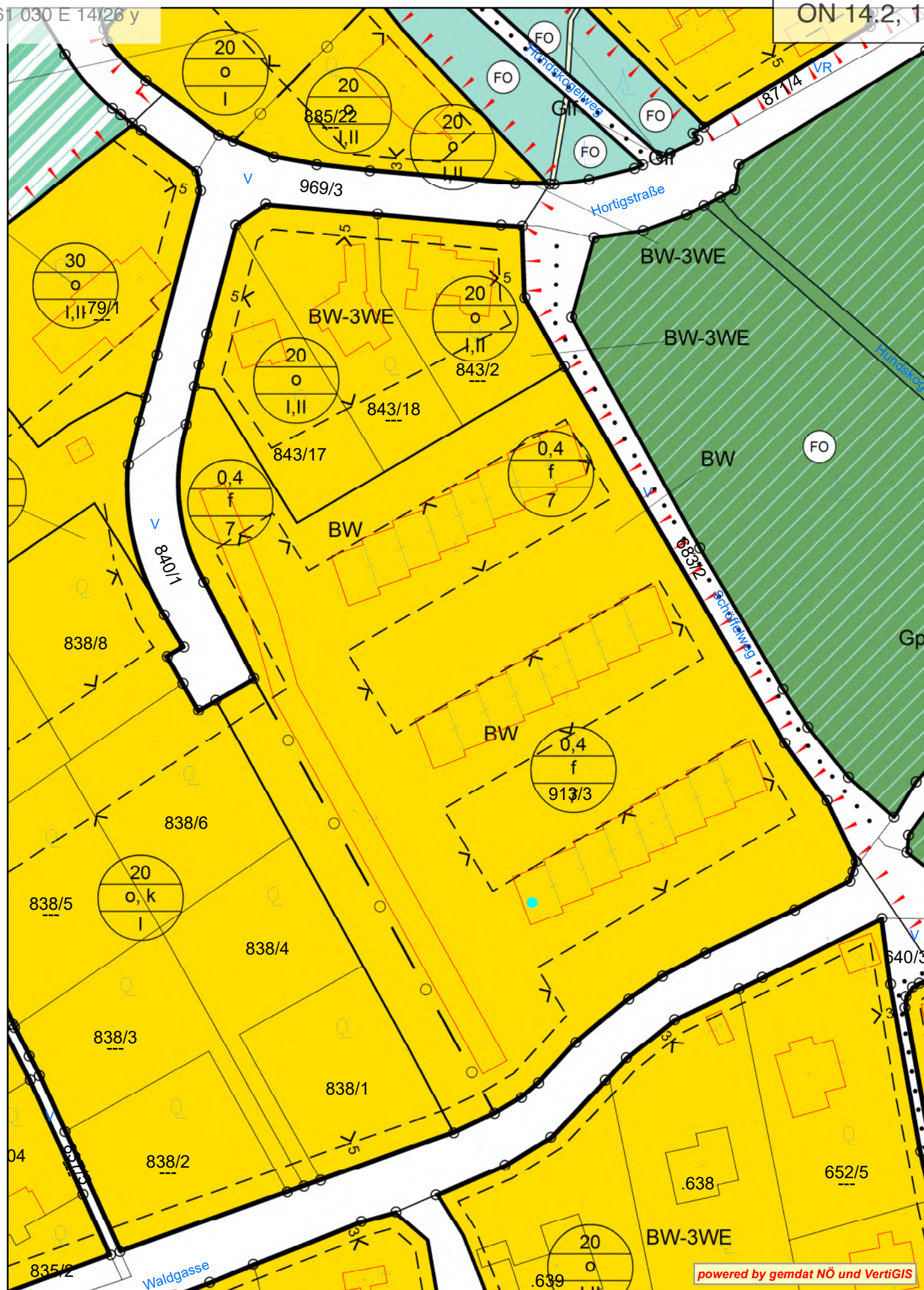




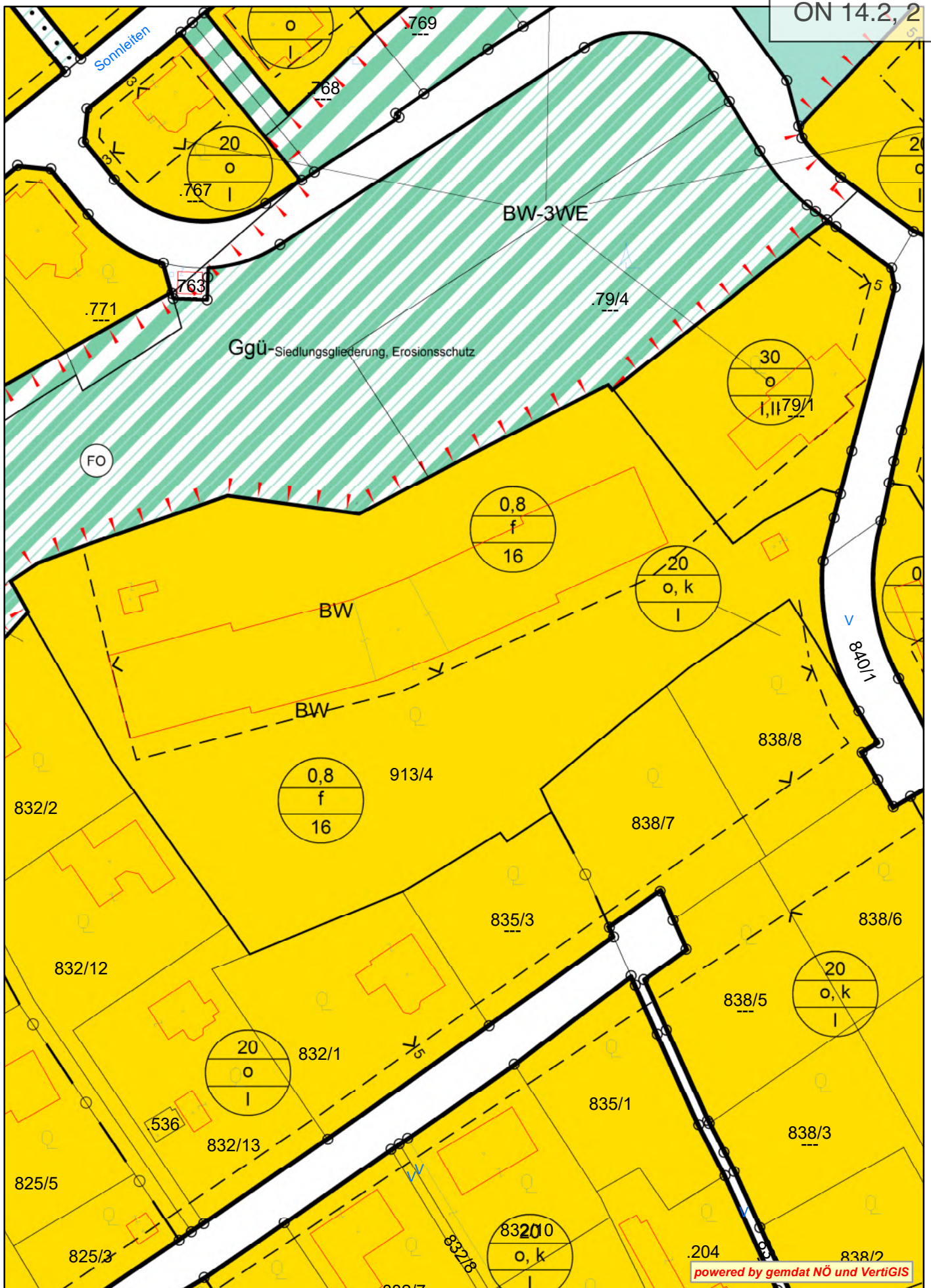
powered by gemdat NÖ und VertiGIS

Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!
Kataster: (c) BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen



0 12,5 25 50 Meter

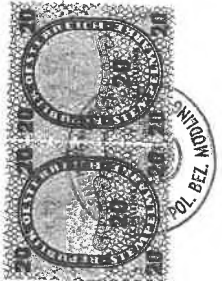
Plotdatum: 02.02.2026



Marktgemeinde Hinterbrühl, am 11. FEB. 1980
 Zahl B. P. 23/93
 Dieser Plan wird nach
 Maßgabe der Bauverhandlungs-
 schrift vom 18. 8. 78
 genehmigt.

Der Bürgermeister:

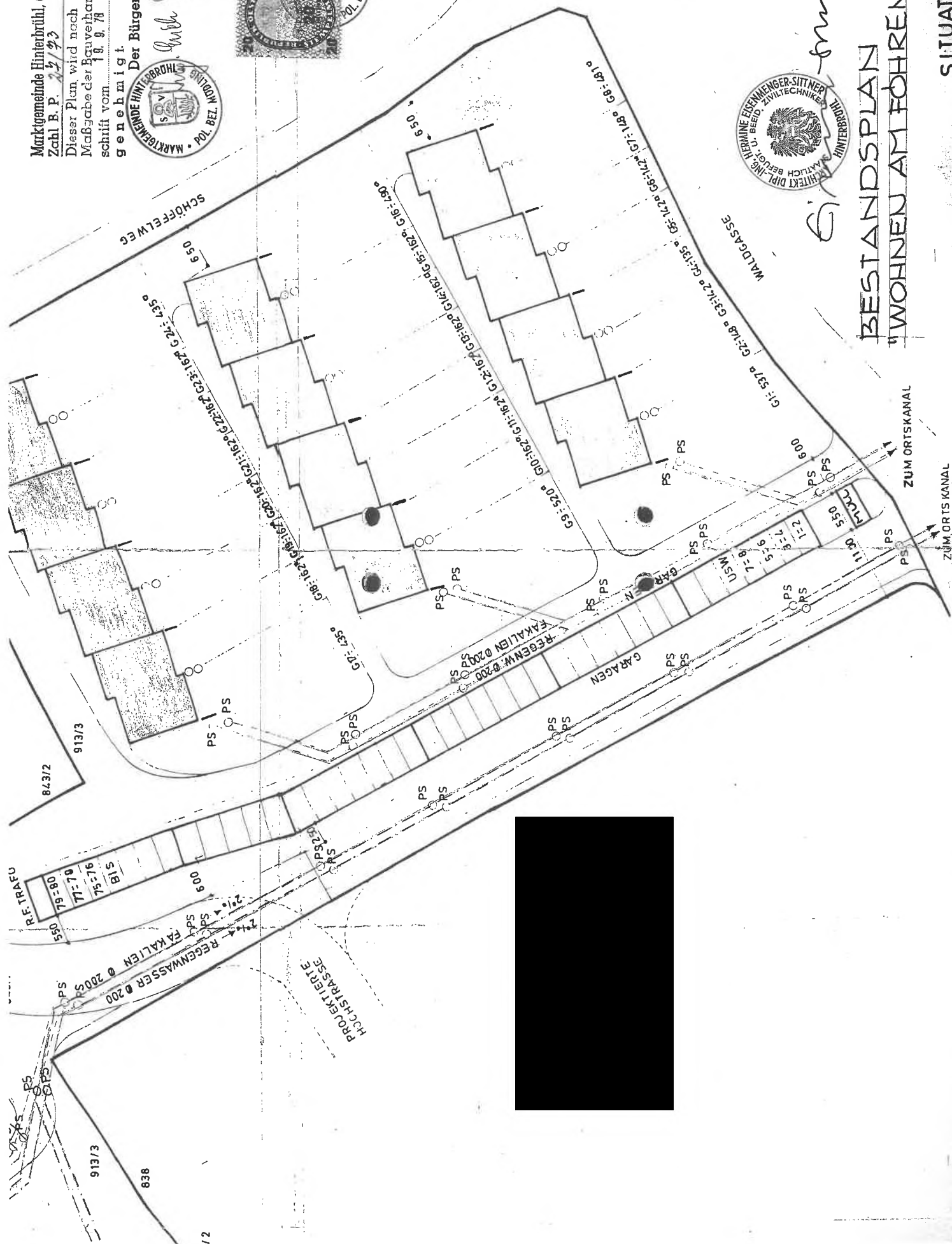
André Friedlberger



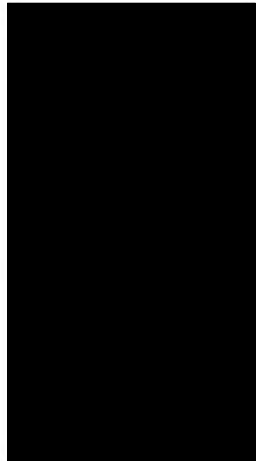
ON 14.2.80

BESTANDSPLAN "WOHNEN AM FÖHRENWALD"

SITUATION 1:500

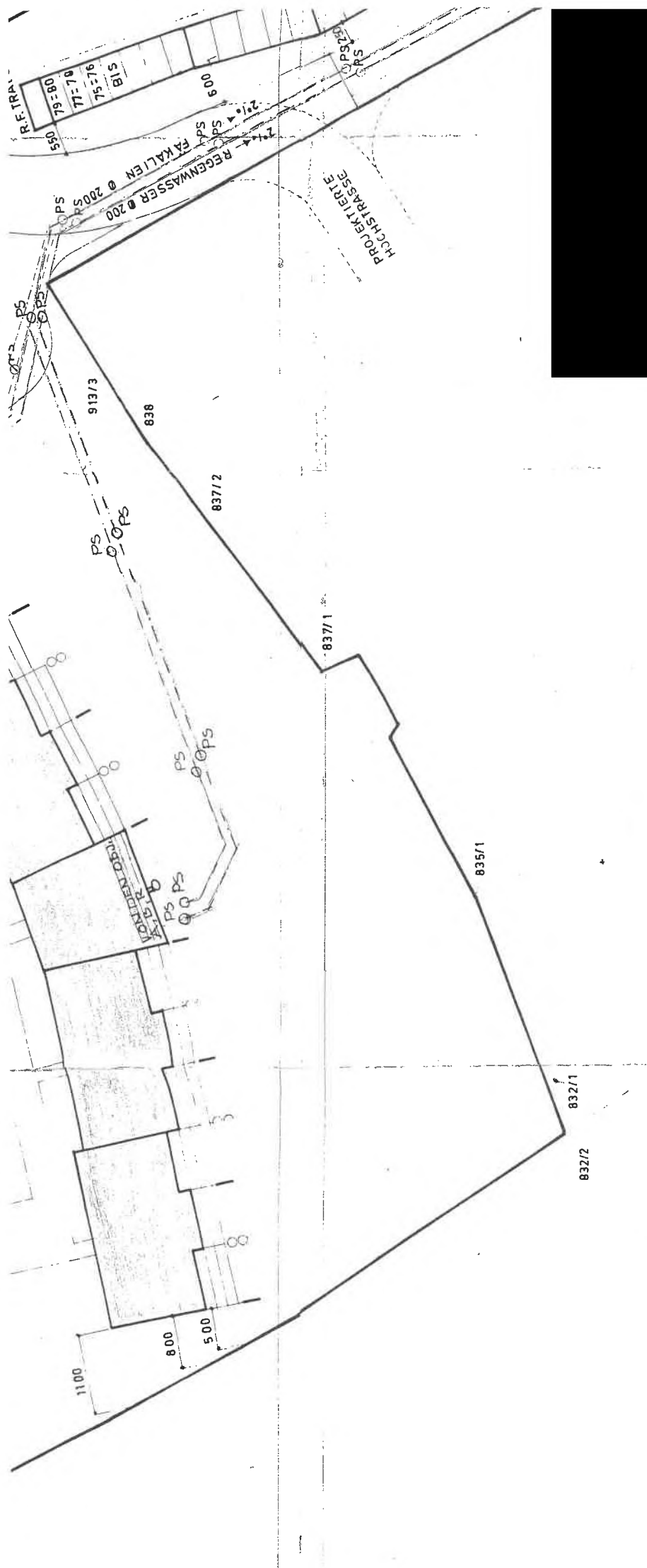


Stm





BESITZVERZEICHNIS: STAND: 01-10-12
 GRUNDSTÜCKSNR: BESITZER: ADRESSE:



