
Protokoll
zur 2. Ordentlichen Sitzung des
schuldrechtlichen Beirats der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH
am 28.01.2021

Amtshaus, Sitzungssaal Erdgeschoß bzw. per Zoom-Konferenz

Beginn: 19:00 Uhr
Unterbrechung: 19:30 Uhr

		anwesend	entschuldigt	unentschuldigt
Vorsitzender	GR HR Mag. Anton Plessl	xx		
		Per Zoom		
Vors.Stellv.	GR Andreas Koller-Garber	xx		
		Per Zoom		
Mitglieder	GR Franz Breitenacker	xx		
	GR Helmut Kittinger	xx		
	GR Alexander Nowotny	xx		
	GR Werner Pannagl	xx		
	GR Philipp Sladky	xx		
	GR ⁱⁿ Mag. ^a Sonja Reiselhuber-Schmölzer		E-Mail v. 18.01.2021	
	GR ⁱⁿ Mag. ^a Katharina Wiczorek, MBA	xx		

Außerdem anwesend: Gerhard Rauchenwald
Dr. Jan Cernelic
Mag. (FH) Katharina Granitzer

Schriefführer: Tatjana Kinsky

Die Einladung erfolgte fristgerecht per E-Mail mit Zustimmung der Mitglieder des schuldrechtlichen Beirats iSd § 45 Abs. 3 NÖ GO 1973.

Herr GR HR Mag. Anton Plessl eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt iSd § 57 Abs. 2 NÖ GO 1973 die Beschlussfähigkeit des schuldrechtlichen Beirats fest.

TAGESORDNUNG

- 1.) Beauftragung der Hausverwaltung durch die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH ab 1. Jänner 2019.
Bericht über den bisherigen Geschäftsverlauf aus der Sicht der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH.
- 2.) Allfälliges

Zu Punkt 1:

Dr. Cernelic stellt mittels Bildschirmpräsentation (die diesem Protokoll angeschlossen ist) die neue Hausverwaltung vor und gibt einen Überblick über den Aufgabenbereich samt der damit entstehenden Kosten der Hausverwaltung. Dr. Cernelic weist auch darauf hin, dass die Durchführung von gesetzlich vorgeschriebenen Wartungsarbeiten in Zukunft sehr genau eingehalten wird.

Dr. Cernelic führt aus, dass die Kosten für die Objekte leicht gesunken sind.

Der Dienstposten von Frau Pieber konnte nach deren Pensionierung eingespart werden.

Herr Plessl ersucht um Auskunft, ob die Kosten der neuen Hausverwaltung tatsächlich eingespart werden konnten und wo die Einsparung des Dienstpostens von Frau Pieber im Dienstpostenplan ersichtlich ist. Nach Meinung von Herrn Plessl ist nur die Einsparung eines halben Dienstpostens offenbar.

Dr. Cernelic führt aus, dass natürlich verschiedene administrative Tätigkeiten in der Gemeinde weiterlaufen, für die nun Frau Kobold zuständig ist.

Gem. der Erklärung von Dr. Cernelic erfolgte die Einsparung zwar in der Anzahl der Personen, der Dienstposten selbst konnte aber nicht eingespart werden, da die Gemeinde weiterhin verschiedene Agenden wahrnehmen muss.

Herr Plessl räumt ein, dass eine Einsparung zwar durch einen Vergleich der Dienstpostenpläne von 2018 bis 2020 mit den Kosten der Hausverwaltung ersichtlich ist, diese Einsparung aber im Dienstpostenplan objektiv erkennbar gemacht werden muss.

Dr. Cernelic weist darauf hin, dass zum Erkennen der Einsparung nicht ein einzelner Dienstposten betrachtet werden kann, sondern der Dienstpostenplan in seiner Gesamtheit anzusehen ist.

