

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01805 Liesing
BEZIRKSGERICHT Liesing

EINLAGEZAHL 744

Letzte TZ 1767/2025

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
349/12	GST-Fläche	581	
	Bauf.(10)	273	
	Gärten(10)	308	Franz-Heider-Gasse 12

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 121/611

GEB: 1955-12-13 ADR: Stiegeng. 16/14, Wien 1060

h 2341/1998 IM RANG 3478/1997 Kaufvertrag 1998-03-31, Urkunde 1997-11-17
Eigentumsrechtj 1398/2015 1583/2020 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W Top 7, ER 7
für Florina Istrefi geb 1997-01-09k 1398/2015 1583/2020 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W Top 8, ER 8
für Florina Istrefi geb 1997-01-09l 1398/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W Top 6, ER 6 für Monika Rauhofer geb 1984-12-28n 1398/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W Top 1, Gartenteil 1, ER 1 für Karl Rauhofer geb 1955-12-13p 1398/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W Top 3, Gartenteil 3, ER 3 für Karl Rauhofer geb 1955-12-13

q 1398/2015 Teilung des Anteils

r 1830/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W Top 4, ER 4 für Zoran Todorovic geb 1956-11-06s 3655/2016 2222/2019 981/2022 IM RANG 1398/2015 Übertragung des Rechts
auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W Top 5,
ER 5 für Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH (FN 481592z)t 246/2019 IM RANG 1398/2015 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W Top 2,
Gartenteil 2, ER 2 für Erika Rauhofer geb 1982-09-04

9 ANTEIL: 71/611

GEB: 1984-12-28 ADR: Franz-Heider-Gasse 12/6, Wien 1230

a 1398/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an - siehe B-LNR 6

b 1398/2015 Kaufvertrag 2014-07-31, Zusatz zum Kaufvertrag 2015-04-13

Eigentumsrecht

11 ANTEIL: 80/611

GEB: 1956-11-06 ADR: Franz-Heider-Gasse 12/4, Wien 1230

- a 1398/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an - siehe B-LNR 6
- b 1398/2015 Kaufvertrag 2014-06-03, Zusatz zum Kaufvertrag 2015-04-13, Kaufvertrag 2014-10-20 Eigentumsrecht
- c 356/2022 Adressenänderung

13 ANTEIL: 79/611

GEB: 1982-09-04 ADR: Breitenfurterstraße 518 Obj. 4 Top 2, Wien 1230

- a 246/2019 Schenkungsvertrag 2018-11-22 Eigentumsrecht
- b 246/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an - siehe B-LNR 6
- c 246/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

14 ANTEIL: 86/611

GEB: 1997-01-09 ADR: Hufgasse 28, Wien 1210

- a 1398/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an - siehe B-LNR 6
- b 1122/2019 IM RANG 2329/2018 Kaufvertrag 2017-06-30 Eigentumsrecht

15 ANTEIL: 123/611

GEB: 1997-01-09 ADR: Hufgasse 28, Wien 1210

- a 1398/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an - siehe B-LNR 6
- b 1122/2019 IM RANG 2329/2018 Kaufvertrag 2017-06-30 Eigentumsrecht

16 ANTEIL: 51/611

Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH (FN 481592z)

ADR: Hungereckstraße 16a, Wien 1230

- a 1398/2015 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an - siehe B-LNR 6
- b 981/2022 Kaufvertrag 2021-11-11 Eigentumsrecht

***** C *****

55 auf Anteil B-LNR 9

- a 1398/2015 Pfandurkunde 2014-09-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 97.500,--
für HYPO NOE Landesbank AG (FN 286087t)
- b gelöscht

68 auf Anteil B-LNR 6 13

- a 3017/2018 Zahlungsbefehl 2017-05-29
PFANDRECHT vollstr EUR 738,82
4 % Z aus EUR 723,82 ab 2016-12-10; Kosten EUR 109,--;
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren: EUR 81,50;
Antragskosten EUR 108,-- für
Wiener Gebietskrankenkasse (11 E 2791/18h)

70 auf Anteil B-LNR 13

- a 246/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten
geb 1955-12-13

71 auf Anteil B-LNR 16

- a 981/2022 Pfandurkunde 2022-02-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 135.000,--
für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
- b 364/2024 Hypothekarklage (23 Cg 29/24i - LG für ZRS Wien)
- c 1767/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von - siehe C-LNR 78

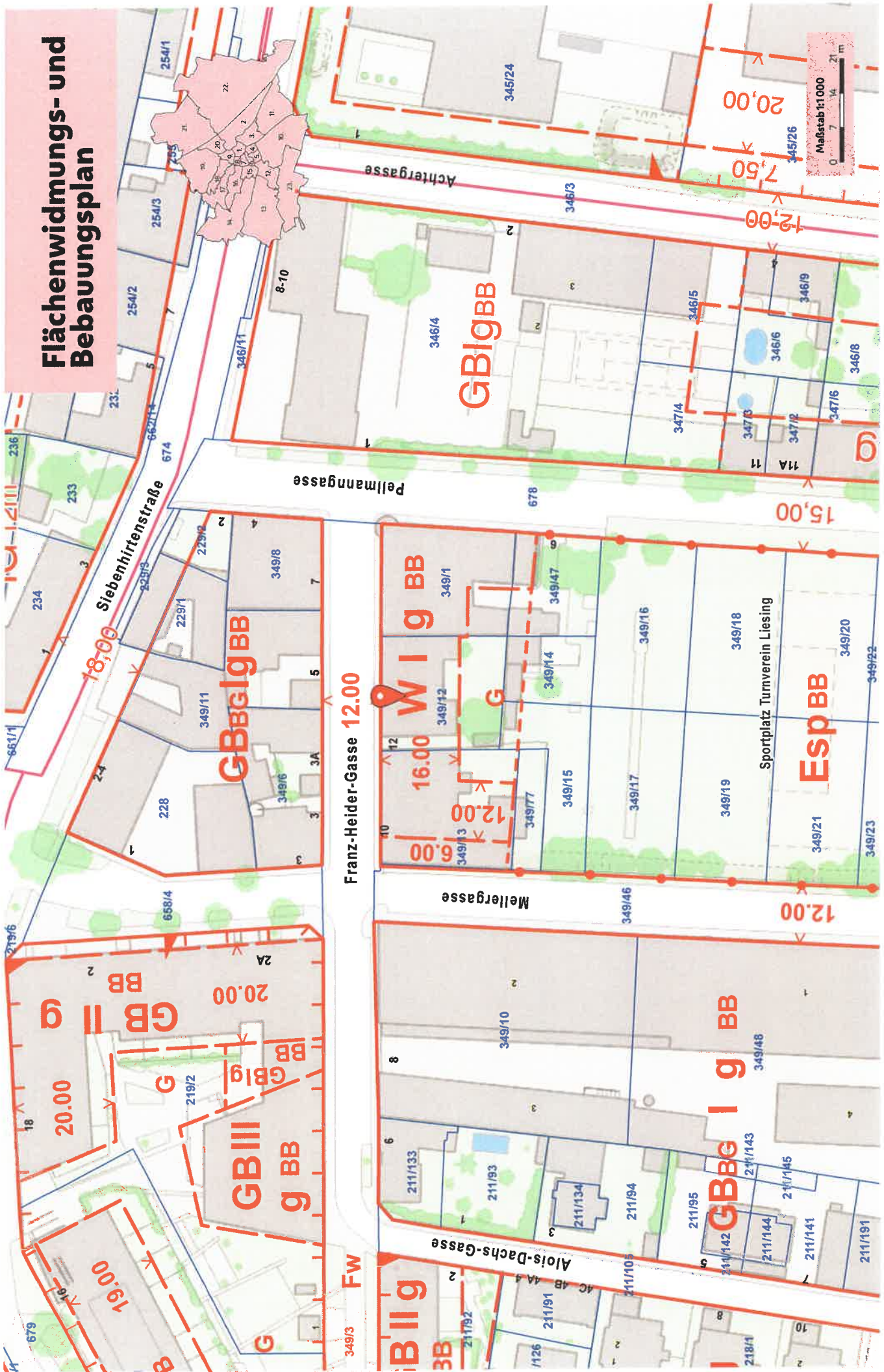
74 auf Anteil B-LNR 16

- a 1905/2023 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 4206/2023)
 Pfandurkunde 2023-06-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 636.000,--
 für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
- c 364/2024 Hypothekarklage (23 Cg 29/24i - LG für ZRS Wien)
- d 1767/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von - siehe C-LNR 78
- 75 auf Anteil B-LNR 16
- a 2753/2023 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 6167/2023)
 Pfandurkunde 2022-11-09
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 678.000,--
 für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
- b 2753/2023 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 6167/2023)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 744 KG 01805 Liesing C-LNR 75
 EZ 861 KG 16126 Vösendorf C-LNR 1
- c 364/2024 Hypothekarklage (23 Cg 29/24i - LG für ZRS Wien)
- d 1767/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von - siehe C-LNR 78
- 78 auf Anteil B-LNR 16
- a 1767/2025 IM RANG 364/2024 Einleitung des
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr
 833.347,76
 samt 1,438 % Z aus EUR 124.260,49 ab 01.01.2024 bis
 15.02.2024,
 1,125 % Z aus EUR 124.260,49 ab 01.01.2024 bis 15.02.2024,
 1,594 % Z aus EUR 591.699,85 ab 01.01.2024 bis 27.02.2024,
 1,125 % Z aus EUR 591.699,85 ab 01.01.2024 bis 27.02.2024,
 1,438 % Z aus EUR 122.628,60 ab 16.02.2024 bis 02.05.2024,
 1,125 % Z aus EUR 122.628,60 ab 16.02.2024 bis 02.05.2024,
 1,594 % Z aus EUR 581.729,07 ab 28.02.2024 bis 02.05.2024,
 1,125 % Z aus EUR 581.729,07 ab 28.02.2024 bis 02.05.2024,
 1,438 % Z aus EUR 21,02 ab 01.04.2024,
 1,125 % Z aus EUR 21,02 ab 01.04.2024,
 1,594 % Z aus EUR 27,65 ab 01.04.2024,
 1,125 % Z aus EUR 27,65 ab 01.04.2024,
 1,438 % Z aus EUR 121.005,36 ab 03.05.2024,
 1,125 % Z aus EUR 121.005,36 ab 03.05.2024,
 1,594 % Z aus EUR 571.758,29 ab 03.05.2024,
 1,125 % Z aus EUR 571.758,29 ab 03.05.2024,
 1,438 % Z aus EUR 21,02 ab 01.07.2024,
 1,125 % Z aus EUR 21,02 ab 01.07.2024,
 1,594 % Z aus EUR 27,65 ab 01.07.2024,
 1,125 % Z aus EUR 27,65 ab 01.07.2024,
 1,438 % Z aus EUR 21,02 ab 01.10.2024,
 1,125 % Z aus EUR 21,02 ab 01.10.2024,
 1,594 % Z aus EUR 27,65 ab 01.10.2024,
 1,125 % Z aus EUR 27,65 ab 01.10.2024,
 1,438 % Z aus EUR 21,02 ab 01.01.2025,
 1,125 % Z aus EUR 21,02 ab 01.01.2025,
 1,594 % Z aus EUR 27,65 ab 01.01.2025,
 1,125 % Z aus EUR 27,65 ab 01.01.2025,
 1,594 % Z aus EUR 140.313,11 ab 06.03.2025,
 1,125 % Z aus EUR 140.313,11 ab 06.03.2025,
 1,594 % Z aus EUR 27,65 ab 01.04.2025,
 1,125 % Z aus EUR 27,65 ab 01.04.2025,
 1,594 % Z aus EUR 27,65 ab 01.04.2025,
 1,125 % Z aus EUR 27,65 ab 01.04.2025,
 1,438 % Z aus EUR 21,02 ab 01.04.2025,

1,125 % Z aus EUR 21,02 ab 01.04.2025
Kosten EUR 24.998,92
Antragskosten EUR 4.984,52
für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
(9 E 36/25g)
b 1767/2025
PFANDRECHT sichergestellt C-LNR 71 74 75

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

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 04.08.2025 18:09

Einbringen ✓ i Zt-Bestätigung
Bauverf. Nicht abgeschlossen!
Protokoll Ge-llig bis
REINHAUSECHNUNG 26.3.14
Terminist



**MK-ZT KOLAR & PARTNER
ZIVILTECHNIKER GMBH**

Dipl.-Ing. Markus Kolar

Geschäftsführender Gesellschafter
Staatlich befugter und beeideter
Ingenieurkonsulent für Bauwesen

0650/68 313 88

1230 Wien • Bürostraße 8-10
T: +43/1/615 02 03-0 • F: DW 99
E: kolar@mk-zt.at

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Bezirksstelle für den 23. Bezirk

Favoritenstraße 211, 4. Stock

A - 1100 Wien

Telefax: (+43 1) 4000-99-23500 Telefon: (+43 1) 4000-23500

e-mail: 23@ma37.wien.gv.at

www.bauen.wien.at

MA 37/23 – Franz Heider Gasse 12/38938-1/12

Wien, 1. März 2012

23. Bezirk, Franz Heider Gasse ONr. 12

Gst. Nr. 349/12 in

EZ 744 der Kat. Gem. Liesing

Bauliche Herstellungen

Zubau

Errichtung eines Dachgeschossausbaues

*Bescheid an Baufröhen
am 2.3.12*



bmstr.

reinhold weiss
gesmb

2483 ebreichsdorf, betriebss. Ave 22
tel. 02254/7241

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die Raumaufteilungen und Raumwidmungen werden im Erd- und Obergeschoss abgeändert sowie Wohneinheiten zusammen gelegt.

Die Dachkonstruktion wird abgetragen und durch die Aufmauerung einer Mauerbank ein neues Dachgeschoss mit zwei Wohneinheiten errichtet.

Im Bereich der östlichen und westlichen Hausfront wird ein Zubau errichtet.

Es bestehen somit 8 (statt 10) Wohneinheiten auf der Liegenschaft.

Im Bereich der süd-westlichen Grundgrenze wird ein Teil der Einlagerungsräume errichtet.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Baufröherin bzw. eines Baufröhers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gem. § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beedete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Baufröher/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.
- 3.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. **Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**

- 4.) **Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**
- 5.) **Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem AufschlieBungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,**
- 1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,**
 - 2. das Datum des Baubeginns und**
 - 3. die zuständige Behörde.**

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder AufschlieBungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.“

- 6.) **Der/Die Bauwerber/in hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den/die Prüflingenieur/in folgende Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen:**
- **Rohbaubeschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO.**
- 7.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüflingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 8.) Geschlossene Aufzugsschächte sind im Bereich des Schachtkopfes direkt ins Freie zu entlüften. Die Querschnittsfläche jeder Lüftungsöffnung muss mindestens 1% der Grundfläche des Schachtes betragen.

Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.

Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.

In den Haltestellen des Personenaufzuges muss gemäß ÖNORM B 2474 in Verbindung mit ÖNORM EN 81-73 das Verbotssymbol „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildzeichen nach ISO 3864-1:2002“ angebracht werden.

- 9.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
- **eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Bauens und Planens eingehalten werden;**

- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
- die vom/von der Prüflingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten über die Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 14,30 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte (auch mit Quickfunktion) in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

H i n w e i s a u f R e c h t s v o r s c h r i f t e n

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen. Weiters stellen grundsätzlich die ÖNORMen den Stand der Technik im Sinne des § 88 Abs. 1 BO dar.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr: 20/1973 zu achten.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Für Aufzüge sind außerdem die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden, für Ölfeuerungsanlagen (auch im Fall der Stilllegung einer solchen) ist das Wiener Ölfeuerungs-gesetz maßgebend. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge und Ölfeuerungsanlagen, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzuschauen ist.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen den ÖNORMen B 2501, B 2503 und EN 1610 auszuführen. Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom/von der Auftraggeber/in (oder dem von ihm/ihr bestellten Planverfasser/in oder Bauführer/in) das Einvernehmen mit Wien-Kanal herzustellen.

