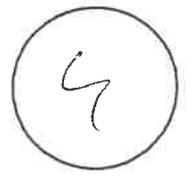


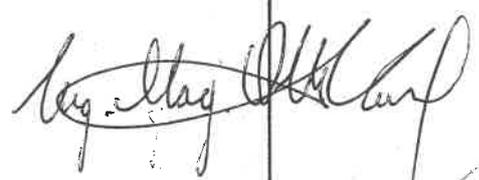
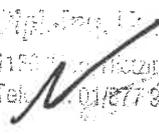


**VERGEBÜHRT**  
 gem. § 14  
 in Verb. m. § 3 Abs. 2  
 Gebührgesetz 1957



# BESTANDSPLAN 1:100

FÜR DIE WOHNHAUSANLAGE AUF  
 DEM GRUNDSTÜCK Nr. 145/1, EZ 349  
 IN WIEN 23, DRASCHESTRASSE 22 - 24, KG INZERSDORF FÜR  
 FLAIR BAUTRÄGER Ges.m.b.H. ALTWIRTHGASSE 5; 1230 WIEN

<p>GRUNDEIGENTÜMER:</p> 	<p>BAUWERBER:</p> 
<p>BAUFÜHRER:</p>  <p>Dipl.-Ing. Zdenek Machanec          1120 Wien, Klährgasse 3          Tel: +43 1 810 13 14 Fax: +43 1 810 13 14</p>	<p>PLANVERFASSER:</p>   <p><b>DIPL.-ING. ZDENEK MACHANEC</b>          STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER          1120 WIEN, KLÄHRGASSE 3 TELEFON: +43 1 810 13 14          E-MAIL: OFFICE@MACHANEC.AT FAX: +43 1 810 13 14 10</p>
<p>BEHÖRDE:</p>	

## 1. DACHGESCHOSS

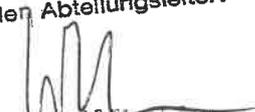
Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei

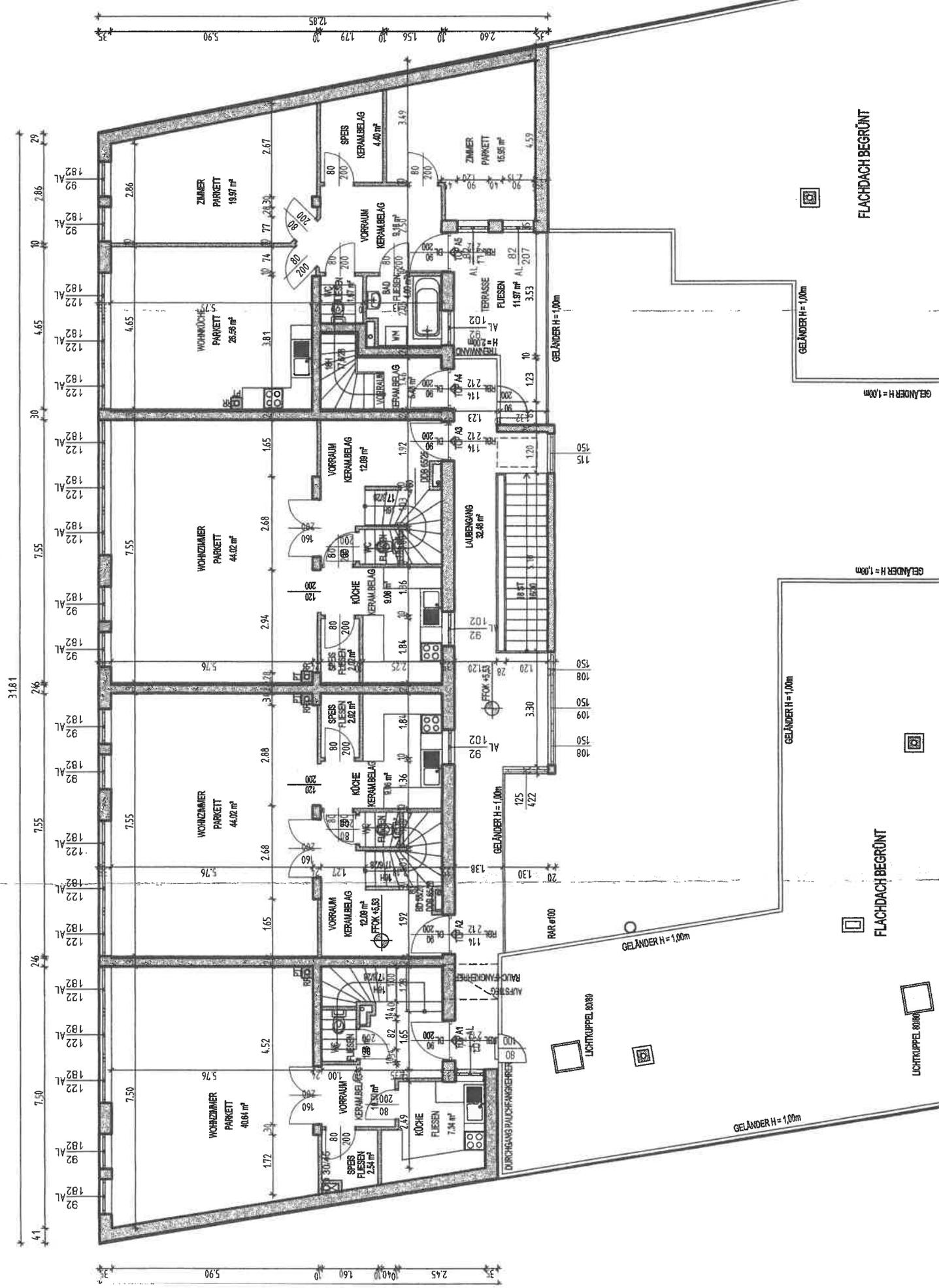
Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde.

MA 371 *B. P. 24/2276/03*  
*00375/01 + 1278/03*

Wien, 26. 11. 03

Für den Abteilungsleiter:

  
Dipl.-Ing. *Wischner*  
Senaterat



VERGEBÜHRT  
gem. § 14  
in Verb. m. § 3 Abs. 2  
Gebührengesetz 1957

5.

# BESTANDSPLAN 1:100

FÜR DIE WOHNHAUSANLAGE AUF  
DEM GRUNDSTÜCK Nr. 145/1, EZ 349  
IN WIEN 23, DRASCHESTRASSE 22 - 24, KG INZERSDORF FÜR  
FLAIR BAUTRÄGER Ges.m.b.H. ALTWIRTHGASSE 5; 1230 WIEN

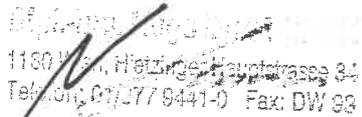
GRUNDEIGENTÜMER:

BAUWERBER:



BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstrasse 34  
Telefon: 01/277 9441-0 Fax: DW 93

  
**DIPL.-ING. ZDENEK MACHANEC**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
1120 WIEN, KLÄHRGASSE 3 TELEFON: +43 1 810 13 14  
E-MAIL: OFFICE@MACHANEC.AT FAX: +43 1 810 13 14 10



BEHÖRDE:

## 2. DACHGESCHOSS, LAGEPLAN

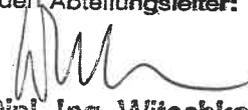
Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei

Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde.

MA 371 Broschke 24.12.102

Wien, 26.11.03

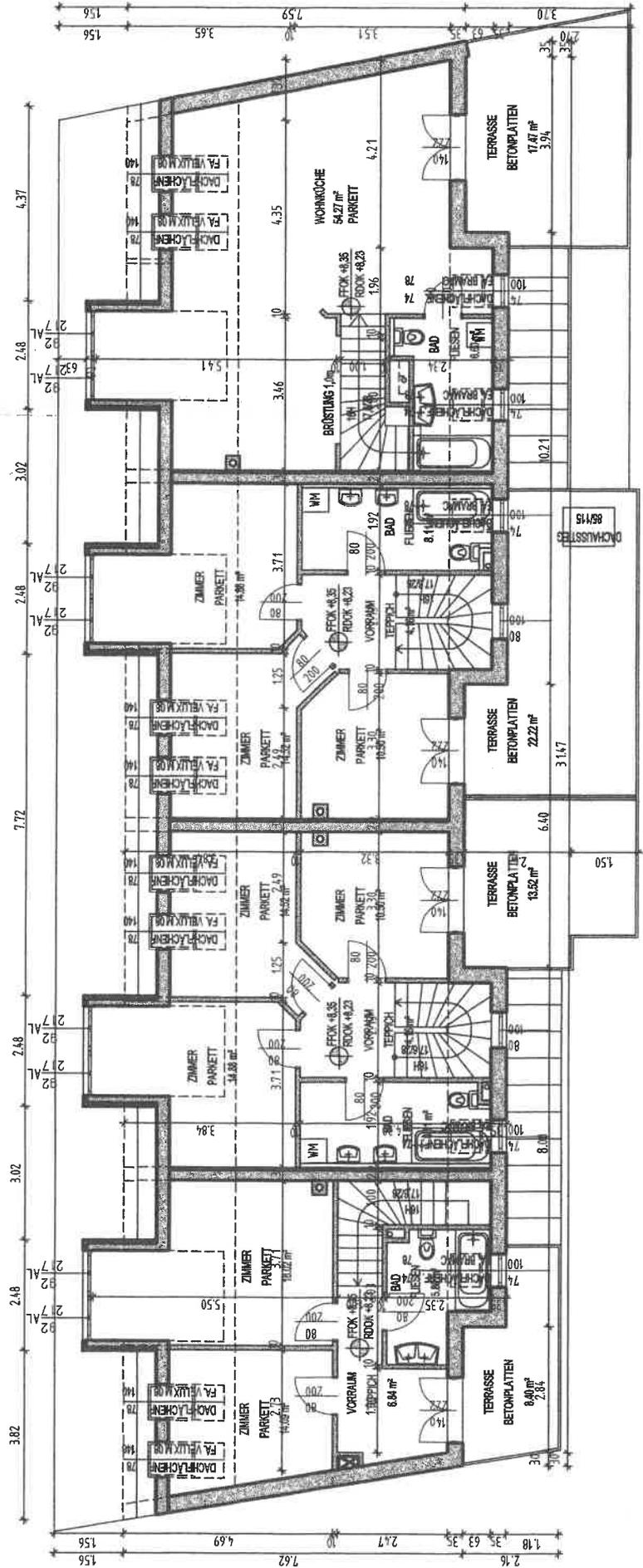
Für den Abteilungsleiter:

  
Dipl.-Ing. Witschka  
Senatsrat

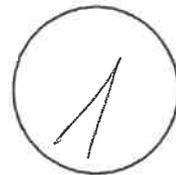
Herbert Vock, Frau Sonja Seidl, Frau Jasmin Böhm, Herr Eduard Dominici, Frau Renate Mikullitsch,  
Herr Martin Jilka, Herr Thomas Steindl, Frau Anna Elisabeth Herbst, Frau Irene Frank, Herr Andre Kienast.

Frau Judith Kunz, Herr Gerhard Stutterecker, röm.-kath. Pfarrikirche zum hl. Nikolaus in Wien,  
Herr Herbert Jindracek, Frau Sabina Jindracek-Fürst,  
Herr Mittermeier, Herr Johann Hönig, Herr Gerhard Gollner, Herr Alois Landschau, Frau Gisela Bitzinger,  
Herr Precht, Frau Christine Kontojannis, Herr Alois Landschau, Frau Gisela Bitzinger,  
Herr Mittermeier, Herr Johann Hönig, Herr Herbert Jindracek, Frau Sabina Jindracek-Fürst,

l, Grst. 148/2



VERGEBÜHRT  
gem. § 14  
In Ver. m. § 3 Abs. 2  
Gebührensatz 1997



# BESTANDSPLAN 1:100

FÜR DIE WOHNHAUSANLAGE AUF  
DEM GRUNDSTÜCK Nr. 145/1, EZ 349  
IN WIEN 23, DRASCHESTRASSE 22 - 24, KG INZERSDORF FÜR  
FLAIR BAUTRÄGER Ges.m.b.H. ALTWIRTHGASSE 5; 1230 WIEN

GRUNDEIGENTÜMER:

BAUWERBER:

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

Dipl.-Ing. Hans-Dieter Gmülli  
1130 Wien, Rietzinger Hauptstrasse 34  
Telefon: 01/677 9441-0 Fax: DW 99

  
**DIPL.-ING. ZDENEK MACHANEC**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
1120 WIEN, KLÄHRGASSE 3 TELEFON: +43 1 810 13 14  
E-MAIL: OFFICE@MACHANEC.AT FAX: +43 1 810 13 14 10

BEHÖRDE:

## KELLERGESCHOSS

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei

Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde.

MA 37/13 Praschke 24/37/03

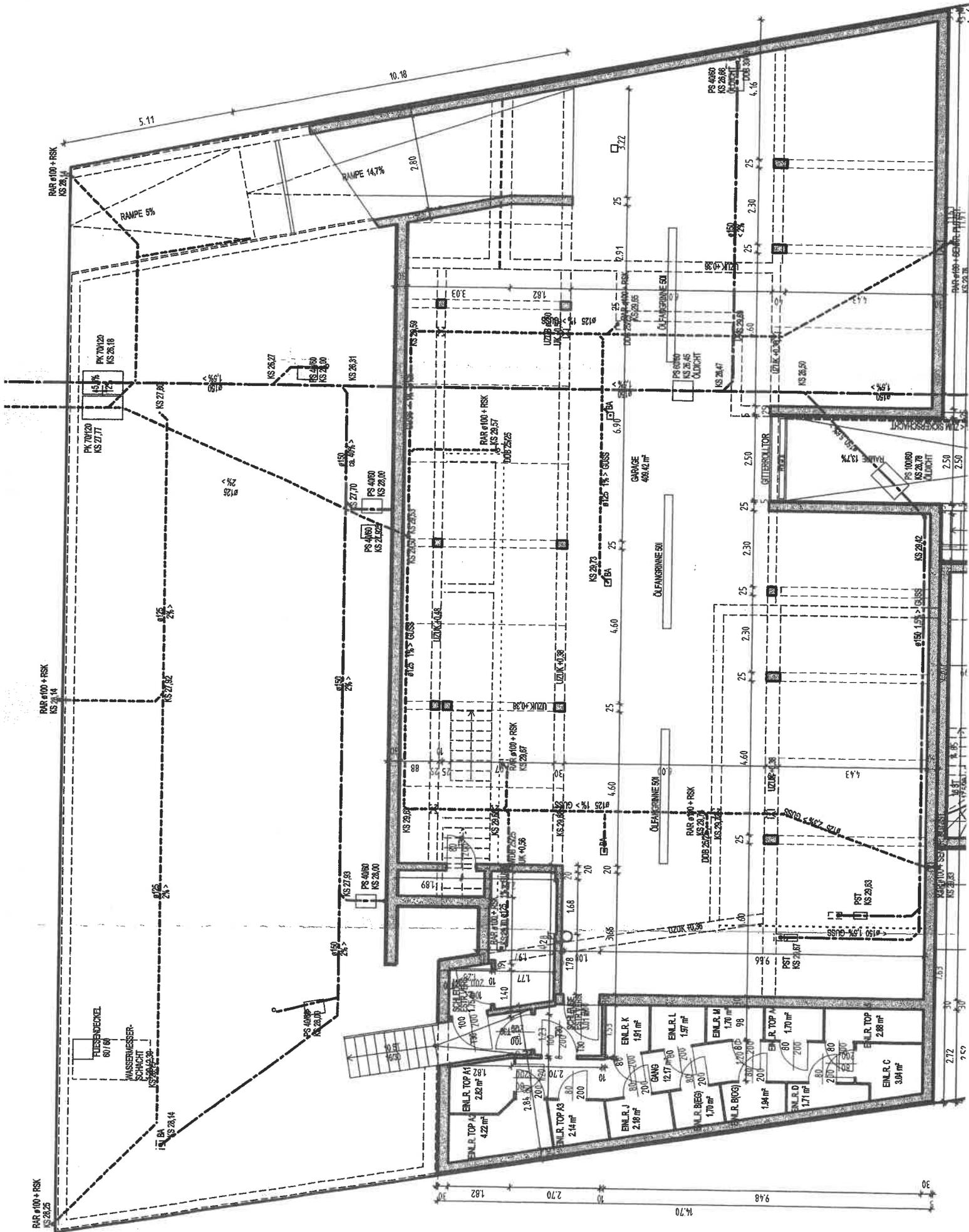
Wien, 26. 11. 03

Für den Abteilungsleiter:

*[Handwritten signature]*

Di. [Name]

