüllt bis **30.10.2023**

an die Hausverwaltung senden

- per Email: sl@dr-langeder.at
- per Fax: 02236 22356-90 oder
- per Post: Dr. Langeder Immobilien Nfg GmbH, Frauensteingasse 7, 2340 Mödling.

Liegenschaft: Aspettenstraße 30/Rudolf Hochmayer Gasse 35, 2380 Perchtoldsdorf

Wohnung/en Nr.: _____

Name der/des Eigentümer/s: _____

Änderung Verwaltungsvertrag

- ☐ **Ich stimme dafür**, dass die abgeänderte Version des Verwaltungsvertrags in Kraft tritt.
- ☐ **Ich stimme dagegen**, dass die abgeänderte Version des Verwaltungsvertrags in Kraft tritt.

Datum: _____

Unterschrift/en: _____

Bei Eigentümergemeinschaften gemäß 13 WEG sind **beide** Unterschriften erforderlich, um Gültigkeit zu erlangen.

Abstimmung gilt für alle meine/unsere Anteile an der Liegenschaft!

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/2022) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung

b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002).

Es wird gemäß § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die

Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.
Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der
Eigentümergeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu
beteiligen.

Abstimmung im Umlaufweg

Mödling, am 9.10.2023

Bitte diesen Abschnitt ausgefüllt bis **30.10.2023**

an die Hausverwaltung senden

- per Email: sl@dr-langeder.at
- per Fax: 02236 22356-90 oder
- per Post: Dr. Langeder Immobilien Nfg GmbH, Frauensteingasse 7, 2340 Mödling.

Liegenschaft: Aspettenstraße 30/Rudolf Hochmayer Gasse 35, 2380 Perchtoldsdorf

Wohnung/en Nr.: _____

Name der/des Eigentümer/s: _____

Ersatzbepflanzung

- ☐ **Ich stimme dafür**, dass in Zukunft im Falle eine Baumfällung, dieser ohne erneute Befragung ersetzt wird.
- ☐ **Ich stimme dagegen**, dass Bäume im Falle einer Fällung ohne vorherige Rücksprache ersetzt werden.

Datum: _____

Unterschrift/en: _____

Bei Eigentümergemeinschaften gemäß 13 WEG sind **beide** Unterschriften erforderlich, um
Gültigkeit zu erlangen.
Abstimmung gilt für alle meine/unsere Anteile an der Liegenschaft!

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/2022) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung

b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002).

DR. LANGEDER IMMOBILIEN NFG GMBH - Frauensteingasse 7 • 2340 Mödling • T +43/2236 22356 • F +43/2236 22356 90

E immobilien@dr-langeder.at • UID ATU68798401 • FN 418294 p, Landesgericht Wiener Neustadt

www.immoverwalter.at

Es wird gemäß § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.

Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

Protokoll

zu der am 16.10.2025 um 17.00 Uhr stattgefundenen Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft 2380 Perchtoldsdorf, Aspettenstraße 30/Rudolf Hochmayer Gasse 35, im Veranstaltungssaal des Kulturzentrums (Beatrixgasse 5).

- **Eröffnung und Begrüßung**

Frau Mag. Katharina Mannlicher und Frau Ingrid Paukovits begrüßen die anwesenden Wohnungseigentümer.

Von den insgesamt 5.763 Nutzwertanteilen sind 2.986 vertreten; das entspricht 51,81 % der Nutzwertanteile.

Anwesende Eigentümer: Frau Balogh, Herr Bauer, Frau Bila, Frau Brown, Herr Mag. Granich, Frau Hannak, Herr Haskovec, Herr Hutter, Frau Kern, Herr Lercher, Herr Liberatore, Frau Losschmid, Herr Neugschwandtnr, Frau Karin Noè-Nordberg, Frau Mag. Pobinger, Herr/Frau Purzner, Herr Raunig, Herr Mag. Reindl, Frau Rohrbeck, Herr Rubenz, Frau Troyer, Herr Schlosser, Frau Vass, Herr Zelezny.

Mittels Vollmacht vertreten: Frau Koppensteiner, Frau Hannig, Frau Kwasnitzka, Frau Lugar, Frau Löw, Frau Ursula Noé-Nordberg, Herr Sagmüller, Herr Schuh, Frau Schlosser, Frau Mag. Schöller, Herr Mag. Karobath, Frau Mag. Weisch, Frau Welzig.