Bestands- Pläne

11.2.1980

Marktgemeinde Hinterbrühl, am 11. FEB. 1980

Zahl B. P. 23/23

Dieser Plan wird nach

Maßgabe der Bauverhandlungs-

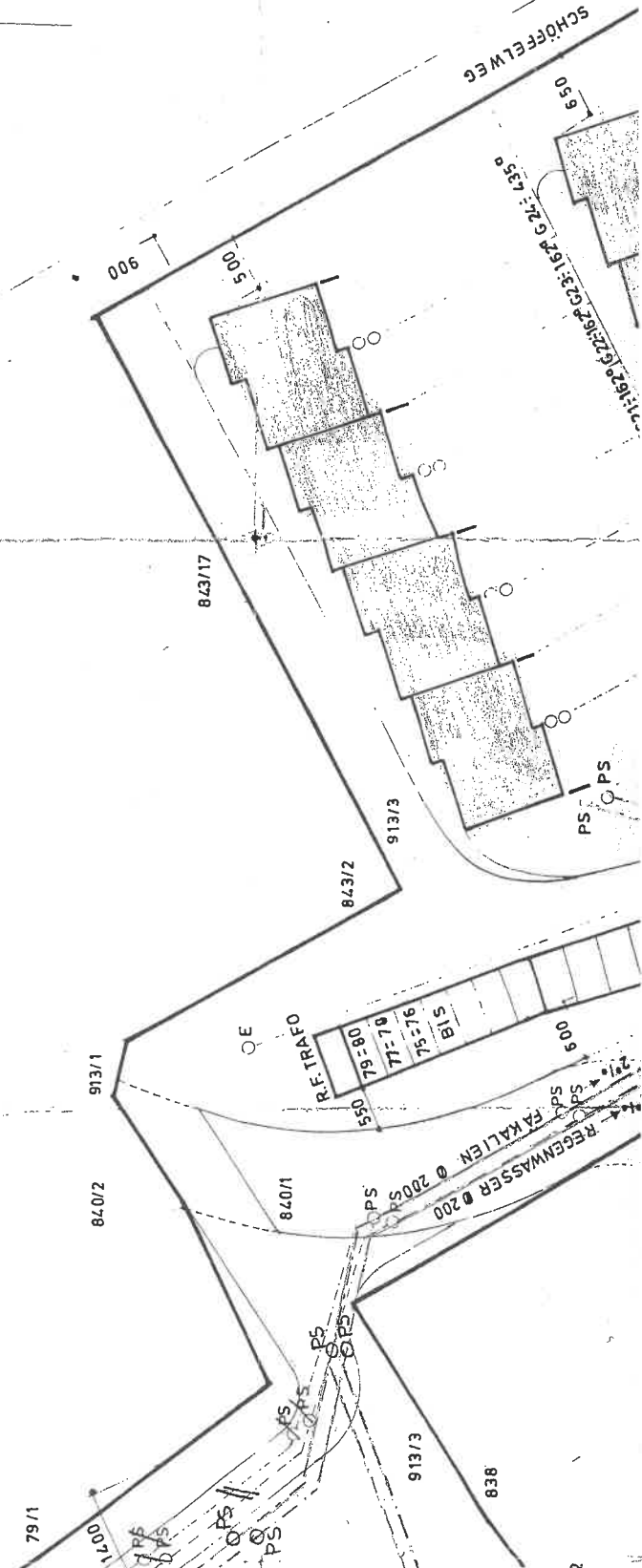
schrift vom 19. 8. 78

genehmigt

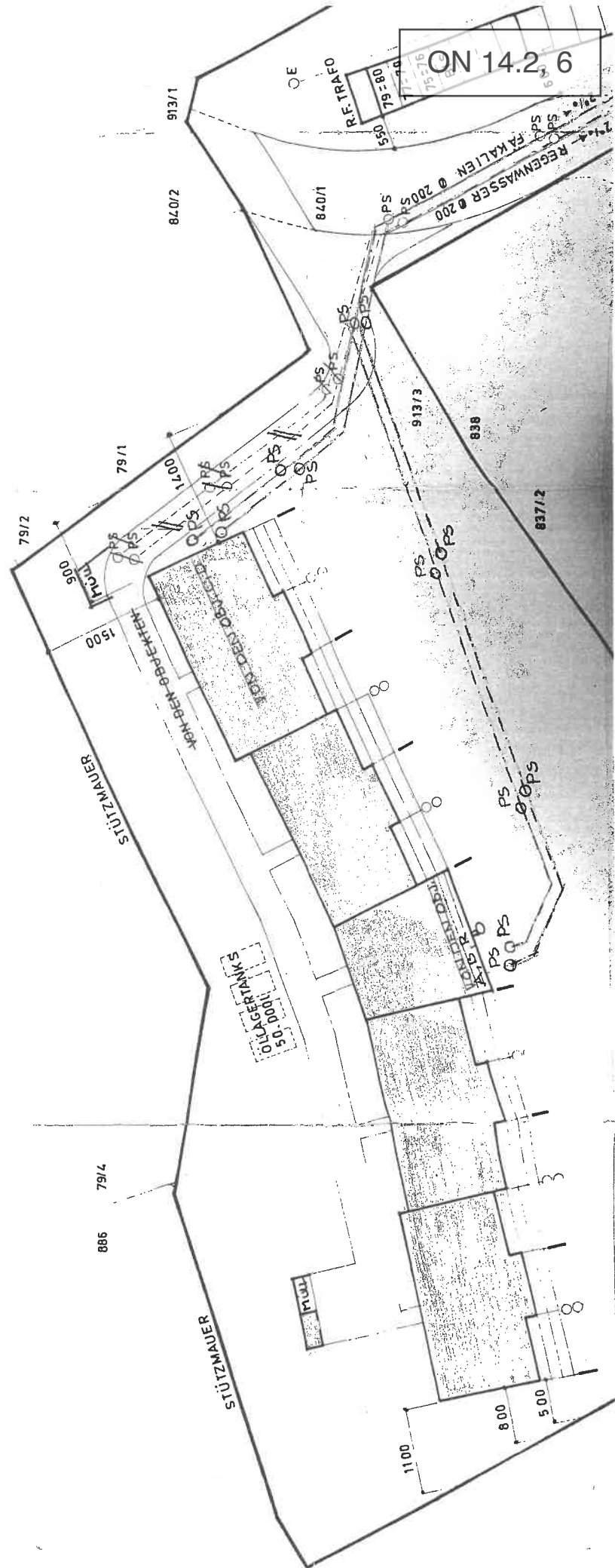
Der Bürgermeister:



W. H. Hinderberg



ON 14.2.6



ON 14.2, 7

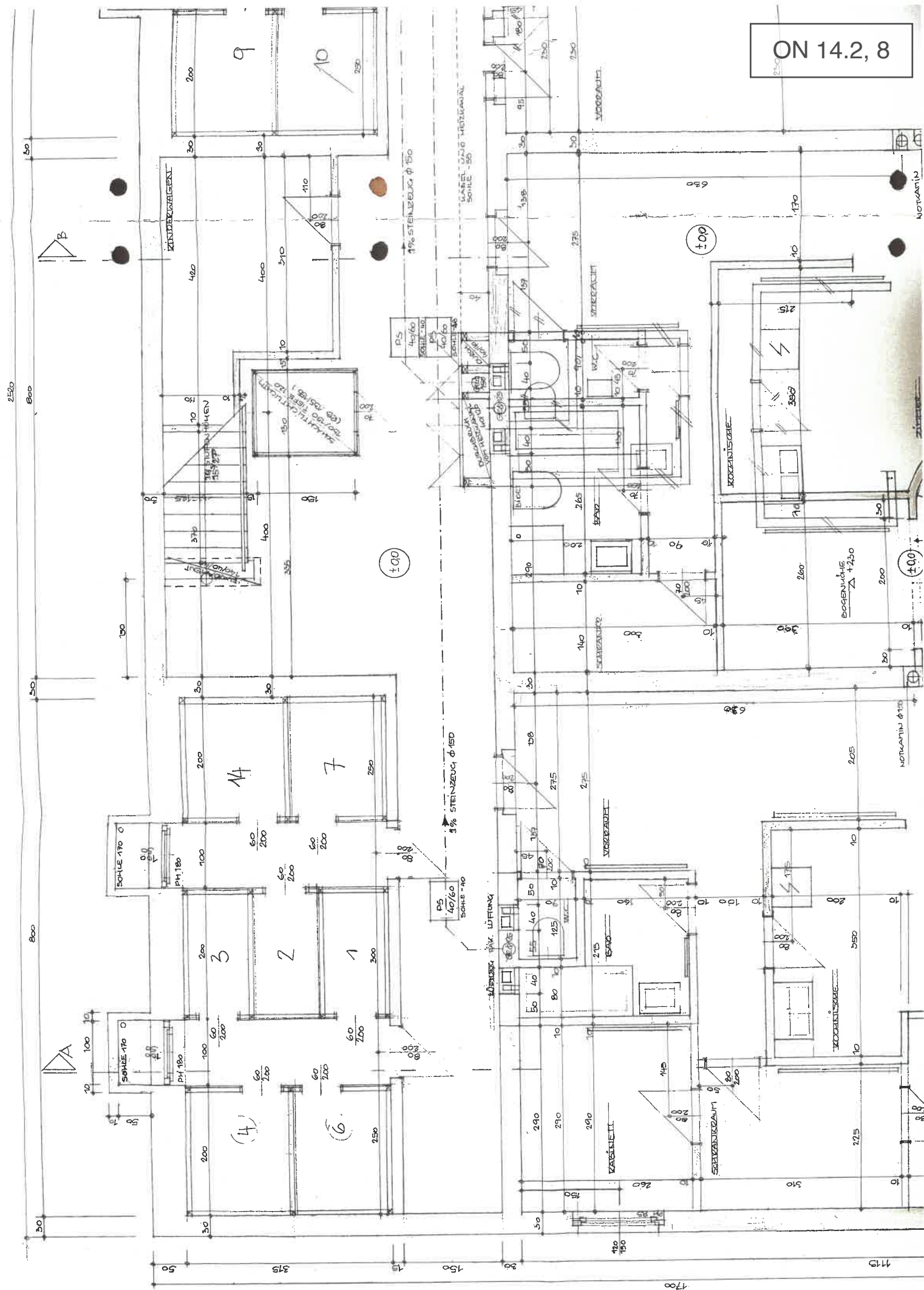
HOZSOMIÉBETÜR.