Nach Meinung von Herrn Plessl kann der Prüfungsausschuss seiner Aufgabe, nach objektiven Kriterien zu urteilen, nicht nachkommen, da anhand der vorgelegten Unterlagen keine Einsparungen erkannt werden können, weshalb die Unterlagen nochmals aufbereitet werden müssen.

Der Schuldrechtliche Beirat beschließt, die Sitzung zu unterbrechen und zu einem späteren Zeitpunkt fortzusetzen. Die Wiederaufnahme der Sitzung wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Zu Punkt 2:

Betreffend die Protokollführung dieser Sitzung kommen die Mitglieder des schuldrechtlichen Beirats auf Vorschlag des Vorsitzenden überein, dass das Protokoll vorab vom Vorsitzenden und vom Schriftführer unterfertigt und im Anschluss an die Sitzungsteilnehmer via E-Mail versendet wird. Diese bestätigen individuell via E-Mail, die Unterschriften werden im Zuge der nächsten Sitzung nachgeholt.

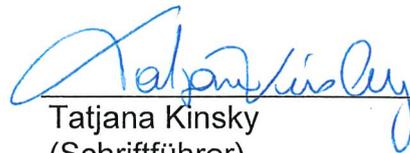
Das Protokoll wird inhaltlich zum Bericht erhoben.

Perchtoldsdorf, am 28.01.2021

Unterfertigt iSd. § 53 Abs. 3 NÖ GO 1973



GR HR Mag. Anton Plessl
(Vorsitzender)



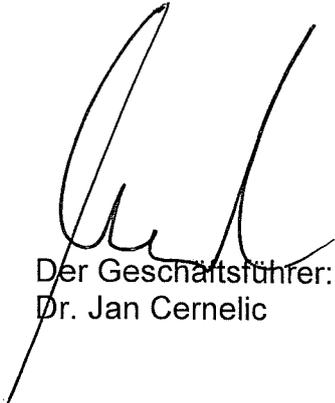
Tatjana Kinsky
(Schriftführer)

In sinngemäßer Anwendung des § 82 Abs. 3 NÖ GO 1973 wird dieser Bericht dem Geschäftsführer der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH zur Kenntnis gebracht.

Stellungnahme des Geschäftsführers:

04.03.2021

Datum



Der Geschäftsführer:
Dr. Jan Cernelic

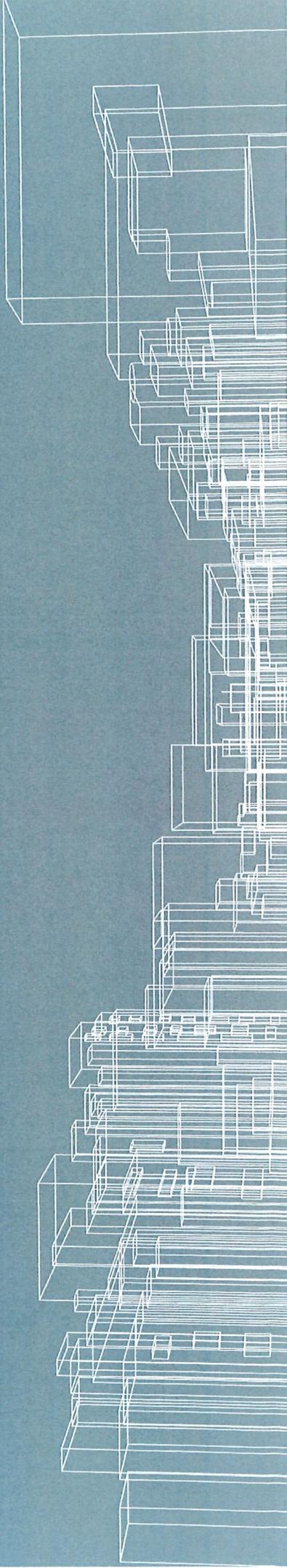
VIVIThv

Gemeinsam Werte schaffen.