- **Rücklagenstand**

Auf der Reparaturrücklage ist aktuell (Stand 30.9.2025) ein Guthaben in Höhe von rund € 193.000,00 vorhanden (Hausbesorger-Abfertigungsrückstellung bereits berücksichtigt). Es werden monatlich € 6.382,78 oder € 1,06/m² Nutzfläche in die Rücklage eingehoben. Das ergibt eine jährliche Ansparung in Höhe von € 76.593,36. Dies entspricht dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestmaß für die monatliche Dotierung der Rücklage, welche wertgesichert ist. Im Jänner 2026 wird es laut Gesetz eine Anhebung auf € 1,13/m² Nutzfläche geben. Der prognostizierte Rücklagenstand zum 31.12.2025 beträgt rund € 144.000,00 (Kosten Tausch der Zählerplatzgerüste bereits berücksichtigt).

Hier ein Vergleich der Hauptausgaben 2024-2025:

- **Jahr 2024:** Blitzschutzüberarbeitung; Wasserschäden nach Starkregenereignis (hier sind nur die Folgeschäden durch die Versicherung gedeckt); Rohrgebrechen
- **Jahr 2025:** Verunreinigung Wasserleitung; Wasserschäden aufgrund des Starkregenereignisses vom September 2024; Anbringung Kittleisten bei den Außenfensterbänken; Tausch Zählerplatzgerüste.

- **Elektroinstallationen**

Mit Rundschreiben vom 24.9.2025 wurde jeder Wohnungseigentümer über die nötigen Elektroinstallationsarbeiten (Sanierung der Zählerplätze) informiert.

Hier kurz noch einmal das Ergebnis der Angebotsabgabe (Kosten netto zzgl. 20 % Ust.):

- Firma Elektrics and More: € 68.109,00
- Firma Polst: € 63.923,00
- Firma Lacher: € 62.114,00

Firma Lacher, mit Firmensitz in Gumpoldskirchen, wurde mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt. Herr Lacher war bei der Versammlung anwesend und hat Fragen von Eigentümern beantwortet.

Hier eine kurze Zusammenfassung: Die gesamte Elektrik ist rund 50 Jahre alt. Es kam bereits des Öfteren zu Stromschwankungen und Stromausfällen in den Allgemeinbereichen der Liegenschaft. Es müssen daher die Vorzählerleitungen unter den Vorzählerplätzen erneuert werden. Der Hausanschluss wird auch mit einem Überspannungsschutz ausgestattet. Die einzelnen Wohnungszuleitungen können belassen werden.

Nach aktueller Einschätzung von Herrn Lacher werden sodann in den nächsten 20 bis 30 Jahren am Hausanschluss selbst keine weiteren Sanierungsarbeiten nötig sein.

Zwischenzeitlich wurden auch bereits die ersten Abschalttermine bekanntgegeben. Bei den angegebenen 8 Stunden handelt es sich nur um ein Zeitfenster. Die Firma Lacher ist bemüht, die Abschaltdauer so gering wie möglich zu halten.

Die Kälte in einem Tiefkühler hält rund 8 Stunden, wenn dieser nicht geöffnet wird.

Weitere Abschalttermine werden folgen. Dann ist auch das E-Werk involviert (Demontage und Wiedermontage der Hausanschlusskästen). Auch hier ist wieder mit einer Stromabschaltdauer von 4 bis 5 Stunden zu rechnen und es werden dann auch die Aufzüge betroffen sein. Wir werden Sie wieder rechtzeitig schriftlich über diese Termine informieren.

- **Hausbesorger Herr Mraz**

Herr Mraz beabsichtigt, mit 30. April 2026, in Pension zu gehen. Herr Mraz möchte grundsätzlich die Hausbesorgerwohnung (Stiege 3/Top 4) in seiner Pension anmieten. Die Hausverwaltung hat im Vorfeld die Wohnung besichtigt; diese ist in einem einwandfreien Zustand. Sollte Herr Mraz die Wohnung anmieten, fallen keine Sanierungskosten für die Wohnungseigentumsgemeinschaft an. Sollte die Wohnung nicht durch Herrn Mraz angemietet werden, so fallen Sanierungskosten an (ausmalen und neuer E-Befund). Laut Nutzwertgutachten beträgt die Wohnungsgröße 77,93 m² (+ Kellerabteil mit 7,20 m²).