10

1

BOGENBUCH

NOTES IN PROGRESS



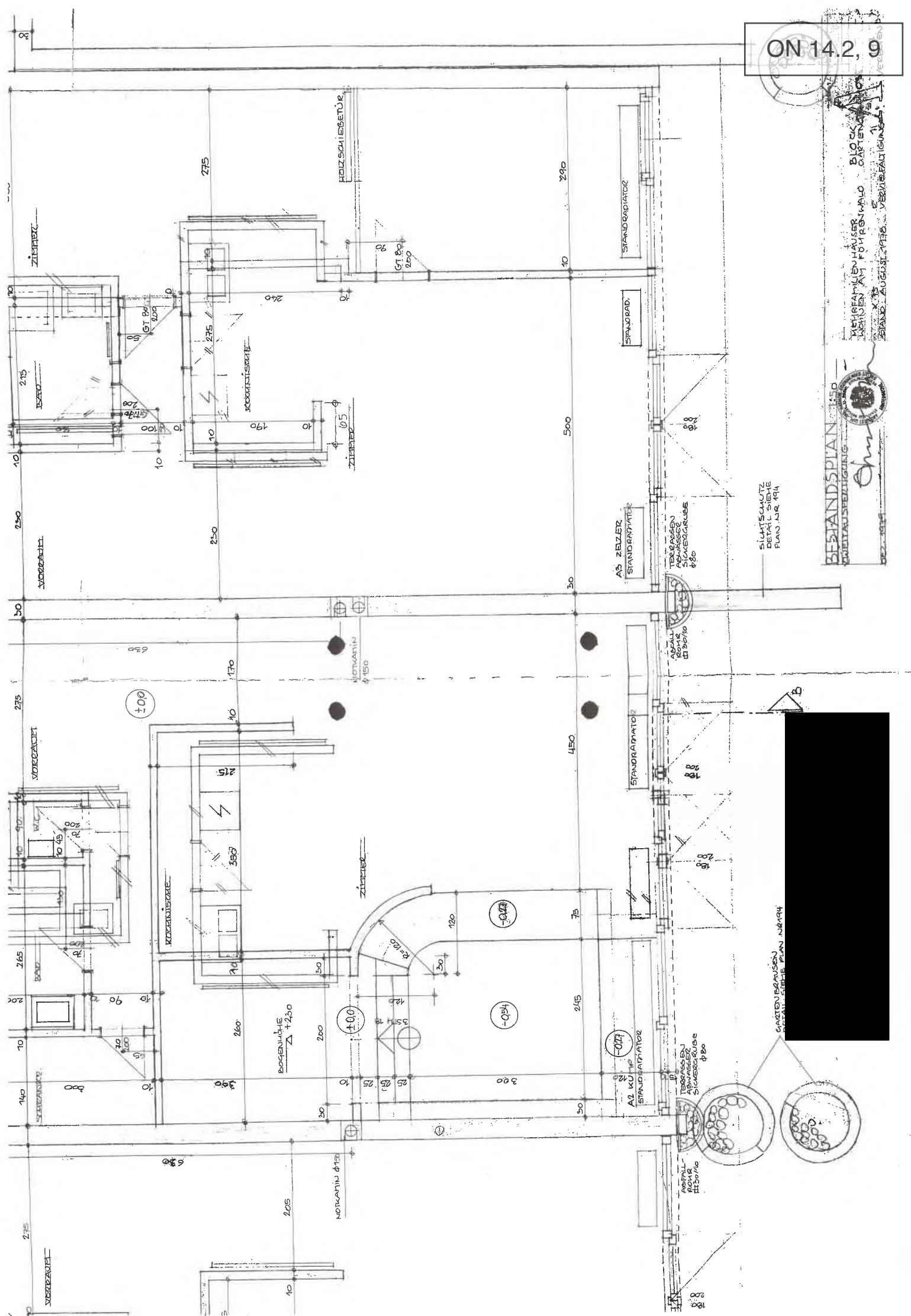
MEHRFAMILIENHAUSER
WOHNEN AM FORSTWALD

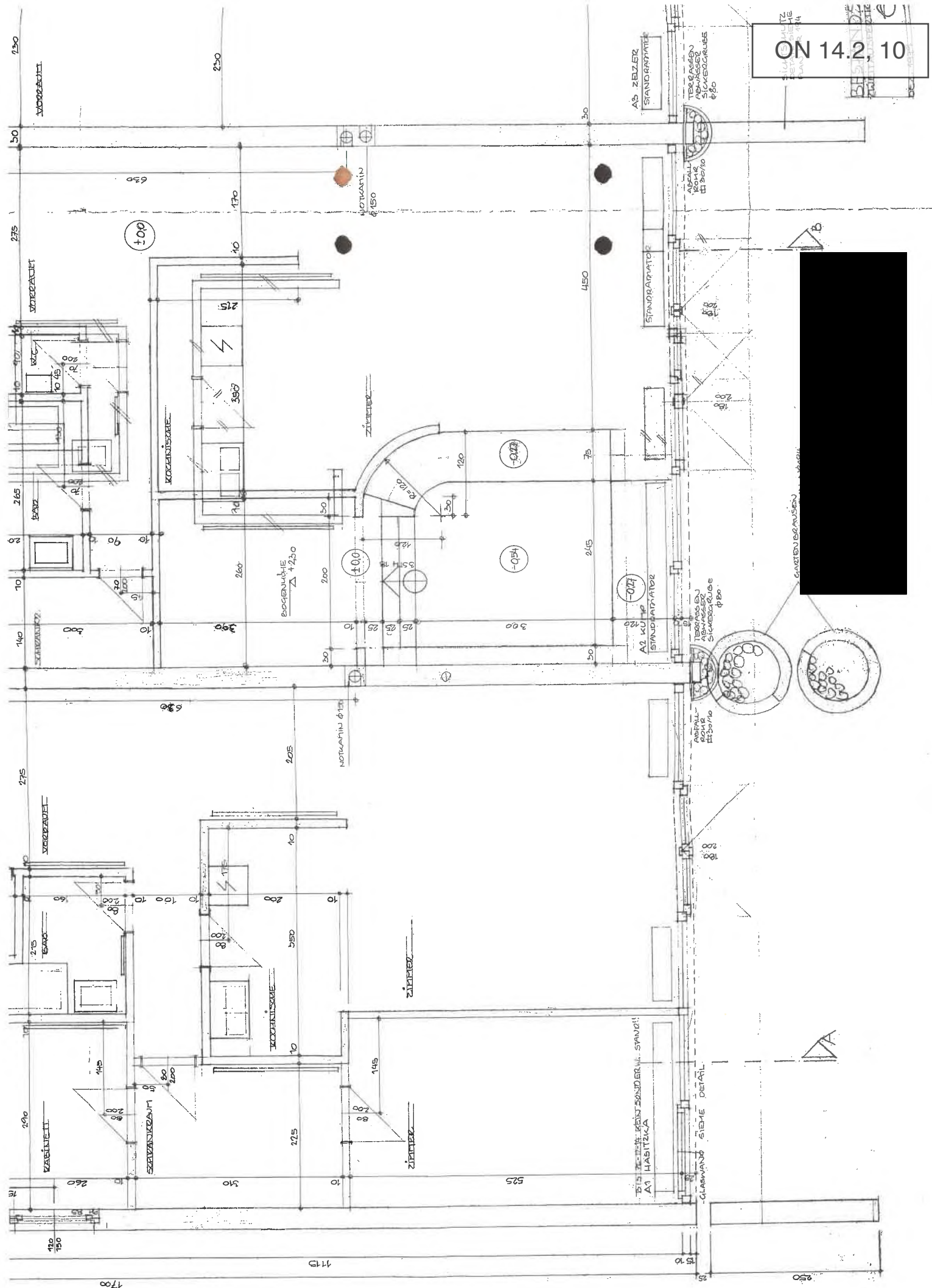
Product

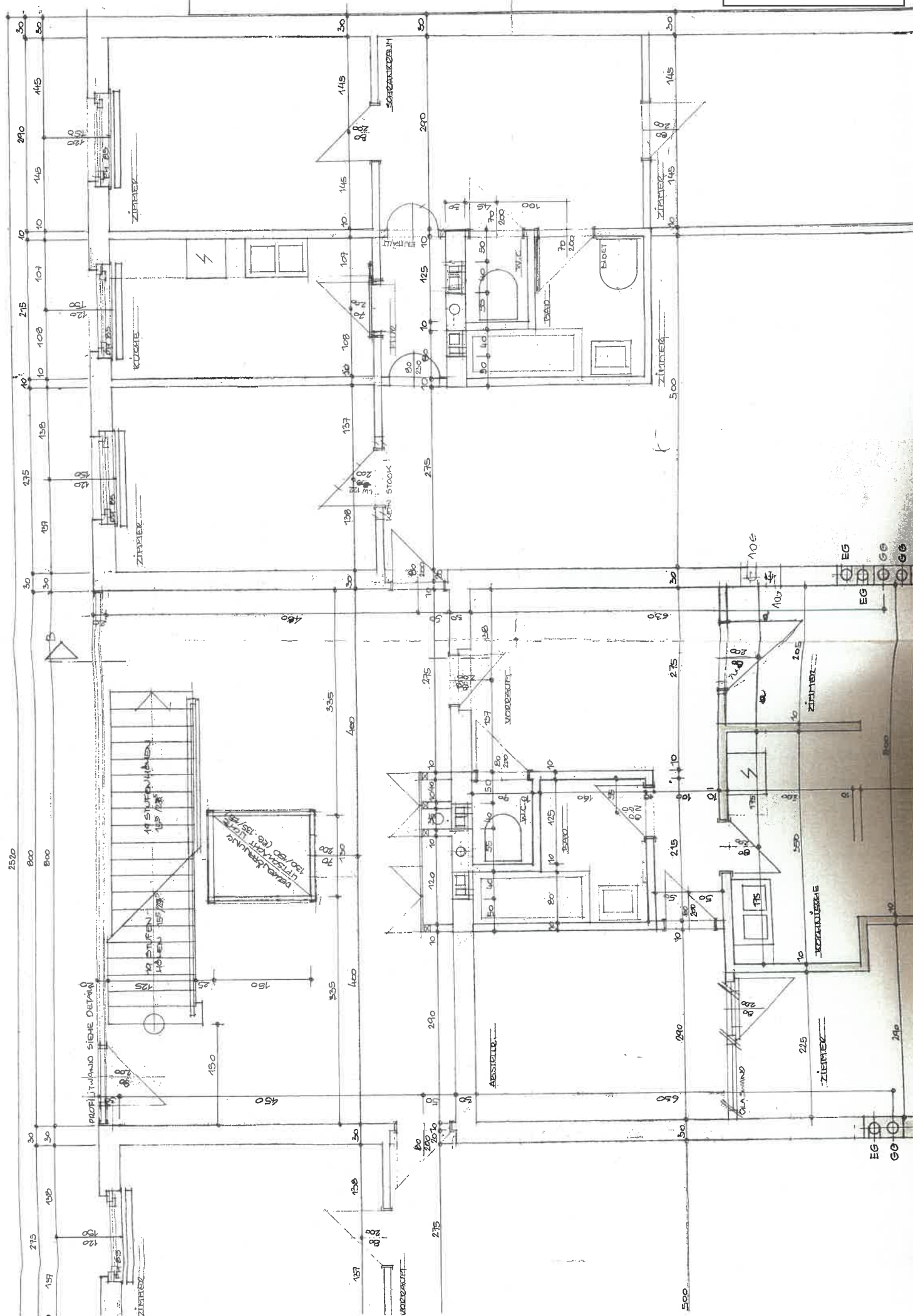
BESTANDSPLAN 1:50
GEHÄUFEVERMÄSSIG
1908

SICHTSCHUTZ
DETAIL SIEHE
PLAN NR 194

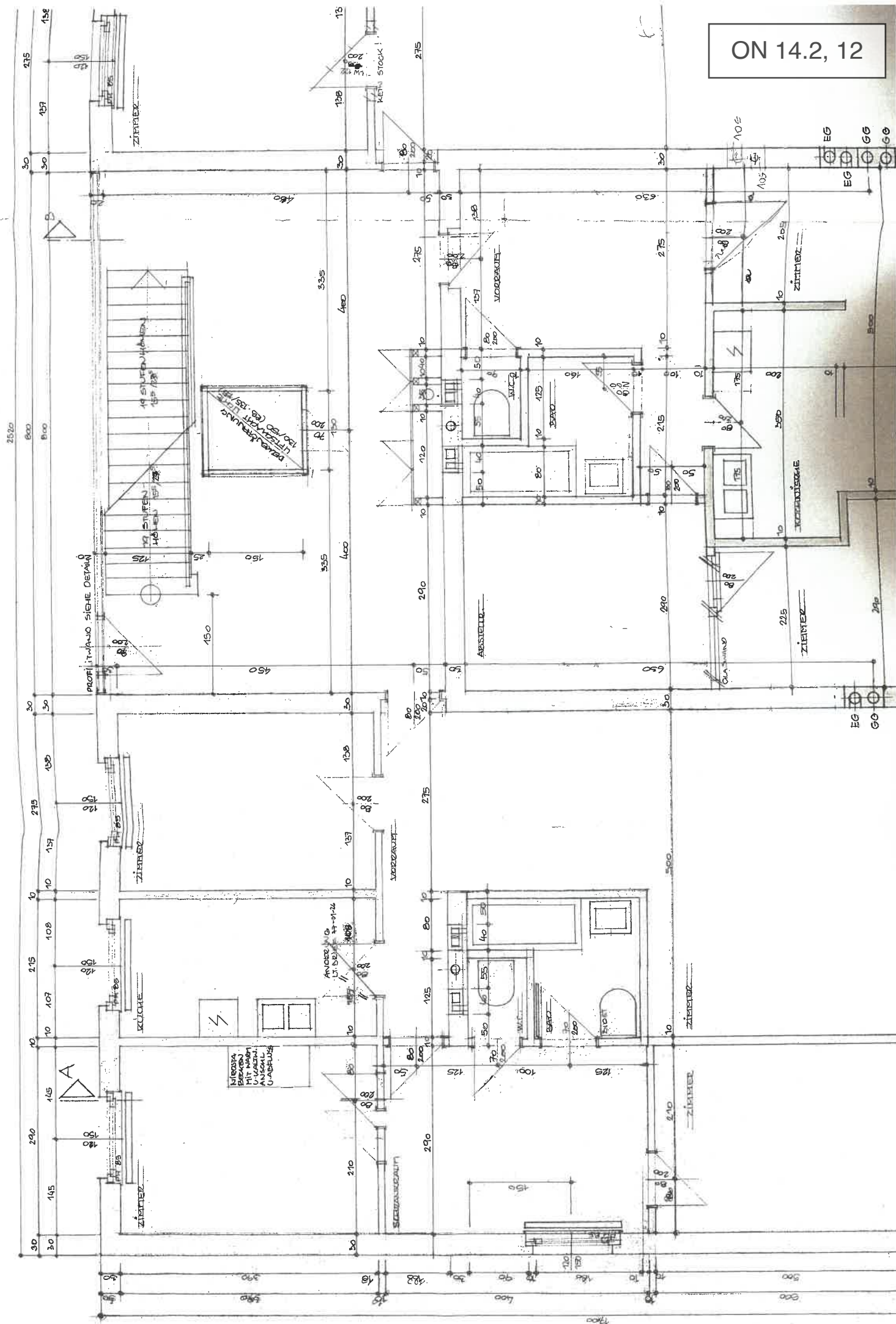
MARTIN BRAUSEN
STADT. SIEHE PLAN NR 194.



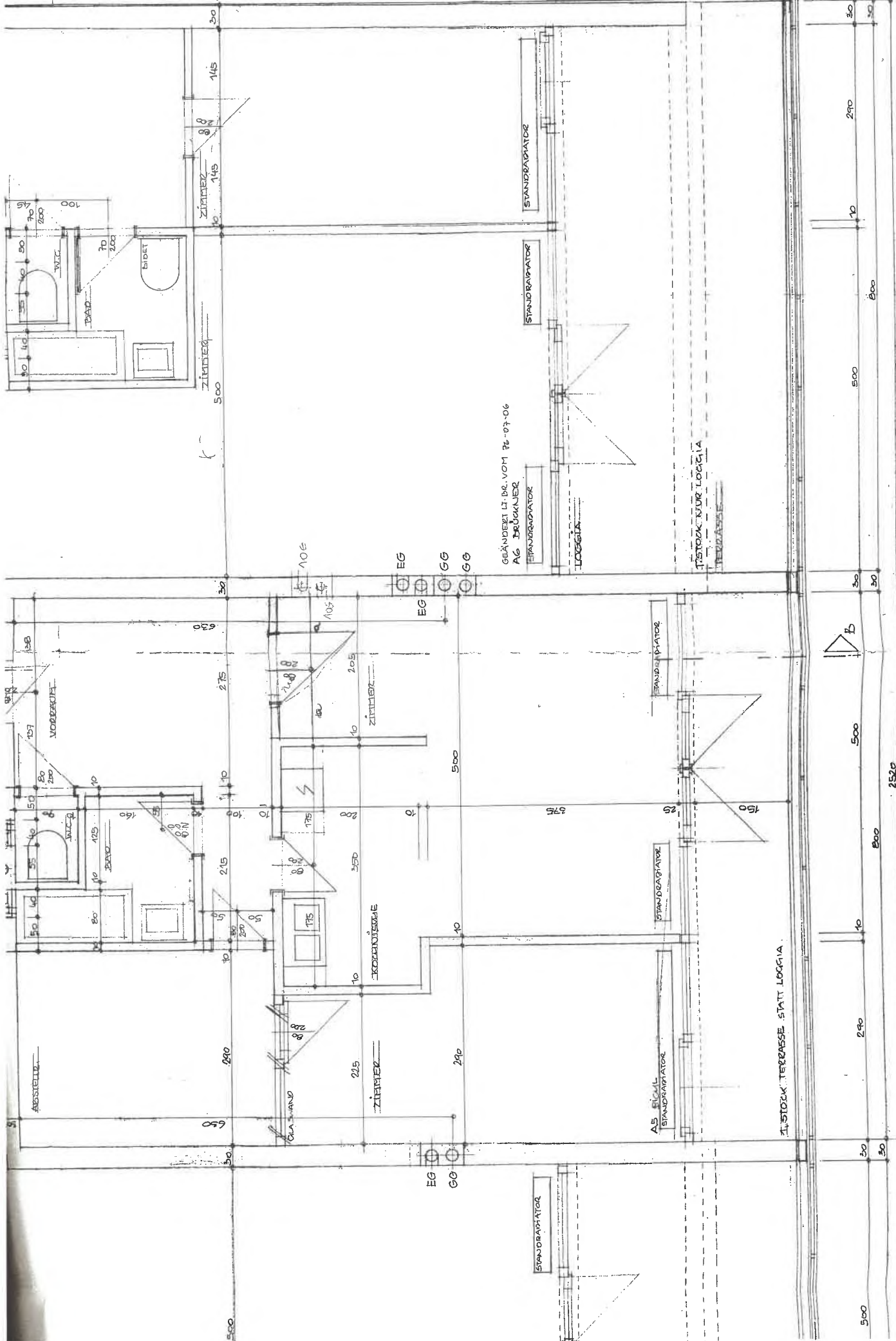




ON 14.2, 12



ON 14.2, 13

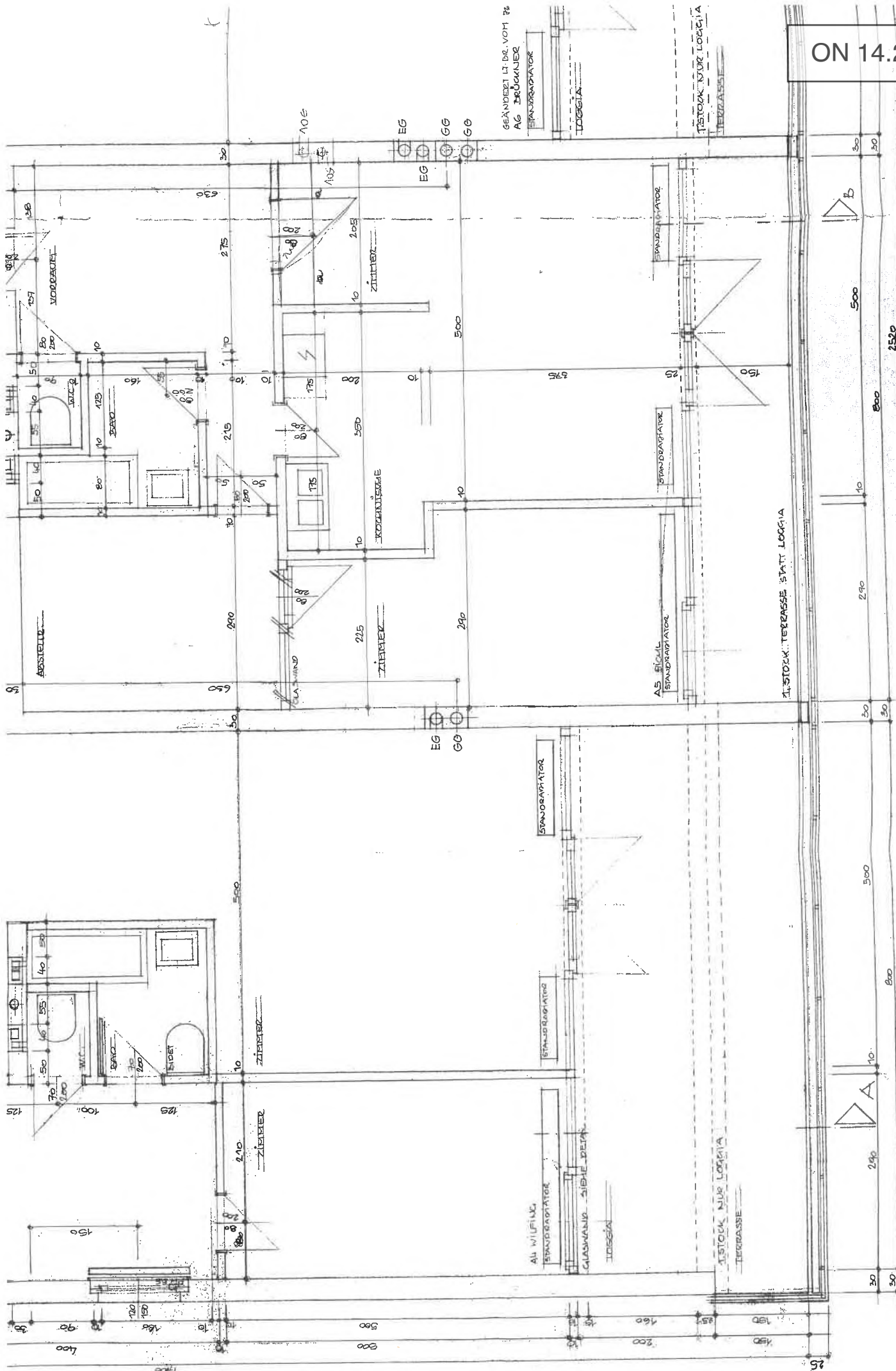


BESTANDSPLAN 1:50
ZWEITAUSSERGEGENÜBER
WOHNEN AM REGENWASSER
E.O.G. BLOCK E
STAND AUGUST 1978
VERBODEN
DEZ 1977



ON 14.2.14

BESANDPI
ZWEIT



Marktgemeinde Hinterbrühl
Pol. Bezirk Mödling
Bundesland Niederösterreich

Hinterbrühl, am 3. ON 14.2. 15

Zahl: BP 27/73

Betrifft: Bauvorhaben Hinter-
brühl, Waldgasse 20 und 22 -
untere Etage der Garagen;
Benutzungsbewilligung. ~~und~~
~~Hausnummerierung.~~

B e s c h e i d .

Auf Grund des Ansuchens vom 27.10.1978 und im Sinne des Ergebnisses
des am 14.11.1978 abgehaltenen Lokalaugenscheines (Endbeschau) wird
gemäß § 111 der Bauordnung für Niederösterreich, LGBI.Nr.8200-0,
die

BEWOHNUNGS- UND BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

für 40 Garagen - sämtliche in Untergeschoß des Garagentraktes,
errichtet auf ~~den~~ Parzellen Nr. 913/3, EZ. 902,
Kat.Gem. Hinterbrühl, erteilt. ~~verweigert nur unter der Voraussetz-~~
~~setzung erteilt, dass~~ Die Mitteilung der Baufirma Sittner GmbH. vom
3.12.1979 über die Behebung der am 14.11.1978 festgestellten Mängel
und d. Bestätigung der Mängelbehebung durch RA. Dr. Schueller werden zum Akt
die Ausführung dieser Vorschreibung(en) ist dem Gemeindeamt Hinterbrühl
bis längstens genommen. schriftlich bekanntzugeben. In diesem Falle
wird von einem neuerlichen Lokalaugenschein Abstand genommen.
Die Verhandlungsschrift über die Endbeschau liegt in beglaubigter
Abschrift diesem Bescheid bei und bildet einen wesentlichen Bestand-
teil desselben.
Die Baubewilligung wurde mit ha. Bescheid vom 22.6.1971 (6.6.1973) unter
Zahl BP 39/71 erteilt. ~~Das Bauobjekt erhält mit Rechtskraft dieses Be-~~
~~scheides die~~ Das Bauobjekt ist ein Bestandteil des Hauses mit der
Konskriptionsnummer 717-719 und 755.
Orientierungsnummer Hinterbrühl, Waldgasse 20 - 22
~~Ein Teil der Orientierungsnummer ist auf Kosten des Bauwerbers~~
~~entweder von~~ aus gut sichtbarer
~~Stelle anzubringen~~

Die Verfahrenskosten ~~betrugen~~ wurden mit Abgabenbescheid von 21.11.78
~~Verwaltungsabgabe~~ gesondert vorgeschrieben
~~Kommissionsgebühren~~
~~Sachverständigengebühren~~
~~Insgesamt~~
~~Der Betrag ist innerhalb von acht Tagen nach Bescheidrechtskraft mit-~~
~~tels des beiliegenden Erlagscheines einzuzahlen.~~

B e g r ü n d u n g :

Auf Grund des Ergebnisses der Endbeschau erfolgt die Erteilung der
Benutzungsbewilligung. Dies auch im Hinblick auf die erfolgte Meldung
und Bestätigung der Mängelbehebung.

Die Vorschreibung von Verfahrenskosten ist in der Gemeinde-Verwaltungs-
abgabenverordnung, in der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung und
im AVG 1950 begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung
schriftlich oder telegrafisch Berufung eingelegt werden. Eine all-
fällige Berufung ist beim Gemeindeamt Hinterbrühl einzubringen, hat
den angefochtenen Bescheid ~~gegen~~ zu bezeichnen und ist zu begründen.



Der Bürgermeister:

Ing. Karl Grindl

Dieser Bescheid ergeht an:

1.

unter Anschluß folgender Beilagen.
1 Abschrift der Niederschrift über die Endbeschau;

Postaufgabestempel

Herrn/Frau
Rechtsanwalt
Dr. Albert SCHUELER
Schwindgasse 3
1040 WIEN

Ich bestätige mit meiner eigenhändigen Unterschrift, daß ich diese Sendung heute erhalten habe.

17. Jan. 1980

19

am

RECHTSANWALT

DR. ALBERT SCHUELER

1040 WIEN, SCHWINDGASSE 3

VEL 65 03 04 PSK, KD, 119, 209
Martingemeinde Hinterbrühl

Rückschein

2371 Hinterbrühl, N. O.

Benützungsbew. Bescheid vom 3. 1. 1980.

GZ.: BP 27/73

Szitz, 1150 Wien

Bestell-Nr. 00500 Rückscheinbrief bei gewöhnlicher Zustellung

lichen Bauwerkes ist gemäß Vermessungs-
ständigen Vermessungsamt die Fertig-
legen und um die Eintragung derselben
zusuchen. Ein entsprechendes Antrags-
fertigt. liegt diesem Bescheid bei.

der Wohnbaustatistik, welches seiner-
unterlagen dem Bauerwerber übersendet
t dieses Bescheides auszufüllen und
ndeamt Hinterbrühl, Hauptstraße 66,

gestellt durch:

Beim ☐ 1/ ☐ 2. Zustellversuch am

Empfänger am Zustellort nicht angetroffen,
Ersatzzustellung nicht möglich, daher

Hinterlegungsanzeige

☐ am Zustellort zurückgelassen
☐ in den Briefkasten eingeworfen
☐ an der Eingangstür befestigt.

Beim Zustellversuch am

Annahme verweigert, daher

☐ Schriftstück am Zustellort zurückgelassen
☐ Empfänger von der Hinterlegung der
Sendung mündlich verständigt.

Schriftstück hinterlegt am

☐ bei diesem Postamt

☐ beim Postamt

Zutreffendes ankreuzen



Betrifft: Bauvorhaben Hinterbrühl, Waldgasse 22;

Benutzungsbewilligung und
Hausnumerierung.

B e s c h e i d .

Auf Grund des Ansuchens vom 17.7.1978 und im Sinne des Ergebnisses des am 19.9.1978 abgehaltenen Lokalaugenscheines (Endbeschau) wird gemäß § 111 der Bauordnung für Niederösterreich, LGBl.Nr.8200-0, die

BEWOHNUNGS- UND BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

für die Wohnhäuser A,B,C und D der Wohnhausanlage, mit Ausnahme des ~~Rekreati~~ Rekreati onszentrums, der Ölheizungsanlage und der Aufzugsanlagen, errichtet auf ~~der~~ Parzelle Nr. 913/3, EZ. 902,

Kat.Gem. Hinterbrühl, erteilt. ~~Waldgasse 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000~~ Für das Rekreati-
onszentrum, die Ölheizungsanlage
und die Aufzugsanlagen kann die Benutzungsbewilligung erst nach Behebung
der am 19.9.1978 festgestellten Mängel erteilt werden.

