HAUSWIRTH
Immobilienbewertung

Dr Rudolf Hauswirth
LLM (UNSW) MAS MRICS
Attorney at Law I Rechtsanwalt
Sachverständiger für Immobilien

22 E 10/25h
BG Josefstadt

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von 116/1405, 104/1405, 104/1405, 118/1405 Anteilen der Liegenschaft EZ 2014 KG 01002 Alsergrund verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 25, Einlagerungsraum 25 bzw Wohnung 26 Einlagerungsraum 26 bzw Wohnung 27, Einlagerungsraum 27 bzw Wohnung 28, Einlagerungsraum 28



1090 Wien, Währinger Gürtel 10

zum Stichtag 06.05.2025

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

1090 Wien, Servitengasse 6
5600 St Johann im Pongau,
Ludwig-Pech-Straße 12
T +43-1- 514 30 14
E office@sv-hauswirth.at

I. Inhaltsverzeichnis

I. Inhaltsverzeichnis 2
II. Wichtige Vorbemerkungen 4
III. Allgemeines 7
IV. Befund 9
1. Lagebeschreibung 9
1.1 Makrolage 9
1.1.1 Lage im Stadtgebiet 9
1.1.2 Alsergrund 9
1.2 Mikrolage 12
2. Beschreibung des Gebäudes 27
2.1 Zivilrechtlicher Rechtlicher Befund 27
2.2 Baurechtlicher Befund 27
3. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte 28
3.1 Allgemeines 28
3.2 Hausverwaltung / Aktuelle Geschehnisse 29
3.3 Bewirtschaftungskosten 29
3.3.1 Top 25 29
3.3.2 Top 26 30
3.3.3 Top 27 30
3.3.4 Top 28 30
3.4 Nutzflächenaufstellung 31
3.5 Bestandverhältnisse/Nutzung 31
3.6 Fertigstellung/Bauzustand 31
3.7 Energieausweis 33
3.8 Fotodokumentation Gebäude und allgemeine Teile 34
3.9 Fotodokumentation Dachgeschoss 36
3.10 Grundrisspläne gem. Einreichung 41
V. Gutachten 45
1. Bewertungsmethode 45

1.1 Verkehrswert der Liegenschaft 45
1.2 Residualwertverfahren 46
2. Berechnungen 46
2.1 Vergleichswerte 46
2.2 Residualwertermittlung 47
2.2.1 Nutzflächenaufstellung und Verkaufspreise 47
2.2.2 Ermittlung der Herstellkosten 48
2.2.3 Vermarktungs- und Finanzierungskosten 50
2.2.4 Entwicklergewinn 50
2.2.5 Erwerbsnebenkosten 50
2.3 Residualwertberechnung 50
2.4 Ergebnis 51
3. Verkehrswert 52
VI. Beilagen 53

II. Wichtige Vorbemerkungen

- Der Auftraggeber stimmt den folgenden Auftragsbedingungen durch widerspruchslose Empfangnahme und Verwendung des Gutachtens für die vereinbarten Zwecke zu.

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Das Ergebnis liegt innerhalb einer mehr oder weniger weiten Bandbreite.

- Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Kaufpreis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im aktuellen Marktumfeld sind jedenfalls mit unter Umständen auch deutlich längeren Verwertungszeiträumen zu rechnen.

- Der Sachverständige geht davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen gegeben ist, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß funktionieren, wenn im Einzelnen nicht abweichende Angaben gemacht werden. Eine bautechnische Untersuchung erfolgte nicht. Die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustands des Gebäudes und der zu bewertenden Objekte erfolgte nur durch die vorhandenen Unterlagen und – bei durchgeführter Besichtigung – durch äußeren Augenschein. Bei einer Besichtigung werden nur leicht zugängliche Bereiche besichtigt.

- Die Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Es wird empfohlen, vor einer allfälligen Kaufentscheidung eine genaue Vermessung durch einen befugten Ziviltechniker oder Geometer durchführen zu lassen.

- Die Angabe von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten erfolgt vom Sachverständigen unter anderem entsprechend seinen Erfahrungen.

- Der Auftraggeber hat bestätigt, dass er dem SV sämtliche bewertungsrelevanten bekannten Informationen und Unterlagen übergeben bzw. bekanntgegeben hat. Die dem SV zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen sind im Gutachten dargestellt. Darüber hinaus gehende Unterlagen oder Informationen wurden nicht berücksichtigt.

- Sofern nicht anders angegeben, ist das Ergebnis jedenfalls geldlastenfrei zu verstehen, selbst dann wenn zB im Grundbuch Pfandrechte eingetragen sind. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen schriftlich bekannt gegeben wurden.

- Es wird weiters davon ausgegangen, dass alle baubehördlichen Genehmigungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind und die Bauausführung entsprechend den Bewilligungen erfolgt ist (aufrechter Konsens) und auch laufend sämtlichen behördlichen Aufträgen nachgekommen wird.

- Der Bewertung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem und überwiegend

und aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Dieses Gutachten ist ausschließlich für den genannten Auftraggeber und Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe an Dritte und allfällige Haftung gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

- Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen mit Ausnahme der Ediktsdatei im Falle von Gutachten für Gerichte und Behörden vorgenommen werden.

- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Lieferungen gem § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Die Bewertung erfolgte ohne Umsatzsteuer. Hingewiesen wird auf eine eventuelle notwendige Vorsteuerberichtigung bei Verkauf ohne Umsatzsteuer. Es wird empfohlen, steuerlichen Fragen mit einem Steuerberater zu erörtern.

- Wenn im Gutachten von Annahmen gesprochen wird, sind damit besondere Annahmen im Sinne der ÖNORM B 1802 gemeint: *Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.*

- Bei Darstellungen mehrerer Varianten sind die dafür zugrunde gelegten Paramater auftragsgemäß als besondere Annahme zu verstehen. Sollten diese Annahmen nicht eintreten oder (doch) nicht vorliegen, hat das Ergebnis keine Gültigkeit.

- Bei Mietzinsgutachten: Die Frage der Mietzinsbildung ist regelmäßig eine Rechtsfrage. Das hier dargestellte Ergebnis kann daher nur als Grundlage für die Lösung der Rechtsfrage dienen. Eine Haftung für die rechtliche Feststellung eines bestimmten Mietzinses kann daher nicht übernommen werden.

- Eine allfällige Haftung ist auf den unmittelbaren Auftraggeber beschränkt, jedwede Haftung Dritten gegenüber ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit, ansonsten wird jede Gewährleistung und Haftung unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausgeschlossen. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB ist ausgeschlossen

- Mängelrügen sind binnen 4 Wochen schriftlich geltend zu machen. Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, geltend gemacht werden. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit insgesamt € 400.000,00 begrenzt.

- Sollten sich neue Informationen oder Umstände ergeben, die dem Sachverständigen im Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht bekannt waren, kann es zu einer Änderung des ermittelten Wertes kommen.

- Aufgrund der derzeit herrschenden wirtschaftlichen Lage ist das Ergebnis mit einer gewissen Unsicherheit behaftet („wesentliche Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standard), da die Auswirkungen der aktuellen Situation auf den Immobilienmarkt noch nicht gänzlich abschätzbar sind. Der Sachverständige empfiehlt gegebenenfalls Neubewertungen in dichteren Intervallen oder unmittelbar vor geplanten Dispositionen, bei denen der ermittelte Wert relevant ist.

III. Allgemeines

Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswerts von 116/1405, 104/1405, 104/1405, 118/1405 Anteilen der Liegenschaft EZ 2014 KG 01002 Alsergrund verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 25, Einlagerungsraum 25 bzw Wohnung 26 Einlagerungsraum 26 bzw Wohnung 27, Einlagerungsraum 27 bzw Wohnung 28, Einlagerungsraum 28 (1090 Wien, Währinger Gürtel 10 Top 25 – 28) im Zwangsversteigerungsverfahren 22 E 10/25h des BG Josefstadt.
Auftraggeber	Bezirksgericht Josefstadt zur GZ 22 E 10/25h
Stichtag	06.05.2025 (Tag der Besichtigung)
Grundlagen	• Befundaufnahme • Informationen der Parteien • Informationen der Hausverwaltung • EHL Erster Wiener Wohnungsmarktbericht • Otto Zinshausbericht • Immoservice Austria • Photodokumentation • Internetrecherchen • Grundbuchabfrage • WKO, Immobilienpreisspiegel • Vergleichswertrecherchen • Erhebungen im Bauakt
Befundaufnahme	Eine Besichtigung erfolgte am 6.5.2025 und dauerte insgesamt ca 30 Minuten. Anwesend waren Herr Eric Samuiloff als Vertreter der verpflichteten Partei, Herr Robert Wiglinski als Projektleiter der verpflichteten Partei, Katharina Fischbacher für die Hausverwaltung Brichard Immobilien GmbH, Frau Lisa Fürhauser für die BV sowie der gefertigte Sachverständige.

Literatur
(Auszug)

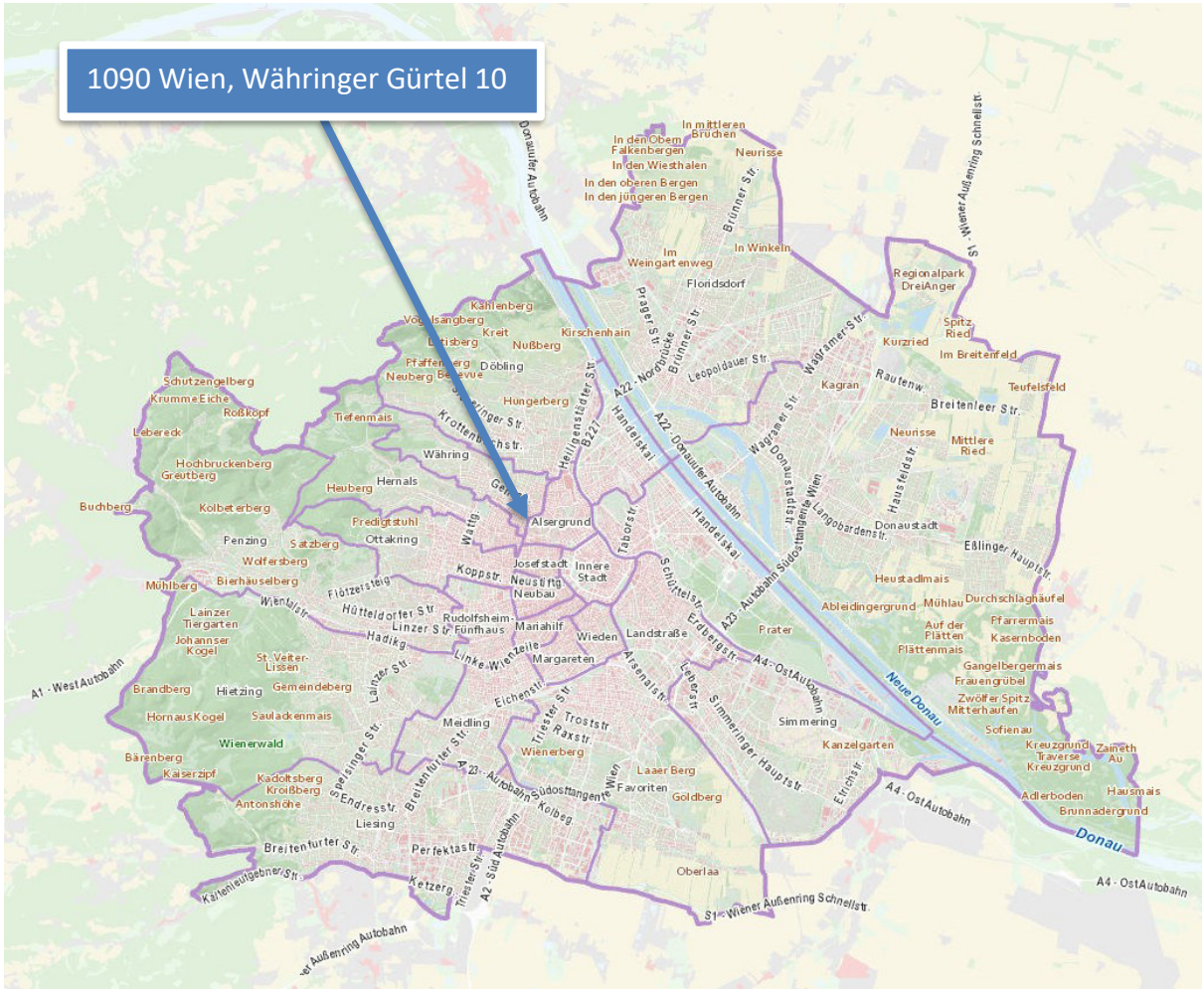
- *Austrian Standards Institute (Hrsg),* Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit (ÖNORM B-1802 ua).
- *Bienert/Funk* (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich[4] (2022)
- *Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien[2]* (2018)
- *Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht[4] (2017)
- *Dirnbacher/Heindl/Rustler,* Der Richtwertmietzins (1994)
- *Hauswirth ua,* Liegenschaftsbewertung in der Praxis (Weka-Verlag), laufend,
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Wirtschaftskammer Österreich,* Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel (laufend)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7] (2017)
- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos,* Sachverständige und ihre Gutachten[3] (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011)
- *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)
- *Popp, Empfehlungen für Herstellkosten – laufend*
- *Reithofer/Stocker,* Residualwertverfahren (2016)
- *Seiser,* Die Nutzungsdauer von Gebäuden (2020)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten*: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg)*, Stand der Technik (2024)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Kothbauer/Reithofer,* Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar (2013)

IV. Befund

1. Lagebeschreibung

1.1 Makrolage

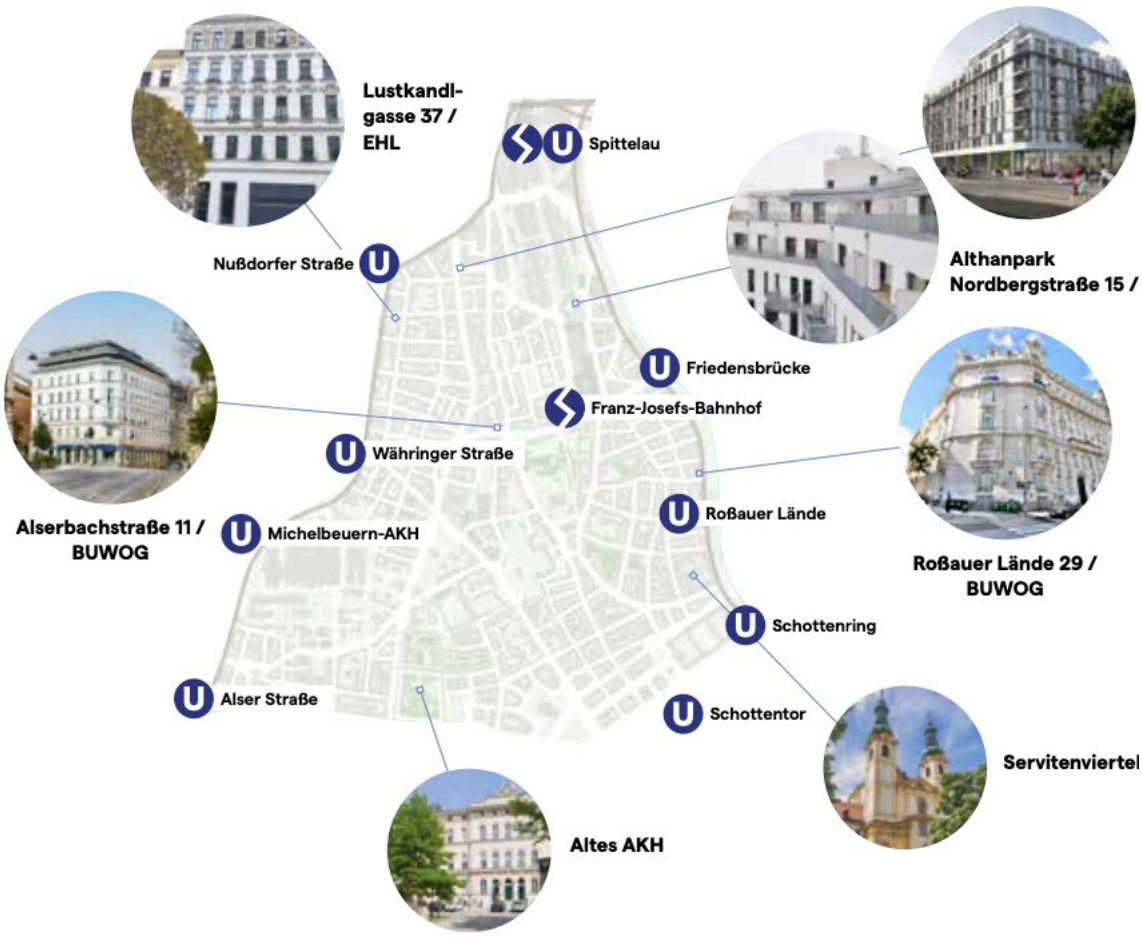
1.1.1 Lage im Stadtgebiet



1.1.2 Alsergrund

Auszug aus dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht von EHL:

Der Alsergrund zählt sowohl als Wohnviertel als auch als Freizeitdestination zu den begehrtesten Bezirken Wiens. Mit seinem abwechslungsreichen Angebot begeistert er Bewohner:innen und Besucher:innen gleichermaßen. Hier verschmelzen historische Tradition und jugendlicher, studentischer Charme zu einem einzigartigen Flair.

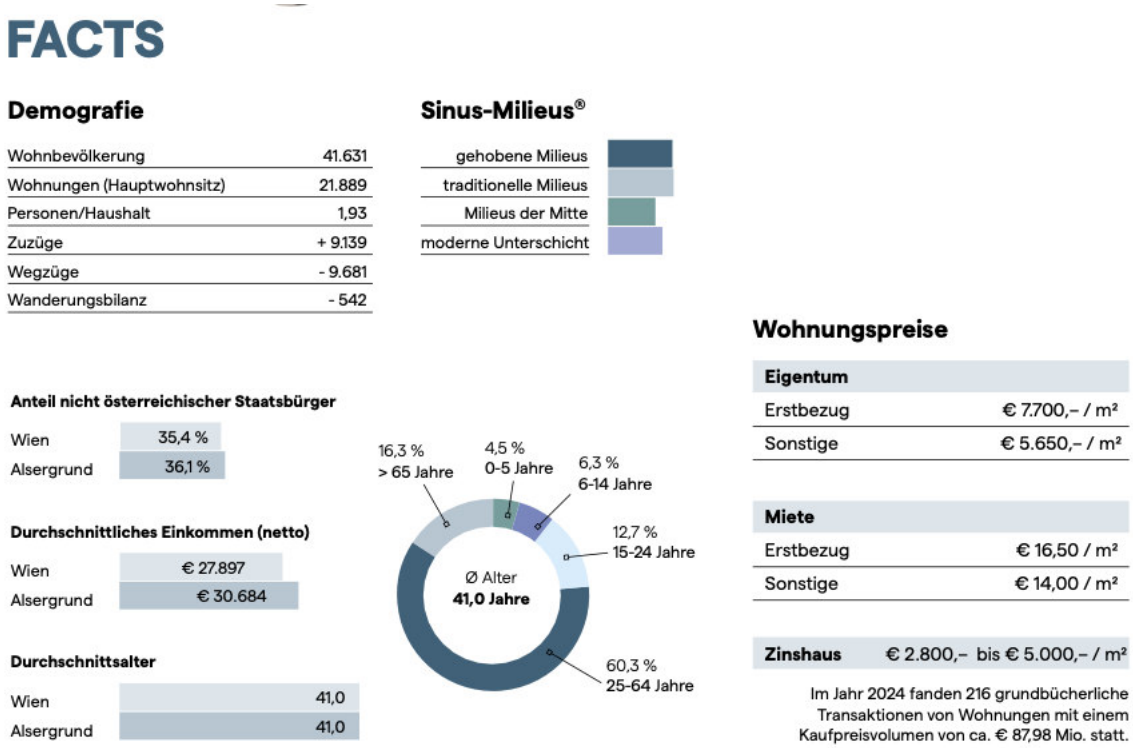


Der Bezirk ist Heimat zahlreicher Institute der Universität Wien, was ihm eine lebendige, akademische Atmosphäre verleiht. Gleichzeitig laden unzählige Cafés und kulinarische Highlights zum Verweilen ein. Diese Mischung prägt die Struktur des Bezirks: Neben klassischen großbürgerlichen Vierteln haben sich auch lebendige, studentisch geprägte Gegenden entwickelt, insbesondere rund um die Friedensbrücke und Spittelau.

In Sachen Umgestaltung des öffentlichen Raums geschieht im Bezirk so einiges. Neben dem Althangrund wurden nun erste Entwürfe für die Neugestaltung des Julius-Tandler-Platzes rund um den Franz-Josefs-Bahnhof vorgestellt. Ab 2025 soll der Platz unter dem Motto „Raus aus dem Asphalt“ umfangreich begrünt und klimafreundlich gestaltet werden. Gleichzeitig entsteht in der Alserbachstraße und der Fuchsthallergasse eine moderne Radinfrastruktur, die eine lückenlose Verbindung für Radfahrer:innen vom Gürtel bis zum Donaukanal ermöglicht. Zudem wird der Lichtentalerpark erweitert, um Anwohner:innen mehr Grünraum für Erholung und Freizeit bieten zu können. Der Bezirk möchte damit die Lebensqualität im Grätzl erhöhen und den öffentlichen Raum im Sinne einer aktiven Klimapolitik gestalten.

Auch die zukünftige Entwicklung des Bezirks ist vielversprechend. So soll im Bereich Althangrund West ab 2030 in zentraler Lage ein internationaler, hochmoderner Uni-Campus für Tausende Studierende und Beschäftigte der Universität Wien und der BOKU entstehen. Damit ist das Projekt über dem Franz-Josefs-Bahnhof am Areal der ehemaligen Wirtschaftsuniversität das größte universitäre Bauvorhaben der kommenden Dekaden in Österreich.

Den größten Teil des Wohnungsangebots im Bezirk machen Bestands- und Altbauwohnungen aus, vereinzelt finden sich Neubauprojekte und Generalsanierungen. Beispielhaft wären hier etwa Le Petit Paris in der Hahngasse, ALSA – Rooftop Living in der Nussdorfer Straße oder ein Projekt in der Stroheckgasse zu nennen.[1]



[1] Quelle: EHL Erster Wiener Wohnungsmarktbericht – Ausgabe 2025

1.2 Mikrolage

Adresse

1090 Wien, Währinger Gürtel 10

Allgemeines

Bewertungsgegenständlich sind die noch nicht fertiggestellten Wohnungseigentumsobjekte im Dachgeschoss.

Grundbuchstand

```
KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund                          EINLAGEZAHL  2014
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

*******************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                  ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 44, 45, 46, 47           ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt     ***
*******************************************************************************
Letzte TZ 1878/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1813       GST-Fläche               342
             Bauf.(10)                286
             Bauf.(20)                 56  Währinger Gürtel 10
  1823       Gärten(10)               137
   GESAMTFLÄCHE                       479
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 ************************************
   1  a 4196/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32
         WEG 2002 gemäß Pkt IV. Wohnungseigentumsvertrag 2019-10-22
************************************ B ************************************
  44 ANTEIL: 116/1405
     trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG (FN 420975g)
     ADR: Martinstraße 10, Wien   1180
      a 4004/2014 IM RANG 1160/2014 Kaufvertrag 2014-10-13 Eigentumsrecht
      b 4196/2019 Teilung des Anteils
      c 4196/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 25, Einlagerungsraum 25
  45 ANTEIL: 104/1405
     trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG (FN 420975g)
     ADR: Martinstraße 10, Wien   1180
      a 4004/2014 IM RANG 1160/2014 Kaufvertrag 2014-10-13 Eigentumsrecht
      b 4196/2019 Teilung des Anteils
      c 4196/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 26, Einlagerungsraum 26
  46 ANTEIL: 104/1405
     trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG (FN 420975g)
     ADR: Martinstraße 10, Wien   1180
      a 4004/2014 IM RANG 1160/2014 Kaufvertrag 2014-10-13 Eigentumsrecht
      b 4196/2019 Teilung des Anteils
      c 4196/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 27, Einlagerungsraum 27
  47 ANTEIL: 118/1405
     trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG (FN 420975g)
     ADR: Martinstraße 10, Wien   1180
      a 4004/2014 IM RANG 1160/2014 Kaufvertrag 2014-10-13 Eigentumsrecht
      b 4196/2019 Teilung des Anteils
      c 4196/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 28, Einlagerungsraum 28
```

********** C **********

3 auf Anteil B-LNR 44 bis 47
b 2988/2015 IM RANG 4005/2014 Pfandurkunde 2014-10-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.254.000,--
für Volksbank Niederösterreich St. Pölten-Krems-Zwettl
Aktiengesellschaft (FN 39939i)
e gelöscht

4 auf Anteil B-LNR 44 bis 47
a 2697/2016 Pfandurkunde 2016-06-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
e gelöscht

5 auf Anteil B-LNR 44 bis 47
a 473/2018 Pfandurkunde 2018-01-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
e gelöscht

8 auf Anteil B-LNR 44 bis 52 54 bis 63 65 bis 70 72 bis 75
f 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 15 für Mag. Matthias Schwendtner
geb 1989-06-21
k 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 2 für Nathalie Rainer
geb 1990-02-19
p gelöscht

31 auf Anteil B-LNR 44 bis 47
a 3340/2024 Abweisung Antrag auf Anmerkung der Klage gemäß § 27
Abs 2 WEG 2002 (10 C 511/24i)

32 auf Anteil B-LNR 44 bis 47
a 3656/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(LG für ZRS-Wien, 69 Cg 193/24w)
b 455/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNr. 33

33 auf Anteil B-LNR 44 bis 47
a 455/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 16.622,52 samt je 4 % Zinsen
p.a. aus 102,57 EUR von 06.09.2023 bis 02.10.2023, aus
114,46 EUR von 06.10.2023 bis 02.11.2023, aus 102,57 EUR
von 06.10.2023 bis 02.11.2023, aus 396,03 EUR von
06.10.2023 bis 02.11.2023, aus 116,40 EUR von 06.10.2023
02.11.2023, aus 441,73 EUR von 06.11.2023 31.07.2024, aus
396,03 EUR von 06.11.2023 31.07.2024, aus 396,03 EUR von
06.11.2023 31.07.2024, aus 449,34 EUR von 06.11.2023 bis
31.07.2024, aus 441,73 EUR von 06.12.2023 bis 31.07.2024,
aus 396,03 EUR von 06.12.2023 bis 31.07.2024, aus 396,03
EUR von 06.12.2023 bis 31.07.2024, aus 449,34 EUR von
06.12.2023 bis 31.07.2024 aus 441,73 EUR seit 06.01.2024,
aus 396,03 EUR seit 06.01.2024, aus 396,03 EUR seit
06.01.2024, aus 449,34 EUR seit 06.01.2024, aus 441,73 EUR
seit 06.02.2024, aus 396,03 EUR seit 06.02.2024, aus 396,03
EUR seit 06.02.2024, aus 449,34 EUR seit 06.02.2024, aus
441,73 EUR seit 06.03.2024, aus 396,03 EUR seit 06.03.2024,
aus 396,03 EUR seit 06.03.2024, aus 449,34 EUR seit
06.03.2024, aus 441,73 EUR seit 06.04.2024, aus 396,03 EUR
seit 06.04.2024, aus 396,03 EUR seit 06.04.2024, 449,34 EUR
seit 06.04.2024, aus 441,73 EUR seit 06.05.2024, aus 396,03
EUR seit 06.05.2024, aus 396,03 EUR seit 06.05.2024, aus
449,34 EUR seit 06.05.2024, aus 441,73 EUR seit 06.06.2024,
aus 396,03 EUR seit 06.06.2024, aus 396,03 EUR seit

```
          06.06.2024, aus 449,34 EUR seit 06.06.2024, aus 415,40 EUR
          seit 06.07.2024, aus 372,42 EUR seit 06.07.2024, aus 372,42
          EUR seit 06.07.2024, aus 422,56 EUR seit 06.07.2024, aus
          40,01 EUR seit 01.08.2024, aus 35,88 EUR seit.08.2024, aus
          35,88 EUR seit 01.08.2024, aus 40,77 EUR seit 01.08.2024,
          aus 415,40 EUR seit 06.08.2024, aus 372,42 EUR seit
          06.08.2024, aus 372,42 EUR seit 06.08.2024, aus 422,56 EUR
          seit 06.08.2024, aus 415,40 EUR seit 06.09.2024, aus 372,42
          EUR seit 06.09.2024, aus 372,42 EUR seit 06.09.2024, aus
          422,56 EUR seit 06.09.2024, aus 415,40 EUR seit 06.10.2024,
          aus 372,42 EUR seit 06.10.2024, aus 372,42 EUR seit
          06.10.2024 und aus 422,56 EUR seit 06.10.2024, der Kosten
          des Titelverfahrens von 2.059,08 EUR samt 4 % Zinsen p.a.
          seit 25.11.2024, Antragskosten von EUR 877,92 für
          WEG 1090 Wien, Währinger Gürtel 10 (22 E 10/25h)
     b 455/2025 Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002
          siehe C-LNr. 32
  34    auf Anteil B-LNR 44 bis 47
     a 1878/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 297/25h)

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

******************************************************************************
```

Lasten

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, dh als besondere Annahme fiktiv ohne jegliche Pfandrechte und sonstigen allfälligen außerbücherlichen Geldlasten.

Katasterplan[2]



[2] Quelle: Stadt Wien

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan[3]



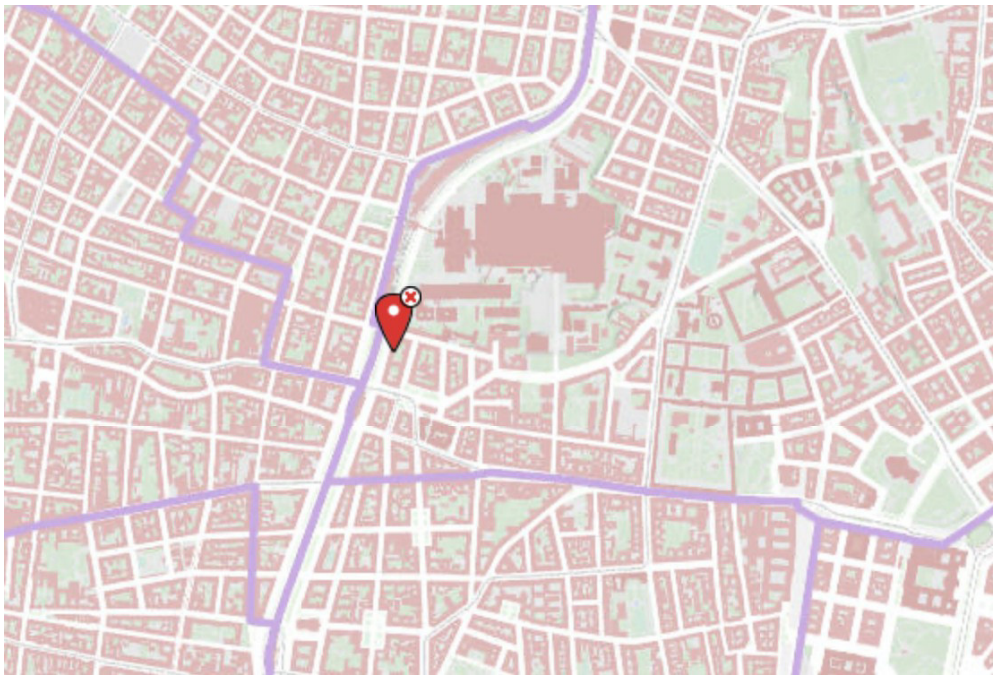
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt weder in einer Wohn- noch in einer Schutzzone im gemischten Baugebiet (GB), Bauklasse IV, geschlossener Bauweise. In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude gemäß § 76 Wr. BO an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt. Gemäß § 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien ergeben sich folgende Gebäudehöhen in folgenden Bauklassen:

Bauklasse I	mindestens 2,5m	höchstens 9m
Bauklasse II	mindestens 2,5m	höchstens 12m
Bauklasse III	mindestens 9m	höchstens 16m
Bauklasse IV	mindestens 12m	höchstens 21m
Bauklasse V	mindestens 16m	höchstens 26m

[3] Quelle: ebenda

Eine Vermessung der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe erfolgte durch den Sachverständigen nicht.

Lageplan



Satellitenbild



Altlastenkataster[4]

Am 17. April 2024 wurde eine umfassende Altlastensanierungsgesetz-Novelle im Bundesgesetzblatt kundgemacht (BGBl. I Nr. 30/2024). Die Bestimmungen dieser Novelle sind mit 1. Jänner 2025 in Kraft getreten. Entsprechend den Bestimmungen dieser Novelle gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.
Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

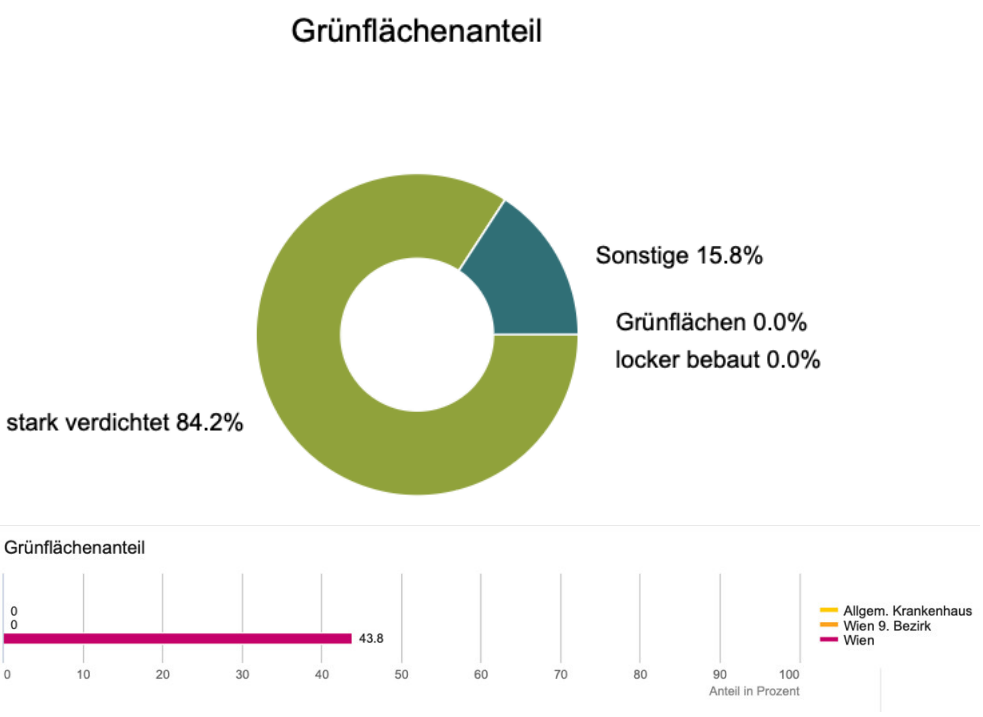
- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten
-

Die Abfrage des Altlastenportals hat keine derartigen Eintragungen ergeben.

Für den Sachverständigen haben sich durch die elektronische Recherchen keine Hinweise auf Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse ergeben. Gesicherte Erkenntnisse darüber können jedoch nur Bodenuntersuchungen bringen. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden

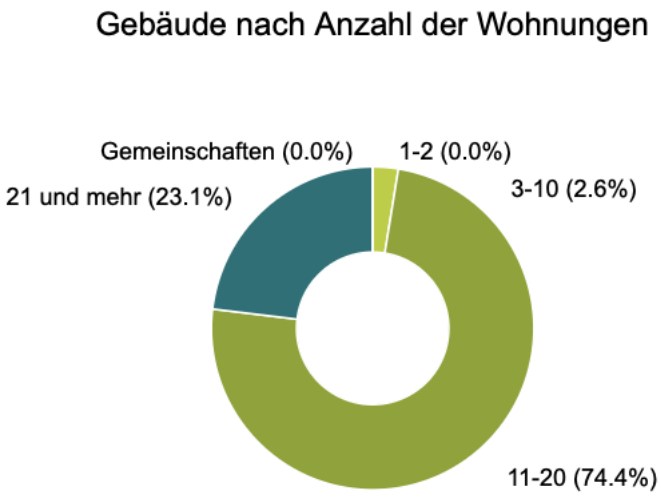
[4] Quelle: Umweltbundesamt

Grünflächen und Erholungsräume[5]

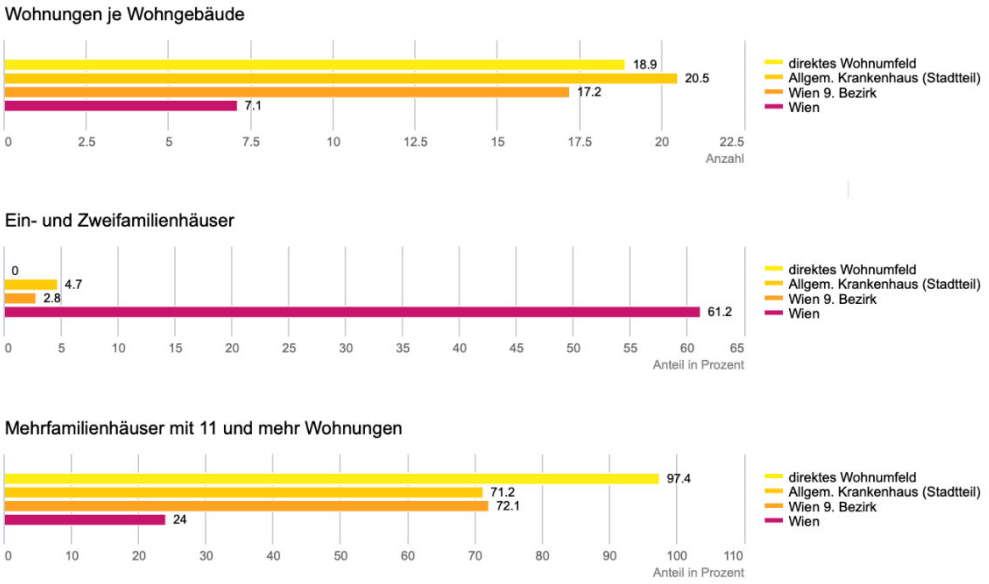


Das Einzugsgebiet rund um die Bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt über einen Grünflächenanteil von 0%

Bebauungsdichte[6]

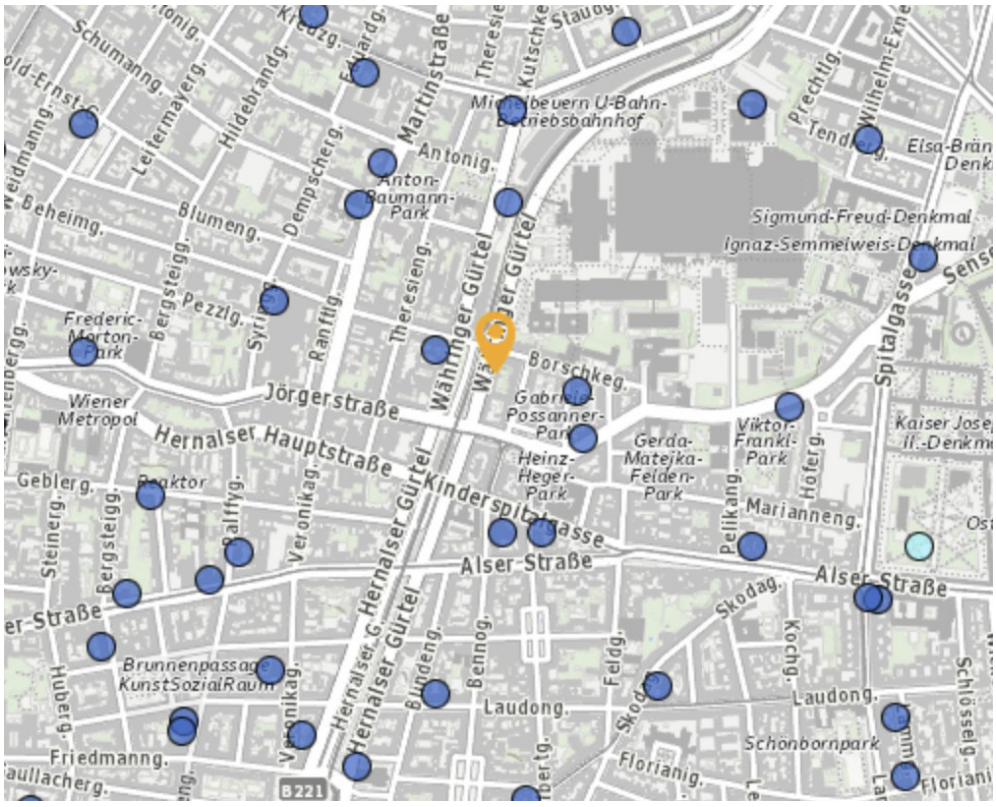


[5] Quelle: Immoservice Austria
[6] Quelle: Immoservice Austria



Die Bebauungsdichte im direkten Wohnumfeld ist mit durchschnittlich 18,9 Wohnungen je Gebäude durchschnittlich.

Mobilfunk-kataster[7]



Im Senderkataster Austria finden sich die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in der Umgebung.

[7] Quelle: Senderkataster.at

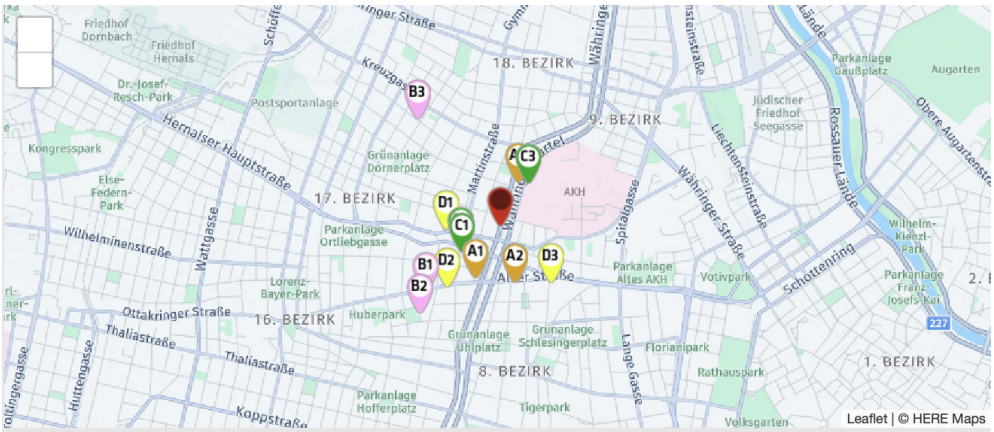
Lärminfo[8]



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in einer Zone mit deutlich überdurchschnittlicher Lärmbelastung direkt am Währinger Gürtel.

[8] Quelle: Lärminfo.at

Nahversorgung[9]



Bäckerei

A1 Der Mann der verwöhnt Backwaren Gmb...
U-Bahn-Bogen 78(BETRIEB
1090 Wien
(0,32 km / 0,34 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 Leopold Schwarz e.U. (Bäckerei Schw...
Alser Straße 61
1080 Wien
(0,33 km / 0,40 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 Anker Snack & Coffee GmbH
Währinger Gürtel 18-20
1090 Wien
(0,27 km / 0,54 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Metzgerei

B1 HIZMET Fleisch & Wurstwaren GmbH
Brunnenmarkt stand 111
1160 Wien
(0,56 km / 0,67 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 Sechsfinger GmbH
Brunnengasse 70, Top 1
1160 Wien
(0,66 km / 0,79 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 Fleisch Max
Johann-Nepomuk-Vogl Markt 1+2
1180 Wien
(0,77 km / 1,00 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Supermarkt

C1 International Food Store
(0,26 km / 0,34 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 Hofer
Hernalser Hauptstraße 20-22
1170 Wien
(0,25 km / 0,36 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 Spar
(0,29 km / 0,54 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Drogerie

D1 Kosmetik Brigitte
(0,31 km / 0,37 km)
(Luftline / Zu Fuß)

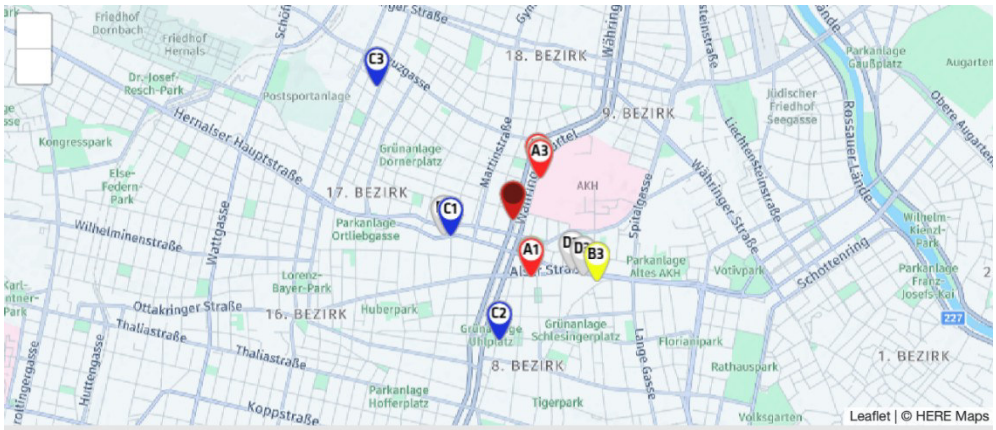
D2 Salon Marissa Kosmetik & Fusspflege
(0,46 km / 0,52 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 dm
Alser Straße 45
1080 Wien
(0,43 km / 0,57 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in guter Versorgungslage. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie beispielsweise Supermärkte, Backereien oder Metzgereien befinden sich in der näheren Umgebung der Liegenschaft. Die nächstgelegene Drogerie befindet sich circa 310 m entfernt.

[9] Quelle: Immoservice Austria

Banken, Post, Trafiken, Tankstellen[10]



Bank

A1 bank99
Alser Straße 59
1095 Wien
(0,33 km / 0,43 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 Bank Austria
(0,30 km / 0,54 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 bank99
Währinger Gürtel 18-20
1097 Wien
(0,28 km / 0,54 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Post

B1 Post Filiale 1095
Alser Straße 59
1095 Wien
(0,33 km / 0,43 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 Post Filiale 1097
Währinger Gürtel 18-20
1097 Wien
(0,28 km / 0,54 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 Post
(0,58 km / 0,78 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Tankstelle

C1 BP
Hernalser Hauptstraße 32-34
1170 Wien
(0,36 km / 0,49 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 Turmöl
Bennoplatz 4
1080 Wien
(0,68 km / 0,75 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 Urban Garage
Antonigasse 81
1170 Wien
(1,07 km / 1,27 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Trafik

D1 Trafik Herbert Popp
Hernalser Hauptstraße 36
1170 Wien
(0,39 km / 0,52 km)
(Luftline / Zu Fuß)

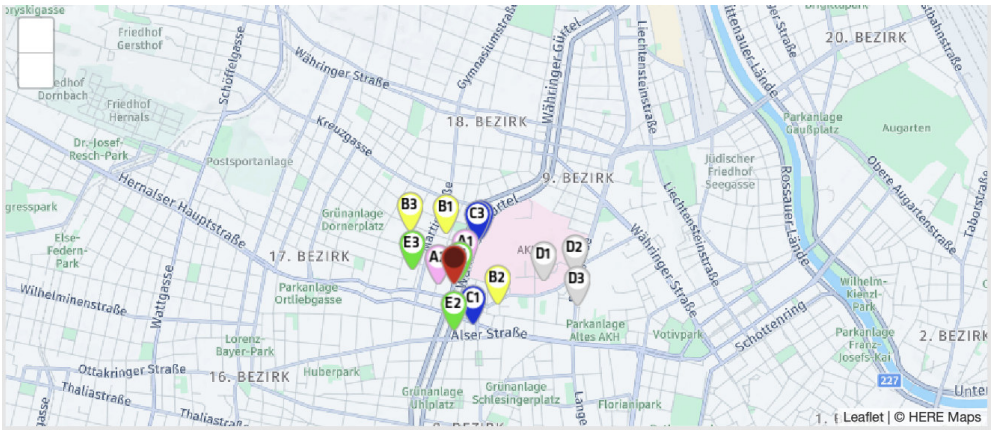
D2 Trafik Stefan Dreiszker
Alser Straße 26
1090 Wien
(0,43 km / 0,58 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 Trafik Frank Fürst
U-Bahn Station Alser Straße
1090 Wien
(0,50 km / 0,66 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Filialen der Post sowie Trafiken und Tankstellen befinden sich in der nahen Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft. Die nächstgelegene Filiale der Bank befindet sich in einer Entfernung von ungefähr 300 m.

[10] Quelle: ebenda

Bildung[11]



Kinderbetreuung

A1 Kindergarten
Währinger Gürtel 16
1090 Wien
(0,11 km / 0,10 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 MONTI 1
Währinger Gürtel 7
1180 Wien
(0,09 km / 0,16 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 MONTI 2
Währinger Gürtel 7
1180 Wien
(0,09 km / 0,16 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Volksschule

B1 VS Klettenhofergasse 3
Klettenhofergasse 3
1180 Wien
(0,29 km / 0,38 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 VS Gilgegasse 12
Gilgegasse 12
1090 Wien
(0,27 km / 0,41 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 PVS Schumanngasse 17
Schumanngasse 17
1180 Wien
(0,39 km / 0,53 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Schule

C1 SHE Pezzlgasse 29
Kinderspitalgasse 6 (St. Anna Kinderspital)
1090 Wien
(0,25 km / 0,35 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 SHE Pezzlgasse 29
Währinger Gürtel 18-20
(Kinder- und Jugendpsyc
1090 Wien
(0,30 km / 0,54 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 SHE Pezzlgasse 29
Währinger Gürtel 18-20
(Universitätskliniken)
1090 Wien
(0,29 km / 0,54 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Hochschule

D1 Medizinische Universität Wien
Spitalgasse 23
1090 Wien
(0,51 km / 0,68 km)
(Luftline / Zu Fuß)

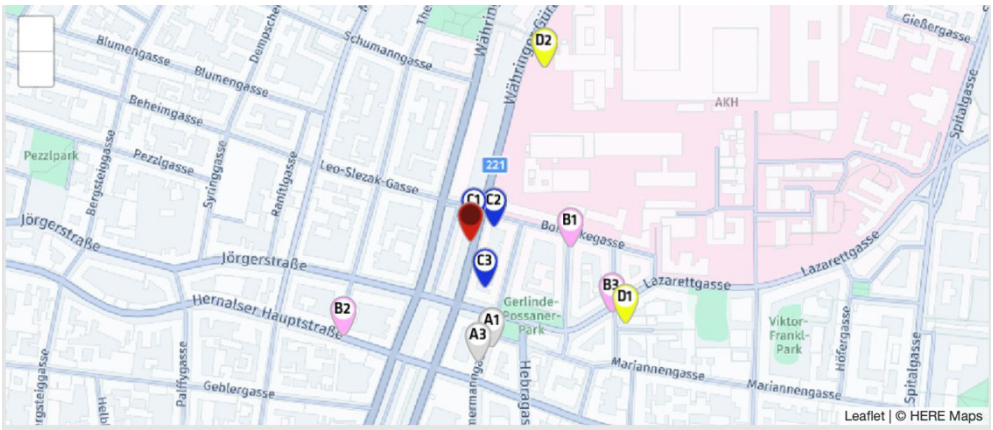
D2 Meduni Wien - Zentrum für Hirnforsc...
Spitalgasse 4
1090 Wien
(0,69 km / 0,82 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 Institut für Südasien-, Tibet- und ...
Spitalgasse Hof 2
1090 Wien
(0,71 km / 0,86 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Etwaige Kindergärten sowie mehrere Volksschulen sind innerhalb weniger Minuten von der Liegenschaft zu erreichen. Auch zahlreiche mittlere und höhere Schulen befinden sich in der nahen Umgebung der Liegenschaft. In nur ca. 500m Entfernung befindet sich die Medizinische Universität Wien.

[11] Quelle: ebenda

Gesundheit[12]



Arzt für Allgemeinmedizin

A1
Dr. Horst-Michael Schalk
Zimmermannplatz 1
1090 Wien
(0,15 km / 0,21 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2
Dr. Karl Heinz Pichler
Zimmermannplatz 1
1090 Wien
(0,15 km / 0,21 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3
Dr. Zhaohui Hu
Zimmermanngasse 12
1090 Wien
(0,17 km / 0,22 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Zahnarzt

B1
Dr. Baumann Christiane
Borschkegasse 7
1090 Wien
(0,14 km / 0,19 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2
Dr. Hanna Andre Daniel
Hernalser Hauptstraße 16
1170 Wien
(0,22 km / 0,31 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3
Dr. Busk Jens
Lazarettgasse 33
1090 Wien
(0,22 km / 0,32 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Facharzt

C1
Univ. Prof. Dr. Howorka Kinga
Währinger Gürtel 13
1090 Wien
(0,02 km / 0,02 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2
Priv. Doz. Dr Schosser Alexandra
Borschkegasse 15
1090 Wien
(0,04 km / 0,08 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3
Dr Akkaya-Kalayci Türkan
Zimmermanngasse 11
1090 Wien
(0,07 km / 0,19 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Kinderarzt

D1
Dr. Pischinger Jytte
Gilgegasse 16
1090 Wien
(0,25 km / 0,38 km)
(Luftline / Zu Fuß)

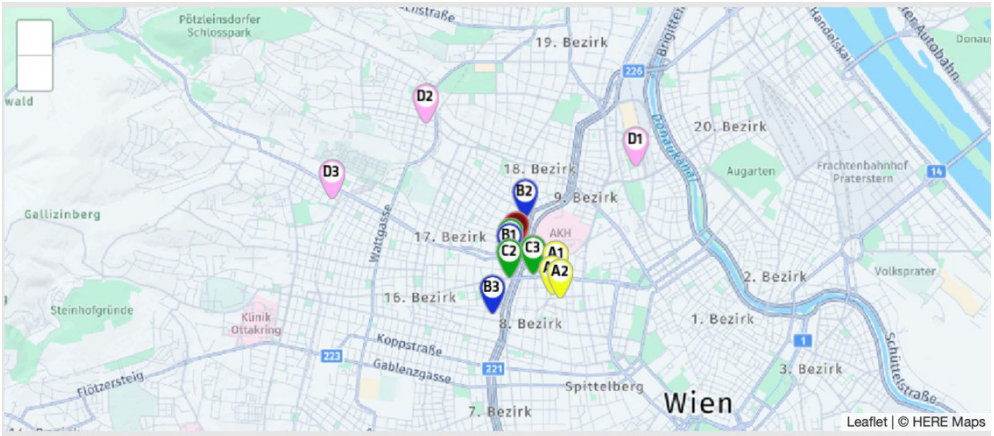
D2
Univ Prof Dr Hayde Michael
Währinger Gürtel 18-20
1090 Wien
(0,27 km / 0,54 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3
Univ Prof Dr Hermon Michael Matan
Währinger Gürtel 18-20
1090 Wien
(0,27 km / 0,54 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Auch die Infrastruktur zur Gewährleistung eines hohen medizinischen Standards ist gegeben. Sowohl mehrere Allgemeinmediziner als auch diverse Fachärzte unterschiedlicher medizinischer Fachrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft.

