



WOLFGANG MAYR | ARCHITEKT

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

1190 WIEN, Sleveringer Straße 103/1/2 | fon: 01 - 478 98 84-0 | mail: architekt@wmayr.at

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Neufestsetzung der Nutzwerte
gem. § 9(2) WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 idF. d. BGBl. I Nr. 100/2014
für die Liegenschaft in

1110 WIEN, Etrichstraße 40

EZ: 2604 | Gst. Nr.: 1684/6

KG: 01103 Kaiserebersdorf

GZ: WM041/2016

Grundlagen:

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I, Nr. 70/2002 idF. d. BGBl. I, Nr. 100/2014

2) Plan u. Bescheid vom

21.11.1996 MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96
19.09.1997 MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97
16.02.1998 MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98
24.09.1998 MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98
19.10.1998 MA 37/11-Leberberg KE/2604/2991/98
23.10.1998 MA 37/11 – Etrichstraße KE/2604/3172/98
06.09.2006 MA 37/11 – Etrichstraße 40/32924-1/06
18.12.2015 MA 37/11 – Etrichstraße 40/ 878055-2015-1
01.07.2016 MA 37/11 – Etrichstraße 40/ 878055-2015-3 Fertigstellung

3) Bescheinigung gem § 6 WEG 2002,
des Architekten Dipl. Ing. Wolfgang Mayr vom 29.09.2016

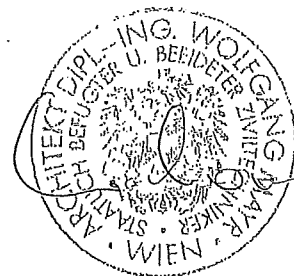
4) Nutzflächenaufstellung

15.02.2016 Nutzflächengutachten des Architekten Dipl. Ing. Wolfgang Mayr

5) Parifikate/ Privatgutachten/ Entscheidungen

23.12.1999 Privatgutachten der Komm. Rat Dr. Wolfgang Renezedner
15.02.2000 MA 16 – Schli ZS 1/99/7188
20.07.2011 Privatgutachten d. Arch. DI Wolfgang Mayr

Wien, 29.09.2016
277_Etrichstr_40_NW_v12



Etrichstraße 40
1110 Wien

Seite 1 / 12
Wien, 29.09.2016

EZ 2604
KG: 01103 Kaiserebersdorf

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6(2) WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

81	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Aufgliederung der wohnungseigentumstauglichen Objekte laut Baubestand:

18	Wohnungen
15	Geschäftslokale
1	Lager
28	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Süd=Stg 1)
19	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Nord=Stg 2)

Insgesamt befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft:

47	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
----	----------------------------------

Von den oben genannten wohnungseigentumstauglichen Objekten sind gemäß § 2 Abs. 2 WEG 2002 folgende Objekte **Wohnungseigentumsobjekte**

18	Wohnungen
15	Geschäftslokale
1	Lager
28	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Süd=Stg 1)
19	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Nord=Stg 2)

Von den oben genannten wohnungseigentumstauglichen Objekten werden folgende Objekte aufgrund ihrer Zweckbestimmung **allgemein genutzt** und sind daher gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 keine Wohnungseigentumsobjekte

0	keine
---	-------

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Einlagerungsräume	18	18	0
Abstellraum im EG. Bauteil Süd	1	1	0
Stellplatzflächen	25	25	0
Lager	8	8	0

Vorbemerkungen:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Sämtliche angeführten Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition beziehen sich ausschließlich auf das WEG 2002 idF. D. BGBl I Nr. 100/2014, dies aus Platzgründen in der Excel-Berechnungstabelle.

Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird auf zwei Dezimalstellen berechnet und anschließend unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Erläuterungen:

Die Bewertung und die Größe und Formulierung der Zu- und Abschläge wurde gemäß dem Privatgutachten des Komm. Rat Dr. Wolfgang Renezedler vom 23. Dezember 1999 und der rechtskräftigen Entscheidung der MA 50 vom 15.02.2000 (MA 50 – Schli – ZS 1/99/7188) unverändert übernommen.

Eine Neufestsetzung gem. §9 Abs. 2 WEG 2002 idF. Des BGBl I Nr. 124/2006 ist erforderlich, da das Obergeschoß des Geschäftslokales durch einen Deckeneinzug über der Stiege abgeteilt und diese Fläche der Wohnung Top 8 zugeordnet wurde.

Die Gesamtsumme des Gutachtens des Arch. DI Wolfgang Mayer vom 20.07.2011 von 3388 Nutzwerten wird um 17 Nutzwertpunkte auf 3405 Nutzwerte erhöht.

Übersicht über die verwendeten Bewertungen

Regelnutzwerte:

RNW f. Wohnungen	1,000
RNW f. Einlagerungsräume	0,200
RNW f. Abstellraum im EG.	0,400
RNW f. Bank	1,000
RNW f. Büro- und Geschäftslokale	0,600
RNW f. Lager (/ Naßgruppe)	0,400
RNW f. Abstellplatz für KFZ	0,600
RNW f. behindertengerechten Abstellplatz für KFZ	0,400
RNW f. Terrassen	25% d. WNW
RNW f. begrünte Terrassen	15% d. WNW
RNW f. Loggia	50% d. WNW

Abstriche:

Lage unter/über unbeheizten Flächen und Räumen	- 2,50 % bis - 5,00 %
Nordlage	- 2,50 % bis - 5,00 %
keine Querdurchlüftung	- 2,50 %
Einzelraumwohnung	- 5,00 %
2. Geschoß bei Büros	- 2,50 %
Zugang zu den Wohnungen über Laubengang	- 5,00 %
Lage der Wohnung neben Garagenein-/ausfahrt	- 10,00 %
keine Straßenlage der Wohnung	- 5,00 %
teilweise Straßenlage der Wohnung	- 2,50 %
Fläche über 200m ² bei Geschäftslokalen	- 15,00 %

Zuschläge:

Wohnungen mit Terrasse	+ 2,50 % bis + 10,0 %
------------------------	-----------------------

Gemäß §8 des WEG 2002 i.d.F.d. BGBl. I, Nr. 100/2014 werden Terrassen, Flachdächer und Balkonflächen mit entsprechender Prozentzahl des RNW des dazugehörenden wohnungseigentumstauglichen Objektes berechnet und als ganze Zahl dem bereits gerundeten Nutzwert des Objektes hinzugefügt.

Zuschläge und Abstriche die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt einen Unterschied von nicht mehr als 2vH rechtfertigen würden, werden gemäß §8(2) WEG 2002 vernachlässigt!

In diesen Fällen werden im Folgenden die Nutzwerte dieser Wohnungseigentumsobjekte mit dem unveränderten Regelnutzwert (RNW) berechnet und dieser zur besseren Erkennbarkeit *kursiv* dargestellt.

Rechnerische Ermittlung der Nutzwerte

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
Stiege 1(Bauteil Süd)					
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/1				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/3				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/6				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/7				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/8				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/9				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/10				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/11				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/12				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/13				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/14				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/15				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/16				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/17				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/18				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/19				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/20				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/21				

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/22				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/23				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/26				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/31				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/32				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/33				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/34				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/35				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/36				4
	unverändert:				4
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/38				7
	unverändert:				7
Eg./1.St.	Top 1A Geschäftslokal mit Terrasse und begrünter Terrasse				119
	unverändert:				119
Eg./1.St.	Top 2A Geschäftslokal				71
	unverändert:				71
Eg./1.St.	Top 3A Geschäftslokal				57
	unverändert:				57
Eg./1.St.	Top 4A Geschäftslokal				65
	unverändert:				65
Eg./1.St.	Top 5A Geschäftslokal				63
	unverändert:				63
Eg./1.St.	Top 6A Geschäftslokal				79
	unverändert:				79
Eg./1.St.	Top 7A Geschäftslokal				66
	unverändert:				66
Eg./1.St.	Top 8A Geschäftslokal				
	Regelnutzwert für Geschäftslokal		0,600		
	Lage über unbeheizten Flächen		-5,0%		
	teilweise Lage unter unbeheizten Flächen		-2,5%		

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
------	-------------	--------	-----	--------	----

0,555

Geschäftslokal

73,09

0,555
gerundet:

40,56
41

Lager 8A

21,34

0,400

9

50

St.	Top 2	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:			115
-----	-------	---	--	--	-----

St.	Top 3	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:			113
-----	-------	---	--	--	-----

St.	Top 4	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:			113
-----	-------	---	--	--	-----

St.	Top 5	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:			114
-----	-------	---	--	--	-----

St.	Top 6	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:			113
-----	-------	---	--	--	-----

St.	Top 7	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:			113
-----	-------	---	--	--	-----

St.	Top 8	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
		Regelnutzwert für Wohnung	1,000		
		Wohnung mit Terrasse	0,100		
		Lage über unbeheizten Flächen	-0,050		
		Lage neben Garageneinfahrt	-0,100		
		Lage unter unbeheizten Flächen	-0,050		
		Zugang Laubengang	-0,050		
			0,850		

Wohnung m. Terr. u. begrünter Terr.

142,01

0,850

120,71

gerundet:

121

Zuschlag § 8/2 WEG 2002

9

130

Einlagerungsraum 8

2,28

0,200

1

131

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002

begrünte Terrasse

32,94

0,128

4

Terrasse

23,46

0,213

5

Stiege 2 (Bauteil Nord)

Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/5	unverändert:			7
-----	-----------------------------	--------------	--	--	---

Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/6	unverändert:			7
-----	-----------------------------	--------------	--	--	---

Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/7	unverändert:			7
-----	-----------------------------	--------------	--	--	---

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/8 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/9 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/10 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/11 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/12 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/13 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/14 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/24 unverändert:				8
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/25 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/27 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/28 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/29 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/30 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/31 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/32 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/33 unverändert:				7
Eg.	Lager Lager (bei Top 15 A) unverändert:				5
Eg./1 St.	Top 9A Geschäftslokal unverändert:				63
Eg./1 St.	Top 10A Geschäftslokal unverändert:				71

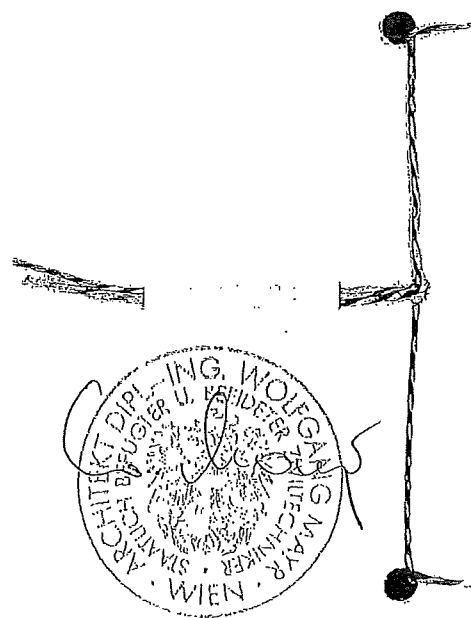
Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
Eg/1 St.	Top 11A Geschäftslokal unverändert:				57
Eg/1 St.	Top 12A Geschäftslokal unverändert:				57
Eg/1 St.	Top 13/14A Geschäftslokal unverändert:				140
Eg/1 St.	Top 15A Geschäftslokal unverändert:				57
Eg	Top 16A Bank unverändert:				220
1 St.	Top 9 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				108
1 St.	Top 10 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1 St.	Top 11 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1 St.	Top 12 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1 St.	Top 13 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1 St.	Top 14 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1 St.	Top 15 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1 St.	Top 16 Wohnung unverändert:				59
1 St.	Top 17 Wohnung unverändert:				54
1 St.	Top 18 Wohnung unverändert:				54
1 St.	Top 19 Wohnung mit Terrasse unverändert:				67
Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile					3405

Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte:

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Stiege 1(Bauteil Süd)			
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/1	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/3	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/6	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/7	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/8	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/9	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/10	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/11	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/12	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/13	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/14	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/15	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/16	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/17	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/18	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/19	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/20	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/21	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/22	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/23	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/26	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/31	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/32	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/33	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/34	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/35	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/36	unverändert:	4