Gemäß § 15 Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG ist binnen 2 Wochen nach Herstellung des Hauskanalanschlusses die MA 31 - BA 9, Grabnergasse 4-6, 1060 Wien durch eine schriftliche Anzeige zu verständigen.

Weiters wird auf das Merkblatt „Statische Vorbemessung“ und dessen Anhang aufmerksam gemacht. (zu finden am „Downloadservice“ der Homepage der Baupolizei: www.bauen.wien.at).

G e b ü h r e n h i n w e i s

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit einem gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an:

- 1.) Herrn Karl Rauhofer zHd.: Herrn RA. Mag. Daniel Lampersberger, Esteplatz 4, 1030 Wien als Masseverwalter für Bauwerber und Grundeigentümer, unter Anschluss der Pläne A und B, der Formulare Bauführerbekanntgabe, Prüflingenieur-bekanntgabe, Fertigstellungsanzeige, Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige (Ziviltechniker) sowie des KEG - Bescheides

In Abschrift an:

- 2.) Herrn Arch. Dipl. Ing. Werner Breuer, Karlikgasse 2, 1230 Wien, als Planverfasser
- 3.) MA 37/23 (Bescheidausfertigung an Bauführer unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“)
- 4.) MA 37/23 - unter Anschluss des Planes C
- 5.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern

6.) zum Akt

Der Sachbearbeiter:
Ing. Schermann
Tel. 4 000/23 514 DW

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Markouschek
Oberstadtbaurat

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:
www.bauen.wien.at



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur/>



23. Bezirk, Franz- Heider-Gasse ONr. 12
Gst.Nr. 349/12 in
EZ 744 der Kat. Gem. Liesing

Gebietsgruppe Süd
(Bauinspektion)
Favoritenstraße 211, 4. Stock
A - 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37550
Telefax: (+43 1) 4000-99-37550
ggs.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/425301-2014	DI Dr. Zimmermann	01/4000-37552	Wien, 24. Feb. 2020

**Fristverlängerung
für die Bauvollendung**

B E S C H E I D

Gemäß § 74 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) wird für die Vollendung der mit Bescheid vom 01.03.2012, Zl.: MA 37/38938-1/12 (neu 425301-2014) bewilligten Bauführung (Dachgeschossausbaues, bauliche Herstellungen und Zubau) auf der im Betreff genannten Liegenschaft **eine Nachfrist bis zum 30.09.2021** gewährt.

B e g r ü n d u n g

Mit Schreiben vom 12.02.2020, bei der gefertigten Behörde eingelangt am 14.02.2020, wurde durch Frau Florina Istrefi um Fristverlängerung für die Bauvollendung angesucht. Der Baubeginn wurde mit 21.03.2016 angezeigt womit das Ansuchen um Fristverlängerung fristgerecht eingebracht wurde.

Gemäß § 74 Abs. 2 BO konnte die genannte Nachfrist gewährt werden, da öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Nur bei eBezahlen

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an:

- 1.) [REDACTED] als Bauwerberin und Grundmieteigentümerin

In Abschrift an:

- 2.) MA 37/BI zur Überwachung
- 3.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:
DI Dr. Zimmermann

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:
bauen.wien.at

##signaturplatzhalter##

Magistratsabteilung 37 _____

Wien, 20.09.2019

1100 Wien Favoritenstraße 11
PLZ Straße/Gasse/Platz/ONr.

Plan wurde unterfertigt !!

gebührenfrei

Bauvorhaben:

Zubau und Errichtung eines Dachgeschoßausbaus
(Art der Bauführung)

MA 37/23 - Franz Heider Gasse 12/38938-1/12
(Geschäftszahl des Bauansuchens)

Franz-Heider-Gasse 12, 1230 Wien
(Adresse)

Anzeige eines Bauwerberwechsels

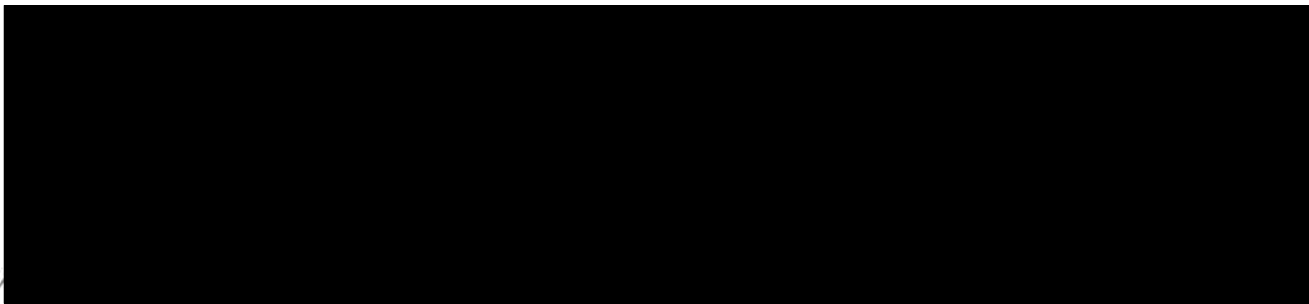
Wir zeigen an, dass auf obenbezeichneter Liegenschaft ein Bauwerberwechsel gemäß § 124 Abs. 4 der BO für Wien stattgefunden hat.

Der/Die bisherige/n Bauwerber/in/nen übergibt/übergeben und der/die zukünftige/n Bauwerber/in/nen übernimmt/übernehmen alle Rechte und Pflichten, welche sich im Zusammenhang dem oben angegebenen Bauverfahren einschließlich aller etwaigen Planwechselbewilligungen ergeben, ausgenommen verschiedene Abgabepflichten, insbesondere auch eine allfällige Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz 2008 - WGarG 2008.

Der/Die zukünftige/n Bauwerber/in/nen erklärt/en, die Pläne und sonstigen Unterlagen umgehend im Rahmen der Sprechstunden (Di u. Do. 8:00 – 12:30 Uhr) im zuständigen Dezernat der Baupolizei zu unterfertigen.

bisherige/r Bauwerber/in/nen:

zukünftige/r Bauwerber/in/nen:



744/Liesing

Magistratsabteilung 37 Gebietsgruppe Süd
Eing.: - 4. Feb. 2020
MA 37/ <i>23-Franz-Heider-Ga. 12</i>
Zahl <i>425301-2014-28</i>

SEJ ✓

Plan wurde unterfertigt !!

persönlich

Eingangsvermerk: Fu/Liesing

Magistratsabteilung 37

Favoritenstraße 211
Straße/Gasse/Platz ONr.
1100 Wien Postleitzahl

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd

Eing.: 13. Juni 2019
MA 37/23 Franz-Heider-Gasse
Zahl 425301-2014-28

Anzeige eines Bauführerwechsels

Bauwerber/in		Name: Florina Istrefi	
Kontaktperson:			
Anschrift: Hufgasse 28, 1210 Wien			
Telefon:		E-Mail:	
Bauvorhaben			
Adresse: Franz-Heider-Gasse 12, 1230 Wien			
Zl. MA 37: MA 37/23 - Franz Heider Gasse 12/38938-1/12			
Bisherige/r Bauführer/in		Firma:	
Kontaktperson:			
Anschrift:			
Tel.:		E-Mail:	
Zukünftige/r Bauführer/in		Firma: Seberg Bau GmbH	
Kontaktperson: Baumeister Wolfgang Watzke			
Anschrift: Arnsteingasse 5/1-3, 1150 Wien			
Tel.: 01/7865305		E-Mail: office@sebergbau.at	
Baurechtliche/r Geschäftsführer/in - Benennung gemäß § 124 Abs. 1a BO des/r zukünftigen Bauführers/in			
Name: WOLFGANG WATZKE		Geburtsdatum: 16.4.1963	
Tel.: 0699 17218508		E-Mail: baumeister.watzke@sebergbau.at	
Wohnort (Hauptwohnsitz)			
Adresse: Untere Krotzbeg 1, 7082 Dornbirn			
Staat: ÖSTERREICH			
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister/in):			
Berechtigung:			
Zustimmungserklärung der/s baurechtlichen Geschäftsführer/in/s			
Ich stimme der Bestellung zur/baurechtlichen Geschäftsführer/in für das oben angeführte Bauvorhaben zu.			
Unterschrift:		Datum: 20.5.2019	
Anordnungsbefugnis durch die Bauführerin			
Die Bauführerin hat der/m baurechtlichen Geschäftsführer/in zur Wahrnehmung ihrer/seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.			
Stichtag des Bauführerwechsels		Datum: 20.06.2019	
Unterschriften bzw. firmenmäßige Zeichnung			
		Bisherige/r Bauführer/in	
Datum: 13.06.2019		Datum:	
		SEBERG-BAU GmbH	
		A-1150 Wien, Arnsteingasse 5/1-3	
		Telefon: +43 1 786 53 05 DW 200	
		Zukünftige/r Bauführer/in: 082 32 09	
		Mobil: +43 664 / 108 26 07	
		Datum: office@sebergbau.at	
		12.06.2019	

Se
A

Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!

Magistratsabteilung 37/23

Wien, 03.03.2016

1100 Wien Favoritenstraße 211
PLZ Straße/Gasse/Platz/ONr

gebührenfrei

Bauvorhaben:

Sanierungsarbeiten, Zubau, Errichtung DG Bestand

MA37/23-Franz Heider Gasse 12/38138-1112

(Art der Ausführung)

(Geschäftsanzahl der Baubewilligung)

23, Franz Heider Gasse 12

(Adresse)

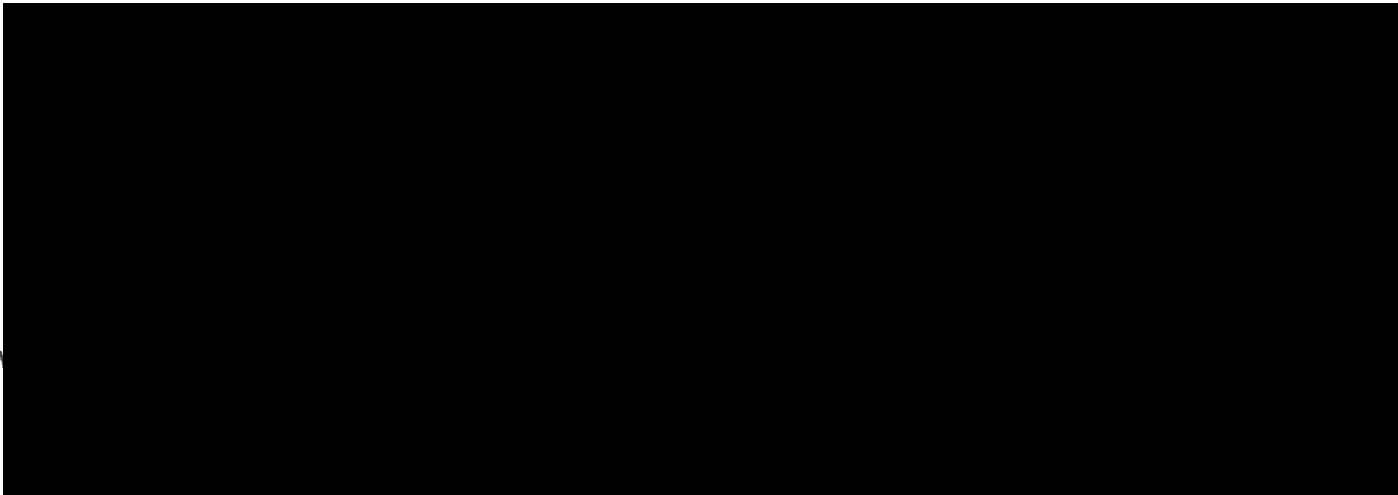
vom 01.03.2012

Anzeige eines Bauwerberwechsels

Wir zeigen an, dass auf obenbezeichneter Liegenschaft ein Bauwerberwechsel gemäß § 124 Abs. 4 der BO für Wien stattgefunden hat.

Der/Die bisherige/n Bauwerber/in/nen übergibt/übergeben und der/die zukünftige/n Bauwerber/in/nen übernimmt/übernehmen alle Rechte und Pflichten, welche sich im Zusammenhang dem oben angegebenen Bauverfahren ergeben.

Der/Die zukünftige/n Bauwerber/in/nen erklärt/en, die Pläne und sonstigen Unterlagen umgehend im Rahmen der Sprechstunden (Di u. Do. 8:00 - 12:30 Uhr) bei der zuständigen Bezirksstelle der Baupolizei zu unterfertigen.



Vollmacht gem. § 12 RAO erstellt;
- liegt bei

744/LSS.

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd
Eing.: 07. März 2016
MA37/23-Franz Heider G. 12
Zahl. ~~39~~ 425301-2014-29

31/SEJ

VOLLMACHT und Honorarvereinbarung

Hiemit erteile(n) ich/wir

Rechtsanwalt Dr. Klaus Schimik

1180 Wien, Anastasius Grün-Gasse 23/5
Telefon: (+43 1) 479 59 00
Telefax: (+43 1) 479 59 00 / 9
rechtsanwalt@schimik.at

Prozessvollmacht und ermächtige(n) ihn überdies, mich (uns) und meine (unsere) Erben in allen Angelegenheiten, einschließlich der Steuerangelegenheiten, sowohl vor Gerichts-, Verwaltungs- und Finanzbehörden als auch außerbehördlich zu vertreten, Prozesse anhängig zu machen und davon abzustehen, Zustellungen aller Art, insbesondere auch Klagen, Urteile und Grundbuchbescheide anzunehmen, Vertretungen zu begehren und zu leisten, Rechtsmittel aller Art zu ergreifen und zurückzuziehen, Exekutionen und einstweilige Verfügungen zu erwirken und davon abzustehen, Einverleibungs-, Vorrangeinräumungs- und Löschungserklärungen abzugeben, Gesuche und Bewilligungen grundbücherlicher Eintragungen und Rangordnungsanmerkungen jeder Art zu unterfertigen, Vergleiche jeder Art, insbesondere auch solche nach § 205 ZPO abzuschließen, Geld und Geldeswert zu beheben, in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren, bei Erbschaften bedingte oder unbedingte Erbserklärungen zu überreichen, eidesstättige Vermögensbekenntnisse abzugeben, sich auf schiedsrichterliche Entscheidungen zu einigen und Schiedsrichter zu wählen, bei Konkurs- (Ausgleichs-)verhandlungen den Masseverwalter und die Gläubigerausschlüsse zu wählen, Treuhänder und Stellvertreter mit gleicher oder minder ausgedehnter Vollmacht zu bestellen und überhaupt alles vorzukehren, was er für nützlich und notwendig erachten wird.

Zugleich verspreche(n) ich (wir), seine und seines Substituten in Entsprechung dieser Vollmacht unternommenen Schritte und Entscheidungen zu genehmigen und verpflichte(n) mich (uns), seine und seines Substituten Honorare und Auslagen **in 1180 Wien** zu ungeteilten Hand **zu berichtigen** und erkläre(n) mich (uns) einverstanden, dass ebenda auch der bezügliche Anspruch gerichtlich geltend gemacht werden könne.

Der Honorarverrechnung werden in zivilgerichtlichen Verfahren, im Verfahren über eine Privatanklage und für die Vertretung als Privatbeteiligter **das Rechtsanwaltstarifgesetz (RATG)** zugrunde gelegt, in allen sonstigen Fällen die jeweiligen gültigen „**Autonomen Honorar-Kriterien**“ (AHK), beschlossen vom Österreichischen Rechtsanwaltskammertag, und kundgemacht auf der Homepage des Österreichischen Rechtsanwaltskammertages <http://www.rechtsanwaelte.at>. Als Bemessungsgrundlage gilt der Wert der jeweiligen Sache (z.B. Forderung, Anspruch etc.) als vereinbart, sonst die in § 5 AHK genannten Beträge bzw. Werte.