Die Ausführung dieser Vorschreibung(en) ist dem Gemeindeamt Hinterbrühl
~~schriftlich~~ schriftlich bekanntzugeben. In diesem Falle
wird von einem neuerlichen Lokalaugenschein Abstand genommen.
Die Verhandlungsschrift über die Endbeschau liegt in beglaubigter
Abschrift diesem Bescheid bei und bildet einen wesentlichen Bestand-
teil desselben.

Die Baubewilligung wurde mit ha. Bescheid vom 22.6.1971 unter
Zahl BP 39/71 erteilt. Das Bauobjekt erhält mit Rechtskraft dieses Be-
scheides die ~~Konskriptionsnummer 755~~
Konskriptionsnummer 755,
Orientierungsnummer Hinterbrühl, Waldgasse 22 (Tür-Nummern 1 bis 56).
Eine Tafel mit der Orientierungsnummer ist auf Kosten des Bauwerbers
an einer von der Waldgasse aus gut sichtbaren
Stelle anzubringen.

Die Verfahrenskosten ~~betragen~~ wurden mit Abgabenbescheid vom 29.9.1978
vorgeschrieben.

Verwaltungsabgabe	S	1189,00
Kommissionsgebühren	S	100,00
Sachverständigengebühren	S	100,00
insgesamt	S	1389,00

~~Der Bescheid ist binnen 14 Tagen nach Zustellung schriftlich mit
Angabe der Gründe bei der Gemeindeverwaltung zu beantragen.~~

B e g r ü n d u n g :

Auf Grund des Ergebnisses der Endbeschau erfolgt die Erteilung der
Benutzungsbewilligung. Für d.Rekreati onszentrum, d.Ölheizungsanlage und
die Aufzüge wurde eine Mängelbehebung nicht mitgeteilt bzw.Atteste nicht
zur Ganze vorgelegt, weshalb hierfür die Benutzungsbew.nicht erteilt wird.
Die Vorschreibung von Verfahrenskosten ist in der Gemeinde-Verwaltungs-
abgabenverordnung, in der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung und
im AVG 1950 begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung
schriftlich oder telegrafisch Berufung eingelegt werden. Eine all-
fällige Berufung ist beim Gemeindeamt Hinterbrühl einzubringen, hat
den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und ist zu begründen.

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]

Hinterbrühl, am 27.6.1977
Zahl: BP 27/73 ON 14.2, 18

B e s c h e i d .

BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

Die Verfahrenskosten betragen:

Per. K17.
7/67.1077

B e g r ü n d u n g :

Rechtsmittelbelehrung:

Der Bürgermeister:

Imp. Rich Grindeliger



Zahl: BP 27/73 ON 14.2, 19

Ing. Andr. Grindelov

* Bestandspläne
vorgelegt im Sept. 1978

Dieser Bescheid ergeht an:

unter Anschluß folgender Beilagen:

- 1 Abschrift der Niederschrift über die Endbeschau;
- 1 Erlagschein;

-
- 2. das Finanzamt Mödling, Kloostergasse 4/II, 2340 Mödling;
 - 3. das Bezirksgericht Mödling, Elisabethstraße 2, Grundbuch Hinterbrühl; ~~Grundbuch der K&K Gemeinde Weissenebach bei Mödling~~
~~Grundbuch der K&K Gemeinde Spachbach~~
 - 4. Akt. BP 27/73.
 - 5. ---

Hinweise:

- a) Der Eigentümer des gegenständlichen Bauwerkes ist gemäß Vermessungsgesetz verpflichtet, dem zuständigen Vermessungsamt die Fertigstellung des Objektes anzuzeigen und um die Eintragung desselben in die Grundkatastermappe anzusuchen. Ein entsprechendes Antragsformular ~~wurde bereits beigelegt~~ liegt diesem Bescheid bei.
- b) Das Zählblatt D.(orangerot) der Wohnbaustatistik, welches seinerzeit mit den Baubewilligungsunterlagen dem Bauwerber übersendet wurde, ist sofort nach Erhalt dieses Bescheides auszufüllen und sodann umgehend an das Gemeindeamt Hinterbrühl, Hauptstraße 66, zurückzuschicken. (Garnituren 1 und 2).

MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL

BEZIRK MODLING

Hinterbrühl, am 6. Juni 1973

Zahl: BP 27/73

Betr.: Liegenschaft EZ. 902, Kat.Gem. Hinterbrühl; Fristerstreckung für den Baubeginn und Kenntnissnahme einer geringfügigen Projektsänderung hinsichtlich des Garagentraktes.

B e s c h e i d .

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hinterbrühl vom 22.6.1971, Zahl BP 39/71, wurde Herrn Dir. Ernst Schubert in 1010 Wien, Spiegelgasse 21, gemäß § 92, Abs.1, Ziffer 1, der Bauordnung für Niederösterreich die Bewilligung zum Neubau von 24 Reihenhäusern, vier Mehrfamilienhäusern, 40 Garagen, 40 Autoabstellplätzen sowie zur Errichtung eines Schmutzwasser- und eines Regenwasserkanales auf den Grundstücken der Liegenschaften EZZ. 902 und 1159, je Kat.Gem.Hinterbrühl, Waldgasse, erteilt. Mit den Bescheiden des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hinterbrühl vom 9.9.1971, Zahl BP 39/71-1, vom 10.2.72, Zahl BP 39/71-2, und vom 23.8.1972, Zahl BP 39/71-3, wurde jeweils die Bewilligung für eine geringfügige Abänderung des mit dem Erstbescheid bewilligten Bauvorhabens genehmigt, weil damit Rechte der Anrainer nicht verletzt worden sind.

Da die Baubewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben mangels Baubeginns innerhalb von zwei Jahren ab Bescheidekraft am 15.7.1973 abläuft, wurde vom Liegenschafts-Rechtsnachfolger, der prot.Firma "Thermobau, Ernst Schubert & Co, Ges.m.b.H., 1010 Wien, Spiegelgasse 21" vertreten durch Herrn RA.Dr.Albert Schueller, 1040 Wien, Schwindgasse Nr. 3, zeitgerecht der Antrag auf Verlängerung der Frist für den Baubeginn um zwei Jahre bei der Marktgemeinde Hinterbrühl eingebracht. Gleichzeitig wurde ersucht, den Garagentrakt dieses Bauvorhabens im Sinne des Auswechslungsplanes Nr. 179 E vom Mai 1973, Planverfasser Architekt Dipl.Ing.Hermine Eisenmenger, Hinterbrühl, gegenüber dem ursprünglich genehmigten Bauvorhaben geringfügig zu ändern, so daß das Bauwerk einen Abstand von rund 5,5 m zur künftigen Hochstraße erhält.

Über die beiden Ansuchen entscheidet der Bürgermeister als Baubehörde I.Instanz wie folgt:

S p r u c h .

- I. Gemäß § 103, Absatz (5), der Bauordnung für Niederösterreich, LGBL. Nr.166/1969, wird die Frist für den Beginn der Ausführung des mit ha. Bescheid vom 22.6.1971, Zahl BP 39/71, und den im ersten Absatz dieses Bescheides genannten weiteren Bescheiden bewilligten Bauvorhabens auf dem nunmehr allein bestehenden Grundstück Nr. 913/3, EZ. 902, Kat.Gem.Hinterbrühl, um zwei Jahre, das ist bis 15.7.1975, verlängert.
- II. Gemäß § 94, Absatz (1), der Bauordnung für Niederösterreich, LGBL.Nr. 166/1969, wird zur Kenntnis genommen, daß der Garagentrakt des unter I genannten Bauvorhabens im Bereich der zukünftigen Hochstraße im Sinne des Auswechslungsplanes Nr. 179 E vom Mai 1973, verfaßt von Architekt Dipl.Ing.Hermine Eisenmenger, Hinterbrühl, geringfügig in seiner Lage verändert wird.
- III. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung, LGBL.Nr.96/1970, ist

laut Tarifpost 35 b für die Verlängerung der Frist zum Baubeginn eine Verwaltungsabgabe von	S 11.189.--
laut Tarifpost 36 für die Kenntnissnahme der Garagentraktänderung eine Verwaltungsabgabe von	S 60.--
zusammen	S 11.249.--

innerhalb von acht Tagen nach Bescheidekraft mittels beiliegende

B e g r ü n d u n g :

Zu I. Die Frist für den Beginn der Ausführung des Bauvorhabens wurde bis 15.7.1975 verlängert, weil der Rechtsnachfolger des Bewilligungswerbers glaubhaft machen konnte, daß die Baubeginnsverzögerung nicht aus seinen Verschulden eingetreten ist. (Wohnbauförderungsmittel wurden noch nicht zugeteilt). Überdies wurde seit dem Inkrafttreten der Baubewilligung vom 22.6.1971 der Flächenwidmungsplan von Hinterbrühl nicht abgeändert. Somit ist ein Rechtsanspruch für die Verlängerung der Baubeginnsfrist gemäß § 103 (5) der Bauordnung für NÖ gegeben.

Zu II. Eine Begründung kann gemäß § 58 (2) AVG 1950 entfallen, weil dem Antrag vollinhaltlich stattgegeben wurde. Anrainerinteressen wurden hierdurch nicht verletzt.

Zu III. Die Verschreibung der Verwaltungsabgaben ist in Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl.Nr. 96/1970, begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen - gegen die Zahlungsvorschreibung innerhalb eines Monats - ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch Berufung eingelegt werden. Eine allfällige Berufung ist an den Gemeinderat von Hinterbrühl zu richten, beim Gemeindeamt einzubringen. hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und ist eingehend zu begründen.

Erght an

12. die Wr. Stadtwerke, E-Werke, Abt. D/4, Mariannengasse 4, 1095 Wien;
13. das Finanzamt Mödling, Pfarrgasse 7, 2340 Mödling;
14. Akt.

- 1 Auswechslungsplan, 2fach;
1 Erlagechein.



Der Bürgermeister :

Kronmüller

23. August 1972

Zahl: BP 39/71-3

Betr.: Thermobau Ges.m.b.H., Wien;
Errichtung einer Wohnhausanlage mit
Garagen in Hinterbrühl, Waldgasse.
Genehmigung des 3. Auswechelungsplanes.

THERMOBAU
3 PLANÄNDERUNG

B e s c h e i d .

In abermaliger Abänderung des hierantlichen Baubewilligungsbescheides vom 22. Juni 1971, Zahl BP 39/71, wird gemäß § 94 der Bauordnung für Niederösterreich zur Kenntnis genommen, daß

1. in den Mehrfamilienhäusern die vorgesehene Waschküche in zwei Räume unter das Stiegenhaus verlegt und am bisherigen Standort der Waschküche ein Schuterraum ausgebildet wird;
2. in allen Wohnungen der Mehrfamilienhäuser zwischen den Baugruppen und den Aufenthaltsräumen Kasten Trennwände hergestellt werden;
3. in den Mehrfamilienhäusern zusätzliche Kothäuser gebaut werden;
4. in den Reihenhäusern die Schuterräume auf Kosten der Wirtschaftsräume vergrößert werden.

Für diese Änderungen sind die Auswechelungspläne von Juni 1972, Plannummern 141E, 144E und 145E, alle verfaßt von Architekt Dipl.-Ing. Hermann Eisenmenger, Hinterbrühl, maßgeblich.

Die Lage ^{des} gesamten, in Rede stehenden Bauvorhabens auf der Liegenschaft 22 902, Kat. Gen. Hinterbrühl, wird durch die abermalige Planänderung nicht berührt und Rechte der Nachbarn nicht verletzt.

Gemäß Tarifpost 36 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1970 ist für die Kenntnisnahme der abermaligen Projektänderung eine Verwaltungsabgabe von 3 00.- mittels beiliegenden Erlagecheines innerhalb von acht Tagen nach Bescheidekraft einzusahlen.

berührt mit Kontrovergenz
Nr. 111e/7 v. 6.8.1972

B e g r ü n d u n g :

Eine Begründung kann gemäß § 58 (2) VO 1950 entfallen, da dem Antrag des Bauwerbers vollinhaltlich Rechnung getragen wurde.

Rechtsmittelbelehrung :

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, schriftlich oder telegrafisch Berufung eingelegt werden. Eine allfällige Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und ist eingehend zu begründen. Sie ist an den Gemeinderat von Hinterbrühl zu richten und beim Gemeindevorstand einzubringen.

1 Erlagechein:3 Auswechelungspläne, je 2fach.

Der Bürgermeister :

Erreicht an



10.2.1972

Zahl: BP 39/71-2

Betr.: Thermobau Ges.m.b.H., Wien;
 Errichtung einer Wohnhausanlage mit
 Garagen in Hinterbrühl, Waldgasse.
 Genehmigung des 2. Auswechslungsplanes.

THERMOBAU
 2. PLANÄNDERUNG

B e s c h e i d .

In neuerlicher Abänderung des hieramtlichen Baubewilligungsbescheides vom 22. Juni 1971, Zahl BP 39/71, wird gemäß § 94 der Bauordnung für Niederösterreich zur Kenntnis genommen, daß die Loggien im Erdgeschoß der Reihenhäuser und im Gartengeschoß der Mehrfamilienhäuser dem umbauten Raum der jeweiligen Wohnungen zugeschlagen werden. Hierfür sind die Auswechslungspläne vom Jenner 1972, Plan-Nummern 141E und 144E, beide verfaßt von Architekt Dipl.Ing. Hermine Eisenmenger, Hinterbrühl, maßgeblich.

Die Lage des gesamten Bauvorhabens, das auf der Liegenschaft BZ. 902 (laut Baubewilligungsbescheid - vor der grundbücherlichen Änderung - BZ 902, 1158 und 1159), Kat.Gem.Hinterbrühl, errichtet werden soll, wird durch die neuerliche Planänderung nicht berührt und Rechte der Anrainer nicht verletzt.

Gemäß Tarifpost 36 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1970 ist für die Kenntnisaufnahme der neuerlichen Projektänderung eine Verwaltungsabgabe von S 60.-- mittels beiliegenden Erlagscheines innerhalb von acht Tagen nach Bescheidsrechtskraft einzuzahlen.

Def. mit RA 28/KK
 vom 24.2.1972

B e g r ü n d u n g :

Eine Begründung kann gemäß § 58 (2) AVG 1950 entfallen, da dem Antrag des Bauwerbers vollinhaltlich Rechnung getragen wurde.

Rechtsmittelbelehrung :

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, von Tage der Zustellung an gerechnet, Berufung eingelegt werden. Eine allfällige Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und ist eingehend zu begründen. Berufungen können schriftlich oder telegrafisch bei der den Bescheid erlassenden Behörde eingebracht werden.

1. Erlagschein.

Der Regierungskommissär :



[Handwritten signature]

Erreicht an

Marktgemeinde Hinterbrühl

9. Sept. 1971

Zahl: BP 39/71-1

Betr.: Genehmigung von Auswechslungsplänen für die Errichtung einer Wohnhausanlage und Autogaragen auf den Liegenschaften EZZ. 902, 1158 und 1159, je Kat.Gem.Hinterbrühl.

THERMOBAU
1. PLANÄNDERUNG

B e s c h e i d .

In teilweiser Abänderung des hieramtlichen Baubewilligungsbescheides vom 22. Juni 1971, Zahl BP 39/71, wird gemäß § 92 Abs.1 Ziffer 1 der Bauordnung für Niederösterreich die Genehmigung erteilt, 24 Reihenhäuser, 4 Mehrfamilienhäuser und den Garagenblock im Sinne der Auswechslungspläne vom Juni 1971, Plan-Nr. 141 E, 143 E, 144 E, 145 E und 146 E, verfaßt von Architekt Dipl.Ing.Hermine Eisenmenger, Hinterbrühl, auszuführen. Die Lage des gesamten Bauvorhabens, das auf den Liegenschaften EZZ 902, 1158 und 1159 der Kat.Gem.Hinterbrühl errichtet werden soll, wird durch die Planänderung nicht berührt.

B e g r ü n d u n g :

Eine Begründung kann gemäß § 58 (2) AVG 1950 entfallen, da dem Antrag des Bauwerbers vollinhaltlich Rechnung getragen wurde.

Rechtsmittelbelehrung :

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, Berufung eingelegt werden. Eine allfällige Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und ist eingehend zu begründen. Berufungen können schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden und sind an den Gemeinderat von Hinterbrühl zu richten.



Der Bürgermeister :

Ergeht an



Marktgemeinde Hinterbrühl
Polit. Bezirk Mödling
Bundesland Niederösterreich

am 22. Juni 1971

AZ.: BP 39/71

Betr.: Baubehördliche Bewilligung.

Herrn

B E S C H E I D

I.

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 9. Juni 1971 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 17. Juni 1971 gemäß § 92, Abs. 1, Ziffer 1, der Bauordnung für Niederösterreich die

B e w i l l i g u n g

am Neubau von 24 Reihenhäusern, vier Mehrfamilienhäusern, 40 unterirdischen Autogaragen und 40 Autoabstellplätzen sowie zur Errichtung von Schmutzwasser- und Regenwasserhauskanälen für die gesamte Anlage auf den den Grundstücken in Hinterbrühl, Waldgasse, gegenüber den Häusern Nr. 17 und 19, Parzellen Nr. 840/1, 843/1, 843/4, 843/5, 843/6, 843/7, 843/8, 843/9, 843/10, 843/11, 843/12, 843/13, 843/14, 843/16, 880/2, 880/3, 880/4, 880/5, 880/6, 880/7, 880/8, 880/9 und 880/10, je EZ. 902; weiters auf den Parzellen Nr. 843/15 und 913/3, je EZ. 1159, und auf Parzelle Nr. 843/3, EZ. 1158, alle Kat. Gem. Hinterbrühl.

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung, der Baubeschreibung und der mit der Bezugsklausel versehenen Planunterlagen zu erfolgen. Die in der Niederschrift angeführten Auflagen sind einzuhalten.

II.

Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 23.208,30 binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Erlagschein zu entrichten.

bez. m. KA 6 v. P. 7. 1971

III.

Der Anrainer, die Allgemeine VersicherungsAG "Der Anker", wird mit seinen privatrechtlichen Einwendungen, die vorgesehene fünfgeschoßige Verbauung (Mehrfamilienhäuser) wäre unzulässig, weil es sich beim Besitz der VersicherungsAG um angeschnitteten Grund handelt, gemäß § 99 Absatz 4 der NÖ Bauordnung auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

B e g r ü n d u n g

Zu I. Das Bauvorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Gemeinderatsbeschuß vom 22. Dezember 1970, Punkt 7 der TO. in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, erteilt werden.