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/38	unverändert:	7
Eg./1.St.	Top 1A	unverändert:	119
Eg./1.St.	Top 2A	unverändert:	71
Eg./1.St.	Top 3A	unverändert:	57
Eg./1.St.	Top 4A	unverändert:	65
Eg./1.St.	Top 5A	unverändert:	63
Eg./1.St.	Top 6A	unverändert:	79
Eg./1.St.	Top 7A	unverändert:	66
Eg./1.St.	Top 8A	Geschäftslokal Lager 8A	50
1.St.	Top 2	unverändert:	115
1.St.	Top 3	unverändert:	113
1.St.	Top 4	unverändert:	113
1.St.	Top 5	unverändert:	114
1.St.	Top 6	unverändert:	113
1.St.	Top 7	unverändert:	113
1.St.	Top 8	Wohnung m. Terr. u. begrünter Terr. Einlagerungsraum 8	131
Stiege 2 (Bautell Nord)			
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/5	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/6	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/7	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/8	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/9	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/10	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/11	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/12	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/13	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/14	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/24	unverändert:	8

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/25	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/27	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/28	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/29	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/30	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/31	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/32	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/33	unverändert:	7
Eg.	Lager	unverändert:	5
Eg./1.St.	Top 9A	unverändert:	63
Eg./1.St.	Top 10A	unverändert:	71
Eg./1.St.	Top 11A	unverändert:	57
Eg./1.St.	Top 12A	unverändert:	57
Eg./1.St.	Top 13/14A	unverändert:	140
Eg./1.St.	Top 15A	unverändert:	57
Eg.	Top 16A	unverändert:	220
1.St.	Top 9	unverändert:	108
1.St.	Top 10	unverändert:	114
1.St.	Top 11	unverändert:	114
1.St.	Top 12	unverändert:	114
1.St.	Top 13	unverändert:	114
1.St.	Top 14	unverändert:	114
1.St.	Top 15	unverändert:	114
1.St.	Top 16	unverändert:	59
1.St.	Top 17	unverändert:	54
1.St.	Top 18	unverändert:	54
1.St.	Top 19	unverändert:	67
Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile			3405



B.R.Zl.: 100/2017

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Susanne Mayer, geboren am 08.03.1965 (achten März neunzehnhundertfünfundsechzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/1/8, wird bestätigt. -----
Wien, am 16.02.2017 (sechzehnten Februar zweitausendsiebzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



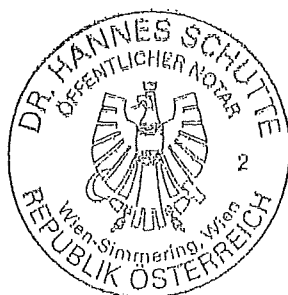

öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 288/2017

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Alexander Borgan, geboren am 03.07.1977 (dritten Juli neunzehnhundertsiebenundsiebzig), 1110 Wien, Lautenschlänergasse 11/98, wird bestätigt. -----

Wien, am 05.04.2017 (fünften April zweitausendsiebzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.




öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 292/2017

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Gertraud Peterlin, geboren am 22.07.1953
(zweiundzwanzigsten Juli neunzehnhundertdreifundfünfzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/1/7,
wird bestätigt.-----

Wien, am 06.04.2017 (sechsten April zweitausendsiebzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



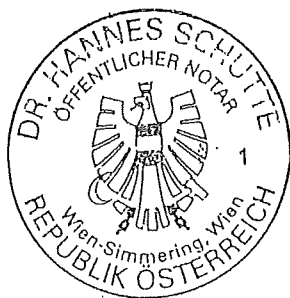

Öffentlicher Notar

Die Echtheit-----

1. der Zeichnung der Rojin Immo GmbH in 1190 Wien, Schuhmeierplatz 13/3, durch Frau Sirin Aydin, geboren am 28.12.1982 (achtundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertzweiundachtzig), 2100 Korneuburg, Hans-Mühl-Gasse 3/12, als Geschäftsführerin und -----
2. der Unterschrift des Herrn Jianyong Yu, geboren am 28.11.1965 (achtundzwanzigsten November neunzehnhundertfünfundsechzig), 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 289/1/5, und -----
3. der Unterschrift der Frau Silvia Frommherz, geboren am 05.09.1958 (fünften September neunzehnhundertachtundfünfzig), 1110 Wien, Ganghofergasse 14/2/23, und -----
4. der Unterschrift der Frau Biljana Prodanovic, geboren am 07.08.1976 (siebenten August neunzehnhundertsechundsiebzig), 2320 Schwechat, Plankenwehrstraße 4-6/4/208, und -----
5. der Unterschrift des Herrn Jovica Prodanovic, geboren am 16.08.1972 (sechzehnten August neunzehnhundertzweiundsiebzig), 2320 Schwechat, Plankenwehrstraße 4-6/4/208, und -----
6. der Unterschrift der Frau Sunal Firat, geboren am 20.02.1980 (zwanzigsten Februar neunzehnhundertachtzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/9, und -----
7. der Unterschrift der Frau Gabriele Enz, geboren am 01.10.1966 (ersten Oktober neunzehnhundertsechundsiebzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/5a, und -----
8. der Unterschrift des Herrn Harald Altschach, geboren am 26.06.1966 (sechszwanzigsten Juni neunzehnhundertsechundsiebzig), 1110 Wien, Reimmichlgasse 20/6/4, und -----
9. der Unterschrift der Frau Monika Heitz, geboren am 07.08.1938 (siebenten August neunzehnhundertachtunddreißig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/12, und -----
10. der Unterschrift des Herrn Bernhard Heitz, geboren am 01.03.1942 (ersten März neunzehnhundertzweiundvierzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/12, und -----
11. der Unterschrift der Frau Magistra Dagny Kopp, geboren am 24.04.1976 (vierundzwanzigsten April neunzehnhundertsechundsiebzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/15, und -----
12. der Unterschrift des Herrn Thomas Mika, geboren am 13.08.1997 (dreizehnten August neunzehnhundertsiebenundneunzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/1/5, und -----
13. der Unterschrift der Frau Sevda Külekci, geboren am 20.06.1971 (zwanzigsten Juni neunzehnhunderteinundsiebzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/1/6, und -----
14. der Unterschrift des Herrn Martin Mika, geboren am 25.02.1994 (fünfundzwanzigsten Februar neunzehnhundertvierundneunzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/1/5, -----

wird bestätigt.-----
Gleichzeitig bestätige ich gemäß §89a Notariatsordnung, aufgrund heute erfolgter
Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass Frau Sirin Aydin, geboren am
28.12.1982 (achtundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertzweiundachtzig), als
Geschäftsführerin berechtigt ist, die im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu FN 414022g
eingetragene Rojin Immo GmbH mit dem Sitz in Wien selbstständig zu vertreten. -----
Wien, am 06.04.2017 (sechsten April zweitausendsiebzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 344/2017

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Ingenieur Alexandra Schopf-Fürnkranz, geboren am 08.04.1978 (achten April neunzehnhundertachtundsiebzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/1/4, wird bestätigt.-----

Wien, am 21.04.2017 (einundzwanzigsten April zweitausendsiebzehn). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



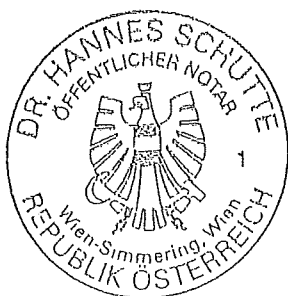

öffentlicher Notar

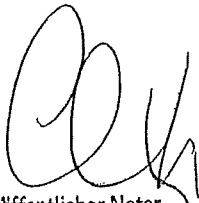
B.R.Zl.: 353/2017

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Mieszko Lukic, geboren am 19.07.1972 (neunzehnten Juli neunzehnhundertzweiundsiebzig), 2320 Rannersdorf, Hähergasse 32, wird bestätigt. -----

Wien, am 27.04.2017 (siebenundzwanzigsten April zweitausendsiebzehn). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.




Öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 618/2017

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Samir Salihovic, geboren am 18.01.1971
(achtzehnten Januar neunzehnhunderteinundsiebzig), 1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring
52/4/6, wird bestätigt.-----

Wien, am 06.07.2017 (sechsten Juli zweitausendsiebzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



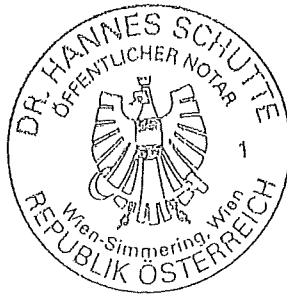

öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 622/2017

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Wenfeng Liu, geboren am 08.11.1972 (achten November neunzehnhundertzweiundsiebzig), 2320 Schwechat, Schießstättenstraße 10, wird bestätigt. -----

Wien, am 07.07.2017 (siebenten Juli zweitausendsiebzehn). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



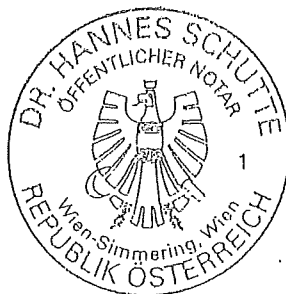
öffentlicher Notar

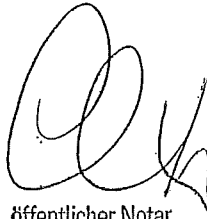
B.R.Zl.: 631/2017

Die Echtheit-----

1. der Unterschrift des Herrn Sem Andjelkovic, geboren am 10.09.1984 (zehnten September neunzehnhundertvierundachtzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/11, und-----
 2. der Unterschrift der Frau Kristina Andjelkovic, geboren am 15.05.1987 (fünfzehnten Mai neunzehnhundertsiebenundachtzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/11, -----
- wird bestätigt.-----
Wien, am 10.07.2017 (zehnten Juli zweitausendsiebzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.




öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 642/2017

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Manuela Feigl, geboren am 30.05.1981 (dreißigsten Mai neunzehnhunderteinundachtzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/10, wird bestätigt. -----
Wien, am 12.07.2017 (zwölften Juli zweitausendsiebzehn). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



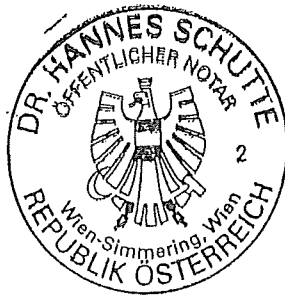
öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 662/2017

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Ingenieur Michael Rumpler, geboren am 18.11.1972 (achtzehnten November neunzehnhundertzweiundsiebzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/18, wird bestätigt.-----

Wien, am 17.07.2017 (siebzehnten Juli zweitausendsiebzehn). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.




Mag. Claudia Schutte
als Substitutin des
öffentlichen Notars
Dr. Hannes Schutte

B.R.Zl.: 699/2017

Die Echtheit-----

1. der Unterschrift des Herrn Diplomingenieur Hassan Akhlaghi Farsi, geboren am 21.01.1963 (einundzwanzigsten Januar neunzehnhundertdreißig), 1220 Wien, Eidechsgasse 37, und-----
 2. der Unterschrift der Frau Seyedeh Taheri Pour, geboren am 12.02.1965 (zwölften Februar neunzehnhundertfünfzig), 1220 Wien, Eidechsgasse 37,-----
- wird bestätigt.-----
Wien, am 25.07.2017 (fünfundzwanzigsten Juli zweitausendsieben).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



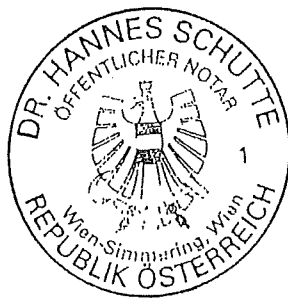

öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 706/2017

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Willibald Jandl, geboren am 11.10.1953 (elften Oktober neunzehnhundertdreiundfünfzig), 2324 Rannersdorf, Haidmühlgasse 15, wird bestätigt. -----

Wien, am 26.07.2017 (sechszwanzigsten Juli zweitausendsiebzehn). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.




öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 712/2017

Die Echtheit-----

1. der Unterschrift der Frau Katharina Poandl, geboren am 20.09.1983 (zwanzigsten September neunzehnhundertdreiundachtzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/14, und -----
2. der Unterschrift des Herrn Markus Mikovits, geboren am 16.02.1978 (sechzehnten Februar neunzehnhundertachtundsiebzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/14, -----

wird bestätigt.-----

Wien, am 27.07.2017 (siebenundzwanzigsten Juli zweitausendsiebzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 713/2017

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Haci Musa Külekci, geboren am 05.08.1965 (fünften August neunzehnhundertfünfundsechzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/1/6, wird bestätigt. ---
Wien, am 28.07.2017 (achtundzwanzigsten Juli zweitausendsiebzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.




öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 757/2017

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Magister Doktor Wolfgang Bernt, geboren am 23.11.1955 (dreiundzwanzigsten November neunzehnhundertfünfundfünfzig), 1040 Wien, Gußhausstraße 10/26, wird bestätigt.-----

Wien, am 09.08.2017 (neunten August zweitausendsiebzehn). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.




öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 786/2017

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Gertrud Kofler, geboren am 13.01.1967 (dreizehnten Januar neunzehnhundertsiebenundsechzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/13, wird bestätigt. -
Wien, am 22.08.2017 (zweiundzwanzigsten August zweitausendsiebzehn). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 832/2017

Die Echtheit-----

1. der Zeichnung der Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH in 2344 Maria Enzersdorf, Barmhartstalstraße 47, durch Herrn Andreas Wustinger, (zwölften September neunzehnhundertsiebenundsechzig), 2362 Biedermannsdorf, In den Krautgärten 74, als Geschäftsführer und -----
2. der Zeichnung der "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. in 1090 Wien, Spittelauer Lände 10/Stiege 2/Lokal 2, durch Herrn Andreas Wustinger, (zwölften September neunzehnhundertsiebenundsechzig), 2362 Biedermannsdorf, In den Krautgärten 74, als Geschäftsführer-----

wird bestätigt.-----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß §89a Notariatsordnung, aufgrund heute erfolgter Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass Herr Andreas Wustinger, geboren am 12.09.1967 (zwölften September neunzehnhundertsiebenundsechzig), als Geschäftsführer berechtigt ist,-----

- a) die im Firmenbuch des Landes- als Handelsgerichtes Wiener Neustadt zu FN 321875 x eingetragene Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH mit dem Sitz in Maria Enzersdorf selbstständig zu vertreten, und -----
- b) die im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu FN 86797 v eingetragene "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien selbstständig zu vertreten. -----

Wien, am 06.09.2017 (sechsten September zweitausendsiebzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.




öffentlicher Notar



Beurkundungsregisterzahl: 843/2017

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Doktor Andrea **Pichler**, geboren am 18.04.1968 (achtzehnten April neunzehnhundertachtundsechzig), Etrichstraße 40/6A, 1110 Wien, sowie-- die Echtheit der Zeichnung des Herrn Alexander **Schloffer**, geboren am 03.11.1966 (dritten November neunzehnhundertsechundsechzig), Mühlenweg 103, 9462 Bad Sankt Leonhard, als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der **Alexander Schloffer GmbH** wird bestätigt.-----

Herr Alexander **Schloffer**, als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer, war am Tage der Unterfertigung berechtigt, selbständig für die **Alexander Schloffer GmbH** rechtsverbindlich zu zeichnen, wovon ich mich heute durch Einsicht in das Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter **Firmenbuchnummer 173370 g** überzeugt habe. -----
Bad Sankt Leonhard, am 11.10.2017 (elften Oktober zweitausendsiebzehn).-----

Finanzgebühr € 14,30 entrichtet



Mag. Stefan Kerndl
ÖFFENTLICHER NOTAR



B.R.Zl.: 1128/2017

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Paul Jan Palecki, geboren am 28.08.1980
(achtundzwanzigsten August neunzehnhundertachtzig), 1110 Wien, Etrichstraße 40/2/17,
wird bestätigt.-----

Wien, am 28.11.2017 (achtundzwanzigsten November zweitausendsiebzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



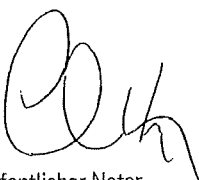

Öffentlicher Notar

B.R.Zl.: 1164/2017

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Ingenieur Helmut Pertusini, geboren am 24.04.1947 (vierundzwanzigsten April neunzehnhundertsiebenundvierzig), 2340 Mödling, Kielmannsegg-Gasse 14, wird bestätigt. -----
Wien, am 07.12.2017 (siebenten Dezember zweitausendsiebzehn). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.

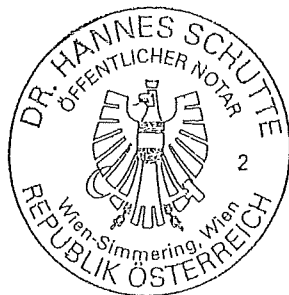


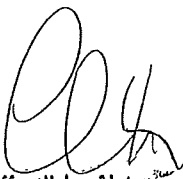

öffentlicher Notar

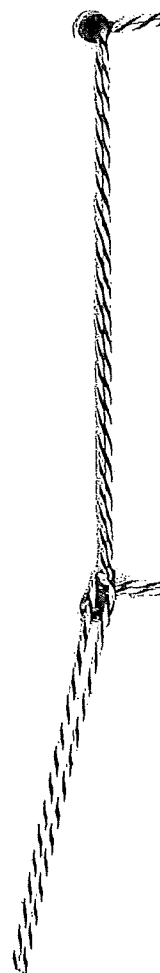
B.R.Zl.: 1205/2017

Die Echtheit der Zeichnung der Xiaopeng ZHU KG in 1110 Wien, Etrichstraße 40/6A, durch Frau Xiaopeng Zhu, geboren am 08.05.1984 (achten Mai neunzehnhundertvierundachtzig), 2325 Himberg, Hauptstraße 43/4, als unbeschränkt haftende Gesellschafterin wird bestätigt. Gleichzeitig bestätige ich gemäß §89a Notariatsordnung, aufgrund heute erfolgter Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass Frau Xiaopeng Zhu, geboren am 08.05.1984 (achten Mai neunzehnhundertvierundachtzig), als unbeschränkt haftende Gesellschafterin berechtigt ist, die im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu FN 212030i eingetragene Xiaopeng ZHU KG mit dem Sitz in Wien selbstständig zu vertreten. -----
Wien, am 18.12.2017 (achtzehnten Dezember zweitausendsiebzehn).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.




Öffentlicher Notar





WOLFGANG MAYR | ARCHITEKT

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

1190 WIEN, Sieveringer Straße 103/1/2 | fon: 01 - 478 98 84-0 | mail: architekt@wmayr.at

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 6 Abs. 1, Ziff. 2 WEG 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002 idF. d. BGBl. I, Nr. 100/2014
für die Liegenschaft in

1110 WIEN, Etrichstraße 40

EZ: 2604 | Gst. Nr.: 1684/6

KG: 01103 Kaiserebersdorf

GZ: WM042/2016

Gemäß § 6 Abs. 1, Ziff. 2 WEG 2002 befinden sich
auf der Liegenschaft in 1110, Etrichstraße 40,
EZ 2604, Gst.: 1684/6, KG 01103 Kaiserebersdorf

81 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

- 18 Wohnungen
- 15 Geschäftslokale
- 1 Lager
- 28 Abstellplätzen für KFZ in der Garage (BT Süd= Stg 1)
- 19 Abstellplätzen für KFZ in der Garage (BT Nord= Stg 2)

Insgesamt befinden sich lSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 lt. Baubestand auf der Liegenschaft:

- 47 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Von den oben genannten wohnungseigentumstauglichen Objekten sind gemäß § 2 Abs. 2 WEG 2002 folgende
Objekte Wohnungseigentumsobjekte

- 18 Wohnungen
- 15 Geschäftslokale
- 1 Lager
- 28 Abstellplätzen für KFZ in der Garage (BT Süd= Stg 1)
- 19 Abstellplätzen für KFZ in der Garage (BT Nord= Stg 2)

Von den oben genannten wohnungseigentumstauglichen Objekten werden folgende Objekte aufgrund ihrer
Zweckbestimmung **allgemein genutzt** und sind daher gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 keine
Wohnungseigentumsobjekte

- 0 keine



Etrichstraße 40
1110 Wien

Wien, 29.09.2016

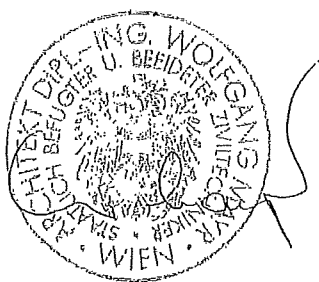
EZ 2604
KG 01103 Kaiserebersdorf

>>

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß §6(2) WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom:

21.11.1996 MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96
19.09.1997 MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97
16.02.1998 MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98
24.09.1998 MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98
19.10.1998 MA 37/11-Leberberg KE/2604/2991/98
23.10.1998 MA 37/11 – Etrichstraße KE/2604/3172/98
25.11.1999 MA 37/11 – Etrichstraße 40/3683/99
06.09.2006 MA 37/11 – Etrichstraße 40/32924-1/06
18.12.2015 MA 37/11 – Etrichstraße 40/ 878055-2015-1
01.07.2016 MA 37/11 – Etrichstraße 40/ 878055-2015-3 Fertigstellung

Ergeht an: Antragsteller
MA 37/11



Etrichstraße 40
1110 Wien

Wien, 29.09.2016

EZ 2604
KG 01103 Kalserebersdorf



Dr. Hannes Schutte
öffentlicher Notar
1110 Wien, Krausegasse 5
Tel 749 64 31 office@notar-schutte.at

AZ. 93/2016/SU/BL

NACHTRAG ZUR VEREINBARUNG über einen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag samt unentgeltlicher Anteilsabtretung

abgeschlossen zwischen

- 1) Susanne Mayer, geboren am 08.03.1965,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/8,
- 2) Wen Feng Liu, geboren am 08.11.1972,
2320 Schwechat, Schießstättenstraße 10,
- 3) Samir Salihovic, geboren am 18.01.1971,
1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 52/4/6,
- 4) Silvia Frommherz, geboren am 05.09.1958,
1110 Wien, Ganghofergasse 14/2/23,
- 5) Ing. Helmut Pertusini, geboren am 24.04.1947,
2340 Mödling, Kielmannsegg-Gasse 14,
- 6) Xiaopeng ZHU KG, FN 212030i,
1110 Wien, Etrichstraße 40/6A,
- 7) Rojin Immo GmbH, FN 414022g,
1160 Wien, Schuhmeierplatz 13/3,
- 8) Dr. Andrea Pichler, geboren am 18.04.1968,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/2,
- 9) Gertraud Peterlin, geboren am 22.07.1953,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/7,

- 10) Sunal F i r a t , geboren am 20.02.1980,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/9,
- 11) Manuela F e i g l , geboren am 30.05.1981,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/10,
- 12) Monika Josefine Maria H e i t z , geboren am 07.08.1938,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/12,
- 13) Bernhard H e i t z , geboren am 01.03.1942,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/12,
- 14) Mag. Gertrude K o f l e r , geboren am 13.01.1967,
1110 Wien, Etrichstraße 40/13,
- 15) Dagny K o p p , geboren am 24.04.1976,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/15,
- 16) Alexander Schloffer GmbH., FN 173370g,
1110 Wien, Etrichstraße 40, Stiege 2 Top 16,
- 17) Paul Jan P a l e c k i , geboren am 28.08.1980,
1030 Wien, Hegergasse 15/11,
- 18) Ing. Michael R u m p l e r , geboren am 18.11.1972,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/18,
- 19) Sevdä K ü l e k c i , geboren am 20.06.1971,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/6,
- 20) Hacı Musa K ü l e k c i , geboren am 05.08.1965,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/6,
- 21) Katharina P o a n d l , geboren am 20.09.1983,
1110 Wien, Hauffgasse 6/1/19,
- 22) Markus M i k o v i t s , geboren am 16.02.1978,
7540 Güssing, Grazerstraße 34,
- 23) Alexandra S c h o p f - F ü r n k r a n z , geboren am 08.04.1978,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/4,
- 24) Gabriele E n z , geboren am 01.10.1966,
1110 Wien, Etrichstraße 40/5a,
- 25) Alexander B o r g a n , geboren am 03.07.1977,
1110 Wien, Lautenschlägergasse 11/98,
- 26) Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH, FN 321875x,
2344 Maria Enzersdorf, Barmhartstalstraße 47,
- 27) Dr. Wolfgang B e r n t , geboren am 23.11.1955,
1040 Wien, Gußhausstraße 10/26,
- 28) Biljana P r o d a n o v i c , geboren am 07.08.1976,
2320 Schwechat, Plankenwehrstraße 4-6/4/208,