[12] Quelle: ebenda

Öffentliche Verkehrsmittel[13]



Bus

A1 Skodagasse
13A
Wien
(0,55 km / 0,81 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 Laudongasse
13A
Wien
(0,73 km / 0,98 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 Laudongasse
13A
Wien
(0,65 km / 0,98 km)
(Luftline / Zu Fuß)

U-Bahn

B1 Alser Straße
U6
Wien
(0,16 km / 0,15 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 Michelbeuern-AKH
U6
Wien
(0,38 km / 0,38 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 Josefstädter Straße
U6
Wien
(0,77 km / 0,76 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Straßenbahn

C1 Alser Straße
43
Wien
(0,11 km / 0,12 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 Hernalser Gürtel
44
Wien
(0,32 km / 0,36 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 Brünnlbadgasse
43
Wien
(0,33 km / 0,44 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Lokalbahnhof

D1 Franz-Josefs-Bahnhof
S40
Wien
(1,65 km / 1,97 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D2 Gersthof
S45
Wien
(1,76 km / 2,18 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 Hernals
S45
Wien
(2,16 km / 2,34 km)
(Luftline / Zu Fuß)

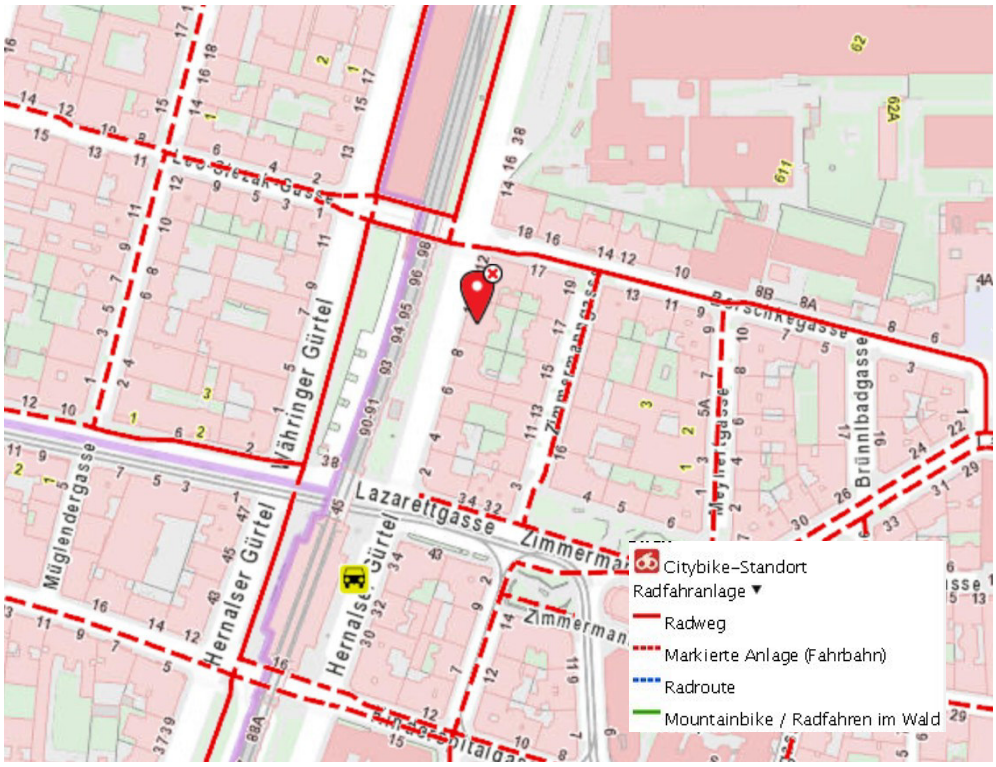
Bahnhof

Wien Westbahnhof
(2,44 km / 2,83 km)
(Luftline / Zu Fuß)

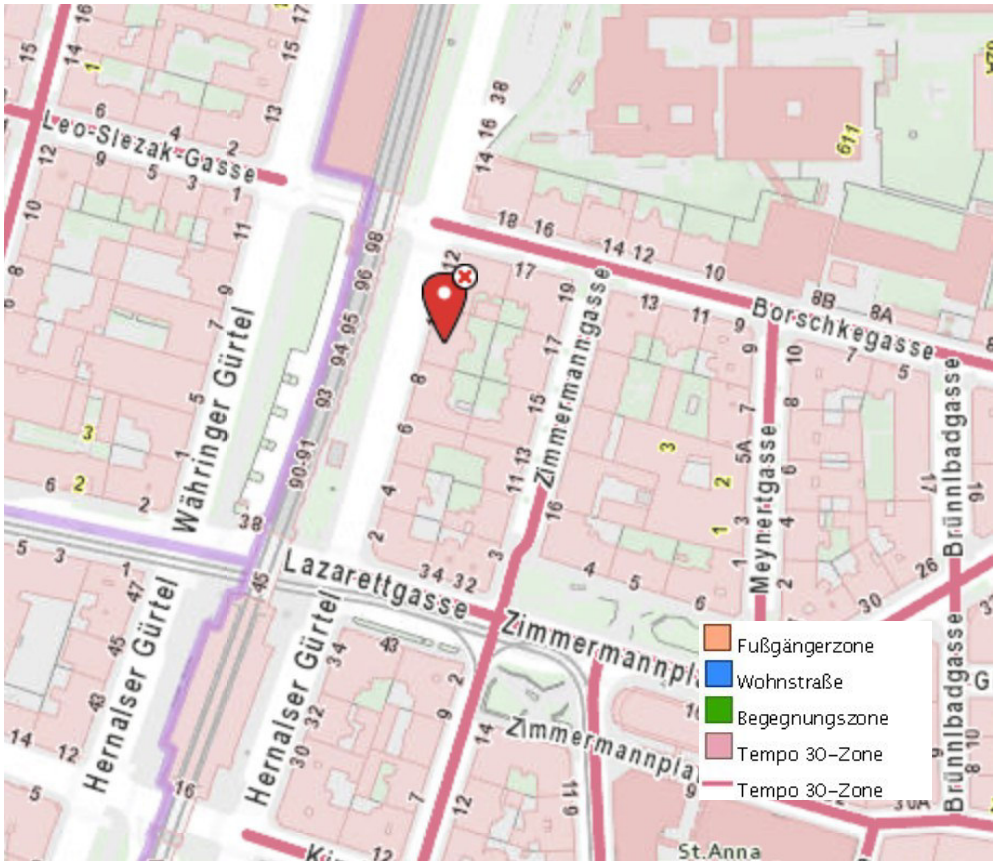
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erschlossen. Die U-Bahn-Station U6 Alser Straße liegt circa 110 m entfernt. Eine Haltestelle der Buslinie 13A und der Straßenbahnlinien 43 und 44 befinden sich in der nahen Umgebung der Liegenschaft. Der Lokalbahnhof Westbahnhof Anschluss an diverse regionale Zugverbindungen befindet sich in ca. 2,4 – 2,8 km Entfernung.

[13] Quelle: ebenda

Radwege, Taxi-Standplätze, Citybike-Stationen[14]



Verkehrsberuhigte Bereiche[15]



[14] Quelle: Stadt Wien
[15] Quelle: ebenda

2. Beschreibung des Gebäudes

Nutzung	Beschreibung	Zustand
Baujahr ca.	1848 – 1918	Lt Kulturgüteratlas der Stadt Wien
Lage	Mittellage	
Geschosse	KG, EG, 4 OG, DG	
Straßenfassade	glatt	Gut
Hoffassade	Glatt	Gut
Fenster	Verbundglas	Nicht besichtigt
Dach	Segmentbogendach (Metallfalz)	Gut
Eingangstüre	Metall/Portal	Gut
Wände	Gemalt	Gut
Decken	Gemalt	Gut
Stiegen	1	
Personenaufzüge	ja	
Gemeinschaftsanlagen	-	
Gegensprechanlage	ja	
Außenanlagen	-	
Gemeinschaftsantennen	-	
PKW Abstellplätze	-	

Die Beschreibung bezieht sich auf den Zustand wie er sich im Zeitpunkt der Befundaufnahme augenscheinlich und ohne nähere Untersuchungen dargestellt hat. Das Gebäude befindet sich durch den DG-Ausbau in einem augenscheinlich ordentlichen Bau- und Erhaltungszustand. Bautechnische Untersuchungen wurden jedoch keine vorgenommen, insbesondere auch nicht durch Zerstörung von Bauteilen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Baumängel bestehen. Die Behebung von ernsten Schäden des Gebäudes ist grundsätzlich Angelegenheit der Eigentümergemeinschaft.

2.1 Zivilrechtlicher Rechtlicher Befund

An der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Grundlage ist der Wohnungseigentumsvertrag vom 22.10.2019 (Konvolut **Beilage 2.1.1**) und der Nachtrag dazu vom 20.11.2019 (**Beilage 2.1.2**) sowie das Nutzwertgutachten vom 08.10.2019 **(Beilage 2.1.3).**

2.2 Baurechtlicher Befund

Mit Bescheid der Stadt Wien – Magistratsabteilung 37 vom 23.2.2017 wurde ua zweigeschossiger, vertikaler Zubau und ein Dachgeschosszubau bewilligt (**Beilage 2.2.1**).

Eingereicht waren ein zweigeschossiger Dachgeschosszubau zur Schaffung von 8 Wohnungen mit einer Nutzfläche von ca 565 m² (Einreichplan, **Beilage 2.2.2**). Mit Fertigstellungsmeldung vom 12.11.2020 wurde die Fertigstellung des Zubaus im 4. OG (Top 21 – 24) behördlich zur Kenntnis genommen. Die Wohnungen im DG (Top 25 – 28) waren von dieser Fertigstellungsmeldung ausdrücklich nicht umfasst.

Ein erster Planwechsel betraf die hofseitigen Balkone (Bescheid vom 28.3.2018).

Die Bauführung erfolgte dann offenbar nicht gemäß Baubewilligung, sondern es wurde die hofseitig zulässige Gebäudehöhe deutlich überschritten. Zur rechtlichen Sanierung dieses Umstandes wurde ein 2. Planwechsel eingereicht. Dagegen gab es schriftliche Einwendungen ebenso wie mündliche im Zuge der Bauverhandlung vom 3.8.2020. Am 5.10.2020 erging offenbar ein Bescheid, mit dem der 2. Planwechsel bewilligt wurde (Bescheid nicht im Bauakt aufliegend). Dagegen wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben. Mit Erkenntnis vom 27.2.2023 (nicht im Bauakt aufliegend) wurde der angefochtene Bescheid wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde aufgehoben, weshalb für den 28.6.2023 eine neuerliche Bauverhandlung anberaumt wurde. Die schon bei der ersten Bauverhandlung vorgebebrachten Einwendungen blieben aufrecht.

Mit Bescheid vom 8.11.2023 wurde der 2. Planwechsel (neuerlich) bewilligt, der auch eine Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO enthielt, die hofseitige zulässige Gebäudehöhe um 0,56 m zu überschreiten (Bescheid **Beilage 2.2.3** und Plan **Beilage 2.2.4).** Dem Bauakt sind keine weiteren Maßnahmen gegen diesen Bescheid zu entnehmen, weshalb davon auszugehen ist, dass dieser in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte

3.1 Allgemeines

Widmung	Wohnung
Verwendung	**OBJEKTE IN NATURA NICHT FERTIGGESTELLT**
Bestandsverhältnis	-
Stockwerkslage	Dachgeschoss
Ausrichtung	O - W
Nutzfläche	Laut Nutzwertgutachten: 357,57 m² zzgl Freiflächen
Freiflächen (Balkon, Terrassen, Hausgarten)	2 Balkone zu 5,31 m²und 6,66 m² 4 Terrassen zu 22,48m², 13,99 m², 14,52 m² und 22,50m²
Kellerabteil	Grundbücherlich zugeordnet (Einlagerungsräume)
Sonstiges	-
Heizung	-

Bei den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten handelt es sich um **in natura nicht existente Dachgeschosswohnungen**, die auf Grundlage der Baubewilligung vom 23.02.2017 iZm dem Bescheid vom 8.11.2023 hätten errichtet werden sollen. Die Baubewilligung beinhaltet auch Umbauarbeiten in den Bestandsgeschossen. Der Dachgeschossausbau zu Wohnungen wurde jedoch nicht vollendet. Aktuell besteht zwar die Gebäudehülle (Dach, Fenster, Holzkonstruktion), allerdings fehlt der Innenausbau.

3.2 Hausverwaltung / Aktuelle Geschehnisse

Die Hausverwaltung des gesamten Gebäudes wird von der Brichard Immobilien GmbH, Peter-Jordan-Straße 8, 1190 Wien besorgt.

Der Stand der Rücklage ist derzeit nicht bekannt, da die derzeit beauftragte Hausverwaltung noch auf die Übergabeabrechnung der Vorverwaltung wartet. Es werden jährlich EUR 18.069,48 an Rücklagenbeiträge eingehoben.

Weitere Informationen der Hausverwaltung über aktuelle Geschehnisse (letzte Hausversammlung am 11.03.2025) und die Vorausschau befinden sich in **Beilage 3.2.1**

3.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gem § 32 WEG sind ungeachtet der noch nicht erfolgten Fertigstellung der Wohnungen von den jeweiligen grundbücherlichen Eigentümern der Anteile zu tragen. Laut Auskunft der Hausverwaltung setzt sich die monatliche Vorschreibung für die bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekte wie folgt zusammen:

3.3.1 Top 25

Monatsvorschreibung ab 1/2025

Betriebskosten		202,28	10%
Lift-Betr.Kost.		32,80	10%
Reparatur-Fonds		124,32	0%
Lift Rep.Fonds		18,40	0%
Netto gesamt		377,80	
10% USt		23,51	
Summe	EUR	401,31	

3.3.2 Top 26

Monatsvorschreibung ab 1/2025

Betriebskosten		181,35	10%
Lift-Betr.Kost.		29,41	10%
Reparatur-Fonds		111,46	0%
Lift Rep.Fonds		16,50	0%
Netto gesamt		338,72	
10% USt		21,08	
Summe	EUR	359,80	

3.3.3 Top 27

Monatsvorschreibung ab 1/2025

Betriebskosten		181,35	10%
Lift-Betr.Kost.		29,41	10%
Reparatur-Fonds		111,46	0%
Lift Rep.Fonds		16,50	0%
Netto gesamt		338,72	
10% USt		21,08	
Summe	EUR	359,80	

3.3.4 Top 28

Monatsvorschreibung ab 1/2025

Betriebskosten		205,76	10%
Lift-Betr.Kost.		33,37	10%
Reparatur-Fonds		126,46	0%
Lift Rep.Fonds		18,72	0%
Netto gesamt		384,31	
10% USt		23,92	
Summe	EUR	408,23	

In Summe sind daher monatlich EUR 1.529,14 an Bewirtschaftungskosten zu kalkulieren, die auch während der Fertigstellungsphase anfallen würden. Bei einer angenommenen Projektdauer von 12 Monaten und unter Berücksichtigung zu erwartender Erhöhungen sind das ca EUR 20.000,00.

3.4 Nutzflächenaufstellung

Laut Einreichplanung und dem darauf aufbauenden Nutzwertgutachten sollte die Nutzfläche für die fertigen Wohnung wie folgt betragen:

Top Nr	Stockwerk	Wohnfläche m²	Balkon/Terrasse
Top 25	DG	91,75	27,79
Top 26	DG	86,47	13,99
Top 27	DG	86,15	14,52
Top 28	DG	93,20	29,16
Summe		**357,57**	**85,46**

3.5 Bestandverhältnisse/Nutzung

Die Objekte sind augenscheinlich bestandsfrei.

3.6 Fertigstellung/Bauzustand

Die Dachgeschosswohnungen befinden sich im Rohbauzustand, sind baulich also noch nicht fertiggestellt. Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Außenwände, Bodenplatten (OSB) sind grundsätzlich vorhanden. Aussagen über Funktionstüchtigkeit und Ordnungsgemäßheit der Ausführung können aber nicht getroffen werden. Ausständig sind insbesondere Dämmung im Dach- und Wandbereich, Dampfbremse, Innenausbau (Rigips), Estrich, Elektro- und Sanitärinstallationen, Sanitärtechnik, Wärmetechnik. Da aktuell weder eine Zwischensparren- oder Untersparrendämmung vorhanden sind noch eine Dampfbremse existiert und auch die Übergänge zu den Wänden, Fenstern, etc nicht dicht hergestellt sind, kann die Dachhülle derzeit zwar als weitgehend wetterdicht, aber nicht als luftdicht bezeichnet werden.

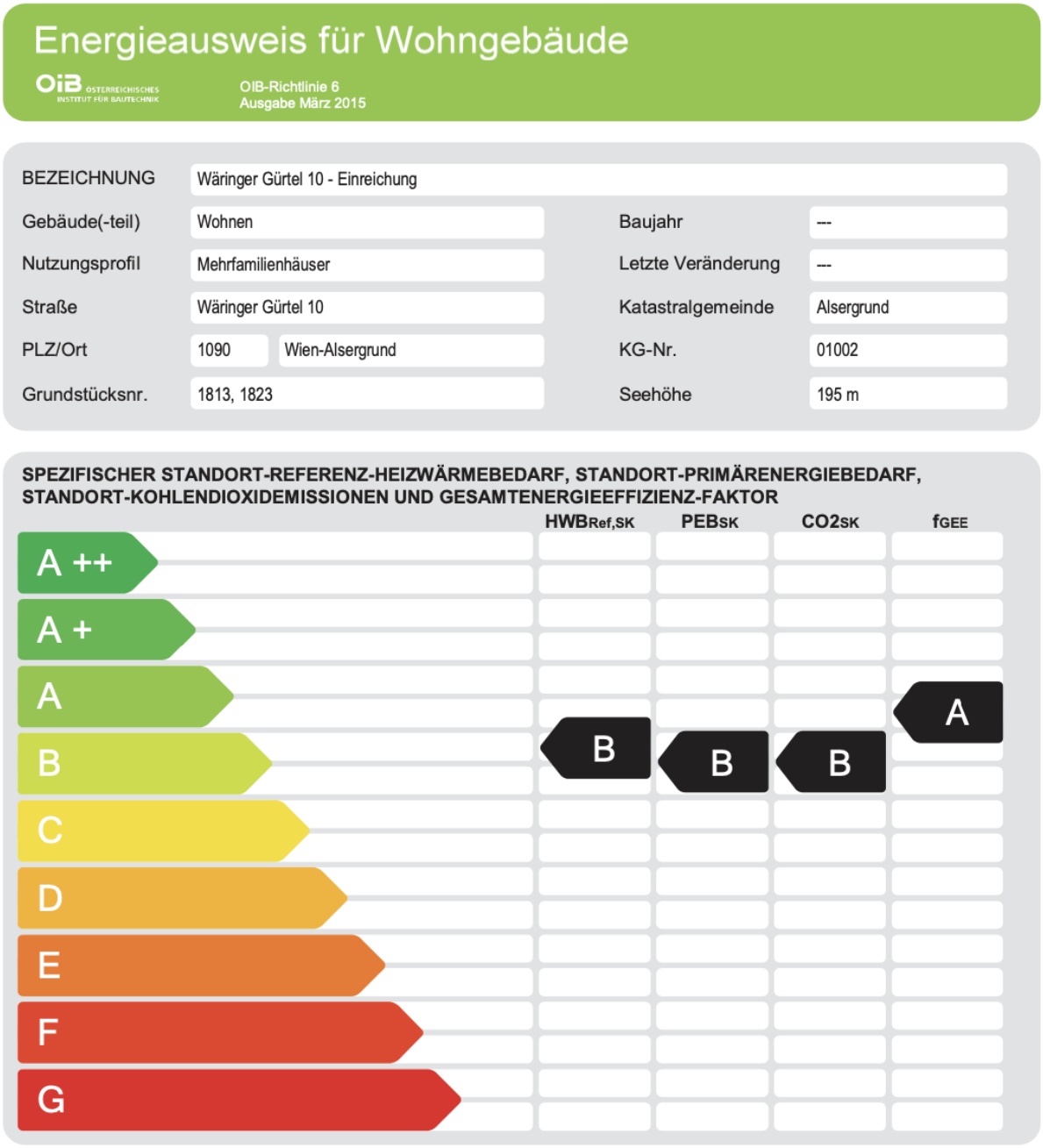
Der Grad der Fertigstellung wird anhand der Empfehlungen in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung[4] und des erfolgten Ortsaugenscheins wie folgt eingeschätzt:

Fertigstellungsgrad		
Gewerk	**Anteil Baukosten**	**Erfüllt**
Baumeisterarbeiten inkl Trockenbau und Estriche	55,60%	20,00%
Kunststein, Terrazzo, Steinmetz	0,90%	0,00%
Platten- und Fliesenleger	2,50%	0,00%

Zimmerer	4,50%	3,00%
Dach- und Schwarzdecker inkl Spengler	3,30%	3,00%
Fenster mit Verglasung und Sonnenschutz	4,90%	3,50%
Türenherstellungen und Tischlerarbeiten	3,80%	0,50%
Böden und Bodenbeläge	2,70%	0,00%
Konstruktions- und Bauschlosserarbeiten	4,70%	3,00%
Malerei und Anstrich	1,60%	0,00%
Sanitär-. Lüftungs- und Klimainstallation	5,90%	0,00%
Heizungsinstallation	4,00%	0,00%
Elektroinstallation	4,80%	0,00%
Sonstige Herstellungen	0,80%	0,00%
Summe	100%	33,00%

Der Zustand, die Qualität und der Fertigstellungsgrad konnten nur durch bloßen Augenschein beurteilt werden. Bautechnische Untersuchungen wurden keine vorgenommen und waren auch nicht auftragsgegenständlich. Es wurden auch keine Untersuchungen der verbauten Massen und Qualitäten vorgenommen, es kann daher beispielsweise nichts darüber gesagt werden, ob der verbaute Stahl entsprechend der statischen Vorgaben verbaut wurde.

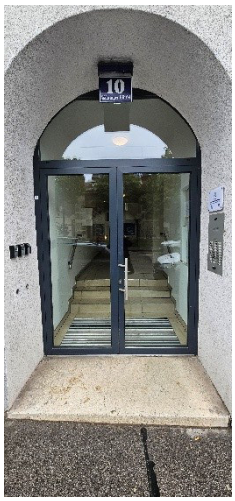
3.7 Energieausweis

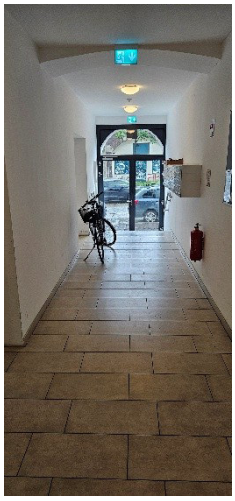


Der Energieausweis wurde für das gesamte Haus erstellt und lässt keine konkreten Rückschlüsse auf die Objekte im Dachgeschoss zu, dies auch nach deren Fertigstellung nicht.

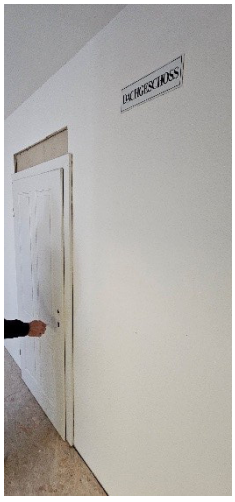
3.8 Fotodokumentation Gebäude und allgemeine Teile



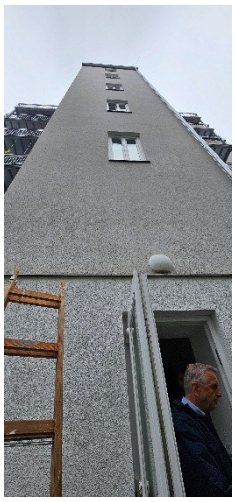


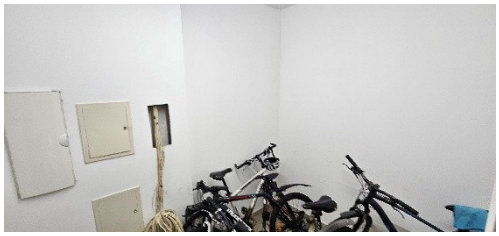


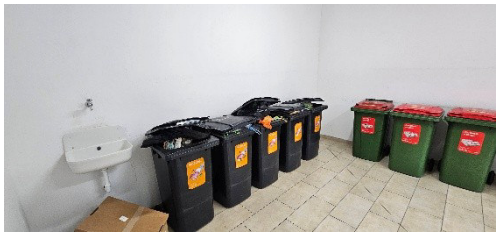






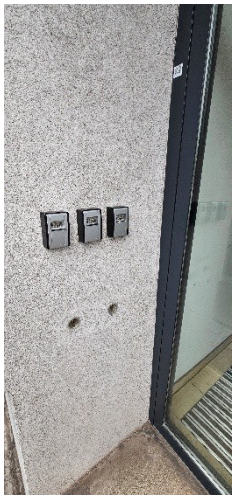












3.9 Fotodokumentation Dachgeschoss



Zugang DG



1. DG



1. DG



1. DG



1. DG



2. DG



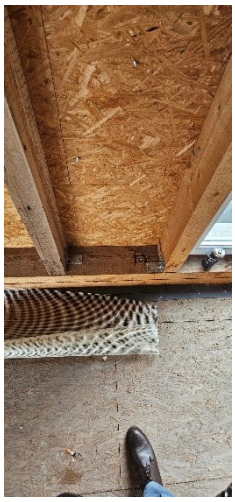
2. DG



2- DG



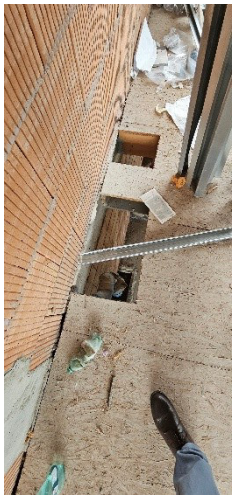
2. DG



Detail



Detail



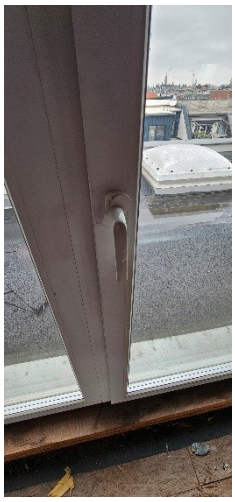
Detail



Detail



Detail



Fenster



Fenster



Aussicht Hofseite



Aussicht Hofseite



Aussicht Hofseite



Aussicht Hofseite



Aussicht Gürtel 1. DG



Aussicht Gürtel 1. DG



Terrasse



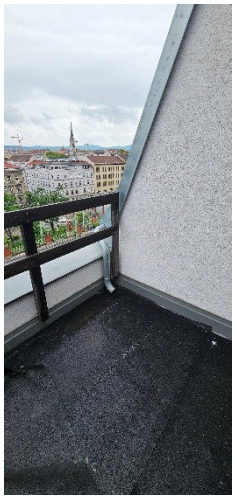
Dach



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Fenster- und Türenelemente mit Sonnenschutz



Dach



Saumrinne



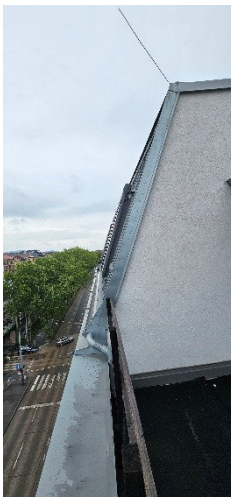
Aussicht Gürtel 2. DG



Aussicht Gürtel 2. DG



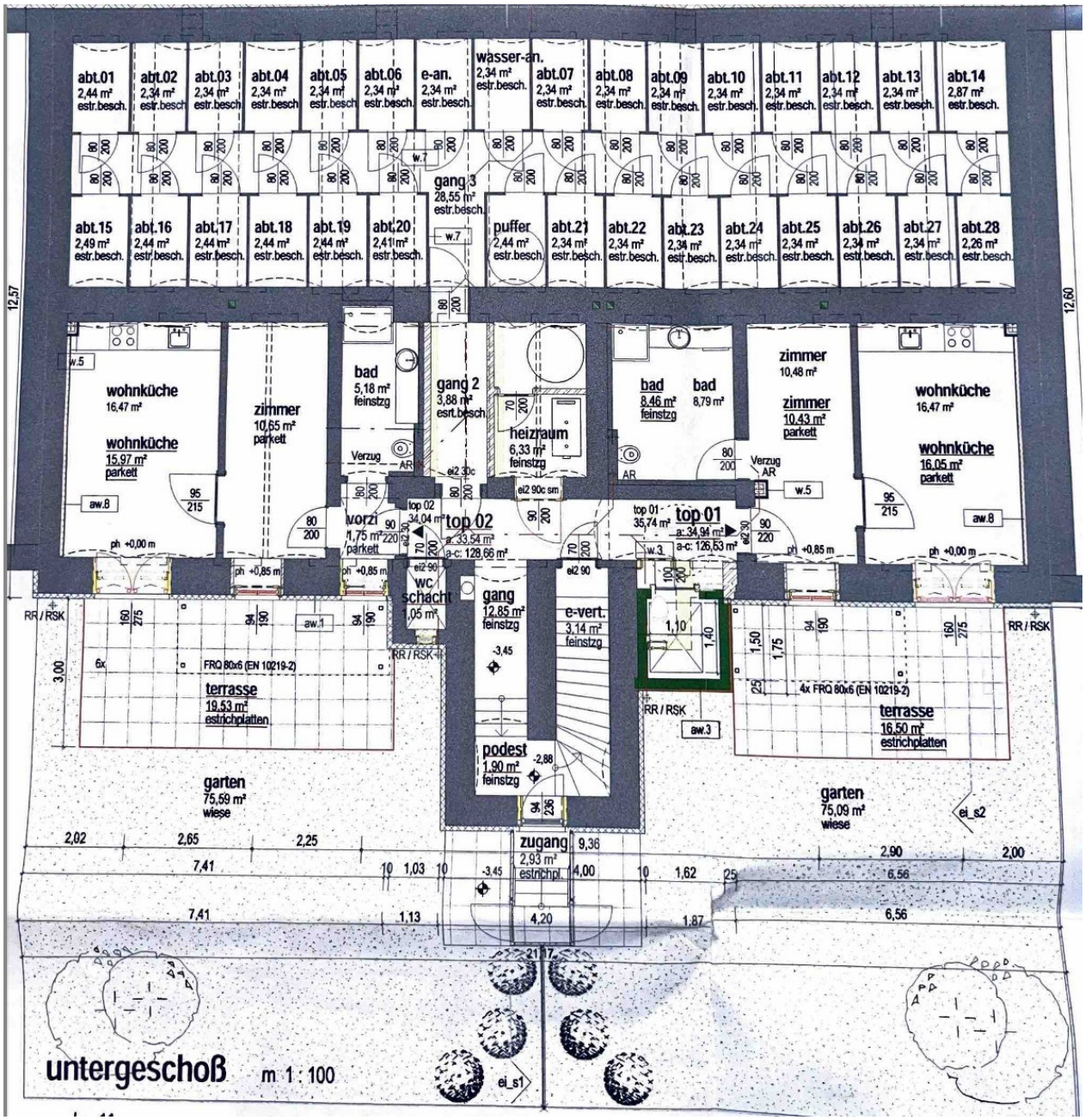
Aussicht Gürtel 2. DG



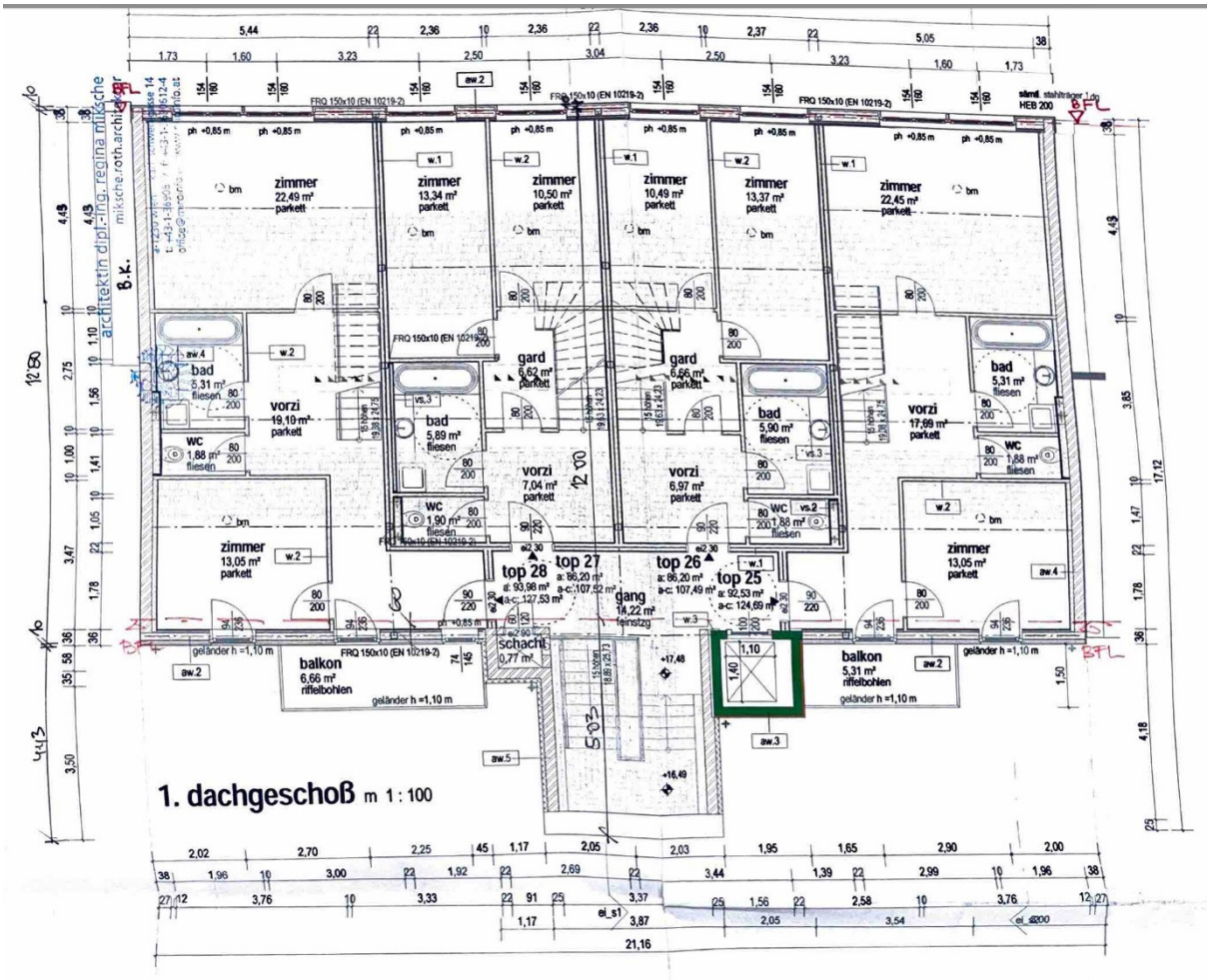
Aussicht Gürtel 2. DG

3.10 Grundrisspläne gem. Einreichung

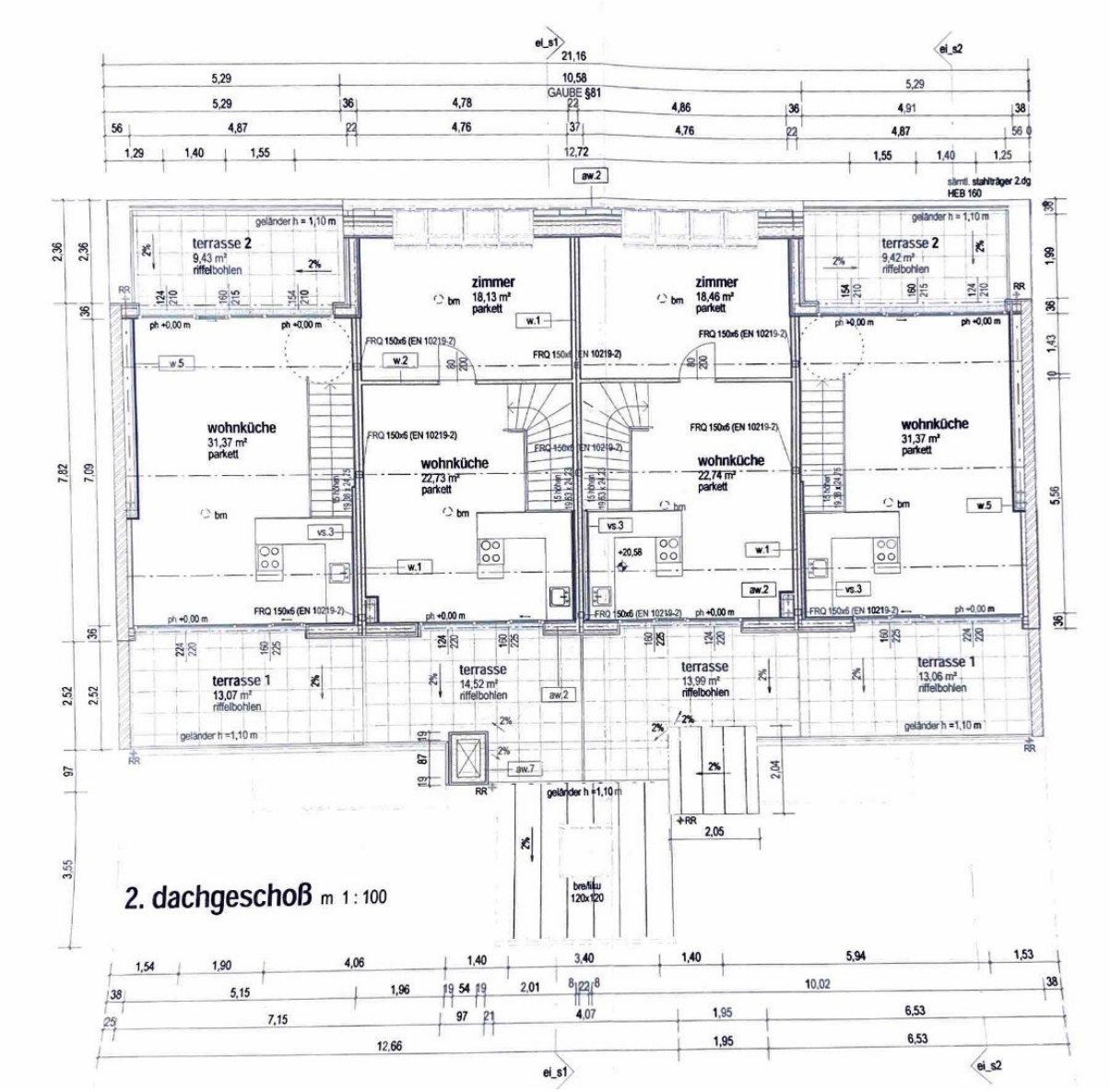
Kellergeschoss



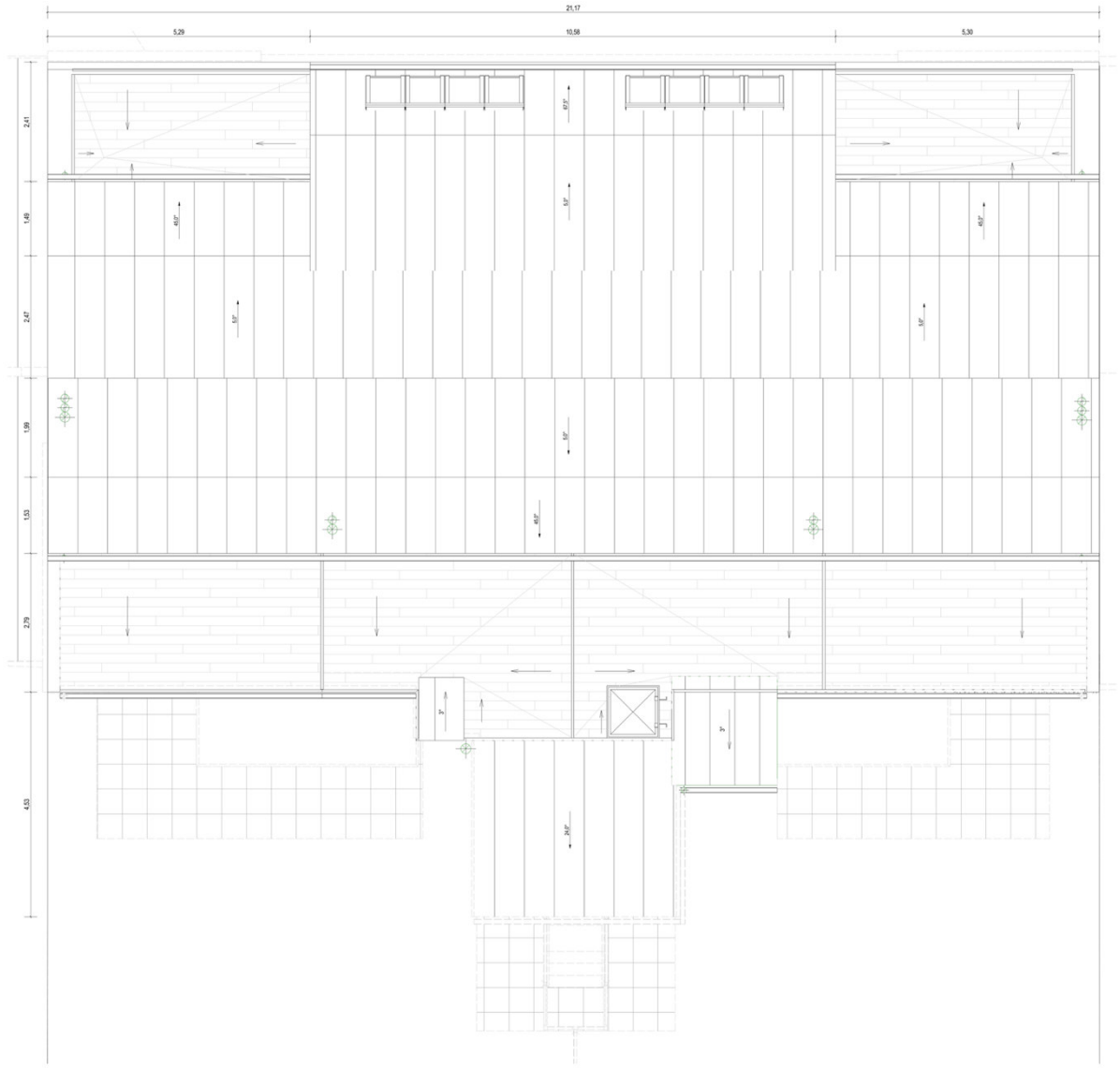
Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



Dachdraufsicht



V. Gutachten

1. Bewertungsmethode

Ziel der Wertermittlung ist es, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile zu ermitteln.

Der Verkehrswert laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wird in § 2 Abs. 2 wie folgt definiert:

> *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

Die gegenständliche Bewertung erfolgt nach dem **Residualwertverfahren**. Die Grundlagen dafür sind insbesondere

- alle Informationen, die der Sachverständige von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher oder mündlicher Form erhalten hat;
- die Ergebnisse der Befundaufnahme;
- den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes;
- die allgemeine Lage am Immobilienmarkt.

Allfällige Wertminderungen durch Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft beeinflussende Bodenverhältnisse wurden dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Eine diesbezügliche Recherche war auch nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher auch nicht durchgeführt.

Derartige Wertminderungen können konkret nur in umfangreichen Bodenuntersuchungen durch geeignete Fachleute festgestellt werden. Aufgrund eines derartigen Bodenanalysegutachtens könnte ein entsprechender Wertminderungsbetrag für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile berechnet werden.

1.1 Verkehrswert der Liegenschaft

Wie oben dargestellt ist der Verkehrswert der Liegenschaft jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Dabei haben eine besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Acht zu bleiben.

Für gegenständlichen Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren mit dem Residualwertverfahren kombiniert.

Eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse kann gemäß § 7 LBG erforderlichenfalls vorgenommen werden, was bedeutet, dass vom Ergebnis aufgrund der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt Zu- oder Abschläge erfolgen können.

1.2 Residualwertverfahren

Das in der ÖNORM B 1802-3 näher beschriebene Verfahren dient vor allem der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen und ist insbesondere geeignet für die Bewertung von bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklungen.

Grundgedanke des Residualwertverfahrens ist der fiktive Marktwert eines realisierten Projekts am Ende der Projektlaufzeit. Von diesem fiktiven Marktwert als Ausgangsbasis werden die Gesamtinvestitionskosten (Total Development Costs) abgezogen. Das Ergebnis wird Residuum genannt.

Eingangsparameter sind die Projektentwicklungszeit, der fiktive Veräußerungserlös, die Gesamtinvestitionskosten, Zwischenfinanzierung, Bauträgergewinn, Umsatzsteuer und Erwerbsnebenkosten. Die Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses erfolgt entweder durch das Vergleichswertverfahren oder das Ertragswertverfahren.

2. Berechnungen

2.1 Vergleichswerte

Zur Ermittlung des Bodenwerts bzw des Werts vergleichbarer Objekte wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Freiflächen (Balkone, Terrassen) werden mit einem Drittel der innenliegenden Flächen in Ansatz gebracht. Korrekturfaktoren werden für unterschiedliche Stichtage, Zustand, Größe, Konfiguration, etc angesetzt.

Folgende Vergleichspreise für DG-Wohnungen am Wiener Gürtel konnten erhoben werden:

Vergleichswerte

	Liegenschaft	KP EUR	Jahr	Wfl	Freifl	Garten	pro m² Wfl	pro m² gew Fläche
1	Borschkegasse	570 000,00	2022	70,75	8,36		8 056,54	7 751,24
2	Borschkegasse	560 000,00	2022	71,59	10,51		7 822,32	7 457,39
3	Kurzgasse	425 000,00	2022	52,08	9,57		8 160,52	7 689,52
4	Kurzgasse	745 000,00	2022	91,68	18,05		8 126,09	7 625,64
5	Kurzgasse	995 000,00	2022	119,92	42,25		8 297,20	7 425,19
6	Wallgasse	875 000,00	2023	111,67	40,63		7 835,59	6 988,07

Anpassung der Vergleichswerte

	Liegenschaft	Ausgang EUR/m²	Korrekturfaktor A	B	C	D	Summe	Angepasster Vglwert pro m²
1	Borschkegasse	7 751,24	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	5,00%	8 138,80
2	Borschkegasse	7 457,39	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	5,00%	7 830,26
3	Kurzgasse	7 689,52	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	5,00%	8 074,00
4	Kurzgasse	7 625,64	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	5,00%	8 006,93
5	Kurzgasse	7 425,19	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	5,00%	7 796,45
6	Wallgasse	6 988,07	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	5,00%	7 337,48
Arithmetischer Mittelwert								7 863,98
Vergleichswert gerundet								**7 900,00**

Korrekturfaktoren	
A	Zeitlicher Abstand zum Bewertungstag
B	Zustand/Baualter/Ausstattungsqualität
C	Größe/Konfiguration/Stockwerkslage
D	Lage

2.2 Residualwertermittlung

2.2.1 Nutzflächenaufstellung und Verkaufspreise

Die Verkaufspreise werden auf Grundlage des ermittelten Vergleichswerts unter Berücksichtigung von Lage, Konfiguration und Größe ermittelt. Freiflächen (Balkon, Loggien) werden mit einem Drittel des Verkaufspreises für die reine Wohnnutzfläche berechnet. Ausgangsbasis für die Nutzflächenermittlung sind die Werte im Nutzwertgutachten (**Beilage 2.1.3)**.

Nutzflächenaufstellung und Verkaufspreise							
Top Nr	Stockwerk	Wohn-fläche m²	Balkon/Terrasse	pro m² WNFL	pro m² Terr	Verkaufspreis	VK /m² WNFL
Top 25	DG	91,75	27,79	7 900,00	2 633,33	798 005,33	8 697,61
Top 26	DG	86,47	13,99	7 900,00	2 633,33	719 953,33	8 326,05
Top 27	DG	86,15	14,52	7 900,00	2 633,33	718 821,00	8 343,83
Top 28	DG	93,20	29,16	7 900,00	2 633,33	813 068,00	8 723,91
Summe		357,57	85,46			3 049 847,67	

2.2.2 Ermittlung der Herstellkosten

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder Quadratmeterpreise ermittelt. Dazu kann ein pauschaler Betrag für allfällige Außenlangen addiert werden.

Ausgangsbasis sind die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerte für Herstellungskosten abgeleitet aus dem mehrgeschoßigem Wohnbau. Die Werte verstehen sich pro Quadratmeter Nutzfläche inklusive Umsatzsteuer und Nebenkosten je nach Ausstattungsqualität. Die Ausstattungsqualität wurde in drei Standards geteilt und mit den Qualitätsstufen „normal (1)“, „gehoben (2), „hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

a) Ausstattungsqualität normal (1)
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

b) Ausstattungsqualität gehoben (2)
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf

c) Ausstattungsqualität hochwertig (3)
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Ausstattungsqualitäten konkreter meist älterer Bewertungsgegenstände, die an sich aufgrund der Gegebenheiten nicht einmal in die Qualitätsstufe (1) einzustufen sind, werden

nicht bei den Herstellkosten, sondern bei der Alterswertminderung und Zustandswertminderung berücksichtigt.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig
Wien	3.300 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	5.300 €
Niederösterreich	2.900 €	interpolieren	3.600 €	interpolieren	4.300 €
Burgenland	2.600 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €
Oberösterreich	2.700 €	interpolieren	3.400 €	interpolieren	3.900 €
Salzburg	3.000 €	interpolieren	3.900 €	interpolieren	4.500 €
Steiermark	2.700 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €
Kärnten	2.700 €	interpolieren	3.100 €	interpolieren	3.700 €
Tirol	3.600 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	4.500 €
Vorarlberg	3.800 €	interpolieren	4.100 €	interpolieren	5.000 €
Österreich (Medianwert)	*2.900 €*		*3.600 €*		*4.300 €*

(-) ← → (++)

Für gegenständliche Lage wird, um die oben angeführten Verkaufspreise erzielen zu können, von einem gehobenen Standard auszugehen sein.

Für Dachgeschossausbauten mit einer Nutzfläche unter 500 m² sind anteilig höhere Baukosten zu veranschlagen. Gegenständlich kann von Nettoherstellkosten von EUR 4.000,00 zuzüglich Nebenkosten und Umsatzsteuer ausgegangen werden. Davon abzuziehen sind die fiktiven Kosten für die Herstellung des Werks im aktuellen Zustand (siehe oben Punkt 3.6). Wegen des unfertigen Zustands des Projekts ist ein Risikoaufschlag auf die Baukosten zu berücksichtigen, da Bauunternehmen die Unwägbarkeiten der vorhandenen Bausubstanz in ihrer Kalkulation einpreisen.

Zu den Baunebenkosten gehören auch allfällige Ausgleichsabgaben nach dem Wiener Garagengesetz. Gegenständlich ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsabgabe für 5 nicht errichtete Stellplätze bezahlt wurde, da diese schon für das Gesamtprojekt angefallen ist, das hinsichtlich der Regelgeschosswohnungen und des aufgestockten 4. Obergeschoss fertiggestellt wurde und vorgeschriebene Beträge bereits gegenüber den Eigentümern geltend gemacht worden wären. Der Sachverständige hat bei der Stadt Wien – Magistratsabteilung 6 dennoch eine diesbezügliche Anfrage gestellt, trotz Urgenz aber keine

Antwort erhalten. Sollten diesbezüglich Kosten doch unberichtigt aushaften, wären diese vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen. Es wird empfohlen, dies gesondert zu überprüfen.

2.2.3 Vermarktungs- und Finanzierungskosten

Für die Vermarktung geht der Sachverständige von Kosten in Höhe von **1,0% zzgl USt** der Kaufpreise aus. Erfahrungsgemäß sind diese Kosten bei einem derartigen Auftragsvolumen darstellbar. Die Finanzierungskosten wurden mit **4,00 % pro Jahr** bei einer Projektdauer von **12 Monaten** angesetzt.

2.2.4 Entwicklergewinn

Der Bauträgergewinn wird mit **10% der Verkaufserlöse** angesetzt.

2.2.5 Erwerbsnebenkosten

Bei den Erwerbsnebenkosten sind die gesetzlichen Steuern und Gebühren, nämlich die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5%, die grundbücherliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1% und die Kosten im Zusammenhang mit dem Ankauf wie Vertragserrichtungsgebühr des Rechtsanwalts und Maklerkosten zu berücksichtigen.

2.3 Residualwertberechnung

Residualwertberechnung

Ermittlung des fiktiven Verkaufserlöses

	EUR
Verkaufspreis	3 049 847,67
Verkaufspreis PKW-Abstellplatz	0,00
Verkaufspreise gesamt	**3 049 847,67**

Baukosten

		Anzahl	Ansatz	EUR
Baubewilligung				0,00
Baukosten		386,06	4 000,00	1 544 226,67
Baunebenkosten		10%		154 422,67
Umsatzsteuer		20%		339 729,87
Herstellkosten gesamt				2 038 379,20
Fertigstellungsgrad	33,00%			672 665,14
Restliche Baukosten				1 365 714,06
Zuschlag (siehe Text)		5%		68 285,70
Ausgleichsabgabe gem Wr GarG				0,00
Baukosten gesamt				1 433 999,77

Vermarktung und Finanzierung			
Finanzierungszinssatz	p.a.	4,00%	
Zeitraum	1 Jahr		81 535,17
Vermarktung (inkl Ust)		1,20%	36 598,17
Zwischensumme			1 552 133,11

Gewinn des Entwicklers			
Gewinnaufschlag (Bauträgergewinn)	in Bezug auf die fiktiven Verkaufserlöse	10%	304 984,77

Projektkosten gesamt	
Summe Baukosten + Vermarktung + Finanzierung + Gewinn (Gesamtkosten)	**1 857 117,87**

Berechnung Residiuum			
Fiktiver Veräußerungserlös			3 049 847,67
Gesamtinvestitionskosten			1 857 117,87
Residuum am Ende der Projektentwicklungszeit inkl Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung			1 192 729,79
Abzinsung			
Finanzierungszinssatz	p.a.	4,00%	
Zeitraum	1 Jahr		
Abzinsungsfaktor		0,96	
Barwert des Residuums inkl Erwerbsnebenkosten			1 146 855,57
Erwerbsnebenkosten			
Rechtsanwalt für Vertragserrichtung Treuhandschaft		1,00%	
Grunderwerbsteuer		3,50%	
Eintragungsgebühr		1,10%	
Maklerkosten		3,60%	
Summer Erwerbsnebenkosten		9,20%	95 918,83
Residuum			1 050 936,74

2.4 Ergebnis

Der im Punkt 2.3 ermittelt Wert ist das Residuum, also der wirtschaftlich tragfähige Ankaufspreis auf Basis der angenommen Eingangsparameter. Dies entspricht dem Verkehrswert vor Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung. Gegenständlich ist eine solche vorzunehmen, da der Markt Dachgeschossausbauten aufgrund der gestiegenen Kosten und der schwierigen Finanzierungssituation abseits der Toplagen zurückhaltender sieht, als dies noch vor ein paar Jahren der Fall war. Die Objekte liegen zwar im an sich beliebten 9. Wiener Gemeindebezirk, was positiv auf die Nachfrage wirken lassen sollte, aber die Lage direkt am Gürtel wirkt sich sicherlich nachfragedämpfend aus. Dazu kommt, dass die Objekte

noch nicht fertiggestellt sind, was Risikoaufschläge bei den Fertigstellungskosten bedeutet. Auch in der Projektkalkulation ist zu berücksichtigen, dass niemand Gewährleistung für die vorhandene Konstruktion übernimmt. Dabei wirkt sich allerdings der Umstand, dass bislang mit dem Innenausbau noch nicht begonnen wurde, positiv aus, weil die Beurteilung der bereits errichten Konstruktion leichter ist, als wenn das Objekt mit unbekannter Ausbauqualität schon fortgeschrittener wäre. Dennoch ist mit einer – unter Umständen auch deutlich – längeren Verwertungsdauer zu rechnen.