Bitte wenden !

Zu II. Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

- A. VERWALTUNGSABGABE gemäß Tarifpost B/V/26 der n.ö.Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung bei einer neuen Geschoßfläche von
- a) 12 in sich abgeschlossenen Reihenhäusern (Zweispänner)
12 x 268,12 m² = 3.217,44 m²
 - b) 4 in sich abgeschlossenen Mehrfamilienhäusern
4 x 1.756,44 m² = 7.025,76 m²
 - c) Sauna mit Bad = 229,50 m²
 - d) Garagenblock = 715,95 m²
- somit insgesamt 11.188,65 m² à S 2.-- S 22.378.--
- B. KOMMISSIONSGEBÜHREN auf Grund der Teilnahme von vier Amtsorganen und einer Verhandlungsdauer von drei halben Stunden gemäß der n.ö.Gemeindekommissionsgebührenverordnung S 480.--
- C. BARAUSLAGEN, welche gemäß § 76 AVG 1950 zu ersetzen sind, für den Bausachverständigen S 350.--
als Buchungsgebührrersatz S --.30

zu III. Da über die privatrechtlichen Einwendungen kein gütlicher Ausgleich zustande kam, war deren Austragung dem Rechtsweg vorzubehalten. Das fünfgeschoßige Bauvorhaben ragt lediglich mit eineinhalb Geschoßen über das der VersicherungsAG "Der Anker" gehörige, bergseitig gelegene Grundstück. Da in Hinterbrühl generell eine zweigeschoßige Verbauung zulässig ist und außerdem für den speziellen Fall ein Gemeinderatsbeschluß vorliegt, konnte seitens der Baubehörde kein Widerspruch zur Bauordnung bzw. zu den Verbauungsvorschriften für Hinterbrühl festgestellt werden. Auch der Einwand des Vertreters der VersicherungsAG, es handle sich beim Grundstück seiner Gesellschaft um angeschüttetes Material, das bei einer Bauführung eventuell beseitigt werden muß und so dann die Mehrfamilienhäuser des Herrn Dir. Schubert mehr als derzeit vorgesehen die "Anker"-Liegenschaft überragen werden, konnte nicht in Erwägung gezogen werden, weil die Baubehörde nur von den zur Zeit der Bauverhandlung festgestellten Gegebenheiten ausgehen kann.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Punkte I und III dieses Bescheides kann innerhalb von zwei Wochen, gegen Punkt II innerhalb eines Monats ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch bei der Marktgemeinde Hinterbrühl Berufung eingelegt werden. Eine allfällige Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und ist eingehend zu begründen.



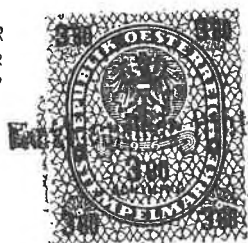
Der Bürgermeister :

[Handwritten signature]

Beilagen für den Bauwerber:

- 1 weitere Bescheidausfertigung;
- 6 Einreichpläne, 2fach;
- 1 Baubeschreibung, 2fach.
- 1 Erlagschein.

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Parie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufolgen!



Hinterbrühl

Hinterbrühl, 15. Juni 1971

Betrifft: Einreichung über die Errichtung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern in 2371 Hinterbrühl, Waldgasse auf den Grundstücken Nr. 880/2 - 880/10, 840/1, 843/1, 843/2 - 843/15 und 913/3.

Besitzer: [REDACTED]

Bebaute Fläche: 3.623 m²

Umbauter Raum: 32.133 m³

BAUBESCHREIBUNG

1. Allgemeines

Auf obengenannten Grundstücken sollen 4 Mehrfamilienhäuser mit je 14 Wohnungen pro Gebäude und 24 Reihenhäuser errichtet werden, ferner sollen je 40 Garagen und 40 Abstellplätze geschaffen werden (pro Wohnung 1 Garage bzw. 1 Abstellplatz).

Auf dem unmittelbar unterhalb des aufgelassenen Steinbruch liegenden Grundstück sollen 4 fünfgeschoßige Wohnblöcke Aufstellung finden und zwar so, daß man unter Ausnützung der Hanglage ein Gartengeschoß gewinnt und daß für den nordseitigen Nachbarn dadurch, daß sein Grund durch eine ca. 7,50 m hohe Stützmauer begrenzt wird, nunmehr 2 Geschoße sichtbar werden.

Je 2 Wohnblöcke werden aneinander gebaut und durch einen ebenerdigen bzw. teilweise unter Terrain liegenden Trakt verbunden. Dieser enthält im Kellerteil (Hanglage!) Heizung und als Schutzraum ausbaubare zentrale Waschküche, sowie im Gartenteil zwei Saunen und einen Rekreationsraum mit Schwimmbecken. Das Grundstück an der Waldgasse soll in 3 Reihen mit je 8 zweigeschoßigen Reihenhäusern bebaut werden und so den Anschluß an die zweigeschoßige Bebauung der Umgebung herstellen.

Die gesamte Anlage wird durch zwei Zufahrtsstraßen aufgeschlossen, die parallel zueinander laufen und einen Höhenunterschied von ca.

2,80 m¹ aufweisen. Zwischen den Straßen befindet sich unter Ausnützung dieser Höhendifferenz einerseits die Garagenreihe (im tieferen Teil), andererseits die Abstellplatzreihe an der Stirnseite dieser Reihe gegen die Waldgasse zu soll der erforderliche Trafo Aufstellung finden.

Die untere Zufahrtsstraße soll in Zukunft an die projektierte Hochstraße angeschlossen werden und so die Grundstücke auch mit der Hortigstraße verbinden.

2. Beschreibung der Mehrfamilienhäuser

- a) Grundriß: Leitgedanke war um die Naßgruppe als fixen Bestandteil der Wohnung zu erstellen und die verbleibende Fläche als frei zu gestaltenden Raum der Mieter zur Verfügung zu stellen. Einige Varianten zur Grundrißgestaltung wurden aufgezeichnet. Vor jeder Wohnung befindet sich eine Terrasse bzw. Loggia, im Gartengeschoß wird ein kleiner grüner Raum mit Hilfe von Mauern und Brausen als Sichtschutz entstehen.
- b) Konstruktion: Schotenbauweise, Schotenabstand 8,00 m¹, tragendes Mauerwerk Leca-Hohlblocksteine ausbetoniert, Zwischenwände Dünnwandsteine Type Leca-Hohl, Be- und Entlüftungen Asbestzementrohre, Notkamine, Sammelschornstein, Kanalisation (Abfallrohre) Gußrohre.
- c) Heizung: Ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Zuleitung zu den Verbrauchern durch einen Heizkanal. Der Öltankraum befindet sich außerhalb der Anlage in der Erde versenkt.
- d) Ausstattung: Außentüren und Fenster erhalten Thermopaneverglasung und wo erforderlich Außenjalousien, Innentüren Stahlzargen mit Holztürblättern, Wände einfärbig bemalt ebenso Decke, Fußböden Spannteppiche bzw. in den Naßräumen PVC Belag. Badezimmer und Küchenarbeitsfläche verflieset. Küche und Bad teilweise eingerichtet. Alle erforderlichen Stecker, Schalter und Lichtauslässe.

2,80 m¹ aufweisen. Zwischen den Straßen befindet sich unter Ausnützung dieser Höhendifferenz einerseits die Garagenreihe (im tieferen Teil), andererseits die Abstellplatzreihe an der Stirnseite dieser Reihe gegen die Waldgasse zu soll der erforderliche Trafo Aufstellung finden.

Die untere Zufahrtsstraße soll in Zukunft an die projektierte Hochstraße angeschlossen werden und so die Grundstücke auch mit der Horticstraße verbinden.

2. Beschreibung der Mehrfamilienhäuser

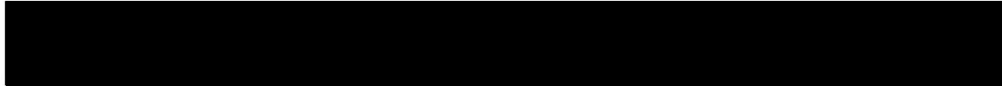
- a) Grundriß: Leitgedanke war um die Naßgruppe als fixen Bestandteil der Wohnung zu erstellen und die verbleibende Fläche als frei zu gestaltenden Raum der Mieter zur Verfügung zu stellen. Einige Varianten zur Grundrißgestaltung wurden aufgezeichnet. Vor jeder Wohnung befindet sich eine Terrasse bzw. Loggia, im Gartengeschoß wird ein kleiner grüner Raum mit Hilfe von Mauern und Brausen als Sichtschutz entstehen.
- b) Konstruktion: Schotenbauweise, Schotenabstand 8,00 m¹, tragendes Mauerwerk Leca-Hohlblocksteine ausbetoniert, Zwischenwände Dünwandsteine Type Leca-Hohl, Be- und Entlüftungen Asbestzementrohre, Notkamine, Sammelschornstein, Kanalisation (Abfallrohre) Gußrohre.
- c) Heizung: Ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Zuleitung zu den Verbrauchern durch einen Heizkanal. Der Öltankraum befindet sich außerhalb der Anlage in der Erde versenkt.
- d) Ausstattung: Außentüren und Fenster erhalten Thermopaneverglasung und wo erforderlich Außenjalousien, Innentüren Stahlgargen mit Holztürblättern, Wände einfärbig bemalt ebenso Decke, Fußböden Spannteppiche bzw. in den Naßräumen PVC Belag. Badezimmer und Küchenarbeitsfläche verflies. Küche und Bad teilweise eingerichtet. Alle erforderlichen Stecker, Schalter und Lichtauslässe.



Hinterbrühl, 15. Juni 1971

Betrifft: Einreichung über die Errichtung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern in 2371 Hinterbrühl, Waldgasse auf den Grundstücken Nr. 880/2 - 880/10, 840/1, 843/1, 843/2 - 843/15 und 913/3.

Besitzer:



Bebaute Fläche: 3.623 m²

Umbauter Raum: 32.133 m³

BAUBESCHREIBUNG

1. Allgemeines

Auf obengenannten Grundstücken sollen 4 Mehrfamilienhäuser mit je 14 Wohnungen pro Gebäude und 24 Reihenhäuser errichtet werden, ferner sollen je 40 Garagen und 40 Abstellplätze geschaffen werden (pro Wohnung 1 Garage bzw. 1 Abstellplatz).

Auf dem unmittelbar unterhalb des aufgelassenen Steinbruch liegenden Grundstück sollen 4 fünfgeschoßige Wohnblöcke Aufstellung finden und zwar so, daß man unter Ausnützung der Hanglage ein Gartengeschoß gewinnt und daß für den nordseitigen Nachbarn dadurch, daß sein Grund durch eine ca. 7,50 m hohe Stützmauer begrenzt wird, nunmehr 2 Geschoße sichtbar werden.

Je 2 Wohnblöcke werden aneinander gebaut und durch einen ebenerdigen bzw. teilweise unter Terrain liegenden Trakt verbunden. Dieser enthält im Kellerteil (Hanglage!) Heizung und als Schutzraum ausbaubare zentrale Waschküche, sowie im Gartenteil zwei Saunen und einen Rekreationsraum mit Schwimmbecken. Das Grundstück an der Waldgasse soll in 3 Reihen mit je 8 zweigeschoßigen Reihenhäusern bebaut werden und so den Anschluß an die zweigeschoßige Bebauung der Umgebung herstellen.

Die gesamte Anlage wird durch zwei Zufahrtsstraßen aufgeschlossen, die parallel zueinander laufen und einen Höhenunterschied von ca.

2,80 m¹ aufweisen. Zwischen den Straßen befindet sich unter Ausnützung dieser Höhendifferenz einerseits die Garagenreihe (im tieferen Teil), andererseits die Abstellplatzreihe an der Stirnseite dieser Reihe gegen die Waldgasse zu soll der erforderliche Trafo Aufstellung finden.

Die untere Zufahrtsstraße soll in Zukunft an die projektierte Hochstraße angeschlossen werden und so die Grundstücke auch mit der Horticstraße verbinden.

2. Beschreibung der Mehrfamilienhäuser

- a) Grundriß: Leitgedanke war um die Naßgruppe als fixen Bestandteil der Wohnung zu erstellen und die verbleibende Fläche als frei zu gestaltenden Raum der Mieter zur Verfügung zu stellen. Einige Varianten zur Grundrißgestaltung wurden aufgezeichnet. Vor jeder Wohnung befindet sich eine Terrasse bzw. Loggia, im Gartengeschoß wird ein kleiner grüner Raum mit Hilfe von Mauern und Brausen als Sichtschutz entstehen.
- b) Konstruktion: Schotenbauweise, Schotenabstand 8,00 m¹, tragendes Mauerwerk Leca-Hohlblocksteine ausbetoniert, Zwischenwände Dünnwandsteine Type Leca-Hohl, Be- und Entlüftungen Asbestzementrohre, Notkamine, Sammelstein, Kanalisation (Abfallrohre) Gußrohre.
- c) Heizung: Ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Zuleitung zu den Verbrauchern durch einen Heizkanal. Der Öltankraum befindet sich außerhalb der Anlage in der Erde versenkt.
- d) Ausstattung: Außentüren und Fenster erhalten Thermopaneverglasung und wo erforderlich Außenjalousien, Innentüren Stahlgeländer mit Holztürblättern, Wände einfarbig bemalt ebenso Decke, Fußböden Spannteppiche bzw. in den Naßräumen PVC Belag. Badezimmer und Küchenarbeitsfläche verflies. Küche und Bad teilweise eingerichtet. Alle erforderlichen Stecker, Schalter und Lichtauslässe.

3. Beschreibung der Reihenhäuser

- a) Grundriß: Hauptgedanke war im Erdgeschoß von Süden nach Norden ein durchgehendes Wohnzimmer zu schaffen, das entweder durch eine Wendeltreppe oder durch eine gerade Stiege in Essplatz und Wohnplatz unterteilt wird. Außerdem befinden sich im Erdgeschoß ein WC und die Küche sowie eine Loggia, die auf einen wie beim Gartengeschoß der Mehrfamilienhäuser gestalteten grünen Raum führt. Im Obergeschoß finden Bad mit WC, sowie 3 Schlafzimmer Platz. Jedes Reihnhaus besitzt außerdem im Keller einen Schutzraum.
- b) Konstruktion: Schotenbauweise, Schotenabstand 6,50 m, tragendes Mauerwerk Leca-Hohlblocksteine, Zwischenwände Dünnwandsteine aus Leca-Hohl, Entlüftungen und Notkamin Leca-Kamin, Abfallrohre WC Gußeisen.
- c) Heizung: Warmwasserzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, gasbefeuert im Keller jedes einzelnen Reihenhauses.
- d) Ausstattung: wie bei den Mehrfamilienwohnhäusern jedoch im Wohnzimmer Klebeparkett.

Aufstellung der Gesamtfläche zur Wohnfläche.

Gesamtgrundstücksfläche	21.300 m ²
Bebaute Fläche	3.623 m ²
verbleibt als Gesamtfläche	17.677 m ²
Wohnfläche	7.576 m ²

d.h. das Verhältnis der Gesamtfläche zur Wohnfläche verhält sich wie 1 : 2,33, womit die in der Hinterbrühl gültigen Bebauungsvorschriften erfüllt sind.

Gimm

PROTOKOLL WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG 2025

Liegenschaft: 2371 Hinterbrühl, Waldgasse 20-22

Versammlungsort: Gemeindeamt Hinterbrühl, 2371 Hinterbrühl, Hauptstraße 29a

Termin: Mittwoch, 14. Mai 2025, 17:00 Uhr

Die ordentliche Wohnungseigentümer-Versammlung wurde gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (BGBl.I Nr.70/2002 insb. § 25) mit Schreiben an alle Wohnungseigentümer ordnungsgemäß angekündigt.

Anwesend waren:

Top	Wohnungseigentümer	vertreten durch / Anmerkungen	Nutzwerte
A05-05			855
A06-06			1197
A08-08			914
A09-09			1197
A10-10			1066
A11-11			775
A12-12			1010
A13-13			1292
A14-14			1291
B02-16			877
B03-17			877
B04-18			1194
B05-19			914
B07-21			1194
B08-22			855
B09-23			1197
B10-24			1066
B11-25			716
B12-26			1069
C04-32			1194
C06-34			1197
C07-35			1194
C08-36			855
C12-40			1069
D01-43			876
D03-45			877
D07-49			1194
D08-50			914
D12-54			1069
RH 1			1631
RH 4			1475
RH 11			1450
RH 13			1509
RH 21			1509
G21			59
Anwesenheit (Anteile von gesamt 93.478) = 40,25%			37628

Seitens Immobilienverwaltung Pretsch waren anwesend:

- Prokurist Mag. Thomas Gutmann
- Ing. Wolfgang Pater
- Ibraim Qerimi

Seitens Firma Sonnenschmiede online anwesend: Herr Thomas Auer MSc
(17:30 bis 18:45 Uhr)

BESPRECHUNGSINHALT UND -ERGEBNISSE:

I) BEGRÜSSUNG UND ALLGEMEINES

Herr Mag. Thomas Gutmann begrüßt die anwesenden Eigentümer bzw. deren Vertreter zur Eigentümerversammlung und stellt das Team der PRETSCH Immobilienreuhand GmbH vor. Von Seiten der Hausverwaltung sind neben Prokurist Herrn Mag. Thomas Gutmann noch Techniker Herr Ing. Wolfgang Pater, sowie Sachbearbeiter Herr Ibrahim Qerimi anwesend.

Als Gast ist Herr Thomas Auer MSc (Geschäftsführer der Firma Sonnenschmiede) der Einladung der Verwaltung gefolgt und steht im Rahmen der Eigentümerversammlung via Online-Bild- und Tonverbindung zur Verfügung Fragen der Eigentümer hinsichtlich Betrieb der auf dem Dach des Mehrparteienhauses neu errichteten Photovoltaikanlage sowie den definierten Energiepreis zu beantworten.

Eingangs wird die Wichtigkeit der Eigentümerversammlung für die ordentliche Liegenschaftsverwaltung betont, weil so wichtige Themen - das gemeinsame Eigentum betreffend - unter den Eigentümern direkt besprochen werden können. Daher ist die Teilnahme der Eigentümer an der Eigentümerversammlung von wichtiger Bedeutung. Es wird betont, dass Inhalt und Ergebnisse von Eigentümerversammlungen Grundlage für das Tun der Verwaltung sind bzw. sein können.