Von: Rechtsanwalt Dr. Klaus Schimik *EXTERN* <rechtsanwalt@schimik.at>
Gesendet: Montag, 07. März 2016 13:11
An: MA 37 GG Süd, Kanzlei
Betreff: MA 37/23 - Fanz Haider Gasse 12/3898-1/12; Bauwerberwechsel
Anlagen: 74-15, [REDACTED] unterf. Vollmacht 24.07.2008.PDF; 74-15, [REDACTED]
Anzeige eines Bauwerberwechsels v. 03.03.2016.PDF

Sehr geehrte Werkmeister Jürgen Schermann!

Wie telefonisch besprochen, übermittle ich in der Anlage die von mir im Vollmachtsnamen des bisherigen Bauwerbers [REDACTED] unterfertigte Anzeige des Bauwerberwechsels. Neuer Bauwerber ist demnach Herr Christian Gruber, 1140 Wien, Straßschwandtnerstraße 1/9.

Mit freundlichen Grüßen !
Schimik

Dr. Klaus Schimik
Rechtsanwalt

1180 Wien, Anastasius Grün-Gasse 23/5
Telefon: (+43 1) 479 59 00
Telefax: (+43 1) 479 59 00 – 9
Mail: rechtsanwalt@schimik.at

AKTENVERMERK

Überprüfung von Bauführungen

mit Erhebung

- anlässlich Baubeginn
- während Bauführung
- nach Fertigstellung

Aktenzahl: Franz-Heidor-Gasse 12/425301-2019

Baubewilligung rechtskräftig
§ 70a(6) – Frist eingehalten
§ 62(3) – Frist eingehalten

- ja
- ja
- ja
- nein → 5./6.
- nein → 5./6.
- nein → 5./6.

Magistrat der Stadt Wien

Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen:

- Baubeginn angezeigt? ja nein → 7.
- Bauführer/in: bekanntgegeben? ja nein → 5./6.
- berechtigt? ja nein → 5./6.
- Pläne unterfertigt? ja nein → 7.
- baurechl. GF benannt? ja nein → 7. nicht erforderlich (bei Ansuchen vor 16.07.2014)
- Prüflingenieur/in: bekanntgegeben? ja nein → 5./6. nicht erforderlich
- gegengezeichnet? ja nein → 7.
- GWR-Meldung (Webformular) bei Neubau? ja bereits erfolgt nicht erforderlich
- Ausgleichsabgabe vorgeschrieben? ja bereits erfolgt nicht erforderlich
- TEILABBRUCH? nein ja Überwachung der Baustelle erforderlich
- Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

Erhebung vor Ort :

Ort der Erhebung: w.o. Datum der Erhebung: 11.5.16

- Baubeginn tatsächlich gesetzt? ja nein → 1.
- Hinweistafel vorhanden? ja nein → 3.7. nicht erforderlich (§ 62 BO bzw. > 3 Monate)

Überprüfung der Baustelle wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

Überprüfung der Baustelle:

- Baupläne liegen auf? ja nein → 7.
- Statische Unterlagen liegen auf? ja nein → 5./6. noch / nicht erforderlich
- Beschauten des Prüflingenieurs liegen auf? ja nein → 3./4. noch / nicht erforderlich
- Bauführung wurde bereits fertig gestellt? ja → 2. nein
- Benützen ohne Fertigstellungsanzeige/meldung? ja → 2./6. nein konnte nicht festgestellt werden
- wurden augenscheinliche Abweichungen von der Bewilligung bemerkt?
sind im Rahmen des §73 Abs.3 BO? ja nein nein → 5./6./eventuell 8.

Bei Teilabbuch:

- Gebäude augenscheinlich bewohnt? ja → 3. nein
- Schutzzone? ja → 4. nein

Anmerkungen (z.B. Umfang der Abweichungen oder eventuell Ausführungsmängel):

im Beisein von: z.B. Bauwerber/in, Prüflingenieur/in, Polier:

optional zu setzende Maßnahmen:

- 1. Baubeginn nicht z.K. nehmen (Mitt.)
- 2. Mahnung
- 3. E-Mail an MA 37/S (ausg. GK I außerhalb von Schutzzone)
- 4. erneuter OA (in ca. 4 WO) mit PI, BF, Exp.f. TT vereinbart für um Uhr
- 5. Baueinstellung
- 6. Strafantrag
- 7. BW / BF / baurechl. GF, PI aufgefordert
- 8. Anzeige des PI bei Kammer

Beilagen: Fotos Ausdruck BAUGIS Skizzen

Der/Die Sachbearbeiter/in:

- anschl. Ü-Akt
- Ablegen in Reg. EZ

Für den Abteilungsleiter:



Die Verantwortlichkeit nach § 65 Abs. 2 BO wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen weder eingeschränkt noch aufgehoben.

Dieses Formular ist als Geschäftsstück des Typs „AV Erhebung“ mit dem Hinweistext „GZ“ bzw „NGZ“ zu protokollieren & zu scannen.

Beginn - Anzeige

Eingangsbestätigung

Et: 744/Liesing
Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd
Eing.: - 9. März 2016
MA 37-123/17007-Heider-Gasse 12
Zahl 425301 Blg. 2014-28

zu

SEJ (B1)

Eingangsnummer	2016-0803214848613
Datum, Uhrzeit	08.03.2016 um 21:48:48

Ihre Angaben

Empfangsstelle	Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Dresdner Straße 73-75, 2. Stock 1200 Wien
----------------	---

BauführerIn

Familienname/Nachname oder Firmenwortlaut	bmstr. reinhold weiss gmbh
Vorname	
Akademischer Grad	
Akademischer Grad (nachgestellt)	

Adresse der Bauführerin/des Bauführers

Straße	betriebsstraße
Hausnummer von	22 bis: Stiege: Stock: Tür:
Postleitzahl	2483 Ort: ebreichsdorf
Staat	A

Kontakt (mindestens eine Angabe)

Telefon 1	02254 72494
Telefon 2	
Fax	02254 72495
E-Mail	office@weiss-bau.at

Adresse des Bauvorhabens

Straße	franz heider gasse
Hausnummer von	12 bis:

Postleitzahl **1230 Wien**

Angaben zum Bauvorhaben

Baueinreichung	mit Baubewilligungsbescheid gemäß § 70 Bauordnung
Geschäftszahl der MA 37	23-franz heider gasse12/38938-1/12
Name der Bauwerberin / des Bauwerbers	christian gruber
Einlagezahl	744
Katastralgemeinde	Liesing
Grundstücksnummer	349/12
Baubeginn	21.03.2016

Beilagen

Gemäß § 124 Abs. 1a der Bauordnung für Wien gilt: Ist die/der BauführerIn eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Beginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtliche/n GeschäftsführerIn zu benennen. Unterbleibt die Benennung der baurechtlichen Geschäftsführerin/des baurechtlichen Geschäftsführers, gilt die Unterfertigung der Baupläne und Baubeschreibungen durch den Bauführer als nicht erfolgt.

Benennung baurechtlicher Geschäftsführer: [33 KB PDF](#)

Das handschriftlich unterfertigte und eingescannte Formular kann hier elektronisch mitübermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass nur eine Datei übermittelt werden kann. [Dokumentenformate für die elektronische Kommunikation mit der Stadt Wien](#)

Art der Übermittlung	Beilage wird/wurde gesondert übermittelt
Benennung der baurechtlichen Geschäftsführerin/des berechtigten Geschäftsführers	

Mitteilungen

Text (maximal 500 Zeichen)	
----------------------------	--

Datenschutzerklärung

Gemäß § 24 Datenschutzgesetz 2000 möchten wir Sie informieren, dass die von Ihnen bekannt gegebenen personenbezogenen Daten elektronisch verarbeitet werden. Für den Auftraggeber Magistrat der Stadt Wien ist dazu beim Datenverarbeitungsregister unter DVR:0000191-V540 eine Datenanwendung zum Zwecke der Dokumentation, Texterstellung und Steuerung von baubehördlichen Verfahren betreffend Bauvorhaben zur Errichtung oder Änderung von Gebäuden, Aufzügen oder baulichen Anlagen (Baubewilligungsverfahren,

, registriert.

ardt Silvia

Von: Stadt Wien Formularserver <formulargenerator-l@wien.gv.at>
Gesendet: Dienstag, 08. März 2016 21:49
An: MA 37 GG Süd, Kanzlei
Betreff: Baubeginn - Anzeige
Anlagen: Formular.pdf

Eingangsnummer: 2016-0803214848613

BauführerIn: bmstr. reinhold weiss gmbh

persönlich

Bauwerber/in



falls vorhanden, dessen / deren bevollmächtigte/r Vertreter/in

(Name)

(Adresse)

(Telefon Nr.)

Bauvorhaben: (Adresse)

23, Franz Heider Gasse 12

Art der ursprünglichen Baueinreichung:

Mit Baubewilligungsbescheid
gemäß § 70 oder 71 BO

MA 37 / 23 - Franz Heider Gasse 12 38938 - 1112
(Geschäftszahl der Baubewilligung)

Ohne Baubewilligungsbescheid:

§70a BO

(Name des/der Bauwerber/in)

MA 37 / _____
(falls Geschäftszahl bekannt)

Magistratsabteilung 37

Baupolizei für den 23. Bezirk

Favoritenstraße 211
Straße/ Gasse / Platz ONr.

1100 Wien
Postleitzahl

**Bekanntgabe
des Prüflingenieurs / der Prüflingenieurin**

Hiermit wird für das oben angeführte Bauvorhaben

Herr / Frau

Dipl.-Ing. Markus KOLAR
(Name)

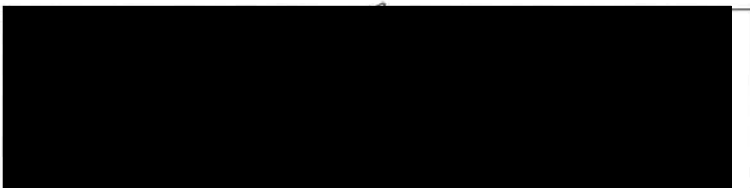


**MK-ZT KOLAR & PARTNER
ZIVILTECHNIKER GMBH**
1230 Wien • Bürostrasse 8-10
Tel.: +43/1/615 02 03-10
Fax: +43/1/615 02 03-99

1230; Bürostraße 8-10
(Adresse)

S.O.
(Telefon Nr.)

als Prüflingenieur/in bekanntgegeben.



Datum, Unterschrift des/der Bauwerber/in

03.03.2016
Datum, Unterschrift des/der Prüflingenieur/in



**MK-ZT KOLAR & PARTNER
ZIVILTECHNIKER GMBH**
1230 Wien • Bürostrasse 8-10
Tel.: +43/1/615 02 03-10
Fax: +43/1/615 02 03-99

bekanntgabe-prueflingenieur

7461623ms
Eingangsvermerk der Behörde
Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd
Eing.: -8. März 2016
MA 37- 123-Franz-Heider-G-12
Zu Zahl 42 5301-2014-28
SEJ (A)

744/LSS-

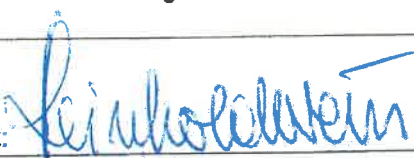
1. Bauführer	E-Mail: office@weiss-bau.at
Firma: bmstr. reinhold weiss gmbh	
Postleitzahl: 2483	Anschrift: betriebsstraße 22
Kontaktperson: bmstr. reinhold weiss	
2. Bauvorhaben	
Postleitzahl: 1230	Anschrift: franz heidergasse 12
Zl. MA 37:/23-franz heider gasse 12/38938-1/12	

Eingangsvermerk der Behörde	
Magistratsabteilung 37	
Gebietsgruppe Süd	
Eing.:	08. März 2016
MA37/23-Franz-Heide-G. 12	
Zahl	425301-2014-32

An die
MA 37- Baupolizei

Baurechtlicher Geschäftsführer
Benennung gemäß § 124 Abs. 1a BO

BI/SEJ

3. Baurechtlicher Geschäftsführer	E-Mail: reinhold.weiss@weiss-bau.at
Name: reinhold weiss	Geburtsdatum: 17.01.1957
Telefonnummer.: 0699 1132 7440	
3.1 Wohnort (Hauptwohnsitz)	
Postleitzahl: 1130	Anschrift: auhofstraße 213A
Staat: A	
3.2 Berechtigung	
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister): baumeister	
4. Zustimmungserklärung des baurechtlichen Geschäftsführers	
Ich stimme der Bestellung zum baurechtlichen Geschäftsführer für das oben angeführte Bauvorhaben zu.	
Unterschrift: 	Datum: 8.3.16
5. Anordnungsbefugnis durch den Bauführer	
Der Bauführer hat dem baurechtlichen Geschäftsführer zur Wahrnehmung seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.	
Firmenmäßige Zeichnung des Bauführers: 	Datum: 8.3.16

Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!

C

EINREICHPLAN

Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von Zubauten
und diverse bauliche Änderungen
in 1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12
EZ. 744, Gst. 349/12, KG. Liesing



Behörde

MA 57 – Baupolizei
Die Gebührenschild
gem. § 14 in Verb. m. § 8 Abs. 2
Gebührgesetz 1987 in der Fassung
von EUR 7,80 wertlos
 erledigt
 behördengebühren, kleine Akt
Wien, 07. MRZ. 2012
U: 9

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei



MA 37/23-38938-1/2012

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Bauführer
SEBERG-BAU GmbH
A-1150 Wien, Arnsteingasse 5/1-3
Telefon: +43 1 / 786 53 05 DW 200
Fax: +43 1 / 962 32 09
Mobil: +43 664 / 108 26 07
E-mail: office@sebergbau.at

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Markouschek
Oberstadtbaurat

Wien, 01.03.2012

Planverfasser
Architekt DI Werner Breuer
Karliggasse 2
1230 Wien
Tel. 0676 / 3923655



Zahl 9.119/12165/M
Beilagen Art
EING.: - 9 NOV. 2011
AUSGANG 11 NOV. 2011



Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten
Plan - Nummer : 220 / 01