375/07 + 1278/03



PAR #100 + RSK  
KS 28.25

PAR #100 + RSK  
KS 28.14

PAR #100 + RSK  
KS 28.1

FUESENDEL  
80/60

WASSERMESSE-  
SCHACHT  
KS 28.12.34

PS 4080  
KS 28.00

ENL.R. TOP A  
4.2 m<sup>2</sup>

ENL.R. TOP AS  
2.14 m<sup>2</sup>

ENL.R. TOP AK  
2.82 m<sup>2</sup>

ENL.R. J  
2.10 m<sup>2</sup>

ENL.R. K  
1.81 m<sup>2</sup>

ENL.R. L  
1.57 m<sup>2</sup>

ENL.R. M  
1.70 m<sup>2</sup>

ENL.R. TOP B  
1.70 m<sup>2</sup>

ENL.R. C  
3.04 m<sup>2</sup>

ENL.R. D  
1.71 m<sup>2</sup>

ENL.R. TOP  
1.70 m<sup>2</sup>

ENL.R. TOP  
2.80 m<sup>2</sup>

ENL.R. TOP  
1.94 m<sup>2</sup>

ENL.R. TOP  
80/200

PS 4080  
KS 28.00

PS 4080  
KS 28

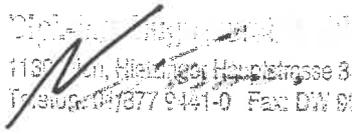


6

**VERGEBÜHRT**  
gem. § 14  
in Verb. m. § 3 Abs. 2  
Gebührengesetz 1957

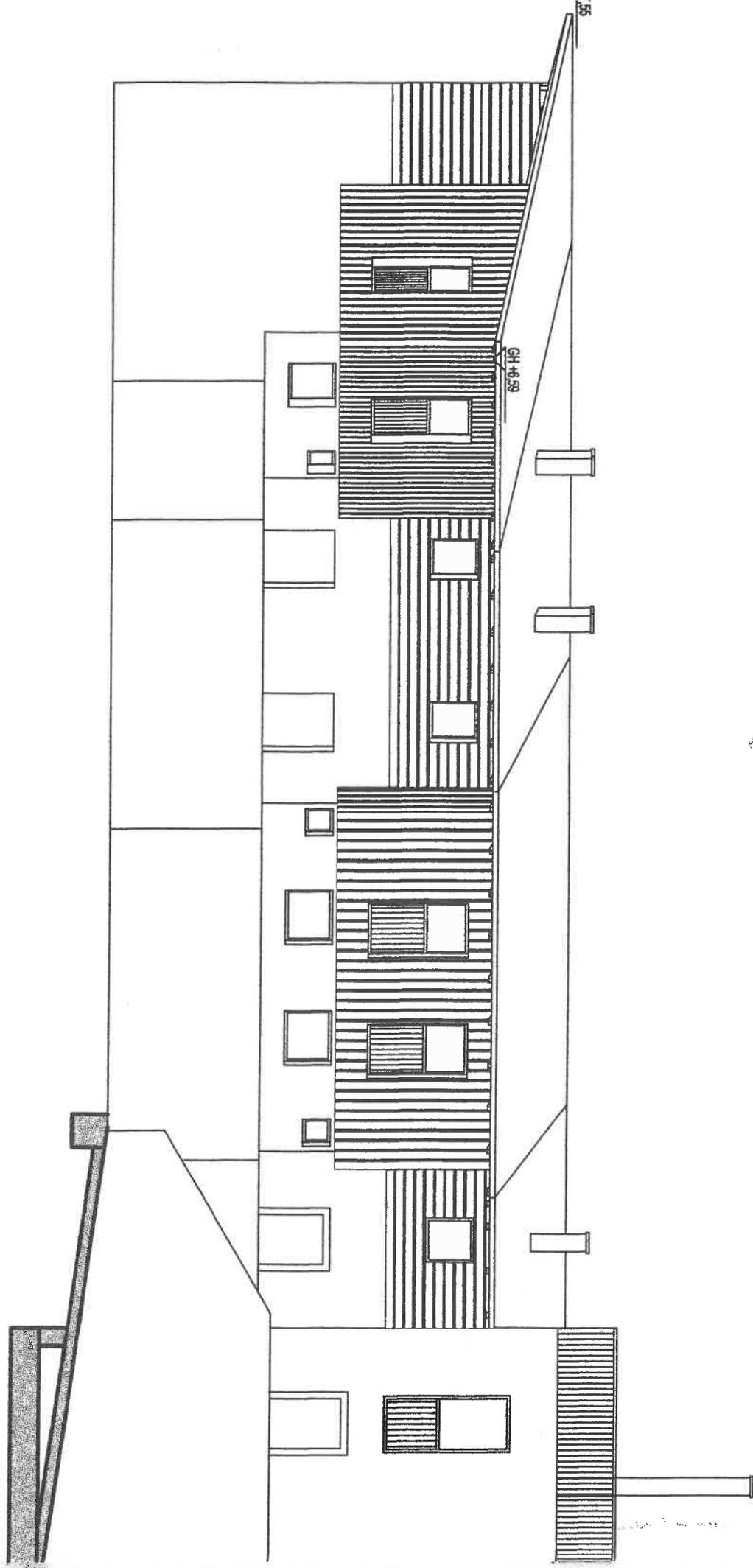
# BESTANDSPLAN 1:100

FÜR DIE WOHNHAUSANLAGE AUF  
DEM GRUNDSTÜCK Nr. 145/1, EZ 349  
IN WIEN 23, DRASCHESTRASSE 22 - 24, KG INZERSDORF FÜR  
FLAIR BAUTRÄGER Ges.m.b.H. ALTWIRTHGASSE 5; 1230 WIEN

<b>GRUNDEIGENTÜMER:</b>  	<b>BAUWERBER:</b>  
<b>BAUFÜHRER:</b>   Dipl.-Ing. Zdenek Machanec 1190 Wien, Klähringer Hauptstrasse 34 Telefon: +43 1 377 9441-0 Fax: DW 89	<b>PLANVERFASSER:</b>   <b>DIPL.-ING. ZDENEK MACHANEC</b> STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 1120 WIEN, KLÄHRGASSE 3 TELEFON: +43 1 810 13 14 E-MAIL: OFFICE@MACHANEC.AT FAX: +43 1 810 13 14 10

**BEHÖRDE:**

## ANSICHTEN, SCHNITTE



Magistrat der Stadt Wien  
 Magistratsabteilung 37  
 Baupolizei

Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde.

MA 37173 *Proskop 24/327/100*

Wien, 26.11.03 Für den/Abteilungsleiter/in *375/01+7278/03*

Dipl.-Ing. Witschke  
 Senatsrat

Dipl.-Ing. Witschke  
 Senatsrat





Einlegen

EZ 349

KG Inzendorf

BEARBEITUNGSZEICHEN

### FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 371 23 Prasadest. 24/3276/03

Fertigstellungsanzeige zu MA 371 23 Prasadest. 24/375/01

MA 371 23 Prasadest. 29/1178/03

MA 371

#### Belege:

	nicht erford.	liegt vor	nachgereicht am
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in bzw. Erklärung des/r Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan entspr. dem bewilligten Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsberichte des/der Prüfsachverständigen/in	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Konstruktionspläne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	erfüllt	nicht erfüllt
- Gehsteigerstellung (Konstruktion 353/03)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ä.A. → Auftrag
- Abteilung grundbücherlich durchgeführt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64 zwecks weiterer Veranlassung, Anschrift an MA 41

#### Fertigstellungsanzeige

Unvollständig belegt - Mitteilung

erfolgt am: .....

#### Nachreichung

erfolgte am: .....

vollständig und richtig belegt 15.10.03

- Das Bauverfahren ist daher als abgeschlossen zu beurteilen und in A1 auszutragen.
- MZ  JA  NEIN
  - CNM bekanntgegeben  JA  NEIN → Ä.A.
  - Kanalplan an MA 14-BOY  JA  NICHT ERFORDERLICH
  - KEG vorzuschreiben  NEIN  JA → Ä.A.
  - Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben  NEIN  JA → Ä.A.
  - Baulastpositionierung außerhalb des Bauplatzes  NEIN  JA → protokollieren u. Karte einlegen

Der/Die Sachbearbeiter/in

*Klaty*

Für den Aufstellungsleiter

*[Signature]*  
Dipl.-Ing. ...  
Sachbearbeiter

Datum: 26.11.03

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Bezirksstelle für den 23. Bezirk

Favoritenstraße 211, 4. Stock

A - 1100 Wien

DVR: 0000191 Fax: 86334 99 23509 Tel.: 86334 23500  
e-mail: post@m37.magwien.gv.at

MA 37/23 – Draschestraße 24/1278/03

Wien, 1. Oktober 2003

23. Bezirk, Draschestraße ONr. 24  
Gst.Nr. 145/1 in EZ 349 der Kat.  
Gem. Inzersdorf

**Bewilligung zur Abweichung  
vom bewilligten Bauvorhaben**

**1. Planwechsel**

**Baubewilligung**

## BESCHEID

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70, § 73 und § 119a der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 17. September 2001, Zl.: MA 37/23 – Draschestraße 24/375/01 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Zuge der Bauführung wurde die Raumaufteilung als auch Raumwidmung geringfügig abgeändert und diverse Wandöffnungen verschlossen bzw. neu hergestellt. Weiters wurden die oberirdischen Aussenwände in Ytongbauweise anstelle der ursprünglich bewilligten keram. Ziegelbauweise errichtet.

**Vorgeschrieben wird:**

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides Anwendung zu finden.

**Ergänzend wird vorgeschrieben:**

- 1) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff. 2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

## Begründung

Die Bewilligung und die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

## Rechtsmittelbelehrung

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 13,- Bundesgebühr zu vergüten. 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.

## Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

### Ergeht an:

- 1.)2.) Flair Baufräger GmbH, Altwirhgassee 5, 1230 Wien, als Bauwerberin und Grundeigentümerin, unter Anschluss der Pläne A1-A10 und B1-B10 und der Grundbuchsabschrift

### In Abschrift an:

- 3.) Herr Arch. Dipl.-Ing. Zdenek Machanec, Klährgasse 3, 1120 Wien, als Planverfasser
- 4.) Bauunternehmen Dipl.-Ing. Hugo Durst GmbH, Hietzinger Hauptstraße 34, 1130 Wien, als Bauführerin
- 5.) MA 37/23 - unter Anschluss der Pläne C1-C10, der Schall- und Wärmeschutzberechnung und der statischen Berechnung
- 6.) MBA für den 23. Bezirk, Betriebsanlagenreferat
- 7.) Finanzamt für den 23. Bezirk
- 8.) zum Akt

Der Sachbearbeiter:  
Dipl.-Ing. Gutternigh  
Tel.: 86 334 / 23 502

Für den Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Witschka  
Senatsrat

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

W 12 17

Magistratsabteilung 37/23  
Baupolizei  
Außenstelle für den 23. Bezirk  
Perchtoldsdorfer Straße 2, 2. Stock  
A - 1230 Wien

DVR: 0000181 Fax: 06334 90 23608 Tel.: 06334 23600  
e-mail: post@m37.magwien.gv.at

MA 37/23 - Draschestraße 24/375/01

23. Bezirk, Draschestraße ONr. 24  
GSt-Nr. 145/1, 145/3, 140/1, 140/2  
EZ 349, 1656 der Kat.-Gem. Inzersdorf

Errichtung einer Wohnhausanlage  
Baubewilligung

Wien, 17.9.2001

*Beschied 17.9.2001*

Dipl.-Ing. Hugo Durst GmbH  
1150 Wien, Hietzing, Hauptstrasse 84  
Telefon: 01/871... Fax: DW 99

*2001.09.06*

## BESCHIED

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 119a BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes (WGG) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf Grund der mit Bescheid vom 15.12.2000, Zahl MA 37/V - 7053/2000 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen, soll auf der Liegenschaft Wien 23., Draschestraße 24 eine Wohnhausanlage mit insgesamt 17 Wohneinheiten errichtet werden. Die anfallenden Schmutz- als auch Niederschlagswässer sollen unter Einhaltung des Trennsystems in den bestehenden Kanalanschluss in der Draschestraße abgeleitet werden.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs.1 Wr.Garagengesetz zur Schaffung von 20 Stellplätzen wird durch Anlage von 18 Stellplätzen in einer Tiefgarage und 2 Stellplätzen in offener Aufstellung auf der Liegenschaft entsprochen.

### Vorgeschrieben wird:

- 1)  Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom Bauwerber der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne, die gemäß § 63 Abs. 1 lit. h BO vorzulegende statische Vorbemessung einschließlich Fundierungskonzept, sowie die gemäß § 128 Abs. 2 Zif. 3 BO der Fertigstellungsanzeige anzuschließenden Konstruktionspläne zu unterfertigen.
- 2) — Vor Beginn der Arbeiten ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien und der Höhenlagen beim Vermessungsdezernat der MA 37 (Dresdner Straße 75, 1200 Wien) zu beantragen, sofern die Aussteckung nicht durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorgenommen wird.

- 3) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO der Behörde ein Ziviltechniker oder ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) namhaft zu machen. Er muss vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des Prüfingenieurs ist der Behörde vom Bauwerber unverzüglich anzuzeigen.
- 4) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 5) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind Bauwerber und Bauführer verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise des Prüfingenieurs über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 6) Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den Prüfingenieur folgende Überprüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:
  - ✓ Beschauen gemäß § 127 Abs. 3 lit. a BO (Untergrund)
  - ✓ Beschauen gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO (Fundamente, Stahleinlagen u.a.)
  - ✓ Rohbaubeschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO
- 7) Gemäß § 127 Abs. 3 BO sind auch Betonfertigteile (Hallenbau u. dgl.) während ihrer Herstellung und deren Zusammenbau überprüfen zu lassen.
- 8) Der Prüfingenieur 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 wären unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.
- 9) Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ÖNORM B 2501 auszuführen. Kanalrohre aus Kunststoff u.ä. dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.
- 10) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 „Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung“ herzustellen.
- 11) Schaumstoffplatten dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.
- 12) Rauch- und Abgasfänge bzw. Rauch- und Abgassammler dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen ausgeführt und verwendet werden.
- 13) An der obersten Stelle jedes Stiegenhauses ist eine Lüftungsöffnung (Fenster oder Rauchklappe) von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> wirksamen Querschnitt vorzusehen, die vom obersten Podest von Stand aus und bei Gebäuden mit mehr als vier Hauptgeschoßen auch vom Erdgeschoss aus offenbar einzurichten ist.
- 14) Gemäß § 107 BO müssen Geländer genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vordersten Stufenkante gemessen, mindestens 1 m hoch sein. Bei Dachterrassen und allgemein zugänglichen

Flachdächern, bei Balkonen und Loggien ab dem 5. Geschoss (12 m Fallhöhe zum anschließenden Gelände) müssen sie mindestens 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen bei Wohnungen überdies so beschaffen sein, dass Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.

- 15) In der Garage sind eine ausreichend dimensionierte Lüftungsanlage gemäß § 19 und eine Zusatzbeleuchtung gemäß § 20 des Wiener Garagengesetzes vorzusehen. Für die Lüftungsanlage ist eine gesonderte Bewilligung zu erwirken. In der Garage sind für 20 Stellplätze zwei, für je weitere 20 Stellplätze ein für Flüssigkeitsbrände geeigneter Handfeuerlöscher mit einem Mindestfüllgewicht von 10 kg vorzusehen. Die Handfeuerlöscher müssen der ÖNORM F 1050 entsprechen.
- 16) Vor Beginn der Fassadenherstellung ist wegen Festlegung der Detailausführung (Material, Farbgebung, etc.) das Einvernehmen mit der MA 19 (Niederhofstraße 23, 1120 Wien) zu pflegen: Ein diesbezüglicher Nachweis ist der Baubehörde zu erbringen.
- 17) Im Sinne des § 83 Abs. 4 BO dürfen Türen und Tore sowohl in geöffneter Lage als auch während des Öffnens und Schließens nicht vor die Gebäudeflucht ragen.
- 18) Einfriedungen von Vorgärten gegen die Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundgrenzen auf die Tiefe des Vorgartens dürfen gemäß § 86 Abs. 3 BO den freien Durchblick nicht hindern.
- 19) Gemäß § 54 BO ist in der vollen Länge der Baulinien an den Fronten Draschestraße und Fußweg Liesingbach im Zuge der Bauführung spätestens jedoch bis zur Beendigung der Bauführung ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist gemäß § 54 Abs. 10 BO um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage beim Vermessungsdezernat der MA 37 (Dresdner Straße 75, 1200 Wien) anzusuchen.

Nach Herstellung des Gehsteiges ist gemäß § 54 Abs. 11 BO um die Feststellung seiner vorschriftsmäßigen Herstellung bei der MA 28 anzusuchen.

Für die Gehsteigauf- und -überfahrt an der Draschestraße ist gemäß § 54 Abs. 9 BO bei der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

- 20) Die zur Zahl MA 64-GA 23/92/01 anhängige Grundabteilung ist zu erwirken und nach deren Bewilligung gemäß § 20 BO binnen zwei Jahren ab deren Zustellung grundbücherlich durchzuführen.
- 21) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer (einem Grundmitemeigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der gemäß § 128 Abs. 2 BO folgende Unterlagen anzuschließen sind:
- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind;
  - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hiefür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem hierzu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss;

- die vom Prüfenieur aufgenommenen Überprüfungsberichte samt den, den Überprüfungen zugrunde gelegenen Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten über die vorhandenen Rauch- und Abgasfänge;
- ein positives Gutachten über den Kanal

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

### Begründung

Der dem Bescheide zugrunde 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.

Im Zuge der Verhandlung wurden von den Anrainern Frau Christine Kontojannis, Herrn Viktor Gavrilin, Herrn Gerhard Stutterecker und Frau Heidemarie Wodak *Einsprüche gegen die Errichtung einer Feuermauer mit einer Gebäudehöhe von 7,50 m entlang der gemeinsamen Grundgrenze der Liegenschaften Draschestraße 24 und 26 erhoben, da hierdurch eine wesentliche Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse sowie der freien Aussicht zu erwarten ist und eine Verringerung der Wohnqualität darstellt.*

Gemäß § 134 a der Bauordnung für Wien werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;
- f) Bestimmungen die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.;

Nach den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, der unter anderem für die gegenständliche Liegenschaft die geschlossene Bauweise mit einer Gebäudehöhe von 7,50 m und für Bauteile die ab einer Tiefe von 15,0 m von der Baulinie - wo ein Vorgarten festgesetzt ist, ab der Vorgartentiefe - errichtet werden zusätzlich eine Beschränkung des obersten Abschlusses von Dächern oder Gebäudeteilen von nicht mehr als 7,5 m über dem

höchsten an eine Gebäudefront anschließenden Gelände aufweist, ist die Errichtung einer Feuermauer bis zu der in den Bauplänen ausgewiesenen Höhe von 7,50 m gesetzeskonform.