Die Hausbesorgerwohnung ist eine Allgemeinfläche; es sind keine Nutzwerte begründet, die Wohnung ist nicht parifiziert und die Wohnung ist auch nicht im Grundbuch vermerkt. Die Hausbesorgerwohnung gehört der Wohnungseigentümergemeinschaft und es fallen dafür keine Betriebskosten an.

Hier ein Vergleich der aktuell angebotenen Mietpreise in Perchtoldsdorf: diese belaufen sich zwischen € 12,- und € 15,-/m² (je nach Alter und Ausstattung der Wohnung). Bei Annahme eines Mietpreises von € 13,-/m² für 77,93 m² würde dies einen Pauschalmietzins von € 1.013,09 zzgl. 10 % Ust, sohin € 1.114,40 brutto, ergeben. Die Einnahmen werden der Rücklage gutgeschrieben.

Die Neuvermietung der Hausbesorgerwohnung gehört zur „ordentlichen Verwaltung“ entsprechend § 28 WEG und wird durch die Hausverwaltung durchgeführt.

Ein mögliches Szenario wäre auch der Verkauf der Hausbesorgerwohnung. Für einen eventuellen Verkauf bedarf es einer 100 %-igen Zustimmung der Wohnungseigentümer und es müsste im Vorfeld auch neu parifiziert werden. Dafür wäre auch die Unterschrift jedes einzelnen Eigentümers am Grundbuch nötig.

Ungefährer Wert der Wohnung: € 255.400,00 (geschätzt aufgrund der Verkäufe in den Jahren 2024/2025 in Ihrer Liegenschaft).

Laut aktueller Berechnung beträgt die Abfertigung von Herrn Mraz rund € 71.000,00. Der Betrag wurde bereits angespart (Rückstellung in der Rücklage). Die tatsächliche Höhe kann erst mit Pensionsantritt berechnet werden.

Die Hausverwaltung hat auch bereits ein Erstanteangebot für die Hausbetreuungstätigkeiten von der Firma B3 Facility GmbH, welche auch die Nachbarliegenschaft Aspettenstraße 32 betreut, eingeholt.

- | | |
|--|------------------------------|
| - Kosten monatliche Hausbetreuung: | € 1.872,00 (zzgl. 20 % Ust.) |
| - Betreuung der Grünflächen pro Saison: | € 5.600,00 (zzgl. 20 % Ust.) |
| - Winterdienst pro Saison (Gehsteig, Gehwege und Müllplatz): | € 7.020,00 (zzgl. 20 % Ust.) |

- **Gebäudeversicherung**

Das Gebäude ist bei der Uniqa versichert (Polizzennummer: 1321/029869-4).
Versicherte Sparten: Feuer, Sturmschaden, Leitungswasserschaden, Haftpflicht, Katastrophenhilfe. Das Gebäude ist auf eine Summe von € 23.634.710,00 versichert.

Wir legen Ihnen eine Kopie der Präsentation über einen kurzen Auszug der versicherten Sparten bei. Die Aufzählung der gesamten versicherten und nicht versicherten Fahrnisse würde den Rahmen sprengen. Dies kann gerne im Anlassfall mit der Versicherung abgeklärt werden.

Ablauf einer Schadensmeldung bei Hinzuziehung der Versicherung:

- Melden des Schadens an die Hausverwaltung mittels Mail samt Foto
- Schadensmeldung durch die HV bei der Versicherung
- Einholen von Angeboten (entweder durch HV oder jeweiligen Eigentümer)
- Weiterleiten der Angebote an die Versicherung
- Erst jetzt entscheidet die Versicherung, ob ein Sachverständiger hinzugezogen wird oder nicht. Die Hausverwaltung hat kein Mitspracherecht.
- Wohnungsinventar (Möbel, Teppiche, etc.) sind durch die Gebäudeversicherung nicht gedeckt. Deckung durch Haushaltsversicherung

Thema Risse in den Wohnungen: diese sind durch keine Sparte gedeckt. Auch nicht, wenn sie durch Erdbeben entstanden sind.