- 29) Jovica Prodanovic, geboren am 16.08.1972,
2320 Schwechat, Plankenwehrstraße 4-6/4/208,
- 30) Jianyong Yu, geboren am 28.11.1965,
1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 289/1/5,
- 31) "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H., FN 86797v,
1090 Wien, Spittelauer Lände 10/Stiege 2/Lokal 2,
- 32) Harald Altschach, geboren am 26.06.1966,
1110 Wien, Reimmichlgasse 20/6/4,
- 33) Seyedeh Taheri Pour, geboren am 12.02.1965,
1220 Wien, Eidechsengasse 37,
- 34) Dipl.Ing. Hassan Akhlaghi Farsi, geboren am 21.01.1963,
1220 Wien, Eidechsengasse 37,
- 35) Sem Andjelkovic, geboren am 10.09.1984,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/11,
- 36) Kristina Andjelkovic, geboren am 15.05.1987,
1110 Wien, Etrichstraße 40/2/11,
- 37) Willibald Jaidl, geboren am 11.10.1953,
2324 Rannersdorf, Haidmühlgasse 5,
- 38) Mieszko Lukic, geboren am 19.07.1972,
2320 Rannersdorf, Hähergasse 32,
- 39) Martin Mika, geboren am 25.02.1994,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/5, und
- 40) Thomas Mika, geboren am 13.08.1997,
1110 Wien, Etrichstraße 40/1/5,

wie folgt:

Präambel:

Die Vertragsparteien haben am 18.12.2017 die Vereinbarung über einen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag samt unentgeltlicher Anteilsabtretung hinsichtlich der Liegenschaft EZ 2604 KG 01103 Kaiserebersdorf abgeschlossen.

Erstens:

Es werden nunmehr die Tabelle (Beilage ./1) sowie die Nutzwertberechnung vom 29.09.2016 (Beilage ./2) berichtigt und diesem Nachtrag in berichtigter Form angeschlossen.

Zweitens:

Alle weiteren Punkte der Vereinbarung vom 18.12.2017 bleiben unverändert aufrecht.

Beilagen:

./ 1 Tabelle

./2 Nutzwertberechnung vom 29.09.2016

Wien, am 02.03.2018



Bianca L u k s c h , geboren am 09.12.1988

im Vollmachtsnamen für

Susanne M a y e r , geboren am 08.03.1965,

Wen Feng L i u , geboren am 08.11.1972,

Samir S a l i h o v i c , geboren am 18.01.1971,

Silvia F r o m m h e r z , geboren am 05.09.1958,

Ing. Helmut P e r t u s i n i , geboren am 24.04.1947,

Xiaopeng ZHU KG, FN 212030i,

Rojin Immo GmbH, FN 414022g,

Dr. Andrea P i c h l e r , geboren am 18.04.1968,

Gertraud P e t e r l i n , geboren am 22.07.1953,

Sunal F i r a t , geboren am 20.02.1980,

Manuela F e i g l , geboren am 30.05.1981,

Monika Josefine Maria H e i t z , geboren am 07.08.1938,

Bernhard H e i t z , geboren am 01.03.1942,

Mag. Gertrude K o f l e r , geboren am 13.01.1967,

Daghy K o p p , geboren am 24.04.1976,

Alexander Schloffer GmbH., FN 173370g,

Paul Jan P a l e c k i , geboren am 28.08.1980,

Ing. Michael R u m p l e r , geboren am 18.11.1972,

Sevda K ü l e k c i , geboren am 20.06.1971,

Haci Musa K ü l e k c i , geboren am 05.08.1965,

Katharina P o a n d l , geboren am 20.09.1983,

Markus M i k o v i t s , geboren am 16.02.1978,

Alexandra S c h o p f - F ü r n k r a n z , geboren am 08.04.1978,

Gabriele E n z , geboren am 01.10.1966,

Alexander B o r g a n , geboren am 03.07.1977,

Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH, FN 321875x,

Dr. Wolfgang B e r n t , geboren am 23.11.1955,

Biljana P r o d a n o v i c , geboren am 07.08.1976,
Jovica P r o d a n o v i c , geboren am 16.08.1972,
Jianyong Y u , geboren am 28.11.1965,
"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H., FN 86797v,
Harald A l t s c h a c h , geboren am 26.06.1966,
Seyedeh Taheri P o u r , geboren am 12.02.1965,
Dipl.Ing. Hassan Akhlaghi F a r s i , geboren am 21.01.1963,
Sem A n d j e l k o v i c , geboren am 10.09.1984,
Kristina A n d j e l k o v i c , geboren am 15.05.1987,
Willibald J a i n d l , geboren am 11.10.1953,
Mieszko L u k i c , geboren am 19.07.1972,
Martin M i k a , geboren am 25.02.1994,
Thomas M i k a , geboren am 13.08.1997

Beilage ./1	Name	Vorname	Geb.	BLNr.	WE-Objekt ALT	Anteile ALT in 3388-Teil EPW = 6776	Spalte 1	WE-Objekt NEU	Anteile NEU in 3405-Teil EPW = 6810	Spalte 3
	Liu	Wenfeng	08.11.1972	78	KFZ-Abstellplatz Süd/1	7	Abstellplatz für KFZ Süd/1		7	
	Peterlin	Gertraud	22.07.1953	79	KFZ-Abstellplatz Süd/3	7	Abstellplatz für KFZ Süd/3		7	
	Liu	Wen Feng	08.11.1972	80	KFZ-Abstellplatz Süd/6	7	Abstellplatz für KFZ Süd/6		7	
	Liu	Wen Feng	08.11.1972	81	KFZ-Abstellplatz Süd/7	7	Abstellplatz für KFZ Süd/7		7	
	Xiaopeng ZHU KG		2120301	53	KFZ-Abstellplatz Süd/8	7	Abstellplatz für KFZ Süd/8		7	
	Xiaopeng ZHU KG		2120301	54	KFZ-Abstellplatz Süd/9	7	Abstellplatz für KFZ Süd/9		7	
	Xiaopeng ZHU KG		2120301	55	KFZ-Abstellplatz Süd/10	7	Abstellplatz für KFZ Süd/10		7	
	Xiaopeng ZHU KG		2120301	56	KFZ-Abstellplatz Süd/11	7	Abstellplatz für KFZ Süd/11		7	
	Liu	Wen Feng	08.11.1972	82	KFZ-Abstellplatz Süd/12	7	Abstellplatz für KFZ Süd/12		7	
	Liu	Wen Feng	08.11.1972	83	KFZ-Abstellplatz Süd/13	7	Abstellplatz für KFZ Süd/13		7	
	Liu	Wen Feng	08.11.1972	84	KFZ-Abstellplatz Süd/14	7	Abstellplatz für KFZ Süd/14		7	
	Liu	Wen Feng	08.11.1972	85	KFZ-Abstellplatz Süd/15	7	Abstellplatz für KFZ Süd/15		7	
	Liu	Wen Feng	08.11.1972	86	KFZ-Abstellplatz Süd/16	7	Abstellplatz für KFZ Süd/16		7	
	Liu	Wen Feng	08.11.1972	87	KFZ-Abstellplatz Süd/17	7	Abstellplatz für KFZ Süd/17		7	
	Liu	Wen Feng	08.11.1972	88	KFZ-Abstellplatz Süd/18	7	Abstellplatz für KFZ Süd/18		7	
	Liu	Wen Feng	08.11.1972	89	KFZ-Abstellplatz Süd/19	7	Abstellplatz für KFZ Süd/19		7	
	Liu	Wen Feng	08.11.1972	90	KFZ-Abstellplatz Süd/20	7	Abstellplatz für KFZ Süd/20		7	
	Liu	Wen Feng	08.11.1972	91	KFZ-Abstellplatz Süd/21	7	Abstellplatz für KFZ Süd/21		7	
	Pichler, Dr.	Andrea	18.04.1968	107	KFZ-Abstellplatz Süd/22	7	Abstellplatz für KFZ Süd/22		7	
	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	92	KFZ-Abstellplatz Süd/23	7	Abstellplatz für KFZ Süd/23		7	
	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	93	KFZ-Abstellplatz Süd/26	7	Abstellplatz für KFZ Süd/26		7	
	Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	94	KFZ-Abstellplatz Süd/31	7	Abstellplatz für KFZ Süd/31		7	
	Pertusini, Ing.	Helmut	24.04.1947	51	KFZ-Abstellplatz Süd/32	7	Abstellplatz für KFZ Süd/32		7	
	Pertusini, Ing.	Helmut	24.04.1947	52	KFZ-Abstellplatz Süd/33	7	Abstellplatz für KFZ Süd/33		7	
	Enz	Gabriele	01.10.1966	57	KFZ-Abstellplatz Süd/34	7	Abstellplatz für KFZ Süd/34		7	
	Enz	Gabriele	01.10.1966	58	KFZ-Abstellplatz Süd/35	7	Abstellplatz für KFZ Süd/35		7	
							Abstellplatz für KFZ Süd/36		4	Mayer Susanne, geboren am 08.03.1965
							Abstellplatz für KFZ Süd/38		7	Mayer Susanne, geboren am 08.03.1966
	Salihovic	Samir	18.01.1971	7	Geschäftslokal 1A	119	Top 1A		119	
	Frommherz	Silvia	05.09.1958	8	Geschäftslokal 2A	71	Top 2A		71	
	Pertusini, Ing.	Helmut	24.04.1947	9	Geschäftslokal 3A	57	Top 3A		57	