Die Verbauung bis an die Grundgrenze ist laut Bebauungsplan zulässig und es kann bei gleichzeitiger Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe bzw. des obersten Dachabschlusses von 7,5 m seitens der Anrainer keine Einschränkung der Belichtung geltend gemacht werden, insbesondere den Umstand berücksichtigend, dass der Nachbar kein Anspruch auf einen bestimmten Lichteinfall geltend machen kann, vielmehr muss die gesetzliche Belichtung auf jeder Liegenschaft für sich gewährleistet sein. Die diesbezüglichen Einwände der Anrainer waren daher als im Gesetz nicht begründet abzuweisen. Die Einschränkung der Wohnqualität als auch die Beeinträchtigung der freien Aussicht ist nicht in den vorgenannten Anrainerrechten gem. §134a der Bauordnung für Wien enthalten und kann nur auf zivilrechtlichen Weg geltend gemacht werden.

### Rechtsmittelbelehrung

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 ATS 180,- (entspricht EUR 13,00) Bundesstempel zu verbuchen. Die Gebühr kann auf folgende Arten entrichtet werden:

- durch Anbringen einer Bundesstempelmarke am Berufungsantrag (Bundesstempelmarken sind u.a. in jedem Finanzamt erhältlich)
- durch Barzahlung oder mittels Eurocheque- bzw. Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt). Bei Bezahlung an einer Kassa der Stadt Wien ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

### Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies 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 sind.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes wird hingewiesen.

Es wird noch daran erinnert, dass neben der Baubewilligung für eine Betriebsanlage die Genehmigung der Gewerbebehörde erwirkt werden muss.

Für das Entfernen von Bäumen, die dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegen, ist eine Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt anzusuchen ist.

Für den Betrieb der Garage bzw. der Stellplätze haben die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der geltenden Fassung Anwendung zu finden.

Die Kanaleinmündungsgebühr wurde zur Gänze bezahlt.

Ergeht als Bescheid an:

- 1),2) Flair Bauträger Gesellschaft m.b.H., z.Hd.Herrn Mag.Ing.Otto Kauf, Altwirhgassee 5, 1230 Wien, als Bauwerberrin und Grundeigentümerin unter Anschluss der Pläne A1-A5,B1-B5, der Grundbuchsabschrift und des Bescheides über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen samt Plan
- 3) Frau Christine Kontojannis, Draschestraße 26/22, 1230 Wien, als Anrainerin
- 4) Herrn Victor Gavrilina, Draschestraße 26/5-6, 1230 Wien, als Anrainer
- 5) Herrn Gerhard Stutterecker, Draschestraße 26/2/4, 1230 Wien, als Anrainer
- 6) Frau Heidemarie Wodak, Draschestraße 26/11, 1230 Wien, als Anrainerin

In Abschrift an:

- 7) Herrn Bmstr.Georg Machart, Anton-Krieger-Gasse 140, 1230 Wien, als Planverfasser
- 8) MA 37/23 (Bescheidausfertigung an Bauführer)
- 9) MA 37/23 unter Anschluss der Pläne C1-C5
- 10) MA 37/23 Gehsteigreferat
- 11) MA 4, Referat 6 (Abwassergebühr)
- 12) Stadtkasse für den 23. Bezirk (nur bei Abbruch oder Kanaltherstellung)
- 13) MA 28 (Gehsteigerstellung/Gehsteigauf- und -überfahrt)
- 14) MA 41 (Grundabteilung zu MA 64-GA 23/92/01)
- 15) Finanzamt für den 23. Bezirk
- 16) zum Akt

Der Sachbearbeiter:  
Dipl.-Ing. Gutternigh  
Tel.: 66 334 / 23513

Für den Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Gutternigh

An alle  
**Eigentümerinnen und Eigentümer**  
der Liegenschaft

Draschestraße 22-24  
1230 Wien

1230 Wien, Draschestraße 22-24  
**Eigentümerversammlungsprotokoll**

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Anlage übermitteln wir Ihnen das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.01.2025 und ersuchen Sie höflich um Kenntnisnahme. Die Anwesenden bzw. mit Vollmacht vertretenen Eigentümer ersehen Sie aus der Anwesenheitsliste.

Wir möchten uns bei den Wohnungseigentümern für die rege Diskussionsführung und die konstruktive Mitarbeit im Zuge dieser Eigentümerversammlung bedanken.

Wir hoffen Sie mit den nachstehenden Informationen bestens informiert zu haben.

Mit den besten Grüßen!



FABULARIS  
Immobilien Management GmbH

Anlagen:     – Anwesenheitsliste  
              – Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 29.01.2025

# Protokoll

## Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1230 Wien, Draschestraße 22-24  
Ort der Versammlung: Gasthaus Koci in 1230 Wien, Draschestraße 81, kleiner Saal  
Datum und Zeit: Mittwoch, den 29.01.2025 von 18.00 bis 20.00 Uhr  
Seite: 2 von 10 Seiten

---

Seite 1 von 2

**für Objekt:** Draschestraße 22-24 104  
A- 1230 Wien  
für den 29.01.2025

**Anwesenheitsliste - Eigentümerversammlung 29.01.2025**

# Protokoll

## Eigentümerversammlung

Liegenschaft: 1230 Wien, Draschestraße 22-24  
Ort der Versammlung: Gasthaus Koci in 1230 Wien, Draschestraße 81, kleiner Saal  
Datum und Zeit: Mittwoch, den 29.01.2025 von 18.00 bis 20.00 Uhr  
Seite: 3 von 10 Seiten

---

Seite 2 von 7

für Objekt: **Draschestraße 22-24** **104**  
**A- 1230 Wien**  
**für den 29.01.2025**

Gesamtsumme Nutzfläche: 2.449,72 100,00 | |

Anwesenheit : 1.834 von 2.643 KW  
[69,26%]

Für die Hausverwaltung FABULARIS vertreten: Ulrich Fenz

Mit einer Anwesenheitsquote der Wohnungseigentümer von 69,26% nach Anteilen (inklusive Vertretungen) wäre die Versammlung beschlussfähig gewesen.

# Protokoll

## Eigentümerversammlung



Liegenschaft: 1230 Wien, Draschestraße 22-24  
Ort der Versammlung: Gasthaus Koci in 1230 Wien, Draschestraße 81, kleiner Saal  
Datum und Zeit: Mittwoch, den 29.01.2025 von 18.00 bis 20.00 Uhr  
Seite: 4 von 10 Seiten

---

1.	Begrüßung.....	5
2.	Finanzbericht zur Liegenschaft .....	6
3.	Technischer Zustandsbericht zur Liegenschaft .....	7
4.	Instandsetzung der Holzfassade.....	7
5.	Instandsetzung der Stiegenanlage im Innenhof .....	8
6.	Instandsetzung der Abdichtung der Hofebene zur darunter liegenden Garage .....	9
7.	Erhöhung der Rücklage (Anpassung des monatlichen Akkontos) .....	10
8.	Allfälliges.....	10
8.1.	Wasserverbrauch 2024 .....	10
8.2.	Wohnungsversteigerungen und Verlassenschaften .....	10
8.3.	Defektes Schloss Tor zum Liesingbach .....	10
8.4.	Erneuerung der Gegensprechanlage.....	11
8.5.	Schadhafte Verfließung im Eingangsbereich (Frostschaden).....	11
8.6.	Garagentor - Sicherheitsrisiko durch unbefugte Nutzung.....	11
8.7.	Digitales Schwarzes Brett.....	12

# Protokoll Eigentümerversammlung



Liegenschaft: 1230 Wien, Draschestraße 22-24  
Ort der Versammlung: Gasthaus Koci in 1230 Wien, Draschestraße 81, kleiner Saal  
Datum und Zeit: Mittwoch, den 29.01.2025 von 18.00 bis 20.00 Uhr  
Seite: 5 von 10 Seiten

## 1. Begrüßung



Herr Fenz begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und stellt fest, dass die Eigentümergemeinschaft mit einer Anwesenheitsquote von 69,26 % nach Anteilen (inklusive Vertretungen) beschlussfähig wäre.

Die Tagesordnung sieht Beschlussfassungen zu den Punkten 4, 5, 6, und 7 vor.

## Organisatorisches zur Immobilienverwaltung FABULARIS:

### UNTERNEHMEN



**Firmensitz:** 7400 Oberwart, Wiener Straße 8  
**Zweigstelle:** 1010 Wien, Wipplingerstraße 1



**ERREICHBARKEIT:**

 **0720 50 60 61**  
 **office@fabularis.at**

 **Notruf**  
**0720 50 60 61-60**

**Montag bis Donnerstag:** 9<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> Uhr  
**Freitag:** 9<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr

**ANSPRECHPARTNER:**

**TEAM Immobilien Management für Ihre Liegenschaft:**

+ Verwaltung + Technik	Ing. Ulrich FENZ		u.fenz@fabularis.at
+ Verwaltung + Recht	Mag. Gottfried BÖCK		g.boeck@fabularis.at
+ Verwaltung	Marcus MATZNER		m.matzner@fabularis.at
+ Objektbuchhaltung	Drita FENZ		d.fenz@fabularis.at



# Protokoll

## Eigentümerversammlung



Liegenschaft: 1230 Wien, Draschestraße 22-24  
Ort der Versammlung: Gasthaus Koci in 1230 Wien, Draschestraße 81, kleiner Saal  
Datum und Zeit: Mittwoch, den 29.01.2025 von 18.00 bis 20.00 Uhr  
Seite: 6 von 10 Seiten

## 2. Finanzbericht zur Liegenschaft



Herr Fenz berichtet über die aktuellen Betriebskosten sowie Entwicklung der Rücklage.