Negativ wirkt sich auch die Regelung im Wohnungseigentumsvertrag aus, wonach die laufenden Bewirtschaftungskosten unabhängig von der Fertigstellung anfallen. Für die Dauer der Fertigstellung der Objekte sind daher diese Kosten als weitere Finanzierungskosten zu berücksichtigen.

Tragbarer Ankaufswert (Verkehrswert)			
Verkehrswert			**1 050 936,74**
Marktanpassung (eingeschränkter Interessentenkreis)		-5,00%	-52 546,84
Betriebskosten auf Projektdauer (1 Jahr)			-20 000,00
Verkehrswert nach Marktanpassung			978 389,90
Verkehrswert gerundet			**978 000,00**
Verkehrswert pro m² gewichtete Nutzfläche	386,06		**2 533,31**

3. Verkehrswert

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert 116/1405, 104/1405, 104/1405, 118/1405 Anteilen der Liegenschaft EZ 2014 KG 01002 Alsergrund verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 25, Einlagerungsraum 25 bzw Wohnung 26 Einlagerungsraum 26 bzw Wohnung 27, Einlagerungsraum 27 bzw Wohnung 28, Einlagerungsraum 28 (1090 Wien, Währinger Gürtel 10 Top 25 – 28) per 06.05.2025 geldlastenfrei und gerundet

EUR 978.000,00

Wien, am 28.08.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Dr Rudolf Hauswirth
LLM (UNSW) MAS MRICS
Sachverständiger für Immobilien

VI. Beilagen

Beilage 2.1.1 | Wohnungseigentumsvertrag vom 22.10.2019

Beilage 2.1.2 | Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 20.11.2019

Beilage 2.1.3 | Nutzwertgutachten vom 08.10.2019

Beilage 2.2.1 | Baubewilligung vom 23.2.2017

Beilage 2.2.2 | Einreichplan

Beilage 2.2.3 | Bescheid vom 8.11.2023

Beilage 2.2.4 | Auswechslungsplan

Beilage 3.2.1 | Protokoll der letzten WE Versammlung vom 11.03.2025

GrESt gem § 11 GrEStG und Eintragungsgebühr selbstber. am 24/10/19 zu Erf-Nr. 10-266745/19

Bemessungsgrundlage: € 0
Selbstberechnungsbetrag: € 0

Steuer gem § 13 GrEStG und Eintragungsgebühr werden abgeführt!

Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, FN 490216g
Teinfaltstraße 8/5.01, 1010 Wien

Währinger Gürtel 10
1090 Wien

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

geschlossen zwischen

1. **trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g**
   Martinstraße 10, 1180 Wien

2. **Mag. Christian Leikam, geb. 13.8.1975**
   SVNR 1200 130875
   Große Stadtgutgasse 17/5, 1020 Wien

als sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft

EZ 2014 GB 01002 Alsergrund
Währinger Gürtel 10, 1090 Wien

wie folgt:

I. Präambel

1. Die Vertragsparteien sind sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2014 GB 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus Grundstück Nr 1813 und Nr 1823, mit der Liegenschaftsadresse Währinger Gürtel 10, 1090 Wien.

2. Mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien die Begründung von Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002).

3. Bis zur Wohnungseigentumsbegründung sowie im Falle einer allfälligen nachträglich hervorgekommenen Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung gelten die im nachstehenden Wohnungseigentumsvertrag enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander. Der grundbücherlich nicht durchgeführte Wohnungseigentumsvertrag vom 13.6.2019 wird aufgehoben.

II. Festsetzung der Nutzwerte

1. Aufgrund des Nutzwertgutachtens von Professor Dipl.Ing. Dr. Techn. Gerhard Kraml vom 8.10.2019, GZ 133 N2 10/2019, werden die Nutzwerte für die Wohnungseigentumsobjekte gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 wie folgt berechnet und den Miteigentumsanteilen nach Berichtigung der bisherigen Miteigentumsanteile gemäß Spalte 2 auf die nunmehrigen Nutzwerte gemäß Spalte 5 wie folgt zugeordnet:

Spalte 1	**2**	**3**	**4**	**5**
Name	**BLNR, Anteile aktuell**	**Geschoß**	**Objekt**	**NW neu 1405**
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g	BLNR 19 1380/1409	UG	Wohnung 1 mit Garten und Terrasse, Einlagerungsraum 1	38
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		UG	Wohnung 2 mit Garten und Terrasse Einlagerungsraum 2	38
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		EG	Wohnung 3 mit Balkon, Einlagerungsraum 3	41
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		EG	Wohnung 4, Einlagerungsraum 4	27
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		EG	Wohnung 5 mit Balkon, Einlagerungsraum 5	42
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 6 mit Balkon, Einlagerungsraum 6	48
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g´		1.OG	Wohnung 7, Einlagerungsraum 7	29
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 8, Einlagerungsraum 8	27
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 9, Einlagerungsraum 9	29
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 10 mit Balkon, Einlagerungsraum 10	49
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 11 mit Balkon, Einlagerungsraum 11	49

trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 13, Einlagerungsraum 13	28
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 14, Einlagerungsraum 14	29
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 15 mit Balkon, Einlagerungsraum 15	51
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 16 mit Balkon, Einlagerungsraum 16	50
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 17, Einlagerungsraum 17	31
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 18, Einlagerungsraum 18	30
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 19, Einlagerungsraum 19	31
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 20 mit Balkon, Einlagerungsraum 20	52
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 21 mit Balkon, Einlagerungsraum 21	69
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 22, Einlagerungsraum 22	37
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 23, Einlagerungsraum 23	38
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 24 mit Balkon, Einlagerungsraum 24	71
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 25 mit Balkon und Terrasse, Einlagerungsraum 25	116
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 26 mit Terrasse, Einlagerungsraum 26	104
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 27 mit Terrasse, Einlagerungsraum 27	104
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 28 mit Balkon und Terrasse, Einlagerungsraum 28	118
Mag. Christian Leikam, geb. 13.8.1975	BLNR 20 29/1409	2.OG	Wohnung 12, Einlagerungsraum 12	29
Nutzwerte gesamt				**1405**

NW = Nutzwert

2. Die Vertragsparteien hatten vor Vertragsunterfertigung Kenntnis vom Inhalt des Nutzwertgutachtens. Sie stimmen diesem zu und verzichten auf eine Anfechtung.

III. Wohnungseigentumseinräumung

1. Aufgrund des Nutzwertgutachtens des Sachverständigen Professor Dipl.Ing. Dr. Techn. Gerhard Kraml vom 8.10.2019, GZ 133 N2 10/2019, werden die Nutzwerte für die Wohnungseigentumsobjekte neu berechnet, die Miteigentumsanteile gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages berichtigt, festgesetzt und geteilt. Eine allfällige tatsächliche, aliquote Übergabe und Übernahme der Anteile ist vor Unterfertigung dieses Vertrages unentgeltlich im Schenkungswege erfolgt.

2. Die Vertragsparteien räumen einander hinsichtlich der in Spalte 5 des Punktes II.1. angeführten und aufgegliederten Anteile an der Liegenschaft EZ 2014 GB 01002 Alsergrund unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche und alleinige Verfügung - sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) - an den in Spalte 4 des Punktes II.1. bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten ein.

3. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer nach dem Nutzwertgutachten von Professor Dipl.Ing. Dr. Techn. Gerhard Kraml vom 8.10.2019, GZ 133 N2 10/2019, dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

4. Die Vertragsteile vereinbaren schon jetzt, bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich am Ausmaß der betroffenen Wohnungseigentumseinheiten tatsächlich nichts ändert.

IV. Regelungen zum Wohnungseigentum

1. Umfang des Wohnungseigentums, Erhaltungspflichten

1.1. Jedes Wohnungseigentumsobjekt steht in der ausschließlichen Benutzung und Erhaltungspflicht des jeweiligen Wohnungseigentümers. Zum Wohnungseigentumsobjekt gehören insbesondere

1.1.1. die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten, der zugeordneten Kellerflächen samt Balkonen, Loggien, Terrassen (ausgenommen Geländern, die in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft

fallen) sowie die auf den Böden angebrachten Fußbodenbelege (Oberbelege), einschließlich allfälliger Aufbauten etc. Weiters Wand- und Deckenverputz, Tapeten sowie Fliesen;

1.1.2. Innen- und Außenfenster und Balkon- bzw Terrassentüren samt Verglasung, Beschlägen, sowie Fenster- bzw Türstöcken; weiters allfällige Jalousien, Markisen und Sonnensegel. Zu den Räumen gehörige Türen und Zargen, insbesondere auch die Wohnungseingangstüren. Die Wohnungseingangstüren, Balkon- bzw Terrassentüren und äußeren Fenster haben in einheitlicher Farbe und Form zu sein, um eine einheitliche Gestaltung der Liegenschaft sicherzustellen;

1.1.3. Zwischenwände, die entfernt oder versetzt werden können, sofern dies ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Hausteile, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit möglich ist;

1.1.4. die für das Wohnungseigentumsobjekt bestimmten Licht- und Sanitäranlagen; sowie Abflüsse; dies umfasst auch dazugehörige Zähler und Messeinrichtungen, sowie Ventil- und Regeleinheiten und Außengeräte allfälliger Klimaanlagen, sofern sich die Zähler nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe befinden;

1.1.5. generell Zubehör-Wohnungseigentum.

1.2. Unter die Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers fallen nicht die unter den Böden befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen sowie die tragenden Teile der Decken und Wände.

1.3. Die Kosten der Erhaltungsarbeiten nach diesem Vertragspunkt sind von dem Wohnungseigentümer des betroffenen Wohnungseigentumsobjekts zu tragen. Führt der Wohnungseigentümer erforderliche Erhaltungsarbeiten nicht binnen angemessener Frist durch, so werden diese Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme von der Eigentümergemeinschaft vorgenommen und nach dem tatsächlichen Aufwand dem jeweiligen Wohnungseigentümer vorgeschrieben.

2. Allgemeine Teile

2.1. Als allgemeine Teile der Liegenschaft, die der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft unterliegen, gelten insbesondere

2.1.1. die der allgemeinen Versorgung und Entsorgung dienenden bzw gemeinsam genutzten Zu- und Ableitungen, Leitungen für Strom, Gas, Wasser und Telefon, die Abfallstränge sowie die gemeinsam genutzten Leitungen für die Wärmeregelung auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bis zur letzten Trenn- oder Absperrmöglichkeit zum einzelnen Wohnungseigentumsobjekt sowie alle dazugehörigen Messeinrichtungen;

2.1.2. die Blitzschutzanlagen;

2.1.3. alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes samt Fassade;

2.1.4. technische Anlagen, soweit diese nicht einem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden können, samt den darin installierten Einrichtungen, der allgemeine Müllplatz, der Hausanschlusskasten für Stromversorgung;

2.1.5. die Dächer und insbesondere auch allfällige Überdachungen eine Müllplatzes einer allfälligen Fahrradabstellfläche, sowie die der Ableitung von Niederschlag- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen;

2.1.6. Stiegenhäuser und Gänge;

2.1.7. eine allfällige zentrale Wärmeversorgung;

2.1.8. Hofflächen (ausgenommen als Zubehör-Wohnungseigentum gewidmete Gartenflächen);

2.1.9. die Kellerflächen, sofern diese nicht den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör gewidmet sind;

2.1.10. alle Bestandteile, die nicht einzeln in Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet sind.

2.2. Die Eigentümer von Wohnungseigentumsobjekten haben für Zwecke der Wahrnehmung der Instandhaltungspflichten der Eigentümergemeinschaft die Begehung der Terrassen zu gestatten, dies insbesondere zur Instandhaltung des Daches und der Kamine. Der Zutritt zu Kellerabteilen ist vor allem zur Instandhaltung des Kanals und der Zu-, Ab- und Versorgungsleitungen der Liegenschaft zu gewährleisten. Versorgungsschächte sind zu diesem Zweck ebenfalls zugänglich zu machen. Die Zugänglichmachung hat gegen Voranmeldung, bei Gefahr in Verzug allerdings sofort zu erfolgen.

3. Verfügungsrechte; Nutzungsrechte

3.1. Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen die in § 16 WEG genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Darüber dürfen bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte, insbesondere zur Kategorieanhebung, Wohnungszusammenlegung oder -trennung, soweit gesetzlich zulässig, auch ohne Einholung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden, wenn die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind die Eigentümer überdies berechtigt, Jalousien, Markisen und Sonnensegel anzubringen. Die Eigentümer der Dachgeschoßwohnungen sind berechtigt, Sonnensegel anzubringen.

3.2. Sämtliche Baumaßnahmen dürfen nur durch befugte Gewerbetreibende durchgeführt werden, wobei alle öffentlichrechtlichen Vorschriften einzuhalten sind. Sollte für Maßnahmen nach dieser Bestimmung die Zustimmung der Eigentümer erforderlich sein, verpflichten sich diese, allfällige Erklärungen in der erforderlichen Form zu erteilen, wenn sichergestellt ist, dass bei der Umsetzung dieser Maßnahmen die Bestimmungen dieses Vertrages eingehalten werden und allfällige durch diese Maßnahmen notwendige Änderungen der Nutzwerte auf alleinige Kosten des Eigentümers, der diese Maßnahmen durchführt, auch grundbücherlich umgesetzt werden.

3.3. Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in als Wohnungen gewidmeten auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten. Weiters ist die Vermietung für kurzfristige Zeiträume, zB als Ferienwohnung (dies auch über Plattformen, zB Airbnb), zulässig. Der Betrieb von Bordellen ist unzulässig.

3.4. Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objekts gestatten die Wohnungseigentümer die Anbringung eines Schildes nach Maßgabe des bei der Verwaltung der Liegenschaft aufliegenden Musters im Hauseingangsbereich, sofern dieses das ortsübliche Ausmaß nicht überschreitet.

4. Aufwendungen

4.1. Alle gemäß § 32 Abs 1 WEG zu leistenden Akontozahlungen sind - sofern nichts Abweichendes vereinbart wird - jeweils am ersten Tag eines Kalendermonats fällig. Salden aus Abrechnungen sind mit der dem ausgewiesenen Datum der Abrechnung

Zweitfolgenden monatlichen Akontozahlung fällig; Guthaben aus Abrechnungen sind ebenfalls mit dieser Akontozahlung zu verrechnen.

4.2. Sämtliche Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte nehmen nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile an den laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Wartungs- und Betriebskosten teil.

4.3. Für einen allfälligen Personenaufzug wird ein abweichender Aufteilungsschlüssel vereinbart. Für diesen gelten nachstehende Regelungen:

4.3.1. Alle Eigentümer sind zur Nutzung des Personenaufzugs berechtigt. Es besteht kein Schlüssellift. Die laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Wartungs- und Betriebskosten werden nach folgendem Aufteilungsschlüssel geteilt: GG 5 %, EG 5 %, OG 1 10 %, OG 2 15 %, OG 3 20 %, OG 4 20 %, DG 25 %. Innerhalb jedes Stockwerks erfolgt die Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte zueinander.

4.3.2. Für die laufenden Kosten werden gemeinsam mit den monatlichen Betriebskosten und Beiträgen zur Rücklage gesonderte Akonti vorgeschrieben. Die Jahresabrechnung erfolgt gemeinsam mit der Jahresabrechnung der allgemeinen Betriebskosten.

4.3.3. Der Personenaufzug darf nicht zum Transport von Baumaterialien und schweren Gegenständen, insbesondere Möbeln, verwendet werden. Der Lift ist pfleglich zu behandeln. Mit Beschluss von zwei Drittel der Wohnungseigentumsobjekte kann eine Benutzungsordnung erlassen werden.

4.4. Der Heizungs- und Warmwasserverbrauch werden für jedes Wohnungseigentumsobjekt individuell abgerechnet. Der sonstige Wasserverbrauch wird nach Maßgabe der individuell zur Verfügung gestellten Subzähler abgerechnet. Jeder Eigentümer ist für die Erhaltung seiner Messeinrichtung verantwortlich.

5. Rücklage

5.1. Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen sind angemessene Rücklagen (§ 31 WEG) zu bilden. Für gesonderte Abrechnungs- und Abstimmungskreise sind eigene Rücklagen einzuheben.

5.2. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für allfällige Abrechnungs-

einheiten und obliegt dem bestellten Verwalter. Die Beiträge zur Rücklage richten sich nach dem Verhältnis der Nutzwerte (Miteigentumsanteile) zueinander.

6. *Verwaltung*

6.1. Zur Verwaltung der Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt, bestellt.

6.2. Der Verwalter hat Interessen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen und die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft - erforderlichenfalls auch gerichtlich - durchzusetzen sowie überhaupt die dem Verwalter zukommenden Aufgaben zu erfüllen (§ 20 WEG). Hingewiesen wird insbesondere auf die Verpflichtung des Verwalters, rückständige Zahlungen von Wohnungseigentümern nach vorheriger Mahnung binnen sechs Monaten ab Fälligkeit einzuklagen und für die bücherliche Anmerkung der Klage Sorge zu tragen (§ 20 Abs 5 WEG). Zahlungserleichterungen, insbesondere Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen, dürfen vom Verwalter vor Klagsführung und Anmerkung der Klage nicht gewährt werden.

6.3. Zum ersten Verwalter der Liegenschaft wird Imovis Immobilienmanagement GmbH, Martinstraße 10, 1180 Wien, für eine Mindestdauer von drei Jahren ab Übergabe des ersten Wohnungseigentumsobjekts bestellt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, dem Verwalter eine schriftliche Verwaltungsvollmacht zu erteilen.

V. Vollmacht

1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, FN 490216g, einseitig unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages sowie aller in diesem Zusammenhang vorzunehmenden tatsächlichen und rechtlichen Handlungen und ermächtigen ihn, diese Vollmacht im Falle seiner eigenen Verhinderung zu substituieren.

2. Die Vertragsparteien erlegen diesen Originalvertrag und alle für dessen vereinbarungsgemäße grundbücherliche Durchführung notwendigen Urkunden bei Vertragsunterzeichnung bei Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, FN 490216g.

3. Weiters bevollmächtigen die Vertragsparteien einseitig unwiderruflich Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, FN 490216g, Nachträge zu

diesem Wohnungseigentumsvertrag zu errichten und die Aufsandungserklärungen abzugeben und zu ergänzen, soweit diese Nachträge und Erklärungen zum Zwecke der vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich sein sollten und diese Vollmacht im Falle seiner eigenen Verhinderung zu substituieren.

VI. Aufsandungserklärung

1. trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975 g
2. Mag. Christian Leikam, geb. 13.8.1975

erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Wohnungseigentumsvertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 2014 GB 01002 Alsergrund nachstehende Eintragungen vorgenommen werden:

1. Die Ersichtlichmachung von „Wohnungseigentum" im Gutsbestandsblatt gemäß § 5 Abs 3 WEG 2002.

2. Die Einverleibung des Eigentums bzw berichtigten Eigentums, Zusammenziehung, Teilung und Einverleibung von Wohnungseigentum und Zubehör-Wohnungseigentum gemäß nachstehender Tabelle:

Spalte 1	**2**	**3**	**4**	**5**
Name	**BLNR, Anteile aktuell**	**Geschoß**	**Objekt**	**NW neu 1405**
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g	BLNR 19 1380/1409	UG	Wohnung 1 mit Garten und Terrasse, Einlagerungsraum 1	38
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		UG	Wohnung 2 mit Garten und Terrasse Einlagerungsraum 2	38
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		EG	Wohnung 3 mit Balkon, Einlagerungsraum 3	41
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		EG	Wohnung 4, Einlagerungsraum 4	27
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		EG	Wohnung 5 mit Balkon, Einlagerungsraum 5	42
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 6 mit Balkon, Einlagerungsraum 6	48
trivium GmbH & Co Ertragswerte		1.OG	Wohnung 7, Einlagerungsraum 7	29

33 KG, FN 420975g				
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 8, Einlagerungsraum 8	27
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 9, Einlagerungsraum 9	29
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 10 mit Balkon, Einlagerungsraum 10	49
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 11 mit Balkon, Einlagerungsraum 11	49
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 13, Einlagerungsraum 13	28
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 14, Einlagerungsraum 14	29
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 15 mit Balkon, Einlagerungsraum 15	51
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 16 mit Balkon, Einlagerungsraum 16	50
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 17, Einlagerungsraum 17	31
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 18, Einlagerungsraum 18	30
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 19, Einlagerungsraum 19	31
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 20 mit Balkon, Einlagerungsraum 20	52
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 21 mit Balkon, Einlagerungsraum 21	69
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 22, Einlagerungsraum 22	37
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 23, Einlagerungsraum 23	38
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 24 mit Balkon, Einlagerungsraum 24	71
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 25 mit Balkon und Terrasse, Einlagerungsraum 25	116
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 26 mit Terrasse, Einlagerungsraum 26	104
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 27 mit Terrasse, Einlagerungsraum 27	104

trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 28 mit Balkon und Terrasse, Einlagerungsraum 28	118
Mag. Christian Leikam, geb. 13.8.1975	BLNR 20 29/1409	2.OG	Wohnung 12, Einlagerungsraum 12	29
Nutzwerte gesamt				**1405**

3. Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Punkt IV. dieses Wohnungseigentumsvertrages gemäß § 32 WEG.

VII. Sonstiges

1. Die Tragung der Kosten, Gebühren, Abgaben und Steuern für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages, insbesondere die Grunderwerbsteuer, die Gerichts- und Eintragungsgebühren, sowie die Notariatskosten unterliegt einer gesonderten Vereinbarung.

2. Sämtliche Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag sind bei sonstiger Schadenersatzpflicht gesamthaft auf Erben und sonstige Rechtsnachfolger zu übertragen. Eine teilweise Übertragung von Rechten und Pflichten ist unzulässig.

3. Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet. Die Vertragsparteien beauftragen Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, diese Ausfertigung nach grundbücherlicher Einverleibung des Wohnungseigentums an die Hausverwaltung auszufolgen. Jede Vertragspartei erhält eine einfache oder auf Wunsch und auf ihre Kosten eine beglaubigte Kopie.

Wien, am 22.10.2019

trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG
FN 420975 g
trivium projektentwicklungs GmbH
FN 322134b

Dr. Joachim Schallaböck
geb 29.3.1975 für
Mag. Christian Leikam
geb 13.8.1975

ÖFFENTLICHER NOTAR
MAG. WERNER POINDL
WIEN - INNERE STADT

nhp

Gebühr in Höhe von Euro 14,30 entrichtet.
Notare Huppmann, Poindl, Pfaffenberger, Nierlich, Wien I.

B.R.Zl.: 2411/2019, 2414/2019 / mpr

Zu BRZ 2411/2019 vom zweiundzwanzigsten Oktober zweitausendneunzehn:----------

Die Echtheit der Firmazeichnung der trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 420975 g, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, durch die trivium projektentwicklungs GmbH mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 322134b, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, als unbeschränkt haftende Gesellschafterin, diese durch die Herren Walter GARTLGRUBER, geboren am 17.07.1972 (siebzehnten Juli neunzehnhundertzweiundsiebzig), und Eric SAMUILOFF, geboren am 24.09.1963 (vierundzwanzigsten September neunzehnhundertdreiundsechzig), beide als Geschäftsführer, wird bestätigt. ----------

Aufgrund der heute im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich, dass ----------

a) trivium projektentwicklungs GmbH als unbeschränkt haftende Gesellschafterin am heutigen Tage berechtigt ist, die unter der Firmenbuchnummer FN 420975 g eingetragene trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG selbständig zu vertreten, und ----------

b) Herr Walter GARTLGRUBER als Geschäftsführer, und Herr Eric SAMUILOFF als Geschäftsführer am heutigen Tage berechtigt sind, die unter der Firmenbuchnummer FN 322134b eingetragene trivium projektentwicklungs GmbH gemeinsam zu vertreten. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.

Zu BRZ 2414/2019 vom zweiundzwanzigsten Oktober zweitausendneunzehn:---------

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Joachim SCHALLABÖCK, geboren am 29.03.1975 (neunundzwanzigsten März neunzehnhundertfünfundsiebzig), 1010 Wien, Teinfaltstraße 8/5.01, wird bestätigt. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.

Wien, am zweiundzwanzigsten Oktober zweitausendneunzehn. ----------

MAG. WERNER POINDL ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien-Innere Stadt REPUBLIK ÖSTERREICH

MAG. WERNER POINDL ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien-Innere Stadt REPUBLIK ÖSTERREICH

Mag. KATHARINA HAMMERER
SUBSTITUTIN
DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
Mag. WERNER POINDL
WIEN - INNERE STADT

BG 028 TZ 4196/2019



Datum/Zeit	2024-12-03T10:43:26+01:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Beilage 2.1.2

Währinger Gürtel 10
1090 Wien

NACHTRAG
zum Wohnungseigentumsvertrag vom 22.10.2019

geschlossen zwischen

1. **trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g**
   Martinstraße 10, 1180 Wien

2. **Mag. Christian Leikam, geb. 13.8.1975**
   SVNR 1200 130875
   Große Stadtgutgasse 17/5, 1020 Wien

als sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft

EZ 2014 GB 01002 Alsergrund
Währinger Gürtel 10, 1090 Wien

wie folgt:

Die Tabellen des Punktes II.1. und der Aufsandungserklärung werden im Hinblick auf die Objektbezeichnung des Nutzwertgutachtens geändert, sowie die Aufsandungserklärung um ein Begehren ergänzt, sodass die Bestimmungen nunmehr lauten:

Punkt II.1.

Spalte 1	2	3	4	5
Name	**BLNR, Anteile aktuell**	**Geschoß**	**Objekt**	**NW neu 1405**
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g	BLNR 19 1380/1409	UG	Wohnung 1, Einlagerungsraum 1	38
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		UG	Wohnung 2, Einlagerungsraum 2	38
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		EG	Wohnung 3, Einlagerungsraum 3	41

trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		EG	Wohnung 4, Einlagerungsraum 4	27
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		EG	Wohnung 5, Einlagerungsraum 5	42
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 6, Einlagerungsraum 6	48
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 7, Einlagerungsraum 7	29
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 8, Einlagerungsraum 8	27
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 9, Einlagerungsraum 9	29
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 10, Einlagerungsraum 10	49
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 11, Einlagerungsraum 11	49
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 13, Einlagerungsraum 13	28
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 14, Einlagerungsraum 14	29
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 15, Einlagerungsraum 15	51
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 16, Einlagerungsraum 16	50
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 17, Einlagerungsraum 17	31
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 18, Einlagerungsraum 18	30
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 19, Einlagerungsraum 19	31
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 20, Einlagerungsraum 20	52
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 21, Einlagerungsraum 21	69
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 22, Einlagerungsraum 22	37
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 23, Einlagerungsraum 23	38
trivium GmbH & Co Ertragswerte		4.OG	Wohnung 24, Einlagerungsraum 24	71

33 KG, FN 420975g				
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 25, Einlagerungsraum 25	116
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 26, Einlagerungsraum 26	104
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 27, Einlagerungsraum 27	104
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 28, Einlagerungsraum 28	118
Mag. Christian Leikam, geb. 13.8.1975	BLNR 20 29/1409	2.OG	Wohnung 12, Einlagerungsraum 12	29
Nutzwerte gesamt				**1405**

NW = Nutzwert

Punkt VI. (Aufsandungserklärung):

Spalte 1	**2**	**3**	**4**	**5**
Name	**BLNR, Anteile aktuell**	**Geschoß**	**Objekt**	**NW neu 1405**
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g	BLNR 19 1380/1409	UG	Wohnung 1, Einlagerungsraum 1	38
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		UG	Wohnung 2, Einlagerungsraum 2	38
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		EG	Wohnung 3, Einlagerungsraum 3	41
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		EG	Wohnung 4, Einlagerungsraum 4	27
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		EG	Wohnung 5, Einlagerungsraum 5	42
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 6, Einlagerungsraum 6	48
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 7, Einlagerungsraum 7	29
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 8, Einlagerungsraum 8	27
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 9, Einlagerungsraum 9	29
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1.OG	Wohnung 10, Einlagerungsraum 10	49

trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 11, Einlagerungsraum 11	49
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 13, Einlagerungsraum 13	28
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 14, Einlagerungsraum 14	29
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		2.OG	Wohnung 15, Einlagerungsraum 15	51
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 16, Einlagerungsraum 16	50
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 17, Einlagerungsraum 17	31
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 18, Einlagerungsraum 18	30
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 19, Einlagerungsraum 19	31
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		3.OG	Wohnung 20, Einlagerungsraum 20	52
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 21, Einlagerungsraum 21	69
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 22, Einlagerungsraum 22	37
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 23, Einlagerungsraum 23	38
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		4.OG	Wohnung 24, Einlagerungsraum 24	71
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 25, Einlagerungsraum 25	116
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 26, Einlagerungsraum 26	104
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 27, Einlagerungsraum 27	104
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975g		1./2. DG	Wohnung 28, Einlagerungsraum 28	118
Mag. Christian Leikam, geb. 13.8.1975	BLNR 20 29/1409	2.OG	Wohnung 12, Einlagerungsraum 12	29
Nutzwerte gesamt				**1405**

Darüber hinaus als neues Antragsbegehren:

4. Die Einverleibung der Löschung der Eintragung CLNR 8m

Wien, am 20/11/19

29/3/75

Dr. Joachim Schallaböck, geb 29.3.1975
für
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG, FN 420975 g
Mag. Christian Leikam, geb 13.8.1975

Wien, am
29/11/19

für Zacherl Schallaböck Proksch
Hauser Kraft Rechtsanwälte
GmbH

LESESAAL

BG 028 TZ 4196/2019

ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. KLEMENS HUPPMANN
WIEN - INNERE STADT

nhp

Gebühr in Höhe von Euro 14,30 entrichtet.
Notare Huppmann, Poindl, Pfaffenberger, Nierlich, Wien I.

B.R.Zl.: 4526/2019 / mpr

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Joachim SCHALLABÖCK, geboren am 29.03.1975 (neunundzwanzigsten März neunzehnhundertfünfundsiebzig), 1010 Wien, Teinfaltstraße 8/5.01, wird bestätigt. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. ----------

Wien, am zwanzigsten November zweitausendneunzehn. ----------

Dr. KLEMENS HUPPMANN ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien-Innere Stadt, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

Mag. MARION A. PUHR
SUBSTITUTIN
DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
Dr. KLEMENS HUPPMANN
WIEN - INNERE STADT

Dr. KLEMENS HUPPMANN ÖFFENTLICHER NOTAR Wien-Innere Stadt, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

LEERSEITE

ÖFFENTLICHER NOTAR
MAG. WERNER POINDL
WIEN – INNERE STADT

nhp

Gebühr in Höhe von Euro 14,30 entrichtet.
Notare Huppmann, Poindl, Pfaffenberger, Nierlich, Wien 1.

B.R.Zl.: 2782/2019 / kg

Die Echtheit der Firmazeichnung der Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 490216 g, und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Teinfaltstraße 8/5, durch Herrn Doktor Joachim SCHALLABÖCK, geboren am 29.03.1975 (neunundzwanzigsten März neunzehnhundertfünfundsiebzig), als Geschäftsführer, wird bestätigt. ----------

Aufgrund der heute im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich, dass Herr Doktor Joachim SCHALLABÖCK als Geschäftsführer am heutigen Tage berechtigt ist, die unter der Firmenbuchnummer FN 490216 g eingetragene Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH selbständig zu vertreten. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. ----------

Wien, am siebenundzwanzigsten November zweitausendneunzehn. ----------

MAG. WERNER POINDL ÖFFENTLICHER NOTAR Wien-Innere Stadt, Wien 5 REPUBLIK ÖSTERREICH

Mag. KATHARINA HAMMERER
SUBSTITUTIN
DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
Mag. WERNER POINDL
WIEN - INNERE STADT

MAG. WERNER POINDL ÖFFENTLICHER NOTAR Wien-Innere Stadt, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH



Datum/Zeit	2023-07-20T15:36:07+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
FAX: 219 73 01

GZ: 133 N2 10/2019

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG und NUTZWERT-GUTACHTEN

für die Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft
Währinger Gürtel 10, 1090 Wien

EZ: 2014 Gst-Nr.: 1813, 1823 KG: 01002 Alsergrund

Auftraggeber/Grundeigentümer:

Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG
Martinstraße 10
1180 Wien

Wien, am 08.10.2019

Gesamtseitenanzahl: 36



SB: DI Mehmet TOPAL-GÖKCELI
Tel.: 0699 1249 1878

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines und Grundlagen
2. Begriffe und Auszüge
   aus WEG (in gültiger Fassung) und WNR 2015
3. Nutzflächenaufstellung
4. Gutachten
   Wohnungseigentumstaugliche Objekte
5. Bewertung
6. Ermittlung der Nutzwerte
7. Zusammenfassung der Nutzwerte und -Anteile
8. Beilagen
   - 8.1. Plankopien (auszugsweise) der bewilligten Einreichpläne Arch. DI Regina Miksche vom 26.07.2016 und Baubescheid MA37/137803-2016-1 vom 23.02.2017
   - 8.2. Grundbuchauszug

BG 028 TZ 4196/2019

1. ALLGEMEINES UND GRUNDLAGEN

Für das auf der Liegenschaft Währinger Gürtel 10 im 9. Wiener Gemeindebezirk, Gst-Nr. 1813 u. 1823, EZ: 2014, KG: 01002 Alsergrund, befindliche Gebäude wurden der Zubau von 2 Hauptgeschoßen, Dachgeschoß- und Aufzugschachtzubau sowie bauliche Herstellungen und Änderungen mit dem Bescheid MA37/137803-2016-1 vom 23.02.2017 bewilligt, der Bescheid erhielt am 06.04.2017 Rechtskraft.

Grundlage sind die Pläne Arch. DI Regina Miksche vom 26.07.2016.

Das vorliegende Gutachten wird auf Grundlage der oben genannten Pläne erstellt.

Bei den Wohnungen, wo die Summation der Flächen der einzelnen Räume aus den bewilligten Plänen nicht genau mit der dort angegebenen Gesamtfläche der Wohnung übereinstimmt, wird die Summation der einzelnen Räume als Grundlage verwendet.

Die Ermittlung der Nutzwerte für die wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der o.g. Liegenschaft erfolgt entsprechend WEG 2002 (in gültiger Fassung) und Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl. I 100/2014).
Die hier angegebenen Abstriche und Zuschläge betreffen nur diese Liegenschaft, die nicht zutreffenden werden nicht angeführt.
.

Grundlagen für dieses Gutachten sind:

1) Einreichpläne von Arch. DI Regina Miksche vom 26.07.2016
2) Baubescheid MA37/137803-2016-1 vom 23.02.2017
3) Grundbuchauszug vom 20.05.2019
4) Literatur
5) Erfahrungswerte bei Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002 und WRN 2006

BG 028 TZ 4196/2019

2. BEGRIFFE UND AUSZÜGE

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.
Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage.

Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Einlagerungs- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

BG 028 TZ 4196/2019

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des §2 Abs.3 WEG sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen.

Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und **aus Zuschlägen** oder **Abstrichen** für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen **Zweckbestimmung**, **Stockwerkslage**, **Lage innerhalb eines Stockwerks** oder dessen **Ausstattung mit offenen Balkonen**, **Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3. WEG**

BG 028 TZ 4196/2019

3. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF	Einlag.raum	Garten	Balkon	Terrasse/n
				[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
1	UG	1	Wohnung	34,94	2,44	75,09		16,50
2	UG	2	Wohnung	33,55	2,34	75,59		19,53
3	EG	3	Wohnung	48,06	2,34		5,22	
4	EG	4	Wohnung	35,77	2,34			
5	EG	5	Wohnung	49,99	2,34		6,64	
6	1. OG	6	Wohnung	48,06	2,34		5,21	
7	1. OG	7	Wohnung	31,86	2,34			
8	1. OG	8	Wohnung	30,27	2,34			
9	1. OG	9	Wohnung	31,70	2,34			
10	1. OG	10	Wohnung	48,60	2,34		6,57	
11	2. OG	11	Wohnung	49,31	2,34		5,30	
12	2. OG	12	Wohnung	32,09	2,34			
13	2. OG	13	Wohnung	30,96	2,34			
14	2. OG	14	Wohnung	32,31	2,87			
15	2. OG	15	Wohnung	50,00	2,49		6,66	
16	3. OG	16	Wohnung	49,29	2,44		5,30	
17	3. OG	17	Wohnung	32,09	2,44			
18	3. OG	18	Wohnung	30,96	2,44			
19	3. OG	19	Wohnung	32,31	2,44			
20	3. OG	20	Wohnung	49,99	2,41		6,66	
21	4. OG	21	Wohnung	64,77	2,34		5,50	
22	4. OG	22	Wohnung	36,29	2,34			
23	4. OG	23	Wohnung	36,79	2,34			
24	4. OG	24	Wohnung	66,30	2,34		6,59	
25	1./2. DG	25	Wohnung	91,75	2,34		5,31	22,48
26	1./2. DG	26	Wohnung	86,47	2,34			13,99
27	1./2. DG	27	Wohnung	86,15	2,34			14,52
28	1./2. DG	28	Wohnung	93,20	2,26		6,66	22,50
			Summen	1343,83	66,69	150,68	71,62	109,52

BG 028 TZ 4196/2019

TOP 1	Wohnung	
UG	Bad/WC	8,46 m²
	Zimmer	10,43 m²
	Wohnküche	16,05 m²
	Gesamt:	**34,94 m²**
	Terrasse	16,50 m²
	Garten	75,09 m²
	Einlagerungsraum 1	2,44 m²

TOP 2	Wohnung	
UG	Vorraum	1,75 m²
	Bad/WC	5,18 m²
	Zimmer	10,65 m²
	Wohnküche	15,97 m²
	Gesamt:	**33,55 m²**
UG	Terrasse	19,53 m²
	Garten	75,59 m²
	Einlagerungsraum 2	2,34 m²

TOP 3	Wohnung	
EG	Vorraum	4,09 m²
	Bad/WC	6,64 m²
	Wohnküche	17,89 m²
	Zimmer	19,44 m²
	Gesamt:	**48,06 m²**
	Balkon	5,22 m²
UG	Einlagerungsraum 3	2,34 m²

TOP 4	Wohnung	
EG	Vorraum	3,83 m²
	Bad/WC	5,00 m²
	Wohnküche	26,94 m²
	Gesamt:	**35,77 m²**
UG	Einlagerungsraum 4	2,34 m²

TOP 5	Wohnung	
EG	Vorraum	5,99 m²
	Bad/WC	6,62 m²
	Wohnküche	17,90 m²
	Zimmer	19,48 m²
	Gesamt:	**49,99 m²**
	Balkon	6,64 m²
UG	Einlagerungsraum 5	2,34 m²

TOP 6	Wohnung	
1. OG	Vorraum	4,11 m²
	Bad/WC	6,62 m²
	Wohnküche	17,89 m²
	Zimmer	19,44 m²
	Gesamt:	**48,06 m²**
	Balkon	5,21 m²
UG	Einlagerungsraum 6	2,34 m²

TOP 7	Wohnung	
1. OG	Vorraum	4,66 m²
	Bad/WC	4,90 m²
	Wohnküche	22,30 m²
	Gesamt:	**31,86 m²**
UG	Einlagerungsraum 7	2,34 m²

TOP 8	Wohnung	
1. OG	Vorraum	4,06 m²
	Bad/WC	3,91 m²
	Wohnküche	22,30 m²
	Gesamt:	**30,27 m²**
UG	Einlagerungsraum 8	2,34 m²

TOP 9	Wohnung	
1. OG	Vorraum	4,27 m²
	Bad/WC	5,07 m²
	Wohnküche	22,36 m²
	Gesamt:	**31,70 m²**
UG	Einlagerungsraum 9	2,34 m²

TOP 10	Wohnung	
1. OG	Vorraum	4,06 m²
	Bad/WC	6,62 m²
	Wohnküche	17,90 m²
	Zimmer	20,02 m²
	Gesamt:	**48,60 m²**
	Balkon	6,57 m²
UG	Einlagerungsraum 10	2,34 m²

BG 028 TZ 4196/2019

TOP 11	Wohnung	
2. OG	Vorraum	4,38 m²
	Bad/WC	6,62 m²
	Wohnküche	18,33 m²
	Zimmer	19,98 m²
	Gesamt:	**49,31 m²**
	Balkon	5,30 m²
UG	Einlagerungsraum 11	2,34 m²

TOP 12	Wohnung	
2. OG	Vorraum	3,86 m²
	Bad/WC	5,31 m²
	Wohnküche	22,92 m²
	Gesamt:	**32,09 m²**
UG	Einlagerungsraum 12	2,34 m²

TOP 13	Wohnung	
2. OG	Vorraum	4,21 m²
	Bad/WC	3,83 m²
	Wohnküche	22,92 m²
	Gesamt:	**30,96 m²**
UG	Einlagerungsraum 13	2,34 m²

TOP 14	Wohnung	
2. OG	Vorraum	4,21 m²
	Bad/WC	5,13 m²
	Wohnküche	22,97 m²
	Gesamt:	**32,31 m²**
UG	Einlagerungsraum 14	2,87 m²

TOP 15	Wohnung	
2. OG	Vorraum	4,38 m²
	Bad/WC	6,62 m²
	Wohnküche	18,43 m²
	Zimmer	20,57 m²
	Gesamt:	**50,00 m²**
	Balkon	6,66 m²
UG	Einlagerungsraum 15	2,49 m²

TOP 16	Wohnung	
3. OG	Vorraum	4,38 m²
	Bad/WC	6,62 m²
	Wohnküche	18,32 m²
	Zimmer	19,97 m²
	Gesamt:	**49,29 m²**
	Balkon	5,30 m²
UG	Einlagerungsraum 16	2,44 m²

TOP 17	Wohnung	
3. OG	Vorraum	3,86 m²
	Bad/WC	5,31 m²
	Wohnküche	22,92 m²
	Gesamt:	**32,09 m²**
UG	Einlagerungsraum 17	2,44 m²

TOP 18	Wohnung	
3. OG	Vorraum	3,86 m²
	Bad/WC	4,18 m²
	Wohnküche	22,92 m²
	Gesamt:	**30,96 m²**
UG	Einlagerungsraum 18	2,44 m²

TOP 19	Wohnung	
3. OG	Vorraum	4,21 m²
	Bad/WC	5,13 m²
	Wohnküche	22,97 m²
	Gesamt:	**32,31 m²**
UG	Einlagerungsraum 19	2,44 m²

TOP 20	Wohnung	
3. OG	Vorraum	4,38 m²
	Bad/WC	6,62 m²
	Wohnküche	18,42 m²
	Zimmer	20,57 m²
	Gesamt:	**49,99 m²**
	Balkon	6,66 m²
UG	Einlagerungsraum 20	2,41 m²

BG 028 TZ 4196/2019

TOP 21	Wohnung	
4. OG	Vorraum	5,41 m²
	WC	1,96 m²
	Bad	4,94 m²
	Wohnküche	20,67 m²
	Zimmer	14,03 m²
	Zimmer	17,76 m²
	Gesamt:	**64,77 m²**
	Balkon	5,50 m²
UG	Einlagerungsraum 21	2,34 m²

TOP 22	Wohnung	
4. OG	Vorraum	6,35 m²
	Bad	5,38 m²
	WC	1,80 m²
	Wohnküche	22,76 m²
	Gesamt:	**36,29 m²**
UG	Einlagerungsraum 22	2,34 m²

TOP 23	Wohnung	
4. OG	Vorraum	6,71 m²
	Bad	5,38 m²
	WC	1,80 m²
	Wohnküche	22,90 m²
	Gesamt:	**36,79 m²**
UG	Einlagerungsraum 23	2,34 m²

TOP 24	Wohnung	
4. OG	Vorraum	6,91 m²
	WC	1,96 m²
	Bad	4,95 m²
	Wohnküche	20,72 m²
	Zimmer	17,76 m²
	Zimmer	14,00 m²
	Gesamt:	**66,30 m²**
	Balkon	6,59 m²
UG	Einlagerungsraum 24	2,34 m²

TOP 25	Wohnung	
1. DG	Vorraum	17,69 m²
	Zimmer	13,05 m²
	WC	1,88 m²
	Bad	5,31 m²
	Zimmer	22,45 m²
2. DG	Wohnküche	31,37 m²
	Gesamt:	**91,75 m²**
	Balkon	5,31 m²
	Terrasse 1	13,06 m²
	Terrasse 2	9,42 m²
	Terrassen gesamt:	**22,48 m²**
UG	Einlagerungsraum 25	2,34 m²

TOP 26	Wohnung	
1. DG	Vorraum	6,97 m²
	WC	1,88 m²
	Bad	5,90 m²
	Garderobe	6,66 m²
	Zimmer	13,37 m²
	Zimmer	10,49 m²
2. DG	Zimmer	18,46 m²
	Wohnküche	22,74 m²
	Gesamt:	**86,47 m²**
	Terrasse	13,99 m²
UG	Einlagerungsraum 26	2,34 m²

TOP 27	Wohnung	
1. DG	Vorraum	7,04 m²
	WC	1,90 m²
	Bad	5,89 m²
	Garderobe	6,62 m²
	Zimmer	13,34 m²
	Zimmer	10,50 m²
2. DG	Zimmer	18,13 m²
	Wohnküche	22,73 m²
	Gesamt:	**86,15 m²**
	Terrasse	14,52 m²
UG	Einlagerungsraum 27	2,34 m²

TOP 28	Wohnung	
1. DG	Vorraum	19,10 m²
	Zimmer	13,05 m²
	WC	1,88 m²
	Bad	5,31 m²
	Zimmer	22,49 m²
2. DG	Wohnküche	31,37 m²
	Gesamt:	**93,20 m²**
	Balkon	6,66 m²
	Terrasse 1	13,07 m²
	Terrasse 2	9,43 m²
	Terrassen gesamt:	**22,50 m²**
UG	Einlagerungsraum 28	2,26 m²

BG 028 TZ 4196/2019

PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
TEL. 216 39 17, FAX: 219 73 01

4. GUTACHTEN

zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte
gemäß § 6 Abs. 1 z 2 WEG 2002 (in gültiger Fassung) und
Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl. I Nr. 100/2014)
für die Liegenschaft in

Währinger Gürtel 10, 1090 Wien

EZ: 2014 Gst-Nr.: 1813 u. 1823 KG: 01002 Alsergrund

Gemäß § 6 Abs. 1 z. 2 WEG 2002
befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

28 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Diese sind:

Wohnungseigentumstaugliches Objekt	Anzahl
Wohnung	28

Alle diese Einheiten wurden bewertet.

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die behördlich bewilligten Einreichpläne von Arch. DI Regina Miksche vom 26.07.2016.

Wien, am 08.10.2019

5. **BEWERTUNG §8 WEG 2002** (inkl. Wohnrechtsnovelle 2015)

Für die Bewertung im Nutzwertgutachten ist als Vergleichswohnung Top 22 im 4.OG mit einem Regelnutzwert von 1,0 festgelegt.

SELBSTÄNDIGE EINHEITEN

5.1. WOHNUNGEN

5.1.1. WOHNUNGSBEZOGENE ZUSCHLÄGE / ABSTRICHE

- **Stockwerk**

A1	Abstrich Wohngeschoß unter Niveau	- 20 %
A2	Abstrich Erdgeschoß (direkt an Straße)	- 10 %

Zuschlag neu errichtete Wohnung in Terrassengeschoß ähnlicher Lage

Z1	Tops 25, 28	+ 18 %
Z2	Tops 26, 27	+ 15 %

- **Lage innerhalb des Stockwerks**

	Abstrich Straßenlage verkehrsreich		
A3	EG	- ausschließlich Straßenlage	- 15 %
A4	EG	- teilweise Straßenlage	- 10 %
A5	1./2.OG	- ausschließlich Straßenlage	- 10 %
A6	1./2.OG	- teilweise Straßenlage	- 5 %
A7	3.OG	- ausschließlich Straßenlage	- 5 %
A8	3.OG	- teilweise Straßenlage	- 3 %

A9	Abstrich Lage unter Flachdach o. Terrasse	- 2 %

- **Ausstattung**

Z3	anschließend zugeordneter Garten	+ 5 %

- **Ausstattungsunterschiede** (zur Vergleichswohnung)

A10	Abstrich Bad und WC in einem Raum	- 2,5 %
A11	Abstrich wg. schlechter Belichtung	- 5 %
A12	Abstrich wg. fehlendem Vorraum	- 2,5 %
Z4	Zuschlag bessere Grundrisslösung	+ 3 %

BG 028 TZ 4196/2019

5.1.2. NW für BALKONE UND TERRASSEN (§8 Abs.2)

Balkone und Terrassen:		
bis ½ der WNF	25 %	WNW
½ bis 1/1 der WNF	20 %	WNW

5.1.3. NW für anschließende Gartenfläche

Gartenfläche	0,10 RNW

5.2. ZUBEHÖR

Kellerabteil (Einlagerungsraum)	
Lattenrost	0,15 RNW

BG 028 TZ 4196/2019

6. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE

BEWERTETE FLÄCHEN

28	WOHNUNGEN	1.343,83 m²
28	EINLAGERUNGSRÄUME	66,69 m²
2	GÄRTEN	150,68 m²
12	BALKONE	71,62 m²
8	TERRASSEN	109,52 m²
		1.742,34 m²

NICHT BEWERTETE FLÄCHEN/ALLGEMEINTEILE

UG	Gang	12,85 m²
	Gang 2	3,88 m²
	Gang 3	28,55 m²
	Podest	1,90 m²
	E-Vert.	3,14 m²
	Heizraum	6,33 m²
	WC-Schacht	1,05 m²
	Zugang	2,93 m²
EG	Gang	32,19 m²
	Podest	3,79 m²
	Fahrrad / Ki-Wa	10,26 m²
	Müllraum	27,53 m²
	WC-Schacht	1,00 m²
1.OG	Gang	12,73 m²
	Podest	3,76 m²
	WC-Schacht	1,01 m²
2.OG	Gang	13,43 m²
	Podest	3,69 m²
	WC-Schacht	0,87 m²
3.OG	Gang	13,70 m²
	Podest	3,67 m²
	WC-Schacht	0,88 m²
4.OG	Gang	13,78 m²
	Podest	3,89 m²
	Versorgung	1,21 m²
1.DG	Gang	14,22 m²
	WC-Schacht	0,77 m²
		223,01 m²

sowie Stiegenhaus

BG 028 TZ 4196/2019

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m²]	Regel-nutzwert	Zuschläge Abstriche	Nutzwert pro m²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Gesamt-nutzwert
1	UG	**1**	Wohnung	34,94	1,0	A1, A10, A11, A12, Z3	0,75	26,205	26	
			Garten	75,09	0,1		0,1	7,509	8	
			Terrasse	16,50		25%	0,1875	3,09375	3	
			Einlagerungsraum 1	2,44	0,15		0,15	0,366	1	38
2	UG	**2**	Wohnung	33,55	1,0	A1, A10, A11, Z3	0,775	26,00125	26	
			Garten	75,59	0,1		0,1	7,559	8	
			Terrasse	19,53		20%	0,155	3,02715	3	
			Einlagerungsraum 2	2,34	0,15		0,15	0,351	1	38
3	EG	**3**	Wohnung	48,06	1,0	A2, A4, A10, Z4	0,805	38,6883	39	
			Balkon	5,22		25%	0,20125	1,050525	1	
			Einlagerungsraum 3	2,34	0,15		0,15	0,351	1	41
4	EG	**4**	Wohnung	35,77	1,0	A2, A3, A10	0,725	25,93325	26	
			Einlagerungsraum 4	2,34	0,15		0,15	0,351	1	27
5	EG	**5**	Wohnung	49,99	1,0	A2, A4, A10, Z4	0,805	40,24195	40	
			Balkon	6,64		25%	0,20125	1,3363	1	
			Einlagerungsraum 5	2,34	0,15		0,15	0,351	1	42
6	1. OG	**6**	Wohnung	48,06	1,0	A6, A10, Z4	0,955	45,8973	46	
			Balkon	5,21		25%	0,23875	1,2438875	1	
			Einlagerungsraum 6	2,34	0,15		0,15	0,351	1	48
7	1. OG	**7**	Wohnung	31,86	1,0	A5, A10	0,875	27,8775	28	
			Einlagerungsraum 7	2,34	0,15		0,15	0,351	1	29
8	1. OG	**8**	Wohnung	30,27	1,0	A5, A10	0,875	26,48625	26	
			Einlagerungsraum 8	2,34	0,15		0,15	0,351	1	27
9	1. OG	**9**	Wohnung	31,70	1,0	A5, A10	0,875	27,7375	28	
			Einlagerungsraum 9	2,34	0,15		0,15	0,351	1	29
10	1. OG	**10**	Wohnung	48,60	1,0	A6, A10, Z4	0,955	46,413	46	
			Balkon	6,57	0,5	25%	0,23875	1,5685875	2	
			Einlagerungsraum 10	2,34	0,15		0,15	0,351	1	49

11	2. OG	**11**	Wohnung	49,31	1,0	A6, A10, Z4	0,955	47,09105	47	
			Balkon	5,30		25%	0,23875	1,265375	1	
			Einlagerungsraum 11	2,34	0,15		0,15	0,351	1	49
12	2. OG	**12**	Wohnung	32,09	1,0	A5, A10	0,875	28,07875	28	
			Einlagerungsraum 12	2,34	0,15		0,15	0,351	1	29
13	2. OG	**13**	Wohnung	30,96	1,0	A5, A10	0,875	27,09	27	
			Einlagerungsraum 13	2,34	0,15		0,15	0,351	1	28
14	2. OG	**14**	Wohnung	32,31	1,0	A5, A10	0,875	28,27125	28	
			Einlagerungsraum 14	2,87	0,15		0,15	0,4305	1	29
15	2. OG	**15**	Wohnung	50,00	1,0	A6, A10, Z4	0,955	47,75	48	
			Balkon	6,66		25%	0,23875	1,590075	2	
			Einlagerungsraum 15	2,49	0,15		0,15	0,3735	1	51
16	3. OG	**16**	Wohnung	49,29	1,0	A8, A10, Z4	0,975	48,05775	48	
			Balkon	5,30		25%	0,24375	1,291875	1	
			Einlagerungsraum 16	2,44	0,15		0,15	0,366	1	50
17	3. OG	**17**	Wohnung	32,09	1,0	A7, A10	0,925	29,68325	30	
			Einlagerungsraum 17	2,44	0,15		0,15	0,366	1	31
18	3. OG	**18**	Wohnung	30,96	1,0	A7, A10	0,925	28,638	29	
			Einlagerungsraum 18	2,44	0,15		0,15	0,366	1	30
19	3. OG	**19**	Wohnung	32,31	1,0	A7, A10	0,925	29,88675	30	
			Einlagerungsraum 19	2,44	0,15		0,15	0,366	1	31
20	3. OG	**20**	Wohnung	49,99	1,0	A8, A10, Z4	0,975	48,74025	49	
			Balkon	6,66		25%	0,24375	1,623375	2	
			Einlagerungsraum 20	2,41	0,15		0,15	0,3615	1	52

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m²]	Regel-nutzwert	Zuschläge Abstriche	Nutzwert pro m²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Gesamt-nutzwert
21	4. OG	**21**	Wohnung	64,77	1,0	Z4	1,03	66,7131	67	
			Balkon	5,50		25%	0,2575	1,41625	1	
			Einlagerungsraum 21	2,34	0,15		0,15	0,351	1	69
22	4. OG	**22**	Wohnung	36,29	1,0		1,0	36,29	36	
			Einlagerungsraum 22	2,34	0,15		0,15	0,351	1	37
23	4. OG	**23**	Wohnung	36,79	1,0		1,0	36,79	37	
			Einlagerungsraum 23	2,34	0,15		0,15	0,351	1	38
24	4. OG	**24**	Wohnung	66,30	1,0	Z4	1,03	68,289	68	
			Balkon	6,59		25%	0,2575	1,696925	2	
			Einlagerungsraum 24	2,34	0,15		0,15	0,351	1	71
25	1./2. DG	**25**	Wohnung	91,75	1,0	Z1, A9	1,16	106,43	106	
			Balkon	5,31		25%	0,29	1,5399	2	
			Terrasse	13,06		25%	0,29	3,7874	4	
			Terrasse	9,42		25%	0,29	2,7318	3	
			Einlagerungsraum 25	2,34	0,15		0,15	0,351	1	116
26	1./2. DG	**26**	Wohnung	86,47	1,0	Z2	1,15	99,4405	99	
			Terrasse	13,99		25%	0,2875	4,022125	4	
			Einlagerungsraum 26	2,34	0,15		0,15	0,351	1	104
27	1./2. DG	**27**	Wohnung	86,15	1,0	Z2	1,15	99,0725	99	
			Terrasse	14,52		25%	0,2875	4,1745	4	
			Einlagerungsraum 27	2,34	0,15		0,15	0,351	1	104
28	1./2. DG	**28**	Wohnung	93,20	1,0	Z1, A9	1,16	108,112	108	
			Balkon	6,66		25%	0,29	1,9314	2	
			Terrasse	13,07		25%	0,29	3,7903	4	
			Terrasse	9,43		25%	0,29	2,7347	3	
			Einlagerungsraum 28	2,26	0,15		0,15	0,339	1	118

7. ZUSAMMENFASSUNG der Nutzwerte und Nutzwertanteile

Lfd. Nr	TOP Nr.	Geschoß	Objekt	Nutzwert	Nutzwert Anteile
1	**1**	UG	Wohnung 1, Zubehör: ER 1	38	**38 /1405**
2	**2**	UG	Wohnung 2, Zubehör: ER 2	38	**38 /1405**
3	**3**	EG	Wohnung 3, Zubehör: ER 3	41	**41 /1405**
4	**4**	EG	Wohnung 4, Zubehör: ER 4	27	**27 /1405**
5	**5**	EG	Wohnung 5, Zubehör: ER 5	42	**42 /1405**
6	**6**	1. OG	Wohnung 6, Zubehör: ER 6	48	**48 /1405**
7	**7**	1. OG	Wohnung 7, Zubehör: ER 7	29	**29 /1405**
8	**8**	1. OG	Wohnung 8, Zubehör: ER 8	27	**27 /1405**
9	**9**	1. OG	Wohnung 9, Zubehör: ER 9	29	**29 /1405**
10	**10**	1. OG	Wohnung 10, Zubehör: ER 10	49	**49 /1405**
11	**11**	2. OG	Wohnung 11, Zubehör: ER 11	49	**49 /1405**
12	**12**	2. OG	Wohnung 12, Zubehör: ER 12	29	**29 /1405**
13	**13**	2. OG	Wohnung 13, Zubehör: ER 13	28	**28 /1405**
14	**14**	2. OG	Wohnung 14, Zubehör: ER 14	29	**29 /1405**
15	**15**	2. OG	Wohnung 15, Zubehör: ER 15	51	**51 /1405**
16	**16**	3. OG	Wohnung 16, Zubehör: ER 16	50	**50 /1405**
17	**17**	3. OG	Wohnung 17, Zubehör: ER 17	31	**31 /1405**
18	**18**	3. OG	Wohnung 18, Zubehör: ER 18	30	**30 /1405**
19	**19**	3. OG	Wohnung 19, Zubehör: ER 19	31	**31 /1405**
20	**20**	3. OG	Wohnung 20, Zubehör: ER 20	52	**52 /1405**
21	**21**	4. OG	Wohnung 21, Zubehör: ER 21	69	**69 /1405**
22	**22**	4. OG	Wohnung 22, Zubehör: ER 22	37	**37 /1405**
23	**23**	4. OG	Wohnung 23, Zubehör: ER 23	38	**38 /1405**
24	**24**	4. OG	Wohnung 24, Zubehör: ER 24	71	**71 /1405**
25	**25**	1./2. DG	Wohnung 25, Zubehör: ER 25	116	**116 /1405**
26	**26**	1./2. DG	Wohnung 26, Zubehör: ER 26	104	**104 /1405**
27	**27**	1./2. DG	Wohnung 27, Zubehör: ER 27	104	**104 /1405**
28	**28**	1./2. DG	Wohnung 28, Zubehör: ER 28	118	**118 /1405**
SUMME				1405	**1405 /1405**

ER = Einlagerungsraum

BG 028 TZ 4196/2019

PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
TEL. 216 39 17, FAX: 219 73 01

Das Gutachten für die Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft
Währinger Gürtel 10, 1090 Wien
EZ: 2014 Gst-Nr.: 1813 u. 1823 KG: 01002 Alsergrund
wurde unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in den Grundlagen erwähnten Unterlagen erstellt.