1 : 100, 1 : 500
06. Oktober 2011

Legende

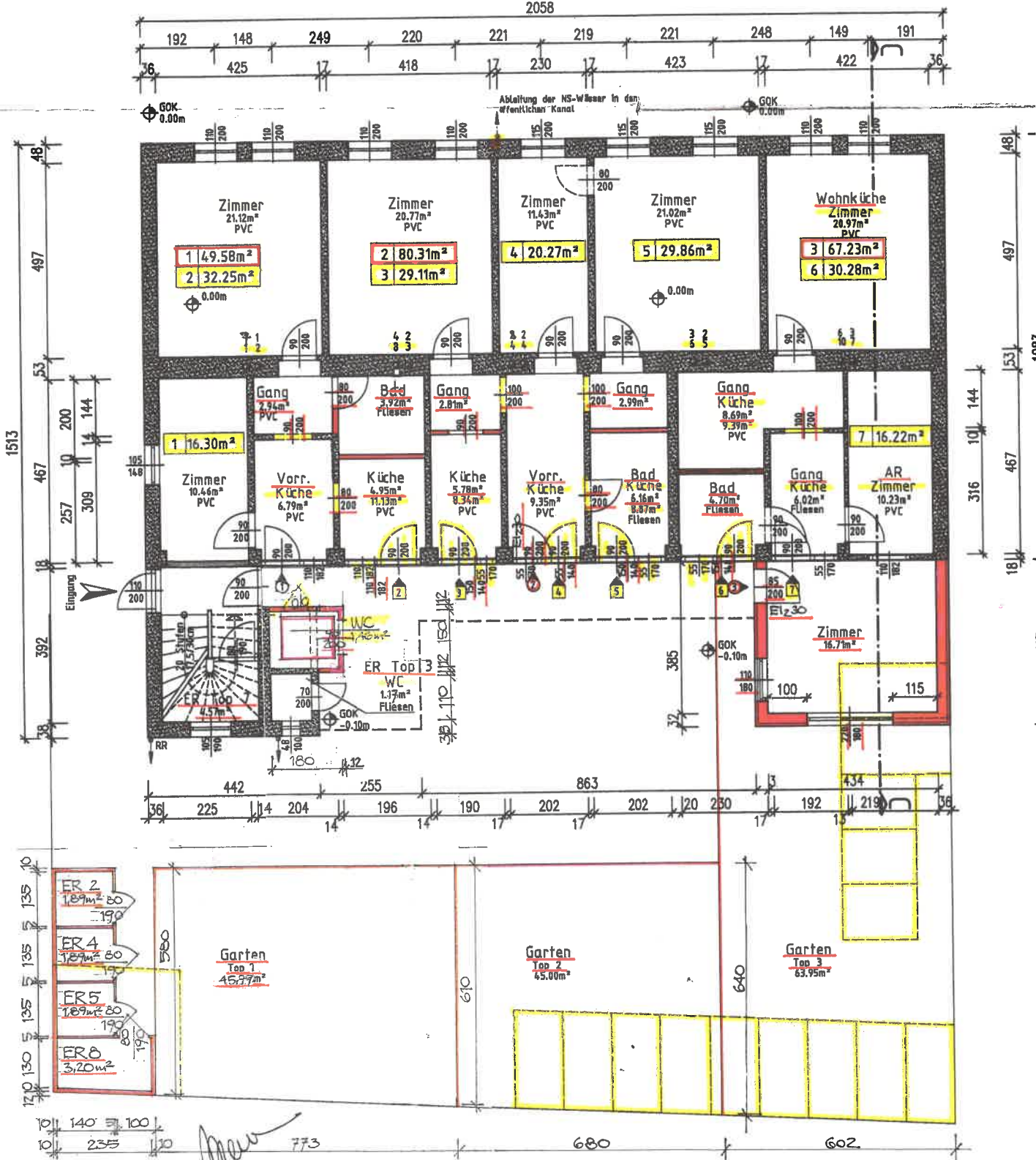
<p>D1 Dach 1,0 cm Dachdeckung BRAMAC-BETONDACHSTEIN 3,0 cm Lattung 5,0 cm Konterlattung Unterspannbahn 3,0 cm Schalung 20,0 cm Dachsparren dazw. 20,0 cm Mineralwolle 5,0 cm Tragkonstruktion dazw. 5,0 cm Mineralwolle Dampfbremse, Stöße verklebt 3,0 cm Gipskarton-Brandschutzplatte, 2 x 1,5 cm</p> <p>D2 Zangenpaar Zangenpaar mit 3,0 cm Gipskarton-Brandschutzplatten, 2 x 1,5 cm, verkleidet</p> <p>D3 Terrasse Zubau ^{+ ÜBER PAWLATSCHJE} 5,0 cm BETONPLATTEN AUF ABSTANDHALTER 0,5 cm Vlies, wurzelfest 1,5 cm 3 Lg. Abdichtungsbahn, GV55 5,0-8,0 cm Gefällebeton PAE-Folie 20,0 cm extrudiertes Polystyrol XPS-G 20,0 cm Beton-Fertigteildecke 1,0 cm Innenverputz</p> <p>W1 Kniestock 0,5 cm Feinverputz (EPS-F) MIN. DÄMMUNG/STEINWOLLE 13,0 cm Wärmedämmung, geklebt, verdübelt, verspachtelt 25,0 cm Hohlblockmauerwerk 1,25 cm Gipskartonplatte, geklebt</p> <p>W2 Giebelmauer (tw. Bestand) 3,0 cm Kalkzementverputz 30,0 cm Hohlblockmauerwerk 15,0 cm Tragkonstruktion dazw. 15,0 cm Mineralwolle Dampfbremse, Stöße verklebt 1,5 cm Gipskarton-Brandschutzplatte</p> <p>W3 Außenmauer Zubau 0,5 cm Feinverputz (EPS-F) MIN. DÄMMUNG/STEINWOLLE 10,0 cm Wärmedämmung, geklebt, verdübelt, verspachtelt 25,0 cm Hohlblockmauerwerk 1,0 cm Innenverputz</p> <p>W4 Wohnungstrennwand 3,0 cm Gipskarton-Brandschutzplatte, 2 x 1,5 cm 7,5 cm Tragkonstruktion dazw. 5,0 cm Mineralwolle 1,5 cm Gipskarton-Brandschutzplatte 7,5 cm Tragkonstruktion dazw. 5,0 cm Mineralwolle 3,0 cm Gipskarton-Brandschutzplatte, 2 x 1,5 cm</p> <p>-- Alle Wohnungen mit Gasetagenheizung -- Jede Wohnung mit Waschmaschinenanschluß -- Fenster : Portale $U_g = 0,8W/m^2K$ Dachflächenfenster $U_g = 1,1W/m^2K$</p>	<p>S1 Scheidewände Erdgeschoss, 1. Stock 1,0 cm Innenverputz 10,0 cm FOROTHERM 10-50-PLAN 1,0 cm Innenverputz</p> <p>S2 Scheidewände Dachgeschoss 1,25 cm Gipskartonplatte 7,5 cm Tragkonstruktion dazw. 5,0 cm Mineralwolle 1,25 cm Gipskartonplatte</p> <p>TS / F1 Geschossdecke Dachgeschoss 1,5 cm Belag 5,5 cm Zementestrich PAE-Folie ISOVER 3,0 cm Trittschalldämmung, TDP 3, / 3,0 15,0 cm Beton-Verbunddecke Doppelbaumdecke Putztäger Innenverputz</p> <p>TS / F2 Geschossdecke Dachgeschoss-Nassraum 1,0 cm Keram. Belag 1,0 cm Epoxiharzabdichtung, 20,0 cm Hochzug 5,0 cm Zementestrich PAE-Folie 3,0 cm Trittschalldämmung, TDP 3,5/3,0 15,0 cm Beton-Verbunddecke Doppelbaumdecke Putzträger Innenverputz</p> <p>S / F3 Geschossdecke Zubau 1,5 cm Belag 5,0 cm Zementestrich PAE-Folie 3,0 cm Trittschalldämmung, TDP 3,5/3,0 5,0 cm Sandausgleich 20,0 cm Beton-Fertigteildecke 1,0 cm Innenverputz</p> <p>X / F4 Fußboden Zubau 1,5 cm Belag 5,0 cm Zementestrich PAE-Folie 3,0 cm Trittschalldämmung, TDP 3,5/3,0 10,0 cm Wärmedämmung, extr. Polystyrol 5,0 cm Sandausgleich PAE-Folie 1,0 cm Abdichtungsbahn GV 55 20,0 cm Stahlbetonplatte PAE-Folie 20,0 cm Rollierung</p> <p>D4 LAUBENGANG ÜBER PAWLATSCHJE 5,0 cm PLATTENBELAG AUF ABSTANDHALTER 0,5 cm VLIES, WURZELFEST 1,5 cm 3 LG. ABDICHTUNGSBAHN, GV55 70-80cm GEFÄLLEBETON PAE-FOLIE 80 cm EXTR. POLYSTYROL XPS-G 200 cm BETON-FERTIGTEILDECKE 1,0 cm INNENVERPUTZ</p>
---	---

GOK: -0.10m

GOK: -0

ERDGESCHOSS

2058



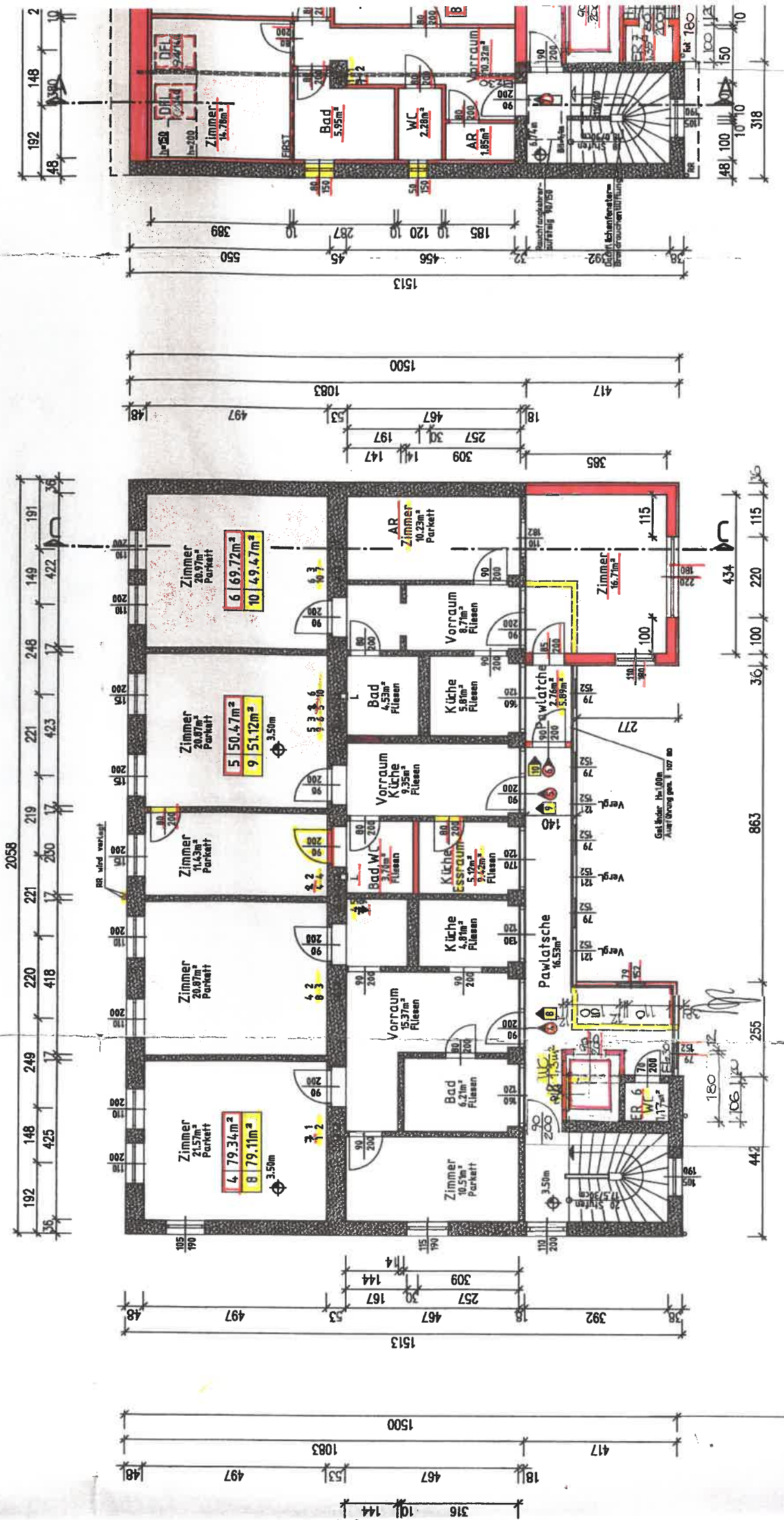
Handwritten signature

773

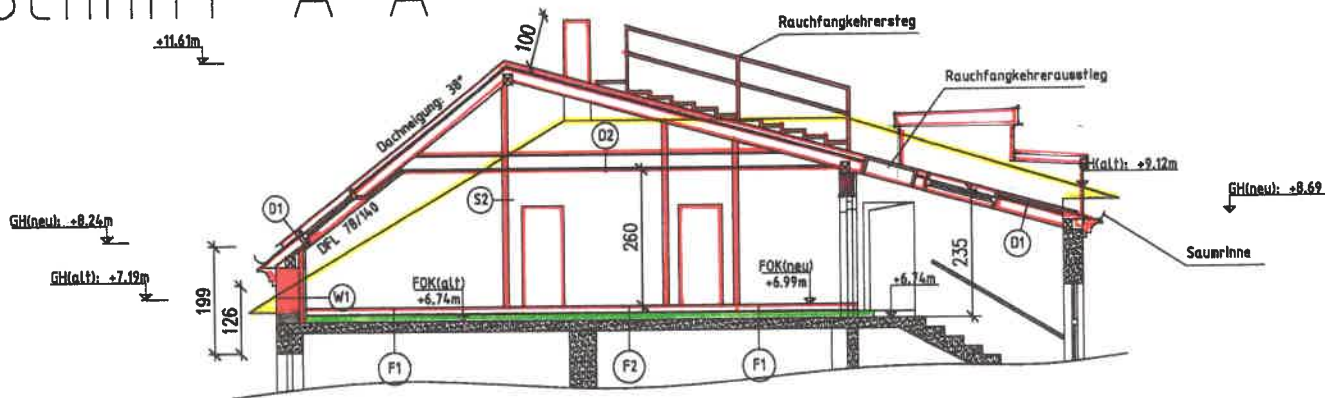
680

602

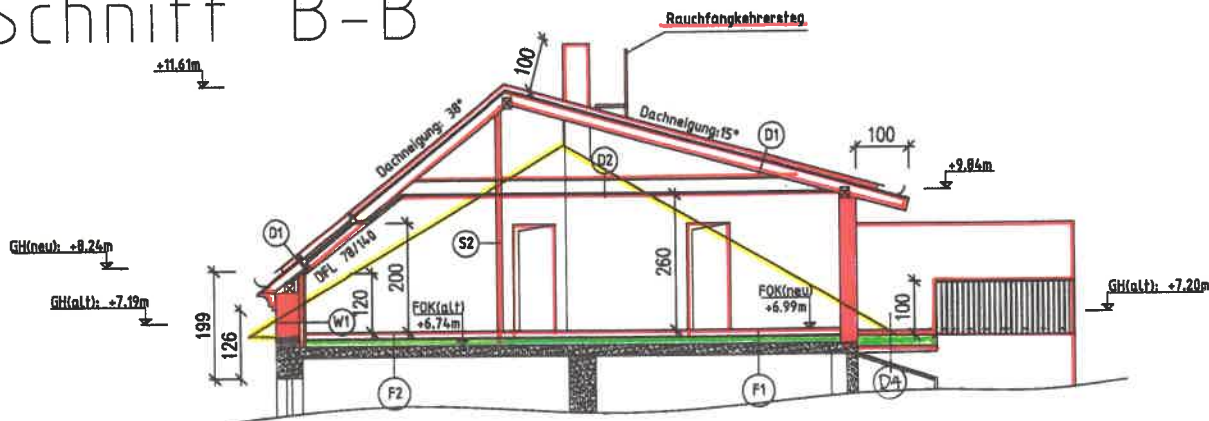
1. STOCK



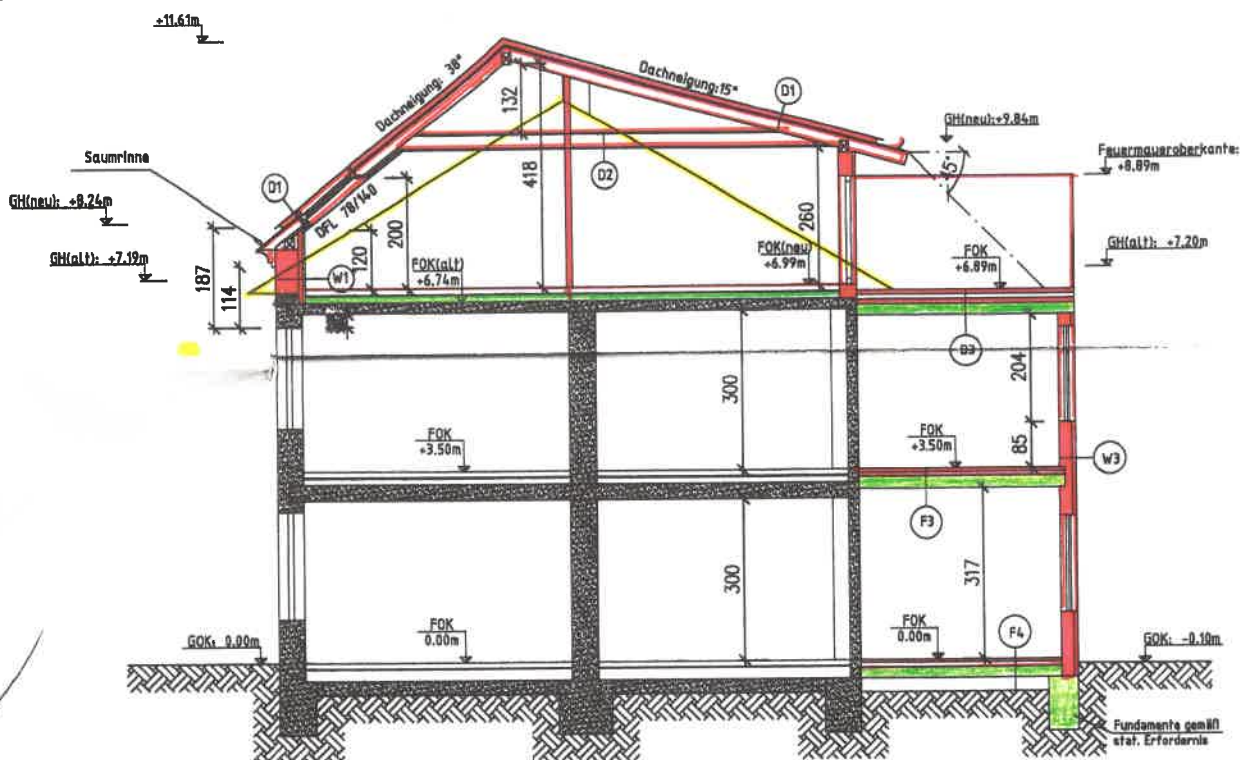
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