Pertusini, Ing.	Helmut	24.04.1947	10	Geschäftslokal 4A	65	Top 4A	65
Enz	Gabriele	01.10.1966	97	Geschäftslokal 5A	63	Top 5A	63
Xiaopeng ZHU KG		21.2030i	12	Geschäftslokal 6A, Lager 6A	79	Top 6A	79
Enz	Gabriele	01.10.1966	108	Geschäftslokal 7A, Lager 7A	66	Top 7A	66
Altschach	Harald	26.06.1966	109				
Mayer	Susanne	08.03.1965	14	Geschäftslokal 8A, Lager 8A	73	Top 8A, Lager 8A	50
Pichler, Dr.	Andrea	18.04.1968	19	W top 2, Terrasse, Abstellraum 2, Einlagerungsraum 2	115	Top 2	115
Prodanovic	Biljana Jovica	07.08.1976	99	W Top 3	113	Top 3	113
Prodanovic		16.08.1972	100	W top 4	113	Top 4	113
Schopf-Fürnkranz	Alexandra	08.04.1978	50	W top 5	114	Top 5	114
Milka	Martin	25.02.1994	116				
Milka	Thomas	13.08.1997	117	W top 6	113	Top 6	113
Küleki	Sevda	20.06.1971	46	W top 7	113	Top 7	113
Küleki	Haci Musa	05.08.1965	47	W top 8	102	Top 8, Einlagerungsraum 8	131
Peterlin	Gertraud	22.07.1953	25	Kfz-Abstellplatz Nord/5	7	Abstellplatz für Kfz Nord/5	7
Mayer	Susanne	08.03.1965	26	Kfz-Abstellplatz Nord/6	7	Abstellplatz für Kfz Nord/6	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	76	Kfz-Abstellplatz Nord/7	7	Abstellplatz für Kfz Nord/7	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	60	Kfz-Abstellplatz Nord/8	7	Abstellplatz für Kfz Nord/8	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	61	Kfz-Abstellplatz Nord/9	7	Abstellplatz für Kfz Nord/9	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	62	Kfz-Abstellplatz Nord/10	7	Abstellplatz für Kfz Nord/10	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	63	Kfz-Abstellplatz Nord/11	7	Abstellplatz für Kfz Nord/11	7
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	64	Kfz-Abstellplatz Nord/12	7	Abstellplatz für Kfz Nord/12	7
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	65	Kfz-Abstellplatz Nord/13	7	Abstellplatz für Kfz Nord/13	7
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	66	Kfz-Abstellplatz Nord/14	7	Abstellplatz für Kfz Nord/14	7
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	67	Kfz-Abstellplatz Nord/24	8	Abstellplatz für Kfz Nord/24	8
Liu	Wenfeng	08.11.1972	68	Kfz-Stellplatz Nord/25	7	Abstellplatz für Kfz Nord/25	7
Liu	Wenfeng	08.11.1972	102	Kfz-Abstellplatz Nord/27	7	Abstellplatz für Kfz Nord/27	7
"SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungs-gesellschaft m.b.H.		86797v	106	Kfz-Abstellplatz Nord/28	7	Abstellplatz für Kfz Nord/28	7
Bernt, Dr.	Wolfgang	23.11.1955	69	Kfz-Abstellplatz Nord/29	7	Abstellplatz für Kfz Nord/29	7
Bernt, Dr.	Wolfgang	23.11.1955	70	Kfz-Abstellplatz Nord/30	7	Abstellplatz für Kfz Nord/30	7
Kom.Rat Hans Wustinger Beteiligung GmbH		321875x	77	Kfz-Abstellplatz Nord/31	7	Abstellplatz für Kfz Nord/31	7
Liu	Wen Feng	08.11.1972	95				
Liu	Wen Feng	08.11.1972	96				

Liu	Wen Feng	08.11.1972	71	Kfz-Abstellplatz Nord/32	7	Abstellplatz für Kfz Nord/32	7
Jaindi	Willibald	11.10.1953	114	Stellplatz Nord/33	7	Abstellplatz für Kfz Nord/33	7
Liu	Wenfeng	08.11.1972	104	Lager	5	Lager	5
Lukic	Mieszko	19.07.1972	115	Geschäftslokal 9A	63	Top 9A	63
Rojin Immo GmbH		41.02.2022	15	Geschäftslokal 10A	71	Top 10A	71
Liu	Wen Feng	08.11.1972	16	Geschäftslokal 11A	57	Top 11A	57
Borgan	Alexander	03.07.1977	59	Geschäftslokal 12A	57	Top 12A	57
Yu	Jianyong	28.11.1965	105	Geschäftslokal 13A/14A, Lagerraum, Kfz-Stellplatz Nord/26	140	Top 13/14A	140
Liu	Wenfeng	08.11.1972	103	Geschäftslokal 15A	57	Top 15A	57
Liu	Wen Feng	08.11.1972	5	Geschäftslokal 16A	220	Top 16A	220
Firat	Sunal	20.02.1980	27	W top 9	108	Top 9	108
Feigl	Manuela	30.05.1981	28	W top 10	114	Top 10	114
Andjelkovic	Sem	10.09.1984	112	W top 11	114	Top 11	114
Andjelkovic	Kristina	15.05.1987	113				
Heitz	Monika Josefine Maria	07.08.1938	31	W top 12	114	Top 12	114
Heitz	Bernhard	01.03.1942	32				
Kofler, Mag.	Gertrude	13.01.1967	33	W top 13	114	Top 13	114
Poandl	Katharina	20.09.1983	48	W top 14	114	Top 14	114
Mikovits	Markus	16.02.1978	49				
Kopp	Dagny	24.04.1976	35	W top 15	114	Top 15	114
Alexander Schloffer GmbH		173370g	36	W top 16	59	Top 16	59
Palecki	Paul Jan	28.08.1980	37	W top 17	54	Top 17	54
Rumpler, Ing.	Michael	18.11.1972	38	W top 18	54	Top 18	54
Pour	Seyedeh Taheri	12.02.1965	110				
Farsi, Dipl.-Ing.	Hassan Akhlaghi	21.01.1963	111	W top 19	67	Top 19	67



WOLFGANG MAYR | ARCHITEKT

staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

1190 WIEN, Sieveringer Straße 103/1/2 | fon: 01 - 478 98 84-0 | mail: architekt@wmayr.at

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Neufestsetzung der Nutzwerte
gem. § 9(2) WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 idF. d. BGBl. I Nr. 100/2014
für die Liegenschaft In

1110 WIEN, Etrichstraße 40

EZ: 2604 | Gst. Nr.: 1684/6

KG: 01103 Kaiserebersdorf

GZ: WM041/2016

Grundlagen:

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I, Nr. 70/2002 idF. d. BGBl. I, Nr. 100/2014

2) Plan u. Bescheid vom

21.11.1996 MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96
19.09.1997 MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97
16.02.1998 MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98
24.09.1998 MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98
19.10.1998 MA 37/11-Leberberg KE/2604/2991/98
23.10.1998 MA 37/11 – Etrichstraße KE/2604/3172/98
06.09.2006 MA 37/11 – Etrichstraße 40/32924-1/06
18.12.2015 MA 37/11 – Etrichstraße 40/ 878055-2015-1
01.07.2016 MA 37/11 – Etrichstraße 40/ 878055-2016-3 Fertigstellung

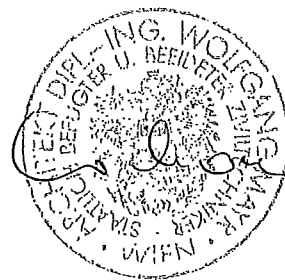
3) Bescheinigung gem § 6 WEG 2002,
des Architekten Dipl. Ing. Wolfgang Mayr vom 29.09.2016

4) Nutzflächenaufstellung

15.02.2016 Nutzflächengutachten des Architekten Dipl. Ing. Wolfgang Mayr

5) Parifikate/ Privatgutachten/ Entscheidungen

23.12.1999 Privatgutachten der Komm. Rat Dr. Wolfgang Renezedder
15.02.2000 MA 16 – Schli ZS 1/99/7188
20.07.2011 Privatgutachten d. Arch. DI Wolfgang Mayr



Wien, 29.09.2016
277_Etrichstr_40_NW_v12

Etrichstraße 40
1110 Wien

Seite 1 / 12
Wien, 29.09.2016

EZ 2604
KG: 01103 Kaiserebersdorf

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6(2) WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

81	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Aufgliederung der wohnungseigentumstauglichen Objekte laut Baubestand:

18	Wohnungen
15	Geschäftslokale
1	Lager
28	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Süd=Stg 1)
19	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Nord=Stg 2)

Insgesamt befinden sich iSd. §2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft:

47	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
----	----------------------------------

Von den oben genannten wohnungseigentumstauglichen Objekten sind gemäß § 2 Abs. 2 WEG 2002 folgende Objekte **Wohnungseigentumsobjekte**

18	Wohnungen
15	Geschäftslokale
1	Lager
28	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Süd=Stg 1)
19	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Nord=Stg 2)

Von den oben genannten wohnungseigentumstauglichen Objekten werden folgende Objekte aufgrund ihrer Zweckbestimmung **allgemein genutzt** und sind daher gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 keine Wohnungseigentumsobjekte

0	keine
---	-------

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehöriteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. §2 Abs. 4 WEG 2002

Zubehöriteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Einlagerungsräume	18	18	0
Abstellraum im EG, Bauteil Süd	1	1	0
Stellplatzflächen	25	25	0
Lager	8	8	0

Vorbemerkungen:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Sämtliche angeführten Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition beziehen sich ausschließlich auf das WEG 2002 idF. D. BGBl I Nr. 100/2014, dies aus Platzgründen in der Excel-Berechnungstabelle.

Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird auf zwei Dezimalstellen berechnet und anschließend unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Erläuterungen:

Die Bewertung und die Größe und Formulierung der Zu- und Abschläge wurde gemäß dem Privatgutachten des Komm. Rat Dr. Wolfgang Renezedler vom 23. Dezember 1999 und der rechtskräftigen Entscheidung der MA 50 vom 15.02.2000 (MA 50 – Schli – ZS 1/99/7188) unverändert übernommen.

Eine Neufestsetzung gem. §9 Abs. 2 WEG 2002 idF. Des BGBl I Nr. 124/2006 ist erforderlich, da das Obergeschoß des Geschäftslokales durch einen Deckeneinzug über der Stiege abgeteilt und diese Fläche der Wohnung Top 8 zugeordnet wurde.

Die Gesamtsumme des Gutachtens des Arch. DI Wolfgang Mayr vom 20.07.2011 von 3388 Nutzwerten wird um 17 Nutzwertpunkte auf 3405 Nutzwerte erhöht.

Übersicht über die verwendeten Bewertungen**Regelnutzwerte:**

RNW f. Wohnungen	1,000
RNW f. Einlagerungsräume	0,200
RNW f. Abstellraum im EG.	0,400
RNW f. Bank	1,000
RNW f. Büro- und Geschäftslokale	0,600
RNW f. Lager (/ Naßgruppe)	0,400
RNW f. Abstellplatz für KFZ	0,600
RNW f. behindertengerechten Abstellplatz für KFZ	0,400
RNW f. Terrassen	25% d. WNW
RNW f. begrünte Terrassen	15% d. WNW
RNW f. Loggia	50% d. WNW

Abstriche:

Lage unter/über unbeheizten Flächen und Räumen	- 2,50 % bis - 5,00 %
Nordlage	- 2,50 % bis - 5,00 %
keine Querdurchlüftung	- 2,50 %
Einzelraumwohnung	- 5,00 %
2.Geschoß bei Büros	- 2,50 %
Zugang zu den Wohnungen über Laubengang	- 5,00 %
Lage der Wohnung neben Garagenein-/ausfahrt	- 10,00 %
reine Straßenlage der Wohnung	- 5,00 %
teilweise Straßenlage der Wohnung	- 2,50 %
Fläche über 200m ² bei Geschäftslokalen	- 15,00 %

Zuschläge:

Wohnungen mit Terrasse	+ 2,50 % bis + 10,0 %
------------------------	-----------------------

Gemäß §8 des WEG 2002 i.d.F.d. BGBl. I, Nr. 100/2014 werden Terrassen, Flachdächer und Balkonflächen mit entsprechender Prozentzahl des RNW des dazugehörenden wohnungseigentumstauglichen Objektes berechnet und als ganze Zahl dem bereits gerundeten Nutzwert des Objektes hinzugefügt.

Zuschläge und Abstriche die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt einen Unterschied von nicht mehr als 2vH rechtfertigen würden, werden gemäß §8(2) WEG 2002 vernachlässigt!

In diesen Fällen werden im Folgenden die Nutzwerte dieser Wohnungseigentumsobjekte mit dem unveränderten Regelnutzwert (RNW) berechnet und dieser zur besseren Erkennbarkeit *kursiv* dargestellt.