Stichtag ist der Tag der Ausfertigung.

Wien, am 08.10.2019



8. BEILAGEN

8.1. Plankopien (auszugsweise) der bewilligten Einreichpläne Arch. DI Regina Miksche vom 26.07.2016 und Baubescheid MA37/137803-2016-1 vom 23.02.2017

8.2. Grundbuchauszug

BG 028 TZ 4196/2019

8.1. Plankopien (auszugsweise) der bewilligten Einreichpläne Arch. DI Regina Miksche vom 26.07.2016 und Baubescheid MA37/137803-2016-1 vom 23.02.2017

BG 028 TZ 4196/2019

eingangsdatum:		katastralgem.:	alsergrund	parie
grundstücksnummer:	1813, 1823	einlagezahl:	2014	A

einreichplan

dachgeschossausbau, aufstockung, aufzugs- u. balkonzubau

währinger gürtel 10 1090 wien

grundstücksfläche:	479,28 m²	bebaute fläche:	287,30 m²

behörde:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe Ost, Stadterneuerung 2

Zl.: MA 37/137803-2016-1

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Bruckner
Oberstadtbaurätin

Wien, 23.02.2017

MA37 BAUPOLIZEI SICHER BAUEN

Stadt Wien

MAGISTRATSABTEILUNG 37 16 WIEN

Die Gebührenschuld
gemäß § 14 in Verb. m. § 3 Abs. 2
Gebührengesetz 1957 in der Höhe
von EUR 7,80 wurde
☐ entrichtet
☒ bekanntgegeben, siehe Akt
Wien, 23.02.2017
U.:

bauwerber:	grundstückseigentümer:
trivium gmbh & co ertragswerte 33 kg 1180 wien martinstraße 10	trivium gmbh & co ertragswerte 33 kg 1180 wien martinstraße 10

planverfasser:

arch.di. regina miksche
miksche.roth.architektur
1230 wien karl schwe[illegible]sse 14
+43 1 3690612

ARCHITEKTIN DIPL.ING. REGINA MIKSCHE STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN WIEN

bauführer:

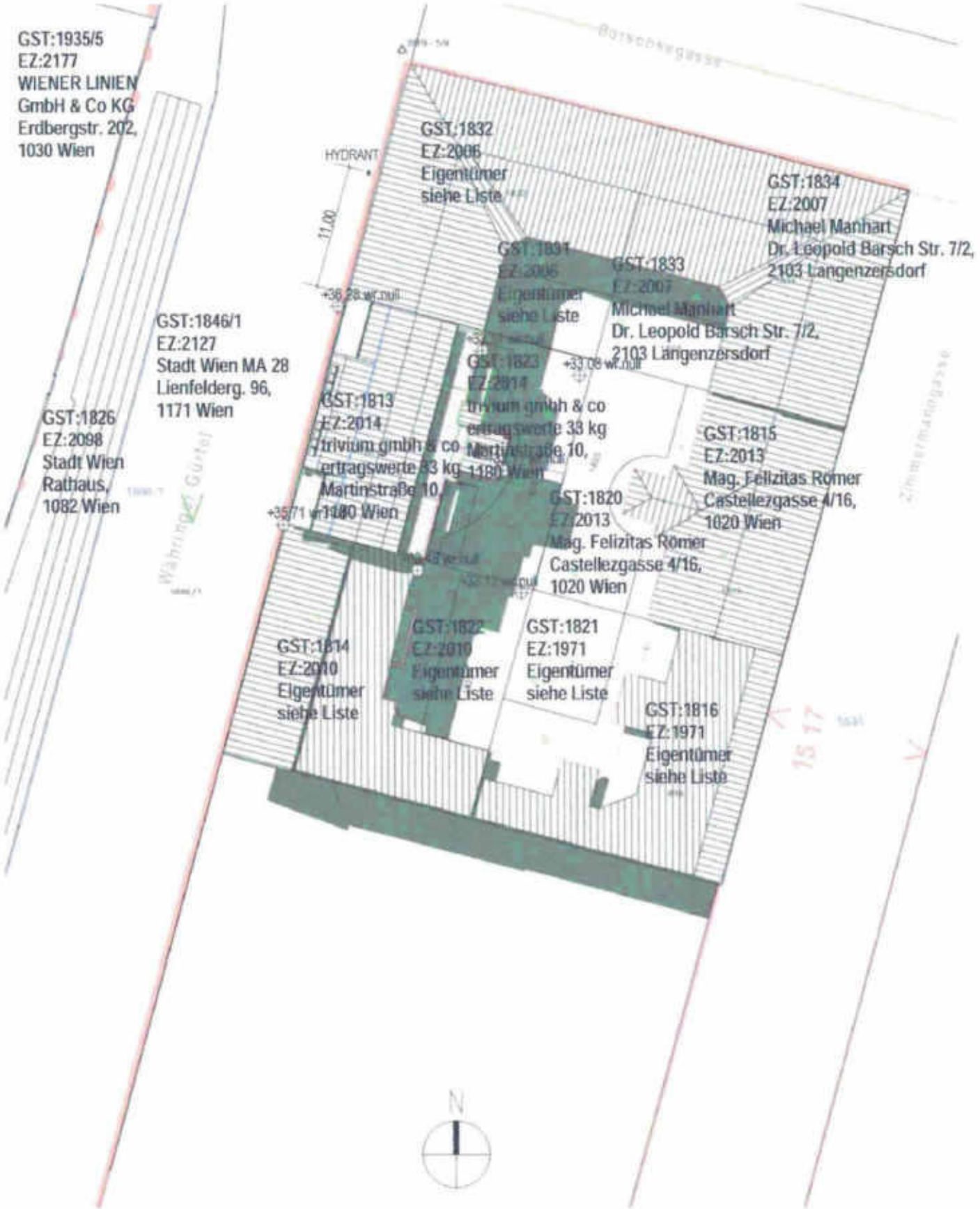
lageplan, grundrisse, ansichten, schnitte

15280	ei_b
26.07.2016	bk
m = 1:100, 1:500	eg fok = 0,00 ü. null = +36,71

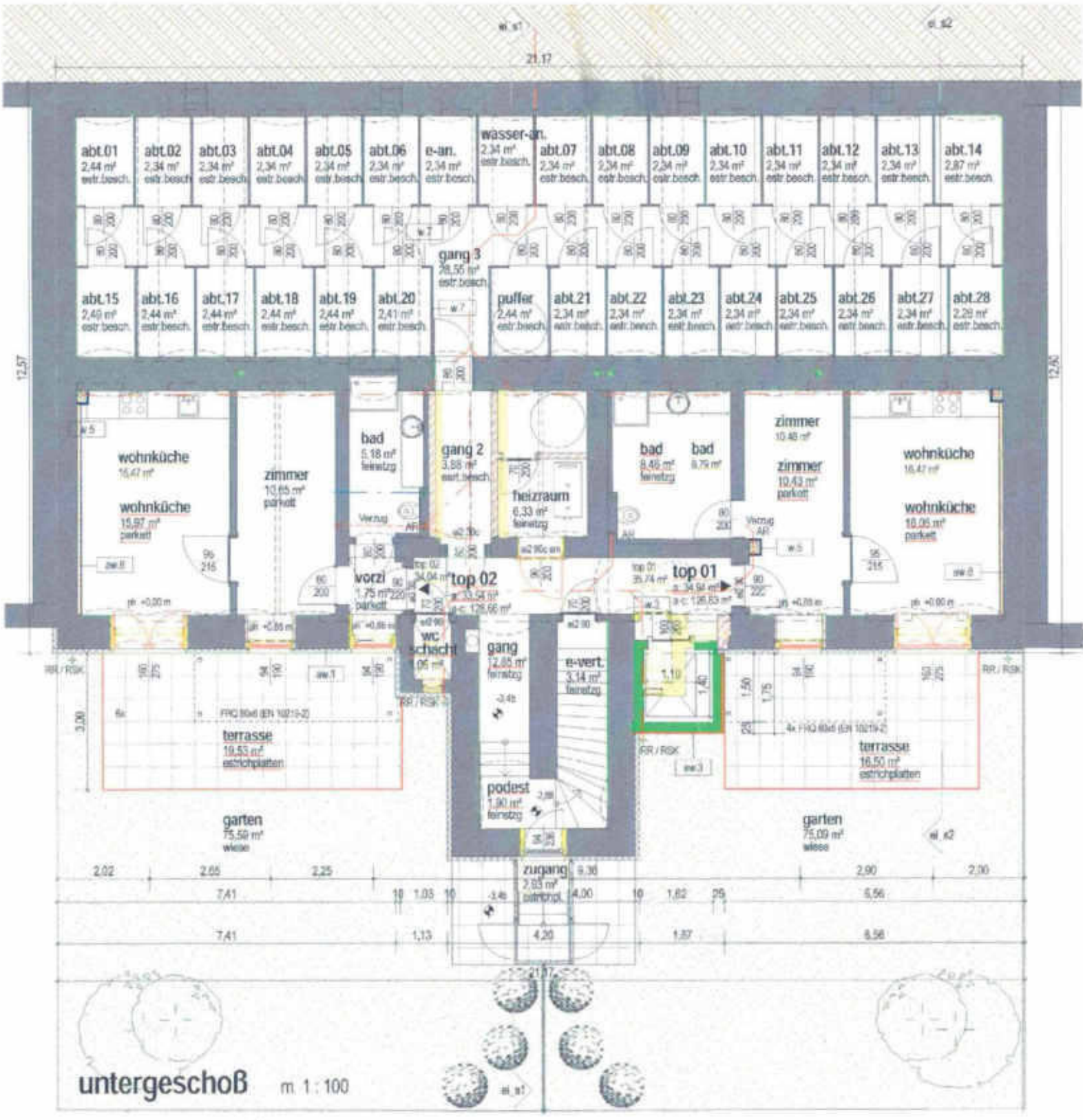
DIESER PLAN IST NACH § 2 UND 3 DES URHEBERGESETZES GESCHÜTZT. JEDE UNBEFUGTE BEARBEITUNG, VERVIELFÄLTIGUNG, VERBREITUNG UND VORFÜHRUNG SOWIE DAS AUSFÜHREN ZUM EIGENEN GEBRAUCH SIND NACH DEN BESTIMMUNGEN DES URHEBERGESETZES UNTERSAGT UND WERDEN GEAHNDET.

1.890 m * 0.891 m = 1.506 m²

BG 028 TZ 4196/2019



lageplan m 1 : 500

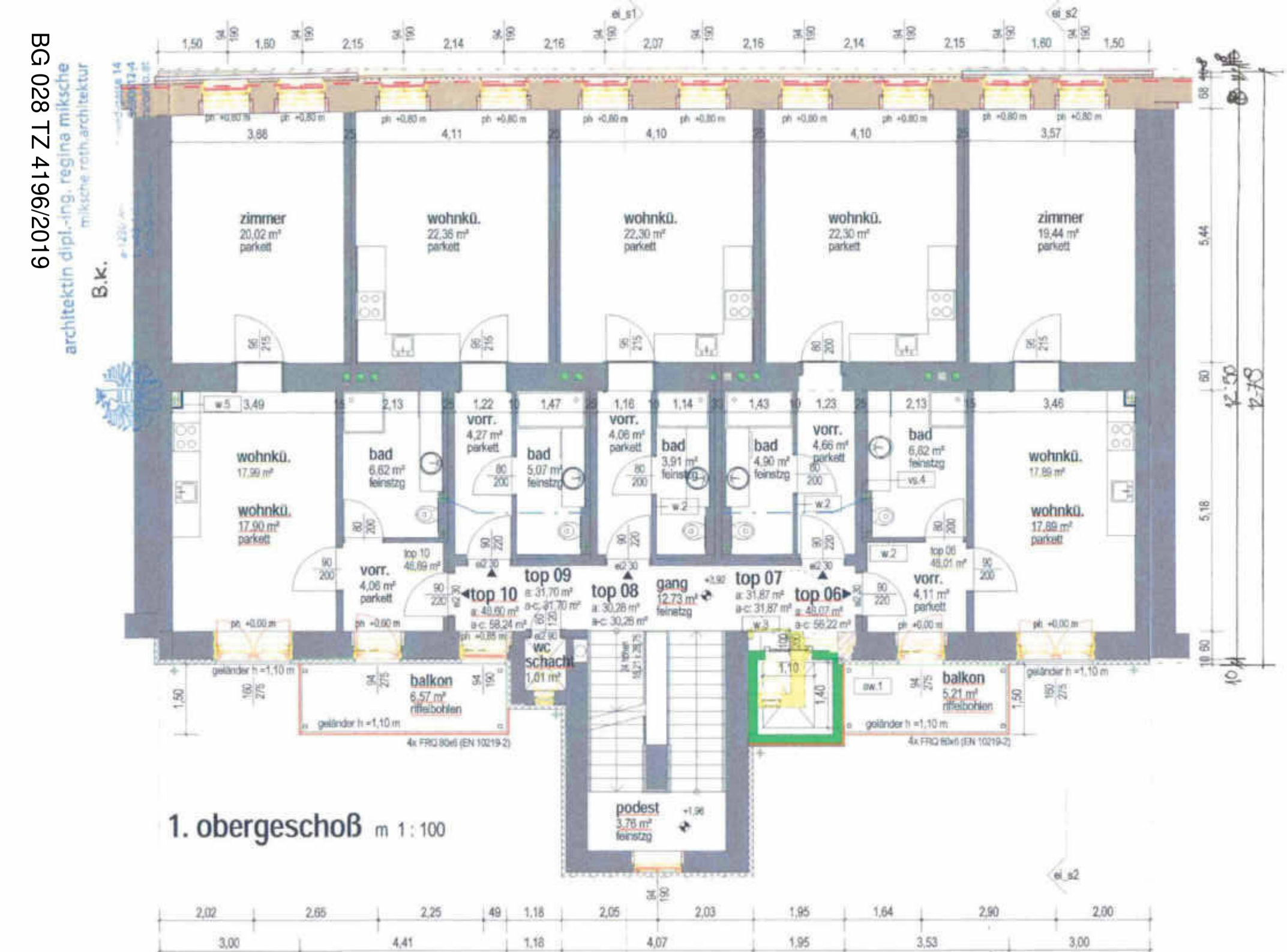


BG 028 TZ 4196/2019

BG 028 TZ 4196/2019



BG 028 TZ 4196/2019



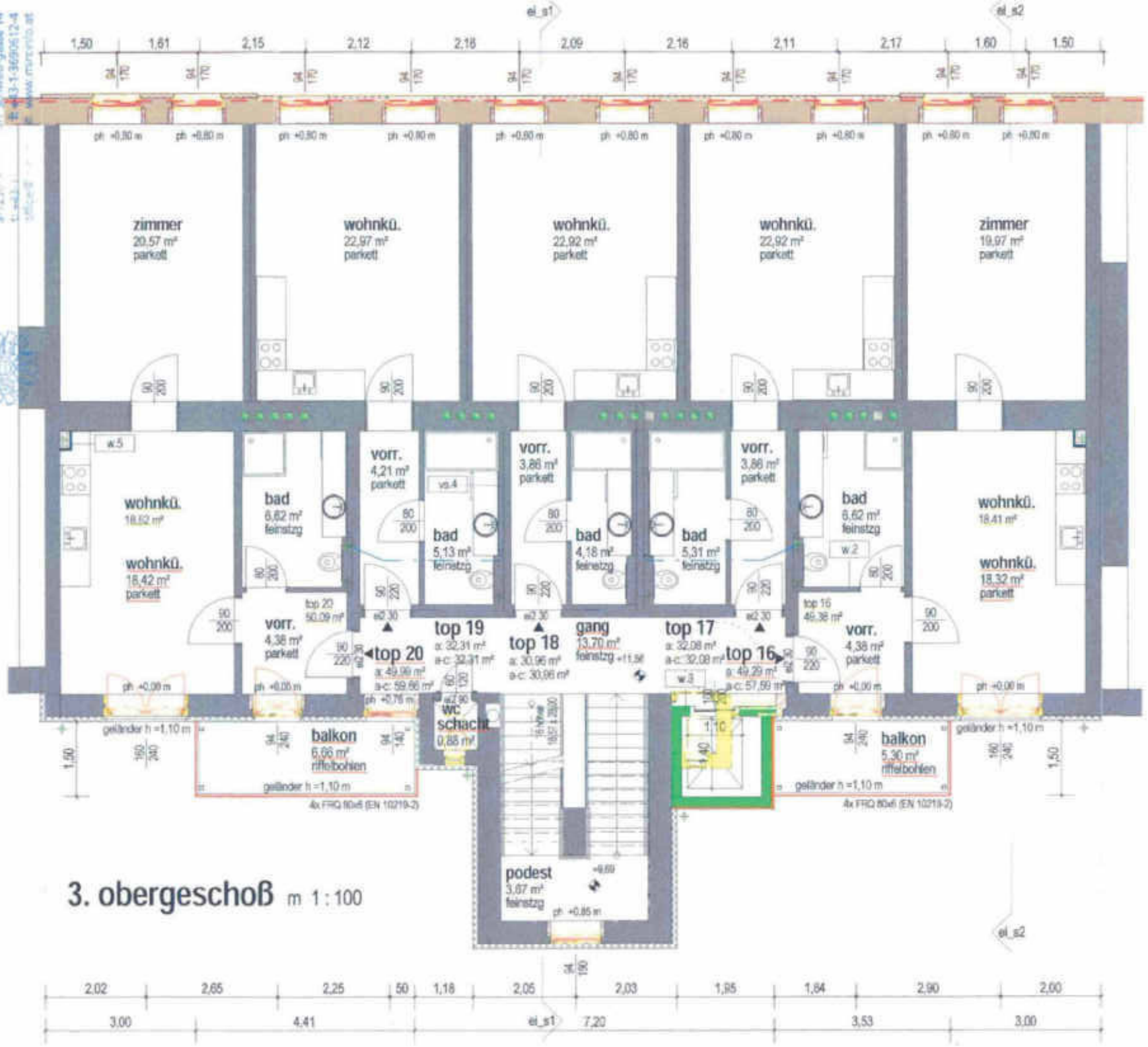
BG 028 TZ 4196/2019



BG 028 TZ 4196/2019

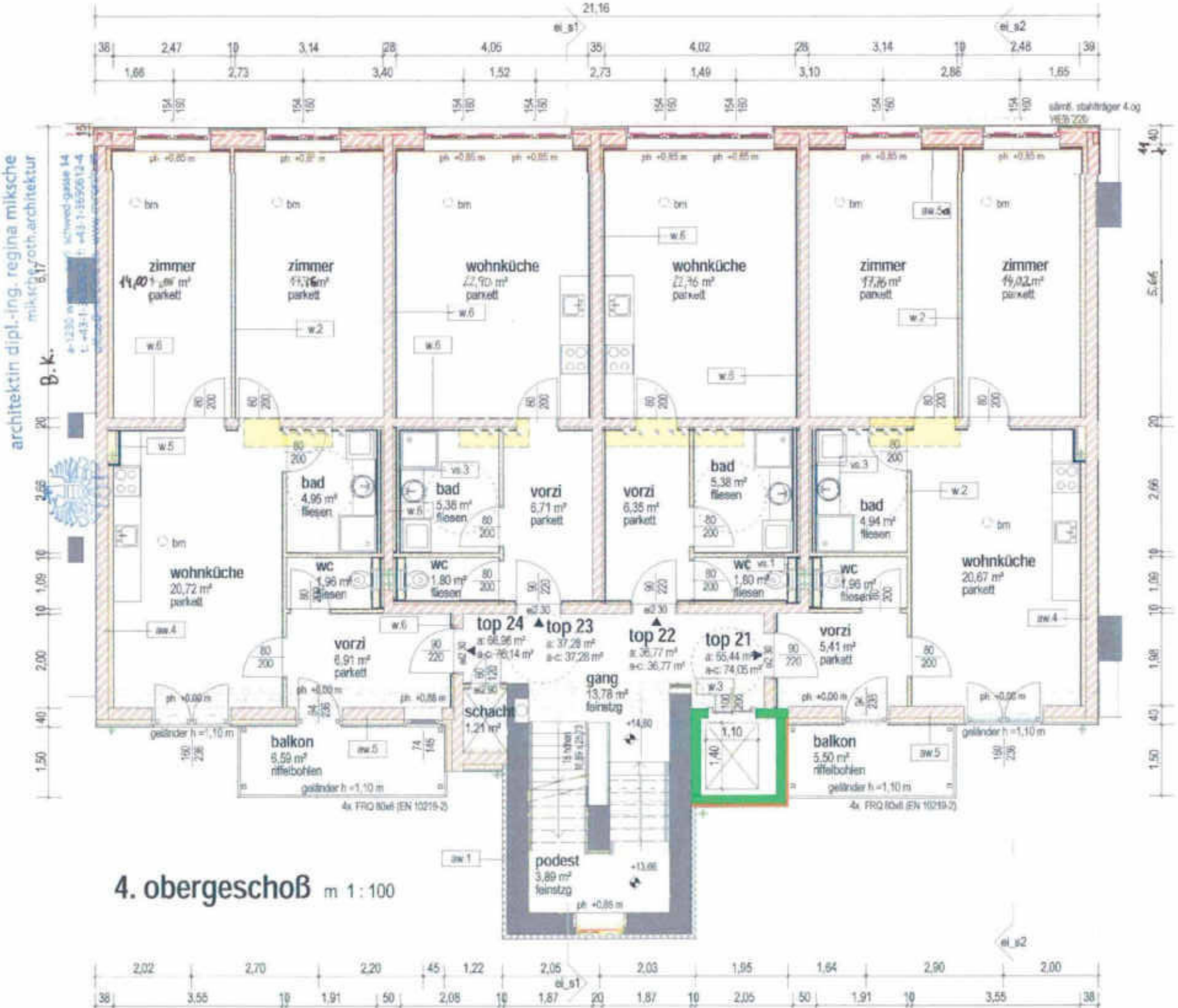
architektin dipl.-ing. regina miksche
miksche.roth.architektur

B.K.

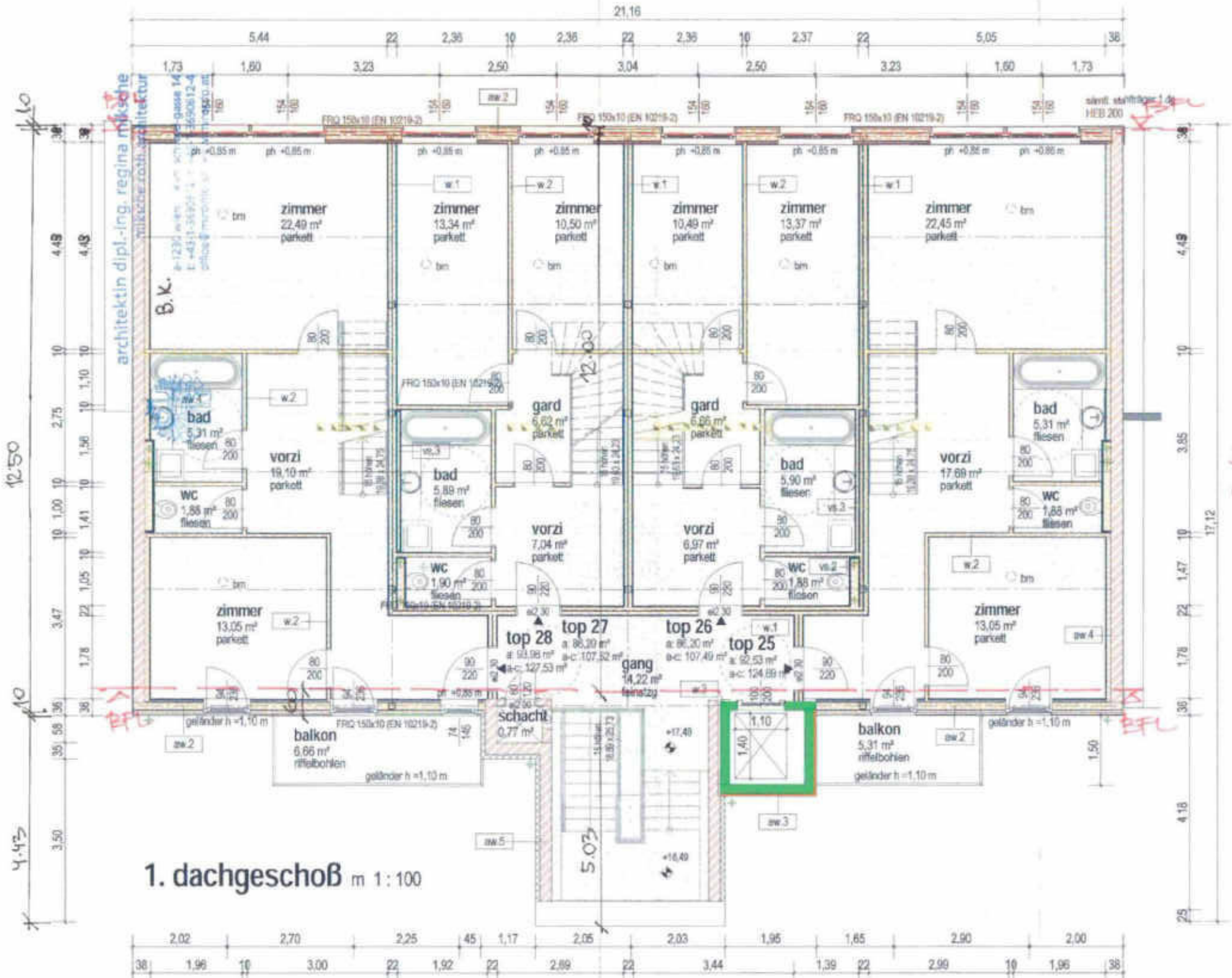


3. obergeschoß m 1 : 100

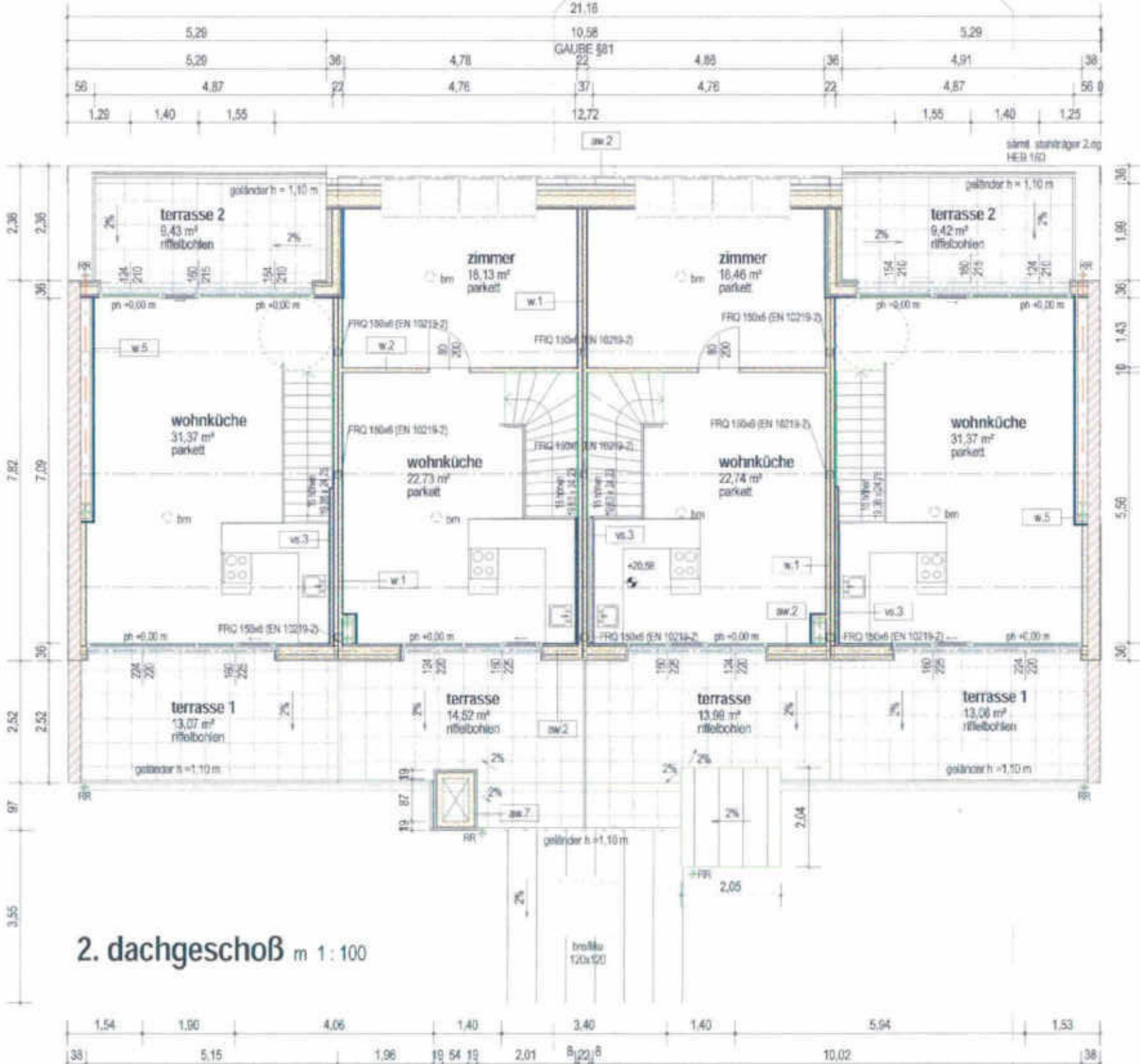
BG 028 TZ 4196/2019



BG 028 TZ 4196/2019



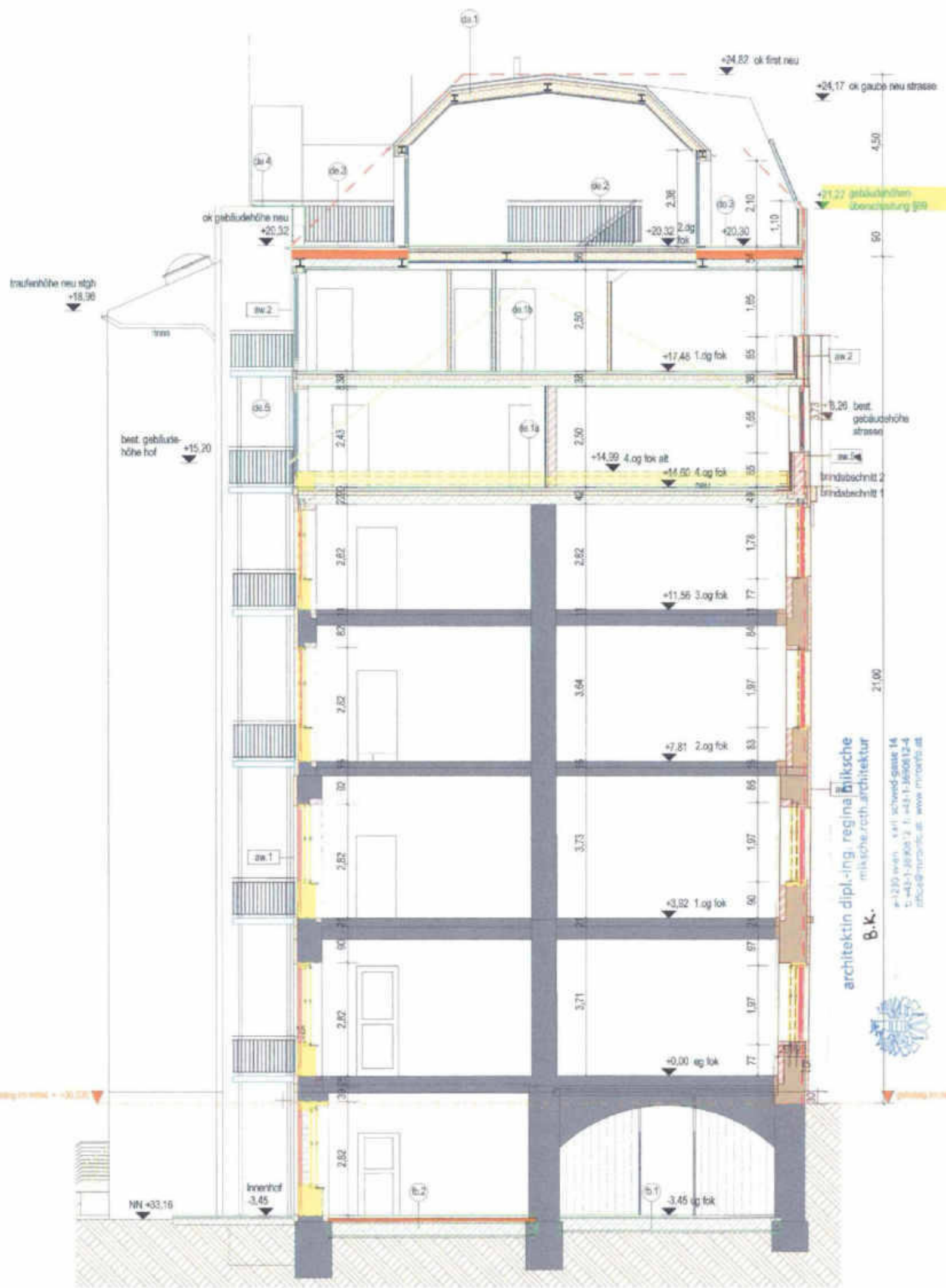
BG 028 TZ 4196/2019





schnitt 1-1 m 1 : 100

BG 028 TZ 4196/2019



BG 028 TZ 4196/2019

Schnitt 2-2 m 1 : 100

9. Bezirk, Währinger Gürtel ONr. 10
Gst.Nr. 1813 in
EZ 2014 der Kat. Gem. Alsergrund

MA 37 BAUPOLIZEI STADTERNEUERUNG SICHER BAUEN
Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe OST
Stadterneuerung II
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A – 1200 Wien
Telefon (+43 1) 4000-37430
Telefax (+43 1) 4000-99-37430
E-Mail gpo.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/137803-2016-1	DI Flatz	01/4000-37432	Wien, 23. Feb. 2017

2/6-48-14/0-0-0-0-0-0/4206820-85450988

Zubau von zwei Hauptgeschoßen
Dachgeschoßzubau
Aufzugschachtzubau
Bauliche Herstellungen von Balkonen
Bauliche Änderungen

I.) Baubewilligung
II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung
III.) Gebrauchsabgabe
IV.) Parteistellung

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 2 WBTV und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 19. Jan. 2017, GZ: BA 1.001278/16/1 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 und 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Durch das Abtragen des Dachstuhls und der obersten Geschoßdecke soll ein zweigeschoßiger vertikaler Zubau und ein Dachgeschoßzubau zur Schaffung von 8 (acht) Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 565,00 m² errichtet werden. Gartenseitig soll ein Aufzugschachtzubau in Massivbauweise, welcher alle Hauptgeschoße und das Kellergeschoß verbindet, links neben dem Treppenhaus angebaut werden. Ebenfalls gartenseitig sollen links und rechts vom Treppenhaus Balkone in jedem Hauptgeschoß hergestellt werden. Im Kellergeschoß sollen die Fundamente in Form einer Bodenplatte verstärkt werden. Es sollen alle Kamine im Gebäude aufgelassen werden, da die Fassaden mit einem Vollwärmeschutz versehen werden sollen. An der Staßenfassade soll ein architektonisches Zierglied über dem 3.Stock angebracht werden.

BG 028 TZ 4196/2019

8.2. Grundbuchauszug

BG 028 TZ 4196/2019

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund EINLAGEZAHL 2014
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

****
Letzte TZ 840/2019
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1813		GST-Fläche	342	
		Bauf.(10)	286	
		Bauf.(20)	56	Währinger Gürtel 10
1823		Gärten(10)	137	
GESAMTFLÄCHE			479	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
19 ANTEIL: 1/1
trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG (FN 420975g)
ADR: Martinstraße 10, Wien 1180
a 4004/2014 IM RANG 1160/2014 Kaufvertrag 2014-10-13 Eigentumsrecht
b 1867/2016 Zusammenziehung der Anteile
e 3287/2018 Rangordnung für die Veräußerung bis 2019-10-17 zugunsten Dr. Joachim Schallaböck, LL.M. geb 1975-03-29, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Teinfaltstraße 85/5.01, als Treuhänder
********** C **********
3 b 2988/2015 IM RANG 4005/2014 Pfandurkunde 2014-10-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.254.000,--
für Volksbank Niederösterreich St. Pölten-Krems-Zwettl Aktiengesellschaft (FN 39939i)
4 a 2697/2016 Pfandurkunde 2016-06-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
b 2697/2016 Kautionsband
5 a 473/2018 Pfandurkunde 2018-01-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
b 473/2018 Kautionsband
8 a 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 9 für Christoph Steiner-Hofbauer geb 1982-11-14 und Verena Steiner-Hofbauer geb 1982-10-22
b 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 13 für Angelo Sonderegger geb 1979-09-24
c 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 23 für Bruno Larcher geb 1983-09-04

d 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 19 für Dr. Barbara Müller geb 1977-05-09

e 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 17 für Alexandra Ruginescu geb 1974-11-25 und Mihai Ruginescu geb 1976-04-07

f 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 15 für Mag. Matthias Schwendtner geb 1989-06-21

g 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 10 für Iuliia Chistiakova geb 1972-05-24

h 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 4, Wohnung 18 für Mag. Wolf-Dieter Schott geb 1968-04-21

i 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 5 für Dr. Marina Kovalenko geb 1979-12-26

j 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 6 für Sabina Rumpl geb 1970-09-26

k 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 2 für Nathalie Rainer geb 1990-02-19

l 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 14 für Josef Rainer geb 1965-06-07

m 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 12 für Mag. Christian Leikam geb 1975-08-13

n 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 3 für Alexandra Leitner geb 1973-08-02

o 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 22 für Ing. Ondrej Prokes geb 1974-03-11

p 467/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung 1 für Mag. Wolfgang Alfons geb 1967-05-02

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Beilage 2.2.1

RK: 5.4.17

9. Bezirk, Währinger Gürtel ONr. 10
Gst.Nr. 1813 in
EZ 2014 der Kat. Gem. Alsergrund

MA 37 BAUPOLIZEI STADTERNEUERUNG SICHER BAUEN
StaDt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe OST
Stadterneuerung II
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37430
Telefax: (+43 1) 4000-99-37430
E-Mail: ggo.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/137803-2016-1	DI Flatz	01/4000-37432	Wien, 23. Feb. 2017

Zubau von zwei Hauptgeschoßen
Dachgeschoßzubau
Aufzugschachtzubau
Bauliche Herstellungen von Balkonen
Bauliche Änderungen

I.) Baubewilligung
II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung
III.) Gebrauchsabgabe
IV.) Parteistellung

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 2 WBTV und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 19. Jan. 2017, GZ: BA 1.001278/16/1 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 und 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Durch das Abtragen des Dachstuhls und der obersten Geschoßdecke soll ein zweigeschoßiger vertikaler Zubau und ein Dachgeschoßzubau zur Schaffung von 8 (acht) Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 565,00 m² errichtet werden. Gartenseitig soll ein Aufzugschachtzubau in Massivbauweise, welcher alle Hauptgeschoße und das Kellergeschoß verbindet, links neben dem Treppenhaus angebaut werden. Ebenfalls gartenseitig sollen links und rechts vom Treppenhaus Balkone in jedem Hauptgeschoß hergestellt werden. Im Kellergeschoß sollen die Fundamente in Form einer Bodenplatte verstärkt werden. Es sollen alle Kamine im Gebäude aufgelassen werden, da die Fassaden mit einem Vollwärmeschutz versehen werden sollen. An der Staßenfassade soll ein architektonisches Zierglied über dem 3.Stock angebracht werden.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 5 (fünf) Stellplätzen wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt zur Gänze um 5 (fünf) hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

1.) **Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers 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 beeidete/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 Bauführer/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 MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**

5.) **Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg 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 Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen."

6.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch PrüfingenieurInnen vornehmen zu lassen.

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 Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

<u>Auflagen aus brandschutztechnischer Sicht:</u>

8.) Löschwasseranlage „trocken" der Ausführung 0

8.1) Die vorgesehene Löschwasseranlage „trocken" der Ausführung 0 mit

Löschwasserentnahmestellen in jedem Geschoss ist gemäß TRVB 128 zu errichten und zu betreiben.

8.2) Die Löschwasseranlage „trocken" der Ausführung 0 ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach Instandsetzungsarbeiten oder Änderungen größeren Umfanges von einer fachkundigen Person, welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt und die erforderliche Prüfung bei der Anerkennungskommission des ÖBFV und der österreichischen Brandverhütungsstellen erfolgreich bestanden hat, hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 128 nachweisbar überprüfen zu lassen (Abschlussprüfung).

8.3) Die Löschwasseranlage „trocken" der Ausführung 0 muss durch wiederkehrende Prüfungen mindestens einmal alle 5 Jahre von einer fachkundigen Person überprüft werden, welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt und die erforderliche Prüfung bei der Anerkennungskommission des ÖBFV und der österreichischen Brandverhütungsstellen erfolgreich bestanden hat, nachweisbar überprüft werden.

8.4) Die Löschwasseranlage „trocken" der Ausführung 0 muss regelmäßigen Eigenkontrollen gemäß TRVB 128 durch geeignetes und hierfür zuständiges Personal des Betreibers unterzogen werden.

8.5) Über die Abschlussprüfung und wiederkehrenden Prüfungen, Eigenüberprüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Löschwasseranlage „trocken" sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses *im Objekt* aufzubewahren.

8.6) Die Berichte über die durchgeführte Abschlussüberprüfung, wiederkehrende Prüfung (Revision) und Eigenüberprüfung der Löschwasseranlage „trocken" der Ausführung 0 sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr *im Objekt* bereitzuhalten.

8.7) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Löschwasseranlage „trocken" müssen unverzüglich behoben werden.

9.) Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)

9.1) Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde *im Objekt* bereit zu halten.

9.2) Die tragbaren Feuerlöscher müssen in einer Griffhöhe von höchstens 1,30 m über dem Fußboden montiert und die Aufstellungsorte mit Sicherheitszeichen gemäß ÖNORM EN ISO 7010 gekennzeichnet sein.

9.3) Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.

10.) Rauchabzug für Treppenhäuser

10.1) Die in den Treppenhäusern vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m² sind gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.

10.2) Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen.

10.3) Soweit herstellerseitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die

Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.

10.4) Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.

10.5) Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses *im Objekt* aufzubewahren.

10.6) Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr *im Objekt* bereitzuhalten.

10.7) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.

Auflagen aus aufzugstechnischer Sicht:

11.) Geschlossene Aufzugsschächte sind im Bereich des Schachtkopfes direkt ins Freie zu entlüften. Die Querschnittsfläche jeder Lüftungsöffnung muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.

12.) 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.

13.) 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.

14.) Der Personenaufzug ist mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73:2005 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 vorhanden sind, hat die Auslösung durch Eingang eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den Fahrkorb in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene), öffnet die kraftbetätigten Türen und der Aufzug steht für den Normalbetrieb nicht mehr zur Verfügung.

15.) **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 Planens und Bauens 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 Prüfingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;**

- **eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;**

- **Prüfprotokoll gemäß Anhang B der TRVB 128 über die Abschlussprüfung der Löschwasseranlage durch eine Person (abnehmende Stelle), welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt**

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

II.) Gebrauchserlaubnis und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung

Unter einem wird die Bauwerberin nach dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 (GAG) die Erlaubnis erteilt den über öffentlichem Grund befindlichen Luftraum durch

- eine Schauseitenverkleidung in Form eines Vollwärmeschutzes auf eine Länge von 21,16 m und
- ein architektonisches Zierglied in Form eines Gesimses über dem 3. Stock auf eine Länge von 21,16 m

benützen zu dürfen.

Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO) die Bewilligung zur Benützung der Straße, bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes, für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

III.) Gebrauchsabgabe

Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes wird eine einmalige Gebrauchsabgabe von EUR 831,60 festgesetzt.

Die Einzahlung der einmaligen Abgabe hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides mittels nachfolgendem Zahlschein zu erfolgen.

IV.) Parteistellung

Gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. Für Wien Nr. 11/1930 irgF, iVm § 8 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51/1991 idgF, wird festgestellt, dass den Nachbarn,

Herrn DI Conrad Bauer, Broschkegasse ONr. 17 ident Währinger Gürtel ONr. 12 in 1090 Wien; EZ 2006, KG Alsergrund, und
Herrn DI Manfred Wagner, Währinger Gürtel ONr. 8 in 1090 Wien; EZ 2010 KG Alsergrund, und Frau Dr. Christa Wagner-Ennsgraber, Währinger Gürtel ONr. 8 in 1090 Wien; EZ 2010 KG Alsergrund,

in dem unter Spruchpunkt I.), II.), und III.) genannten Bauvorhaben keine Parteistellung zukommt.

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.

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung 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 widmungsmäßen Benützung eines Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Gegen die Bewilligung der Abweichungen spricht, dass bei der Bauverhandlung am 18.Juli 2016 der Nachbar, Herrn DI Conrad Bauer, Broschkegasse ONr. 17 Ideal Währinger Gürtel ONr. 12 in 1090 Wien; EZ 2006, KG Alsergrund, folgende Einwendungen vorbrachte:

- *Einwand gegen den vertikalen Treppenhauszubau über das notwendige Maß von 2,10 m Durchgangshöhe hinaus.*
- *Einwand gegen die Überschreitung der Gebäudehöhe straßenseitig.*

Des Weiteren spricht gegen die Bewilligung der Abweichungen, dass bei der Bauverhandlung am 18.Juli 2016 der Nachbar, Herrn DI Manfred Wagener, Währinger Gürtel ONr. 8 in 1090 Wien; EZ 2010 KG Alsergrund, und sowohl für sich und in Vertretung für Frau Dr. Christa Wagner-Ennsgraber, Währinger Gürtel ONr. 8 in 1090 Wien; EZ 2010 KG Alsergrund, folgende Einwendungen vorbrachte:

- *Wir schließen uns den Einwendungen von EZ 2006 an.*

Die einwendenden Anrainer/innen beider Liegenschaften stimmten außerdem den Balkonen innerhalb des gesetzlichen Abstandes von 3,00 m nicht zu.

Der Bauwerber änderte darauf hin das Bauvorhaben folgendermaßen ab:

- Die Balkone wurden so reduziert, dass der Abstand von 3,00 m zu beiden Grundgrenzen eingehalten wird.
- Das Treppenhaus wurde so reduziert, dass eine Durchgangshöhe mit dem mindestens notwendigen Maß von 2,10 m verblieb.

Diese Änderungen wurden den einwendenden Anrainer/innen schriftlich mit einer Frist von 2 Wochen für etwaige Stellungnahmen zur Kenntnis gebracht. Allen einwendenden Anrainer/innen wurde die Pläne neuerlich in den Amtsstunden am 25.Okt. 2016 vorgelegt. Dabei wurden die Änderungen an den Balkonen zur Kenntnis genommen, die Einwendungen wurden jedoch vollinhaltlich aufrechterhalten.

Über diese Einwendungen wird wie folgt abgesprochen:

<u>Einwand gegen den vertikalen Treppenhauszubau über des notwendige Maß von 2,10 m Durchgangshöhe hinaus:</u>

Die Beschränkung der Durchgangshöhe auf das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß von 2,10 m ist kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht gemäß § 134a BO. Der Einwand ist als unzulässig zurückzuweisen. Zudem wird festgehalten, dass der Bauwerber die Pläne dahingehend abgeändert hat, sodass nunmehr lediglich das gesetzlich vorgeschrieben Mindestmaß von 2,10 m für die Durchgangshöhe im Treppenhauszubau zur Anwendung kommt.

Einwand gegen die Überschreitung der Gebäudehöhe straßenseitig:

Beide Liegenschaften der einwendenden Anrainer/innen haben der gegenständlichen straßenseitigen Gebäudefront keine zugewandte Front. Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an einer nicht zugewandten Gebäudefront hat keine Auswirkungen auf deren Liegenschaften. Somit dienen die vorgebrachten Einwendungen nicht ihrem Schutz gem. § 134a Abs. 1 BO. Der Einwand ist als unzulässig zurückzuweisen.

Für die Erteilung der Baubewilligung war die Bewilligung der Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes (gem. § 69 BO) und von einzelnen gesetzlichen Bestimmungen der Bauordung für Wien (gem. § 81 Abs. 6 BO) durch den Bauausschuss der Bezirksvertretung erforderlich, welche am 19. Jan. 2017 erteilt wurde.

Das Bauvorhaben steht daher in diesen Punkten nicht mehr im Widersprunch mit den gültigen gesetzlichen Vorschriften und den Bebauungsbestimmungen.

Es wird somit festgestellt, dass die Anrainer/innen keine Parteienstellung erlangt haben. Gegenständlicher Baubewilligungsbescheid wird nur hinsichtlich dieser Frage den Einwand erhebenden Anrainer/innen zugesendet.

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 des WGarG 2008 sind für die Bauführung 5 (fünf) KFZ Stellplätze zu schaffen.
Da jedoch diese Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden können, liegt im Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014. LGBl. Nr. 27/2014, EUR 12.000; pro Stellplatz beträgt.

§ 2 der WBTV konnte aus folgenden Gründen angewendet werden: Auf Grund der Höhendifferenz von nicht mehr als 22 m zwischen der möglichen Ladestelle eines Feuerwehraufzuges und der Feuerwehrangriffsebene, kann von der Ausführung eines Feuerwehraufzuges sowie den Fahrkorbabmessungen des Aufzuges (1,10 m x 2,10 m) Abstand genommen werden.
Auf Grund der Anleiterbarkeit bis in das Dachgeschoß kann von einer Ausstattung des Treppenhauses mit einer Druckbelüftungsanlage Abstand genommen werden.

Rechtsmittelbelehrung

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. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Beschwerde mit EUR 30,00 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) 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 und der Betrag anzugeben.

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

Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis 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 telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten 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 Staubbelästigung 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 Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

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, Wolfergasse 4, 1010 Wien.

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen" der Magistratsabteilung 28 (MA 28) Straßenverwaltung- und Straßenbau Lienfeldergasse 96, 1170 Wien wonach für alle die Straßenbaukonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in der Verwaltung der Stadt Wien (MA 28) stehen, eine privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der MA 28 abzuschließen ist.

Gebührenhinweis

Kanaleinmündungsgebühr war wegen Zutreffens der Bagatellgrenze gemäß § 10 Abs. 2 des Gesetzes über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren keine zu entrichten.