Bei der diesjährigen achten, von der Verwaltung seit Verwaltungsstart im Jahr 2016 einberufenen Eigentümerversammlung ist persönliche Anwesenheit oder Vertretung von Eigentümern zu 40,25% nach Nutzwerten gemessen zu verzeichnen. Abgesehen von der ersten von Hausverwaltung Pretsch initiierten Eigentümerversammlung im Jahr 2016 war bei allen anderen bisherigen Eigentümerversammlungen leider keine Eigentümermehrheit anwesend oder vertreten. Nur bei der ersten Eigentümerversammlung am 20. Jänner 2016 war mehrheitliche Teilnahme von 56,8% der Eigentümer gegeben.

Angesichts nicht mehrheitlicher Anwesenheit von Eigentümern wird über die Möglichkeit der Bevollmächtigung von Vertretern für Teilnahme an der Versammlung und Ausübung des Stimmrechts bei Beschlussfassungen allgemein informiert. Ebenso kann ein Eigentümer das Stimmrecht für einen anderen Eigentümer auch ohne vorhergehende Vollmachtserteilung ausüben, wenn die entsprechende Vollmacht innerhalb von 14 Tagen nachgebracht wird.

Bei allen von der Verwaltung einberufenen Versammlungen war die Immobilienverwaltung PRETSCH stets mit mehrköpfigem Team vertreten. Alle Versammlungen wurden bisher von Geschäftsführer Herrn Mag. Gutmann unter Teilnahme von Techniker Herrn Ing. Pater moderiert.

Es wird allgemein informiert, dass bestimmte Maßnahmen durch mehrheitliche Zustimmung der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden können und müssen, während für gewisse andere Angelegenheiten alle Eigentümer Ihre Zustimmung geben müssen und andererseits zahlreiche Aufgaben von der Verwaltung erledigt werden dürfen und müssen, ohne dass es dafür einer ausdrücklichen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bedarf.

In diesem Zusammenhang gegen Vorverwaltung Handschur gerichtete Weisung der Eigentümergemeinschaft wurde auf Verwaltung Pretsch übertragen und bedingt, dass gewisse Angelegenheiten, welche wohnungseigentumsrechtlich durchaus von der Verwaltung ohne ausdrückliche Zustimmung der Eigentümermehrheit erledigt werden könnten, der Zustimmung der Eigentümermehrheit oder der Befassung des Beirates unterworfen werden müssen.

Die Verwaltung richtet sich in der Regel nach rechtskräftigen Entscheidungen der erforderlichen Eigentümermehrheit gemäß geltenden wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen.

Kurze Zeit vor der gegenständlichen Eigentümerversammlung wurde die **Verwaltung von Wohnungseigentümerin [REDACTED] per E-Mail über eine kürzlich abgehaltene, eigentümerseitig selbst einberufene Eigentümerversammlung informiert**. Welche Eigentümer dazu eingeladen bzw. daran teilgenommen haben ist der Verwaltung nicht bekannt. Die Verwaltung kann im Rahmen dieser Versammlung mitunter getroffene Entscheidungen nur insoweit in die Tat umsetzen, als diese durch die Handlungsberechtigung der Verwaltung gedeckt wären. Andernfalls wären eigentümerseitig geäußerte Anliegen nur realisierbar, wenn diese durch geeignete Beschlüsse bestätigt würden. Die Verwaltung erklärt grundsätzliche Bereitschaft bei der ordentlichen Beschlussfassung zu unterstützen.

Gemäß Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz seit Juli 2022 geltende **Beschlussfassungsmodalitäten** werden in Erinnerung gerufen. Demnach können mindestens zwei Drittel der an der Versammlung teilnehmenden Eigentümer (bzw. bei einer schriftlichen Beschlussfassung abgegebene Stimmen) wesentliche Entscheidungen treffen, wenn diese zwei Drittel zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile betragen. Wichtige Voraussetzung für eine Beschlussfassung im Rahmen einer Eigentümerversammlung ist zudem, dass der Beschlussgegenstand auf der Tagesordnung angekündigt ist.

Über nicht auf der Tagesordnung zur Eigentümerversammlung vorgesehene, beschlussfähige und beschlusspflichtige Angelegenheiten kann im Rahmen der Eigentümerversammlung zwar diskutiert, aber mitunter keine Entscheidung getroffen werden. Es wird daher empfohlen zu diskutieren gewünschte Themen zumindest 3 Wochen vor der Versammlung der Verwaltung zur Kenntnis zu bringen.

Eigentümer sind grundsätzlich berechtigt **Anträge an die Eigentümergemeinschaft** zu richten. Die Verwaltung versucht gegebenenfalls, soweit nötig, bei der Entscheidungsfindung innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu unterstützen, gewünschte **Themen auf die Tagesordnung** zu setzen und **Anträge im Rahmen der Eigentümerversammlung zur Diskussion und Entscheidung anzubieten**. **Idealerweise sind eigentümerseitig gestellte Anträge mittels geeigneter Unterlagen (etwa Skizzen, Pläne, Datenblätter, Kostenvoranschläge) bzw. treffender Argumente von den Antragstellern zu beschreiben. Es ist nicht Aufgabe der Hausverwaltung geäußerte Wünsche hinsichtlich Änderungen und Verbesserungen zu definieren bzw. zu planen und entsprechende Kosten zu erheben.**

Im Falle ausreichend mehrheitlicher Zustimmungen könnten getroffene Entscheidungen nach Einhaltung einzuhaltenden Rechtsmittelfrist von der Verwaltung realisiert werden.

Die Verwaltung ist mit der Liegenschaft praktisch gut vertraut. Mitarbeiter der Verwaltung, sind regelmäßig persönlich in der Liegenschaft vor Ort. So haben Mitarbeiter der Verwaltung und insbesondere Techniker Herr Ing. Wolfgang Pater die Liegenschaft im Zusammenhang mit unterschiedlichen Anforderungen anlassbezogen oder planmäßig im laufenden Jahr 2025 bereits sechs Mal, im letzten Jahr 2024 zwölf Mal, im Jahr 2023 acht Mal, im Jahr 2022 fünf Mal, im Jahr 2021 vierzehn Mal, im Jahr 2019 acht Mal, im Jahr 2018 zweiundzwanzig Mal, im Jahr 2017 achtundvierzig Mal und im Jahr 2016 zweiundzwanzig Mal besucht.

II) LIEGENSCHAFTSABRECHNUNG UND WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG

Die Jahresabrechnung 2024 ist zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vollständig fertig; die Kurzfassung der Abrechnung wird an die Eigentümer in Papierform verteilt bzw. soweit eigentümerseitig dazu ermächtigt von der Verwaltung elektronisch (per E-Mail) übermittelt. Gesetzlich verpflichtend ist die Abrechnungslegung bis zum 30.Juni des Folgejahres.

Die Langfassung der Abrechnung samt vollständiger Originalbelegsammlung steht allen Eigentümern zwecks Studium und Prüfung der Abrechnungsunterlagen zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Hausverwaltung sehr bemüht ist stets sorgsam, sparsam und wirtschaftlichen Umgang mit dem ihr anvertrauten Vermögen zu pflegen.

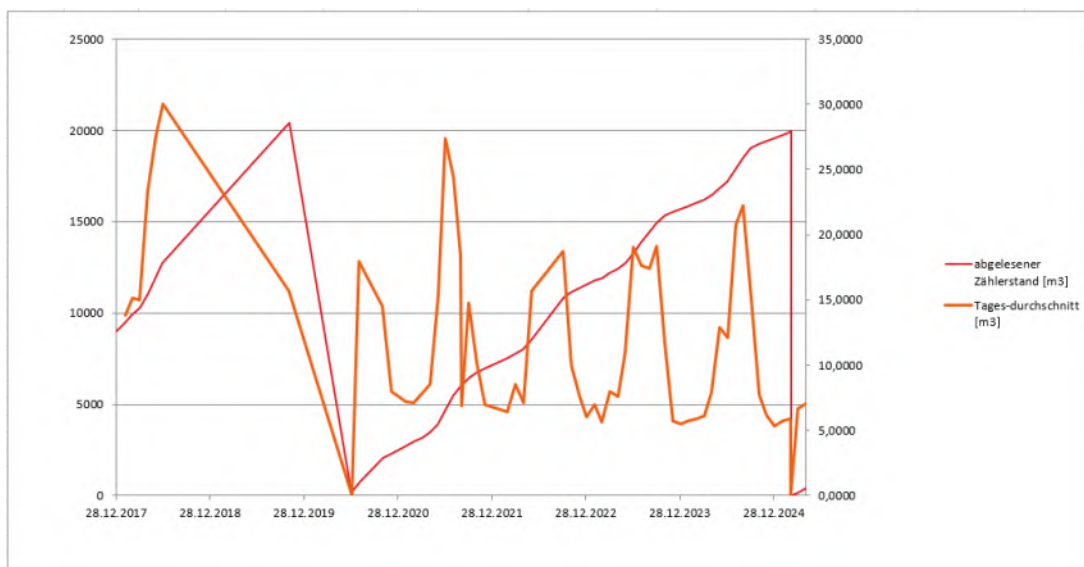
Im Rahmen der Eigentümerversammlung werden wichtige **Inhalte und Ergebnisse der verschiedenen Abrechnungskreise** den Anwesenden zur Kenntnis gebracht:

- **Betriebskosten Wasser**

Der Wasserverbrauch in der Liegenschaft kann von der Verwaltung durchschnittlich angemessen festgestellt werden. Gemäß Wiener Wasserwerke ist ein Wert von 150 Liter pro Person und Tag als normal zu beurteilen; in gegenständlicher (wenngleich nicht in Wien situierten) Liegenschaft ist der Wasserverbrauch im vergangenen Abrechnungszeitraum mit nur rund 137 Liter pro Bestandseinheit und Tag im Mehrparteienhaus feststellbar.

Die Wasserverbräuche der Reihenhäuser variieren je nach Jahreszeit stark und schwanken zwischen 220 Liter pro Bestandseinheit und Tag im Winter und 930 Liter pro Bestandseinheit und Tag im Sommer. Da diese jahreszeitlichen Unterschiede mit vermehrtem Gießen der Gärten erklärbar sind besteht aus Sicht der Verwaltung trotz erhöhter Verbrauchswerte im Sommer kein Grund die Dichtheit der Leitungen anzuzweifeln.

Das folgende Diagramm zeigt die zeitliche Entwicklung des amtlichen Wasserzählers für die Reihenhäuser:

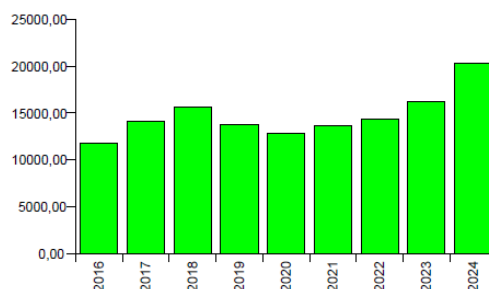


Die Kosten der Betriebskostenposition Wasser haben sich im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 25,43% auf EUR 20.368,- erhöht. Vergleichsweise ähnlich hoher Wasserkostenaufwand war bisher nicht zu verzeichnen. Diese Entwicklung muss angesichts der konstant anhaltenden Verbrauchswerte dennoch nicht besorgniserregend eingestuft werden.

Betriebskostenstatistik Wasser

Objekt-ID	Postleitzahl	Ort	Strasse	Hausnummer	Nutzfläche	Anzahl Bestandseinheiten
324	2371	Hinterbrühl	Waldgasse	20-22	5309,00 m ²	84,00

GJ	BK-Wasser	BK-Aufwand je BE und Monat	BK-Aufwand je m ² und Monat
2016	€ 11.771,71	€ 11,68 / BE	€ 0,18 / m ²
2017	€ 14.141,02	€ 14,03 / BE	€ 0,22 / m ²
2018	€ 15.683,32	€ 15,56 / BE	€ 0,25 / m ²
2019	€ 13.769,46	€ 13,66 / BE	€ 0,22 / m ²
2020	€ 12.865,06	€ 12,76 / BE	€ 0,20 / m ²
2021	€ 13.594,14	€ 13,49 / BE	€ 0,21 / m ²
2022	€ 14.339,99	€ 14,23 / BE	€ 0,23 / m ²
2023	€ 16.238,00	€ 16,11 / BE	€ 0,25 / m ²
2024	€ 20.368,00	€ 20,21 / BE	€ 0,32 / m ²



- Betriebskosten Aufzug**

Der Betriebskostenaufwand für die 4 Aufzugsanlagen im Mehrparteienhaus liegt bei EUR 0,38 je m²-Nutzfläche und Monat und ist damit angemessen zu beurteilen. Die Kostensteigerung im Vergleich zum Vorjahr um 7,81% ist angesichts allgemeiner Lohn- und Preissteigerungen ebenso angemessen einzustufen.

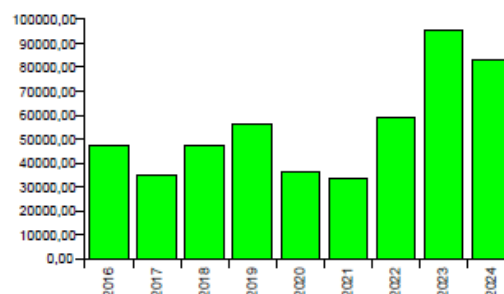
- Heizkostenabrechnung**

Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz auf die einzelnen Wärmeabnehmer des Mehrparteienhauses und das Freizeitzentrum aufgeteilt. Unter „Sonstige Kosten des Betriebes“ sind auch Reparaturkosten an der Heizanlage (inklusive Heizkörper) im Abrechnungskreis „Heizung“, also nicht nur Betriebskosten, enthalten. Solche Kosten werden im Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen auf die Heizungsnutzer verteilt, damit auch die das Freizeitzentrum zu nutzen berechtigten Reihenhauseigentümer an der Erhaltung der Heizung angemessen beteiligt werden. Im Jahr 2024 ist die Kostenposition Betriebskosten Heizung um 13,18% auf EUR 82.891,87 im Vergleich zum Vorjahr 2023 (EUR 95.473,44) gesunken.

Betriebskostenstatistik Heizung

Objekt-ID	Postleitzahl	Ort	Strasse	Hausnummer	Nutzfläche	Anzahl Bestandseinheiten
324	2371	Hinterbrühl	Waldgasse	20-22	5309,00 m ²	84,00

GJ	BK-Aufwand	BK-Aufwand je BE und Monat	BK-Aufwand je m ² und Monat
2016	€ 47.269,33	€ 46,89 / BE	€ 0,74 /m ²
2017	€ 34.993,44	€ 34,72 / BE	€ 0,55 /m ²
2018	€ 47.313,47	€ 46,94 / BE	€ 0,74 /m ²
2019	€ 56.292,55	€ 55,85 / BE	€ 0,88 /m ²
2020	€ 35.992,56	€ 35,71 / BE	€ 0,56 /m ²
2021	€ 33.634,21	€ 33,37 / BE	€ 0,53 /m ²
2022	€ 59.224,69	€ 58,75 / BE	€ 0,93 /m ²
2023	€ 95.473,44	€ 94,72 / BE	€ 1,50 /m ²
2024	€ 82.891,87	€ 82,23 / BE	€ 1,30 /m ²



Wesentlicher Teil der Heizkosten und maßgeblich verantwortlich sind die Gasenergiekosten. Diese haben im Jahr 2024 mit EUR 57.702,27 rund 70% der gesamten Heizkosten betragen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Gasenergiekosten von EUR 63.524,53 um rund 9% gesunken. Auch wenn sich die Entwicklung des Gastarifs mittlerweile wieder entspannt hat sind weitere Änderungen der Energiekosten auch künftig nicht ausschließbar und bleiben abzuwarten. Der Abschluss eines neuen Gasliefervertrages steht jedenfalls knapp bevor.

Die Heiz- und Warmwasserkosten stellen mit rund EUR 1,30 je m²-Nutzfläche und Monat auch im Vergleich zu allgemeinen Betriebskosten und Erhaltungsvorsorge (Reparaturrücklagendotierung) einen teuren Teil der gesamte Bewirtschaftungskosten dar. Der hohe Energiekostenaufwand führt im Abrechnungsjahr 2024 zu einem negativen Abrechnungsergebnis der Gesamteinnahmen und -ausgaben. Die Heizkostenbelastung je Bestandseinheit erfolgt individuell gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz zum kleineren Teil im Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen und zum größeren Teil im Verhältnis der Verbrauchswerte.

• Reparaturrücklage Mehrparteienhaus

Die Reparaturrücklage Mehrparteienhaus weist per 31.12.2024 ein Guthaben in der Höhe von EUR 269.714,11 auf und wird aktuell (seit vielen Jahren unverändert) mit EUR 6.419,31 monatlich dotiert. Die Reparaturrücklage dient der Erhaltung allgemeiner Teile des Mehrparteienhauses (wie Dach, Fassaden, Fenster, Ver- und Entsorgungsleitungen), sowie der Behebung ernster Schäden auch innerhalb von Bestandseinheiten. Die Reparaturrücklage kann aber auch für beschlossene Verbesserungen (wie die gemeinschaftliche Photovoltaikanlage zuletzt) Verwendung finden.

Seit Juli 2018 sind vom laufenden Dotierungsbetrag EUR 3.489,91 monatlich für die Tilgung des aufgenommenen, gemeinschaftlichen Darlehens im Zusammenhang mit der Sanierung der Balkongeländer und der dafür vorgenommenen Darlehensfinanzierung bis zum Jahr 2028 zweckgebunden. Als verbleibende laufende Dotierung der Reparaturrücklage verbleiben demnach nur mehr EUR 2.929,39 monatlich für die Erhaltung des Mehrparteienhauses. Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die gegenständliche laufende Dotierung der Reparaturrücklage erfahrungsgemäß eigentlich zu gering einzustufen ist um den betroffenen Liegenschaftsteil „Mehrparteienhaus“ ordentlich und nachhaltig zu erhalten, geschweige denn zu verbessern.

• Reparaturrücklage Reihenhäuser

Die Erhaltungspflicht für Reihenhäuser obliegt gemäß geltendem Wohnungseigentumsvertrag den jeweiligen Reihenhauseigentümern selbst. Die Eigentümergemeinschaft ist abgesehen von eventuellen Vergütungen aus Versicherungsfällen grundsätzlich nicht zur Erhaltung der Reihenhäuser verpflichtet. Trotzdem wird eine „Reparaturrücklage-Reihenhäuser“ buchhalterisch verwaltet.

Die „Reparaturrücklage Reihenhäuser“ ist per 31.12.2024 mit EUR 0,- überhaupt nicht dotiert.

- **Reparaturrücklage Garage**

Die „Reparaturrücklage Garage“ ist mit EUR 2.315,85 dotiert. Für die Senkung des Reparaturrücklagenstandes sind die aktuell laufenden Maßnahmen an der E-Installation verantwortlich.