Diese Risse entstehen, weil es in jedem Haus Setzungen gibt und verschiedene Materialien ohne jegliche Trennprofile verwendet wurden (Putz zu Gipskarton).

Es handelt sich dabei um einen optischen Mangel und sind vom jeweiligen Eigentümer selbst zu beheben.

- **Hausangelegenheiten**

- Ordentliche vs. außerordentliche Verwaltung: Ordentliche Verwaltung:

§ 28 WEG besagt unter Abs. 1 Ziffer 1: die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt.

Beispiele dafür sind Reparaturen oder Sanierungen an den allgemeinen Teilen des Hauses.

Beispiele dafür: Sanierung von Fallleitungen; Reparatur von Löchern in der Fassade; Erneuerung der Zählerplätze; Tausch von Kittleisten an den Außenfensterbänken bei Bedarf (wenn Wassereintritt über Fenster). Preis pro Kittleiste € 400,00 pro Stück, eventuell zzgl. Kosten für Aufstieghilfe, zzgl. An/Abfahrt.

Außerordentliche Verwaltung:

§ 29 WEG besagt unter Absatz 1: Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 4), doch kann jeder der Überstimmten mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen.

Abs 6 besagt: Unbeschadet seiner unbeschränkbaren Vertretungsbefugnis (§ 20 Abs. 1) darf der Verwalter Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nur auf Grund eines Beschlusses nach Abs. 1 durchführen

Beispiele dafür: Installation einer gemeinschaftlichen Elektroladestation; Errichtung einer Photovoltaikanlage; Tausch sämtlicher Kittleisten (ca. 260 Stück; € 97.000,00 zzgl. 20 % Ust).

- Erneuerung der Stiegenhausverglasung: Bei Starkregen und Wind kommt es bei der Stiegenhausverglasung (altes Profilglas ca. 50 Jahre alt) zu Nässeintritten. Laut Angebot der Firma Hirschbau GmbH würden sich die Kosten für den gesamten Austausch auf € 13.700,00 zzgl. 20 % Ust., pro Stiegenhaus inkl. Doppelverglasung, belaufen.
ANMERKUNG: Es sollen weitere Meinungen/Angebote eingeholt und dies im Auge behalten werden.
- E-Ladestation am Parkplatz Nr. 8: Der Miteigentümer Herr Rubenz berichtet, dass es in Fußweite 2 öffentliche E-Ladestationen gibt und dieses Vorhaben vorerst nicht umgesetzt werden soll.
- Vermietete Autoabstellplätze im Freien: Kurz möchten wir berichtigen, dass für die Autoabstellplätze im Freien aktuell ein Betrag in Höhe von € 9,95 (zzgl. 20 % Ust.) vorgeschrieben wird. Von einem Miteigentümer wird angeregt, über eine Kosten-erhöhung für diese Autoabstellplätze abzustimmen. Wir würden eine Erhöhung auf monatlich € 30,00 (zzgl. 20 % Ust.) vorschlagen. Dies bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentumsgemeinschaft.

Auch haben wir bereits ein Erstangebot für den Winterdienst für diese Fläche eingeholt und die Kosten dafür belaufen sich auf € 1.480,00 (zzgl. 20 %Ust.). Dies bedeutet € 57,00 (zzgl. 20 % Ust.) pro Autoabstellplatz (insgesamt 26 Stellplätze).

Dieser Betrag sollte annähernd durch die Einnahmen abgedeckt sein. Die Erhaltungskosten sind ohnehin von der Wohnungseigentumsgemeinschaft zu übernehmen. Ein diesbezügliches Abstimmungsblatt liegt dem Protokoll bei.