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: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI[in] Bruckner
Oberstadtbaurätin

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 137803-2016-1

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn, Grund(mit)eigentümerIn	Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG Martinstraße 10, A-1180 Wien unter Anschluss der Pläne A und B
Nachbar in EZ 2006: Borschkegasse ONr. 17, ident Währinger Gürtel ONr. 12 KG Alsergrund	Dipl.-Ing. Bauer Conrad Borschkegasse 17/26, A-1090 Wien hinsichtlich Punkt IV. Parteistellung
Nachbar in EZ 2010: Währinger Gürtel ONr. 8 KG Alsergrund	Dipl.-Ing. Wagner Manfred Währinger Gürtel 8, A-1090 Wien hinsichtlich Punkt IV. Parteistellung
Nachbarin in EZ 2010: Währinger Gürtel ONr. 8 KG Alsergrund	Dr. Wagner-Ennsgraber Christa Währinger Gürtel 8, A-1090 Wien hinsichtlich Punkt IV. Parteistellung

In Abschrift an:

Planverfasserin	Arch. DI Miksche Regina Karl-Schwed-Gasse 14, A-1230 Wien

Behörden/Verwaltung:

Bauausschuss für den 09. Bezirk
Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau (Dienststelle)
MA 37 - Gruppe A - (Aufzüge und Kesselanlagen)

RK: 5.4.17

9. Bezirk, Währinger Gürtel ONr. 10
Gst.Nr. 1813 in
EZ 2014 der Kat. Gem. Alsergrund

MA 37 BAUPOLIZEI STADTERNEUERUNG SICHER BAUEN
STADT WIEN

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe OST
Stadterneuerung II
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37430
Telefax: (+43 1) 4000-99-37430
E-Mail: ggo.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/137803-2016-1	DI Flatz	01/4000-37432	Wien, 23. Feb. 2017

Zubau von zwei Hauptgeschoßen
Dachgeschoßzubau
Aufzugschachtzubau
Bauliche Herstellungen von Balkonen
Bauliche Änderungen

I.) Baubewilligung
II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung
III.) Gebrauchsabgabe
IV.) Parteistellung

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 2 WBTV und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 19. Jan. 2017, GZ: BA 1.001278/16/1 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 und 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Durch das Abtragen des Dachstuhls und der obersten Geschoßdecke soll ein zweigeschoßiger vertikaler Zubau und ein Dachgeschoßzubau zur Schaffung von 8 (acht) Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 565,00 m² errichtet werden. Gartenseitig soll ein Aufzugschachtzubau in Massivbauweise, welcher alle Hauptgeschoße und das Kellergeschoß verbindet, links neben dem Treppenhaus angebaut werden. Ebenfalls gartenseitig sollen links und rechts vom Treppenhaus Balkone in jedem Hauptgeschoß hergestellt werden. Im Kellergeschoß sollen die Fundamente in Form einer Bodenplatte verstärkt werden. Es sollen alle Kamine im Gebäude aufgelassen werden, da die Fassaden mit einem Vollwärmeschutz versehen werden sollen. An der Staßenfassade soll ein architektonisches Zierglied über dem 3.Stock angebracht werden.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 5 (fünf) Stellplätzen wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt zur Gänze um 5 (fünf) hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

1.) **Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers 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 beeidete/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 Bauführer/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 MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**

5.) **Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg 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 Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen."

6.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch PrüfingenieurInnen vornehmen zu lassen.

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 Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

<u>Auflagen aus brandschutztechnischer Sicht:</u>

8.) Löschwasseranlage „trocken" der Ausführung 0

8.1) Die vorgesehene Löschwasseranlage „trocken" der Ausführung 0 mit

Löschwasserentnahmestellen in jedem Geschoss ist gemäß TRVB 128 zu errichten und zu betreiben.

8.2) Die Löschwasseranlage „trocken" der Ausführung 0 ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach Instandsetzungsarbeiten oder Änderungen größeren Umfanges von einer fachkundigen Person, welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt und die erforderliche Prüfung bei der Anerkennungskommission des ÖBFV und der österreichischen Brandverhütungsstellen erfolgreich bestanden hat, hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 128 nachweisbar überprüfen zu lassen (Abschlussprüfung).

8.3) Die Löschwasseranlage „trocken" der Ausführung 0 muss durch wiederkehrende Prüfungen mindestens einmal alle 5 Jahre von einer fachkundigen Person überprüft werden, welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt und die erforderliche Prüfung bei der Anerkennungskommission des ÖBFV und der österreichischen Brandverhütungsstellen erfolgreich bestanden hat, nachweisbar überprüft werden.

8.4) Die Löschwasseranlage „trocken" der Ausführung 0 muss regelmäßigen Eigenkontrollen gemäß TRVB 128 durch geeignetes und hierfür zuständiges Personal des Betreibers unterzogen werden.

8.5) Über die Abschlussprüfung und wiederkehrenden Prüfungen, Eigenüberprüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Löschwasseranlage „trocken" sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses *im Objekt* aufzubewahren.

8.6) Die Berichte über die durchgeführte Abschlussüberprüfung, wiederkehrende Prüfung (Revision) und Eigenüberprüfung der Löschwasseranlage „trocken" der Ausführung 0 sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr *im Objekt* bereitzuhalten.

8.7) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Löschwasseranlage „trocken" müssen unverzüglich behoben werden.

9.) Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)

9.1) Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde *im Objekt* bereit zu halten.

9.2) Die tragbaren Feuerlöscher müssen in einer Griffhöhe von höchstens 1,30 m über dem Fußboden montiert und die Aufstellungsorte mit Sicherheitszeichen gemäß ÖNORM EN ISO 7010 gekennzeichnet sein.

9.3) Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.

10.) Rauchabzug für Treppenhäuser

10.1) Die in den Treppenhäusern vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m² sind gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.

10.2) Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen.

10.3) Soweit herstellerseitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die

Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.

10.4) Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.

10.5) Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses *im Objekt* aufzubewahren.

10.6) Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr *im Objekt* bereitzuhalten.

10.7) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.

Auflagen aus aufzugstechnischer Sicht:

11.) Geschlossene Aufzugsschächte sind im Bereich des Schachtkopfes direkt ins Freie zu entlüften. Die Querschnittsfläche jeder Lüftungsöffnung muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.

12.) 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.

13.) 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.

14.) Der Personenaufzug ist mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73:2005 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 vorhanden sind, hat die Auslösung durch Eingang eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den Fahrkorb in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene), öffnet die kraftbetätigten Türen und der Aufzug steht für den Normalbetrieb nicht mehr zur Verfügung.

15.) **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 Planens und Bauens 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 Prüfingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;**

- **eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;**

- **Prüfprotokoll gemäß Anhang B der TRVB 128 über die Abschlussprüfung der Löschwasseranlage durch eine Person (abnehmende Stelle), welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt**

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

II.) Gebrauchserlaubnis und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung

Unter einem wird die Bauwerberin nach dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 (GAG) die Erlaubnis erteilt den über öffentlichem Grund befindlichen Luftraum durch

- eine Schauseitenverkleidung in Form eines Vollwärmeschutzes auf eine Länge von 21,16 m und
- ein architektonisches Zierglied in Form eines Gesimses über dem 3. Stock auf eine Länge von 21,16 m

benützen zu dürfen.

Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO) die Bewilligung zur Benützung der Straße, bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes, für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

III.) Gebrauchsabgabe

Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes wird eine einmalige Gebrauchsabgabe von EUR 831,60 festgesetzt.

Die Einzahlung der einmaligen Abgabe hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides mittels nachfolgendem Zahlschein zu erfolgen.

IV.) Parteistellung

Gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. Für Wien Nr. 11/1930 irgF, iVm § 8 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51/1991 idgF, wird festgestellt, dass den Nachbarn,

Herrn DI Conrad Bauer, Broschkegasse ONr. 17 ident Währinger Gürtel ONr. 12 in 1090 Wien; EZ 2006, KG Alsergrund, und
Herrn DI Manfred Wagner, Währinger Gürtel ONr. 8 in 1090 Wien; EZ 2010 KG Alsergrund, und Frau Dr. Christa Wagner-Ennsgraber, Währinger Gürtel ONr. 8 in 1090 Wien; EZ 2010 KG Alsergrund,

in dem unter Spruchpunkt I.), II.), und III.) genannten Bauvorhaben keine Parteistellung zukommt.

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.

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung 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 widmungsmäßen Benützung eines Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Gegen die Bewilligung der Abweichungen spricht, dass bei der Bauverhandlung am 18.Juli 2016 der Nachbar, Herrn DI Conrad Bauer, Broschkegasse ONr. 17 Ideal Währinger Gürtel ONr. 12 in 1090 Wien; EZ 2006, KG Alsergrund, folgende Einwendungen vorbrachte:

- *Einwand gegen den vertikalen Treppenhauszubau über das notwendige Maß von 2,10 m Durchgangshöhe hinaus.*
- *Einwand gegen die Überschreitung der Gebäudehöhe straßenseitig.*

Des Weiteren spricht gegen die Bewilligung der Abweichungen, dass bei der Bauverhandlung am 18.Juli 2016 der Nachbar, Herrn DI Manfred Wagener, Währinger Gürtel ONr. 8 in 1090 Wien; EZ 2010 KG Alsergrund, und sowohl für sich und in Vertretung für Frau Dr. Christa Wagner-Ennsgraber, Währinger Gürtel ONr. 8 in 1090 Wien; EZ 2010 KG Alsergrund, folgende Einwendungen vorbrachte:

- *Wir schließen uns den Einwendungen von EZ 2006 an.*

Die einwendenden Anrainer/innen beider Liegenschaften stimmten außerdem den Balkonen innerhalb des gesetzlichen Abstandes von 3,00 m nicht zu.

Der Bauwerber änderte darauf hin das Bauvorhaben folgendermaßen ab:

- Die Balkone wurden so reduziert, dass der Abstand von 3,00 m zu beiden Grundgrenzen eingehalten wird.
- Das Treppenhaus wurde so reduziert, dass eine Durchgangshöhe mit dem mindestens notwendigen Maß von 2,10 m verblieb.

Diese Änderungen wurden den einwendenden Anrainer/innen schriftlich mit einer Frist von 2 Wochen für etwaige Stellungnahmen zur Kenntnis gebracht. Allen einwendenden Anrainer/innen wurde die Pläne neuerlich in den Amtsstunden am 25.Okt. 2016 vorgelegt. Dabei wurden die Änderungen an den Balkonen zur Kenntnis genommen, die Einwendungen wurden jedoch vollinhaltlich aufrechterhalten.

Über diese Einwendungen wird wie folgt abgesprochen:

<u>Einwand gegen den vertikalen Treppenhauszubau über des notwendige Maß von 2,10 m Durchgangshöhe hinaus:</u>

Die Beschränkung der Durchgangshöhe auf das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß von 2,10 m ist kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht gemäß § 134a BO. Der Einwand ist als unzulässig zurückzuweisen. Zudem wird festgehalten, dass der Bauwerber die Pläne dahingehend abgeändert hat, sodass nunmehr lediglich das gesetzlich vorgeschrieben Mindestmaß von 2,10 m für die Durchgangshöhe im Treppenhauszubau zur Anwendung kommt.

Einwand gegen die Überschreitung der Gebäudehöhe straßenseitig:

Beide Liegenschaften der einwendenden Anrainer/innen haben der gegenständlichen straßenseitigen Gebäudefront keine zugewandte Front. Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an einer nicht zugewandten Gebäudefront hat keine Auswirkungen auf deren Liegenschaften. Somit dienen die vorgebrachten Einwendungen nicht ihrem Schutz gem. § 134a Abs. 1 BO. Der Einwand ist als unzulässig zurückzuweisen.

Für die Erteilung der Baubewilligung war die Bewilligung der Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes (gem. § 69 BO) und von einzelnen gesetzlichen Bestimmungen der Bauordung für Wien (gem. § 81 Abs. 6 BO) durch den Bauausschuss der Bezirksvertretung erforderlich, welche am 19. Jan. 2017 erteilt wurde.

Das Bauvorhaben steht daher in diesen Punkten nicht mehr im Widersprunch mit den gültigen gesetzlichen Vorschriften und den Bebauungsbestimmungen.

Es wird somit festgestellt, dass die Anrainer/innen keine Parteienstellung erlangt haben. Gegenständlicher Baubewilligungsbescheid wird nur hinsichtlich dieser Frage den Einwand erhebenden Anrainer/innen zugesendet.

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 des WGarG 2008 sind für die Bauführung 5 (fünf) KFZ Stellplätze zu schaffen.
Da jedoch diese Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden können, liegt im Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014. LGBl. Nr. 27/2014, EUR 12.000; pro Stellplatz beträgt.

§ 2 der WBTV konnte aus folgenden Gründen angewendet werden: Auf Grund der Höhendifferenz von nicht mehr als 22 m zwischen der möglichen Ladestelle eines Feuerwehraufzuges und der Feuerwehrangriffsebene, kann von der Ausführung eines Feuerwehraufzuges sowie den Fahrkorbabmessungen des Aufzuges (1,10 m x 2,10 m) Abstand genommen werden.
Auf Grund der Anleiterbarkeit bis in das Dachgeschoß kann von einer Ausstattung des Treppenhauses mit einer Druckbelüftungsanlage Abstand genommen werden.

Rechtsmittelbelehrung

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. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Beschwerde mit EUR 30,00 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) 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 und der Betrag anzugeben.

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

Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis 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 telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten 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 Staubbelästigung 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 Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

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, Wolfergasse 4, 1010 Wien.

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen" der Magistratsabteilung 28 (MA 28) Straßenverwaltung- und Straßenbau Lienfeldergasse 96, 1170 Wien wonach für alle die Straßenbaukonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in der Verwaltung der Stadt Wien (MA 28) stehen, eine privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der MA 28 abzuschließen ist.

Gebührenhinweis

Kanaleinmündungsgebühr war wegen Zutreffens der Bagatellgrenze gemäß § 10 Abs. 2 des Gesetzes über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren keine zu entrichten.

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: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI[in] Bruckner
Oberstadtbaurätin

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 137803-2016-1

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn, Grund(mit)eigentümerIn	Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG Martinstraße 10, A-1180 Wien unter Anschluss der Pläne A und B
Nachbar in EZ 2006: Borschkegasse ONr. 17, ident Währinger Gürtel ONr. 12 KG Alsergrund	Dipl.-Ing. Bauer Conrad Borschkegasse 17/26, A-1090 Wien hinsichtlich Punkt IV. Parteistellung
Nachbar in EZ 2010: Währinger Gürtel ONr. 8 KG Alsergrund	Dipl.-Ing. Wagner Manfred Währinger Gürtel 8, A-1090 Wien hinsichtlich Punkt IV. Parteistellung
Nachbarin in EZ 2010: Währinger Gürtel ONr. 8 KG Alsergrund	Dr. Wagner-Ennsgraber Christa Währinger Gürtel 8, A-1090 Wien hinsichtlich Punkt IV. Parteistellung

In Abschrift an:

Planverfasserin	Arch. DI Miksche Regina Karl-Schwed-Gasse 14, A-1230 Wien

Behörden/Verwaltung:

Bauausschuss für den 09. Bezirk
Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau (Dienststelle)
MA 37 - Gruppe A - (Aufzüge und Kesselanlagen)

Beilage 2.2.2

Zl. 1.001278/16/1
Dem Gesuch um Baubewilligung
vom 19.01.2017 zugrunde gelegen.

eingangsdatum:		katastralgem.: alsergrund	parie
grundstücksnummer:	1813, 1823	einlagezahl: 2014	C

einreichplan

dachgeschossausbau, aufstockung, aufzugs- u. balkonzubau

währinger gürtel 10 1090 wien

grundstücksfläche: 479,28 m²

MA 37 – Baupolizei
D.G. Gebührenschuld
gem. § 14 in Verb. m. § 3 Abs. 2 Gebührengesetz 1957 in der Höhe
von EUR 7,80 wurde
☐ entrichtet
☒ bekanntgegeben, siehe Akt
Wien, 23.02.2017
U.: dlicka

bebaute fläche: 287,30 m²

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe Ost, Stadterneuerung 2
Zl.: MA 37/137803-2016-1
Hierauf bezieht sich der Bescheid
Wien, 23.02.2017
Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Bruckner
Oberstadtbaurätin

MA 37 BAUPOLIZEI SICHER BAUEN
StaDt Wien

MAGISTRATSABTEILUNG 37 WIEN 16

bauwerber:
trivium gmbh & co
ertragswerte 33 kg
1180 wien
martinstraße 10

grundstückseigentümer:
trivium gmbh & co
ertragswerte 33 kg
1180 wien
martinstraße 10

planverfasser:
arch.di. regina miksche
miksche.roth.architektur
1230 wien
karl schweighofergasse 14
+43 1 3690612

ARCHITEKTIN DIPL.ING. REGINA MIKSCHE STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN WIEN

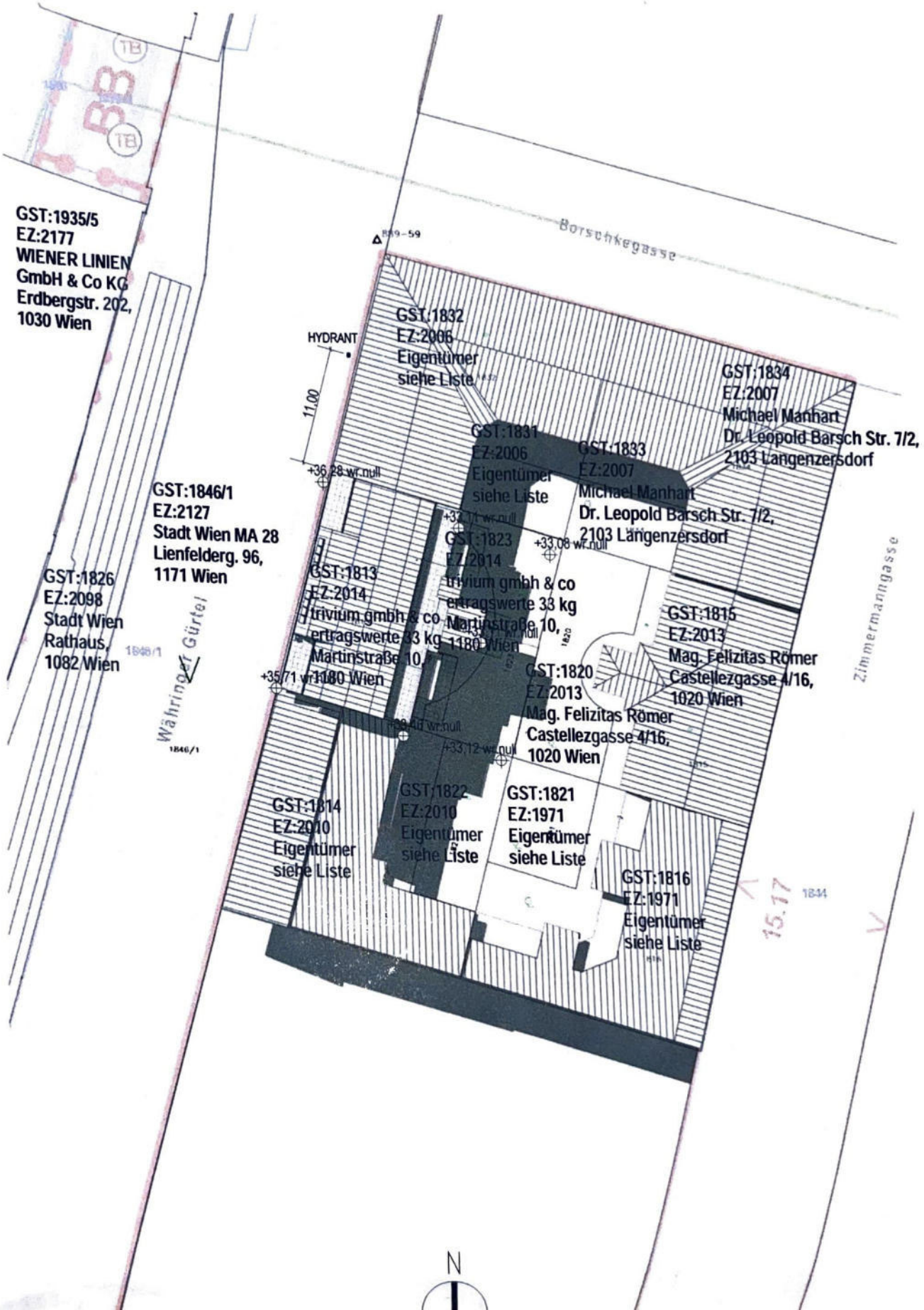
bauführer:
Peca Bau GmbH
Dreherstrasse 39, 1110 Wien
Mail: office@peca-bau.at
Tel. +43 1 890 99 36 20
Fax: +43 1 890 99 36 30
UID-Nr: ATU68903724
FN 418605x

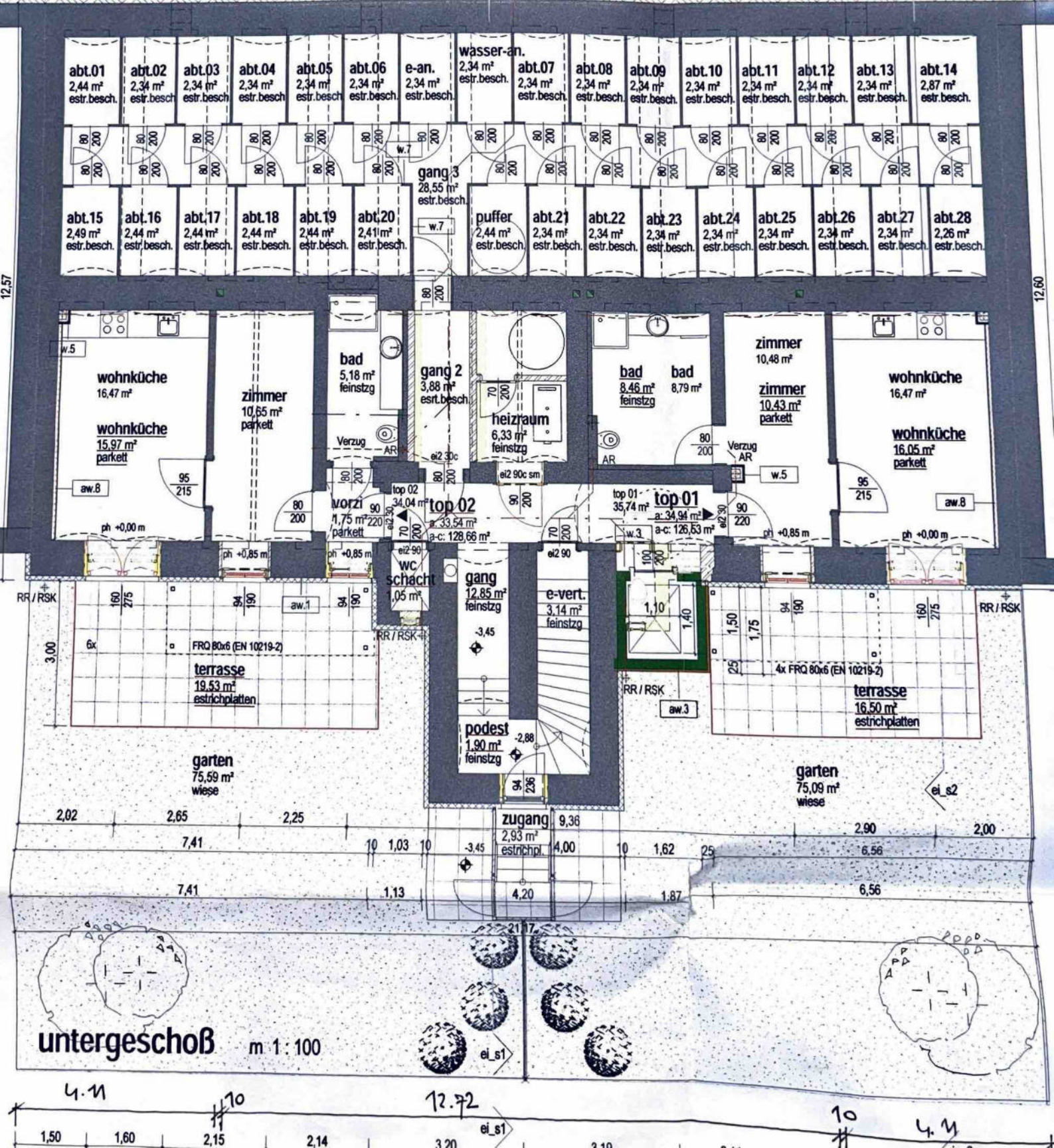
15280	ei_b
26.07.2016	bk
m = 1:100, 1:500	eg fok = 0,00 ü. null = +36,71

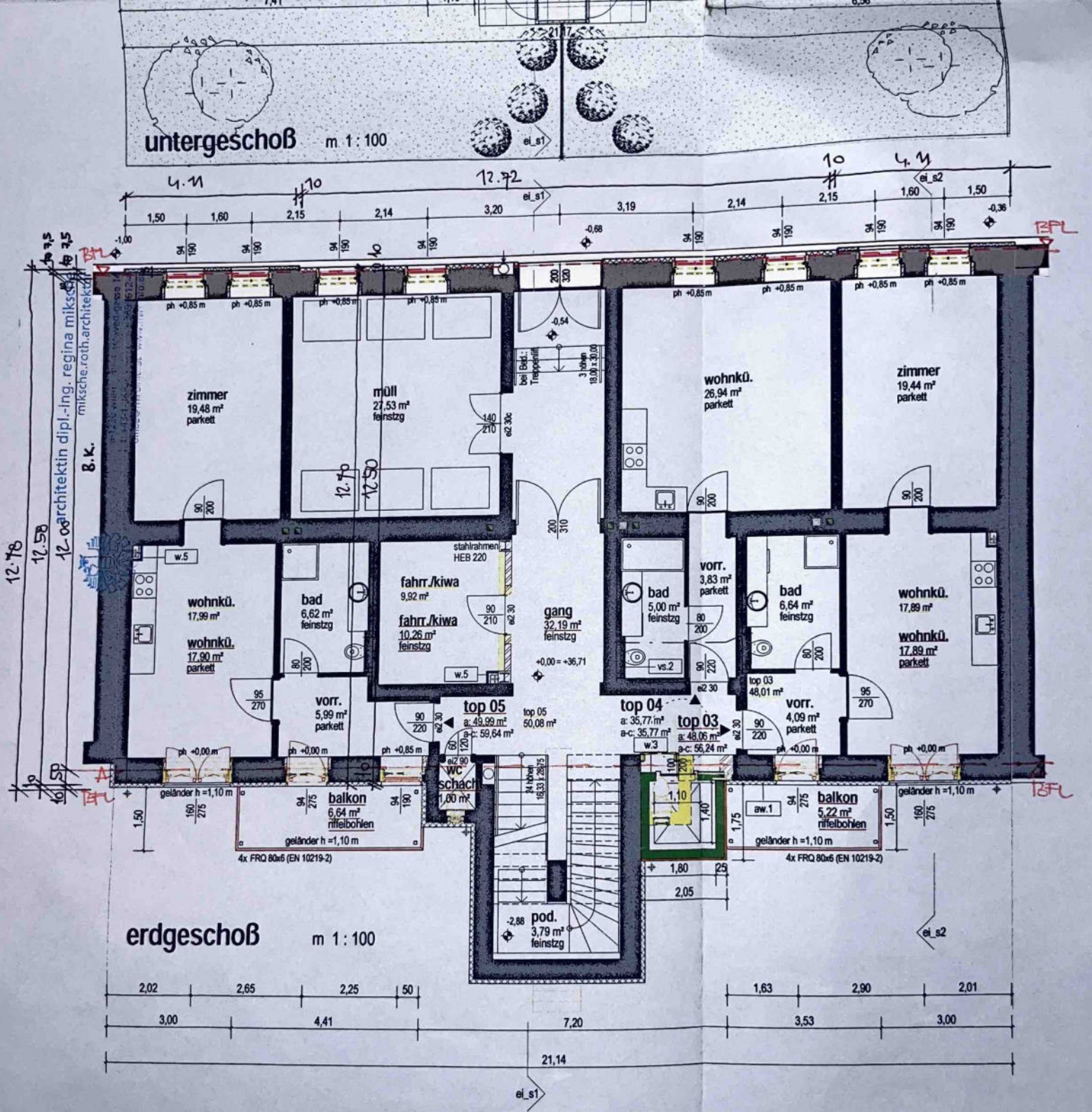
lageplan, grundrisse, ansichten, schnitte

DIESER PLAN IST NACH § 2 UND 3 DES URHEBERGESETZES GESCHÜTZT. JEDE UNBEFUGTE BEARBEITUNG, VERVIELFÄLTIGUNG, VERBREITUNG UND VORFÜHRUNG SOWIE DAS AUSFÜHREN ZUM EIGENEN GEBRAUCH SIND NACH DEN BESTIMMUNGEN DES URHEBERGESETZES UNTERSAGT UND WERDEN GEAHNDET.

1.690 m * 0.891 m = 1.506 m²

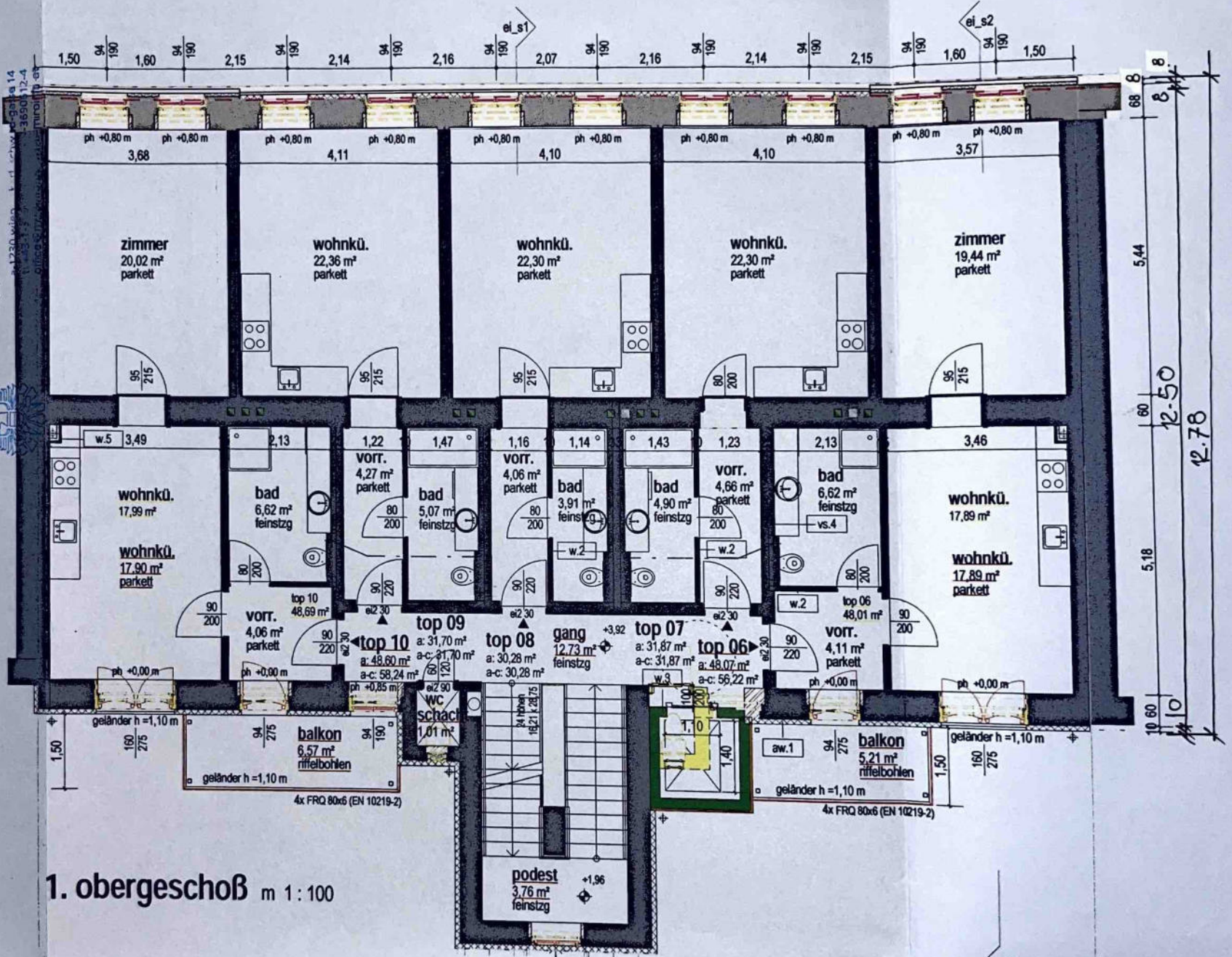

GST:1935/5
EZ:2177
WIENER LINIEN
GmbH & Co KG
Erdbergstr. 202,
1030 Wien
Borschkegasse
HYDRANT
11.00
GST:1832
EZ:2006
Eigentümer
siehe Liste
GST:1834
EZ:2007
Michael Manhart
Dr. Leopold Barsch Str. 7/2,
2103 Langenzersdorf
GST:1831
EZ:2006
Eigentümer
siehe Liste
GST:1833
EZ:2007
Michael Manhart
Dr. Leopold Barsch Str. 7/2,
2103 Langenzersdorf
+36.28 wr.null
+33.08 wr.null
GST:1846/1
EZ:2127
Stadt Wien MA 28
Lienfelderg. 96,
1171 Wien
GST:1826
EZ:2098
Stadt Wien
Rathaus,
1082 Wien
GST:1823
EZ:2014
trivium gmbh & co
ertragswerte 33 kg
Martinstraße 10,
1180 Wien
GST:1813
EZ:2014
trivium gmbh & co
ertragswerte 33 kg
Martinstraße 10,
1180 Wien
+35.71 wr.null
GST:1815
EZ:2013
Mag. Felizitas Römer
Castellezgasse 4/16,
1020 Wien
GST:1820
EZ:2013
Mag. Felizitas Römer
Castellezgasse 4/16,
1020 Wien
+33.12 wr.null
Währinger Gürtel
Zimmermanngasse
GST:1814
EZ:2010
Eigentümer
siehe Liste
GST:1822
EZ:2010
Eigentümer
siehe Liste
GST:1821
EZ:1971
Eigentümer
siehe Liste
GST:1816
EZ:1971
Eigentümer
siehe Liste
15.17
N


abt.01 2,44 m² estr.besch.
abt.02 2,34 m² estr.besch.
abt.03 2,34 m² estr.besch.
abt.04 2,34 m² estr.besch.
abt.05 2,34 m² estr.besch.
abt.06 2,34 m² estr.besch.
e-an. 2,34 m² estr.besch.
wasser-an. 2,34 m² estr.besch.
abt.07 2,34 m² estr.besch.
abt.08 2,34 m² estr.besch.
abt.09 2,34 m² estr.besch.
abt.10 2,34 m² estr.besch.
abt.11 2,34 m² estr.besch.
abt.12 2,34 m² estr.besch.
abt.13 2,34 m² estr.besch.
abt.14 2,87 m² estr.besch.
gang 3 28,55 m² estr.besch.
abt.15 2,49 m² estr.besch.
abt.16 2,44 m² estr.besch.
abt.17 2,44 m² estr.besch.
abt.18 2,44 m² estr.besch.
abt.19 2,44 m² estr.besch.
abt.20 2,41 m² estr.besch.
puffer 2,44 m² estr.besch.
abt.21 2,34 m² estr.besch.
abt.22 2,34 m² estr.besch.
abt.23 2,34 m² estr.besch.
abt.24 2,34 m² estr.besch.
abt.25 2,34 m² estr.besch.
abt.26 2,34 m² estr.besch.
abt.27 2,34 m² estr.besch.
abt.28 2,26 m² estr.besch.
w.7
wohnküche 16,47 m²
wohnküche 15,97 m² parkett
zimmer 10,65 m² parkett
bad 5,18 m² feinstzg
gang 2 3,88 m² estr.besch.
heizraum 6,33 m² feinstzg
bad 8,46 m² feinstzg
bad 8,79 m²
zimmer 10,48 m²
zimmer 10,43 m² parkett
wohnküche 16,47 m²
wohnküche 16,05 m² parkett
w.5
aw.8
Verzug AR
ei2 30c
ei2 90c sm
vorzi 1,75 m² parkett
top 02 34,04 m²
a: 33,54 m²
a-c: 128,66 m²
top 01 35,74 m²
a: 34,94 m²
a-c: 126,53 m²
w.3
ph +0,00 m
ph +0,85 m
wc schacht 1,05 m²
gang 12,85 m² feinstzg
e-vert. 3,14 m² feinstzg
aw.1
aw.3
RR / RSK
6x FRQ 80x6 (EN 10219-2)
terrasse 19,53 m² estrichplatten
4x FRQ 80x6 (EN 10219-2)
terrasse 16,50 m² estrichplatten
podest 1,90 m² feinstzg
garten 75,59 m² wiese
garten 75,09 m² wiese
zugang 9,36 2,93 m² estrichpl.
ei_s1
ei_s2
12,57
12,60
3,00
untergeschoß m 1:100


untergeschoß m 1 : 100
zimmer 19,48 m² parkett
müll 27,53 m² feinstzg
wohnkü. 26,94 m² parkett
zimmer 19,44 m² parkett
w.5
wohnkü. 17,99 m²
wohnkü. 17,90 m² parkett
bad 6,62 m² feinstzg
fahrr./kiwa 9,92 m²
fahrr./kiwa 10,26 m² feinstzg
stahlrahmen HEB 220
gang 32,19 m² feinstzg
+0,00 = +36,71
bad 5,00 m² feinstzg
vorr. 3,83 m² parkett
bad 6,64 m² feinstzg
wohnkü. 17,89 m²
wohnkü. 17,89 m² parkett
vs.2
top 03 48,01 m²
vorr. 5,99 m² parkett
top 05 a: 49,99 m² a-c: 59,64 m²
top 05 50,08 m²
top 04 a: 35,77 m² a-c: 35,77 m²
top 03 a: 48,06 m² a-c: 56,24 m²
vorr. 4,09 m² parkett
w.3
wc schacht 1,00 m²
balkon 6,64 m² riffelbohlen
balkon 5,22 m² riffelbohlen
aw.1
geländer h =1,10 m
4x FRQ 80x6 (EN 10219-2)
pod. 3,79 m² feinstzg
erdgeschoß m 1 : 100
ei_s1
ei_s2
8.K.
miksche.roth.architektin dipl.-ing. regina miksche
12.78
12.58
12.40

architektin dipl.-ing. regina miksche
miksche.roth.architektur

B.K.





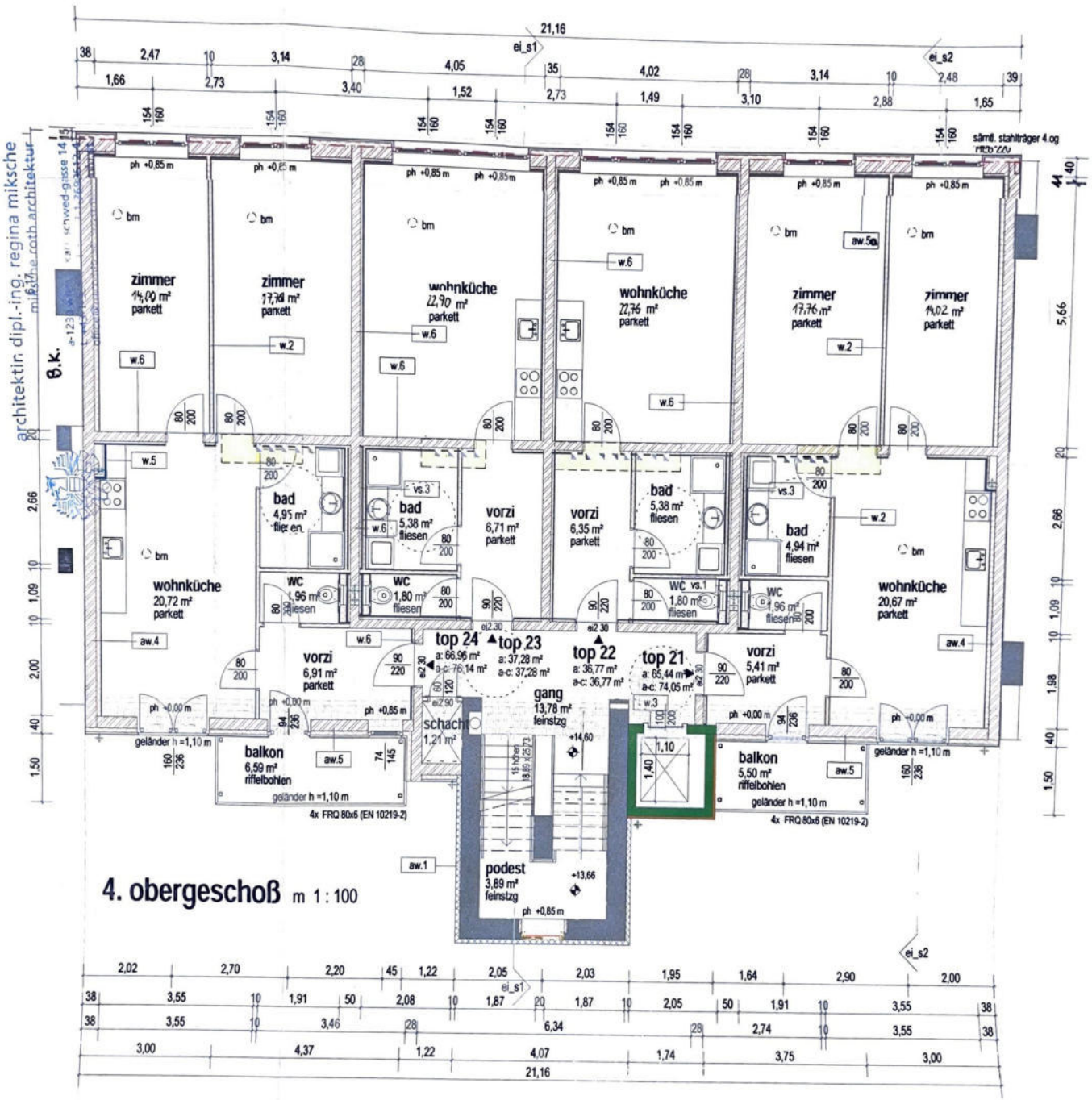
2. obergeschoß m 1 : 100

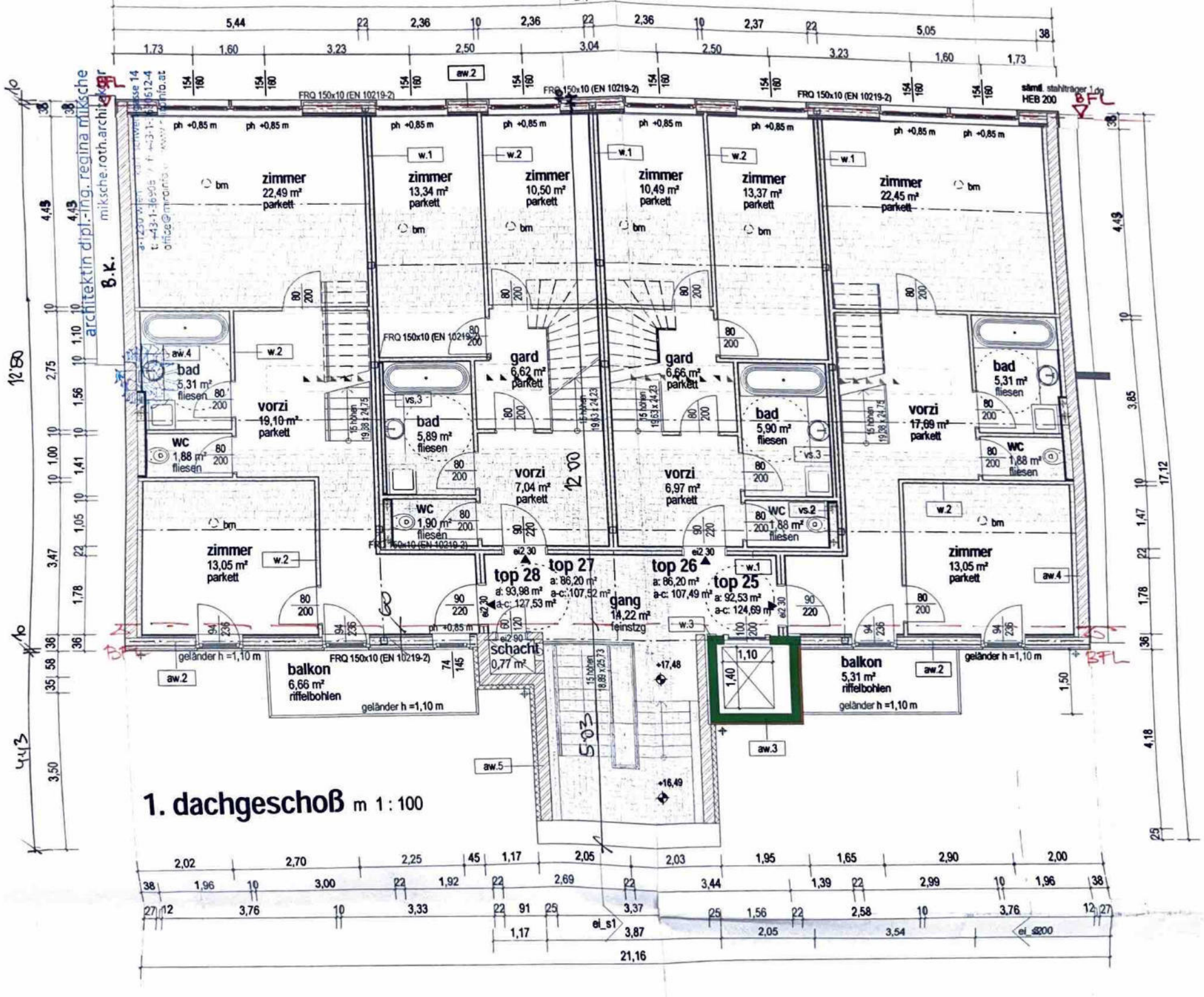
architektin dipl.-ing. regina miksche
miksche.roth.architektur
a-1230 wien, karl-schwed-gasse 14
t: +43-1-3650[illegible]
6906124-4
office@m[illegible]

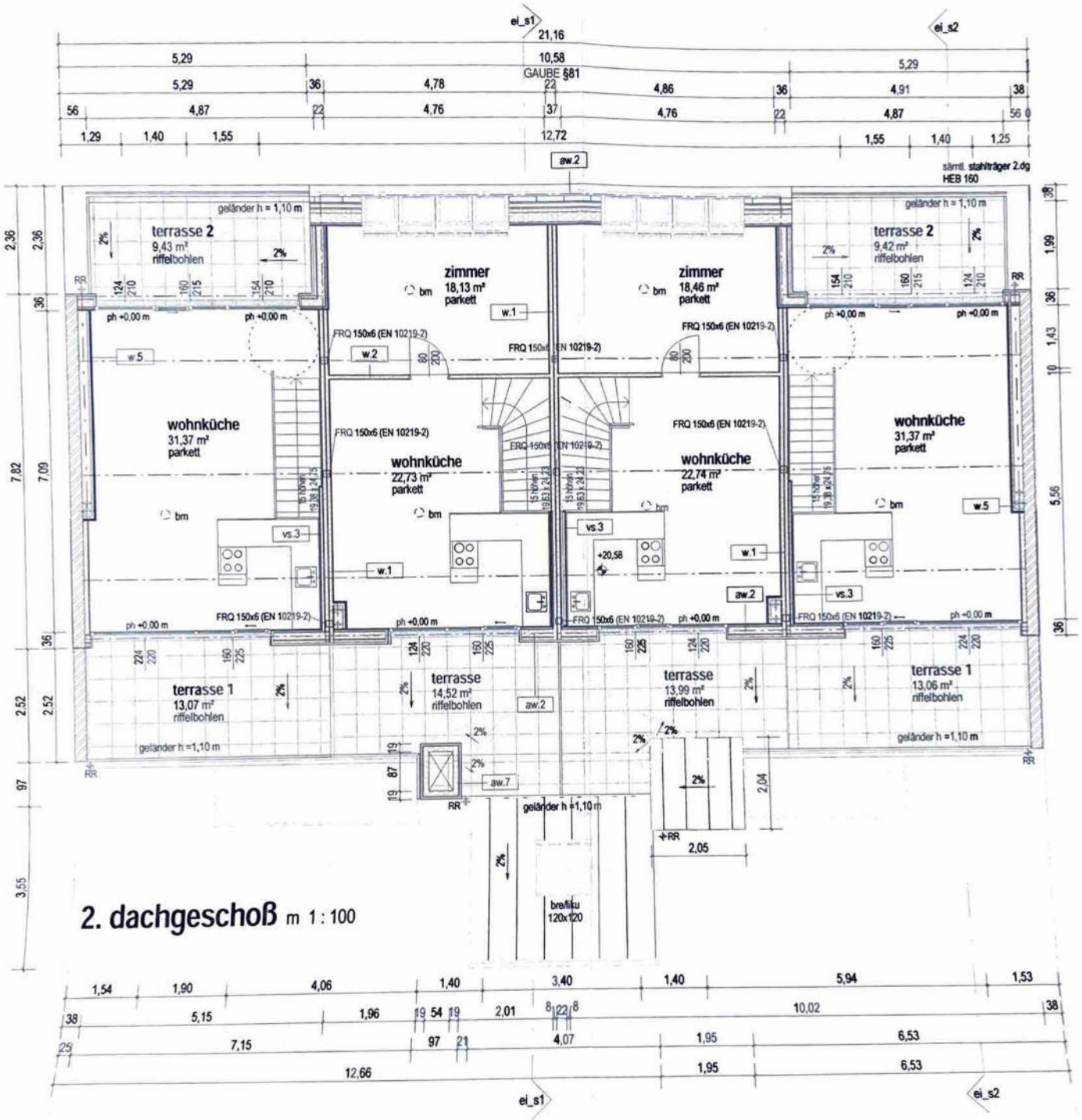
B.K.