- **Aushaftende Wohnbeiträge**

Seitens der Verwaltung wird darüber informiert, dass nicht alle Wohnungseigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen ordentlich und regelmäßig nachkommen. Die Verwaltung ist wohnungseigentumsgesetzlich dazu verpflichtet, aushaftende Wohnbeiträge namens der Eigentümergemeinschaft einbringlich zu machen.

III) INSTANDHALTUNG/REPARATUREN/VERBESSERUNG

- **Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300**

Eine systematische Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 hat die wichtige Bedeutung, dass mitunter gefährliche Liegenschaftsteile erkannt und Lösungsmöglichkeiten gesucht und veranlasst werden können, um das bestehende Haftungsrisiko der Wohnungseigentumsgemeinschaft möglichst zu minimieren.

Herr Mag. Gutmann hält fest, dass die technische Begutachtung der Hausverwaltung nicht die Qualität einer objektiven Gebäudesicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 hat, weil im Rahmen einer Befundaufnahme durch einen unabhängigen technischen Sachverständigen nicht nur Mängel, sondern auch alle Gebäudeteile, die zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in Ordnung sind, fachlich aufgenommen und dokumentiert werden. Dadurch kann idealerweise im Falle eines Personenschadens erfolgreich gegenüber einem Geschädigten oder dem zuständigen Gericht nachgewiesen werden, dass zum Zeitpunkt der letzten Befundaufnahme keine Mängel bestanden haben und sich die Eigentümer ausreichend gut um die Sicherheit des Gebäudes bemüht haben.

Es wird festgehalten, dass die Anwendung der ÖNORM B1300 zwar derzeit gesetzlich nicht verpflichtend ist, die regelmäßige Überprüfung der Liegenschaft auf Gebäudesicherheit durch einen externen Sachverständigen aber trotzdem von der Verwaltung dringend empfohlen wird. Das Vorliegen eines Prüfberichtes gemäß ÖNORM B1300 zeigt, dass sich die Eigentümer mit möglichen Mängeln, wie Stolpergefahren oder haftungsgefährlichen Fassadenschäden beschäftigt haben. Es ist anzunehmen, dass ein Gericht im Falle eines mit einem Mangel in Zusammenhang stehenden Sach- oder Personenschadens einen gültigen Prüfbefund gemäß ÖNORM B1300 als entsprechenden „Freibeweis“ berücksichtigen würde.

Herr Mag. Gutmann informiert, dass sich die Verwaltung zeitnah um die Beauftragung einer Gebäudesicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 kümmern wird. Die anwesenden Eigentümer zeigen grundsätzliches Verständnis für diese Maßnahme. Vorläufig liegt noch kein Kostenvoranschlag für die Gebäudesicherheitsprüfung der Liegenschaft vor.

- **Erhaltung allgemeiner Teile und Behebung ernster Schäden – Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft, einzelner Eigentümer und der Verwaltung**

Allgemein ist eine Wohnungseigentümergemeinschaft wohnungseigentumsrechtlich für die **Erhaltung allgemeiner Teile und für die Behebung ernster Schäden** (substanzgefährdende Schäden), nicht allerdings für rein gesundheitsgefährdende Schäden (etwa Schimmel innerhalb von Wohnungen aufgrund schlechter Lüftung) zuständig. Wenn Mängel innerhalb von Bestandseinheiten (samt Schimmel) mit einem ernsten Schaden des Hauses im Zusammenhang stehen ist Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft für die Behebung der Mangelursache und die Folgeschadenbehebung (unabhängig von etwaiger Versicherungsdeckung) gegeben.

Die Verwaltung erfüllt im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit und insbesondere im Rahmen von Eigentümerversammlungen ihre Verpflichtung die Wohnungseigentümer über Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, sowie damit zusammenhängende Risiken und Gefahren zu informieren. Erkannte Mängel an allgemeinen Teilen müssen grundsätzlich jedenfalls der ordentlichen Erledigung zugeführt werden, wobei dies keiner wohnungseigentumsrechtlichen Entscheidung der Eigentümermehrheit bedarf. Insbesondere wenn Schäden Fälle von „Gefahr in Verzug“ mit Haftungspotential für die Eigentümergemeinschaft (und damit für die Verwaltung) im Zusammenhang mit von der Liegenschaft möglicherweise ausgehenden und nicht ausschließbaren Sach- und/oder Personenschäden darstellen, ist die Zustimmung der Eigentümermehrheit nicht erforderlich und MUSS der Verwalter handeln.

Die Verwaltung ist daher als rechtlicher Vertreter der Eigentümergemeinschaft verpflichtet auffallende Mängel an allgemeinen Teilen zu behandeln, diese idealerweise kurzfristig zu beheben oder zumindest notwendige Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren und Haftungsansprüchen zu veranlassen. Gegebenenfalls kann die Wohnungseigentümergemeinschaft zwar nicht über die grundsätzliche Erledigung einer notwendigen oder dringenden Erhaltungsmaßnahme entscheiden, sehr wohl aber die Entscheidung bezüglich des ausführenden Dienstleisters oder der Art und Weise (insbesondere technisches System oder Methode) der Erledigung treffen.

Die Eigentümer werden ersucht auffallende Probleme und Mängel möglichst rasch an die Verwaltung zu melden, damit geeignete Maßnahmen zügig veranlasst werden können.

- **Mängelbehebung – E-Installation Garagen**

Herr Ing. Pater informiert darüber, dass am 11. März 2025 eine Befundaufnahme hinsichtlich Mängel an den Elektroinstallationen in der Garage von seitens der Verwaltung beauftragtem Sachverständigen für Elektrotechnik, Herrn DI Franz Daskoczil wahrgenommen wurde. Das vorliegende Sachverständigengutachten wurde den Eigentümern bereits am 18. März 2025 elektronisch zur Verfügung gestellt. Inhalt und Ergebnisse der Befundaufnahme werden überblicksweise und teilweise detailliert erläutert. Die Verwaltung hat sich in weiterer Folge um die Einholung von Angeboten für die notwendige Mängelbehebung an der E-Installation bemüht. Diesbezüglich wurde von Herrn Ing. Pater ein Leistungskatalog definiert und den Elektrikern zwecks vergleichbarer Anbotslegung übermittelt. Es liegen derzeit drei Kostenvoranschläge der **Firma Wallner** aus Altengbach bzw. 1170 Wien, der **Firma Zelenka** aus der Hinterbrühl und der **Firma Martin Nill** aus 1230 Wien vor. Ein von [REDACTED] genannter Elektriker aus Guntramsdorf konnte aus Kapazitätsgründen kein Angebot abgeben. Die der Sachverständigenbeurteilung entsprechenden Kosten belaufen sich ohne Preisverhandlung auf rund EUR 6.600,- netto. **Die Verwaltung wird nach Preisverhandlung den Bestbieter beauftragen und die Eigentümer diesbezüglich informieren. Eine Beschlussfassung gemäß Wohnungseigentumsgesetz erscheint ungeachtet der bestehenden Weisung selbst bei Überschreitung der definierten Wertgrenze hierfür nicht erforderlich. Vielmehr ist die Verwaltung zur Veranlassung entsprechender Maßnahmen berechtigt und verpflichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Mängelbehebung der Zugang zu den Garagen erforderlich sein wird. Die Terminvereinbarung wird selbstverständlich rechtzeitig erfolgen.**

Von Herrn Mag. Gutmann wird in Erinnerung gerufen, dass gemäß einstimmig vereinbarter Neufassung des § 7 des Wohnungseigentumsvertrags aus dem Jahr 2019 die Eigentümergemeinschaft für Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an der Bausubstanz der Garagen Zuständigkeit hat. Als Bausubstanz gelten sämtliche Mauern, das Dach, die Zwischendecken, die Böden und die Ölauffangwannen, die Fenster, der Außenputz, die Außenbeleuchtung und die Stromversorgung der Garagen. Die Kosten tragen die Garageneigentümer anteilmäßig zu einem Achtzigstel je Garage.

Auf Anfrage von Eigentümer [REDACTED] wird informiert, dass im Zuge der Mängelbehebung an den Elektroinstallation der Garagen keine Maßnahmen in Bezug auf E-Mobilität enthalten und dies als Verbesserungsmaßnahme einer Entscheidung der Eigentümergemeinschaft bedürfen würde. Entsprechende Vorschläge wurden in der Vergangenheit bereits von Wohnungseigentümer [REDACTED] vorgeschlagen, haben aber keine ausreichend mehrheitliche Zustimmung gefunden.

- **Photovoltaikanlage auf dem Dach des Mehrparteienhauses**

Herr Thomas Auer der mit Betrieb der PV-Anlage am Dach des Mehrparteienhauses befassten Firma Sonnenschmiede wurde von der Verwaltung zur Teilnahme an der gegenständlichen Eigentümerversammlung eingeladen, um Fragen der anwesenden Eigentümer hinsichtlich Funktion der PV-Anlage, Anmeldung zur Nutzung des PV-Stroms, Festlegung des Stromtarifs etc. zu beantworten. Anfangs erklärt Herr Auer anhand einer Folienpräsentation im Detail die Funktion der PV-Anlage. In weiterer Folge wird die Stromabrechnung thematisiert und damit verbundene Unklarheiten werden geklärt. Von einigen Eigentümern wird der festgelegte Sonnenstrompreis von 20 Cent je kWh zu hoch reklamiert und die Senkung angeregt. Herr Auer informiert über die durchschnittliche Strompreishöhe in Niederösterreich im Ausmaß von 33 Cent je kWh (reine Energiekosten). Der Tarif wurde von Firma Sonnenschmiede mit 20 Cent auf Grundlage einschlägiger Erfahrungen hinsichtlich guter Akzeptanz der Bewohner in anderen betreuten Liegenschaften zur Anwendung vorgeschlagen. Es geht dabei darum, dass sowohl selbst nutzende als auch vermietende Eigentümer einen Erfolg aus dem Betrieb der gemeinschaftlichen PV-Anlage verzeichnen können. Die Senkung des Tarifs nach erst kurzer Zeit seit Inbetriebnahme der Anlage wird vorläufig nicht sinnvoll erachtet und von Firma Sonnenschmiede ausdrücklich nicht empfohlen, wiewohl diesbezügliche Entscheidung der Eigentümermehrheit obliegt.

Die Anwesenden im Laufe der Diskussion von Herrn Mag. Gutmann befragt kann weder eine Mehrheit für die Senkung noch eine Mehrheit für die Beibehaltung des festgelegten Tarifs erkannt werden. Nach Ansicht der Verwaltung besteht die grundsätzliche Möglichkeit, die Senkung des Tarifs mit wohnungseigentumsrechtlich ausreichender Zustimmung zu entscheiden, andernfalls es bei dem von Firma Sonnenschmiede empfohlenen Tarif bleiben würde.

■■■■■ stellt die Frage, ob die Festlegung von mehreren Tarifen (einerseits für Eigentümer und andererseits für Mieter) möglich wäre. Solch unüblicher Ansatz müsste laut Herrn Auer rechtlich geklärt werden, um die Frage seriös beantworten zu können.

■■■■■ meldet sich im Rahmen der Eigentümerversammlung zu Wort um den Anwesenden die selbst ermittelte Information zur Kenntnis zu bringen, dass die Ersparnis bei Nutzung des Sonnenstroms zum festgelegten Tarif (im Vergleich zu Wien-Energie) nur gering feststellbar ist. Außerdem berichtet ■■■■■ mit einigen Mietern gesprochen zu haben, welche angegeben haben, dass der Bezug von Sonnenstrom aufgrund des aktuellen Preises für sie unattraktiv sei.

Kurze Zeit nach der Versammlung wird von Firma Sonnenschmiede darüber informiert, dass aktuell 20 von 56 berechtigten Haushalte des Mehrparteienhauses zum Sonnenstrombezug angemeldet sind und weitere 11 Bezugspunkte Allgemeinstrom für Stiegenhausbeleuchtung, Aufzüge und Waschküchen betreffen.

Nach intensiver Diskussion wird von ■■■■■ der Antrag hinsichtlich Senkung des Sonnenstromtarifs von derzeit 20 Cent je kWh auf 10 Cent je kWh gestellt. Herr Mag. Gutmann kündigt an diese Möglichkeit mittels Fragebogen zur Entscheidung anzubieten.

Kurze Zeit nach der Versammlung wird von ■■■■■ darüber informiert, dass die Abstimmung über die Senkung des Strompreises auf 10 Cent auf einen späteren Zeitpunkt verlegt werden solle, da Wohnungseigentümerin ■■■■■ eine interne Hausversammlung für den 5.6.2025 anberaumt hätten.

- **Luft-Wärmepumpe für Schwimmbad**

Für die Beheizung des Schwimmbadwassers mit Sonnenstrom wurde von Eigentümer ■■■■■ der Einbau einer Luftwärmepumpe angeregt. Ein entsprechendes Angebot von Firma Desina liegt vor. Die Kosten betragen EUR 8.782,40 netto. Weiters ist für die Herstellung der Zuleitung mit Elektrikerkosten gemäß vorliegender Kostenschätzung der Firma Wallner in der Höhe von EUR 3.440,06 netto zu rechnen. Die Wärmepumpe müsste im Freien, idealerweise auf der Terrasse über dem Freizeitzentrum aufgestellt werden.

Die Eigentümer können über die Installation einer Wärmepumpe für die Temperierung des Schwimmbadwassers mittels beiliegendem Fragebogen entscheiden. Um fristgerechte Retournierung des ausgefüllten Fragebogens wird ersucht.

- **Anschluss Warmwasserbereitung Mehrparteienhaus an PV-Strom**

Der Antrag für den Einbau einer für Photovoltaik geeigneten Elektroheizpatrone zur Warmwasseraufbereitung wurde von Eigentümer ■■■■■ rechtzeitig für die Behandlung im Rahmen der Eigentümerversammlung gestellt. Vorgesehen wäre, dass die Warmwasserbereitung mittels PV-Strom im Falle eines Stromüberschusses erfolgen würde. Die Eigentümergemeinschaft würde sich dadurch Gasverbrauchskosten ersparen. Die Verwaltung hat sich um die Feststellung der Kosten bemüht. Ein Angebot der Firma Weber Haustechnik für den Einbau einer Elektroheizpatrone zu Kosten in der Höhe von EUR 1.928,- netto liegt bereits vor. Weiters wurde von Elektrofirma Wallner ein Angebot für das Herstellen der Ansteuerung und des Anschlusses angefordert. Gemäß vorliegender Kostenschätzung würden hierfür Kosten in der Höhe von EUR 3.388,48 netto anfallen.

Die Maßnahme wird mittels beiliegendem Abstimmbogen zur Entscheidung angeboten. Die Eigentümer werden um fristgerechte Rückmeldung mittels beiliegendem Abstimmbogen ersucht.

- **Schaffung zusätzlicher Fahrradabstellmöglichkeiten**

Von der Verwaltung wird über einen mit ■■■■■ zuletzt hinsichtlich Inhalt und Ergebnissen einer vor kurzer Zeit abgehaltenen, eigentümerinternen Eigentümerversammlung, geführten Mailverkehr informiert. Seitens der Verwaltung wird versucht anstehende Angelegenheiten soweit möglich zu behandeln.

Soweit der Verwaltung bekannt ist, wurde im Rahmen des Eigentübertreffens unter anderem über das Abstellen der Fahrräder in einem versperrten Raum gesprochen. ■■■■■ gibt an eine Abstimmung darüber einleiten zu wollen, ob der aktuell von ■■■■■ genutzte Garagenraum als Fahrradabstellraum dienen soll. Sollte die ausreichende Mehrheit damit einverstanden sein, könnte ■■■■■ künftig den

danebenliegenden kleineren Raum als Lager für seine Materialien und Maschinen nutzen. Grundsätzlich wäre [REDACTED] mit der beschriebenen Lösung einverstanden. Das Ergebnis der Abstimmung bleibt abzuwarten.

Vorläufig wird die Montage von zusätzlichen Fahrradständern im Außenbereich von der Verwaltung nicht weiter verfolgt, sondern es ist zunächst das Ergebnis eventueller Beschlussfassung abzuwarten.

- **Anschaffung eines seilbezogenen Bewässerungswagens**

Gemäß Information von [REDACTED] wird beabsichtigt das Anlegen einer pflegeleichten Blumenwiese den Eigentümern zur Entscheidung anzubieten, weil die Pflege der großen Wiese zu pflegebedürftig erscheint und für das Bewässern viel Wasser verbraucht wird. Wunschgemäß wurden von [REDACTED] die Kosten für das einmalige Vertikutieren der Wiese in der Höhe von EUR 700,- netto bekannt gegeben. Es soll zunächst das Ergebnis der Abstimmung abgewartet werden, um keine unnötigen Kosten für den Kauf eines seilbezogenen Bewässerungswagens zu verursachen.

Soweit gemäß Information einiger Eigentümer ein seilgezogener Bewässerungswagen angeblich schon früher zur Ausstattung der Liegenschaft gezählt hat, bedarf die Auftragserteilung seitens der Verwaltung keiner wohnungseigentumsrechtlichen Mehrheit der Eigentümergemeinschaft.

IV) VERWALTUNG

- **Gasliefervertrag**

Aktuell besteht ein einjähriger Gasliefervertrag mit EVN, welcher am 31.05.2025 endet. Der variable Gaslieferpreis wurde im Jahr 2024 zu Kosten in der Höhe von derzeit 2,7580 cent/kWh, sowie jährlicher Grundpreis in der Höhe von EUR 35,- von EVN angeboten und von der Verwaltung angenommen. Der Abschluss eines neuen Liefervertrags ist mit Wirksamkeit ab 1.6.2025 nötig. Der Verwaltung liegen bereits Angebote von Energielieferanten EVN, Sturm-Energie, Goldgas und Gutmann-Gas vor, welche insbesondere hinsichtlich Bindung und Grundgebühr nicht gänzlich vergleichbar sind. Es wird angekündigt, dass die Wahl des neuen Gaslieferanten und der Fixpreisbindung (bzw. Abschluss eines variablen Tarifmodells den Herren des Beirats ([REDACTED]) vorbehalten bleibt. Allgemein wird von Herrn Mag. Gutmann über die gelebte Praxis bei Energielieferanten informiert, wonach Angebote nur kurze Zeit (meist wenige Stunden) Gültigkeit haben und daher Information an die Beiratsmitglieder, sowie Auftragserteilung innerhalb nur kurzer Zeit erfolgen müssen.

Die Verwaltung wird Rückmeldungen der Beiratsmitglieder bei der Wahl des neuen Gaslieferanten bestmöglich zu berücksichtigen und nötige Aufträge rechtzeitig erteilen.