Schuldrechtlicher Beirat

28. Jänner 2021

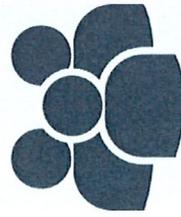
Mag. (FH) Katharina Granitzer



Agenda

- » Zahlen & Fakten PiG
- » Zahlen & Fakten zur VIVIThv GmbH
- » Immobilienverwaltung durch VIVIThv
- » Verwaltete Objekte
- » Verwaltungsverträge
- » Verwaltungskosten
- » Entwicklung der Verwaltungskosten/Jahr
- » Neue Wartungsarbeiten seit Verwaltungsübernahme
- » Kontakt

Zahlen & Fakten zur VIVITHv

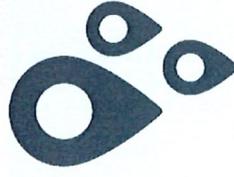


21

MitarbeiterInnen

mehr als **16 Jahre EXPERTISE**

im Bereich der Immobilienverwaltung



Standorte

- St. Pölten
- Korneuburg
- Stockerau

~ 66

Hauseigentümer

derzeit **9 Gemeinden**

in Niederösterreich in der Verwaltung

Verwalten mit
HERZ & VERSTAND

Insgesamt

~ 510.000 m²

verwaltete Gesamtnutzfläche



~ 190

Liegenschaften

~ 4.240

Bestands-
einheiten

Immobilienverwaltung durch VIVIThv



- 11 Objekte der PIG verwaltet die VIVIThv
- 15.073 m²
- 234 Tops
- Verwaltungsübernahme 01.01.2019
- Jahreshonorar: € 51.313,54

11 Objekte,

VIVIThv

welche von der VIVIThv verwaltet werden

- » Beatrixgasse 2
- » Paul-Katzb. Pl. 5
- » Leonhardibergg. 3
- » Mühlg. 32-34
- » Dr. Natzlergasse 16-18
- » Salitergasse 74-80
- » Waldmühlgasse 27
- » Wiener Gasse 1
- » Wiener Gasse 17
- » Wiener Gasse 30-32
- » Am Rain 4

Verwaltungsverträge



Verwaltungsvertrag VIVIThv/PIG	Jahresbetrag	Monatsbetrag	Verwaltete Fläche lt. Vertrag
Mietobjekte PIG	51.313,54 €	4.276,13 €	14.813,01 m ²

Verwaltungskosten



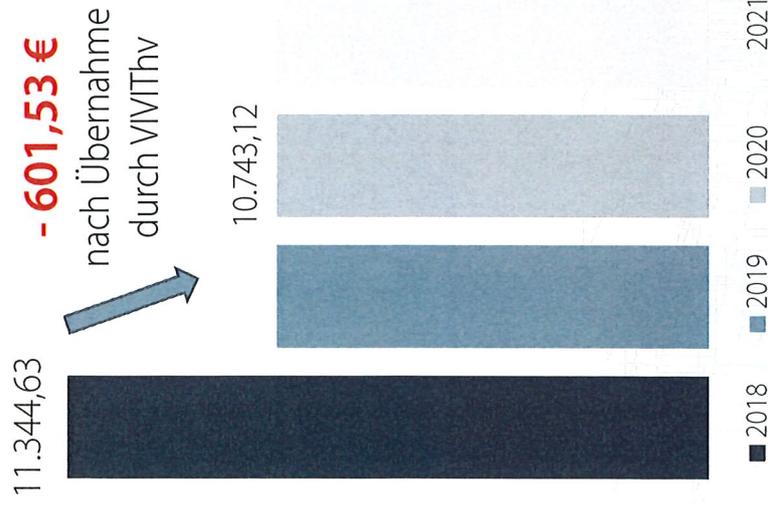
	€/m ²	Jahresbeträge
Verrechnung PiG an Mieter (vor 2019)	3,60 €	53.326,84 €
Selbstkosten Gemeinde (vor 2019)	3,58 €	53.116,99 €
VIVITHv an Mieter (ab 01.01.2019)	3,50 €	51.313,54 €