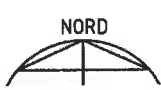


ES
SYSTEM
SAMMUNG
ERSTELLT

+10.70
+9.80

Saumrinne
GH(neu): +8.24m
GH(alt): +7.19m
187
114
W1
EOK(alt): +6.74m
FOK(new): +6.99m
FOK: +6.89m
FOK: +3.50m
FOK: +3.50m
FOK: 0.00m
FOK: 0.00m
FOK: 0.00m
FOK: -0.10m
Fundamente gem. d. stat. Erfordernis
BETON

plan 1:500



FENSTER: $\Sigma = 0,27$
DEF: 4x VELLUX
 $q = 0,54 / U_g = 1,1 W/m^2K / R_{w} = 35 dB$

MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen den Parteien einerseits: (Eigentümer)- [REDACTED]
[REDACTED] (im folgenden „Vermieter“) genannt -und andererseits mit

Herrn: [REDACTED] (im folgenden „Mieter“ genannt)

1.) Mietgegenstand liegt im Hause Franz- Heider Gasse 12/Top5 1230 Wien.

Der Mietgegenstand ist die Wohnung Nr./Top 5 im genannten Hause, bestehend aus:

- Vorraum,
- Bad, mit WC und Dusche,
- NEUE Küche mit Backofen ,Neuer Kühlschrank ,Dunstabzug ,Geschirrspülmaschine
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

(Inventar (Marken etc.)siehe beiliegenden Fotos)

Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 52m²

Die Wohnung ist General Saniert worden außerdem mit einer Neuen Gas-Therme der Marke „Junkers“ ausgestattet, der Mieter ist verpflichtet ,den Mietgegenstand und die darin befindlichen Installationen und Einrichtungen auf eigene Kosten im Sinn des §8 MRG so zu warten und instand zu halten dass dem Vermieter oder anderen Bewohnern des Hauses Nachteil entsteht. (eine Bestätigung der Wartungsarbeiten(zb. Für die Therme) ist dem Vermieter vorzuweisen)

Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen befinden sich in neuwertigen und funktionstüchtigen Zustand. Der Mietgegenstand befindet sich in ordnungsgemäßem Zustand. Der Rauchfang wurde neu geschliffen.

Vermietet ist nur das innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses, Dachbodens, Kellers, Hofes oder Einfahrt.

2.)MIETDAUER

Das Mietverhältnis beginnt am 05.05.2016 und wird auf 24 Monate abgeschlossen, mit Verlängerungsoption. Es kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Monats aufgekündigt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des §1118 ABGB zu erklären.

3.)GEBRAUCHSRECHT des MIETERS

Der Mietgegenstand darf ausschließlich nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

4.)MIETZINS

Als **Hauptmietzins** wird ein frei vereinbarter Betrag zw. Vermieter und Mieter in der Höhe von € 550,- **inkl. Betriebskosten**.

Im MIETZINS von €550 sind keine Strom-, Heizung- und Gaskosten enthalten!

Der MIETER ist verpflichtet sich selbst um die Anmeldung für Gas-, Strom-, und Heizung zu bemühen und die anfallenden Kosten (Entw. mtl. Oder im Quartal) zu begleichen, diese sind NICHT im Mietpreis inbegriffen. Die Anmelde Bestätigungen von den jeweiligen Ämtern bzw. Anbietern für Gas.-Strom- und Heizung sind dem Vermieter vorzuweisen.

Fälligkeit des Mietzinses:

Der Mietzins zuzüglich der Umsatzsteuer ist monatlich im Vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats in der vom Vermieter bekanntgegebenen (zB. Einziehungsauftrag) Art in einem Betrag zu Bezahlen. Im Verzugsfall ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von €je Mahnung sowie Zinsen in Höhe von% p.a. zu berechnen.

5.) WERTSICHERUNG

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der von Statistik Austria verlaubliche Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat der Indexsteigerungen jeweils zum 1.1. des eines Jahres berechtigt.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekanntgegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

6.) Betriebskostenpauschale

Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und sonstige Aufwendungen, die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, zu jedem Monatsersten ein gleichbleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung). Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und sonstige Aufwendungen erfolgt in diesem Fall durch fristgerechte Auflage der Rechnungsbelege in der Kanzlei des Hausverwalters (Hausverwaltung Susanne Rösch, 1070 Wien, Zieglergasse 1/29). Eine sich daraus ergebende Betriebskostennachzahlung bzw. -Guthaben ist binnen 14 Tagen auszugleichen. Der Mieter ist damit einverstanden, dass mit Beginn des Mietverhältnisses keine stichtagsgemäße Abrechnung der genannten Kosten erfolgt. Dementsprechend verpflichtet sich der Mieter,

Betriebskostennachzahlungen für das Bestandsobjekt auch dann zu leisten wenn diese Nachzahlungen für einen Zeitraum begehrt werden, in welchem er noch nicht Mieter war.

Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskostenpauschale entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem, ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingehobenen.

7.) Änderungen im Mietgegenstand

1.

Durch den Vermieter:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist. Weiters ist der Mieter verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung seiner Wohnung zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandsobjekten zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist. In diesem Fall ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

Durch den Mieter:

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung sowie Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbsleuten geplant und durchgeführt werden.

Die Veränderungen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden, soweit es sich nicht um „privilegierte Arbeiten“ iSd 9 Abs. 2 MRG handelt.

Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und halten den Vermieter für Schäden, die anderen Mieter im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

Bei Beendigung des Bestandsverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters nach §10 MRG bleiben davon unberührt.

2. Vorgesehene Ausbaurbeiten am Haus

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Ausbau des Dachbodens bereits geplant und baubehördlich bewilligt ist. Die Planung und Baubewilligung liegt dem Nutzwertgutachten des Ziviltechnikers Dipl. Ing. Werner Breuer vom 20.03.2012 zugrunde. Der Mieter stimmt diesen Ausbauplänen ausdrücklich zu und verzichtet, aus den mit den Ausbaurbeiten des Dachgeschosses für ihn etwa auftretenden Störungen und Beeinträchtigungen Forderungen gegen den Vermieter oder dessen Rechtsnachfolger geltend zu machen. Davon ausgenommen sind Schäden in der Wohnung 5 samt Einlagerungsraum 5, die auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten zurückzuführen sind.

8.) UNTERVERMIETUNG, WEITERGABE

Die Untervermietung odersonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen in welcher Form immer ist dem Mieter untersagt.

9.) KAUTION

Der Mieter unterlegt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautions in Höhe von € 1100,- (ergibt 2 Monatsmieten) in bar, dessen Übergabe hiermit quittiert wird.

KAUTION 550 - AM 4.3.20

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (zB. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Die Hingabe der Kautions entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautions aufzurechnen.

Muss die Kautions vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kautions binnen 21 Tagen an diesen zurückzuerstatten.

10.) BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbedingen oder des Verkaufes mit Miet- und Kauflustigen zu besichtigen.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

11.) AUFRECHNUNGSVERBOT

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

2. KAUTION 1-8.20

12.) Sonstige BESTIMMUNGEN

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsverzichtung.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein, weil die gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Der Mietgegenstand samt den bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen ist bei Mietende besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsselgarnituren zurückzugeben. Der Mietgegenstand ist Prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen worden ist, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund der normalen Abnutzung, wesentlicher Veränderungen im Sinne des §9MRG und solche, denen der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zu Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Wien, am 04.05.2016

Vermieter

Mieter

EINGEGANGEN

06. FEB. 2019

B3/1865/17



StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten
Wiener Schlichtungsstelle
Dezernat I
Muthgasse 62, 1. Stock, Riegel G
A-1190 Wien
Tel.: (+43 1) 4000-Nebenstelle
Fax: (+43 1) 4000-99-Nebenstelle
E-Mail: ks@ma50.wien.gv.at
www.wien.gv.at

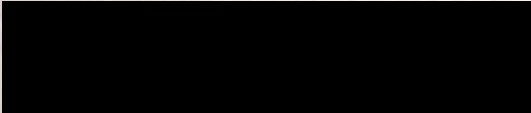
MA 50 – Schli-I/716493-2017
MA 50 – Schli-I/745634-2017
MA 50 – Schli-I/360781-2018
1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12

Wien, 31.1.2019


ENTSCHEIDUNG

der Gemeinde gemäß § 39 Mietrechtsgesetz (MRG),
BGBl. Nr. 520/1981 in der geltenden Fassung

Haus: 1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12

Antragsteller: 

vertreten durch: Mag. Julia Burgstaller, Verein Mieterfreunde Österreich
1080 Wien, Piaristengasse 29/II/B1

Antragsgegner: 



Gegenstand des Verfahrens: § 15 Abs. 4 MRG in Verbindung mit § 15a Abs. 1 Z 1, 16 Abs. 2, §§ 21 bis 24 und 25 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 Z 8, Z 12, Z 12a MRG – Aufspaltung und Angemessenheit des Pauschalmietzinses

SPRUCH

I

Gemäß § 15 Abs. 4 MRG iVm § 16 Abs. 2 und 8 und § 25 MRG wird ausgesprochen, dass der Antragsteller anstelle des im Mietvertrag vom 4.5.2016, für die Wohnung Top Nr. 5 im Haus 1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12, vereinbarten Pauschalmietzinses von 550 Euro (exkl. USt) ab dem Zinstermin September 2017

- einen monatlichen Hauptmietzins von 241,92 Euro (wertgesichert),
- ein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände von 20 Euro,
- anteilige Betriebskosten und von der Liegenschaft zu entrichtende laufende öffentliche Ausgaben,

jeweils exkl. Umsatzsteuer zu entrichten hat.

II

Gemäß §§ 15, 15a Abs. 1 Z 1, § 16 Abs. 2 und 8, §§ 21 bis 25 MRG wird festgestellt, dass

- 1) die Wohnung Top Nr. 5 im Haus 1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12 zum Zeitpunkt der Anmietung durch den Antragsteller in die Ausstattungskategorie A einzuordnen ist,
- 2) der zum Zeitpunkt der Anmietung am 4.5.2016 gesetzlich zulässige monatliche Pauschalmietzins (PMZ) für die Wohnung Top Nr. 5 im Haus 1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12, 359,28 Euro wertgesichert beträgt,

- 3) der Zweitantragsgegner, Drittantragsgegner, Viertantragsgegner, Fünfantragsgegner und Sechstantragsgegner als Vermieter der Wohnung Top Nr. 5 des Hauses 1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12 durch die monatliche Vorschreibung folgender Beträge als Pauschalmietzins (PMZ) zu den nachfolgend angeführten Zinsterminen; das gesetzlich zulässige Zinsausmaß gegenüber dem Antragsteller wie folgt überschritten haben:

Zinstermine (Zeitraum in Monaten)	vorgeschriebener PMZ (exkl. 10% USt)	zulässiger PMZ (exkl. 10% USt)	Überschreitung/ Monat (exkl. 10% USt)
10/2016 bis 8/2017 (11)	550 Euro	359,28 Euro	190,72 Euro

Somit beträgt die Gesamtüberschreitung 2.774,38 Euro (exkl. USt).

- 4) der Zweitantragsgegner, Drittantragsgegner, Viertantragsgegner, Fünfantragsgegner und Sechstantragsgegner als Vermieter der Wohnung Top Nr. 5 des Hauses 1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12 durch die Vorschreibung der Hauptmietzinse (HMZ) zu den angeführten Zinsterminen das gesetzlich zulässige Zinsausmaß gegenüber dem Antragsteller wie folgt überschritten haben:

Zinstermine (Zeitraum in Monaten)	vorgeschriebener PMZ (exkl. 10% USt)	zulässiger HMZ zuzüglich BK, zuzüglich Entgelt für Inventar (exkl. 10% USt)	Überschreitung/ Monat (exkl. 10% USt)
9/2017 bis 4/2018 (8)	550 Euro	359,28 Euro	190,72 Euro

Somit beträgt die Gesamtüberschreitung 1.525,76 Euro (exkl. USt).

III

Der Antrag, es möge festgestellt werden, in welchem Ausmaß die im Mietvertrag vom 4.5.2016 geschlossene Pauschalmietzinsvereinbarung in Höhe von 550 Euro im Sinne des § 16 Abs. 8 MRG unwirksam ist, wird abgewiesen.

BEGRÜNDUNG

Mit Antrag vom 24.8.2017, beehrte der Antragsteller über seine ausgewiesene Vertretung, die Feststellung der Nutzfläche der verfahrensgegenständlichen Wohnung, die Aufgliederung des Pauschalmietzinses gemäß § 16 Abs. 4 MRG ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin, die Feststellung der Höhe des

gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, die Feststellung, in welchem Ausmaß die Hauptmietzinsvereinbarung das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat und damit im Sinne des § 16 Abs. 8 MRG unwirksam ist, die Feststellung um welchen Gesamtbetrag die eingehobenen Beträge das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten haben sowie die Refundierung der festgestellten Überschreibungsbeträge samt 4% Zinsen und der gesetzlichen USt.

Mit Antragsausdehnung vom 21.11.2017 wurde vom Antragstellervertreter vorgebracht, dass in gegenständlicher Schlichtungsstellenangelegenheit der Antragsteller am 24.08.2017 einen Antrag auf Aufspaltung und Überprüfung des Pauschalmietzinses eingebracht hat. Anlässlich der Befundaufnahme durch die MA 25 wurde festgestellt, dass das verfahrensgegenständliche Bestandsobjekt über keine zentrale und automatische Wärmeversorgungsanlage, Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung in allen Räumen (insbesondere in der Küche) verfügt.

Aus den oben angeführten Gründen wurde vom Antragsteller daher der ergänzende Antrag gestellt, dass die Schlichtungsstelle feststellen möge, welcher Ausstattungskategorie die verfahrensgegenständliche Wohnung gemäß § 15a MRG zuzuordnen ist.