- **Hausbetreuung und Winterdienst**

Für die Hausbetreuung ist bekanntlich Firma Mahr zuständig. Die Anwesenden zeigen sich mit Firma Mahr zufrieden. Es besteht kein Bedarf nach einem Wechsel des Hausbetreuers Herrn Mahr, welcher sich auch um die ordentliche Betreuung des Freizeitentrums kümmert.

Für die Schneeräumung ist ebenso Firma Mahr zuständig. Firma Mahr hat den Winterdienstvertrag der Verwaltung Pretsch gezeichnet und damit die Vertragsbedingungen (insbesondere hinsichtlich Haftungsübernahme für durch mangelhafte Leistungserfüllung verursachte Sach- und Personenschäden) akzeptiert. Die Eigentümer werden ersucht die Verwaltung kurzfristig zu informieren, wenn die Winterbetreuung nicht ausreichend funktioniert. Ein Wechsel des Winterdienstleisters ist grundsätzlich jederzeit möglich.

- **Verwaltungsdienstleistung und- zuständigkeit**

Immobilientreuhandenschaft und Immobilienverwaltung bedürfen der Partnerschaft mit der Eigentümergemeinschaft, weil nur **auf Basis guten Vertrauens** der Auftraggeber ordentliche Verwaltungsdienstleistung erbracht werden kann. Es wird festgehalten, dass der Wohnungseigentumsverwalter Dienstleister ist und für die auftragsgebenden Eigentümer tätig ist, so die **Interessen der Eigentümermehrheit zu verfolgen** hat. Das bedeutet aber weiter, dass es der Verwalter **nicht immer allen recht** machen kann und nach **demokratischen Grundprinzipien** innerhalb der Eigentümergemeinschaft die **Mehrheit über die Minderheit entscheidet**. Die Verwaltung selbst nimmt in diesem Zusammenhang die Rolle des **Moderators** und gegebenenfalls **Mediators** ein, die aber **weder Richter oder Detektiv, noch Behörde oder Exekutive** sein kann.

Keine Unterstützung kann in jenen Angelegenheiten von der Verwaltung angeboten werden, **wo Eigentümerinteressen gegeneinander** stehen.

ALLFÄLLIGES

Rechtsmittelbelehrung

Gemäß § 24 (6) WEG 2002 kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb der gebotenen Frist mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, ob Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen **formeller Mängel**, **Gesetzwidrigkeit** oder **Fehlens der erforderlichen Mehrheit** besteht. Beschlüsse im Bereich der außerordentlichen Verwaltung können zudem gemäß § 29 (1) WEG 2002 wegen übermäßiger **Beeinträchtigung einzelner Eigentümer** oder **fehlender Kostendeckung in der Rücklage** angefochten werden.

Ende: 20:13 Uhr

VORAUSSCHAU auf das Jahr 2026**Objekt 2371 Hinterbrühl, Waldgasse 20-22**

Pauschale für das gesamte Objekt netto	2025	2026	Änderung [€]
BK (monatlich)	€ 13 500,00	€ 13 500,00	€ -
entspricht je m²-Nutzfläche und Monat rund	€ 2,54	€ 2,54	
Reparaturrücklage (monatlich)	€ 6 419,31	€ 6 419,31	€ -
entspricht je m²-Nutzfläche und Monat rund	€ 1,21	€ 1,21	
Aufzug (monatlich)	€ 2 100,00	€ 2 100,00	€ -
entspricht je m²-Nutzfläche und Monat rund	€ 0,40	€ 0,40	
Betriebskosten Freizeitzentrum (monatlich)	€ 3 100,00	€ 3 100,00	€ -
Betriebskosten Mehrfamilienhäuser (monatlich)	€ 2 350,00	€ 2 350,00	€ -
Betriebskosten Reihenhäuser (monatlich)	€ 500,00	€ 500,00	€ -
Betriebskosten Straßen (monatlich)	€ 860,00	€ 860,00	€ -
Heizkosten / Warmwasser	Anpassung der Pauschalen individuell gemäß Vorjahresverbrauch Heizkostenabrechnung individuell für jeden einzelnen Verbraucher		
Telekabel für Reihenhäuser (monatlich)	gem. Rechnung Kabelplus		
Reparaturrücklage Garagen (monatlich)	€ 160,00	€ 160,00	€ -
Betriebskosten Garagen (monatlich)	€ 1 300,00	€ 1 300,00	€ -
WBF-Darlehen (monatlich)	€ 465,39	€ 465,39	€ -

Sehr geehrte Eigentümer!

Die vorstehende Vorausschau wurde den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (§20 Abs. 2) entsprechend unter Berücksichtigung der in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und der in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten erstellt. Hierzu wird auf bisherige Eigentümerversammlungen und zugehörige Protokolle verwiesen.

Weiters werden darin die Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen ausgewiesen. Sie bildet die Kalkulationsgrundlage für die Vorschreibung **2026**. Begründungen sind der Beilage zur Vorausschau entnehmbar.

Mit freundlichen Grüßen
PRETSCH Immobilienreuhand GmbH

**Die Vorschreibungspauschalen werden
soweit notwendig ab Jänner angepasst.**

Betriebskosten:

Soweit vorhersehbar kann mit den inkassierten Pauschalbeträgen die Abdeckung der aufgelaufenen Betriebskosten sichergestellt werden.

Bei der Kalkulation der neuen Betriebskostenpauschale ab Jänner 2026 wurden angekündigte und anzunehmende Kostensteigerungen berücksichtigt.

Die Pauschale kann beibehalten werden.

Reparaturrücklage:

Bezüglich in absehbarer Zeit notwendiger, über die laufende Instandhaltung hinausgehender Verbesserungsarbeiten wird dem WEG 2002 entsprechend auf Erläuterungen im Rahmen der letzten Eigentümerversammlungen gemäß den jeweiligen Protokollen verwiesen.

Aufzug:

Soweit vorhersehbar kann mit den inkassierten Pauschalbeträgen die Abdeckung der aufgelaufenen Betriebskosten sichergestellt werden.

Die Pauschale kann beibehalten werden.

Betriebskosten Freizeitzentrum:

Soweit vorhersehbar können mit den inkassierten Pauschalbeträgen die Abdeckung der aufgelaufenen Kosten für das Freizeitzentrum sichergestellt werden. Inhaltlich handelt es sich dabei aktuell um Betriebs- und Erhaltungskosten.

Die Pauschale kann beibehalten werden.

Betriebskosten Garage:

Soweit vorhersehbar kann mit den inkassierten Pauschalbeträgen die Abdeckung der aufgelaufenen Betriebskosten sichergestellt werden.

Die Pauschale kann beibehalten werden.

Reparaturrücklage Garage:

Soweit vorhersehbar kann mit den inkassierten Pauschalbeträgen die Abdeckung der aufgelaufenen Erhaltungskosten nicht sichergestellt werden.

Das insbesondere durch Sanierung der Elektroinstallationen stark negativ erwartete Abrechnungsergebnis muss anteilig nachverrechnet werden.

Die Pauschale kann beibehalten werden.

Betriebskosten Mehrfamilienhäuser:

Soweit vorhersehbar kann mit den inkassierten Pauschalbeträgen die Abdeckung der aufgelaufenen Betriebskosten sichergestellt werden.

Die Pauschale kann beibehalten werden.

Betriebskosten Reihenhäuser:

Soweit vorhersehbar kann mit den inkassierten Pauschalbeträgen die Abdeckung der aufgelaufenen Betriebskosten sichergestellt werden.

Die Pauschale kann beibehalten werden.

Betriebskosten Straße:

Soweit vorhersehbar kann mit den inkassierten Pauschalbeträgen die Abdeckung der aufgelaufenen Betriebskosten sichergestellt werden.

Die Pauschale kann beibehalten werden.

Diverse Darlehen:

Die Pauschalen richten sich nach den Vorschriften der darlehensgebenden Institute.

Heizung und Warmwasser:

Sämtliche Heizkosten werden im Zuge der Abrechnung dem Heizkostenabrechnungsgesetz entsprechend zum kleineren Teil im Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen und zum größeren Teil im Verhältnis der tatsächlichen, individuellen Verbrauchswerte auf die einzelnen Wärmeabnehmer verteilt. Die Abrechnung wird vom damit befassten Heizkostenabrechnungsdienstleister nach den Regeln des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes erstellt.

Sich aus den Akontozahlungen im Vergleich zur Abrechnung ergebende Guthaben oder Fehlbeträge einzelner Wärmeabnehmer werden im Rahmen der Heizkostenabrechnung durch Rückzahlung oder Nachforderung ausgeglichen.

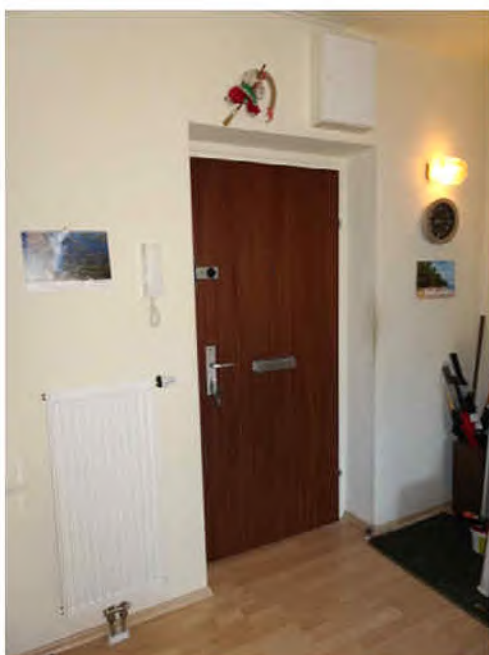
Die Änderung der individuellen Heizkosten- und Warmwasserpauschalbeträge ist grundsätzlich vom jeweiligen Abrechnungsergebnis der einzelnen Bestandseinheit abhängig. Bis zum Vorliegen der verbrauchsabhängigen Abrechnung werden keine Änderungen an den Pauschalen vorgenommen.

Hohe Abrechnungsergebnisse und hohe Anpassungen der Pauschale auf Grundlage des Abrechnungsergebnisses sind leider nicht auszuschließen.

Telekabel:

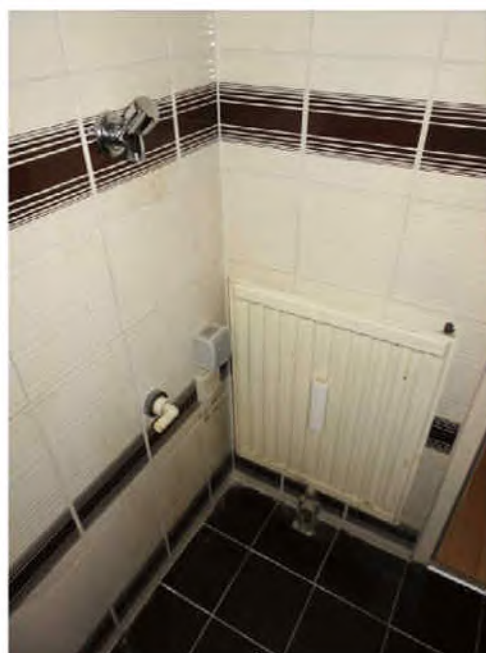
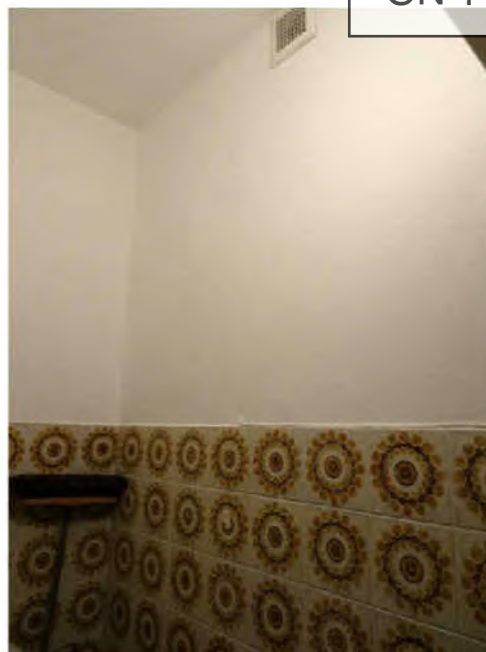
Seit Jänner 2017 werden die Kosten für Telekabelversorgung der Reihenhäuser an diese zu gleichen Teilen weiterverrechnet.

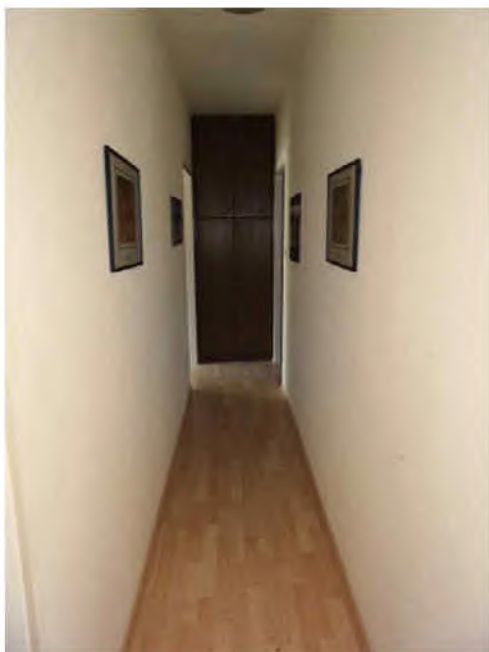


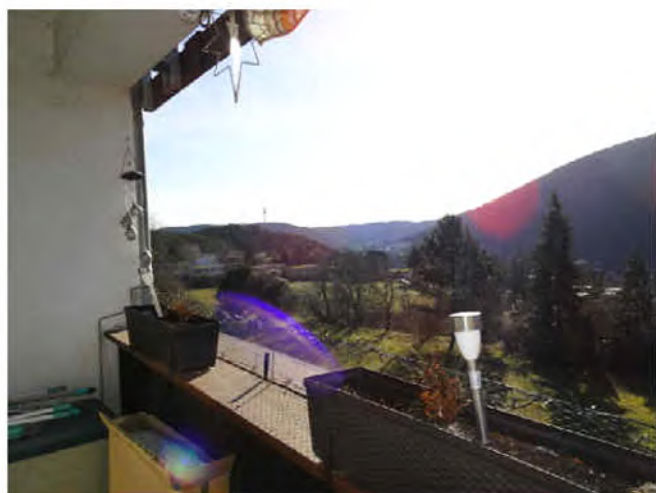
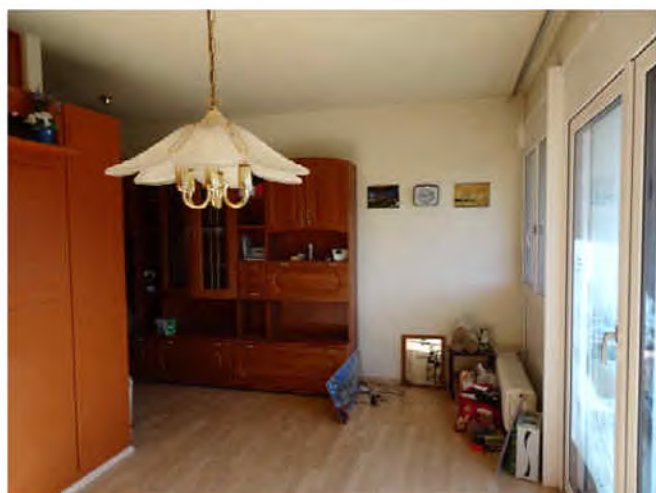
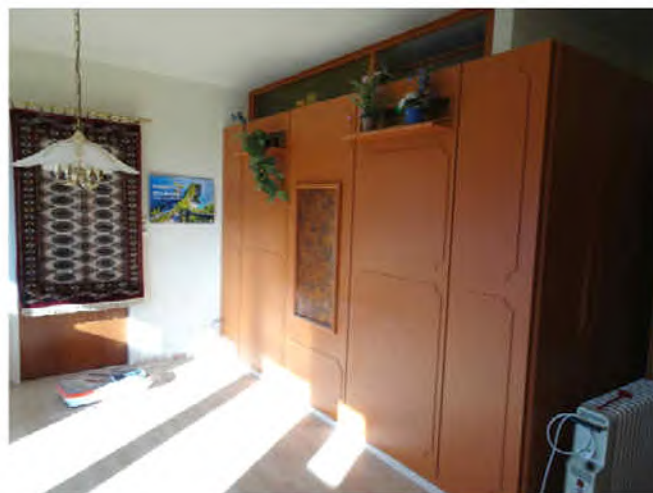


Wohnung
W 11
Block A





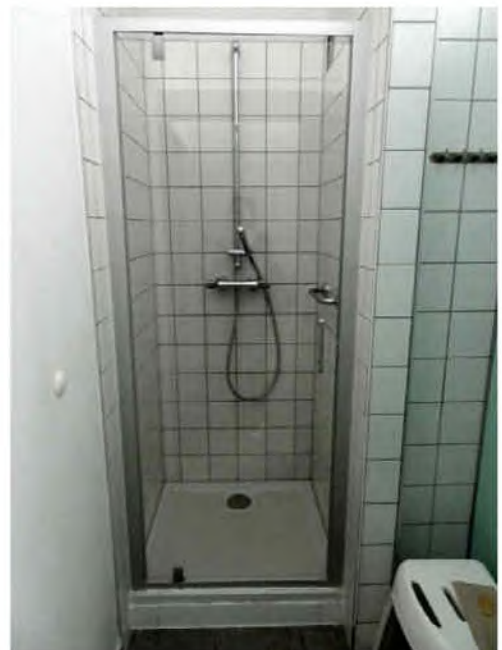


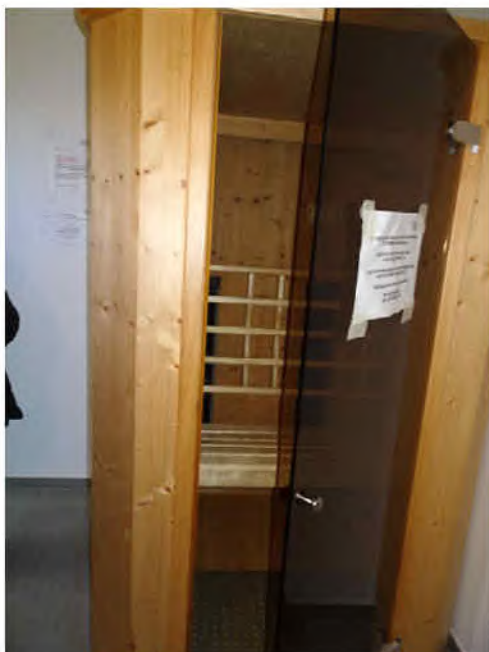




allgemeine Bereiche







Garage Nr 47