Die Beiträge für die Bewirtschaftungskosten (allg. Betriebskosten, Betriebskosten Tiefgarage) sowie Rücklage blieben unverändert.

Anbei die Beträge für die einzelnen Kostengruppen:

Kostengruppe	monatlich	Jahresvorschreibung 2025	Jahresvorschreibung 2024
Betriebskosten Allgemein	€ 3.575,00	€ 42.900,00	€ 42.900,00
Betriebskosten Tiefgarage	€ 120,97	€ 1.451,52	€ 1.451,52
Rücklage	€ 2.500,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

Herr Fenz informiert über den aktuellen Stand der Rücklage per 31.12.2024: es besteht ein Guthaben von € 11.430,97.

# Protokoll

## Eigentümerversammlung



Liegenschaft: 1230 Wien, Draschestraße 22-24  
Ort der Versammlung: Gasthaus Koci in 1230 Wien, Draschestraße 81, kleiner Saal  
Datum und Zeit: Mittwoch, den 29.01.2025 von 18.00 bis 20.00 Uhr  
Seite: 7 von 10 Seiten

### 3. Technischer Zustandsbericht zur Liegenschaft



Herr Fenz berichtet über den derzeitigen technischen Zustand des Objektes:

Das Objekt befindet sich in Teilbereichen in einem guten Zustand. Zahlreiche Terrassen samt zugehörigen Verblechungen wurden bereits saniert.

Neben den laufenden Instandhaltungs- und Wartungstätigkeiten sind Anstricharbeiten an den Holzverschalungen (Dachbereich) im Innenhof geplant. Mittelfristig wird die Sanierung der Undichtheiten im Innenhof zur Garage und die Sanierung der Stiegenanlage zu Top 2/2 geplant. Weiters ist auch der Austausch der Gegensprechanlage ein Thema.

Darüber hinaus hat sich ein Teil der Verfließung im Stiegenhaus gelöst (Frostschaden). Hier ist eine kurzfristige Lösung erforderlich.

### 4. Instandsetzung der Holzfassade

Es ist die Sanierung der Holzverschalungen (Fassade, Dachstuhl) geplant. Besonders auf der Wetterseite sind die einzelnen Bretter schon etwas abgewettert. Ein Schutzanstrich ist prinzipiell alle 6-8 Jahre erforderlich.



Es wurden dazu bereits mehrere Kostenvoranschläge einholt; die Preisspanne beträgt zwischen rd. netto 11.250,00 € zzgl. 20%

USt. (Abseilen vom Dach) und rd. netto 18.800,00 € zzgl. 20% USt. (Durchführung der Arbeiten mittels angemieteter Hebebühne). Prinzipiell ist eine Hebebühne zu begrüßen, da neben dem Schutzanstrich auch ein paar Hölzer repariert werden müssen. Es werden dazu weitere Kostenvoranschläge eingeholt und in Kürze der Eigentümergemeinschaft zur weiteren Entscheidung vorgelegt. Zugehörige Kostenvoranschläge und Fotos werden im Datenraum unter dem Punkt „Sanierungsprojekte“.

#### Dokumentenmanagement

104 Draschestraße 2... > 300 Sanierungsprojekte... > 2025 > Sanierung Holzversch...

Neuer Ordner		Dokument hochladen	
Name		Ersteller	R...
2022_09_14 Angebot_Skyvicterk_Draschestraße...		Ulrich Fenz	Extern
2024_05_07 Fotos_Draschestraße 22-24_Holzver...		Ulrich Fenz	Extern
2024_05_16 Angebot_Gleichbauer_Streichen.pdf		Ulrich Fenz	Extern
2024_05_21 Fotos_Peuermauer_Draschestraße 22-24		Ulrich Fenz	Extern

# Protokoll

## Eigentümerversammlung



Liegenschaft: 1230 Wien, Draschestraße 22-24  
Ort der Versammlung: Gasthaus Koci in 1230 Wien, Draschestraße 81, kleiner Saal  
Datum und Zeit: Mittwoch, den 29.01.2025 von 18.00 bis 20.00 Uhr  
Seite: 8 von 10 Seiten

---

### 5. Instandsetzung der Stiegenanlage im Innenhof



Aufgrund eines Wassereintritts bei Top 2-1 wurde festgestellt, dass die vorbeiführende Stiegenanlage undicht ist. Nach Abnahme der Fliesen bestätigte der Sachverständige Herr Wolfgang Past eine Undichtheit. Als provisorische Maßnahme wurde eine Flüssigkunststoffabdichtung aufgebracht. Das Gutachten kommt jedoch zu dem Schluss, dass eine Generalsanierung der Stiegenanlage erforderlich ist.

Zur weiteren Vorgehensweise werden Kostenvoranschläge eingeholt und zwei Sanierungsvarianten ausgearbeitet:

- **Variante A:** Sanierung der Feuchtigkeitsisolierung und Ausführung mit Fliesen (laut Bestand)
- **Variante B:** Sanierung der Feuchtigkeitsisolierung und Verlegung von Feinsteinzeug (nachhaltige/ dauerhaftere Lösung)

Nach Vorlage der beiden Varianten wird die Eigentümergemeinschaft über die Ausführung abstimmen.

# Protokoll

## Eigentümersversammlung



Liegenschaft: 1230 Wien, Draschestraße 22-24  
Ort der Versammlung: Gasthaus Koci in 1230 Wien, Draschestraße 81, kleiner Saal  
Datum und Zeit: Mittwoch, den 29.01.2025 von 18.00 bis 20.00 Uhr  
Seite: 9 von 10 Seiten

### 6. Instandsetzung der Abdichtung der Hofebene zur darunter liegenden Garage



In den Jahren 2023 und 2024 kam es bei Starkregen wiederholt zu Überflutungen der darunterliegenden Garage. Obwohl diese Ereignisse selten auftreten, lässt sich daraus auf eine Undichtheit der Hofebene schließen. Sämtliche einfachen Maßnahmen wurden bereits durch den Sachverständigen Herrn Wolfgang Past überprüft bzw. durchgeführt. Dazu zählen die Einbindung der Entwässerungsrigole, die Überprüfung des Abflüsse sowie die Erneuerung der Silikonfugen der hochgezogenen Verblechungen.

Herr Wolfgang Past hat angeregt, unbedingt eine detaillierte Ursachenforschung durchzuführen.

Die Kosten hierfür werden auf etwa 15.000 bis 20.000 € geschätzt. In der Versammlung wurden dazu folgende Optionen diskutiert:

- **Option A:** Durchführung der Ursachenforschung durch Herrn Bast unter Beiziehung einer Baufirma.
- **Option B:** Generalsanierung ohne vorherige Ursachenforschung.
- **Option C:** Durchführung der Ursachenforschung und Abbruch, falls eine Generalsanierung unausweichlich erscheint.

*Nach der Versammlung erfolgte eine nochmalige Rücksprache mit Herrn Past, der davon ausgeht, dass eine Ursachenforschung eine Generalsanierung möglicherweise verhindern kann.*

*Er ist überzeugt, dass sich mit geeigneten Hilfsmaßnahmen bzw. technischer Unterstützung die Undichtheiten lokalisieren und gezielt beheben lassen. Dazu wird er eine detaillierte Kostennote sowie einen möglichen Plan für die Ursachenforschung vorlegen.*

Die anwesenden Eigentümer sprechen sich einstimmig für **Option A** aus - die Durchführung der Ursachenforschung durch Herrn Past unter Beiziehung einer Baufirma. Nach Bekanntgabe der voraussichtlichen Kosten durch Herrn Past, was etwa 7-10 Tage in Anspruch nehmen wird, wird die Eigentümergemeinschaft über die weitere Vorgehensweise entscheiden.

# Protokoll

## Eigentümerversammlung



Liegenschaft: 1230 Wien, Draschestraße 22-24  
Ort der Versammlung: Gasthaus Koci in 1230 Wien, Draschestraße 81, kleiner Saal  
Datum und Zeit: Mittwoch, den 29.01.2025 von 18.00 bis 20.00 Uhr  
Seite: 10 von 10 Seiten

---

### 7. Erhöhung der Rücklage (Anpassung des monatlichen Akkontos)



Nachdem letztendlich die einzelnen Maßnahmen eine Sondereinhebung verursachen werden, macht es aus jetziger Sicht noch keinen Sinn, eine Anhebung der Rücklage zu vereinbaren. Diese Maßnahme wird gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

### 8. Allfälliges



#### 8.1. Wasserverbrauch 2024

Alle anwesenden Eigentümer wurden ersucht, den Zählerstand für das abgelaufene Jahr 2024 zu übermitteln. In diesem Zusammenhang wurden nochmals entsprechende Datenblätter übergeben, beziehungsweise sind diese auch online abrufbar.