Vom Miteigentümer Herrn Christian Gruber wurde mit E-Mail vom 10.2.2018 bekannt gegeben, dass die Wohnung Top Nr. 5 bereits im Jahr 2014 an Herrn Sambolec Krunoslav verkauft wurde, der auch die gegenständliche Wohnung vermietet hat.

In der mündlichen Verhandlung am 25.4.2018 wurde Folgendes festgehalten:

„Die Nutzfläche wurde mit 49,17 m² festgestellt. Da der Mietvertrag befristet unter 2 Jahren abgeschlossen wurde geht dieser in einen unbefristeten Mietvertrag über. Ein Befristungsabschlag von 25% kann somit nicht berücksichtigt werden.

Ein Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 4 MRG wurde nicht vereinbart und kann daher auch nicht berücksichtigt werden.

Nachdem keine Rechnungen vorgelegt wurden, wird die Möbelmiete von Amtswegen geschätzt. Da auch keine Betriebskostenabrechnung vorgelegt wurde, werden die Betriebskosten mit 1,98 Euro/m² angenommen. Bezüglich der USt wird die Antragstellervertreterin ersucht, binnen einer Frist von 2 Wochen eine Mietzinsvorschreibung zu übermitteln.“

Die Antragstellervertreterin legt einen Vergleichsvorschlag auf Basis der von der MA 25 festgestellten Kat. A vor und zwar für die Zeit vom 5.5.2016 bis 31.5.2018 wird ein Vergleichsbetrag in der Höhe von 4.300 Euro und für die zukünftige Miete ab Juni 2018 wird ein Betrag in der Höhe von 390 Euro (inkl. BK und USt) vorgeschlagen.

Mit E-Mail vom 12.11.2018 wurde von der Antragstellervertreterin die Entscheidung der Schlichtungsstelle auf Basis der Aktenlage beantragt.

Mit E-Mail vom 23.1.2019 wurde von der Antragstellervertreterin der Antrag gegen den Erstantragsgegner zurückgezogen, da mit diesem ein außerbehördlicher Vergleich geschlossen wurde.

Beweis wurde erhoben durch:

- Vorbringen der Parteien
- Mietvertrag vom 4.5.2016
- Grundbuchauszug vom 22.8.2017
- historischer Grundbuchauszug vom 22.8.2017
- Grundbuchauszug vom 19.9.2018
- historischer Grundbuchauszug vom 19.9.2018
- Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 (MA 25) vom 14.12.2017
- mündliche Verhandlung vom 25.4.2018

Demnach steht folgender Sachverhalt fest:

Der Antragsteller ist aufgrund des auf 24 Monate abgeschlossenen Mietvertrages vom 4.5.2016 Hauptmieter der Wohnung Top 5 des Hauses 1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12.

Es wurde für die Zeit ab 5.5.2016 ein Pauschalmietzins von 550 Euro inklusive Betriebskosten vereinbart und für den Zeitraum vom 5.5.2016 bis 30.4.2018 vorgeschrieben. Im Mietvertrag wurde festgehalten, dass eine neue Küche mit Backofen, Kühlschrank, Dunstabzug und Geschirrspülmaschine mitvermietet wurde. Der Anschaffungszeitpunkt und der Anschaffungspreis sowie die Restnutzungsdauer können nicht festgestellt werden.

Der Erstantragsgegner war für die Zeit vom 3.6.2014 bis 8.11.2016 Miteigentümer und Vermieter der gegenständlichen Wohnung.

Der Zweitantragsgegner ist seit 31.3.1998 Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Wohnung.

Der Drittantragsgegner ist seit 3.6.2014 Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Wohnung.

Die Viertantragsgegnerin ist seit 31.7.2014 Miteigentümerin der verfahrensgegenständlichen Wohnung.

Die Fünftantragsgegnerin war für die Zeit vom 26.8.2016 bis 5.6.2018 Miteigentümerin der verfahrensgegenständlichen Wohnung.

Der Sechstantragsgegner ist seit 3.6.2014 Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Wohnung.

Die Siebstantragsgegnerin ist seit 6.6.2018 Miteigentümerin der verfahrensgegenständlichen Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock, Straßenlage und verfügt über eine Nutzfläche von 49,17 m². An Räumen sind ein Vorraum, eine Küche, ein Kabinett, ein Zimmer und ein Bad/WC vorhanden. Ein Kellerabteil wurde nicht vermietet. Die Wohnung wird über eine Etagenheizung beheizt, eine automatische Heizung in sämtlichen Haupträumen ist nicht vorhanden, da in der Küche die Heizgelegenheit fehlt. Die Küche kann jedoch ausreichend mitbeheizt werden. Die Küche verfügt über eine Abwäsche, ein geeignetes Kochgerät, Armaturen sowie Kalt- und Warmwasseranschlüsse. Das Bad verfügt über eine Duschtasse, Armaturen, eine Brausevorrichtung, Spritzschutz, Waschbecken, Armaturen und eine WC-Schale. Eine Raumheizung und eine Entlüftung ins Freie ist gegeben und auch die Möglichkeit des Aus- und Ankleidens ist gegeben.

Die Nutzfläche der Wohnung Top Nr. 5 wurde von der MA 25 mit 49,17 m² festgestellt.

Es kann nicht festgestellt werden, dass dem Mieter eine Umsatzsteuer zuzüglich zum Mietzins in der Höhe von 550 Euro vorgeschrieben wurde.

Weiters kann nicht festgestellt werden, dass die für einen Lagezuschlag maßgebenden Umstände im Mietvertrag vereinbart wurden.

Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den Angaben der Parteien, Einsicht in den vorgelegten Unterlagen und der Stellungnahme der MA 25. Die Stellungnahme der Fachabteilung ist übersichtlich und schlüssig, sodass von deren Richtigkeit auszugehen war.

Nachdem keine Rechnungen vorgelegt wurden, wird die Möbelmiete von Amts wegen geschätzt.

Rechtlich folgt daraus:

ad I und II)

Auf Antrag des Vermieters oder des Hauptmieters hat das Gericht (Gemeinde, § 39) gemäß § 15 Abs. 4 MRG mit Beschluss auszusprechen, dass anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein nach § 15 Abs. 1 aufgliederter Mietzins zu entrichten ist. Dabei sind zur

Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrages die Betriebskosten des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Soweit die zugrunde zu legenden Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, ist die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) vorzunehmen. Der so ermittelte Hauptmietzins valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 MRG, sofern ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war.

Gemäß dieser Bestimmung ist der mit Mietvertrag vorgeschriebene Pauschalmietzins von 550 Euro exkl. USt mit dem auf den Antragspunkt folgenden Zinstermin, das ist der Zinstermin Mai 2018, aufgliedert in Hauptmietzins, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände, den auf den Mietgegenstand entfallenen Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben und weiterer allfällig vorhandener Bestandteile gemäß § 15 Abs. 1 MRG zu entrichten.

Der rechtsgestaltenden Aufspaltung des Mietzinses in die einzelnen Mietzinsbestandteile sind die Betriebskosten des Jahres in dem die Mietzinsvereinbarung getroffen wurde zu Grunde zu legen, somit die Betriebskosten des Jahres 2016.

Da die tatsächlichen Betriebskosten des Jahres 2016 in diesem Verfahren nicht nachgewiesen wurden, werden die Betriebskosten ohne Umsatzsteuer mit einem ortsüblichen, durchschnittlichen Betrag von 1,98 Euro/m² veranschlagt, das sind bei einer Nutzfläche von 49,17 m² 97,36 Euro.

Hinsichtlich der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände wird mangels Bekanntgabe jeglicher Anschaffungspunkte oder Anschaffungspreise gemäß § 34 Außerstreitgesetz (AußStrG), BGBl. I Nr. 111/2003 idgF ein Betrag von 20,00 Euro angenommen.

Zieht man somit vom vereinbarten Pauschalmietzins die anteiligen Betriebskosten in der Höhe von 97,36 Euro und das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände in der Höhe von 20 Euro ab, so errechnet sich ein Hauptmietzins in der Höhe von 432,64 Euro (exkl. USt).

Da jedoch gleichzeitig ein Antrag gemäß § 16 Abs. 2 MRG gestellt wurde, war der sich ergebende Hauptmietzinsanteil von 432,64 Euro auf seine gesetzliche Zulässigkeit zu prüfen.

Gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 MRG weist eine Wohnung die Ausstattungskategorie A auf, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, sie zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt.

Gemäß § 15a Abs. 1 Z 2 MRG weist eine Wohnung die Ausstattungskategorie B auf, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht.

Gemäß § 15a Abs. 1 Z 3 MRG weist eine Wohnung die Ausstattungskategorie C auf, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt.

Gemäß § 15a Abs. 1 Z 4 MRG entspricht eine Wohnung der Ausstattungskategorie D, wenn sie entweder unbrauchbar ist oder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

Gemäß § 15a Abs. 2 MRG richtet sich die Ausstattungskategorie nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags und ist eine Wohnung in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird.

Die Wohnung verfügt auf Grund der Befundaufnahme der MA 25 über die in der Sachverhaltsdarstellung genannten Räumlichkeiten und ist gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 MRG in die Ausstattungskategorie „A“ einzuordnen.

In § 16 Abs. 2 bis 4 MRG wird ausgeführt:

- (2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:
1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit

Balkonen, Terrassen, Keller oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrissgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,

2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,
 3. die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag,
 4. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,
 5. der Erhaltungszustand des Hauses,
 6. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.
- (3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 4 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zu Grunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.
- (4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekannt gegeben worden sind.

Das Beweisverfahren hat zweifelsfrei ergeben, dass der Abschluss der Mietzinsvereinbarung, nach dem 28.2.1994, nämlich am 4.5.2016 erfolgte, weshalb gemäß § 16 Abs. 2 bis 4 MRG der Richtwertmietzins Anwendung findet.

Aufgrund der Feststellung der Naturmaße der Wohnung Top Nr. 5 wurde durch die MA 25 eine Nutzfläche von 49,17 m² ausgewiesen.

Ein Lagezuschlag kann bei der Berechnung des gesetzlich zulässigen Pauschalmietzinses keine Berücksichtigung finden, da die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände im vorliegenden Fall nicht entsprechend den Bestimmungen des § 16 Abs. 4 MRG in schriftlicher Form festgehalten wurden.

Aufgrund der Stellungnahme der MA 25 vom 14.12.2017 ergibt sich unter Zugrundelegung einer Ausstattungskategorie „A“ mit 5,39 Euro pro m² zum Stichtag 4.5.2016 gemäß § 16 Abs. 2 bis 4 MRG folgender zulässiger Hauptmietzins:

Zuschläge für die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den im § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen und Räumen.

Gemeinschaftsantenne	0,04
Abstriche:	
A 2,50 % für fehlende Belichtung der Küche	- 0,13
A 5,00 % für überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch Lage zur Franz-Heider-Gasse	- 0,27
A 2,50 % für Bad und WC in einem Raum	- 0,13
A 2,50 % für fehlendes Kellerabteil	- 0,13
Zuschläge:	
Z 1,00 % für Gegensprechanlage	+ 0,05
Z 1,00 % für Telefonanschluss	+ 0,05
Z 1,00 % für Waschmaschinenanschluss	+ 0,05

Aufgrund dieser Abstriche und Zuschläge errechnet sich ein zulässiger Richtwertzins zum Stichtag 4.5.2016 von 4,92 Euro pro m².

Unter Zugrundelegung einer Nutzfläche von 49,17 m² beträgt der gesetzlich zulässige Hauptmietzins zum Stichtag 4.5.2016 somit 241,92 Euro.

Da der Mietvertrag auf weniger als 3 Jahre abgeschlossen wurde, ist von einem unbefristeten Mietverhältnis auszugehen.

Dieser Hauptmietzins valorisiert sich gemäß § 15 Abs. 4 MRG entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 MRG soweit eine Wertsicherung für den Pauschalmietzins vereinbart wurde.

Das MRG steht einer Pauschalmietzinsvereinbarung nicht entgegen. Allerdings darf durch eine derartige Vereinbarung die Rechtsstellung eines Hauptmieters nach dem MRG nicht beeinträchtigt werden. Dies bedeutet, dass durch die Vorschreibung eines Pauschalmietzinses das monatlich gesetzlich zulässige Mietzinsausmaß, wie es sich bei getrennter Vorschreibung von Hauptmietzins und Betriebskosten errechnen würde, nicht überschritten werden darf. Hingegen hat der Vermieter das Risiko

etwaiger Kostenerhöhungen, soweit dadurch der vereinbarte Betrag überschritten wird, selbst zu tragen. Aus diesem Grund besteht für den Hauptmieter die Möglichkeit die ihm zur Vorschreibung gelangten Pauschal-mietzinse für jedes Jahr auf ihre gesetzliche Zulässigkeit hin überprüfen zu lassen.

Mangels Vorliegen der Betriebskostenabrechnungen werden für den gesamten verfahrensgegenständlichen Zeitraum seitens der Behörde (AußStrG), BGBl. I Nr. 111/2003, idgF die Betriebskosten mit 1,98 Euro/m² angesetzt. Dies ergibt bei einer Nutzfläche von 49,17 m² einen Betrag von 97,36 Euro netto.

Aus dem Mietvertrag ist ersichtlich, dass eine neue Küche mit Backofen, Kühlschrank, Dunstabzug und Geschirrspülmaschine mitvermietet wurde. Da von den Antragsgegnern jedoch keine Rechnungen vorgelegt wurden, wird die Möbelmiete von Amts wegen mit einem Betrag von 20 Euro geschätzt.

Der gesetzlich zulässige Pauschalmietzins für die Zeit vom 1.10.2016 bis 30.8.2017 setzt sich monatlich wie folgt zusammen:

Hauptmietzins	241,92 Euro
Möbelmiete	20,00 Euro
Betriebskosten	<u>97,36 Euro</u>
netto	359,28 Euro

Demgegenüber wurde ein Pauschalmietzins von 550 Euro, vereinbart und vorgeschrieben.

Unter Zugrundelegung des im Mietvertrag vereinbarten Pauschalmietzinses ergeben sich folgende Überschreibungsbeträge für den gegenständlichen Verrechnungszeitraum:

Zinstermine (Zeitraum in Monaten)	vorgeschriebener PMZ (exkl. 10% USt)	zulässiger PMZ (exkl. 10% USt)	Überschreitung/ Monat (exkl. 10% USt)
10/2016 bis 8/2017 (11)	550 Euro	359,28 Euro	190,72 Euro

Somit beträgt die Gesamtüberschreitung 2.774,38 Euro (exkl. USt).

Ab 9/2017 wäre bereits ein aufgeschlüsselter Mietzins entsprechend Punkt I des Spruches vorzuschreiben gewesen, tatsächlich wurde aber immer noch ein Betrag von 550,00 Euro vorgeschrieben.

Der gesetzlich zulässige Mietzins im Zeitraum 9/17 bis 4/18 setzt sich monatlich wie folgt zusammen:

Hauptmietzins	241,92 Euro
Möbelmiete	20,00 Euro
Betriebskosten	<u>97,36 Euro</u>
netto	359,28 Euro

Demgegenüber wurde ein Betrag von 550 Euro vorgeschrieben. Es ergibt sich somit eine Überschreitung von 190,72 Euro pro Monat.

Unter Zugrundelegung des im Mietvertrag vereinbarten Pauschalmietzinses ergeben sich folgende Überschreibungsbeträge für den gegenständlichen Verrechnungszeitraum:

Zinstermine (Zeitraum in Monaten)	vorgeschriebener PMZ (exkl. 10% USt)	zulässiger HMZ zuzüglich BK, zuzüglich Entgelt für Inventar (exkl. 10% USt)	Überschreitung/ Monat (exkl. 10% USt)
9/2017 bis 4/2018 (8)	550 Euro	359,28 Euro	190,72 Euro

Somit beträgt die Gesamtüberschreitung 1.525,76 Euro (exkl. USt).