Rechnerische Ermittlung der Nutzwerte

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
Stiege 1(Bauteil Süd)					
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/1				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/3				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/6				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/7				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/8				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/9				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/10				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/11				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/12				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/13				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/14				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/15				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/16				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/17				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/18				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/19				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/20				7
	unverändert:				
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/21				

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
	unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/22				7
	unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/23				7
	unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/26				7
	unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/31				7
	unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/32				7
	unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/33				7
	unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/34				7
	unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/35				7
	unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/36				4
	unverändert:				4
Eg	Abstellplatz für KFZ Süd/38				7
	unverändert:				7
Eg/1 St	Top 1A	Geschäftslokal mit Terrasse und begrünter Terrasse			119
	unverändert:				119
Eg/1 St	Top 2A	Geschäftslokal			71
	unverändert:				71
Eg/1 St	Top 3A	Geschäftslokal			57
	unverändert:				57
Eg/1 St	Top 4A	Geschäftslokal			65
	unverändert:				65
Eg/1 St	Top 5A	Geschäftslokal			63
	unverändert:				63
Eg/1 St	Top 6A	Geschäftslokal			79
	unverändert:				79
Eg/1 St	Top 7A	Geschäftslokal			66
	unverändert:				66
Eg/1 St	Top 8A	Geschäftslokal			
	Regelnutzwert für Geschäftslokal		0,600		
	Lage über unbeheizten Flächen		-5,0%		
	tellweise Lage unter unbeheizten Flächen		-2,5%		

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
			0,555		
	Geschäftslokal	73,09	0,555	40,56	
			gerundet:	41	
	Lager 8A	21,34	0,400	9	50
1 St.	Top 2	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
		unverändert:			115
1 St.	Top 3	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
		unverändert:			113
1 St.	Top 4	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
		unverändert:			113
1 St.	Top 5	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
		unverändert:			114
1 St.	Top 6	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
		unverändert:			113
1 St.	Top 7	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
		unverändert:			113
1 St.	Top 8	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
	Regelnutzwert für Wohnung		1,000		
	Wohnung mit Terrasse		0,100		
	Lage über unbeheizten Flächen		-0,050		
	Lage neben Garageneinfahrt		-0,100		
	Lage unter unbeheizten Flächen		-0,050		
	Zugang Laubengang		-0,050		
			0,850		
	Wohnung m. Terr. u. begrünter Terr.	142,01	0,850	120,71	
			gerundet:	121	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			9	
				130	
	Einlagerungsraum 8	2,28	0,200	1	131
	Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002				
	begrünte Terrasse	32,94	0,128	4	
	Terrasse	23,46	0,213	5	

Stiege 2 (Bauteil Nord)

Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/5				
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/6				
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/7				
	unverändert:				7

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/8 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/9 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/10 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/11 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/12 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/13 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/14 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/24 unverändert:				8
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/25 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/27 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/28 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/29 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/30 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/31 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/32 unverändert:				7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/33 unverändert:				7
Eg	Lager Lager unverändert:				5
Eg/1 St	Top 9A Geschäftslokal unverändert:				63
Eg/1 St	Top 10A Geschäftslokal unverändert:				71

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
Eg./1. St.	Top 11A Geschäftslokal unverändert:				57
Eg./1. St.	Top 12A Geschäftslokal unverändert:				57
Eg./1. St.	Top 13/14A Geschäftslokal unverändert:				140
Eg./1. St.	Top 15A Geschäftslokal unverändert:				57
Eg.	Top 16A Geschäftslokal unverändert:				220
1. St.	Top 9 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				108
1. St.	Top 10 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1. St.	Top 11 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1. St.	Top 12 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1. St.	Top 13 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1. St.	Top 14 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1. St.	Top 15 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1. St.	Top 16 Wohnung unverändert:				59
1. St.	Top 17 Wohnung unverändert:				54
1. St.	Top 18 Wohnung unverändert:				54
1. St.	Top 19 Wohnung mit Terrasse unverändert:				67

Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile

3405

Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte:

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Stiege 1(Bauteil Süd)			
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/1	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/3	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/6	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/7	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/8	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/9	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/10	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/11	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/12	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/13	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/14	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/15	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/16	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/17	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/18	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/19	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/20	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/21	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/22	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/23	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/26	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/31	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/32	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/33	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/34	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/35	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/36	unverändert:	4

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/38	unverändert:	7
Eg./1.St.	Top 1A	unverändert:	119
Eg./1.St.	Top 2A	unverändert:	71
Eg./1.St.	Top 3A	unverändert:	57
Eg./1.St.	Top 4A	unverändert:	65
Eg./1.St.	Top 5A	unverändert:	63
Eg./1.St.	Top 6A	unverändert:	79
Eg./1.St.	Top 7A	unverändert:	66
Eg./1.St.	Top 8A	Geschäftslokal Lager 8A	50
1.St.	Top 2	unverändert:	115
1.St.	Top 3	unverändert:	113
1.St.	Top 4	unverändert:	113
1.St.	Top 5	unverändert:	114
1.St.	Top 6	unverändert:	113
1.St.	Top 7	unverändert:	113
1.St.	Top 8	Wohnung m. Terr. u. begrünter Terr. Einlagerungsraum 8	131
Stiege 2 (Bautell Nord)			
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/5	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/6	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/7	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/8	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/9	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/10	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/11	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/12	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/13	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/14	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/24	unverändert:	8
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/25	unverändert:	7

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/27	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/28	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/29	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/30	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/31	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/32	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/33	unverändert:	7
Eg.	Lager	unverändert:	5
Eg./1.St.	Top 9A	unverändert:	63
Eg./1.St.	Top 10A	unverändert:	71
Eg./1.St.	Top 11A	unverändert:	57
Eg./1.St.	Top 12A	unverändert:	57
Eg./1.St.	Top 13/14A	unverändert:	140
Eg./1.St.	Top 15A	unverändert:	57
Eg.	Top 16A	unverändert:	220
1.St.	Top 9	unverändert:	108
1.St.	Top 10	unverändert:	114
1.St.	Top 11	unverändert:	114
1.St.	Top 12	unverändert:	114
1.St.	Top 13	unverändert:	114
1.St.	Top 14	unverändert:	114
1.St.	Top 15	unverändert:	114
1.St.	Top 16	unverändert:	59
1.St.	Top 17	unverändert:	54
1.St.	Top 18	unverändert:	54
1.St.	Top 19	unverändert:	67
Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile			3405

B.R.Zl.: 210/2018

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Bianca Luksch, geboren am 09.12.1988 (neunten Dezember neunzehnhundertachtundachtzig), 1110 Wien, Krausegasse 5, wird bestätigt.-----
Wien, am 02.03.2018 (zweiten März zweitausendachtzehn). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.



öffentlicher Notar



WOLFGANG MAYR | ARCHITEKT

staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

1190 WIEN, Sieveringer Straße 103/1/2 | fon: 01 - 478 98 84-0 | mail: architekt@wmayr.at

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Neufestsetzung der Nutzwerte
gem. § 9(2) WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 idF. d. BGBl. I Nr. 100/2014
für die Liegenschaft in

1110 WIEN, Etrichstraße 40

EZ: 2604 | Gst. Nr.: 1684/6

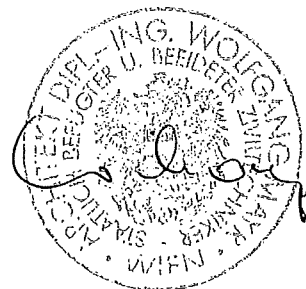
KG: 01103 Kaiserebersdorf

GZ: WM041/2016

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I, Nr. 70/2002 idF. d. BGBl. I, Nr. 100/2014
- 2) Plan u. Bescheid vom
 - 21.11.1996 MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96
 - 19.09.1997 MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97
 - 16.02.1998 MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98
 - 24.09.1998 MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98
 - 19.10.1998 MA 37/11-Leberberg KE/2604/2991/98
 - 23.10.1998 MA 37/11 – Etrichstraße KE/2604/3172/98
 - 06.09.2006 MA 37/11 – Etrichstraße 40/32924-1/06
 - 18.12.2015 MA 37/11 – Etrichstraße 40/ 878055-2015-1
 - 01.07.2016 MA 37/11 – Etrichstraße 40/ 878055-2015-3 Fertigstellung
- 3) Bescheinigung gem § 6 WEG 2002,
des Architekten Dipl. Ing. Wolfgang Mayr vom 29.09.2016
- 4) Nutzflächenaufstellung
 - 15.02.2016 Nutzflächengutachten des Architekten Dipl. Ing. Wolfgang Mayr
- 5) Parifikate/ Privatgutachten/ Entscheidungen
 - 23.12.1999 Privatgutachten der Komm. Rat Dr. Wolfgang Renezedner
 - 15.02.2000 MA 16 – Schli ZS 1/99/7188
 - 20.07.2011 Privatgutachten d. Arch. DI Wolfgang Mayr

Wien, 29.09.2016
277_Etrichstr_40_NW_v12



Etrichstraße 40
1110 Wien

Seite 1 / 12
Wien, 29.09.2016

EZ 2604
KG: 01103 Kaiserebersdorf

BG 010 TZ 2063/2018

381

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6(2) WEG 2002 folgende **wohnungseigentumstaugliche Objekte**:

81	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	---

Aufgliederung der wohnungseigentumstauglichen Objekte laut Baubestand:

18	Wohnungen
15	Geschäftslokale
1	Lager
28	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Süd=Stg 1)
19	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Nord=Stg 2)

Insgesamt befinden sich iSd. §2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft:

47	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
----	---

Von den oben genannten wohnungseigentumstauglichen Objekten sind gemäß § 2 Abs. 2 WEG 2002 folgende Objekte **Wohnungseigentumsobjekte**

18	Wohnungen
15	Geschäftslokale
1	Lager
28	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Süd=Stg 1)
19	Abstellplätze für KFZ in der Garage (BT Nord=Stg 2)

Von den oben genannten wohnungseigentumstauglichen Objekten werden folgende Objekte aufgrund ihrer Zweckbestimmung **allgemein genutzt** und sind daher gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 keine Wohnungseigentumsobjekte

0	keine
---	-------

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. §2 Abs. 4 WEG 2002

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Einlagerungsräume	18	18	0
Abstellraum im EG. Bauteil Süd	1	1	0
Stellplatzflächen	25	25	0
Lager	8	8	0

Vorbemerkungen:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Basis dient.

Sämtliche angeführten Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition beziehen sich ausschließlich auf das WEG 2002 idF. D. BGBl I Nr. 100/2014, dies aus Platzgründen in der Excel-Berechnungstabelle.

Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird auf zwei Dezimalstellen berechnet und anschließend unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Erläuterungen:

Die Bewertung und die Größe und Formulierung der Zu- und Abschläge wurde gemäß dem Privatgutachten des Komm. Rat Dr. Wolfgang Renezedler vom 23. Dezember 1999 und der rechtskräftigen Entscheidung der MA 50 vom 15.02.2000 (MA 50 – Schli – ZS 1/99/7188) unverändert übernommen.

Eine Neufestsetzung gem. §9 Abs. 2 WEG 2002 idF. Des BGBl I Nr. 124/2006 ist erforderlich, da das Obergeschoß des Geschäftslokales durch einen Deckeneinzug über der Stiege abgeteilt und diese Fläche der Wohnung Top 8 zugeordnet wurde.

Die Gesamtsumme des Gutachtens des Arch. DI Wolfgang Mayer vom 20.07.2011 von 3388 Nutzwerten wird um 17 Nutzwertpunkte auf 3405 Nutzwerte erhöht.

Übersicht über die verwendeten Bewertungen**Regelnutzwerte:**

RNW f. Wohnungen	1,000
RNW f. Einlagerungsräume	0,200
RNW f. Abstellraum im EG.	0,400
RNW f. Bank	1,000
RNW f. Büro- und Geschäftslokale	0,600
RNW f. Lager (/ Naßgruppe)	0,400
RNW f. Abstellplatz für KFZ	0,600
RNW f. behindertengerechten Abstellplatz für KFZ	0,400
RNW f. Terrassen	25% d. WNW
RNW f. begrünte Terrassen	15% d. WNW
RNW f. Loggia	50% d. WNW

Abstriche:

Lage unter/über unbeheizten Flächen und Räumen	- 2,50 % bis - 5,00 %
Nordlage	- 2,50 % bis - 5,00 %
keine Querdurchlüftung	- 2,50 %
Einzelraumwohnung	- 5,00 %
2. Geschoß bei Büros	- 2,50 %
Zugang zu den Wohnungen über Laubengang	- 5,00 %
Lage der Wohnung neben Garagenein-/ausfahrt	- 10,00 %
reine Straßenlage der Wohnung	- 5,00 %
teilweise Straßenlage der Wohnung	- 2,50 %
Fläche über 200m ² bei Geschäftslokalen	- 15,00 %

Zuschläge:

Wohnungen mit Terrasse	+ 2,50 % bis + 10,0 %
------------------------	-----------------------

Gemäß §8 des WEG 2002 i.d.F.d. BGBl. I, Nr. 100/2014 werden Terrassen, Flachdächer und Balkonflächen mit entsprechender Prozentzahl des RNW des dazugehörenden wohnungseigentumstauglichen Objektes berechnet und als ganze Zahl dem bereits gerundeten Nutzwert des Objektes hinzugefügt.