#### 8.2. Wohnungsversteigerungen und Verlassenschaften

Die Hausverwaltung informiert, dass derzeit eine Versteigerung der Wohnung Top 2/24 im Gange ist. In diesem Zusammenhang wurde eine Schätzung der Wohnung veranlasst.

Zudem befindet sich die Verlassenschaft der Wohnung Top 1/11 in Bearbeitung. Es wird geprüft, ob eine Klage gegen die Verlassenschaft eingeleitet werden muss, um die Vorzugspandrechte der Eigentümergemeinschaft zu sichern.

#### 8.3. Defektes Schloss Tor zum Liesingbach

Das Türschloss ist in diesem Bereich defekt. Ein Schlosser wird erneut beauftragt, um das Problem zu beheben.

# Protokoll

## Eigentümerversammlung



Liegenschaft: 1230 Wien, Draschestraße 22-24  
Ort der Versammlung: Gasthaus Koci in 1230 Wien, Draschestraße 81, kleiner Saal  
Datum und Zeit: Mittwoch, den 29.01.2025 von 18.00 bis 20.00 Uhr  
Seite: 11 von 10 Seiten

---

### 8.4. Erneuerung der Gegensprechanlage

Die Eigentümer haben wiederholt über Probleme mit der Gegensprechanlage berichtet. Häufig sind Tasten eingedrückt, zudem kommt es regelmäßig zu lautem Surren oder Rauschen. Die Störungen treten in mehreren Bereichen des Gebäudes auf.

Die Hausverwaltung hat bereits Kostenvoranschläge eingeholt, die im Datenraum zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird geprüft, ob die Anlage auch mit einem Videomodul ausgestattet werden kann. Die voraussichtlichen Kosten für ein Videomodul belaufen sich auf ca. 800 bis 900 € netto.

Falls eine Videooption technisch umsetzbar ist, werden zwei Angebote eingeholt:

- **Variante 1:** Erneuerung der bestehenden Audio-Gegensprechanlage
- **Variante 2:** Installation einer Video-Gegensprechanlage

Sollte sich die Eigentümergemeinschaft für die Video-Variante entscheiden, müssten einzelne Eigentümer für ihre Intersprechstelle im Video zusätzlich aufzahlen, es sei denn, alle Eigentümer entscheiden sich für die Videoanlage. Die Hausverwaltung wird die technische Machbarkeit klären und anschließend die entsprechenden Angebote einholen

### 8.5. Schadhafte Verfliesung im Eingangsbereich (Frostschaden)

Aufgrund eines Frostschadens wurde im Eingangsbereich eine schadhafte Verfliesung festgestellt. Da Gefahr im Verzug besteht, wurde bereits ein Auftrag an die Firma Barock Bau KG erteilt. Die Umsetzung erfolgt so rasch wie möglich. Sollten die gleichen Fliesen nicht mehr verfügbar sind, dann wird dieser Bereich möglichst dem Bestand so angeglichen, sodass die Optik so gut wie möglich gestaltet wird.

### 8.6. Garagentor - Sicherheitsrisiko durch unbefugte Nutzung

Es wurde festgestellt, dass der Off- und On-Schalter des Garagentors wiederholt von unbefugten Personen verstellt wird, wodurch das Tor dauerhaft offen bleibt. Dies führt dazu, dass der Bereich unerlaubt als Spielfläche für Kinder mit Rollern und Fahrrädern genutzt wird.

Eine Mietereigentümerin weist eindringlich darauf hin, dass dies ein erhebliches Sicherheitsrisiko darstellt. Es besteht akute Unfallgefahr, insbesondere wenn Fahrzeuge in die Garage einfahren und unerwartet auf spielende Kinder treffen.

Alle Eigentümer und Mieter werden dringend gebeten, ihre Kinder auf die Gefahren hinzuweisen und sicherzustellen, dass in diesem Bereich keine Spieltätigkeiten stattfinden. Die missbräuchliche Nutzung des Schalters ist nicht gestattet.

# Protokoll

## Eigentümerversammlung



Liegenschaft: 1230 Wien, Draschestraße 22-24  
Ort der Versammlung: Gasthaus Koci in 1230 Wien, Draschestraße 81, kleiner Saal  
Datum und Zeit: Mittwoch, den 29.01.2025 von 18.00 bis 20.00 Uhr  
Seite: 12 von 10 Seiten

---

### 8.7. Digitales Schwarzes Brett Neue Online-Plattform für die Eigentümergemeinschaft <https://premium1.fabularis.at>

Die Hausverwaltung informiert, dass eine Kooperation mit der Wiener Software-Entwicklungsfirma iDWELL geschlossen wurde und ab sofort ein neues digitales Schwarzes Brett zur Verfügung steht. Dieses Online-Tool dient der verbesserten und zielgerechten Kommunikation innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Eine ausführliche Beschreibung der Plattform und ihrer Funktionalitäten wurde in der Datenbank/Plattform hinterlegt. Eigentümer und Mieter sind eingeladen, sich eingehend über die Nutzungsmöglichkeiten zu informieren.

Die Registrierungslinks wurden bereits versendet. Bei Fragen oder technischen Problemen wird um direkte Kontaktaufnahme mit der Hausverwaltung gebeten.



Für den Inhalt verantwortlich:

Für die Hausverwaltung: Ulrich Fenz



**FABULARIS**  
IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH

Bearbeiter: Ulrich Fenz  
Datum: 19.12.2024

An alle  
Eigentümerinnen:innen  
der Liegenschaft

Draschstraße 22-24  
1230 Wien

## 1230 Wien, Draschestraße 22-24 Vorausschau gemäß § 20 Abs. 2 WEG für das Jahr 2025 und die Folgejahre

Sehr geehrte Damen und Herren!

gemäß § 20 Abs. 2 WEG geben wir Ihnen die Vorausschau für das Jahr 2025 und die Folgejahre bekannt:

1) Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten:

Für das Jahr 2025 sind neben den laufenden Instandhaltungs- und Wartungstätigkeiten Anstricharbeiten an den Holzverschalungen (Dachbereich) im Innenhof geplant. Mittelfristig wird die Sanierung der Undichtheiten im Innenhof zur Garage und die Sanierung der Stiegenanlage zu Top 2/2 geplant.

2) Die Beiträge für die Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Betriebskosten Tiefgarage) werden für das Jahr 2025 in gleicher Höhe wie zuletzt eingehoben.

3) Die Beiträge für die Rücklage werden für das Jahr 2025 in gleicher Höhe wie zuletzt eingehoben. Im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung ist jedoch eine Abstimmung zur Erhöhung der monatlichen Rücklagen-Akonti vorgesehen.

Die Beträge für die einzelnen Kostengruppen sind aus der nachfolgenden Aufstellung zu ersehen:

Kostengruppe	monatlich	Jahresvorschreibung 2025	Jahresvorschreibung 2024
Betriebskosten Allgemein	€ 3.575,00	€ 42.900,00	€ 42.900,00
Betriebskosten Tiefgarage	€ 120,96	€ 1.451,52	€ 1.451,52
Rücklage	€ 2.500,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen!

FABULARIS  
Immobilien Management GmbH

## MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

KE. BE. Kermanidis, Beteiligungs-Besitz GmbH, Köllnerhofgasse 3, 1010 Wien  
Vertreten durch Geschäftsführer KERMANIDIS Anastasios geb. 17-10-1969  
und

Fr. Lisbeth Hermine Schister geb. 06-Sept-1964 Beruf: Angestellte

Dzt. Wohnhaft: Draschestrasse 24/A4, 1230 Wien

Als Mieter andererseits wie folgt:

I.

Vermietet wird die Wohnung 1230 Wien, Draschestrasse 24, Top A/4 bestehend aus Bad mit WC, Wohn- Schlafräum, ca. 67 m<sup>2</sup> und 17 m<sup>2</sup> Terrasse.

Die Ausstattung und Einrichtung sind in einer separaten Ausstattungsliste festgehalten, die Vertragsbestandteil bildet.

Die Wohnung und das Wohnhaus befinden sich in sehr gutem Zustand.

Der Mieter ist zur Benützung der Garage und des Fahrradeinstellraumes berechtigt. Auf Wunsch des Hauswirtes wird ihm ein Kellerabteil "A4" zur Verfügung gestellt.

Die Wohnung dient ausschließlich Wohnzwecken und darf nur für solche verwendet werden. Untervermietung ist ausgeschlossen.

Die Haltung von Haustieren in der Wohnung ist von der schriftlichen Zustimmung des Vermieters abhängig.

II.