Eine Rückzahlungsverpflichtung gemäß § 37 Abs. 4 MRG in einem Verfahren gemäß § 37 Abs. 1 Z 8 MRG kann im außerstreitigen Verfahren nur erfolgen, wenn die Frage der tatsächlichen Bezahlung der Vorschriften mit den Parteien erörtert wurde und der Rückforderungsanspruch ohne weiteres Verfahren feststeht. Da dies in gegenständlichen Verfahren nicht der Fall war kann ein Rückzahlungstitel nicht geschaffen werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

ad II)

Der Antrag, inwieweit die Mietzinsvereinbarung im Mietvertrag vom 4.5.2016 unzulässig ist, war allerdings abzuweisen, da das MRG eine solche Entscheidung bei Vorliegen eines Pauschalmietzinses nicht zulässt.

§ 16 Abs. 8 MRG stellt lediglich auf die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen insofern ab, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach § 16 Abs. 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Das Wesen des Pauschalmietzinses besteht allerdings genau darin keinen Hauptmietzins, sondern insgesamt (eben pauschal) einen

Mietzins zu vereinbaren, welcher die im § 15 Abs. 1 MRG genannten Mietzinsbestandteile beinhaltet.

Die Hauptmietzinskomponente kann ohne Aufspaltung des Pauschalmietzinses gemäß § 15 Abs. 4 MRG nicht ermittelt werden und ist eine Unwirksamkeitserklärung ohne Vorliegen einer Hauptmietzinsvereinbarung nicht möglich. Ein diesbezüglicher Antrag nach § 15 Abs. 4 MRG gilt nur für die Zukunft. Eine Aufspaltung für die Vergangenheit ist nicht möglich.

Bei Pauschalmietzinsvereinbarungen beginnt die Präklusivfrist des § 16 Abs. 8 MRG erst mit rechtskräftiger Aufspaltung des Pauschalmietzinses (OGH 5 Ob 175/02z).

Da die Aufspaltung jedoch bereits auf den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins erfolgt ist, war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Diese Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich nicht mit ihr zufrieden gibt, kann jedoch innerhalb von vier Wochen ab Zustellung im Wege einer direkten Antragstellung beim **Bezirksgericht Liesing, A-1230 Wien, Haeckelstraße 8** dessen Entscheidung begehren (§§ 39 Abs. 4 und 40 Abs. 1 MRG). Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft.

Sachbearbeiterin:
Andrea Friedrich
Tel.: +43 1 4000/74545

Für den Abteilungsleiter:

Mag. Gregor Zwettler



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Ergeht an:

1)

2)

3)

4)

5)

6)

7)

8) MA 25 – Gruppe Miet- und Nutzwertberechnung

MITTEILUNG

Im Zuge der Umstellung auf den vollelektronischen Akt bei der Magistratsabteilung 50 wird ersucht, künftig schriftliche Anbringen soweit die technischen Voraussetzungen gegeben sind,

- ab sofort eigenhändig unterschrieben nur mehr per E-Mail an ks@ma50.wien.gv.at zu übermitteln.
- Von einer zusätzlichen postalischen Übersendung in Papierform möge Abstand genommen werden.

Als Nachweis des Einlangens wird der Erhalt Ihres jeweiligen Schreibens sodann elektronisch bestätigt.

Erfolgt Ihre Zustellung über einen elektronischen Zustelldienst richten Sie Ihre Eingabe bitte an die elektronische Zustelladresse der Magistratsabteilung 50 siehe im Internet „Elektronische Zustellung“ – Behörden der Stadt Wien:
www.wien.gv.at/ikt/egov/behoerden-e-zustellung.html

Informationen zur elektronischen Zustellung behördlicher Dokumente finden Sie im Internet unter www.wien.gv.at/ikt/egov/elektronische-zustellung.html.

Bewertungsgutachten

zum Richtwertmietzins
gemäß §16 Abs. 2 MRG
im 23. Bez., Franz-Heider-Gasse 12



Magistratsabteilung 50 Wiener Schlichtungsstelle
Dezernat I

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 25
Stadterneuerung und
Prüfstelle für Wohnhäuser
Maria-Restituta-Platz 1
A-1200 Wien
Tel.: +43/1/4000-DW
Fax: +43/1/4000-99-8025
mieteninfo@ma25.wien.gv.at
www.um-hauser-besser.at
DVR: 0000191

Zufolge der dortigen Anfrage vom 01.09.2017 wurde der monatliche Richtwertzins für die 49,17 m² große Wohnung

23. Bez., Franz-Heider-Gasse 12/5

unter Zugrundelegung der am 20.11.2017 erhobenen und im beiliegenden Datenblatt angeführten, bei der Bewertung zu berücksichtigenden Umstände zum Stichtag 04.05.2016, mit

EUR 261,58 (zweihunderteinundsechzig 58/100)

errechnet

Grundlage der Berechnung sind neben den gesetzlichen Bestimmungen die Empfehlungen des Beirates zur Ermittlung des Richtwertes für das Land Wien, kundgemacht durch den Bundesminister für Justiz im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 1. März 1994 Zl. 7127/53-I 7/94 und am 30. August 1994 Zl. 7127/86-I 7/94.

D A T E N B L A T T
zur Ermittlung des Richtwertzinses
gemäß § 16 Abs. 2 Mietrechtsgesetz (MRG)

Referentin: [REDACTED]

Anschrift: 23. Bez., Franz-Heider-Gasse 12/5 ident mit: Pellmannngasse 8-20

Besichtigungsdatum: 20.11.2017

Bei der Besichtigung Anwesende:

Antragsteller: [REDACTED]

Antragstellervertreter: [REDACTED]

1 Angaben zum Haus:

1.1 Geschoße über Straßenniveau: 2

1.2 Baujahr: ca. 1900

1.3 Zustand: gut

1.4 Bauarbeiten Kraft eines öffentlichen rechtlichen Auftrages:

Nein bzw. ha. nicht bekannt. Keine Aussage von AST(V) oder AG(V)

1.5 Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden:

Nein bzw. ha. nicht bekannt. Keine Aussage von AST(V) oder AG(V)

1.6 Bauarbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebes der Ver- und Entsorgungsanlagen:

Nein bzw. ha. nicht bekannt. Keine Aussage von AST(V) oder AG(V)

1.7 Die allgemeinen Teile des Hauses, die einen ordentlichen Gebrauch des Mietgegenstandes gewährleisten sind in einem ordnungsgemäßen Zustand:

Ja bzw. Mängel ha. nicht bekannt. Keine Aussage von AST(V) oder AG(V)

1.8 Ausstattung des Gebäudes mit Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen deren Baukostenanteile gemäß §3 Abs. 4 RichtWG bei der Ermittlung des Richtwertes abgezogen wurden (§ 16 Abs. 2 Z 2 MRG):

Gemeinschaftsantenne

2 Angaben zum Mietgegenstand zum Besichtigungszeitpunkt:

2.1 Art: Wohnung

2.2 Ausmaß des Wohnbereiches:

2.2.1 Ursprung der Nutzflächenangabe: lt. Vermessung der MA 25 vom 20.11.2017

2.2.2 Gesamtausmaß: 49,17 m²

2.3 Stockwerkslage: Der Mietgegenstand befindet sich im 1. Stock

2.3.1 Lage innerhalb des Stockwerkes: Straßenlage

2.4 Zugänglichkeit: Hausflur

2.5 Vorhandene Räume: 1 Vorraum, 1 Bad / WC, 1 Küche, 1 Zimmer, 1 Kabinett

2.6 Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, für die kein besonderes Entgelt entrichtet wird:

kein Kellerabteil

2.7 Ausstattung:

2.7.1 Ausstattung mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Gasanschluss	funktionsstüchtig
Kaltwasser	funktionsstüchtig
Kaminanschluss	funktionsstüchtig
Kanalanschluss	funktionsstüchtig
Lichtstrom	funktionsstüchtig
Warmwasser	funktionsstüchtig

Bezüglich der Brauchbarkeit, Gesetzmäßigkeit bzw. normgerechter Ausführung der vorangeführten Ausstattungsmerkmale kann von h.a. keine Aussage getroffen werden. Diesbezüglich wäre die Stellungnahme eines für das betreffende Fachgebiet zuständigen Sachverständigen bzw. einer fachlich zuständigen Magistratsdienststelle einzuholen.

4 Küche (Kochnische):

Abwäsche: ja
Kaltwasser: ja
geeignetes Koch-
gerät: ja

Armaturen: ja
Warmwasser: ja
Heizmöglichkeit: nein kann jedoch ausreichend
mitbeheizt werden

5 Ausstattungskategorie der Wohnung nach Ansicht der MA 25 zum Stichtag 04.05.2016: "A"

Abstriche und Zuschläge in % vom Richtwert für Unterschiede zur Normwohnung unter Berücksichtigung der Empfehlung des Beirates zur Ermittlung des Richtwertes für das Land Wien:

	%	Begründung	
A	2,50	für fehlende Belichtung der Küche	- 0,13
A	5,00	für überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch Lage zur Franz-Heider-Gasse	- 0,27
A	2,50	für Bad und WC in einem Raum	- 0,13
A	2,50	für fehlendes Kellerabteil	- 0,13
Z	1,00	für Gegensprechanlage	+ 0,05
Z	1,00	für Telefonanschluss	+ 0,05
Z	1,00	für Waschmaschinenanschluss	+ 0,05
			-0,51

Richtwertzins/m²: 5,32

Berechnung des Richtwertzinses für den Mietgegenstand

Mietgegenstand	Richtwertzins in EUR/m ²	Ausmaß m ²	Richtwertzins in EUR
Wohnung	5,32	49,17	261,58



ARCHITEKT
DIPL.-ING. WERNER BREUER

Nutzwertgutachten

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs.1 WEG 2002
der Liegenschaft

1230 Wien, Franz-Heider -Gasse 12
EZ 744, Gst. 349/12, KG. Liesing

1) **Grundlage :**

- a) Einreichplan zum Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von Zubauten und diverse bauliche Änderungen, Plan-Nummer 220/01, vom 06. Oktober 2011.
- b) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziffer 2 WEG 2002 des Architekten DI Werner Breuer

2) **Stichtag :**

Stichtag des Gutachtens ist der Tag der Ausfertigung.

3) **Erläuterungen :**

a) **Allgemeine Bewertungsgrundsätze :**

Ausgehend von der Nutzfläche unter Anwendung entsprechender Zuschläge und Abstriche für werterhöhende bzw. -vermindernde Merkmale errechnet sich der Nutzwert des Wohnungseigentumsobjektes. Die Zuschläge und Abstriche ergeben sich aus der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des Gutachters. Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehör-Wohnungseigentum versteht man das Recht andere, mit dem WE-Objekt nicht baulich verbundene Teile der Liegenschaft ausschließlich zu nutzen.

Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Zur Ermittlung des Nutzwertes / m² für eine selbständige Einheit sind sämtliche Abstriche und Zuschläge zu summieren

b) **Nutzfläche**

Die Nutzfläche einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen, sowie Keller- und Dachbodenräume, letztere soweit sie ihrer Ausstattung entsprechend nicht für Wohn- und Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist in m² auszudrücken.

c) **Regelnutzwert Normwohnung .**

Als Basis entspricht der RNW 1,00 der Normwohnung TOP 5.

d) Bewertung :

Auf der Liegenschaft befinden sich lt. Gutachten gemäß §6 Abs.1 Ziff 2 WEG 2002 folgende selbständige Räumlichkeiten :

8 Wohnungen

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft

8 Einlagerungsräume

2 Terrassen

3 Gartenteile,

welche als Zubehör zu den Wohnungen bewertet wurden.

Erdgeschoss

Wohnung TOP 1

49,58 m²

Vorraum:

2,04 x 3,09
(-)0,24 x 0,34
(-)0,15 x 0,23

6,30 m²
(-) 0,08 m²
(-) 0,03 m²

6,19 m²

Gang:

2,04 x 1,44

2,94 m²

2,94 m²

Bad, WC:

1,96 x 2,00

3,92 m²

3,92 m²

Küche:

1,96 x 2,57
(-)0,15 x 0,23
(-)0,185x0,34

5,04 m²
(-) 0,03 m²
(-) 0,06 m²

4,95 m²

Zimmer 1

4,25 x 4,97

21,12 m²

21,12 m²

Zimmer 2

2,25 x 4,67
(-)0,15 x 0,36

10,51 m²
(-) 0,05 m²

10,46 m²

Zubehör zu Top 1

Einlagerungsraum

1,15 x 0,87
2,50 x 1,25
1,15 x 0,39

1,00 m²
3,12 m²
0,45 m²

4,57 m²

Garten

7,73 x (5,80 + 6,10) x 0,5

45,99 m²

Erdgeschoss

Wohnung TOP 2

80,31 m²

Vorraum: 9,35 m²
2,02 x 4,67 9,43 m²
(-) 0,15 x 0,23 (-) 0,03 m²
(-) 0,15 x 0,34 (-) 0,05 m²

Gang 1 2,81 m²
1,90 x 1,48 2,81 m²

Gang 2 2,99 m²
2,02 x 1,48 2,99 m²

Bad, WC: 6,16 m²
2,02 x 3,09 6,24 m²
(-) 0,15 x 0,34 (-) 0,05 m²
(-) 0,15 x 0,23 (-) 0,03 m²

Küche: 5,78 m²
1,90 x 3,09 5,87 m²
(-) 0,185 x 0,34 (-) 0,06
(-) 0,15 x 0,23 (-) 0,03

Zimmer 1: 20,77 m²
4,18 x 4,97 20,77 m²

Zimmer 2: 11,43 m²
2,30 x 4,97 11,43 m²

Zimmer 3: 21,02 m²
4,23 x 4,97 21,02 m²

Zubehör zu Top2:

Einlagerungsraum 1,89 m²
1,40 x 1,35 1,89 m²

Garten 42,50 m²
6,80 x (6,10 + 6,40) x 0,5 42,50 m²

Erdgeschoss

Wohnung TOP 3

67,23 m²

Gang 1.