- Fahrradkeller Entrümpelung: Die Hausverwaltung wird einen Hausaushang mit einer Frist verfassen, worauf hingewiesen wird, dass alle Fahrräder, welche noch in Verwendung sind, zu kennzeichnen sind und alle anderen Fahrräder, bei denen es sich augenscheinlich um Fahrradleichen handelt, werden nach dieser Frist entsorgt.
- Trinkwasserqualität: Herr Mag. Granich hat sich dankenswerterweise einen Auszug aus dem Inspektionsbericht über die Trinkwasserqualität des Wassers der WVA Perchtoldsdorf besorgt. Laut Gutachten entspricht das abgegebene Wasser im Rahmen des durchgeführten Untersuchungsumfanges den geltenden lebensmittelrechtlichen Vorschriften und ist zur Verwendung als Trinkwasser geeignet (Auszug liegt dem Protokoll bei).
- Steckdosen im Kellerallgemeinbereich: Von einigen Eigentümern kam der Wunsch, im Allgemeinbereich des Kellers Steckdosen zu montieren. Der Stromverbrauch würde über den Betriebskostenschlüssel aufgeteilt werden (genauso wie z.B. der Allgemeinstrom für das Stiegenhaus). Hier handelt es sich um eine nachträgliche Installation (Verbesserung) und dies bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentumsgemeinschaft. Ein diesbezügliches Abstimmungsblatt liegt dem Protokoll bei. Sollte ein Mehrheitsbeschluss zustande kommen, können gerne die gewünschten Bereiche erörtert und die Kosten erhoben werden.
- Außenbeleuchtung: Es wurde von der Firma Lacher eine Musterlampe beim Robinsonhügel montiert.
Am **Donnerstag, den 13.11.2025, um 16.30 Uhr**, wird es vor Ort eine gemeinsame Besprechung mit der Firma Lacher über die gewünschte Lichtqualität (weißes oder gelbes Licht) der Außenbeleuchtung geben.
- Herstellung von Rampen: Es kam von einigen Eigentümern die Anregung, Rampen bei den Eingangsbereichen bzw. eine Fahrradrampe bei den Stiegen herzustellen. Die genauen Bereiche werden ebenfalls am **Donnerstag, den 13.11.2025**, vor Ort besichtigt.

Weitere Anregungen sollen bei diesem Termin am **13.11.2025** vor Ort besichtigt und besprochen werden:

- ⇒ Aufstellung/Montage Fahrradständer
- ⇒ Das Gefälle der Wiese abarbeiten und die Wiese im Frühjahr vorm Anwuchs neu aufschütten (zwecks Vermeidung von Wassereintritten in den Keller)

Bei Interesse an all diesen Themen ersuchen wir bitte um Ihre Teilnahme. Dankeschön.

Sollte Interesse an der Übermittlung der Power-Point-Präsentation der Eigentümerversammlung bestehen, so schreiben Sie uns bitte eine Mail.

Abschließend möchten wir uns noch herzlich bei den Hausvertrauenspersonen für die gute Zusammenarbeit bedanken!

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen. Die Eigentümerversammlung wird daher um 19.00 Uhr geschlossen.

Das Protokoll wurde erstellt von Frau Ingrid Paukovits / 27.10.2025

Die Beschlüsse sind bitte bis spätestens **Dienstag, den 18. November 2025**, an die Hausverwaltung zu retournieren.

Vorausschau für 2026
2380 Perchtoldsdorf, Aspettenstr.30/Hochmayer-Gasse (9317)

21.11.2025
 Seite 1

VERWALTUNG 2025 kalkuliert am 10.11.2025	gebucht bis 1.11.	voraussichtlich bis 31.12.	Kalkulation 2026 0,00% Standardaufschlag	
--	----------------------	-------------------------------	--	--

Aufwand				
VERWALT-HONORAR	10	16.877,60	20.253,12	* 3,96% 21.055,14
		16.877,60	20.253,12	* 3,96% 21.055,14
Vorschreibung				
Vorschreibung	10	16.877,60	20.253,12	* 3,96% 21.055,14
= monatlich für 68 ANTEILE			1.687,76	1.754,60
= monatlich je ANTEIL			24,82	25,80

DARLEHEN 2025 kalkuliert am 10.11.2025	gebucht bis 1.10.	voraussichtlich bis 31.12.	Kalkulation 2026 0,00% Standardaufschlag	
--	----------------------	-------------------------------	--	--

Aufwand				
Saldo per 1.1.		2.133,48-	2.133,48-	2.133,48-
DARLEHENS RATEN	4	9.476,04	9.476,04	9.476,04
		7.342,56	7.342,56	7.342,56
Vorschreibung				
Vorschreibung	10	8.989,10	10.786,92	10.786,92
= monatlich			898,91	898,91