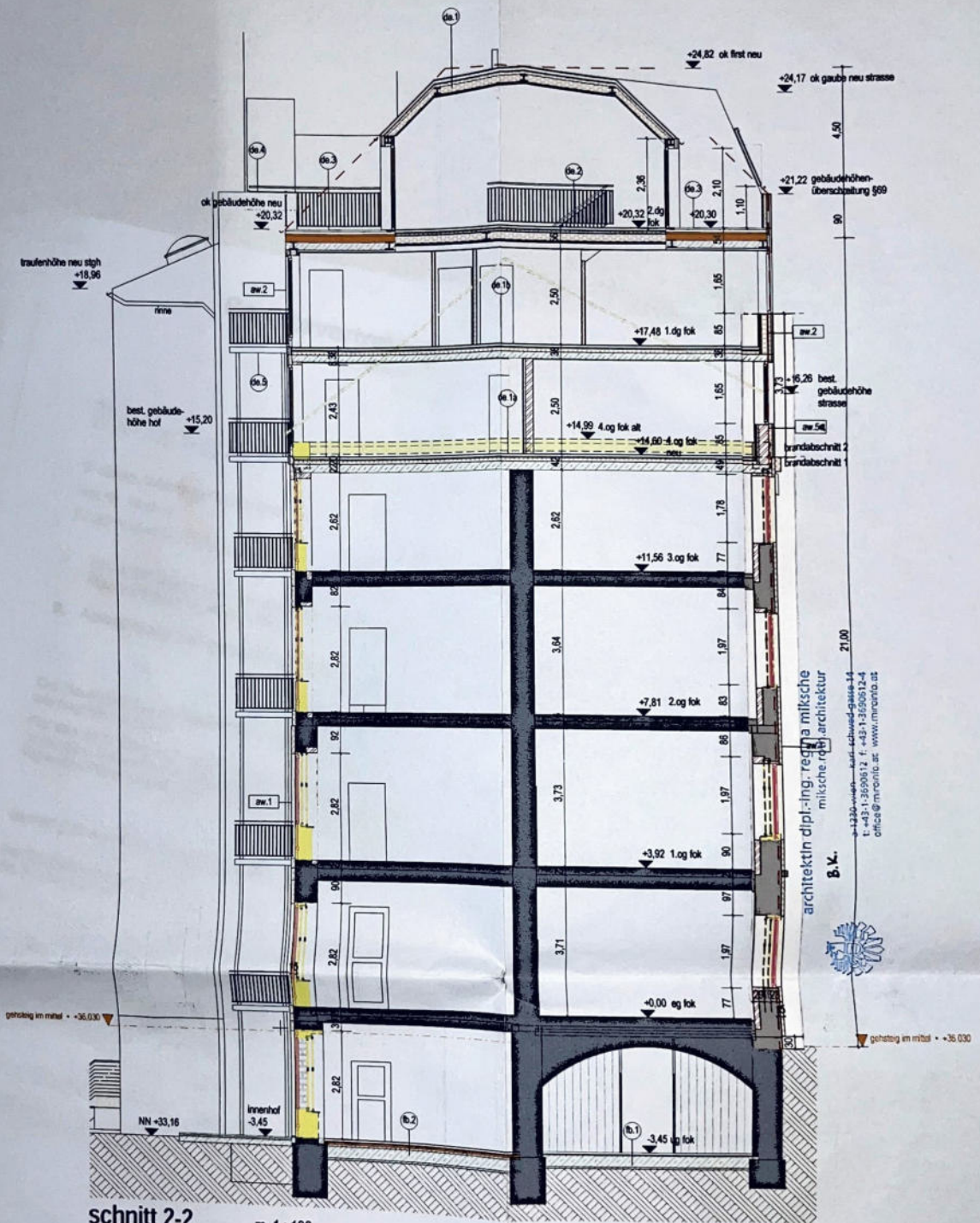


3. obergeschoß m 1 : 100


architektin dipl.-ing. regina miksche
8.k.
zimmer 14,00 m² parkett
zimmer 17,76 m² parkett
wohnküche 22,90 m² parkett
wohnküche 22,76 m² parkett
zimmer 17,76 m² parkett
zimmer 14,02 m² parkett
wohnküche 20,72 m² parkett
bad 4,95 m² fliesen
bad 5,38 m² fliesen
vorzi 6,71 m² parkett
vorzi 6,35 m² parkett
bad 5,38 m² fliesen
bad 4,94 m² fliesen
wohnküche 20,67 m² parkett
WC 1,96 m² fliesen
WC 1,80 m² fliesen
WC 1,80 m² fliesen
WC 1,96 m² fliesen
vorzi 6,91 m² parkett
top 24 a: 66,96 m² a-c: 76,14 m²
top 23 a: 37,28 m² a-c: 37,28 m²
top 22 a: 36,77 m² a-c: 36,77 m²
top 21 a: 65,44 m² a-c: 74,05 m²
vorzi 5,41 m² parkett
gang 13,78 m² feinstzg
schacht 1,21 m²
balkon 6,59 m² riffelbohlen
balkon 5,50 m² riffelbohlen
geländer h =1,10 m
4x FRQ 80x6 (EN 10219-2)
podest 3,89 m² feinstzg
4. obergeschoß m 1 : 100


1. dachgeschoß m 1 : 100
top 25
a: 92,53 m²
a-c: 124,69 m²
top 26
a: 86,20 m²
a-c: 107,49 m²
top 27
a: 86,20 m²
a-c: 107,52 m²
top 28
a: 93,98 m²
a-c: 127,53 m²
gang
14,22 m²
feinstzg
schacht
0,77 m²
zimmer
22,49 m² parkett
zimmer
13,34 m² parkett
zimmer
10,50 m² parkett
zimmer
10,49 m² parkett
zimmer
13,37 m² parkett
zimmer
22,45 m² parkett
zimmer
13,05 m² parkett
zimmer
13,05 m² parkett
bad
5,31 m² fliesen
bad
5,89 m² fliesen
bad
5,90 m² fliesen
bad
5,31 m² fliesen
WC
1,88 m² fliesen
WC
1,90 m² fliesen
WC
1,88 m² fliesen
vorzi
19,10 m² parkett
vorzi
7,04 m² parkett
vorzi
6,97 m² parkett
vorzi
17,69 m² parkett
gard
6,62 m² parkett
gard
6,66 m² parkett
balkon
6,66 m² riffelbohlen
balkon
5,31 m² riffelbohlen
geländer h =1,10 m
FRQ 150x10 (EN 10219-2)
sämtl. stahlträger 1.dg
HEB 200
B.K.
architektin dipl.-ing. regina miksche
miksche.roth.architekten

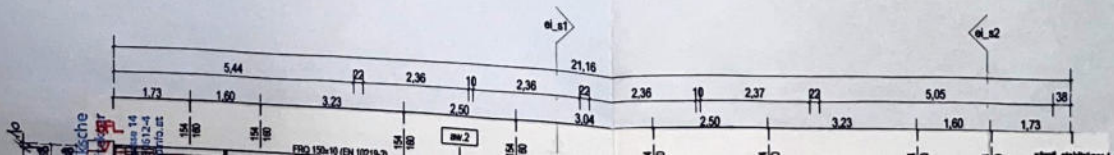

ei_s1
ei_s2
21,16
10,58
GAUBE §81
5,29
5,29
5,29
36
4,78
22
4,86
36
4,91
38
56
4,87
22
4,76
37
4,76
22
4,87
56
1,29
1,40
1,55
12,72
1,55
1,40
1,25
aw.2
sämtl. stahlträger 2.dg
HEB 160
geländer h = 1,10 m
terrasse 2
9,43 m²
riffelbohlen
2%
zimmer
18,13 m²
parkett
bm
w.1
w.2
FRQ 150x6 (EN 10219-2)
w.5
wohnküche
31,37 m²
parkett
vs.3
ph +0,00 m
zimmer
18,46 m²
parkett
wohnküche
22,73 m²
parkett
wohnküche
22,74 m²
parkett
+20,58
terrasse 2
9,42 m²
riffelbohlen
wohnküche
31,37 m²
parkett
terrasse 1
13,07 m²
riffelbohlen
terrasse
14,52 m²
riffelbohlen
terrasse
13,99 m²
riffelbohlen
terrasse 1
13,06 m²
riffelbohlen
aw.7
RR
2,05
2,04
bre/sku
120x120
2. dachgeschoß m 1 : 100
1,54
1,90
4,06
1,40
3,40
1,40
5,94
1,53
38
5,15
1,96
19
54
19
2,01
8
22
8
10,02
38
25
7,15
97
21
4,07
1,95
6,53
12,66
1,95
6,53
ei_s1
ei_s2

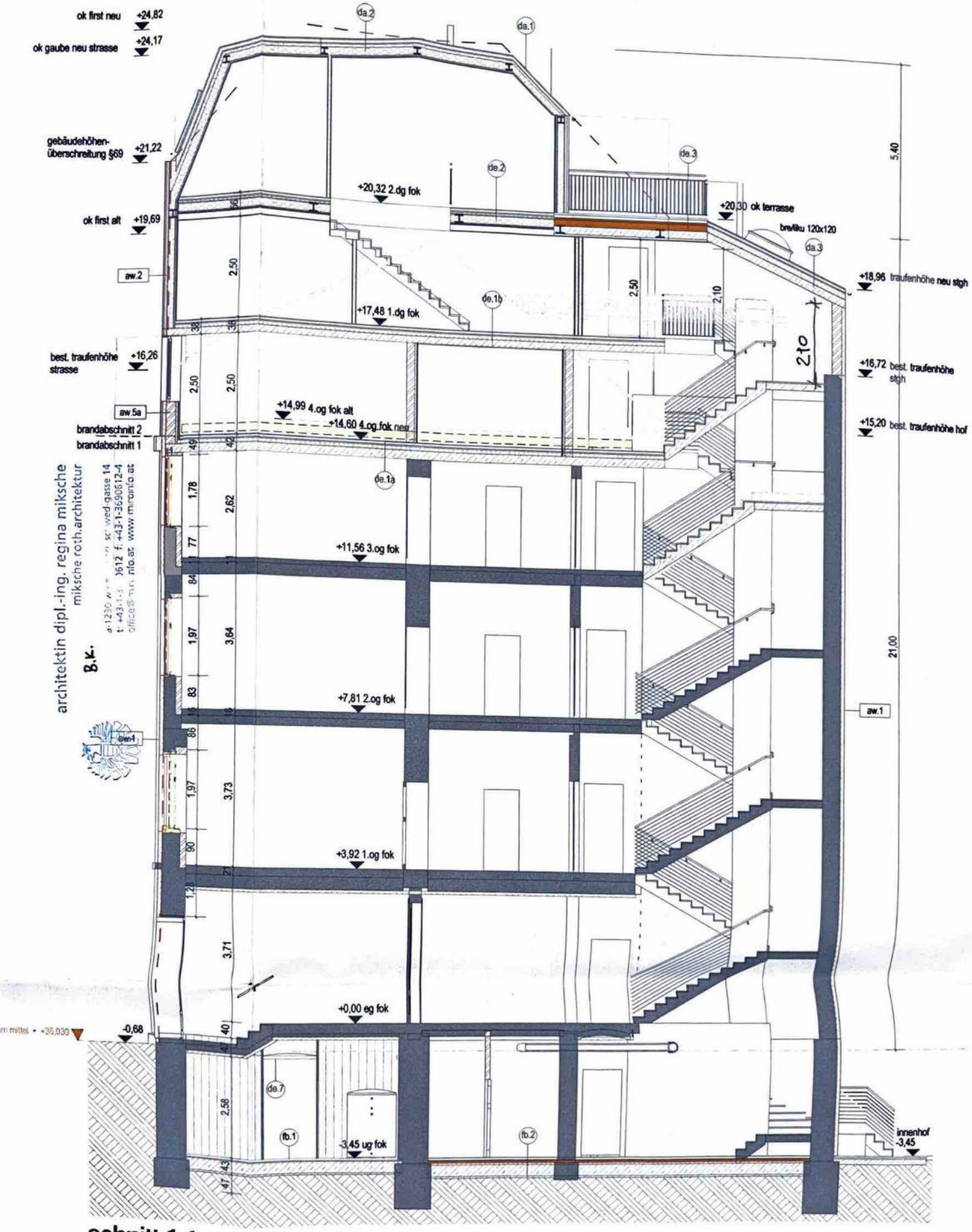


aw.5a aussenwand 4.og
faserzement
lattung/hinterlüftung
winddichtbahn
mw
HLZ 25-38 N+F
mw
dampfbremse
gkb-platte 1-fach
mw
gkb-platte 1-fach

architektin dipl.-ing. regina miksche
miksche.regina architektur
B.K.
1130 wien, auf schmelz-gasse 14
t: +43-1-3690512 f: +43-1-3690512-4
office@mranita.at www.mranita.at

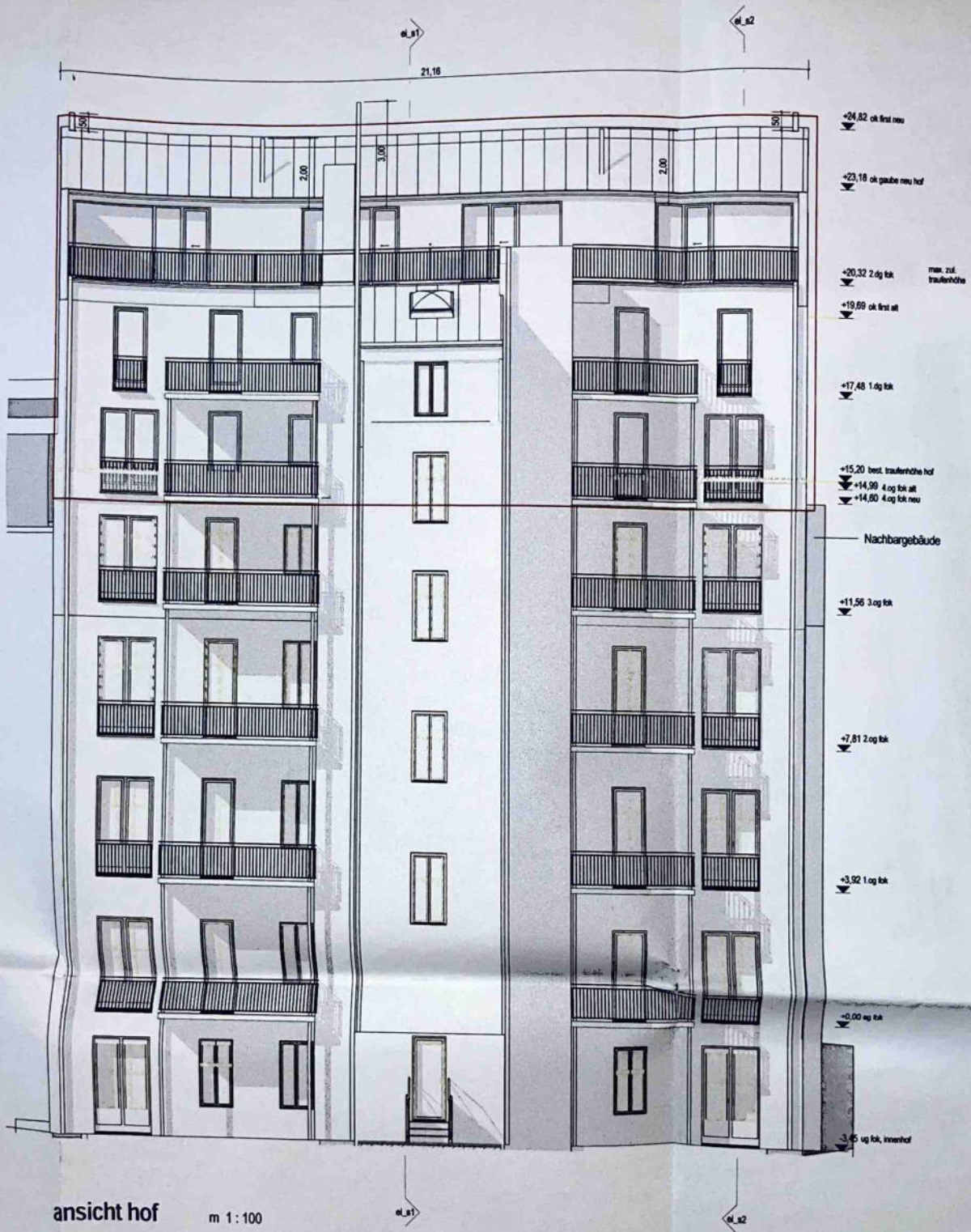
schnitt 2-2 m 1 : 100





schnitt 1-1

m 1 : 100



ansicht hof m 1 : 100



ansicht straße m 1 : 100

Beilage 2.2.3

Stadt Wien | Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

9. Bezirk, Währinger Gürtel ONr. 10
Gstk. Nr. 1813
EZ 2014 der Kat. Gem. Alsergrund

Gebietsgruppe Ost
(Stadterneuerung 2)
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A - 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37430
Telefax: (+43 1) 4000-99-37430
ggo.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/137803-2016-65	DI Flatz	01/4000-37432	Wien, 08.11.2023

I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)
II.) Zubau

BESCHEID

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 23. Februar 2017, Zl.: MA 37/137803-2016-1 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 28. März 2018, Zl.: MA 37/137803-2016-47 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die hofseitige Ausgangstür in den Garten am Zwischenpodest im Kellergeschoß soll nach außen aufgehend ausgeführt werden. In allen Bestandsgeschoßen soll die Nische vor den Aufzugschachttüren schmäler ausgeführt werden.

II.) Zubau

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) auf Grund der mit Bescheid vom 17.09.2020, GZ: BV 1.001278/16/5 und mit dem Bescheid vom 21.9.2023, GZ.: BV9-BA 1001278/23 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Durch Anheben des Daches (von 0,30 bis 0,44 m) wird eine größere Raumhöhe im Dachgeschoß geschaffen. Dabei wird die hofseitige Gebäudehöhe angehoben und die zulässige Gebäudehöhe um 0,56 m überschritten.

TÜV AUSTRIA

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

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 hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

2.) **Der Bauwerber hat bei Baubeginn des Zubaues eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg 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 Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

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.

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung 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 widmungsmäßigen 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.

Innerhalb der dreiwöchigen Frist der Verständigung gemäß § 70 Abs. 2 BO, am 05.06.2020 wurden von Herrn Mag Christian Sellner, AFMS, Nachbar auf der Liegenschaft Borschkegasse ONr. 17, 1090 Wien, folgende Einwendung eingebracht:

„Es ist erstaunlich, dass man erst nach 2 Jahren draufkommt, dass die Gebäudehöhe an der Grundgrenze um mehr als einen halben Meter überschritten wurde.

Hiermit informiere ich die zuständige Baubehörde über diese grobe und lange nicht bemerkte Verfehlung aller Beteiligten und gebe bekannt, dass wir seitens der Eigentümer-Gemeinschaft 1090 Wien, Borschkegasse 17 ident Währinger Gürtel 12 als betroffene Nachbarn sämtliche Rechtsmittel ausnützen werden, um den Rückbau auf die nach der Flächenwidmung vorgesehene Gebäudehöhe zu erwirken.

Der Abstand von 3 m zur Grundgrenze wird von der Konstruktion der Balkone nicht eingehalten. Hier ersuchen wir die Behörde um Überprüfung vor Ort."

Innerhalb der dreiwöchigen Frist der Verständigung gemäß § 70 Abs. 2 BO, am 05.06.2020 wurden von Herrn DI Conrad Bauer, Nachbar auf der Liegenschaft Borschkegasse ONr. 17, 1090 Wien, folgende Einwendung eingebracht:

„Die Nicht-Einhaltung der Gebäudehöhe an der Grundgrenze ist gemäß §134a einer der relevantesten Verletzungen der Nachbarrechte, noch dazu wenn es sich gleich um mehr als einen halben Meter handelt. Ich bringe hiermit meine berechtigten Einwände vor und stimme dieser Überhöhung ausdrücklich nicht zu.

Desweiteren wurde vor wenigen Tagen die Entwässerung der straßenseitigen Dachterrassen auf die Dächer der beiden Nebengebäude (Währinger Gürtel 8 und 12) mittels Durchbruch der Brüstungsmauer an der Grundgrenze durchgeführt. Die Entwässerung findet nun nicht mehr auf der eigenen Liegenschaft statt und verstößt gegen §364 ABGB. Es handelt sich um einen Planungsfehler."

Im Zuge der Bauverhandlung gemäß § 70 Abs. 2 BO am 03.08.2020 wurden von Herrn DI Conrad Bauer weitere Einwendungen vorgebracht, welche er bevollmächtigt durch Herrn Mag. Christian Sellner, auch an seiner statt vorbrachte. Diese Einwendungen gelten als zu spät eingebracht, da zum Zeitpunkt der Bauverhandlung die Frist gemäß § 70 Abs. 2 BO schon abgelaufen war und werden als unzulässig zurückgewiesen. Außerdem betreffen diese Einwendungen inhaltlich die Erstbewilligung des Dachgeschoßzubaus, welcher nicht Gegenstand des anhängigen Verfahrens ist oder betreffen die Bauführung und Bauausführung, welche ebenfalls nicht Gegenstand des anhängigen Verfahrens sind.

Hinweis: Die Eingaben vom 05.06.2020 und vom 03.08.2020 wurden allesamt zusätzlich als Anzeige gegen die Bauführung und Bauausführung protokolliert und von den Kollegen der Bauinspektion der MA 37 weiter verfolgt.

Die fristgerecht eingebrachten Einwendungen können wie folgt zusammengefasst werden:

1.) Einwendung gegen die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe.
2.) Einwendung gegen die Entwässerung der Dachterrassen auf Dächer der Nachbarliegenschaft.
3.) Einwendung wegen der Nichteinhaltung der gesetzlichen Abstände von Balkonen zur Nachbargrenze.

Zu den Einwendungen wird Folgendes erwogen:

Ad 1.) Die hofseitige Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 21,00 m um 0,56 m findet an einer Front statt, welche der Liegenschaft der einwendenden Personen nicht zugewandt ist. Somit wird weder der Lichteinfall auf mögliche Hauptfenster gemäß § 106 Abs. 2 BO, noch die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft beeinträchtigt.

Eine Einwendung gegen die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an einer nicht zugewandten Front dient nicht dem eigenen Schutz gemäß § 134a Abs. 1 BO und ist als unzulässig zurückzuweisen.

Für jene Liegenschaft, welche der hofseitigen Front mit der Gebäudehöhenüberschreitung zugewandt liegt, nämlich 9., Zimmermanngasse ONr. 17 , wurde ein Nachweis vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass weder die Bebaubarkeit noch der Lichteinfall gestört werden.

Ad 2.) Die Entwässerung der Dachterrassen auf Dächer der Nachbarliegenschaft ist nicht Gegenstand des Projektbewilligungsverfahrens, da im Plan eine Entwässerung auf die Dächer der Nachbarliegenschaft nicht eingetragen ist und somit nicht Teil des Antrages durch die Bauwerberschaft wurde. Eine etwaige andere Ausführung ist als Anzeige bei der Bauinspektion der MA 37 weiter zu verfolgen. Im Bewilligungsverfahren für die Anhebung des Daches trifft **die Einwendung gegen die Entwässerung auf die Dächer der Nachbarliegenschaft** auf keinen Gegenstand und **ist, da sie in § 134a BO nicht als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht angeführt ist, als unzulässig abzuweisen**.

Ad 3.) Die Nichteinhaltung der gesetzlichen Abstände von Balkonen zur Nachbargrenze ist nicht Gegenstand des Projektbewilligungsverfahrens, da im Plan keine zu geringen Abstände der Balkone zur Grundgrenze eingetragen sind als gem. § 84 BO für Wien erforderlich sind und somit nicht Teil des Antrages durch die Bauwerberschaft sind. Eine etwaige andere Ausführung ist als Anzeige bei der Bauinspektion der MA 37 weiter zu verfolgen. Im Bewilligungsverfahren für die Anhebung des Daches treffen somit **Einwendungen hinsichtlich der Einhaltung des gesetzlichen Abstandes von Balkonen zu Grundgrenzen der Nachbarliegenschaft** auf keinen Gegenstand und **sich als aus dem Gesetz unbegründet abzuweisen.**

Gegen die Erteilung des Bescheides für den 2. Planwechsel vom 05.10.2020 wurde rechtzeitig von Herrn Dipl.-Ing Conrad Bauer und Herrn Mag. Christian Sellner Beschwerde erhoben.

Der Akt wurde an das zuständige VGW übersendet, welches mit der Erkenntnis vom 27. Februar 2023 den angefochtenen Bescheid wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde aufgehoben hat. Und den Akt zur weiteren Bearbeitung an die MA 37 rückübermittelt.

Daraufhin wurde für den 28.06.2023 mit den Anrainern Herrn Dipl.-Ing Conrad Bauer und Herrn Mag. Christian Sellner eine Bauverhandlung anberaumt. In dieser hat Herr Dipl.- Ing Conrad Bauer mitgeteilt, dass alle bisher vorgebrachten Einwendungen aufrecht bleiben.

Die Miteigentümerin der Liegenschaft 9., Währinger Gürtel ONr. 10, Frau Astrid Leitner hat ebenfalls an der Verhandlung teilgenommen. Diese hat die Behörde gebeten, die Gültigkeit der Vollmachten zur Vertretung im Bauverfahren zu prüfen. Diese wurden im zuständigen Rechtsreferat der MA 37 ordnungsgemäß geprüft und in Ordnung befunden.

Der Akt wurde nach der Verhandlung an den zuständigen Bauausschuss weitergeleitet.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

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.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

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

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten 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.

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

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: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI.in Bruckner
Oberstadtbaurätin

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

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 137803-2016-65

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn , Wohnungseigentümer-GrundeigentümerIn	trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss der Pläne A+B und des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Nachbar Borschkegasse 17 ident Währinger Gürtel 12, EZ 2006 Kat.Gem. Alsergrund	Dipl.-Ing. Bauer Conrad unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Nachbar Borschkegasse 17 ident Währinger Gürtel 12, EZ 2006 Kat.Gem. Alsergrund	Mag. Sellner Christian Manfred unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümer EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Mag. Alfons Wolfgang, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümerin EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Chistiakova Iuliia, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümerin EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Mag. Hirtzberger Johanna Katharina, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümerin EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Dr. Kovalenko Marina, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümerin EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Dr. Larcher Barbara Gerhild, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung

Wohnungseigentümer-Grundeigentümer EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Larcher Bruno, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümer EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Mag. Leikam Christian, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümerin EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Leitner Alexandra Josefine, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümerin EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Machalek Barbara, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-GrundeigentümerIn EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Petritsch Immobilien GmbH, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümerin EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Pospichal Irene, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-GrundeigentümerIn EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Ing. Prokes Ondrej, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-GrundeigentümerIn EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Rainer Josef Maximilian, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümerin EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Rainer Nathalie Maria, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümerin EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Ruginescu Alexandra Ecaterina, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümer EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Ruginescu Mihai, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung

Wohnungseigentümer-Grundeigentümerin EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Rumpl Sophia, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümer EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Mag. Schott Wolf-Dieter, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümer EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Mag. Schwendtner Matthias Hubert, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümer EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Steiner-Hofbauer Christoph, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümerin EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Steiner-Hofbauer Verena, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-GrundeigentümerIn EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Dr. Walther Bernhard, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Wohnungseigentümer-Grundeigentümer EZ 2014 Kat.Gem. Alsergrund	Walther Philip Alfred, zu Handen trivium Gmbh & Co Ertragswerte 33 KG unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung

In Abschrift an:

Planverfasserin	Arch. Dipl.-Ing. Miksche Regina unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
BauführerIn	Peca Bau GmbH unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung

Behörden/Verwaltung:

Bauausschuss für den 09. Bezirk unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung

	dampfbremse
3,0 cm	installationsebene
3,0 cm	gkf-platte 2-fach

	dampfbremse
3,0 cm	installationsebene
3,0 cm	gkf-platte 2-fach

Magistratsabteilung 19
Zahl 137803-2016-118
EING.: 25. April 2023
AUSGANG 26. APR. 2023

Beilage 2.2.4 BV9-BA 1.002178/16/15

Dem Beschluß des Bauausschusses vom 17. SEP. 2020 zugrunde gelegen.

eingangsdatum:		katastralgem.:	alsergrund parie C
grundstücksnummer:	1813, 1823	einlagezahl:	2014

auswechslungsplan

MA 37 – Baupolizei
Die Gebührenschuld gem. § 3 Abs. 2 i.verb. m. § 3 Abs. 2 Gebührengesetz 1957 in der Höhe
von EUR 7,80 wurde
☐ entrichtet
☒ bekanntgegeben, siehe Akt
Wien, - 5. OKT. 2020
U.:

Magistratsabteilung 19
Zahl 137803/16-70
EING.: 13. Jan. 2020
AUSGANG 24 JAN. 2020

auswechslung 2

währinger gürtel 10, 1090 wien

Stadt Wien | Baupolizei, Gebietsgruppe Ost, Stadterneuerung 2

grundstücksfläche:	479,2[illegible]	bebaute fläche:	287,30 m²

behörde:

Hierauf bezieht sich das Erkenntnis/der Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien vom ... Zl. VGW-[illegible]/2020

Wien, am 27. 2. 2023

Für das Verwaltungsgericht Wien

Zl.: MA37/137803-2016-65

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Wien, 05.10.2020

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Bruckner
Oberstadtbaurätin

MAGISTRATSABTEILUNG 37 * 84 * WIEN

MAG. MARCUS OSTERAUER (RICHTER)

*bauwerber:

trivium gmbh & co
ertragswerte 33 kg
1180 wien martinstraße 10
+43 664 847 57 28

grundstückseigentümer:

trivium gmbh & co
ertragswerte 33 kg
1180 wien martinstraße 10
+43 664 847 57 28

planverfasser:

arch.di. regina miksche
miksche.architektur
1230 wien
karl schwed-gasse 14
+43 1 3690612

ARCHITEKTIN DIPL.ING. REGINA MIKSCHE STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN WIEN

bauführer:

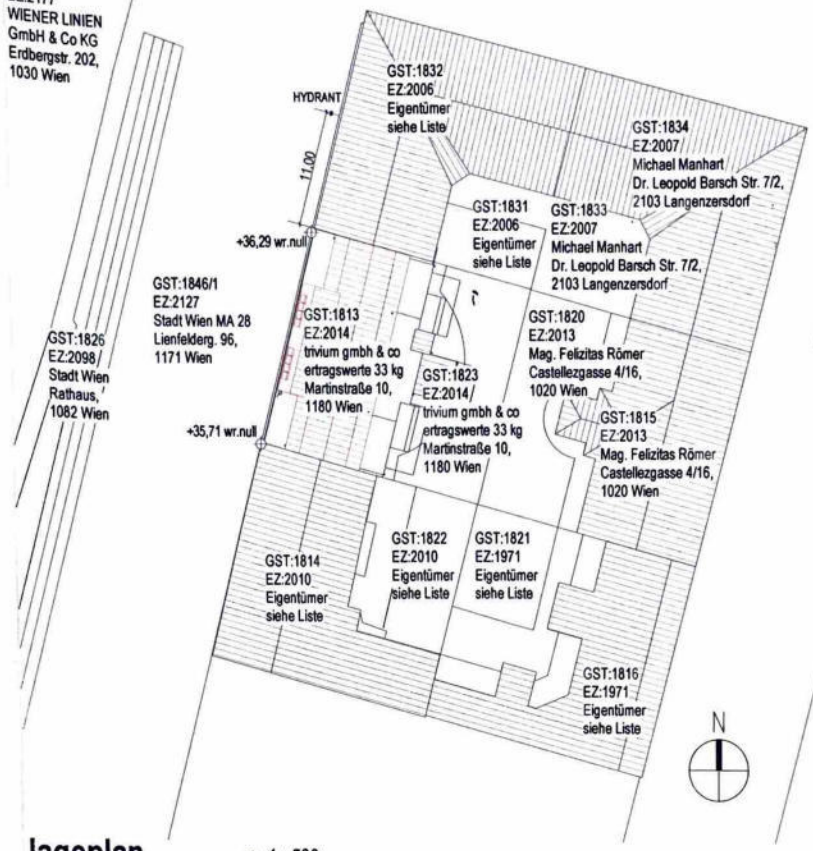
PeCa Bau GmbH
Scheydgasse 44/4, 1210 Wien
Mobil: +43 660 / 464 25 30
e-mail: office@peca-bau.at
FN 418608x - ATU68903724

lageplan, grundrisse, schnitte	15280 aw_02
22.10.2019	bk
m =100	eg fok = 0,00 ü. null = +36,71

DIESER PLAN IST NACH § 2 UND 3 DES URHEBERGESETZES GESCHÜTZT. JEDE UNBEFUGTE BEARBEITUNG, VERVIELFÄLTIGUNG, VERBREITUNG UND VORFÜHRUNG SOWIE DAS AUSFÜHREN ZUM EIGENEN GEBRAUCH SIND NACH DEN BESTIMMUNGEN DES URHEBERGESETZES UNTERSAGT UND WERDEN GEAHNDET.

BV9-BA 100 1278/23

Dem Beschluß des Bauausschußes vom 21.09.2023 zugrunde gelegen.



lageplan m 1 : 500

Stadt Wien ...ruppe Ost, ...neuerung 2

Zl.: MA37/1378...2016...

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Bruckner
Oberstadtbaurätin

MAGISTRATSABTEILUNG 37 WIEN

AUFBAUTEN

Wien, 02.10.2023

da.1 dach 0. 2.dg 45° (44,0 cm)		da.2 dach 0. 2.dg 7° (47,5 cm)	
0,5 cm	zinkblechstehfalzdeckung vordeckung	0,5 cm	zinkblechstehfalzdeckung vordeckung
2,5 cm	vollholzschalung	2,5 cm	vollholzschalung
4,5 cm	konterlattung / hinterlüftung diff. off. unterdeckbahn	8,0 cm	konterlattung / hinterlüftung diff. off. unterdeckbahn
2,5 cm	vollholzschalung	2,5 cm	vollholzschalung
8,0 cm	konterlattung / mw	8,0 cm	konterlattung / mw
20 cm	sparren / stahlrahmen /mw dampfbremse	20 cm	sparren / stahlrahmen /mw dampfbremse
3,0 cm	installationsebene	3,0 cm	installationsebene
3,0 cm	gkf-platte 2-fach	3,0 cm	gkf-platte 2-fach

Magistratsabteilung 19
Zahl 137803-2016-118
EING.: 25. April 2023
AUSGANG 26. APR. 2023

BV9-BA 100 1278/16/5

Dem Beschluß des Bauausschußes vom 17. SEP. 2020 zugrunde gelegen.

eingangsdatum:		katastralgem.:	alsergrund	parie C
grundstücksnummer:	1813, 1823	einlagezahl:	2014	

auswechslungsplan

Magistratsabteilung 19
Zahl 137803/16-70
EING. 13. Jan. 2020
AUSGANG 24. JAN. 2020

MA 37 – Baupolizei
Die Gebührenschuld ... gem. § 3 Abs. 2 ... 1957 in der Höhe
von EUR 7,80 wurde
☐ entrichtet
☒ bekanntgegeben, siehe Akt
Wien, - 5. OKT. 2020
U.:

auswechslung 2

währinger gürtel 10, 1090 wien

grundstücksfläche:	479,2...	bebaute fläche:	287,30 m²

behörde:

Stadt Wien | Baupolizei | Gebietsgruppe Ost, Stadterneuerung 2

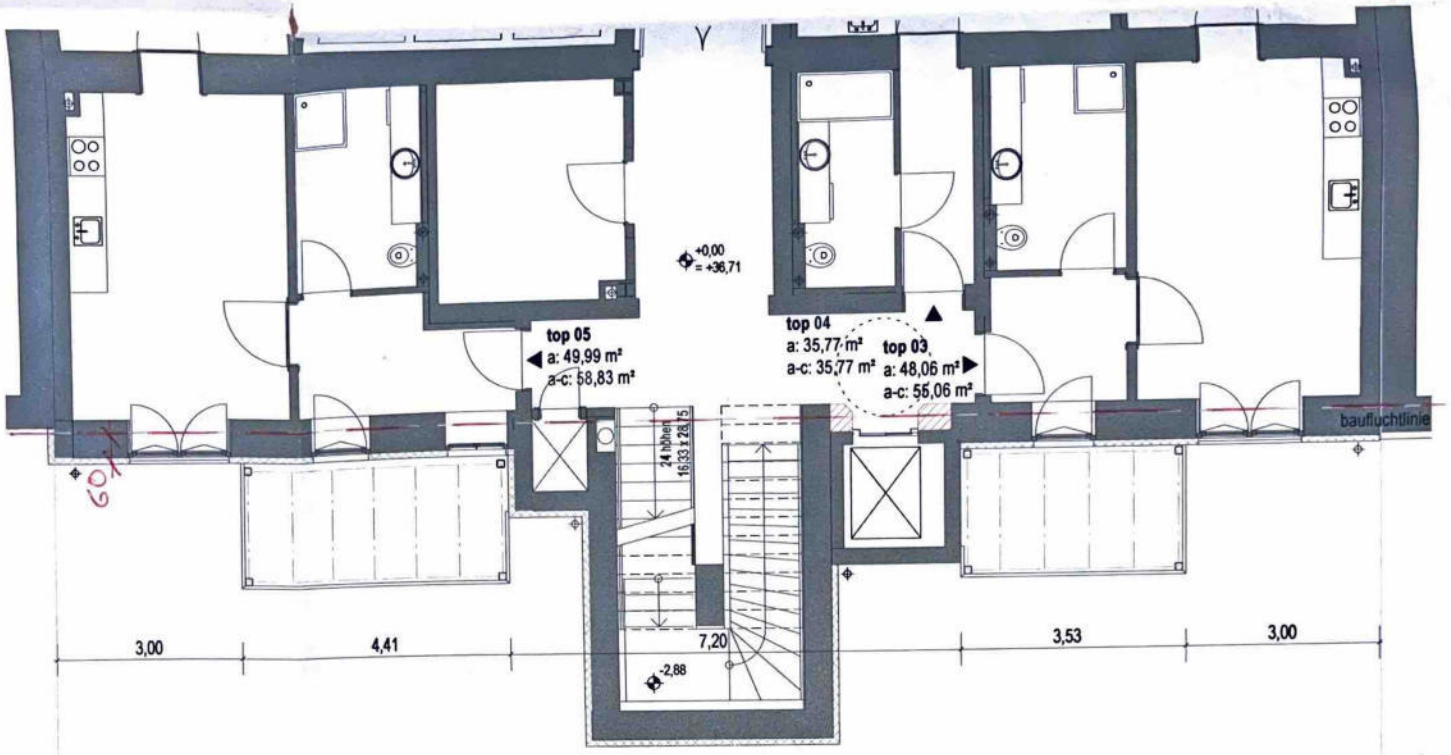
Zl.: MA37/137803-2016-65

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Hierauf bezieht sich das Erkenntnis/der Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien

...ALTUNG 27. 2. 2023

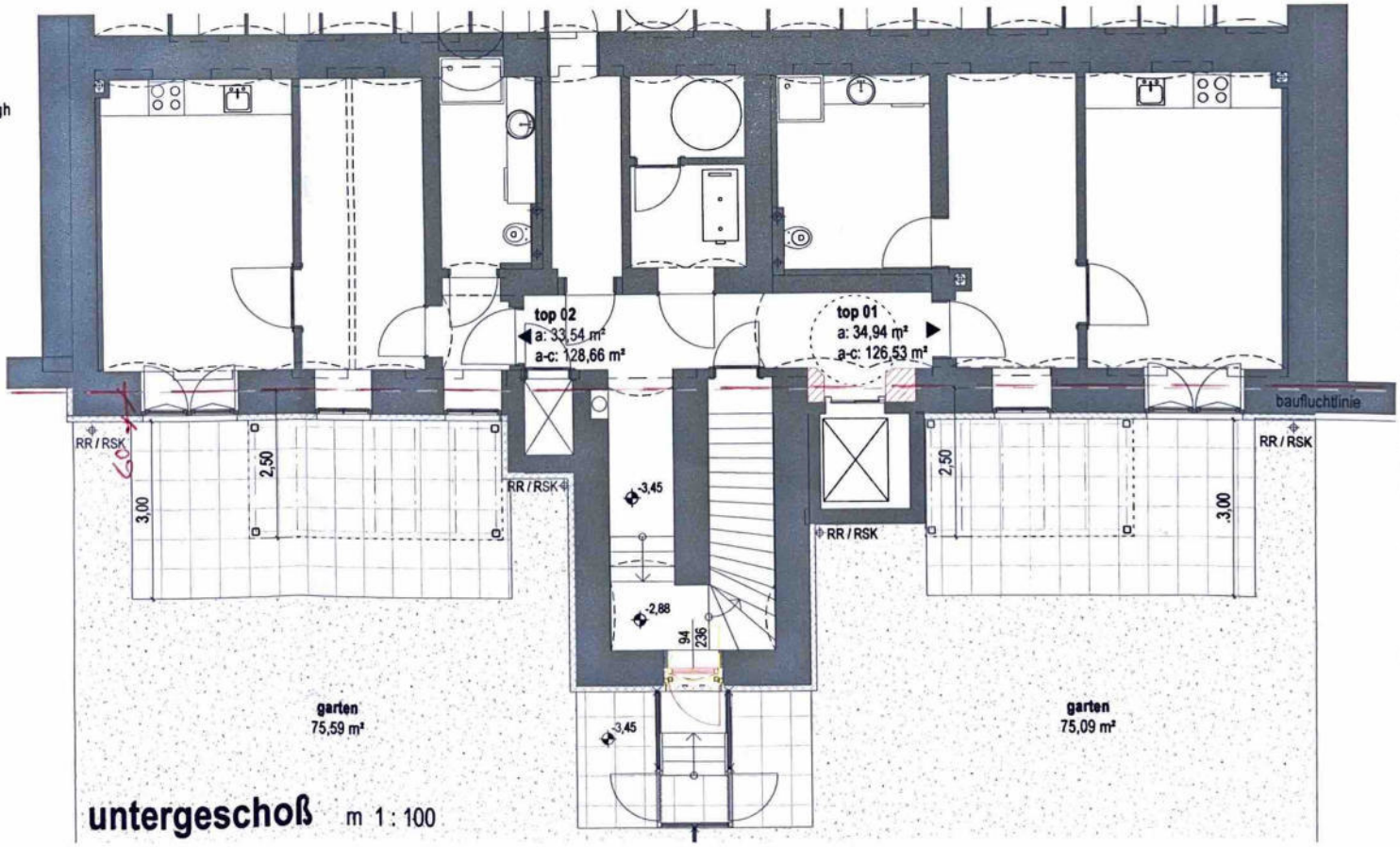
MAGISTRATSABTEILUNG 37 WIEN



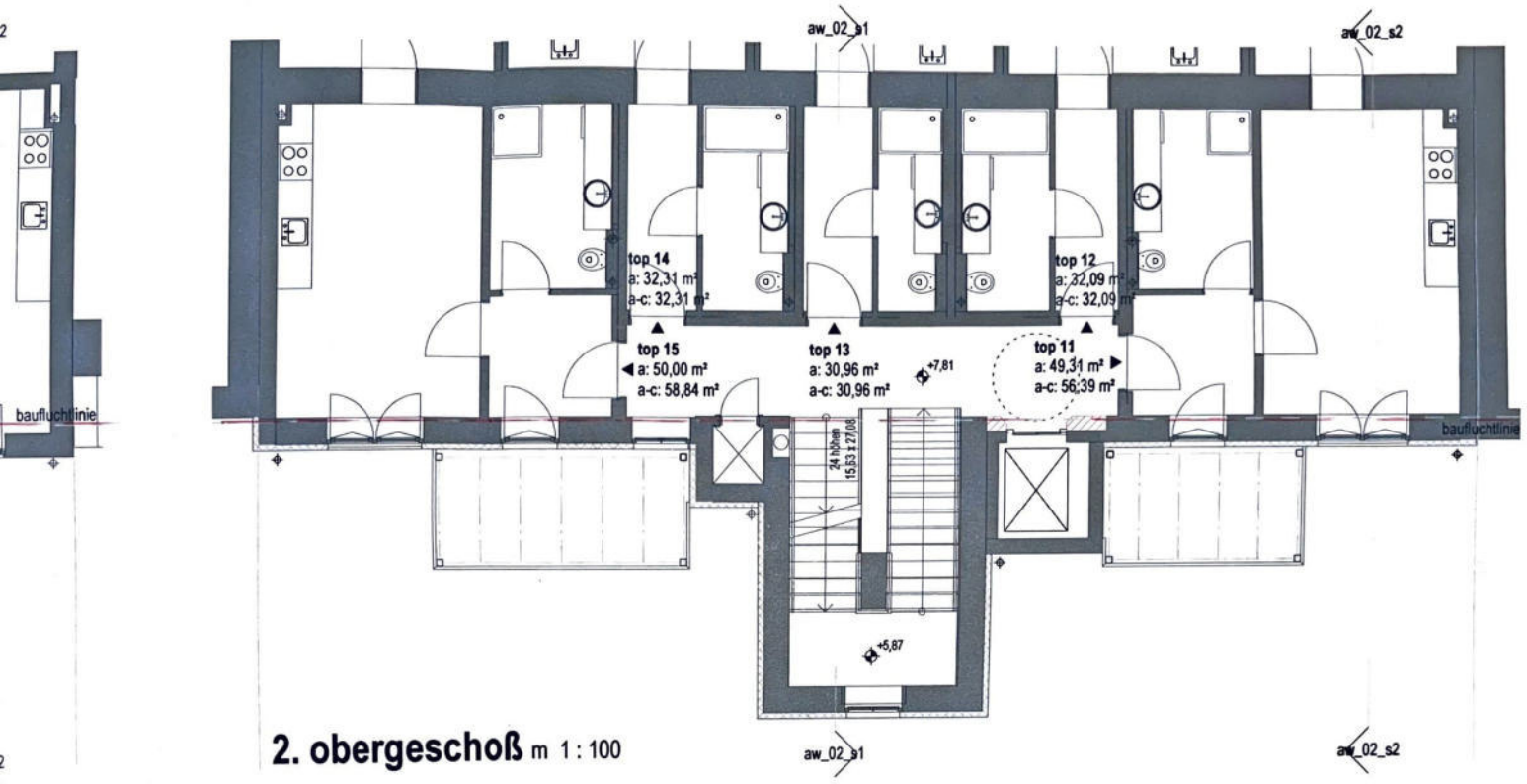
erdgeschoß m 1 : 100

über gel.

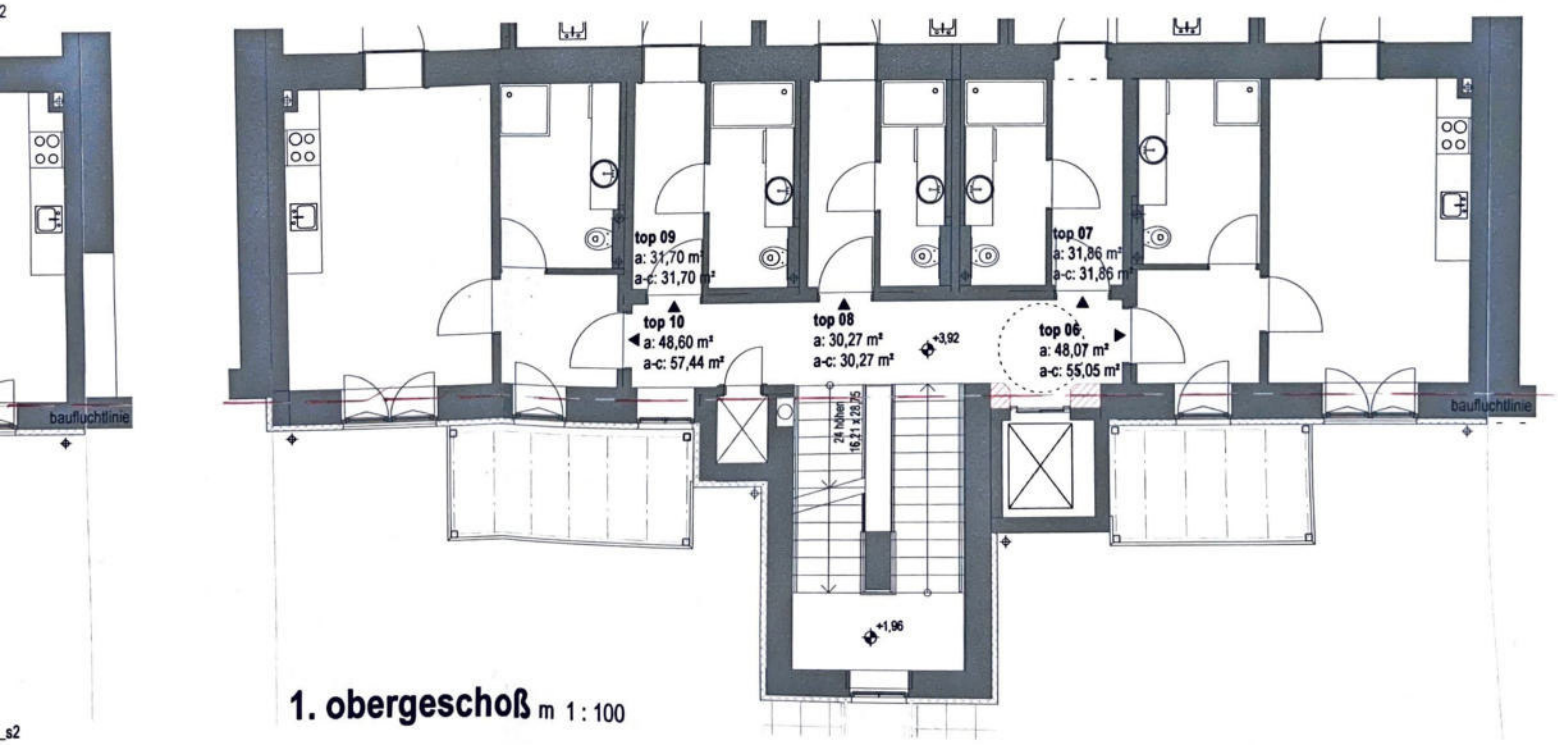
nhöhe neu stgh



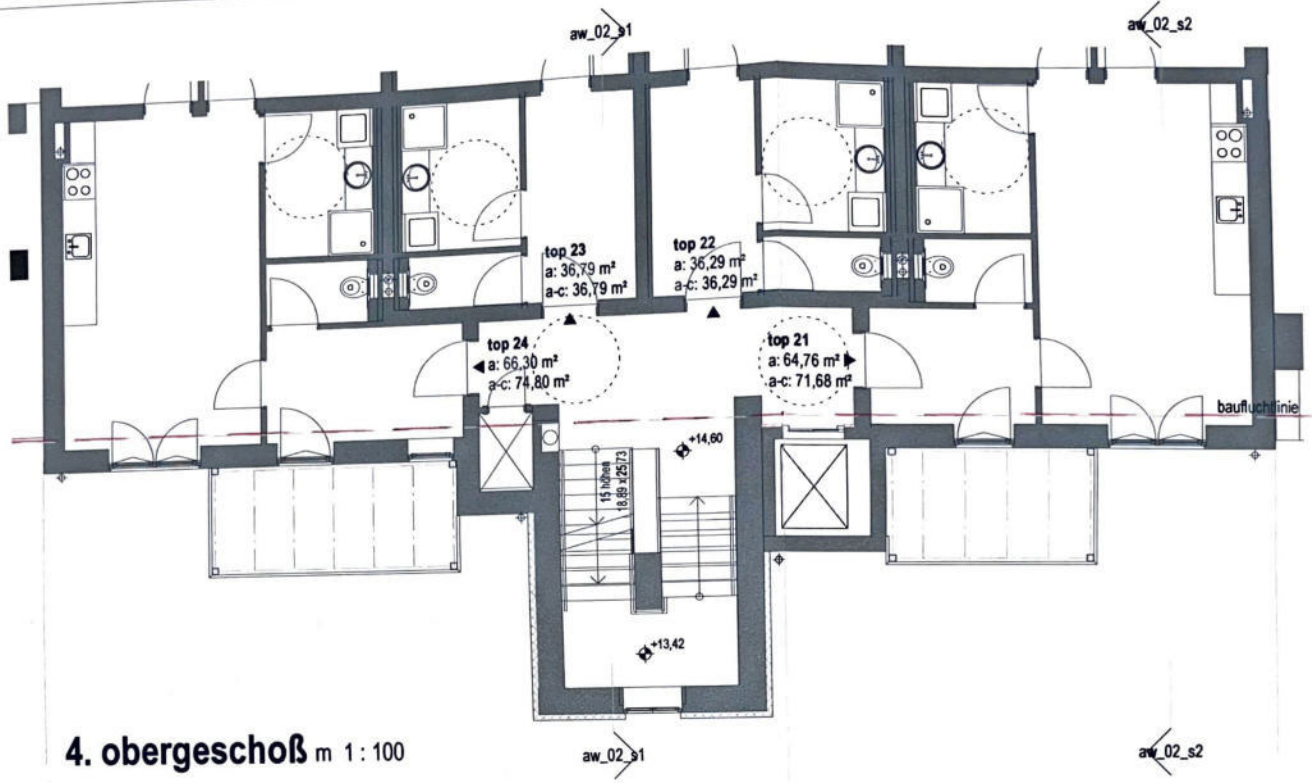
untergeschoß m 1 : 100



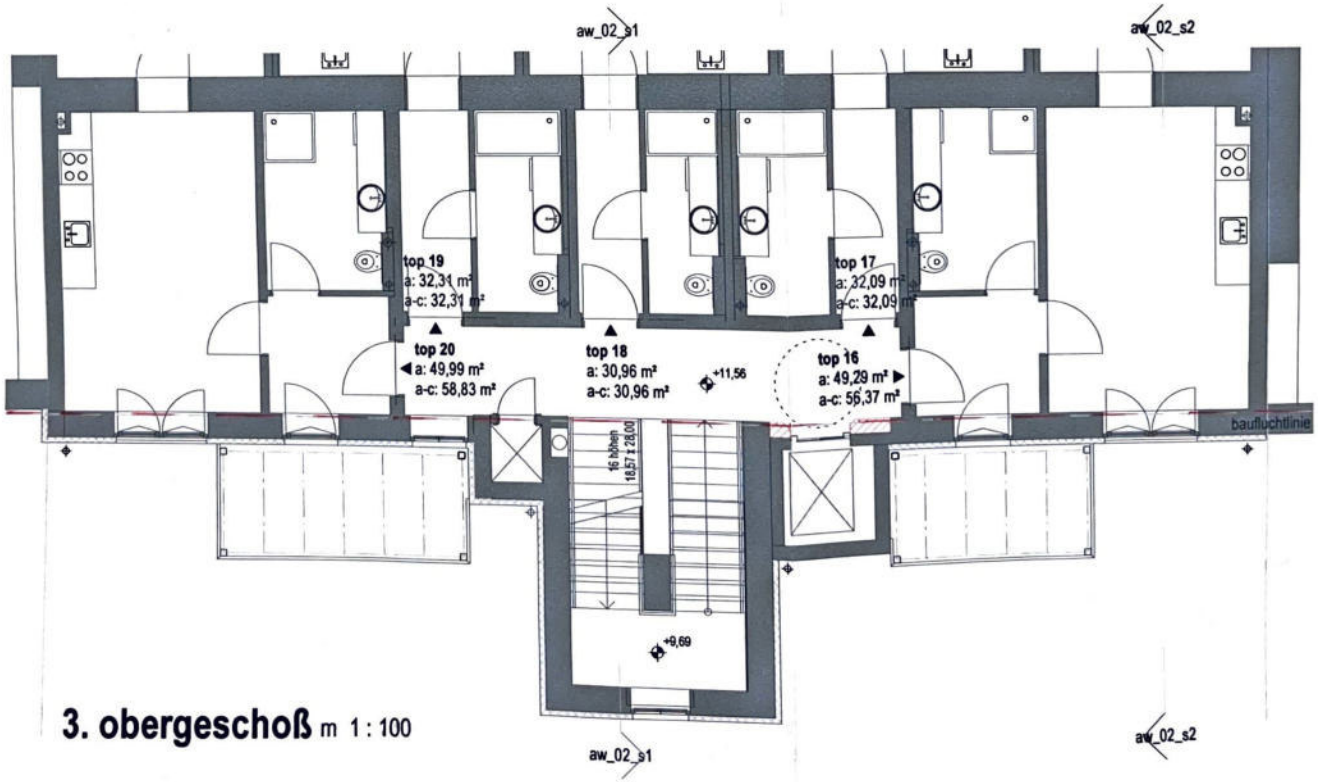
2. obergeschoß m 1 : 100



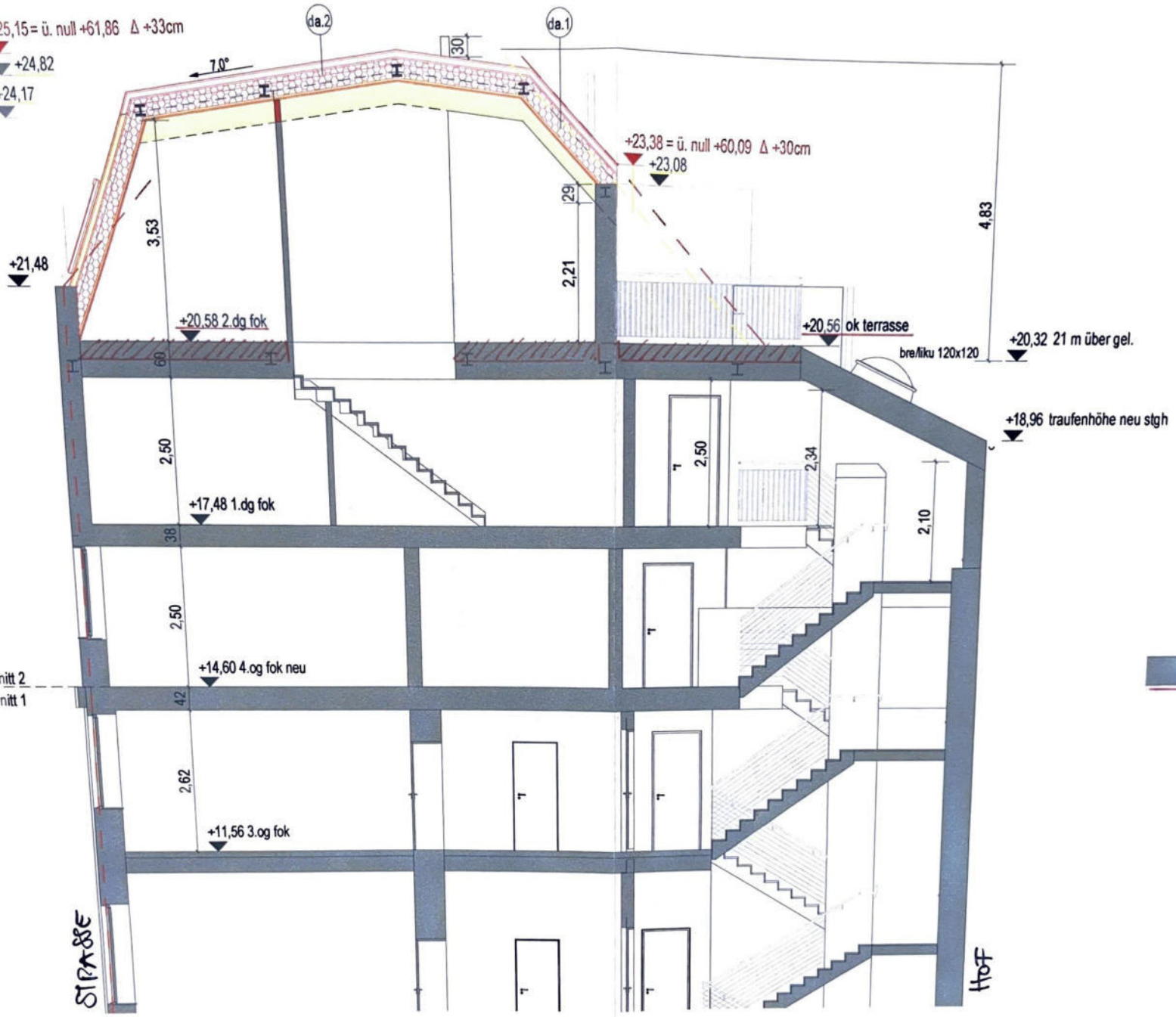
1. obergeschoß m 1 : 100



4. obergeschoß m 1 : 100

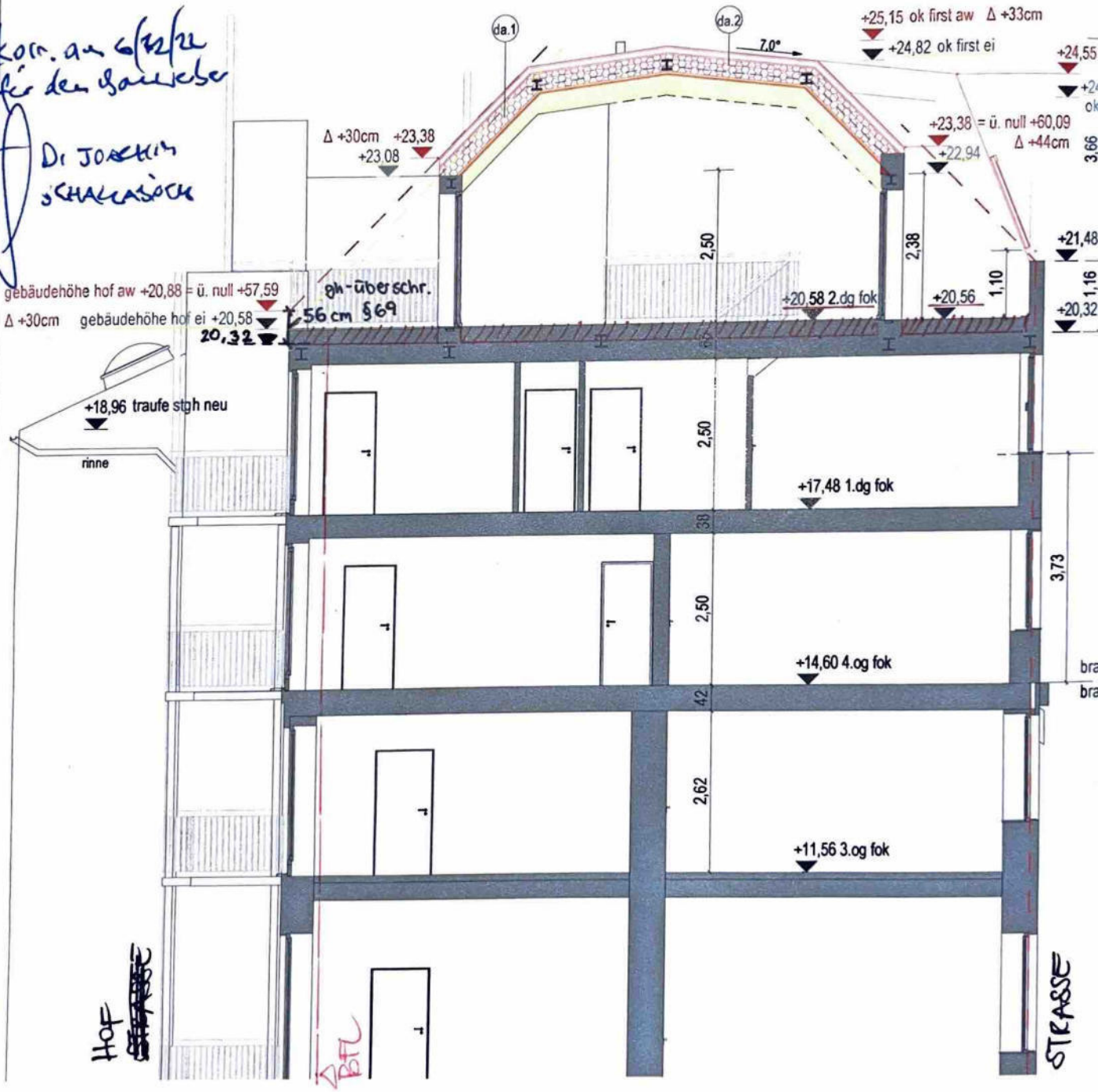


3. obergeschoß m 1 : 100



schnitt aw2_s1 m 1 : 100

kom. am 6/12/22
für den Bauherrn
Dr. JOACHIM
SCHALKHÖCK



schnitt aw2_s2 m 1 : 100

ANRAINERLISTE

EZ: 2006

- Dr. Erwin Tschachler
  Denisgasse 47, 1200 Wien
- Hung Tan Lam
  Hohlweggasse 2, 1030 Wien
- Sabine Heiss
  Borschkegasse 17/23, 1090 Wien
- Ali Demirci
  Borschkegasse 17/19+20, 1090 Wien
- Sigrid Eberth
  Untermühl 6, 4113 St. Martin
- Milivoje Simeonovic
  Borschkegasse 17/2, 1090 Wien
- Milena Simeonovic
  Borschkegasse 17/2, 1090 Wien
- Petra Schopper
  Borschkegasse 17/16, 1090 Wien
- Reinhard Kranister
  Bürgerspitalgasse 287,
  3610 Weißenkirchen in der Wachau
- Dipl.-Ing. Wolfgang Kiederer
  Nikolaus-Gassner-Promenade 5, 5700 Zell am See
- Ulrike Kiederer
  Nikolaus-Gassner-Promenade 5, 5700 Zell am See
- Reinhard Kranister
  Breitenfurter Straße 157, 1120 Wien
- Hildegard Zodl
  Leystraße 42/15A, 1200 Wien
- Dr. Hanns Hofmann
  Küffnergasse 16, 3400 Klosterneuburg
- Mag. Laura Olivieri
  Borschkegasse 17/1/8, 1090 Wien
- Alois Dörr
  Marbach an der Donau 30,
  3671 Marbach an der Donau
- Margarete Dörr
  Marbach an der Donau 30,
  3671 Marbach an der Donau
- Mag. Karin Laschober
  Borschkegasse 17/12, 1090 Wien
- Wolfgang Siska
  Borschkegasse 17/1/9, 1090 Wien
- Amer Selimovic
  Jörgerstraße 21/5, 1170 Wien
- Dipl.-Ing. Conrad Bauer
  Borschkegasse 17/26, 1090 Wien
- Mag. Christian Sellner
  Borschkegasse 17/25, 1090 Wien
- Dkfm. Herbert Sellner
  Bauernfeldplatz 4/3, 1090 Wien