1,92 x 3,16
(-) 0,15 x 0,34

6,07 m²
(-) 0,05 m²

6,02 m²

Gang 2:

2,30 x (4,47 - 2,20)
(1,92 + 0,17) x 1,44

5,68 m²
3,01 m²

8,69 m²

Bad, WC:

2,30 x 2,10
(-) 0,15 x 0,23
(-) 0,29 x 0,34

4,83 m²
(-) 0,03 m²
(-) 0,10 m²

4,70 m²

Wohnküche:

4,22 x 4,97

20,97 m²

20,97 m²

Zimmer:

4,85 x 3,99
(-) 0,71 x 0,13
3,24 x 0,44

19,35 m²
(-) 0,09 m²
1,43 m²

16,71 m²

Abstellraum:

2,19 x 4,67

10,23 m²

10,23 m²

Zubehör zu Top 3:

Einlagerungsraum:

1,06 x 1,10

1,17 m²

1,17 m²

Garten

1,00 x 4,17
6,02 x (9,80 + 10,06) x 0,5

4,17 m²
59,78 m²

63,95 m²

1. Stock

Wohnung TOP 4

79,34 m²

Vorraum:

1,96 x 4,67
(2,04 + 0,14) x 1,44
(-) 0,15 x 0,23
(-) 0,185 x 0,34

9,15 m²
3,14 m²
(-) 0,03 m²
(-) 0,06 m²

15,37 m²

Bad, WC::

2,04 x 3,09
(-) 0,24 x 0,23
(-) 0,15 x 0,23

6,30 m²
(-) 0,06 m²
(-) 0,03 m²

6,21 m²

Küche:

1,90 x 2,57
(-) 0,185 x 0,23
(-) 0,15 x 0,23

4,88 m²
(-) 0,04
(-) 0,03 m²

4,81 m²

Zimmer 1:

4,34 x 4,97

21,57 m²

21,57 m²

Zimmer 2:

4,20 x 4,97

20,87 m²

20,87 m²

Zimmer 3:

2,25 x 4,67

10,51 m²

10,51 m²

Zubehör zu Top 4:

Einlagerungsraum

1,40 x 1,35

1,89 m²

1,89 m²

1. Stock

Wohnung TOP 5

50,47 m²

Vorraum:

2,02 x 4,67

9,43 m²

9,35 m²

(-) 0,15 x 0,34

(-) 0,05 m²

(-) 0,15 x 0,23

(-) 0,03 m²

Bad, WC:

2,02 x (1,67 + 0,16)

3,70 m²

3,70 m²

Küche:

2,02 x 2,57

5,19 m²

5,12 m²

(-) 0,15 x 0,23 x 2

(-) 0,07 m²

Zimmer 1:

2,30 x 4,97

11,43 m²

11,43 m²

Zimmer 2:

4,20 x 4,97

20,87 m²

20,87 m²

Zubehör zu Top 5:

Einlagerungsraum

1,40 x 1,35

1,89 m²

1,89 m²

1. Stock

Wohnung TOP 6

69,72 m²

Pawlatsche 2,30 x 1,20	2,76 m ²	2,76 m ²
Vorraum: 1,92 x (3,09 + 1,47) (-) 0,15 x 0,34	8,76 m ² (-) 0,05 m ²	8,71 m ²
Bad, WC: 2,30 x 1,97	4,53 m ²	4,53 m ²
Küche: 2,30 x 2,57 (-) (0,15 + 0,29) x 0,23	5,91 m ² (-) 0,10 m ²	5,81 m ²
Zimmer 1: 4,22 x 4,97	20,97 m ²	20,97 m ²
Zimmer 2: 4,34 x 3,85	16,71 m ²	16,71 m ²
Abstellraum 2,19 x 4,67	10,23 m ²	10,23 m ²
Zubehör zu Top 6:		
Einlagerungsraum: 1,06 x 1,10	1,17 m ²	1,17 m ²

Dachgeschoss

Wohnung TOP 7

80,26 m²

Vorraum:		10,32 m ²
(0,90 + 1,50) x 1,85	4,44 m ²	
1,50 x (4,67 - 1,85)	4,23 m ²	
1,00 x 0,45	0,45 m ²	
1,20 x 1,00	1,20 m ²	
WC:		2,28 m ²
1,90 x 1,20	2,28 m ²	
Bad:		5,95 m ²
1,90 x 2,87	5,45 m ²	
0,50 x 1,00	0,50 m ²	
Wohnküche:		26,38 m ²
4,95 x 5,02	24,85 m ²	
1,70 x 1,10	1,87 m ²	
(-) 0,75 x 0,45	(-) 0,34 m ²	
Zimmer 1:		14,78 m ²
3,80 x 3,89	14,78 m ²	
Zimmer 2:		18,70 m ²
4,27 x 3,89	16,61 m ²	
1,90 x 1,10	2,09 m ²	
Abstellraum:		1,85 m ²
1,00 x 1,85	1,85 m ²	
Zubehör zu Top 7:		
Einlagerungsraum:		1,35 m ²
1,00 x 1,35	1,35 m ²	
Terrasse		6,53 m ²
2,52 x 1,35	3,40 m ²	
1,80 x (0,12 x 2 + 1,50)	3,13 m ²	

Dachgeschoss

Wohnung TOP 8

106,41 m²

Vorraum:		12,03 m ²
2,05 x 5,02	10,29 m ²	
(1,30 + =,10) x 1,50	2,10 m ²	
(-) 0,20 x 1,82	(-) 0,36 m ²	
Gang:		6,12 m ²
(2,00 + 0,10 + 3,00) x 1,20	6,12 m ²	
WC:		1,95 m ²
1,30 x 1,50	1,95 m ²	
Bad:		7,38 m ²
2,00 x 3,69	7,38 m ²	
Wohnküche:		35,83 m ²
7,29 x 5,02	36,60 m ²	
(-) (1,40 + 0,80) x 0,35	(-) 0,77 m ²	
Zimmer 1:		12,08 m ²
2,42 x 4,99	12,08 m ²	
Zimmer 2:		11,07 m ²
3,00 x 3,69	11,07 m ²	
Zimmer 3:		17,47 m ²
3,50 x 4,99	17,47 m ²	
Abstellraum:		2,48 m ²
1,50 x 1,82	2,73 m ²	
(-) 0,70 x 0,35	(-) 0,25 m ²	

Zubehör zu Top 8:

Einlagerungsraum:		3,20 m ²
2,35 x (1,30 + 1,30 + 0,12) x 0,5	3,20 m ²	
Terrasse:		18,99 m ²
(4,66 - 0,05) x (4,17 x 0,05)	18,99 m ²	

Gang

9,14 m²

$$(1,30 + 0,10 + 2,01 + 0,10 + 7,29 + 0,48 - 0,32 - 4,66) \times (1,50 - 0,05) = 9,14 \text{ m}^2$$

Regelnutzwerte, bzw.
Ermittlung der Zu- und Abschläge

Regelnutzwerte :

Wohnung	1,00
Terrasse	0,25
Garten	0,05
Einlagerungsraum	0,20

Zuschläge:

- Z1= 10,00 % für Wohnung mit Garten mit direktem Zugang
- Z2= 5,00 % für Wohnung mit Garten ohne direktem Zugang
- Z3= 10,00 % für Wohnung mit angeschlossener Terrasse
- Z4= 5,00 % für Wohnung mit Terrasse
- Z5= 3,00 % für getrenntes Badezimmer und WC

Abstriche:

- A1= 10,00 % für Lage im Erdgeschoss
- A2= 5,00 % für Deckenschräge und Dachflächenfenster

Nutzwertberechnung

unter Berücksichtigung der Zuschläge und Abstriche

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert/m ²	Nutzfläche	Einzelnutzwert	Gesamtnutzwert
Erdgeschoß/Top 1						
Wohnung	1,00	A1Zz	0,950	49,58	47	
Gartenteil 1	0,05		0,050	45,99	2	
Einlagerungsraum 1	0,20		0,200	4,57	1	
Gesamt						50

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert/m ²	Nutzfläche	Einzelnutzwert	Gesamtnutzwert
Erdgeschoß/Top 2						
Wohnung	1,00	A1Zz	0,950	80,31	76	
Gartenteil 2	0,05		0,050	42,50	2	
Einlagerungsraum 2	0,20		0,200	1,89	1	
Gesamt						79

Erdgeschoß/Top 3						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert/m²	Nutzfläche	Einzelnutzwert	Gesamtnutzwert
Wohnung	1,00	A1Z1	1,000	67,23	67	
Gartenteil 3	0,05		0,050	63,95	3	
Einlagerungsraum 3	0,20		0,200	1,17	1	
Gesamt						71

1. Stock/Top 4						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert/m²	Nutzfläche	Einzelnutzwert	Gesamtnutzwert
Wohnung	1,00		1,000	79,34	79	
Einlagerungsraum 4	0,20		0,200	1,89	1	
Gesamt						80

1. Stock/Top 5						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert/m²	Nutzfläche	Einzelnutzwert	Gesamtnutzwert
Wohnung	1,00		1,000	50,47	50	
Einlagerungsraum 5	0,20		0,200	1,89	1	
Gesamt						51

1. Stock/Top 6						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert/m²	Nutzfläche	Einzelnutzwert	Gesamtnutzwert
Wohnung	1,00		1,000	69,72	70	
Einlagerungsraum 6	0,20		0,200	1,17	1	
Gesamt						71

Dachgeschoss/Top 7						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert/m ²	Nutzfläche	Einzelnutzwert	Gesamtnutzwert
Wohnung	1,00	A2Z4Z5	1,030	80,26	83	
Terrasse	0,25		0,260	6,53	2	
Einlagerungsraum 7	0,20		0,200	1,35	1	
Gesamt						86

Dachgeschoss/Top 8						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert/m ²	Nutzfläche	Einzelnutzwert	Gesamtnutzwert
Wohnung	1,00	A2Z3Z5	1,080	106,41	115	
Terrasse	0,25		0,270	18,99	5	
Gang	0,25		0,270	9,19	2	
Einlagerungsraum 8	0,20		0,200	3,20	1	
Gesamt						123

Summe aller Gesamtnutzwerte

611



ARCHITEKT
DIPL.-ING. WERNER BREUER

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE UND ANTEILE

1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12

Erdgeschoß/Top 1	Wohnung Gartenteil 1 Einlagerungsraum 1	50	50/611
Erdgeschoß/Top 2	Wohnung Gartenteil 2 Einlagerungsraum 2	79	79/611
Erdgeschoß/Top 3	Wohnung Gartenteil 3 Einlagerungsraum 3	71	71/611
1.Stock/Top 4	Wohnung Einlagerungsraum 4	80	80/611
1.Stock/Top 5	Wohnung Einlagerungsraum 5	51	51/611
1.Stock/Top 6	Wohnung Einlagerungsraum 6	71	71/611
Dachgeschoss/Top 7	Wohnung Terrasse Einlagerungsraum 7	86	86/611
Dachgeschoss/Top 8	Wohnung Terrasse Einlagerungsraum 8	123	123/611
Summe aller Liegenschaftsanteile :			611/611

Wien, 20.03.2012

2 Ausfertigungen



DI Werner Breuer

1230 Wien, Karligasse 2
w.breuer@emx.at 0676/3923655
ATU13927508



ARCHITEXT
DIPL.-ING. WERNER BREUER

Gutachten

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs.1
Ziff.2 WEG 2002 für die Liegenschaft in

1230 Wien, Franz-Heider-Gasse 12
EZ 744, Gst. 349/12, KG. Liesing

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich :

8 Selbständige Räumlichkeiten – Wohnungen

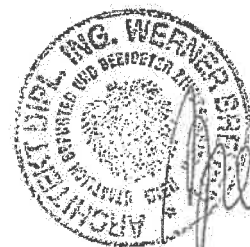
Weiters befinden sich auf der gegenständlichen Liegenschaft noch
folgende, den selbständigen Einheiten zugeordnete Liegenschaftsteile :

8 Einlagerungsräume
2 Terrassen
3 Gartenteile

Grundlage dieses Gutachtens :
Einreichplan zum Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von
Zubauten und diverse bauliche Änderungen, Plan-Nummer 220/01, vom
06. Oktober 2011
genehmigt mit Bescheid

MA 37/23 – Franz-Heider-Gasse 12/38938-1/12 vom 01. März 2012

Wien, 20.03.2012



1230 Wien, Karligasse 2
w.breuer@gmx.at 0676/3923655
ATU13927508

PROTOKOLL
DER WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG
DER EIGENTUMSGEMEINSCHAFT
1230 Wien, Franz Heider Gasse 12
VOM 23.04.2025

Anwesend: 44,35 der Wohnungseigentümer laut Anwesenheitsliste
Frau Führer für die Hausverwaltung

Ort: 2380 Perchtoldsdorf, Ketzergasse 155
Zeit: 16 Uhr

- 1) Frau Führer begrüßt die anwesenden Eigentümer.
- 2) Es wird festgehalten, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht anwesend ist und eine eventuelle Beschlussfassung somit nicht gegeben ist.
- 3) Frau [REDACTED] lässt sich entschuldigen, teilt aber mit, dass in Kürze verbesserte Pläne betreffend DG Ausbau geben wird. Diese den Eigentümern in einem gesonderten Termin vorgelegt werden.
- 4) Herr [REDACTED] legt den anwesenden Eigentümer als auch der Hausverwaltung die Kosten betreffend der Fassadenarbeiten (gartenseitig) vor. Die Kosten für die Anschaffung der Materialien belaufen sich auf EUR 4.167.- Herr [REDACTED] legt der Hausverwaltung nunmehr den Kostenvoranschlag einer Baufirma vor wobei hier die Gesamtkosten der Sanierung der Fassadenarbeiten – Gartenseitig – eine Summe von EUR 29.000.- aufweist. Herr [REDACTED] ersucht hier um Beschlussfassung der WEG betreffend Eigenleistung in Höhe von EUR 4.000.- sowie die Rückerstattung der Materialkosten. Ein dementsprechender Umlaufbeschluss wird dem Protokoll beigelegt.
- 5) Frau [REDACTED] ersucht um Klärung der Abstellräume. Es wurde eine vorübergehende Lösung diesbezüglich geschlossen. Da dies nicht in die Zuständigkeit der Hausverwaltung fällt wird hier den betroffenen Eigentümern geraten sich diesbezüglich intern abzusprechen.
- 6) Seitens der Hausverwaltung wird jedenfalls angeraten, zumindest im Zuge des DG Ausbaues einen WE Vertrag zu erstellen. Es wird den anwesenden Eigentümern nochmalig mitgeteilt worauf hier zu achten ist.

Da keine weiteren Anträge gestellt werden, wird die Versammlung nach allgemeiner Verabschiedung um 17:30h Uhr geschlossen.



Ihre Immobilie in guten Händen
obwalt Immobilienverwaltung GmbH

Tel.: +43 (1) 388 77 66 0
Fax: +43 (1) 388 77 66 10
E-Mail: office@obwalt-immobilien.at

Marinkovic Immobilien u. Consulting GmbH
Hungereckstraße 16a
1230 Wien

10.12.2024

Vorausschau 2025

1230 Wien, Franz Heider Gasse 12

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bringen Ihnen gemäß den Bestimmungen des WEG 2022 (§ 20 Abs.2) die Vorausschau für das Kalenderjahr 2025 zur Kenntnis. Diese enthält die budgetierten Bewirtschaftungskosten für das kommende Jahr sowie die bereits erkennbaren notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten für die nächsten Jahre.

Wir möchten Sie dahingehend informieren, dass seitens der Stadt Wien ab Jänner 2025 die Abgaben für Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung wiederum erhöht werden.

Für 2025 wurden die Bewirtschaftungskosten der aktuellen Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung der Erhöhung durch die Stadt Wien, sowie allfälligen Kostensteigerung bzw. sonstigen Änderungen bestmöglich kalkuliert.

Reparaturrücklage

Die Reparaturrücklage weist mit Stichtag 31.10.2024 einen Stand in Höhe von rd. 10.600.- aus. Dieser kann sich jedoch bis Jahresende aufgrund unvorhersehbarer Ausgaben noch verändern.

Für das Jahr 2025 sind keine Sanierungen geplant.

Betriebskosten

Die vorläufige Betriebskostenabrechnung 2024 ergibt aus aktueller Sicht ein(e) Guthaben von rd. € 800.-
Die monatliche Akontierung ist sohin gleichbleibend.



Ihre Immobilie in guten Händen
obwalt Immobilienverwaltung GmbH

Tel.: +43 (1) 388 77 66 0

Fax: +43 (1) 388 77 66 10

E-Mail: office@obwalt-immobilien.at

Das derzeitige Ergebnis der Abrechnungen kann sich bis zum Ende des Kalenderjahres noch ändern.

Sie erhalten die Vorschreibung Jänner 2025 als Dauerrechnung. Bei einer Erhöhung ersuchen wir Sie Ihren Dauerauftrag zeitgerecht anzupassen.

Nutzen Sie die Möglichkeit eines SEPA-Lastschriftmandats. Die monatliche Vorschreibung wird automatisch bis zum 5. jeden Monats von Ihrem Konto abgebucht. Um diese Zahlungsmodalität in Anspruch zu nehmen, füllen Sie das beigelegte Lastschriftmandat aus und lassen uns dieses zukommen.

Unser Büro ist über Weihnachten und den Jahreswechsel geschlossen. Wir haben in dieser Zeit einen Journaledienst und sind in dringenden Fällen per E-Mail zu erreichen. Ab 7. Jänner 2025 sind wir für Sie wieder im gewohnten Umfang erreichbar.

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie frohe Weihnachten und ein erfolgreiches, gesundes Jahr 2025.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung
obwalt Immobilienverwaltung GmbH

Dieses Schreiben wird nicht unterfertigt



Top 5