Zuschläge und Abstriche die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt einen Unterschied von nicht mehr als 2vH rechtfertigen würden, werden gemäß §8(2) WEG 2002 vernachlässigt!

In diesen Fällen werden im Folgenden die Nutzwerte dieser Wohnungseigentumsobjekte mit dem unveränderten Regelnutzwert (RNW) berechnet und dieser zur besseren Erkennbarkeit *kursiv* dargestellt.

Rechnerische Ermittlung der Nutzwerte

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
Stiege 1(Bauteil Süd)					
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/1				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/3				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/6				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/7				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/8				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/9				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/10				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/11				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/12				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/13				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/14				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/15				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/16				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/17				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/18				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/19				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/20				7
	unverändert:				
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/21				

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/22				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/23				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/26				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/31				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/32				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/33				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/34				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/35				7
	unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/36				4
	unverändert:				4
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/38				7
	unverändert:				7
Eg./1 St.	Top 1A	Geschäftslokal mit Terrasse und begrünter Terrasse			119
	unverändert:				119
Eg./1 St.	Top 2A	Geschäftslokal			71
	unverändert:				71
Eg./1 St.	Top 3A	Geschäftslokal			57
	unverändert:				57
Eg./1 St.	Top 4A	Geschäftslokal			65
	unverändert:				65
Eg./1 St.	Top 5A	Geschäftslokal			63
	unverändert:				63
Eg./1 St.	Top 6A	Geschäftslokal			79
	unverändert:				79
Eg./1 St.	Top 7A	Geschäftslokal			66
	unverändert:				66
Eg./1 St.	Top 8A	Geschäftslokal			
	Regelnutzwert für Geschäftslokal		0,600		
	Lage über unbeheizten Flächen		-5,0%		
	teilweise Lage unter unbeheizten Flächen		-2,5%		

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
			0,555		
	Geschäftslokal	73,09	0,555 gerundet:	40,56 41	
	Lager 8A	21,34	0,400	9	50
1. St.	Top 2	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:			115
1. St.	Top 3	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:			113
1. St.	Top 4	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:			113
1. St.	Top 5	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:			114
1. St.	Top 6	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:			113
1. St.	Top 7	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:			113
1. St.	Top 8	Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse			
	Regelnutzwert für Wohnung		1,000		
	Wohnung mit Terrasse		0,100		
	Lage über unbeheizten Flächen		-0,050		
	Lage neben Garageneinfahrt		-0,100		
	Lage unter unbeheizten Flächen		-0,050		
	Zugang Laubengang		-0,050		
			0,850		
	Wohnung m. Terr. u. begrünter Terr.	142,01	0,850	120,71	
			gerundet:	121	
	Zuschlag § 8/2 WEG 2002			9	
				130	
	Einlagerungsraum 8	2,28	0,200	1	131
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002					
	begrünte Terrasse	32,94	0,128	4	
	Terrasse	23,46	0,213	5	

Stiege 2 (Bautell Nord)

Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/5	unverändert:	7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/6	unverändert:	7
Eg	Abstellplatz für KFZ Nord/7	unverändert:	7

Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/8 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/9 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/10 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/11 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/12 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/13 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/14 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/24 unverändert:				8
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/25 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/27 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/28 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/29 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/30 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/31 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/32 unverändert:				7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/33 unverändert:				7
Eg.	Lager Lager unverändert:				5
Eg./1 St.	Top 9A Geschäftslokal unverändert:				63
Eg./1 St.	Top 10A Geschäftslokal unverändert:				71

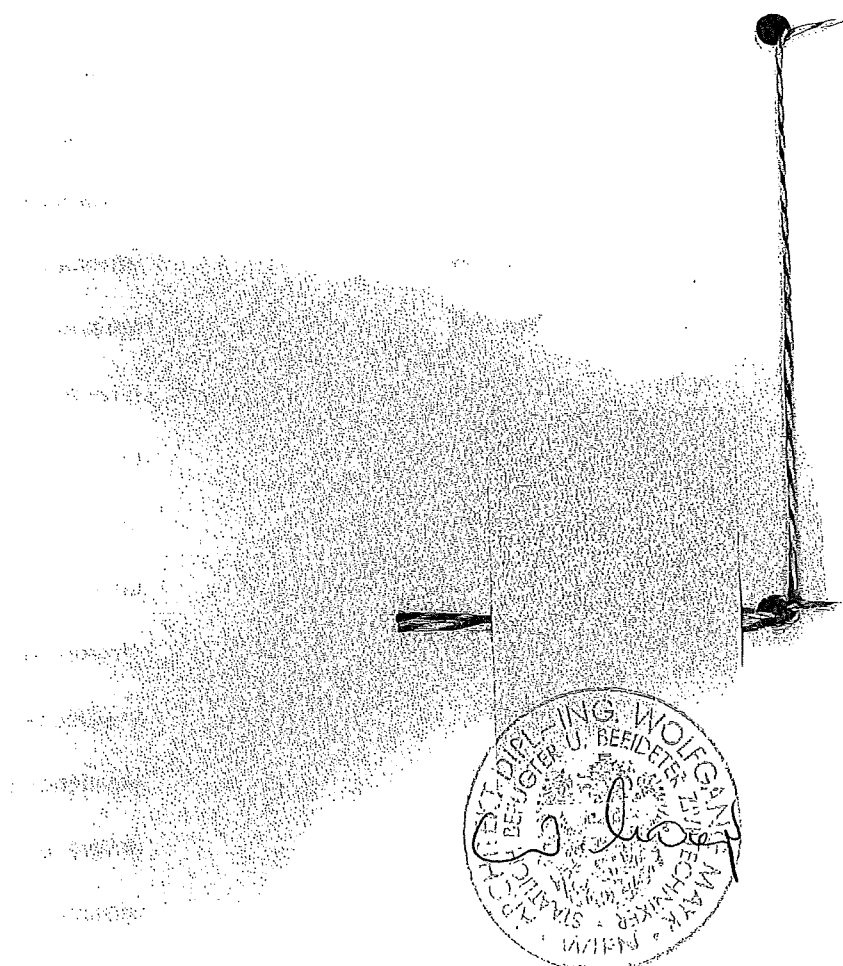
Ges.	Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	NW
Eg./1.St.	Top 11A Geschäftslokal unverändert:				57
Eg./1.St.	Top 12A Geschäftslokal unverändert:				57
Eg./1.St.	Top 13/14A Geschäftslokal unverändert:				140
Eg./1.St.	Top 15A Geschäftslokal unverändert:				57
Eg.	Top 16A Geschäftslokal unverändert:				220
1.St.	Top 9 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				108
1.St.	Top 10 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1.St.	Top 11 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1.St.	Top 12 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1.St.	Top 13 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1.St.	Top 14 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1.St.	Top 15 Wohnung mit Terrasse und begrünter Terrasse unverändert:				114
1.St.	Top 16 Wohnung unverändert:				59
1.St.	Top 17 Wohnung unverändert:				54
1.St.	Top 18 Wohnung unverändert:				54
1.St.	Top 19 Wohnung mit Terrasse unverändert:				67
Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile					3405

Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte:

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Stiege 1(Bauteil Süd)			
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/1	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/3	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/6	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/7	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/8	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/9	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/10	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/11	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/12	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/13	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/14	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/15	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/16	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/17	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/18	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/19	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/20	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/21	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/22	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/23	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/26	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/31	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/32	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/33	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/34	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/35	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/36	unverändert:	4

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Eg.	Abstellplatz für KFZ Süd/38	unverändert:	7
Eg./1.St.	Top 1A	unverändert:	119
Eg./1.St.	Top 2A	unverändert:	71
Eg./1.St.	Top 3A	unverändert:	57
Eg./1.St.	Top 4A	unverändert:	65
Eg./1.St.	Top 5A	unverändert:	63
Eg./1.St.	Top 6A	unverändert:	79
Eg./1.St.	Top 7A	unverändert:	66
Eg./1.St.	Top 8A	Geschäftslokal Lager 8A	50
1.St.	Top 2	unverändert:	115
1.St.	Top 3	unverändert:	113
1.St.	Top 4	unverändert:	113
1.St.	Top 5	unverändert:	114
1.St.	Top 6	unverändert:	113
1.St.	Top 7	unverändert:	113
1.St.	Top 8	Wohnung m. Terr. u. begrünter Terr. Einlagerungsraum 8	131
Stiege 2 (Bauteil Nord)			
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/5	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/6	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/7	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/8	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/9	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/10	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/11	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/12	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/13	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/14	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/24	unverändert:	8
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/25	unverändert:	7

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtNW
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/27	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/28	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/29	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/30	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/31	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/32	unverändert:	7
Eg.	Abstellplatz für KFZ Nord/33	unverändert:	7
Eg.	Lager	unverändert:	5
Eg./1.St.	Top 9A	unverändert:	63
Eg./1.St.	Top 10A	unverändert:	71
Eg./1.St.	Top 11A	unverändert:	57
Eg./1.St.	Top 12A	unverändert:	57
Eg./1.St.	Top 13/14A	unverändert:	140
Eg./1.St.	Top 15A	unverändert:	57
Eg.	Top 16A	unverändert:	220
1.St.	Top 9	unverändert:	108
1.St.	Top 10	unverändert:	114
1.St.	Top 11	unverändert:	114
1.St.	Top 12	unverändert:	114
1.St.	Top 13	unverändert:	114
1.St.	Top 14	unverändert:	114
1.St.	Top 15	unverändert:	114
1.St.	Top 16	unverändert:	59
1.St.	Top 17	unverändert:	54
1.St.	Top 18	unverändert:	54
1.St.	Top 19	unverändert:	67
Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile			3405





WOLFGANG MAYR | ARCHITEKT
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

1190 WIEN, Sieveringer Straße 103/1/2 | fön: 01 - 478 98 84-0 | mail: architekt@wmayr.at

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 6 Abs. 1, Ziff. 2 WEG 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002 idF. d. BGBl. I, Nr. 100/2014
für die Liegenschaft in

1110 WIEN, Etrichstraße 40

EZ: 2604 | Gst. Nr.: 1684/6

KG: 01103 Kaiserebersdorf

GZ: WM042/2016

Gemäß § 6 Abs. 1, Ziff. 2 WEG 2002 befinden sich
auf der Liegenschaft in 1110, Etrichstraße 40,
EZ 2604, Gst.: 1684/6, KG 01103 Kaiserebersdorf

81 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

- | | |
|----|---|
| 18 | Wohnungen |
| 15 | Geschäftslokale |
| 1 | Lager |
| 28 | Abstellplätzen für KFZ in der Garage (BT Süd= Stg 1) |
| 19 | Abstellplätzen für KFZ in der Garage (BT Nord= Stg 2) |

Insgesamt befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 lt. Baubestand auf der Liegenschaft:

- | | |
|----|----------------------------------|
| 47 | Abstellplätze für Kraftfahrzeuge |
|----|----------------------------------|

Von den oben genannten wohnungseigentumstauglichen Objekten sind gemäß § 2 Abs. 2 WEG 2002 folgende
Objekte **Wohnungseigentumsobjekte**

- | | |
|----|---|
| 18 | Wohnungen |
| 15 | Geschäftslokale |
| 1 | Lager |
| 28 | Abstellplätzen für KFZ in der Garage (BT Süd= Stg 1) |
| 19 | Abstellplätzen für KFZ in der Garage (BT Nord= Stg 2) |