EZ: 1971

- Elisabetha Borbala Nagy
  Hans-Sachs-Straße 31/4/313,
  9020 Klagenfurt am Wörthersee
- Gertrude Zudrell
  Wellenau 7, 6900 Bregenz
- Mag. Robert Weiß
  Bierbüchel 169, 3925 Arbesbach
- Andreas Müller
  Zimmermanngasse 15/23, 1090 Wien
- Dipl.-Ing. Christian Maurer
  Zimmermanngasse 15/25, 1090 Wien
- Christopher Seeber
  Franz Keimstraße 5, 4600 Wels
- Dr. Mohammad Jafar Sheriat Moharery
  Zimmermanngasse 15/5, 1090 Wien
- ESMOR Realitätenhandel GmbH
  Floßgasse 1A, 1020 Wien
- "WINEGG" Realitäten Gesellschaft m.b.H.
  Tivoligasse 39/Top 10, 1120 Wien
- Michael Panzer-Twerdy
  Taminoweg 13, 1190 Wien
- Dr. Elena Gualandi
  Via Picco dei Tre Signori 25, 00141 Rom, Italien
- Gabriele Hagler
  Am Weinberg 214, 3321 Ardagger
- Zimmermanngasse 15
  Immobilienverwertungs GmbH
  Sommarugagasse 3/9, 1180 Wien
- Dr. Endre Attila Lang
  Zimmermanngasse 15/10, 1090 Wien
- Elisabeth Anna Lang
  Zimmermanngasse 15/10, 1090 Wien
- Dr. Alessia Felli
  Josefstädterstraße 81-83/4/25, 1080 Wien
- Dr. Michael Felli
  Josefstädterstraße 81-83/4/25, 1080 Wien
- Katalin Máté
  Zimmermanngasse 15/7, 1090 Wien

EZ: 2010

- Markus Urbanz
  Maxingstraße 56/1, 1130 Wien
- Marija Ledermüller
  Währinger Gürtel 8/7, 1090 Wien
- Mohammad Reza Eskandari
  Edi-Finger-Straße 4/4/408, 1210 Wien
- Mag. Tatjana Tölly
  Währinger Gürtel 8/22, 1090 Wien
- Shima Pishdadian
  Boschstraße 19/82/6, 1190 Wien
- Ing. Thomas Stadler
  Weidmanngasse 38, 1170 Wien
- Vera Sieder
  Marxergasse 29/19, 1030 Wien
- Fabian Tribrunner
  Johann-Böhm-Straße 7/2, 2542 Kottingbrunn
- Silke Adam
  Welsbachgasse 2, 3100 St. Pölten
- Leonore Sauer
  Währinger Gürtel 8/29, 1090 Wien
- Robert Schebek
  Neubaugasse 38/7, 1070 Wien
- Verena Geyer
  Währinger Gürtel 88/5, 1090 Wien
- Peter Adam
  Welsbachgasse 2, 3100 St. Pölten
- Edith Adam
  Welsbachgasse 2, 3100 St. Pölten
- Dipl.-Ing. Manfred Wagner
  Währinger Gürtel 8, 1090 Wien
- Dr. Christa Wagner-Ennsgraber
  Währinger Gürtel 8, 1090 Wien
- Grömer Privatstiftung
  Passauer Straße 17, 4780 Schärding

Wien, am: 11.03.2025
Objekt: 0960

Datum und Zeit: 11.03.2025, 17:30 Uhr
Ort der Versammlung: PJ 8

Protokoll

Eigentümerversammlung
1090 Wien, Währinger Gürtel 10

Agenda

1. Begrüßung 3
2. Finanzbericht 3
2.1. Guthaben | Rückstände 4
2.2. Abrechnung 2024 5
3. Bericht aktueller Stand der Übernahme 5
3.1. Gebäudeversicherung 6
4. Weitere Vorgehensweise hinsichtlich offener Themen 7
4.1. Begehung nach Ö-Norm B1300 und Wasserzählerablesung 7
4.2. Sanierung allg. Elektrik 7
4.3. Heizungsanlage 7
4.4. Verwaltung auf Probe 8
4.5. Div. Schäden im Stiegenhaus und an der Fassade 8
5. Anliegen der Wohnungseigentümer 9
6. Allfälliges 9
6.1. Klimaanlagen & Außenrollos 9
6.2. Anschlagschutz Müllraum 9
6.3. Postempfangsboxen 10
6.4. Vertrag mit ISTA/ Heizung 10
6.5. Fahrradständer/ Aufhängungen 11
6.6. Änderung Zustimmungsverhältnisse lt. WEG-Novelle 11
6.7. Änderung Abstimmverhältnisse lt. WEG-Novelle 12
6.8. Finanzierungssplittung lt. WEG-Novelle 13
6.9. Errichtung von Photovoltaikanlagen an Balkonen und Terrassen 13
6.10. Bauwerksbuch 14
6.11. Rent Control 15
6.12. Brichard und Schmoliner Baumanagement 16

6.13. Brichard Makler 17
7. Aktuelles 18
8. Zusammenfassung 19
Beilage 1 Anwesenheitsliste
Beilage 2 Aufstellung Sonderzahlung -Einmalerlag
Beilage 3 Abstimmungsprotokoll Postbox
Beilage 4 Befragungsblatt Heizung/ ISTA
Beilage 5 Vorschreibung Sonderzahlung/ Einmalerlag

Von der Hausverwaltung anwesend: Katharina Fischbach

Es handelt sich beim folgenden Protokoll um ein Resümee-Protokoll, das die wesentlichen Punkte sowie die Stimmung der Versammlung wiedergeben soll. Wir ersuchen um Verständnis, dass darin nicht alle Wortmeldungen der Wohnungseigentümer aufgenommen werden können.

brichard immobilien

Objekt: 0960
Datum der Versammlung: 11.03.2025

1. Begrüßung

Betreuerteam

Ihre persönliche Betreuerin stellt sich vor:

Referentin:
Name: Katharina Fischbach
E-Mail: fischbach@brichard.at
Tel.: 01/369 24 50 DW 120



2. Finanzbericht

Unterlagen von Vorverwaltung

Die Abrechnung 2024 wurde noch nicht übergeben.
Unser Ersuchen nach einer Akonto-Zahlung, um bis zur Fertigstellung der Übergabeabrechnung Zahlungen für die WEG tätigen zu können wurde von der Vorverwaltung abgelehnt.
Der Grund ist uns nicht bekannt.

Rücklagen

Derzeit werden für den Reparatur Fonds € 1.505,79 pro Monat vorgeschrieben, das sind € 1,07/ m², dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 18.069,48.

Derzeit werden für den Lift-Reparatur Fonds € 280,51 pro Monat vorgeschrieben, dies entspricht einer jährlichen Vorschreibung von € 3.366,12.

Betriebskosten

Die monatliche Vorschreibung für die allgemeinen Betriebskosten pro m² beträgt € 1,82, das sind € 2.450,00.

Die monatliche Vorschreibung für die Lift - Betriebskosten beträgt monatlich € 500,00.

Es wird festgehalten, dass die Berechnung der anteiligen Liftkosten gemäß der Aufteilung im Wohnungseigentumsvertrag erfolgt.

Nach Erhalt der Jahres- und Endabrechnung kann seitens der Hausverwaltung geprüft werden, ob Veränderungen an den Vorschreibungen erforderlich sind.

brichard immobilien

Sonderzahlung - Einmalerlag

Da es leider nicht möglich war, eine Akontozahlung zur Durchführung der laufenden Zahlungen zu erhalten, bestehen erhebliche Schwierigkeiten diverse Rechnungen fristgerecht zu begleichen. Die Hausverwaltung kann nicht in Vorlage für die Eigentümergemeinschaft treten.
Es ist daher zwingend erforderlich, um die Liquidität der Eigentümergemeinschaft zu gewährleisten, eine einmalige Sonderzahlung einzuheben.
In der unter Beilage 2 angeführten Aufstellung können Sie die auf die jeweiligen Tops entfallenen Beträge entnehmen. Bitte beachten Sie, dass diese Aufstellung Netto- Beträge enthält und daher bei den Betriebskosten- Positionen noch jeweils Umsatzsteuer anfällt. Aufgrund der unterschiedlichen Verteilungsschlüssel ist es nicht möglich, den erforderlichen Betrag als eine Summe auszuschreiben.

Diese Sonderzahlung wird selbstverständlich in der nächsten Abrechnung (für das Jahr 2025) berücksichtigt und enthalten sein.

Die entsprechenden Vorschreibungen werden Ihnen mit dem Protokoll übersandt und ersuchen wir um zeitnahe Überweisung, damit die offenen Zahlungen schnellstmöglich getätigt werden können. Wir weisen darauf hin, dass die erteilten Einziehungsaufträge, nicht automatisch diese Sonderzahlung berücksichtigen. Sollten Sie eine Einzugsermächtigung erteilt haben und wünschen, dass der auf Sie entfallende Betrag gleich eingezogen wird, ersuchen wir um eine kurze schriftliche Nachricht dazu. Alle Übrigen ersuchen wir die Vorschreibug selbst gesondert zur Einzahlung zu bringen.

2.1. Guthaben | Rückstände

Bestandnehmersalden

Auf folgenden Bestandnehmerkonten bestehen derzeit Guthaben und können nach Bekanntgabe einer Bankverbindung überwiesen werden:

Top	Saldo	Top	Saldo
3	€ 68,34	16	€ 192,32
5	€ 409,86	18	€ 1,50

Derzeit bestehen erhebliche Rückstände seitens eines Bestandnehmers, sodass bereits von der Vorverwaltung eine Klage gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002 (Anmerkung Vorzugspfandrecht) eingebracht wurde. Weiters bestehen folgende Rückstände und ersuchen wir diese zu überweisen:

Top	Saldo	Top	Saldo
2	€ 268,76	23	€ 142,99
7	€ 314,04	25	€ 1.203,93
8	€ 292,41	26	€ 1.079,40
11	€ 179,33	27	€ 1.079,40
15	€ 186,65	28	€ 1.224,69
20	€ 600,03		

Die Klage betrifft die Tops 25 bis 28.

Aufgrund der Solidarhaftung sind Wohnungsbeitragssalden für alle Wohnungseigentümer online einsehbar.

2.2. Abrechnung 2024
Betriebskosten

Die Abrechnung 2024 inkl. Anteilsabrechnung ist von der Vorverwaltung zu erstellen und werden von unserer Seite lediglich die Salden weiterverrechnet. Sobald uns die Unterlagen vorliegen, werden wir die diesbezügliche Verrechnung der Salden vornehmen.

3. Bericht aktueller Stand der Übernahme
In Bezug auf Verwaltungsunterlagen

Seitens der Verwaltung teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH, wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Zinsliste
- Lieferantenliste
- Befunde zu Blitzschutz (neg.), Heizung, Löschwasseranlage, Rauchfangkehrer
- Bescheide (Wasser/ Abwasser, Einheitswert, Grundbesitzabgabe, Müll und Ladung zur mündl. Verhandlung betr. Heizung von 2021)
- Unterlagen zur Eigentümerversammlung 2024
- Fünf Kaufverträge div. Wohnungen
- Die Versicherungspolizze der Generali Versicherung AG
- Vorausschau 2024
- WE- Vertrag
- Nutzwertgutachten
- Schließplan Fa. Schachermayer
- Unterlagen vom Bauträger
    - Div. Pläne
    - Zertifikat Eingangstüren
    - Energieausweis (gültig bis 12.01.2026)
    - Bedienungsanleitungen (Thermostat)
- Kontakt/ Information für Klage nach § 27 gegen WE Trivium
- Verträge für Heizung/ ISTA
- Verträge Lift/ IFS
- Verträge Hausbetreuung/ Winterdienst/ Top D&D
- Vertrag technisches FM/ Simacek
- Gutachten HKLS vom 10.05.2023
- Abrechnung 2023
- Zustelladressen und Kontaktnummern der Wohnungseigentümer
- Div. Belege von Vorjahren (alt)
- Sicherungskarte KABA
- Sicherungskarte Winkhaus/ Schachermayer
- UID und Steuernummer der WEG
- Div. Schlüssel der Liegenschaft



Die Gutachten und der Energieausweis wurden bereits auf unsere Online- Plattform gestellt und sind dort von allen angemeldeten Eigentümern der Liegenschaft abrufbar. Auch unsere Abrechnungen, Vorausschau und Protokolle der Eigentümerversammlungen werden Sie dort finden.

Einige Eigentümer bieten an, Unterlagen, die sie aufliegen haben, zur Verfügung zu stellen, um die der Verwaltung zu komplettieren. Dieses Angebot wir seitens der Verwaltung dankbar angenommen.

Die Übergabeabrechnung liegt noch nicht vor, diese wurde jedoch bereits bei der Vorverwaltung urgiert.

Die Kontrolle bzw. Durchsicht der übergebenen Unterlagen ist zum Teil bereits erfolgt, einige Unterlagen werden noch geprüft.

Der mit 01.07.2023 abgeschlossene Vertrag über die technische Betreuung der Liegenschaft mit der Firma Simacek GmbH wurde auf drei Jahre befristet abgeschlossen und endet somit frühestens 30.06.2026. Eine Kündigung ist jährlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist bis spätestens 1 Monat vor Vertragsablauf möglich.

Beinhaltet sind folgende Leistungen:

Leistung	Intervall
Wartung und Überprüfung Wandhydrant	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Brennwerttherme	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Pufferspeicher	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Heizungsverteilung	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Heizungsregelung	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Expansionsgefäß	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Lüftung Heizraum	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Müllraumlüftung	1x jährlich
Wartung und Überprüfung Wasserhauptabsperreinrichtung	1x jährlich
Wartung und Überprüfung E-Unterverteiler	1x jährlich
Blitzschutzbefund	Alle 3 Jahre

3.1. Gebäudeversicherung
Prüfung und weitere Schritte

Im Rahmen der Verwaltungsübernahme haben wir unseren Versicherungsmakler, die Firma Wert-Heim Versicherungsservice GmbH & Co KG mit der Prüfung der aktuellen Wohnhausbündelversicherung beauftragt. Wir möchten an dieser Stelle auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Firma Wert-Heim hinweisen.

Der aktuelle Versicherungsvertrag der Generali Versicherung AG hat die Polizzennummer: 000-1949-1699-WGB.

Die Polizze mit einer Versicherungssumme von € 8.708,100,00 läuft aktuell bis 01.01.2031.
Nach erfolgter Überprüfung hinsichtlich der optimalen Deckung für Ihre Liegenschaft können allfällige Verbesserungen, abgestimmt werden.

Sobald wir hier Nachricht erhalten, werden wir Sie gesondert darüber informieren.

4. Weitere Vorgehensweise hinsichtlich offener Themen
Künftige Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten

Die Hausverwaltung informiert hinsichtlich des bestehenden Instandhaltungsbedarfes.

4.1. Begehung nach Ö-Norm B1300 und Wasserzählerablesung
Information

Die ÖNORM B1300 und B1301 liefern praxisorientierte und strukturierte Leitfäden samt Checklisten zur Überprüfung der Objektsicherheit. Sie dienen als Vorlage, wie eine künftige Dokumentation der Objektsicherheitsüberprüfung durchgeführt werden kann.

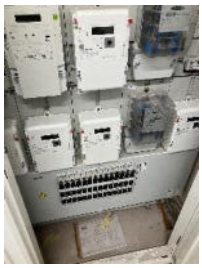


Da diese quartalsweisen Begehungen den Zustand der Liegenschaft laufend inkl. Fotos dokumentieren, können auch Entwicklungen (z. Bsp. bei Rissen in der Fassade) auf diese Art beobachtet werden, zudem wird die Dringlichkeit der Behebung eines Mangels festgehalten. Zudem werden so, auch außerhalb von Besichtigungen des Referenten vor Ort, mögliche Probleme oder Mängel erfasst und könne so zeitnah bearbeitet werden.
Hier geht es ausschließlich um die allgemeinen Bereiche der Liegenschaft, pot. Probleme oder Mängel in einzelnen Wohnungen werden weder besichtigt noch erfasst.

Die Brichard Service GmbH führt diese Begehungen quartalsweise durch, wobei im 2. Quartal eine ausführlichere Hauptbegehung durchgeführt wird. Die Begehungen werden mit netto € 170,00 für die Standardbegehungen und € 512,00 für die Hauptbegehung verrechnet und werden in der Rücklage verbucht.

Die Wasserzählerkontrolle, kostet netto € 90,00 pro Quartal und hilft durch die Dokumentation des Wasserverbrauches festzustellen, ob plötzlicher Wassermehrverbrauch auf eventuelle Undichtheiten hinweist. Diese beiden Kontrolltätigkeiten werden seitens Brichard Immobilien Service GmbH durchgeführt und verrechnet. Das Protokoll der Ö-Norm Begehungen kann, auf Wunsch Auf unserer Online-Plattform ersichtlich gemacht werden.

4.2. Sanierung allg. Elektrik
Positiver Befund – Ankündigung Prüfung



Die Hausverwaltung informiert, dass die allgemeinen Elektroanlagenteile alle 5 Jahre einer Überprüfung zu unterziehen ist. Die Überprüfung erfolgt analog den aktuellen Vorschriften noch 2025. Wir werden Sie anschließend über das Befundergebnis informieren.

4.3. Heizungsanlage
Unterüberschrift

Hier wurde von der Vorverwaltung ein Gutachten des Sachverständigen DI Peschak vom 10.05.2023 übergeben und diese Thematik, sowie die darin festgehaltenen Mängel wurden auch im Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 24.04.2024 seitens der teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH aufgegriffen.

Laut der im Protokoll aufgeführten Aufstellung sollten diese Mängel bereits alle im Jahr 2024 behoben worden sein.



Seitens eines Wohnungseigentümers wurde nach der Spülung der Fußbodenheizungsleitungen gefragt. Wir konnten keine Hinweise auf neue Mängel oder die Durchführung dieser Arbeiten finden.
Die anwesenden Wohnungseigentümer geben an, dass scheinbar keine oder nur wenige der aufgezeigten Mängel behoben wurden. Der Vertragsbeginn mit Simacek wird von den Eigentümern als Versuch gedeutet, hier einige Mängel in Angriff zu nehmen. Es liegen jedoch bisher keine Belege oder Berichte über Wartungen oder Mangelbehebungen vor.

Wir werden jedenfalls mit den uns bekannten Firmen Rücksprache halten und um Information, zum Stand der Erledigung ersuchen. Aus soll Kontakt mit dem Bauträger aufgenommen werden, der sicherlich Unterlagen zu diesen Themen aufliegen hat, da ja die Vorverwaltung diesbezüglich Kontakt mit ihm hatte.

Je nach Ergebnis, soll ggf. der bereits einmal mit diesem Thema befasste Sachverständige einen neuerlichen Bericht anfertigen, auf dessen Basis Angebote eingeholt und die Erledigung entweder durch den Bauträger oder im Zuge einer Ersatzvornahme durch die Eigentümergemeinschaft veranlasst wird.

Die Eigentümer werden gesondert informiert

4.4. Verwaltung auf Probe
Probejahr

Als eine der ersten österreichischen Verwaltungen bieten wir ein Probejahr des Verwaltungsvertrages an. In der zweiten Hausversammlung wird eine informelle Abstimmung, über die Zufriedenheit der Wohnungseigentümer mit den Leistungen der Hausverwaltung, durchgeführt. Sofern die Mehrheit der Anwesenden nicht an der Fortführung des Verwaltungsvertrages interessiert ist, werden wir von unserer Seite die Verwaltungsvollmacht zurücklegen und ohne Berechnung eines Übergabehonorars die entsprechenden Unterlagen einer etwaigen Nachfolgeverwaltung übergeben. Die Zweite Hausversammlung wird für September 2025 geplant, um die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

4.5. Div. Schäden im Stiegenhaus und an der Fassade
Information

Sowohl bei einer ersten Besichtigung als auch seitens einzelner Eigentümer wurden diverse Schäden und abgeschlagenen Stellen besonders im Eingangsbereich festgestellt.



Sobald die finanzielle Situation dies zulässt, wird die Reparatur dieser Schäden beauftragt.

In diesem Zusammenhang wird ersuch, auf allfällige Mieter dahingehend einzuwirken, dass diese besonders beim Ein- und Auszug darauf achten mögen, die Wände nicht zu beschmutzen o der zu beschädigen.

5. Anliegen der Wohnungseigentümer
Im Hinblick auf die gemeinsame Zusammenarbeit

Uns ist eine gute Zusammenarbeit wichtig. Bei Unzufriedenheit oder Unklarheiten ersuchen wir Sie um Ihr Feedback. Gerne stehen wir dafür auch in einem Telefonat oder einem Gespräch vor Ort zur Verfügung.

Hinsichtlich gewünschter zu beauftragender Firmen nehmen wir gerne Ihre Wünsche und Vorschläge entgegen und werden künftig die genannten Firmen, soweit möglich, bei der Auftragsvergabe berücksichtigen. Wir ersuchen um Ihr Verständnis, dass bis zum Ablauf der Gewährleistung möglichst die ursprünglich ausführenden Unternehmen, beauftragt werden.

Im Zuge der Versammlung informieren die anwesenden Wohnungseigentümer, dass derzeit keine Anmeldung über die Brichard App sowie Brichard online möglich ist. Wir werden mit dem Anbieter Idwell in Verbindung treten und eine Lösung für das Problem suchen. Wir ersuchen um eine kurze Meldung, bei welchen Eigentümern technische Probleme vorliegen.

6. Allfälliges
Gemeldete und aktuelle Themen

Die nachfolgenden Punkte wurden uns vorab seitens der Eigentümer gemeldet sowie eine Besprechung im Zuge der Versammlung angeregt. Ebenso finden Sie auch Punkte, die seitens der Hausverwaltung angesprochen wurden.

6.1. Klimaanlagen & Außenrollos
Nachrüstung



Es besteht seitens eines Eigentümers der Wunsch Klimaanlagen nachzurüsten.
Die Referentin teilt mit, dass dies eine Verfügungshandlung darstellt und hierzu die Zustimmung von sämtlichen Wohnungseigentümern erforderlich ist. Weiters wäre diese Nachrüstung auch mit der MA 37 bzw. MA 19 abzustimmen.
Im Wohnungseigentumsvertrag wurde zwar auf Beschattungsmöglichkeiten, nicht jedoch auf Klimageräte Bezug genommen, daher sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.
Relevant ist vorab jedenfalls, wo das Außengerät situiert werden soll und ob dafür die Außenhaut des Gebäudes durchstoßen werden soll. Es ist ebenfalls Rücksicht auf die Thematik der Störung durch Schall zu nehmen.

6.2. Anschlagschutz Müllraum
Montage



Sowohl bei unserer Erstbesichtigung als auch seitens einiger Eigentümer, wurde die abgeschlagene Wand im Müllraum festgestellt. Hier ist es angebracht Anschlagsleisten, entweder auch Holz oder auch NIRO anzubringen, um die ständigen Beschädigungen durch das Anstoßen der Müllgefäße zu verhindern.

Die Verwaltung wird nach Maßgabe der finanziellen Mittel, Angebote für beide Varianten einholen und den Bestbieter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragen.

6.3. Postempfangsboxen
Montage



Die Eigentümer haben um Beschlussfassung betreffend die Montage von Postempfangsboxen ersucht. Dies kann mittels entsprechender Beschlussfassung (Mehrheitsbeschluss) beschlossen werden. Seitens der Post sollten ein bis zwei gelbe Postempfangsboxen kostenlos zur Verfügung gestellt werden können. Auf Anfrage wird kein Stromanschluss für die Postempfangsboxen benötigt wird. Die Postempfangsboxen werden üblicherweise unter der Brieffachanlage montiert.
Sollte die Postempfangsbox in weiß oder grau bevorzugt werden fallen hierfür einmalig Kosten (ca. € 200,00) an. Die Anwesenden (auch online) bringen keine Einwände gegen die gelben gratis Boxen vor.

In der Beilage übermitteln wir Ihnen daher ein entsprechendes Abstimmungsprotokoll. Wir ersuchen Sie, das ausgefüllte und unterfertigte Abstimmungsprotokoll **bis spätestens 10.04.2025** (einlangend in unserer Kanzlei) per Post, Fax oder E-Mail zu übermitteln.

Wenn sich eine Mehrheit für die Bestellung der Boxen ausspricht, wird der entsprechende Auftrag an die Post AG erteilt.

6.4. Vertrag mit ISTA/ Heizung
Information

Der aktuell mit ISTA abgeschlossene Vertrag für die Heizungsanlage wurde ohne bestimmte Dauer abgeschlossen. Laut der vereinbarten Bestimmungen kann der Vertrag jeweils zu, 31.12. eines jeden Jahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt werden. Gerne haben wir den Vertrag mit ISTA auf unsere Online-Plattform gestellt, damit jeder Interessierte Einsicht nehmen kann.

Viele der anwesenden Wohnungseigentümer berichten über erhebliche Unzufriedenheit mit der Betreuung durch ISTA und sind sehr interessiert an einem Wechsel.
Da wir keine Kenntnis über die Bestandteile der einzelnen Direktverträge, die jeder Wohnungseigentümer mit ISTA abgeschlossen hat, haben, können wir keine Stellung dazu nehmen, ob und wie/ wann ein Ausstieg möglich ist.
Jedenfalls scheint es sinnvoll, dass nur die ganze Liegenschaft einschließlich aller Nebenverträge gemeinsam den Anbieter wechseln sollte.



Vor einem Wechsel sollte daher der grundsätzliche Wunsch zu wechseln von allen Eigentümern abgefragt werden. Erst mit diesem Ergebnis können zunächst Angebote anderer Heizungsfirmen angefragt werden. Aufgrund der bekannten Kündigungsfrist und des voraussichtlichen Zeitaufwandes, ist ein möglicher Wechsel der Heizungs - Abrechnungsfirma frühestens 2026 realistisch.

Wenn sich eine Mehrheit grundsätzlich für einen Wechsel ausspricht, wird die Hausverwaltung hier gerne für Sie tätig werden und entsprechende Angebote einholen. Die Kosten der Hausverwaltung für diese nicht in der ordentlichen Verwaltung enthaltenen Tätigkeit werden nach Aufwand verrechnet.

In der Beilage übermitteln wir Ihnen daher ein entsprechendes Befragungsblatt. Wir ersuchen Sie, das ausgefüllte und unterfertigte Befragungsblatt **bis spätestens 10.04.2025** (einlangend in unserer

Kanzlei) per Post, Fax oder E-Mail zu übermitteln. Das Ergebnis der Befragung wird im Anschluss gesondert bekannt gegeben.

6.5. Fahrradständer/ Aufhängungen
Anfrage Interesse



Anlässlich der Erstbegehung der Liegenschaft haben wir festgestellt, dass der Zähler- bzw. Radabstellraum nicht beschriftet sind. Den anwesenden Wohnungseigentümern ist eine Beschriftung nicht wichtig und soll diese daher nicht vordringlich bearbeitet werden.
Weiters wäre es für den laufenden Gebrauch praktisch, wenn Fahrradständer und/ oder Aufhängungen angebracht würden. So kann vermieden werden, dass alles durcheinander steht und fällt und möglicherweise Räder beschädigt werden.
Die Hausverwaltung wird hierfür Angebote einholen und die Durchführung abstimmen lassen. Bei Annahme des Beschlusses, werden die Ständer, bzw. Aufhängungen so rasch als möglich montiert. Diese Maßnahme wir von den Wohnungseigentümern begrüßt.
Eine Förderung kann hierfür nicht erhalten werden, da der Zugang nicht barrierefrei ist.

6.6. Änderung Zustimmungsverhältnisse lt. WEG-Novelle
Änderungen durch gesetzliche Vorgaben

Der Einbau von E-Ladestationen zum Langsamladen (=Ladekapazität bis 3,7kW oder dreiphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis 5,5kW) wurde in den Katalog von privilegierten Maßnahmen iS §16 Abs. 2 Z 2 WEG aufgenommen und ist daher als begünstigte Maßnahme im Sinne von eigennützigen Änderungen zu sehen.

In folgenden Bereichen gibt es aufgrund der Novelle wesentliche Erleichterungen für die Umsetzung bestimmter baulicher Maßnahmen:

1. bei behindertengerechten und barrierefreien Einbauten in ein Wohnungseigentumsobjekt oder in allgemeine Teile der Liegenschaft
2. bei Anbringung von Vorrichtungen zum langsamen Laden von E-Fahrzeugen
3. bei Anbringung notwendiger Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen
4. bei Anbringung einer Solaranlage bei Reihenhäusern oder Einzelobjekten
5. bei Anbringung von Beschattungsvorrichtungen eines Wohnungseigentumsobjektes
6. beim Einbau einbruchsicherer Türen

Für die Umsetzung o.a. Maßnahmen ist weiterhin die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer notwendig, jedoch kommt es zu folgenden Erleichterungen:

- Für die Einholung der Zustimmung (zu o.a. Änderungen) aller übrigen Wohnungseigentümern ist gem. §16 Abs. 5 WEG 2002 die sog. reine Zustimmungsfiktion erforderlich, das bedeutet, dass der Wohnungseigentümer für die Zustimmung betreffend o.a. Änderungen alle Wohnungseigentümer informieren muss und Einwände innerhalb von 2 Monaten abzuwarten hat. Sollte kein Widerspruch innerhalb der Frist erfolgen, gilt die Maßnahme als genehmigt. Bestimmte Formvorschriften der Verständigung der anderen Wohnungseigentümer sind einzuhalten (u.a. muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben werden und die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruches müssen dargestellt werden). Ein Widerspruch muss auf Papier oder dauerhaft speicherbarer elektronischer Form übermittelt werden. Eine wesentliche und dauernde

Beeinträchtigung eines Wohnungseigentums oder Wohnungseigentums-Zubehör muss dann ein Wohnungseigentümer auch nicht dulden, wenn er den Widerspruch unterlassen hat.

Das bedeutet zusammenfassend, dass für o.a. Maßnahmen die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt gilt, wenn er sämtliche Wohnungseigentümer von der geplanten Änderung durch Übersendung auf die in § 24 Abs. (5) WEG 2002 bestimmte Weise verständigt hat (=Information an die Wohnungseigentümer und Anschlag am schwarzen Brett) und ein Wohnungseigentümer nicht innerhalb von 2 Monaten widerspricht.

- Die Aufnahme in den Katalog der privilegierten Arbeiten hat ebenso zur Folge, dass im Außerstreitverfahren (wenn beispielhaft Widerspruch erhoben wird), in dem die fehlenden Zustimmungen der übrigen Wohnungseigentümer durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt werden soll, die Prüfung des Erfordernisses der Verkehrsausübung bzw. des wichtigen Interesses entfällt. Die Negativvoraussetzungen lt. §16 Abs. 2 Z1 WEG müssen nach wie vor geprüft werden, d.h. das Gericht prüft nur mehr, ob die angedachte Maßnahme eine Schädigung des Hauses zur Folge hat, eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen oder des äußeren Erscheinungsbildes vorliegt bzw. ob eine Gefahr durch die Maßnahme für Sicherheit für Personen, Haus oder andere Sachen ausgeht.

Darüber hinaus gilt, sofern die Gemeinschaft der Errichtung einer Langsamladestation für E-Fahrzeuge zustimmen, müssen einzelne Wohnungseigentümer, welche möglicherweise bereits seit einiger Zeit eine für ihr Fahrzeug vorgesehene Ladestation benutzen, auf Verlangen der anderen Eigentümer im Rahmen einer Beschlussfassung diese Nutzung einstellen. Die Forderung zur Einstellung der Nutzung kann frühestens 5 Jahre nach Errichtung erfolgen und gilt für nach dem 31.12.21 errichtete Ladestationen.

6.7. Änderung Abstimmverhältnisse lt. WEG-Novelle

Änderungen durch gesetzliche Vorgaben

Lt. WEG-Novelle ist hinsichtlich der Beschlussfassungen welche ab dem 01.07.2022 durchgeführt werden geregelt, dass neben der einfachen Mehrheit auch eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet anhand der Anteile zur Anwendung kommen kann.

Dabei müssen zwei Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die Zustimmung von zumindest zwei Drittel jener Wohnungseigentümer, die ihre Stimme abgegeben haben, wobei diese Zustimmungsquote nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu berechnen ist sprich Verhältnis der JA Stimmen zu den gesamt abgegebenen Stimmen, sowie
- die Stimmen, die sich für den Beschluss aussprechen, müssen mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen, sprich Verhältnis der JA-Stimmen zu den Gesamtanteilen lt. Grundbuch

Wir verweisen dazu auf die unsererseits übermittelte Brimmobilia, die Sie auch online auf unserer Website elektronisch abrufen können.

6.8. Finanzierungssplittung lt. WEG-Novelle
Änderungen durch gesetzliche Vorgaben

Lt. WEG-Novelle ist hinsichtlich der Finanzierung welche ab dem 01.01.2022 in Kraft getreten geregelt, dass von der bisher eingeschränkten Möglichkeit, lediglich eine Finanzierungsart in der Gemeinschaft umzusetzen, abgegangen werden kann. Das bedeutet, dass Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen künftig wahlweise auch mittels Eigenmittelerlag, Fremdfinanzierung oder einer Mischform aus beiden, wenn nur ein Teil der Gemeinschaft eine Fremdfinanzierung in Anspruch nehmen möchte, finanziert werden kann.

Die Mehrkosten für die Kreditfinanzierung trägt dann ausschließlich der die Finanzierung in Anspruch nehmende Teil der Gemeinschaft. Umgekehrt bedeutet dies, dass Miteigentümer, die ihren Teil der erforderlichen Summe unmittelbar aus Eigenmitteln begleichen, sich nicht an der Kreditfinanzierung beteiligen müssen. Die Aufnahme des Darlehens auch nur für einzelne Wohnungseigentümer erfolgt namens der Eigentümergemeinschaft.

6.9. Errichtung von Photovoltaikanlagen an Balkonen und Terrassen
Änderung Zustimmungsverhältnisse

Die eigennützige Errichtung von steckfertigen Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlagen an Balkonen und Terrassen zur Versorgung des Wohnungseigentumsobjektes wurde in die Liste der privilegierten Maßnahmen aufgenommen und kann somit ab 01.09.2024 mittels Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs. 5 WEG die Zustimmung eingeholt werden.

Die folgenden Voraussetzungen müssen gegeben sein:

- Der Anschluss an eine bestehende Einrichtung ist nicht möglich oder zumutbar
- Die Anlage darf nicht größer dimensioniert sein (0,8 kW), als es die Versorgung des Wohnungseigentumsobjektes erfordert.

Die Privilegierung betrifft ausschließlich die positive Genehmigungsvoraussetzung des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, Verkehrsübung oder wichtiges Interesse. Im Falle eines Einspruches durch einen Miteigentümer können folgende Einwände eingebracht werden, welche in einem Außerstreitverfahren geklärt werden müssen:

- Schädigung des Hauses
- Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen
- Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes
- Gefahr für Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen

Im Falle der Montage einer Photovoltaikanlage ist die Hausverwaltung zu informieren, um die Anlage in die Deckung der Gebäudeversicherung aufzunehmen, dies betrifft grundsätzlich Haftpflicht und Feuer. Die Gebäudeversicherung deckt keine Beschädigung, Störungen, etc. an der Anlage ab. Für die Versicherung der Photovoltaikanlage an und für sich ist der Eigentümer selbst zuständig.

6.10.Bauwerksbuch

Mit dem Inkrafttreten der Wiener Bauordnungsnovelle 2023 ist die Erstellung eines digitale Bauwerksbuches verpflichtend geworden. Für Neu- und Umbauten gilt dies bereits seit 2014, die Verpflichtung wurde auf die Altbauten ausgeweitet, für welche folgende Fristen genannt werden:

- bis 31.12.2027 für Gebäude, welche vor dem 01.01.1919 errichtet wurden
- bis 31.12.2030 für Gebäude, welche zwischen 01.01.1919 und 01.01.1945 errichtet wurden

Was ist ein digitales Bauwerksbuch?

Das digitale Bauwerksbuch beinhaltet eine umfassende Dokumentation der Liegenschaft, insbesondere über den baurechtlichen Konsens, die Konstruktion sowie den aktuellen Zustand des Objektes. Das Ziel des Bauwerksbuches ist eine lückenlose Übersicht über die baulichen und technischen Aspekte zu gewährleisten.

Welche Informationen müssen im digitalen Bauwerksbuch enthalten sein?

- Allgemeine Daten: Gebäudeadresse, Baujahr, Eigentümer, etc.
- Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen
- Baubeschreibungen und Pläne
- Dokumentation von Sanierungen und deren möglichen Auswirkungen
- Prüfberichte des Gebäudes, z.B.: Geländer, Brüstungen, Aufzugsanlagen, Elektrik, etc.
- Gefährdungspotenziale z.B.: Putzabplatzungen, Risse im Mauerwerk, mögliche Beeinträchtigung des Tragwerkes, etc.

Die Liegenschaft wird im Rahmen der Erstellung des Erhaltungsberichtes auf die Gefährdungspotenziale bzw. notwendige Sanierungen geprüft und mit einer Grobkostenschätzung hinterlegt, ebenfalls ist ein Zeitrahmen für die Behebung dieser ersichtlich. Dieser Bericht gibt eine Übersicht über die notwendigen Maßnahmen in den nächsten Jahren und kann eine Entscheidungsgrundlage für die Festlegung der Rücklage zur Ansparung, von Sanierungen bzw. Finanzierungen sein.

Die Organisation zur Erstellung des Bauwerksbuches wird durch die Hausverwaltung übernommen, die Kosten für die Erstellung des Bauwerksbuches inkl. Erhaltungsbericht betragen € 5.250,00 netto.

Welche Leistungen sind enthalten?

- Aushebung des Bauaktes bei der Baupolizei
- Digitalisierung des Bauaktes
- Erstbegehung des Objektes mit detaillierter Befundung des Erhaltungszustandes aller relevanten Gebäudeteile, einschließlich einer Grobkostenschätzung sowie Klassifizierung und Dringlichkeit der notwendigen Maßnahmen
- Anlegen eines Verzeichnisses für Baugebrechen
- Erstellung einer Liste über alle regelmäßig notwendigen Überprüfungen
- Digitalisierung und Ablage aller aktuellen Prüfbefunde
- Eintragung des Bauwerksbuches in das Register der Stadt Wien laut § 128c Abs. 2

6.11.Rent Control

Rent Control ist die erste digitale Mietverwaltung Österreichs, bei der Sie mit wenigen Klicks Ihren persönlichen Hausverwalter für zu vermietende Eigentumswohnungen, Geschäftslokale und Stellplätze selbst zusammenstellen können.

- Schritt 1: Scannen Sie den QR-Code oder gehen Sie auf https://rentcontrol.at/.
- Schritt 2: Klicken Sie auf „Jetzt konfigurieren“.
- Schritt 3: Wählen Sie die gewünschten Leistungspakete aus.
- Schritt 4: Geben Sie die zu verwaltende Objektadresse und Ihre persönlichen Daten an.
- Schritt 5: Klicken Sie auf „Angebot zusenden“. Sie erhalten den Vertrag per Mail. Senden Sie uns diesen unterfertigt zurück und Rent Control startet mit der Verwaltung.

Das ist Rent Control.
Vermieten. Verwalten. Kontrolle behalten.

6.12.Brichard und Schmoliner Baumanagement

Ein neuer Ansatz für modernes Baumanagement

Unsere Kundinnen und Kunden können bei Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen sowie bautechnischen Angelegenheiten auf schnelle und professionelle Unterstützung durch unser neu gegründetes Unternehmen, Brichard & Schmoliner Baumanagement, vertrauen. Unser Bautechnik-Team betrachtet Liegenschaften ganzheitlich und stellt damit eine nachhaltige Bewirtschaftung und Erhaltung Ihrer Immobilie sicher. Mittels fundierten technischen Wissens und einer klaren Kostenstruktur planen wir Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen individuell, effektiv und kosteneffizient, aus einer Hand. Unser Fokus liegt auf herausragender Leistungserbringung und erfolgreicher Zusammenarbeit mit unseren Kundinnen und Kunden.

Unsere Leistungen im Überblick:

- Erhaltungsbericht
- Energieausweis
- Bauwerksbuch
- Örtliche Bauaufsicht
- Projektmanagement
- Privatgutachten
- Machbarkeitsstudie
- Förderungen
- Umfassendes Sanierungskonzept
- Thermisches Sanierungskonzept
- Sanierungskonzept Heizung

Nähere Infos finden Sie auf unserer Website
www.bs-baumanagement.at

6.13.Brichard Makler

Die BRI Immobilienmakler GmbH vereint Kompetenz und solide Marktkenntnis mit innovativen Ideen eines modernen Market-Makers. Wir unterscheiden uns von unseren Konkurrenten vor allem durch vier wesentliche Erfolgsfaktoren:

1. Reporting: Bei uns erhalten Sie als Auftraggeber einen regelmäßigen Tätigkeitsbericht über sämtliche Entwicklungen und Aktivitäten.

2. Das Brichard Netzwerk: Profitieren Sie von mehr als 10.000,00 vorgemerkten Suchkunden und vertrauen Sie auf den Qualitätsanspruch, für den unsere Marke bereits seit Jahrzehnten steht.

3. Professionelles Inhouse-Marketing: Lassen Sie Ihre Immobilie nicht nur für sich selbst sprechen. Wir haben eine ganze Abteilung dafür.

4. Erstklassige Objektaufbereitung: Bei uns bekommen Sie nicht nur ein Inserat. Neben einer umfassenden Prüfung aller Objektunterlagen inkludiert unser Service zudem professionelle Fotos, 3D Rundgänge, Drohnenvideos, Gimbalaufnahmen, Reels, Staging und vieles mehr.

Gerne schätzen wir Ihre Immobilie kostenlos für Sie ein!
Nähere Infos finden Sie direkt auf unserer Website
www.brichard-makler.at



7. Aktuelles

Brichard Online

Wir möchten Sie dahingehend informieren, dass nach Registrierung auf www.brichard.at wichtige Dokumente und aktuelle Informationen die Liegenschaft betreffend online abgerufen werden können.

Beispiele hierfür sind aktuelle Kontoauszüge der Bestandnehmerkonten, Wohnungseigentumsvertrag, Vorausschauen und Versammlungsprotokolle. Wir würden uns freuen, Sie als Nutzer dieses Services begrüßen zu dürfen.

Brichard App

Die Brichard-App bietet allen Wohnungseigentümern und Mietern der Brichard Immobilien GmbH die Möglichkeit

1. Schadensmeldungen rasch und unkompliziert zu übermitteln
2. Informationen über das digitale Schwarze Brett zu erhalten
3. Wichtige Dokumente der Liegenschaft einzusehen
4. Mit Nachbarn im Haus in Kontakt zu treten

Mit der App können Sie uns schnell und einfach kontaktieren und uns Ihr Anliegen mitteilen. Sie wollen uns einen Schaden melden? Kein Problem - einfach die Art des Schadens in der App auswählen, Infos und Fotos hinzufügen und versenden.

Sie möchten die genannten Vorteile gerne nutzen? So einfach geht´s:

- Barcode per Smartphone-Kamera einscannen
- Brichard Hausverwaltungs-App am Smartphone installieren
- Registrieren und Ihre Hausverwaltungs-App sofort nutzen

Anforderung digitale Korrespondenz

Auf Wunsch können Ihnen sämtliche Schriftstücke (Abstimmungsprotokolle, Informationsschreiben, Dauerrechnung, etc.) digital übermittelt werden. Sollten Sie dieses Service in Anspruch nehmen wollen, ersuchen wir Sie um Retournierung des beiliegenden Formulars.

Feedback

Wir haben für Sie auf unserer Website ein Feedbackformular eingerichtet, mit dem Sie uns gerne jederzeit Ihre Erfahrungen mit uns und unseren Leistungen mitteilen können. Sie können das Formular sowohl anonym als auch unter Angabe Ihrer Daten abschicken– ganz wie Sie möchten.
Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung, egal ob Lob oder Kritik!

brichard immobilien

8. Zusammenfassung

Für den schnellen Leser

Finanzbericht
Es konnte keine Akontozahlung möglicher Guthaben der Eigentümergemeinschaft vorab zu erhalten. Es ist daher zwingend erforderlich, um die Liquidität der Eigentümergemeinschaft zu gewährleisten, eine einmalige Sonderzahlung einzuheben. Unter Beilage 2 ist die (netto) Aufstellung der erforderlichen Beträge beigefügt. Die Vorschreibug wird beigelegt und benötigen wir die Zahlungen dringend, um bereits anstehende Rechnungen zu begleichen.

Bericht aktueller Stand der Übernahme
Es wurden Unterlagen übergeben, vieles davon haben wir auf unserer Online-Plattform zugänglich gemacht. Sollten Wohnungseigentümer über Unterlagenverfügen, von welchen sie annehmen, dass die Verwaltung diese brauchen kann, so freuen wir uns über Übermittlung derselben.

Begehung nach Ö-Norm B1300 und Wasserzählerablesungen
Diese werden ab sofort durch die Brichard Immobilien Service GmbH regelmäßig durchgeführt.

Sanierung Elektrik
Die Erstellung eine E- Befundes für die allgemeinen Anlage ist 2025 fällig. Über das Ergebnis der Überprüfung wird gesondert berichtet.

Heizungsanlage
Es soll versucht werden den aktuellen Stand der Mängelbehebung beim Bauträger zu erfragen. Ggf. ist der bereits zu vor beschäftigte Sachverständige erneut mit der Erfassung aktuellen Stands zu beauftragen und auf Basis dessen Angebot für die Behebung einzuholen.

Div. Schäden im Stiegenhaus und an der Fassade
Sobald die finanzielle Situation es zulässt, werden diese Schäden behoben.

Klimaanlagen & Außenrollos
Eigentümer wünscht eine Klimaanlage nachzurüsten. Dafür bestehen keine Regelungen im WE. Vertrag, daher ist die Zustimmung aller Eigentümer einzuholen und gemäß den rechtlichen Bestimmungen vorzugehen.

Anschlagschutz Müllraum
Sobald die finanzielle Situation es zulässt, werden entsprechende Leisten (Holz oder NIRO) angebracht.

Postempfangsboxen
Gelbe gratis- Boxen sind möglich. Ein Abstimmungsprotokoll liegt bei.

Vertrag mit ISTA/ Heizung
Aufgrund vielfacher Unzufriedenheit mit ISTA, soll ein Wechsel der Ablesefirma vorgenommen werden. Es liegt ein Befragungsbogen bei, um festzustellen, ob eine Mehrheit sich für die weitere Beschäftigung mit diesem Thema ausspricht. Die Eigentümer werden gesondert informiert.

Fahrradständer/ Aufhängungen
Die anwesenden Eigentümer begrüßen den Vorschlag hier entsprechende Halterungen anzubringen. Nach Vorliegen entsprechender Angebote, soll über die Montage abgestimmt werden.