Das Mietverhältnis beginnt am 01-01-2013 es wird auf die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen. Es endet somit, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf, am 31-12-2028. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund aufzulösen, insbesondere gem. § 1118 ABGB, auch wenn der Mieter in

Zahlungsverzug über 30 Tage hinaus, trotz vorheriger Mahnung, kommt. Bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter eine

Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Jahresende einzuhalten. Der Mieter verzichtet auf sein Kündigungsrecht bis 01-01-2018. III.

Der vereinbarte Mietzins beträgt €700,00 (in Worten Siebenhundert Euro

Inklusive gesetzl. MwSt. ( dzt. 10%). Darüber hinaus der Betrag beinhalten die anteilm. Hausbetriebskosten in der Höhe von 10% (dzt €63,64 ) inklusive MwSt.

Die Gesamt Jahresmiete beträgt bei Vertragsabschluß €8.400,00. Wegen

Kündungsverzicht bis 30-06-2016 beträgt der Mietzins €560.-

(Fünfhundertsechzig Euro) per Monat (= Jahresmietzins €6.720.-

,Sechstausendsiebenhundertundzwanzig Euro) inklusive MwSt.

Sie ist monatlich, im vorhinein auf das Konto BA 50982178901 zur Einzahlung

zu bringen. Etwaige Gegenforderungen des Mieters, gegen den Vermieter,

dürfen nicht gegen die monatliche Mietenzahlung aufgerechnet werden.

Mietzinsrückstände sind vom Mieter zu verzinsen. Mahngebühren sind mit Euro

18,- vereinbart. Der Mietzins ist wertgesichert vereinbart. Ausgangsbasis ist die zum Monat des Vertragsabschlusses gültige Indexzahl des Verbraucherindexes 2012. Schwankungen bis zu 5% bleiben unberücksichtigt, danach erfolgt volle Anrechnung. Das Monat der Überschreitung bildet die neue Ausgangsbasis. Der Mieter bestätigt ausdrücklich die Angemessenheit des vereinbarten Mietzinses.

#### IV.

Der Mieter erhält die Wohnung, sowie die, in der Inventarliste angeführten Ausstattungen, in gutem, gebrauchsfähigen Zustand. Die Wohnung wird in neu ausgemaltem Zustand übergeben und ist wieder so zurückzustellen. Allenfalls zugrunde gegangene Gegenstände und Ausstattungsmerkmale sind zu ersetzen. Schäden sind vom Mieter zu beheben. (z. B. tropfende Wasserhähne, Kurzschluss etc.), sowie ernste Schäden (z. B. Wasserrohrbruch) von der Haushaltsversicherung. Der Mieter ist lediglich verpflichtet so bald wie möglich den Vermieter zu verständigen. Ein Anspruch auf Mietverminderung entsteht dadurch nicht.

Dem Vermieter, oder von ihm Beauftragte, ist nach vorheriger Anmeldung, das Betreten des Mietgegenstandes zu ermöglichen.

Bauliche Änderungen am Mietobjekt bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Hinsichtlich Investitionen verzichtet der Mieter auf Ersatz gem. § 1036, 1037, 1097 ABGB. Die Einbauküche kann vom nachfolgende Mieter direkt an den Mieter Abgelöst werden.

#### V.

Der Mieter verpflichtet sich die Hausordnung einzuhalten.

Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen immer der Schriftform. Mündliche Absprachen existieren nicht.

Die Kosten für die Vergebühren dieses Vertrages trägt der Mieter.

Für diesen Vertrag gilt Österreichisches Recht. Gerichtsstand ist Wien.

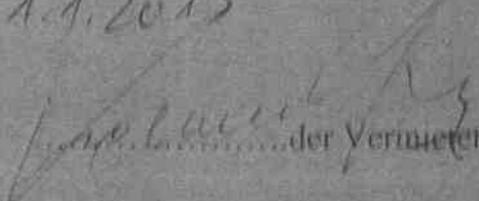
#### VI.

Der Mieter übergibt dem Vermieter, vor Mietbeginn eine Kautions in der Höhe von Euro 1400,- in bar, gegen separate Bestätigung. Die Kautions dient für Ansprüche des Vermieters, die aus diesem Mietverhältnis entstehen können. Sie wird nicht für laufende Mietzahlungen herangezogen.

Der Mieter hat das Mietobjekt sorgfältig besichtigt und bestätigt die, in diesem Vertrag getroffenen Angaben über Zustand und Ausstattung. Der Vertrag / Beilagen wurden in allen Teilen gelesen und erklärt. Bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 1.1.2013

  
..... der Mieter

  
..... der Vermieter

Inventar u. Ausstattungsliste Wohnung 1230 Wien, Draschestr. 24, Top A/4

Bad Duschtasse

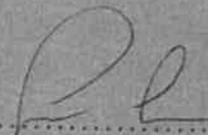
WC Anlage

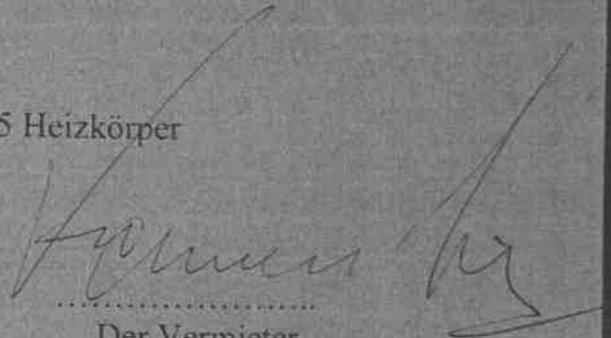
Treppenaufgang mit Teppichboden,

Nassraum komplett verflies, Laminatboden und 5 Heizkörper

Wien, am

1. 1. 2013

  
.....  
Der Mieter

  
.....  
Der Vermieter





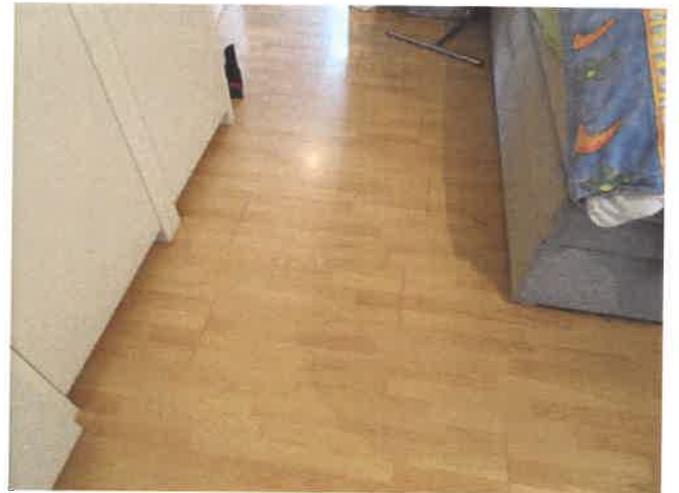


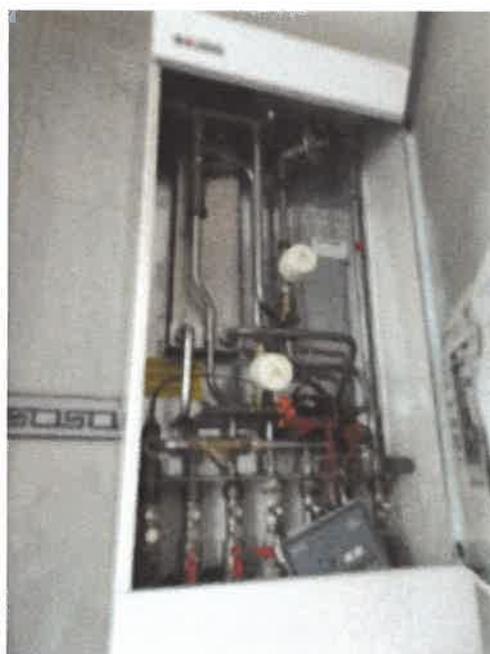
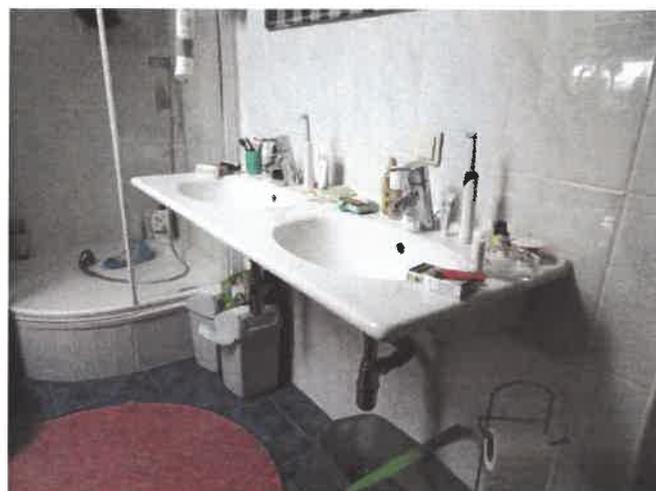
Wohnung Top A4











# Allgemeine Bereiche