BETRIEBSKOSTEN 2025 kalkuliert am 21.11.2025	gebucht bis 19.11.	voraussichtlich bis 31.12.	Kalkulation 2026 0,00% Standardaufschlag	
--	-----------------------	-------------------------------	--	--

Aufwand				
KOMMUNAL-STEUER	10	2.181,43	2.617,72	* -66,76% 870,00
WASCHMARKEN	1	74,92-	74,92-	74,92-
HB- ENTGELT	10	50.870,70	61.045,47	* -66,67% 20.348,00
HB- KRANKENKASSE	10	11.777,32	14.866,72	* -66,37% 5.000,00
HB- SONDERZAHL.	1	4.733,81	9.467,62	* -50,01% 4.733,00
HAUSREINIGUNG		0,00	0,00	* 100,00% 14.976,00
SEUCHENABGABE	4	661,80	661,80	661,80
STROMZAHLUNG	37	2.771,35	2.771,35	* 8,25% 3.000,00
WASSERGEBÜHR	8	11.701,16	11.701,16	11.701,16
COLONIAGEBÜHR	4	13.482,80	13.482,80	13.482,80
KANAL (ABWASS)	4	28.828,80	28.828,80	28.828,80
GRUNDSTEUER	4	10.159,32	10.159,32	10.159,32
RAUCHFANGKEHRER	4	2.092,66	2.092,66	* 9,91% 2.300,00
HB- VERTRETUNG	3	11.834,25	11.834,25	* -65,79% 4.049,00
SCHNEERÄUMUNG		0,00	0,00	* 100,00% 9.000,00
PORTI	1	71,75	71,75	* 39,37% 100,00
DRUCKSORTEN ETC	1	40,00	80,00	* 4,30% 83,44
GARTENARBEIT		0,00	0,00	* 100,00% 5.600,00
GEBÄUDE-VERSICH	2	31.884,41	31.884,41	* 3,50% 33.000,00
BANKSPESEN	17	284,18-	284,18-	284,18-
Brandschutz	1	1.584,94	1.584,94	1.584,94

Vorausschau für 2026
2380 Perchtoldsdorf, Aspettenstr.30/Hochmayer-Gasse (9317)

21.11.2025

Seite 2

BETRIEBSKOSTEN 2025	gebucht	voraussichtlich	Kalkulation 2026
kalkuliert am 21.11.2025	bis 19.11.	bis 31.12.	0,00% Standardaufschlag

Aufwand				
Sonst. Aufwand	16	10.329,88	10.329,88	* 1,65%
		194.647,28	213.121,55	* -15,72%
Vorschreibung				
Vorschreibung	11	199.099,56	217.199,52	* -14,82%
= monatlich für 5763 ANTEILE			18.099,96	15.416,67
= monatlich je ANTEIL			3,14	2,68

Rücklage 2025	gebucht	voraussichtlich	Kalkulation 2026
kalkuliert am 21.11.2025	bis 19.11.	bis 31.12.	0,00% Standardaufschlag

Aufwand				
Saldo per 1.1.		160.891,89-	160.891,89-	144.656,05-
VON VERSICHER.	15	30.029,61-	30.029,61-	0,00
Sonst. Aufwand	43	88.475,72	88.475,72	88.475,72
noch zu buchen		0,00	36.000,00	* 11,11%
UST VOM AUFWAND		4.765,87	4.765,87	4.765,87
		97.679,91-	61.679,91-	* -81,49%
Vorschreibung				
Vorschreibung	11	70.210,58	76.593,36	* 6,60%
= monatlich für 5763 ANTEILE			6.382,78	6.804,26
= monatlich je ANTEIL			1,11	1,18

HB-Abfertigung 2025	gebucht	voraussichtlich	Kalkulation 2026
kalkuliert am 10.11.2025	bis 6.11.	bis 31.12.	0,00% Standardaufschlag

Aufwand				
Saldo per 1.1.		63.287,53-	63.287,53-	70.946,87-
Sonst. Aufwand	1	7.659,34-	7.659,34-	* -73,89%
		70.946,87-	70.946,87-	* 2,82%