Wir haben mit der Bearbeitung Ihrer Anliegen bereits begonnen und werden Sie über unsere weiteren Aktivitäten verständigen.

brichard immobilien

Brichard Immobilien GmbH | Peter-Jordan-Straße 8 | 1190 Wien
Tel: [+43-1] 369 24 50 | Fax: dw 936 | DVR 18457 | ATU 61293415 | FN 254781d | HG Wien

Wien, am 11.03.2025

ANWESENHEITSLISTE

Liegenschaft 0960
1090 Wien
Währinger Gürtel 10*

Wohnungseigentümerversammlung am 11.03.2025
für WEG
1090 Wien, Währinger Gürtel 10
in 1190 Wien, Peter-Jordan-Straße 8

				Unterschrift
001	EIGENTUMSWHG. Mag. Wolfgang Alfons	38/	1405	
002	EIGENTUMSWHG. Nathalie Rainer	38/	1405	
003	EIGENTUMSWHG. Alexandra Leitner	41/	1405	
004	EIGENTUMSWHG. Mag. Wolf-Dieter Schott	27/	1405	
005	EIGENTUMSWHG. Dr. Marina Kovalenko	42/	1405	
006	EIGENTUMSWHG. Sophia Rumpl	48/	1405	
007	EIGENTUMSWHG. Irene Pospichal	29/	1405	
008	EIGENTUMSWHG. Irene Pospichal	27/	1405	
009	EIGENTUMSWHG. Verena Steiner-Hofbauer Chritstoph Steiner-Hofbauer	29/	1405	

brichard immobilien

Brichard Immobilien GmbH | Peter-Jordan-Straße 8 | 1190 Wien
Tel: [+43-1] 369 24 50 | Fax: dw 936 | DVR 18457 | ATU 61293415 | FN 254781d | HG Wien

Wien, am 11.03.2025

A N W E S E N H E I T S L I S T E

Liegenschaft 0960 Seite 2
1090 Wien
Währinger Gürtel 10*

Wohnungseigentümerversammlung am 11.03.2025
für WEG
1090 Wien, Währinger Gürtel 10
in 1190 Wien, Peter-Jordan-Straße 8

				Unterschrift
010	EIGENTUMSWHG.	49/	1405	
	Julija Chistiakova			
011	EIGENTUMSWHG.	49/	1405	
	Dr. Bernhard Walther			
	via Zoom			
012	EIGENTUMSWHG.	29/	1405	
	Mag. Christian Leikam			
013	EIGENTUMSWHG.	28/	1405	
	Mag. Michael Pichler			
	Pichler Müller			
014	EIGENTUMSWHG.	29/	1405	
	Josef Maximilian Rainer			
	Josef Rainer			
015	EIGENTUMSWHG.	51/	1405	
	Mag. Matthias Schwendtner			
	via Zoom			
016	EIGENTUMSWHG.	50/	1405	
	Dr. Bernhard Walther			
	via Zoom			
017	EIGENTUMSWHG.	31/	1405	
	Alexandra Ruginescu			
	Mihai Ruginescu			

brichard immobilien

Brichard Immobilien GmbH | Peter-Jordan-Straße 8 | 1190 Wien
Tel: [+43-1] 369 24 50 | Fax: dw 936 | DVR 18457 | ATU 61293415 | FN 254781d | HG Wien

Wien, am 11.03.2025

A N W E S E N H E I T S L I S T E

Liegenschaft 0960 Seite 3
1090 Wien
Währinger Gürtel 10*

Wohnungseigentümerversammlung am 11.03.2025
für WEG
1090 Wien, Währinger Gürtel 10
in 1190 Wien, Peter-Jordan-Straße 8

			Unterschrift
018 EIGENTUMSWHG. Mag. Wolf-Dieter Schott	30/	1405	
019 EIGENTUMSWHG. Dr. Barbara Larcher	31/	1405	.....
via 200m (+ Top 21)			
020 EIGENTUMSWHG. Philip Walther	52/	1405	.....
via 200m			
021 EIGENTUMSWHG. Mag. Johanna Katharina Hirtzberger	69/	1405	.....
022 EIGENTUMSWHG. Ing. Ondrej Prokes	37/	1405	.....
023 EIGENTUMSWHG. Bruno Larcher	38/	1405	.....
via 200m			
024 EIGENTUMSWHG. Barbara Machalek	71/	1405	.....
via 200m			
025 EIGENTUMSWHG. Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG GF: Eric Samuiloff	116/	1405	.....

brichard immobilien

Brichard Immobilien GmbH | Peter-Jordan-Straße 8 | 1190 Wien
Tel: [+43-1] 369 24 50 | Fax: dw 936 | DVR 18457 | ATU 61293415 | FN 254781d | HG Wien

Wien, am 11.03.2025

A N W E S E N H E I T S L I S T E

Liegenschaft 0960 Seite 4
1090 Wien
Währinger Gürtel 10*

Wohnungseigentümerversammlung am 11.03.2025
für WEG
1090 Wien, Währinger Gürtel 10
in 1190 Wien, Peter-Jordan-Straße 8

				Unterschrift
026	EIGENTUMSWHG.	104/	1405	
	Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG			
	GF: Eric Samuiloff			
027	EIGENTUMSWHG.	104/	1405	
	Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG			
	GF: Eric Samuiloff			
028	EIGENTUMSWHG.	118/	1405	
	Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG			
	GF: Eric Samuiloff			
		1405/	1405	

Beilage 2 **11.03.2025**

Sonderzahlung - Einmalerlag

Liegenschaft: 0960
Adresse: 1090 Wien, Währinger Gürtel 10

Top	Name	Anteile	Sonderzhlg. Rücklage allg.	Sonderzhlg. BK allg.	Sonderzhlg. Lift-BK	Sonderzhlg. Lift-Rücklage	Summe
1	Mag. Wolfgang Alfons	38	€ 324,56	€ 216,37	€ 200,00	50,00 €	790,93 €
2	Nathalie Rainer	38	€ 324,56	€ 216,37	€ 200,00	50,00 €	790,93 €
3	Alexandra Leitner	41	€ 350,18	€ 233,45	€ 103,80	25,95 €	713,38 €
4	Mag. Wolf-Dieter Schott	27	€ 230,60	€ 153,74	€ 68,35	17,09 €	469,78 €
5	Dr. Marina Kovalenko	42	€ 358,72	€ 239,15	€ 106,33	26,58 €	730,78 €
6	Sophia Rumpl	48	€ 409,96	€ 273,31	€ 121,52	30,38 €	835,17 €
7	Irene Pospichal	29	€ 247,69	€ 165,12	€ 173,13	43,28 €	629,23 €
8	Irene Pospichal	27	€ 230,60	€ 153,74	€ 161,19	40,30 €	585,83 €
9	V. u.Chr. Steiner-Hofbauer	29	€ 247,69	€ 165,12	€ 173,13	43,28 €	629,23 €
10	Julija Chistiakova	49	€ 418,51	€ 279,00	€ 292,54	73,13 €	1.063,18 €
11	Dr. Bernhard Walther	49	€ 418,51	€ 279,00	€ 316,13	79,03 €	1.092,67 €
12	Mag. Christian Leikam	29	€ 247,69	€ 165,12	€ 187,10	46,77 €	646,68 €
13	Mag. Michael Pichler	28	€ 239,15	€ 159,43	€ 180,65	45,16 €	624,38 €
14	Josef Rainer	29	€ 247,69	€ 165,12	€ 187,10	46,77 €	646,68 €
15	Mag. Matthias Schwendtner	51	€ 435,59	€ 290,39	€ 329,03	82,26 €	1.137,27 €
16	Dr. Bernhard Walther	50	€ 427,05	€ 284,70	€ 412,37	103,09 €	1.227,21 €
17	M. u. A. u. Ruginescu	31	€ 264,77	€ 176,51	€ 255,67	63,92 €	760,87 €
18	Mag. Wolf-Dieter Schott	30	€ 256,23	€ 170,82	€ 247,42	61,86 €	736,32 €
19	Dr. Barbara Larcher	31	€ 264,77	€ 176,51	€ 255,67	63,92 €	760,87 €
20	Philip Walther	52	€ 444,13	€ 296,09	€ 428,87	107,22 €	1.276,30 €
21	Mag.Johanna K. Hirtzberger	69	€ 589,32	€ 392,88	€ 513,49	128,37 €	1.624,07 €
22	Ing. Ondrej Prokes	37	€ 316,01	€ 210,68	€ 275,35	68,84 €	870,88 €
23	Bruno Larcher	38	€ 324,56	€ 216,37	€ 282,79	70,70 €	894,41 €
24	Barbara Machalek	71	€ 606,41	€ 404,27	€ 528,37	132,09 €	1.671,14 €
25	Trivium GmbH & Co EW 33 KG	116	€ 990,75	€ 660,50	€ 524,89	131,22 €	2.307,35 €
26	Trivium GmbH & Co EW 33 KG	104	€ 888,26	€ 592,17	€ 470,59	117,65 €	2.068,66 €
27	Trivium GmbH & Co EW 33 KG	104	€ 888,26	€ 592,17	€ 470,59	117,65 €	2.068,66 €
28	Trivium GmbH & Co EW 33 KG	118	€ 1.007,83	€ 671,89	€ 533,94	133,48 €	2.347,14 €
	Summe	**1.405**	**€ 12.000,00**	**€ 8.000,00**	**€ 8.000,00**	**€ 2.000,00**	**30.000,00 €**

Kostenbedarf insgesamt rund € 30.000,00
Aufgeteilt nach Rücklagen und Betriebskosten und Allgemeine und Lift-Kosten.
Diese Einmalzahlung wird in der Abrechnung 2025 berücksichtigung finden.

Alle Beträge netto Euro.

Brichard Immobilien GmbH | Verwaltung - Vermittlung - Bewertung
Peter-Jordan-Straße 8 | 1190 Wien | AT | EU | Tel: [+43-1] 369 24 50 | Fax: dw 936
office@brichard.at | www.brichard.at | GFG: KommR Oliver Brichard MSc, SV
Firmenbuchnummer: 254781d | UID: ATU 61293415 | Handelsgerichtsstand Wien | DVR 18457

SV Dipl.-Ing. Bernhard Peschak SV

Beratender Ingenieur für haustechnische Anlagen, allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete:
73.40 Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen
73.45 Sanitärinstallationen und –anlagen
per Adresse:
Wienerstraße 62
A-3701 Grossweikersdorf
Telefon 0660/6221663
e-mail: bernhard.peschak@gerichts-sv.at

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94 – 96
1200 Wien

Wien, 10. Mai 2023

Betrifft: Befund und Gutachten zur HKLS Anlage im Objekt Währinger Gürtel 10, 1090 WIEN

BEFUND UND GUTACHTEN

1.0 AUFTRAG:

Der Sachverständige wurde von der teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH beauftragt, ein Gutachten zur HKLS Anlage im Objekt Währinger Gürtel 10, 1090 Wien, zu erstellen.

Unterlagen:
- Befundaufnahme am 03.05.2023 an Ort und Stelle. Anwesend (zu Beginn): Herr Molliquaj)
- Übersandte Unterlagen

2.0 BEFUND:

Der Befund wurde auf Basis der Befundaufnahme am 03.05.2023 an Ort und Stelle und der übergebenen Unterlagen erstellt.

2.1 Anlagenbeschreibung:

Die Wärmeenergiequelle besteht aus einem VIESSMANN Gaskessel mit dem Regler VIESSMANN VITOTRONIC 200 H. Dieser ist mit einer hydraulischen Weiche mit dem Heizungssystem und der Warmwasserbereitung verbunden. In zwei hydraulischen Mischerschaltungen sollte die erforderliche Vorlauftemperatur für die beiden Heizkreise bereitgestellt werden.

Der Warmwasserspeicher wird über einen Wärmetauscher geladen.

2.2 Feststellungen/Empfehlungen

2.2.1 Außentemperaturfühler

Der Außentemperaturfühler ist defekt und daher unverzüglich zu tauschen, da eine korrekte Regelung sonst nicht möglich ist.

2.2.2 Zustand des Heizungswassers

Auf Grund der massiven Verschmutzung an der Wand (Magentitspritzer) ist davon auszugehen, dass das Heizungswasser massiv mit Korrosionsprodukten wie Magnetit verunreinigt ist. Eine Heizungswasseranalyse kann daher aus Kostengründen unterbleiben.

Nach Aussage von Herrn Molliqaj wurde die Kesselpumpe getauscht, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Grund des verschmutzten Heizungswassers defekt wurde, und die hydraulische Weiche beim Kessel gespült.

Da in der Wartungsanweisung eine regelmäßige Kontrolle des Heizungswassers vorzusehen wäre und nach Wissen des Sachverständigen eine Wartungsanweisung nicht vorliegt und auch dem Betreiber/Besitzer nicht übergeben wurde, liegt hier auf jeden Fall ein Mangel seitens des Errichters vor. Eine korrekte Wartungsanweisung ist durch den Errichter zu erstellen und dem Besitzer/Betreiber zu übergeben.

2.2.3. Regelventile der Mischerschaltung

Die Regelventile der Mischerschaltung zur Regulierung der Vorlauftemperatur sind mit hoher Wahrscheinlichkeit verschmutzt/defekt. Die Vorlauftemperatur beträgt zwischen 70 und 80 °C bei einer Außentemperatur von 14°C.

Da nach Aussage von Herrn Robert Wiglinski (Altiore Projektservice GmbH) alle Heizkreise Fußbodenheizungen versorgen, ist hier Gefahr im Verzug! Die Vor- und Rücklauftemperaturen sind wesentlich zu hoch, sodass Schäden an Bauteilen zu erwarten sind!

Die Regelung (Reinigung/Tausch der Regelventile, Spülen etc.) ist daher unverzüglich zu sanieren!

2.2.4. Bodenablauf

Der Bodenablauf befindet sich unterhalb der Rückstauebene. Es ist zu überprüfen, ob ein Rückschlagventil in der Abwasserleitung verbaut ist. Wenn nicht muss ein Ablauf mit (dichtem) Rückschlagventil verbaut werden.

2.2.5 Gasanschlussleitung

Die Gasanschlussleitung zum Kessel ist nicht gemäß ÖVGW Richtlinien gekennzeichnet.

2.2.6 Wärmedämmung

Die Wärmedämmung der Rohre fehlt teilweise bzw. ist nicht normgerecht (vorhandene Dämmdicke: 1cm)

2.2.7 Dichtheit der Anlage

Gemäß Zähler für die Nachspeisung wurden 2 m² Wasser nachgefüllt.

2.2.9 Notschalter

Der Not-Aus-Schalter ist gegen unbeabsichtigtes Betätigen zu schützen.

2.2.10 Mögliche Ursachen für Korrosion

Eine mögliche Ursache für Korrosion ist das Einbringen von Sauerstoff über Luft.
Eine weitere Möglichkeit ist das Einbringen von Sauerstoff über nachgefülltes Trinkwasser, da in Trinkwasser immer auch Sauerstoff gelöst ist.
Korrosion wird auch durch ungünstige Materialpaarung (z.B. Stahl und Messing, wie hier auch ausgeführt) gefördert.

Eine regelmäßige Heizungswasserkontrolle gemäß einer Wartungsanweisung und die daraus ableitbaren Maßnahmen hätten eine starke Verunreinigung des Heizungswassers wie sie derzeit vorliegt verhindern können.

3. Empfohlene Maßnahmen

3.1 Tausch des Außentemperaturfühlers: DRINGEND!

3.2 Spülen/Wiederbefüllen/Entlüften:

Die Anlage ist vollständig zu spülen, wobei neben den Strängen und Verteilleitungen alle Fußbodenheizungskreise in allen Tops ausreichend zu spülen sind.
Reihenfolge:

- FBH Kreise spülen, danach absperren
- Danach Stränge und Verteilleitungen spülen. Zu beachten: die Stränge und Leitungen müssen kurzgeschlossen werden, um einen vollständigen Austrag der Verunreinigungen zu ermöglichen. Es darf kein Spülwasser der Stränge und Verteilleitungen in die FBH Kreise gelangen. Zu diesem Zweck sind bei Bedarf zusätzliche Spülstutzen anzubringen.
- Im Technikraum sind sämtliche Bauteile und Wärmetauscher (Gaskessel, Frischwasserstation, Hydraulische Weiche, Regelventile, Pumpen etc.) zu reinigen und sämtliche Leitungen wie oben beschrieben zu spülen,

Sämtliche Filter sind zu reinigen bzw. zu tauschen.

Das Heizungswasser ist dabei aufzufangen, zu filtrieren und nach Herstellung des normgerechten Zustandes des Wassers wieder in den Heizungskreislauf einzubringen.
Alternativ dazu kann auch nach Norm aufbereitetes Heizungswasser eingebracht werden.

<u>Anschließend:</u>

Zur Reduktion des Einbringens von Luft ist die korrekte Einstellung des Anlagendrucks erforderlich. Dazu ist:

- Das Ausdehnungsgefäß zu demontieren und auf korrekten Vordruck (2 bar) einzustellen
- Nach Montage des Ausdehnungsgefäßes ist der Anlagendruck auf 2,5 bar einzustellen

- Die Anlage ist vollständig zu entlüften, dazu sind:
  - Alle defekten Entlüftungsventile zu tauschen
  - An allen erforderlichen (erhöhten) Stellen Entlüftungsventile einzubauen
  - Die Anlage ausreichend zu entlüften
  - Danach ist der Anlagendruck wieder korrekt einzustellen
  - Die gesamte Anlage ist auf Dichtheit zu prüfen

3.3 Regelmäßige Kontrolle des Heizungswassers:

Das Heizungswasser ist nach ca. einem halben Jahr einer Analyse nach Norm zu unterziehen, um mögliche weitere Korrosion feststellen zu können.

3.4 Die Rohrleitungen und Armaturen im Heizraum sind normgerecht wärmezudämmen.

3.5 Anlagendokumentation

Ausschnitt aus Werkvertragsnorm ÖN H2201:

k) Art und Umfang der Dokumentation für Betrieb, Instandhaltung, Wartung, Aus- und Umbau, z. B.:
   1) Beschreibung der Anlage;
   2) Anlagendimensionierung;
   3) Einstelldaten;
   4) Bestandspläne;
   5) Funktionsprüfungs- und Prüfprotokolle;
   6) Bedienungs-, Wartungs- und Prüfanleitungen;
   7) Verhalten bei Störungen;
   8) Atteste, z. B. Prüfbescheinigung des Herstellers;
   9) Bestätigung über die Durchführung der Unterweisung;
   10) Hersteller- und Typenangabe;
   11) technische Beschreibung für wesentliche Anlagenteile;
   12) Anlagenschema;
   13) Berechnungen, z. B. Rohrnetz-, Heizlast- und Luftmengenberechnung.

Es wird empfohlen, diese Dokumentation beim Errichter einzufordern bzw. erstellen zu lassen.

Nur auf Basis dieser Dokumentation ist ein sicherer und kostengünstiger Betrieb der Anlage aufrechtzuerhalten.

Insbesondere wären Daten über das Wasservolumen der Anlage erforderlich, um die Druckhalteanlage rechnerisch zu überprüfen oder falls erforderlich neu zu dimensionieren.

Erst bei Vorliegen dieser Dokumente kann die korrekte Auslegung und Errichtung der Anlage geprüft werden.

Die fehlende Dokumentation ist ein Mangel seitens des Errichters. Da auf Grund der fehlenden Dokumentation auch eine korrekte Wartung nicht möglich ist, fallen Wartungsmängel hier ebenfalls zu Lasten des Errichters.

3.0 GUTACHTEN/Zusammenfassung:

- Tausch des Außentemperaturfühlers: DRINGEND!
- Die Vorlauftemperaturregelung für die Fußbodenheizung ist unverzüglich zu sanieren – GEFAHR IN VERZUG!
- Die Anlage ist zu spülen und zu reinigen.
- Rückschlagklappe in Bodenablauf einbauen.
- Der korrekte Anlagendruck ist einzustellen.
- Korrekte und vollständige Wärmedämmung ist herzustellen.
- Die Regelung und Sensorik sind zu prüfen.
- Die Dokumentation ist nachzubringen/zu erstellen.
- Die defekten Bauteile sind zu tauschen.
- Vorerst ist halbjährlich eine Laboranalyse des Heizungswasser nach Norm durchzuführen, um die weitere Entwicklung zu beobachten.

Der Sachverständige



Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage: Fotodokumentation

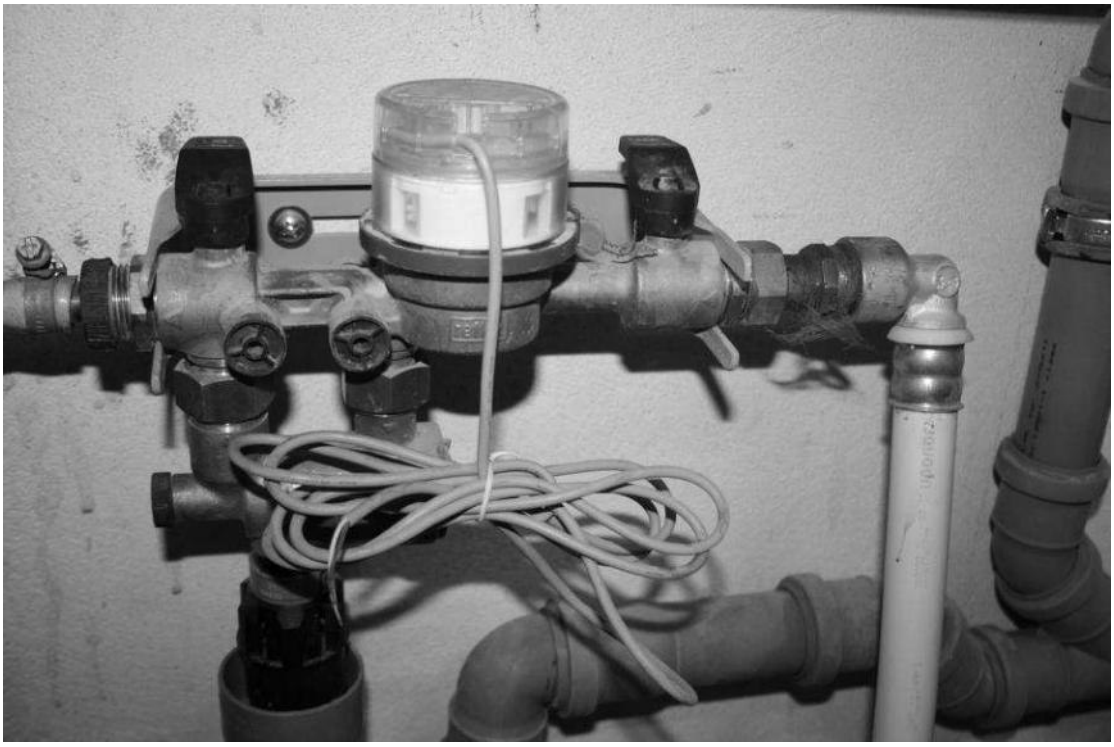


Bild 1: Rohrtrenner und Wasserzähler zur Nachfüllung der Heizungsanlage

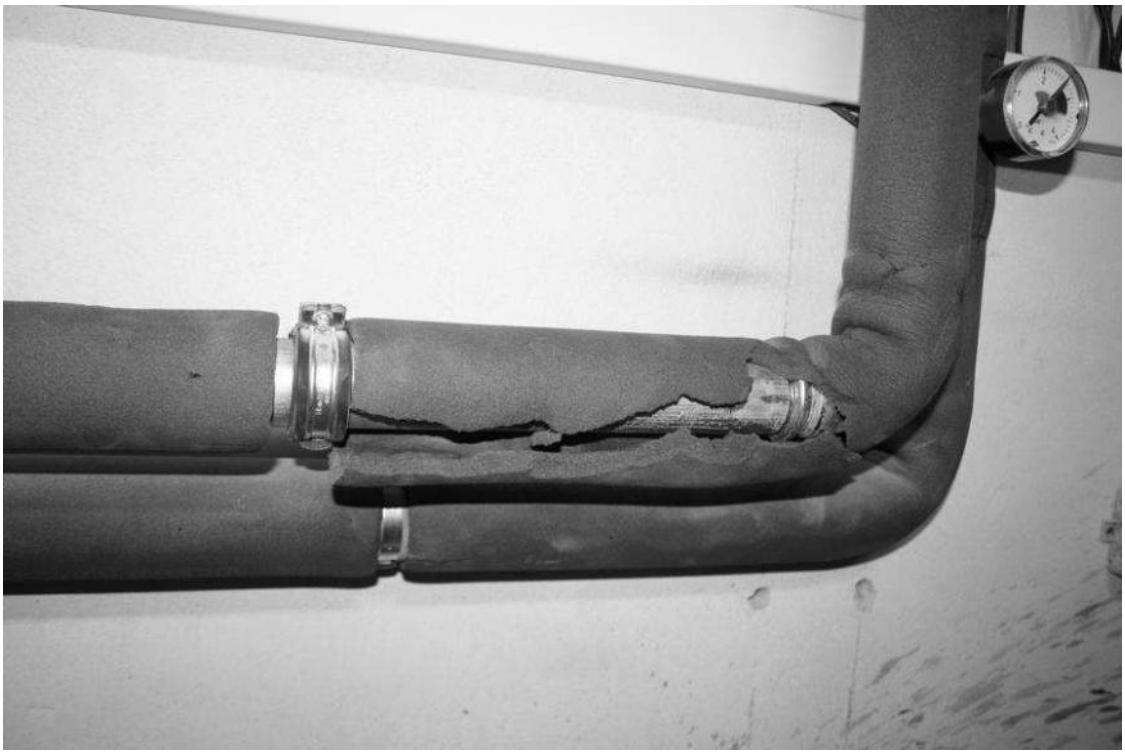


Bild 2: beschädigte Wärmedämmung (zu geringe Dicke)

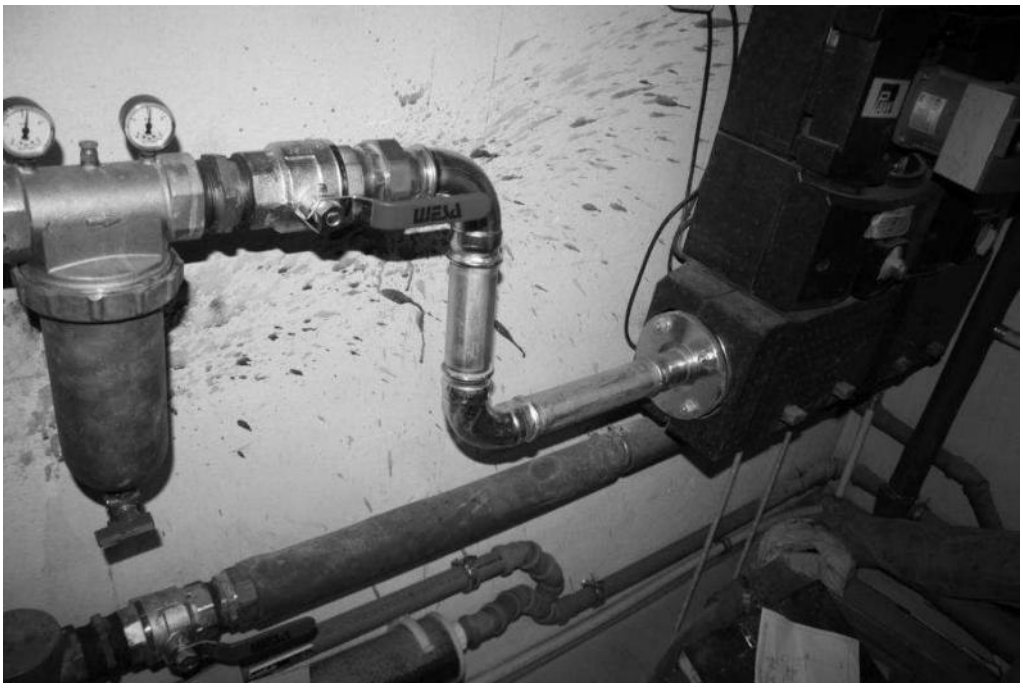


Bild 3: fehlende Wärmedämmung (mit Filter); Magnetitspritzer an der Wand

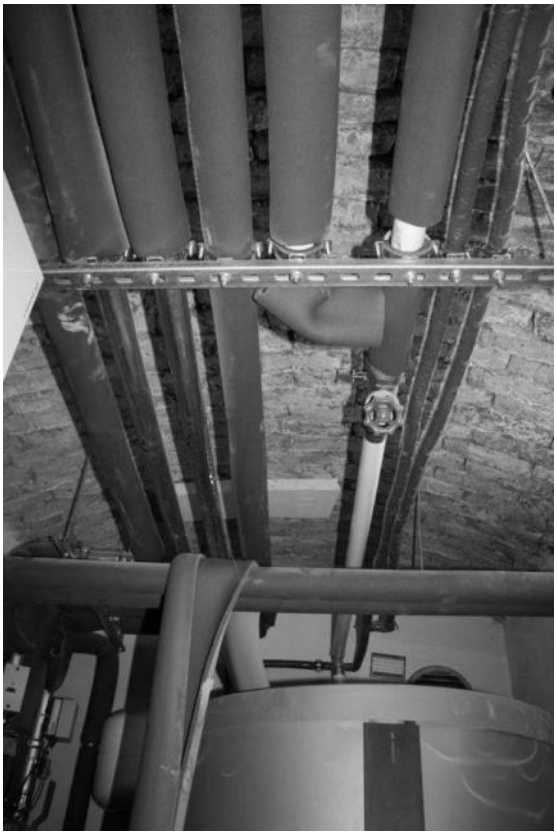


Bild 4: fehlende Wärmedämmung (demontiert ?)

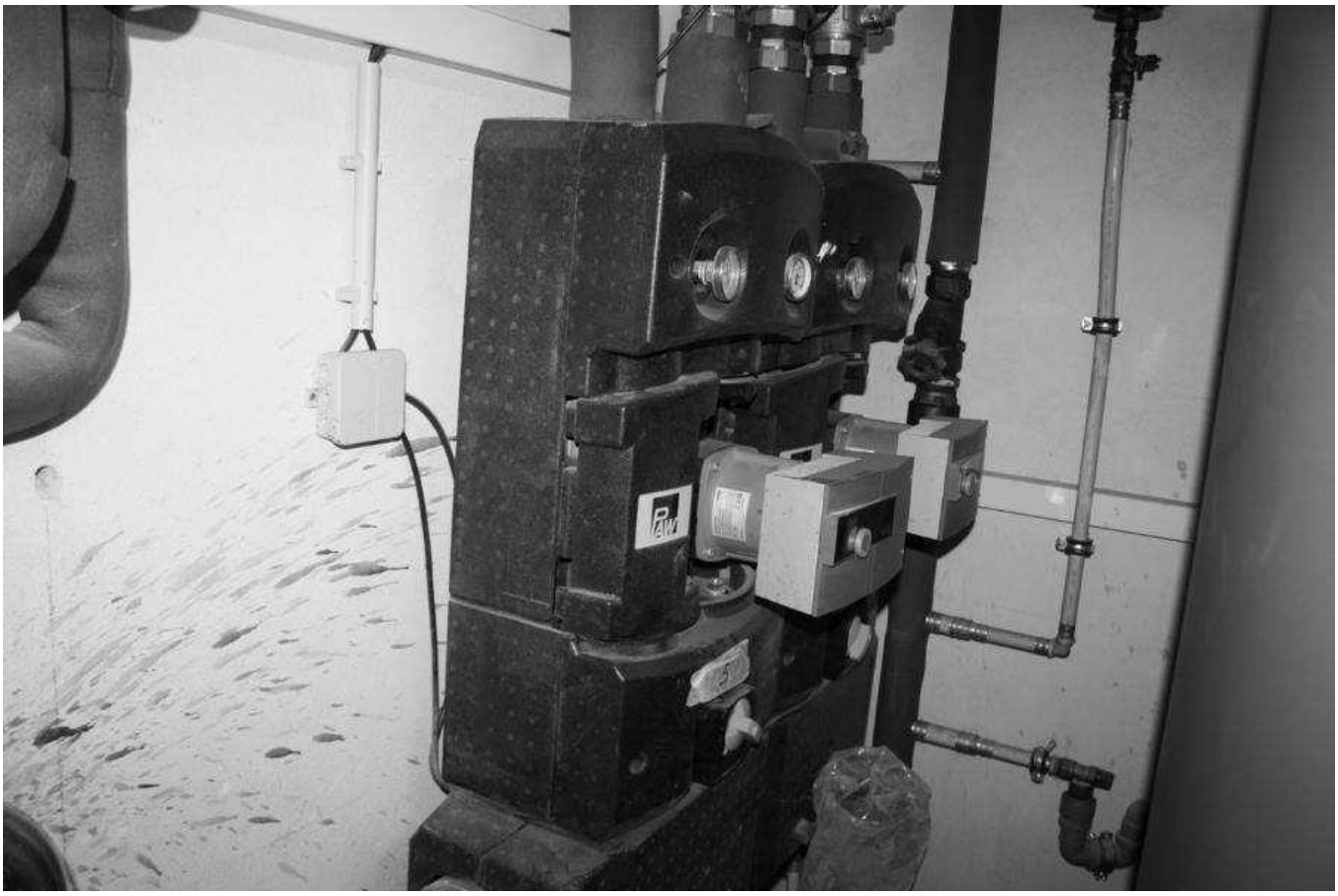


Bild 5: Mischerschaltungen für Heizkreise

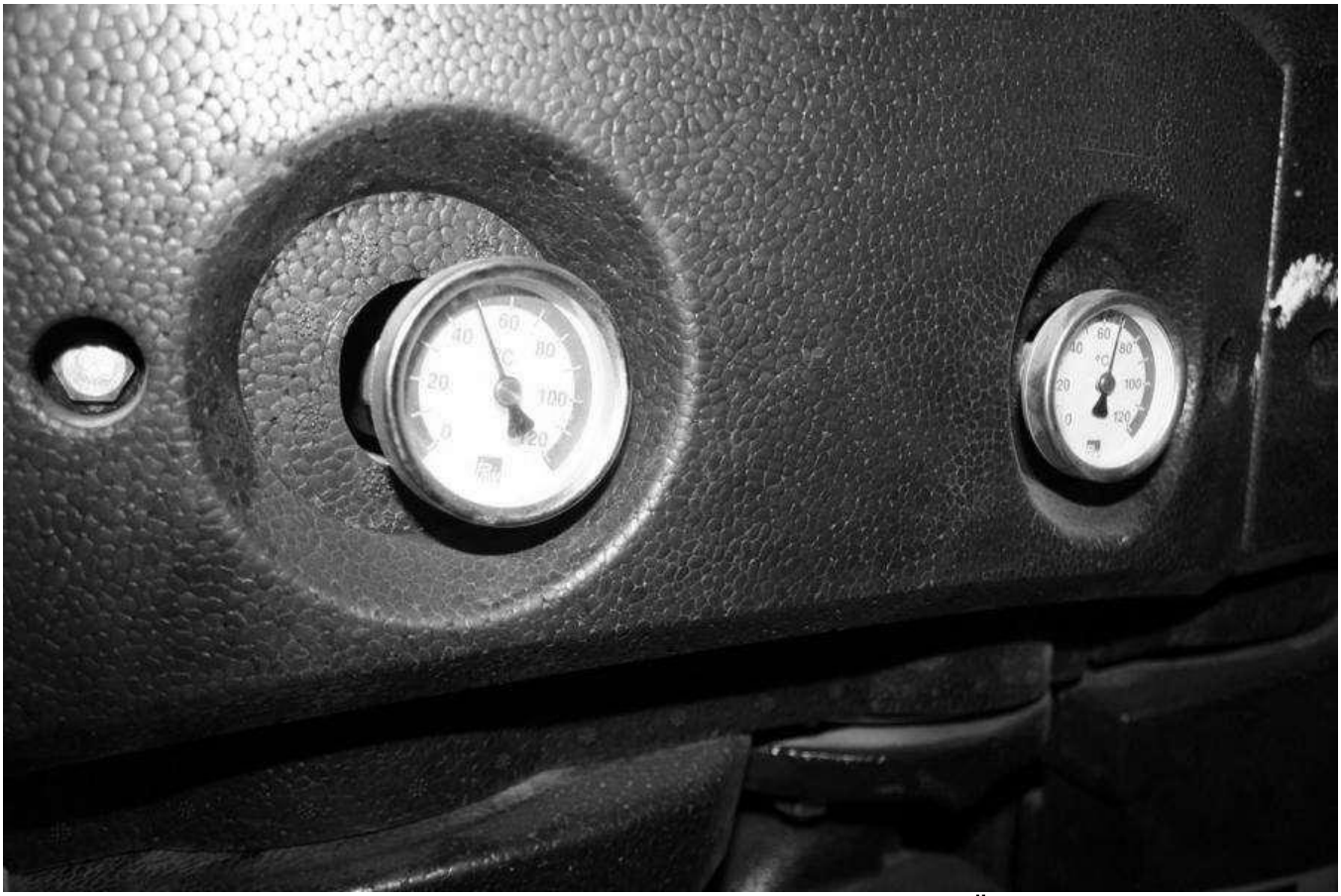


Bild 6: Vorlauf/Rücklauftemperaturen Heizkreis: TEMPERATURENFÜR FBH VIEL ZU HOCH!



Bild 7: Vorlauftemperatur Heizkreis


Bild 8: Fühler auf Vorlauf: wofür? Dokumentation dazu fehlt.



Bild 9: Wärmetauscher für Speicherladung

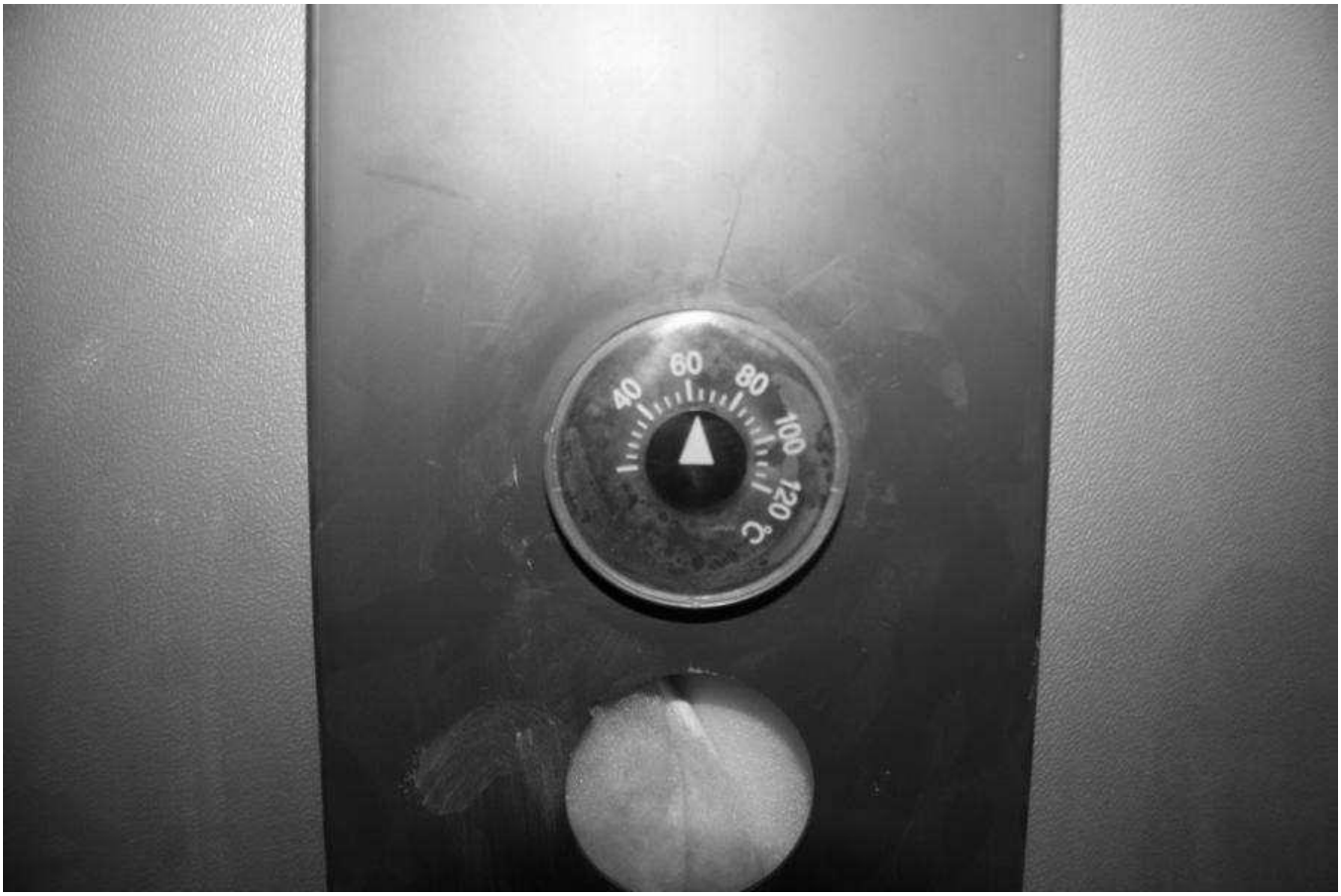


Bild 10: Temperatur Warmwasserspeicher

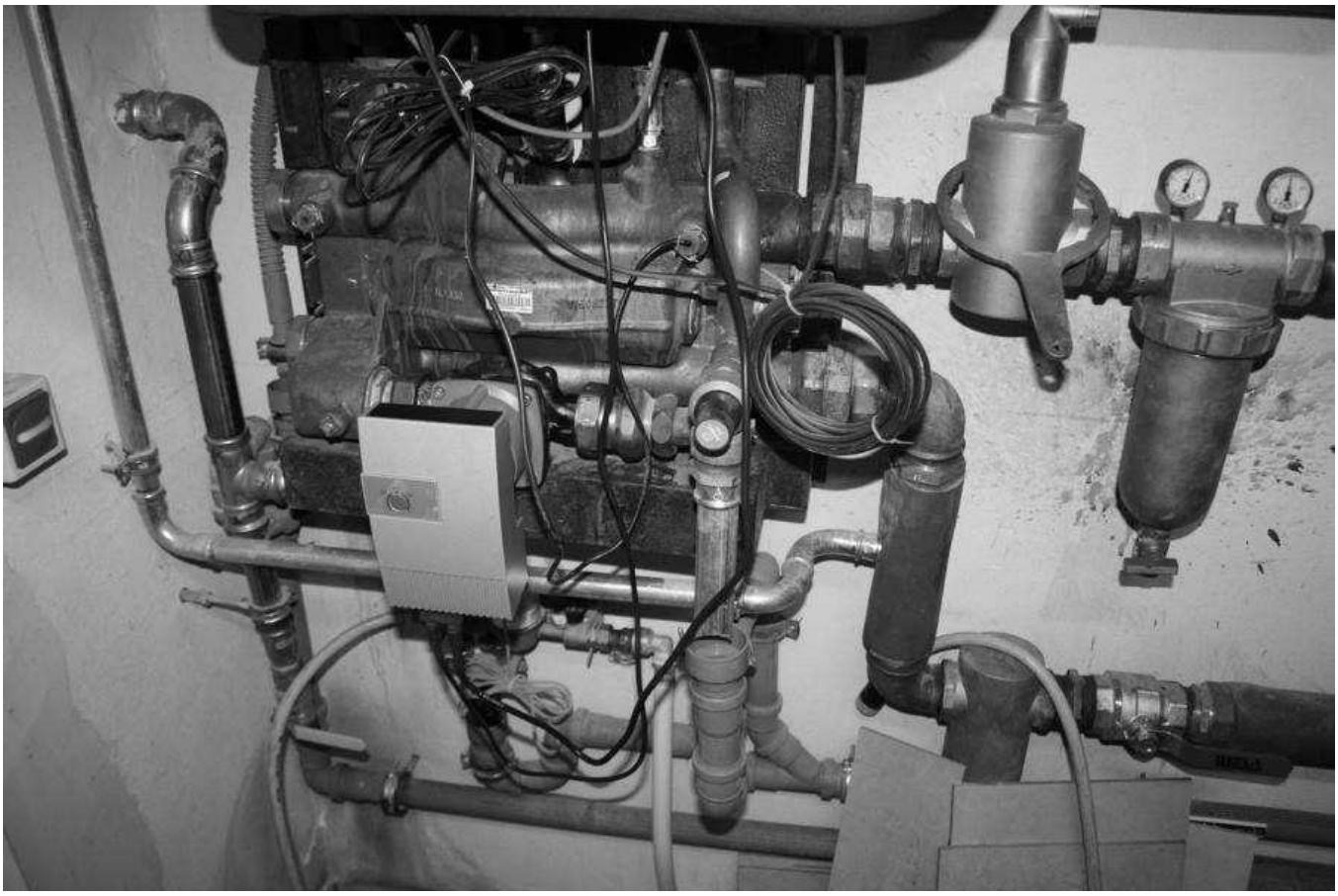


Bild 11: Hydraulische Weiche mit kesselpumpe; Gasleitung (links) nicht gekennzeichnet

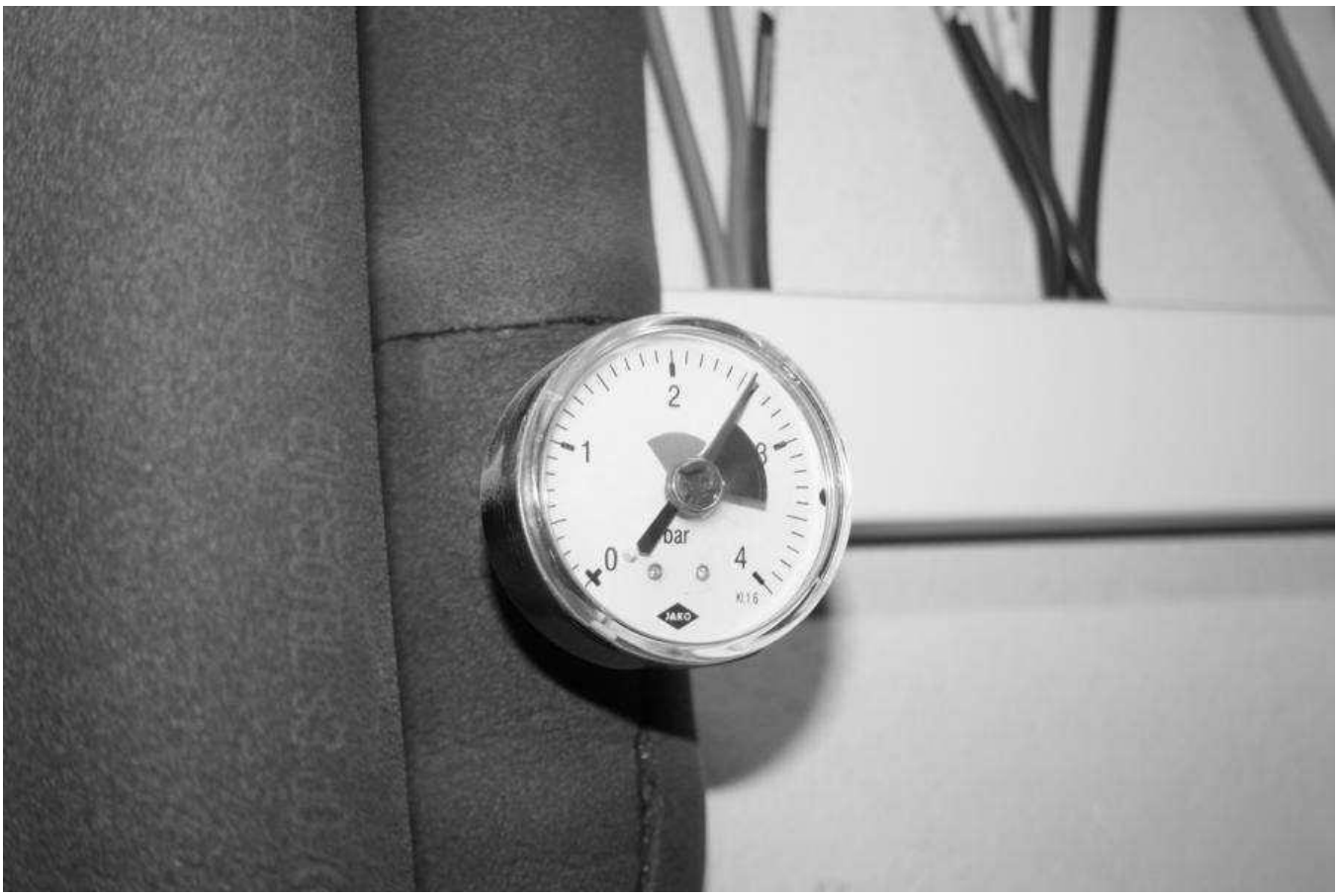


Bild 12: Manometer



Bild 13: Bodenablauf ohne Rückschlagklappe



Bild 14: nicht gesicherter Notschalter



Bild 15: Zirkulationspumpe (Leitungen nicht wärmegedämmt)



Bild 16: Kesseltemperatur: zu hoch, Außentemperatur: keine Anzeige



Bild 17: Stellung Regelventil Heizkreis 1: Anzeige: Ventil geschlossen? Trotzdem VL – Temp sehr hoch?

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower
1200 Wien
T +43 1 810 22 30
E hausverwaltung@teamneunzehn.at
W www.teamneunzehn.at

An s.g.
Eigentümer der
1090 Wien, Währinger Gürtel 10

Wien, am 25.11.2024

VORAUSSCHAU FÜR DAS KALENDERJAHR 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten die Gelegenheit nutzen, Ihnen im Namen des gesamten Teams der Hausverwaltung für Ihr Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im zu Ende gehenden Jahr zu danken.

Wie im §20 WEG 2002 festgehalten, ist die Hausverwaltung dazu verpflichtet, spätestens zum Ende der Abrechnungsperiode jeder Wohnungseigentümerin und jedem Wohnungseigentümer eine Kostenvorausschau für das kommende Kalenderjahr zuzustellen. Infolge wollen wir Ihnen aufzeigen, welche Maßnahmen wir im letzten Jahr für Ihre Immobilie gesetzt haben sowie einen Ausblick auf das nächste Jahr geben. Zusätzlich finden Sie einen Überblick über die kalkulierten Betriebskosten sowie die monatliche Dotierung der Rücklage für das nächste Jahr.

1. Tätigkeitsbericht – diese Maßnahmen haben wir im Bereich der Instandhaltung Ihrer Immobilie im Jahr 2024 gesetzt:

- Einmeldung Mängel Heizungsanlage an den Bauträger.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen tragen wir dazu bei, den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig zu sichern, weshalb wir auch für das Jahr 2025 die folgenden Instandhaltungsarbeiten vorgesehen haben:

- Unvorhergesehenes € 5.000,00

2. Unsere Leistungen für Sie:

Wir sind stets bemüht, Ihre Interessen bestmöglich zu vertreten und wollen Sie von unserem breiten Dienstleistungsspektrum profitieren lassen. Die folgenden Leistungen wollen wir hier hervorheben:

Persönlicher Ansprechpartner: Wir stellen Ihnen einen direkten Ansprechpartner zur Verfügung, der Ihre Immobilie gut kennt und rasch diverse Anliegen bearbeitet.

Notfall-Hotline: Unsere 24h Notfall-Hotline stellt sicher, dass in dringenden Fällen schnellstmöglich gehandelt wird.

Betriebskostenbenchmarking: Durch regelmäßige Vertragsverhandlungen und Prüfungen der laufenden Verträge können wir für Ihre Immobilie Einsparungen erzielen.

Schadensabwicklung: Jeder Schadensfall wird von uns fachkundig und rasch abgewickelt. Aufgrund unseres breiten Dienstleisterpools können wir einen reibungslosen Ablauf in der Kommunikation und Abwicklung gewährleisten.

Vermietung von Anlegerwohnungen: Wir bieten ein maßgeschneidertes Konzept rund ums sorgenfreie Vermieten. Dabei übernehmen wir nicht nur die Aufgaben, Pflichten und Sorgen der Vermieter, sondern bieten einen Mehrwert für beide Parteien.

3. Vorausschau und Budget 2025

Aufgrund der aktuellen Kostensituation und der Inflationssteigerungen geben wir für das nächste Kalenderjahr die folgenden voraussichtlichen Aufwendungen bekannt:

	2024	2025
Allgemeine Betriebskosten	Netto € 29.400,00	Netto € 29.400,00
Betriebskosten Lift	Netto € 6.000,00	Netto € 6.600,00
Beträge zur Rücklage	€ 18.069,48	€ 18.069,48

Beträge zur Rücklage Lift	€ 3.366,00	€ 3.366,00

Diese Aufwendungen dienen zur Berechnung der monatlichen Akontierungen, die ab Jänner 2025 zur Verrechnung gelangen.

4. Monatliche Akontierungen

Die budgetierten Akontobeträge ab 01.01.2025 betragen:

	monatliches Akonto 2024	monatliches Akonto 2025
Allgemeine Betriebskosten	Netto € 1,7438 ANT	Netto € 1,7438 ANT
Betriebskosten Lift	Netto € 0,3559/ ANT	Netto € 0,3559/ ANT

Aufgrund einer sorgfältigen Planung und laufenden Vertragsverhandlungen konnten wir eine Kostensteigerung verhindern und bleiben daher Ihre monatlichen Beiträge unverändert.

	monatliches Akonto 2024	monatliches Akonto 2025
Beiträge zur Rücklage	€ 1,07/ ANT	€ 1,07/ ANT
Beträge zur Rücklage Lift	€ 0,1996/ANT	€ 0,1996/ANT

Im Rahmen der WEG Novelle 2022 wurde vorgesehen, dass eine verbindliche Mindestrücklage zur Vorsorge für künftige Instandsetzungen und Verbesserungen an den Allgemeinflächen gesetzlich festgelegt wird. Der gesetzlich festgelegte Mindestbetrag unterliegt jedes zweite Jahre einer Indexierung.

Die Mindestrücklage beträgt zum aktuellen Zeitpunkt 1,06 Euro / Nutzfläche. Dies ist seitens der Verwaltung im Falle der Verrechnung nach Nutzwerten umzulegen.
Für die Nutzflächenberechnung werden ebenso parifizierte Stellplätze, Einlagerungsräume oder sonstige Räumlichkeiten herangezogen.

Es bestehen folgende Ausnahmen:

- Die Wohnungseigentümergemeinschaft verfügt über eine angemessene Rücklage (hoher Rücklagenstand)
- Der Wohnungseigentümergemeinschaft wird durch Verkauf von Allgemeinflächen (beispielsweise Verkauf von einem Dachboden oder einer Hausbesorgerwohnung) eine hohe Geldsumme einnehmen, welche der Rücklage zufließt.
- Die Liegenschaft unterliegt der Gewährleistung aufgrund der kürzlichen Fertigstellung des Gebäudes. Sofern dieser Punkt zur Anwendung gelangt, so ist festzuhalten, dass nach Ablauf der Gewährleistungsfrist die Rücklage auf die Mindestrücklage nach WEG Novelle 2022 angehoben wird.

Rücklagenentwicklung:

	2022	2023	2024
01.01.	€ 5.216,58	€ 12.826,85	€ 16.704,94
31.12.	€ 12.826,85	€ 16.704,94	€ 10.216,70 *)

*) Stand per 25.11.2024

Abschließend wünschen wir Ihnen besinnliche und erholsame Weihnachtsfeiertage.

Mit freundlichen Grüßen,

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

brichard immobilien

Brichard Immobilien GmbH | Peter-Jordan-Straße 8 | 1190 Wien
Tel: [+43-1] 369 24 50 | Fax: dw 936 | DVR 18457 | ATU 61293415 | FN 254781d | HG Wien

WEG
0960
Liegenschaft **0960** UID: ATU69373625
Währinger Gürtel 10*
1090 Wien
Nutzung **025**
Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG
GF: Eric Samuiloff
EIGENTUMSWHG.
(Wohnzweck)

Firma
Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG
Mollardgasse 11/ Top 4
1060Wien

Rechnung 25/0960/VS00025 23.05.2025
(Duplikat)
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Monatsvorschreibung ab 1/2025

Betriebskosten	202,28	10%
Lift-Betr.Kost.	32,80	10%
Reparatur-Fonds	124,32	0%
Lift Rep.Fonds	18,40	0%
Netto gesamt	377,80	
10% USt	23,51	
Summe EUR	401,31	

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 209600250000

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Bankverbindung: Erste Bank AG BIC: GIBAATWWXXX IBAN: AT89 2011 1845 1054 9386
Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 209600250000

brichard immobilien

Brichard Immobilien GmbH | Peter-Jordan-Straße 8 | 1190 Wien
Tel: [+43-1] 369 24 50 | Fax: dw 936 | DVR 18457 | ATU 61293415 | FN 254781d | HG Wien

WEG
0960

Liegenschaft **0960** UID: ATU69373625
Währinger Gürtel 10*
1090 Wien
Nutzung **026**
Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG
GF: Eric Samuiloff
EIGENTUMSWHG.
(Wohnzweck)

Firma
Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG
Mollardgasse 11/ Top 4
1060 Wien

Rechnung 25/0960/VS00026 23.05.2025
(Duplikat)
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Monatsvorschreibung ab 1/2025

Betriebskosten	181,35	10%
Lift-Betr.Kost.	29,41	10%
Reparatur-Fonds	111,46	0%
Lift Rep.Fonds	16,50	0%
Netto gesamt	338,72	
10% USt	21,08	
Summe EUR	359,80	

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 209600260000

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Bankverbindung: Erste Bank AG BIC: GIBAATWWXXX IBAN: AT89 2011 1845 1054 9386
Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 209600260000

brichard immobilien

Brichard Immobilien GmbH | Peter-Jordan-Straße 8 | 1190 Wien
Tel: [+43-1] 369 24 50 | Fax: dw 936 | DVR 18457 | ATU 61293415 | FN 254781d | HG Wien

WEG
0960
Liegenschaft **0960** UID: ATU69373625
Währinger Gürtel 10*
1090 Wien
Nutzung **027**
Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG
GF: Eric Samuiloff
EIGENTUMSWHG.
(Wohnzweck)

Firma
Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG
Mollardgasse 11/ Top 4
1060 Wien

Rechnung 25/0960/VS00027 23.05.2025
(Duplikat)
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Monatsvorschreibung ab 1/2025

Betriebskosten	181,35	10%
Lift-Betr.Kost.	29,41	10%
Reparatur-Fonds	111,46	0%
Lift Rep.Fonds	16,50	0%
Netto gesamt	338,72	
10% USt	21,08	
Summe EUR	359,80	

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 209600270000

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

brichard immobilien

Brichard Immobilien GmbH | Peter-Jordan-Straße 8 | 1190 Wien
Tel: [+43-1] 369 24 50 | Fax: dw 936 | DVR 18457 | ATU 61293415 | FN 254781d | HG Wien

WEG
0960
Liegenschaft **0960** UID: ATU69373625
Währinger Gürtel 10*
1090 Wien
Nutzung **028**
Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG
GF: Eric Samuiloff
EIGENTUMSWHG.
(Wohnzweck)

Firma
Trivium GmbH & Co Ertragswerte 33 KG
Mollardgasse 11/ Top 4
1060 Wien

Rechnung 25/0960/VS00028 23.05.2025
(Duplikat)
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Monatsvorschreibung ab 1/2025

Betriebskosten	205,76	10%
Lift-Betr.Kost.	33,37	10%
Reparatur-Fonds	126,46	0%
Lift Rep. Fonds	18,72	0%
Netto gesamt	384,31	
10% USt	23,92	
Summe EUR	408,23	

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 209600280000

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.