Basis sind 14.813,01 m²

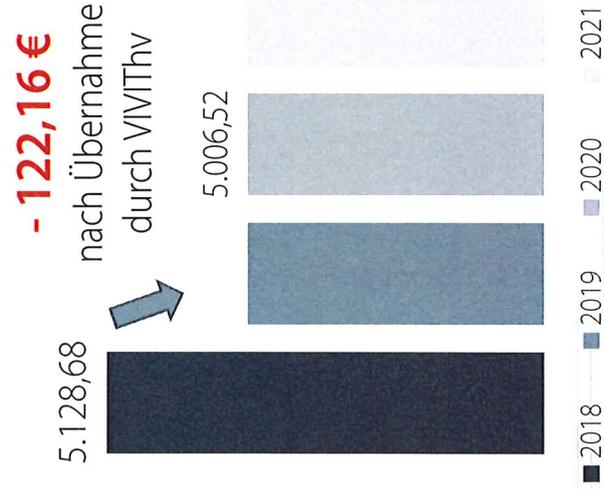
Entwicklung der Verwaltungskosten/Jahr am Beispiel einiger Objekte



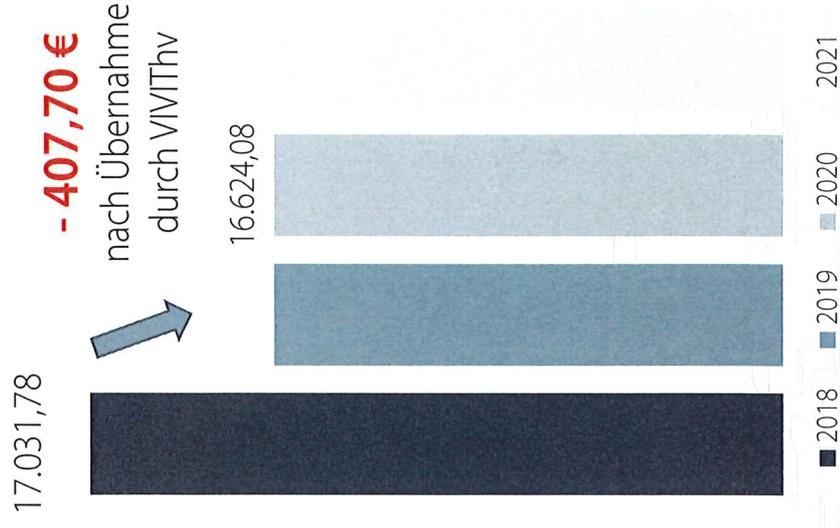
Mühlgasse 31-34



Dr. Natzlergasse 16-18



Salitergasse 74-80



Thema Wartungsarbeiten

seit Verwaltungsübernahme

VIVIThv

- » Blitzschutz
alle 5 Jahre
- » Dachwartung inkl. Regenrinnen
jedes Jahr
- » Terrassenrinnen
jedes Jahr
- » Baumwartung
jedes Jahr ab 2021
- » Feuerlöscher
alle 2 Jahre

Auswirkungen auf Betriebskosten
am Beispiel Mühlgasse

	2018	2020	Erhöhung in %
	86.740,00 €	89.690,78 €	3,4 %

Kontakt

VIVIThv

Mag. (FH) Katharina **GRANITZER**

Geschäftsführerin VIVIThv GmbH

Kremser Gasse 35
3100 St. Pölten

T +43 2742 44811 – 222
M +43 664 88 45 2603
k.granitzer@vivit-hv.at



Katharina **EICHER** akad. IM.

Geschäftsführerin VIVIThv GmbH

Kremser Gasse 35
3100 St. Pölten

T +43 2742 44811 – 333
M +43 664 96 47 241
k.eicher@vivit-hv.at