Von den oben genannten wohnungseigentumstauglichen Objekten werden folgende Objekte aufgrund ihrer
Zweckbestimmung **allgemein** genutzt und sind daher gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 keine
Wohnungseigentumsobjekte

- | | |
|---|-------|
| 0 | keine |
|---|-------|



Etrichstraße 40
1110 Wien

Wien, 29.09.2016

EZ 2604
KG 01103 Kaiserebersdorf

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß §6(2) WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom:

21.11.1996 MA 37/11-Leberberg KE/593/1911/96
19.09.1997 MA 37/11-Leberberg KE/593/2653/97
16.02.1998 MA 37/11-Leberberg KE/593/396/98
24.09.1998 MA 37/11-Leberberg KE 2604/2770/98
19.10.1998 MA 37/11-Leberberg KE/2604/2991/98
23.10.1998 MA 37/11 – Etrichstraße KE/2604/3172/98
25.11.1999 MA 37/11 – Etrichstraße 40/3683/99
06.09.2006 MA 37/11 – Etrichstraße 40/32924-1/06
18.12.2015 MA 37/11 – Etrichstraße 40/ 878055-2015-1
01.07.2016 MA 37/11 – Etrichstraße 40/ 878055-2015-3 Fertigstellung

Ergeht an: Antragsteller
MA 37/11



Etrichstraße 40
1110 Wien

Wien, 29.09.2016

EZ 2604
KG 01103 Kalserebersdorf

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert SCHÖBINGER
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertungen

1030 Wien, Untere Viaduktgasse 35 / Tür 19

2100 Korneuburg, Schubertstraße 4
Tel 0 22 62 / 74 809 Handy 0664 / 300 83 14

e - mail hubert.schoebinger @ aon.at

Immobilienverwaltung
Willibald PREISSEL
Böcklinstraße 106 / 12
1020 Wien
t.preissl@hv-preissl.at

BEILAGE 7

8.1.2025

Geschäftszahl: 74 E 73 / 24 z

Betreibende Partei: EG des Hauses Etrichstraße 40
Etrichstraße 40, 1110 Wien

vertreten durch: Dr. Werner LOOS, Rechtsanwalt
Mariahilfer Straße 196, 1150 Wien
Telefon 01 / 535 87 97

Verpflichtete Partei: Dr. Stefan LANGER als Insolvenzverwalter
über das Vermögen der Rojin Immo GmbH
FN 414022 g (HG Wien, 6 S 143 / 24 g)
Tuchlauben 7 a, 1010 Wien

vertreten durch: Dr. Stefan LANGER, Rechtsanwalt
Ölzeltgasse 4, 1030 Wien
als Insolvenzverwalter über das Vermögen der
Rojin Immo GmbH
FN 414022 g (HG Wien, 6 S 143 / 24 g)
Tuchlauben 7 a, 1010 Wien

wegen: € 809,80 s.A.
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften
und Fahrnisexekution)

Betrifft: Verkehrswertermittlung
der 71 / 3405 Anteile, BLNR 15, untrennbar
verbunden mit Wohnungseigentum an
Geschäftslokal TOP 10 A der Liegenschaft
EZ 2604, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf,
Bezirksgericht Innere Stadt Wien,
Grundstücksadresse 1110 Wien, Etrichstraße

IMMOBILIENVERWALTUNG
PREISSEL
1020 Wien, Böcklinstraße 106/12
Tel. 7280960, Fax 7280960/21
i.A. Mag. iur. Thomas Preissl

396

Sehr geehrter Herr Preissl !

Ich wurde als Sachverständiger mit der Bewertung der umseits
angeführten Einheit vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien beauftragt.
Der Gerichtsauftrag liegt bei.

Ich darf Sie höflich ersuchen, mir folgende Angaben bzw. Unterlagen
per e-mail zur Verfügung zu stellen:

Aktuelle **Eigentümersvorschreibung** bezüglich der gegenständlichen
Einheit Geschäftslokal TOP 10 A.

Siehe Anlage !

Sollten Sie auch **Mietervorschreibungen** betreffend des
Geschäftslokales TOP 10 A durchführen, ersuche ich um
Übersendung der aufgeschlüsselten Mietervorschreibung.

Führen wir nicht durch !

Gibt es ausserbüchliche, nicht im Grundbuch ersichtliche
Darlehensaufnahmen, von denen die Hausverwaltung Kenntnis hat,
welche das Gesamtobjekt betreffen?

Nein, ist uns nicht bekannt !

Sind Rechnungen, außer Kleinrechnungen, nicht bezahlt und sind
Aufträge, außer Kleinaufträge (laufende Erhaltung), vergeben, welche
schon beauftragt, aber noch nicht durchgeführt sind ?

Ja, Garagentor

Gibt es einen Hausbesorger und eine echte
Hausbesorgerdienstwohnung ?

Nein

Gibt es ein laufendes § 18 – Verfahren oder eine laufende
Sockelsanierung ?

Nein

Wie hoch ist die derzeitige Rücklage zu welchem Stichtag ?

*Siehe Vorausschau
pro 2025*

Welche über die normale Erhaltung hinausgehenden Arbeiten sind in
den nächsten Jahren geplant und gibt es dazu
Wohnungseigentümerbeschlüsse und wie sieht die Vorschau aus ?

Siehe Vorausschau

Welche über die normale Erhaltung hinausgehenden Arbeiten wurden
in den letzten Jahren durchgeführt ?

Keine

Bitte um Übersendung der Vorschau und des letzten
Wohnungseigentümersversammlungsprotokolles.

Siehe Anlage !



IMMOBILIENVERWALTUNG

PREISL

1020 Wien, Büchelstraße 106/12

Tel. 7280960, Fax 7280960/21

1.A. Mag. iur. Thomas Preissl

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert SCHÖBINGER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien

Liegt ein Energieausweis bezüglich des Gesamthauses bzw. der Einheiten vor ?

Siehe Anlage !

Gibt es KFZ - Garagenplätze oder KFZ - Stellplätze, die im Wohnungseigentum zugeordnet sind oder allgemeiner Teil des Hauses sind und hat somit die Wohnungseigentümergeinschaft Einnahmen daraus ?

Nein

Erfolgte von Ihnen eine Beauftragung der Überprüfung des Hauses nach der ÖNORM B 1300 ?

Nein, ist ein

Vielen Dank für die Mühewaltung verbleibe ich

Neubau und momentan nicht erforderlich

mit freundlichen Grüßen

Baumeister
Kommerzialrat

HUBERT SCHÖBINGER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertungen

Baumeister Kommerzialrat
Ing. Hubert Schöbinger

2100 KORNEUBURG, SCHUBERTSTRASSE 4/A
TELEFON 0664 300 83 14

1 Beilage: Gerichtsauftrag

 IMMOBILIENVERWALTUNG
FREISL
1020 Wien, Bücklinstraße 106/12
Tel. 7280960, Fax 7280960/21
i.A. Mag. iur. Thomas Freissl

10/11/2015

398

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
BEZIRKSGERICHT INNERE STADT WIEN

74 E 73/24z - 9

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Marxergasse 1a
1030 Wien

Tel.: +43 1 51528 308986

6.12.2024

10.00

BESCHLUSS

DURCHFÜHRUNG DER SCHÄTZUNG UNTER BEZIEHUNG EINES SCHLOSSERS

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

EG des Hauses Etrichstraße 40
Etrichstraße 40
1110 Wien

vertreten durch

Dr. Werner Loos
Mariahilfer Straße 196
1150 Wien
Rechtsanwalt
Tel.: +43 1 5358797, Fax: +43 1 5358797 10
(Zeichen: HVPReissl-Rojin-40)

Verpflichtete Partei

Dr. Stefan Langer als Insolvenzverwalter über
das Vermögen der Rojin Immo GmbH,
Firmenbuchnummer 414022g

Wegen:

EUR 809,80 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrnisexekution)

Zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 02.08.2024,
GZ 74 E 73/24z-2 bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft(santeile)

Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf

EZ 2604

BINr. 15

71/3405-Anteile

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 10A

Liegenschaftsadresse: 1110 Wien, Etrichstraße 40

wird die neuerliche Schätzung dieser Liegenschaftsanteile unter Beiziehung eines
Gerichtsvollziehers sowie eines Schlossers

am 6.12.2024 um 10:00 Uhr,

Treffpunkt: 1110 Wien, Etrichstraße 40

angeordnet.

Als Sachverständiger ist der bereits bestellte Ing. Hubert Schöbinger beizuziehen.

Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Abteilung 74
Wien, 30. September 2024
Mag. Markus Riedl, Richter

Zur Nachricht:

Die Anordnung der Beschreibung und Schätzung der zu versteigernden Liegenschaften und des Zubehörs können durch ein Rechtsmittel nicht angefochten werden.

Gegen die Bestimmung der Anzahl der zur Schätzung beizuziehenden Sachverständigen und gegen deren Ernennung ist ein abgesonderter Rekurs nicht zulässig.

	Datum/Zeit	2024-11-04T14:16:25+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

Betreff: WG: Zwangsversteigerung 1110 Wien, Etrichstraße 40, Rojin Immo GmbH, Geschäftslokal 10 A

Von: Thomas Preissl <t.preissl@hv-preissl.at>

Datum: 10.01.2025, 10:28

An: "hubert.schoebinger@aon.at" <hubert.schoebinger@aon.at>

Kopie (CC): Office Loos <Office@loos-law.at>

Sehr geehrter Herr KR Ing. Schöbinger!

Gerne beantworte ich Ihre Anfrage in den von Ihnen übermittelten Unterlagen handschriftlich und bitte ich Sie die Anlage zu öffnen.
Weitere Unterlagen schließe ich - wie folgt - an:

- 1 x Vorschreibung
- 1 x Energieausweis
- 1 x Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- 1 x Vorausschau

Lt. unseren Informationen ist das Lokal an die Fa. Cardano (Pizza/Kebab) vermietet. Der Mieter ist gut erreichbar und bezahlt laufend die Miete an den Masseverwalter bzw. die Fa. Rojin Immo GmbH

Cardano Kebapizza e.U.

Etrichstraße 40/2/10A

A-1110, Wien

Tel.: +43 1 9258149

E-Mail: office@cardanokebapizza.at

UID: ATU 77114908

Firmenbuch: Handelsgericht Wien, Sitz Wien

FN 610587y

Mit freundlichen Grüßen

Mag. iur. Thomas Preissl

Immobilienverwaltung W. Preissl

Böcklinstraße 106/12

1020 Wien

Tel.: +43 (1) 728 09 60

Fax: +43 (1) 728 09 60 - 21

E-Mail: t.preissl@hv-preissl.at

www.hv-preissl.at

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Hubert Schöbinger <hubert.schoebinger@aon.at>

Gesendet: Donnerstag, 9. Jänner 2025 11:40

An: Thomas Preissl <t.preissl@hv-preissl.at>

Betreff: Zwangsversteigerung 1110 Wien, Etrichstraße 40, Rojin Immo GmbH, Geschäftslokal 10 A

Sehr geehrter Herr Preissl !

Im Anhang übersende ich Ihnen mein Hausverwaltungsschreiben samt Gerichtsauftrag mit der Bitte um Bearbeitung.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

Hubert Schöbinger

401

--

Kommerzialrat Baumeister Ing.
Hubert Schöbinger

2100 Korneuburg, Schubertstraße 4

Tel: 0664 300 83 14

Mail: hubert.schoebinger@aon.at

—Anhänge:—

Vorschreibungen.pdf	649 KB
1140.EA_Etrichstraße_40_1110_Wien_2020_unterfertigt.pdf	729 KB
1140.Protokoll.WEG.Versammlung.28.09.2023.pdf	284 KB
1140.Vorausschau.2025.Etrichstraße.40.pdf	133 KB
scan_20250110_102751.pdf	1,6 MB

402



IMMOBILIENVERWALTUNG
WILLIBALD PREISSL
1020 WIEN, BÖCKLINSTRASSE 106/12
TELEFON 728 09 60, FAX 728 09 60 DW21
OFFICE@HV-PREISSL.AT, WWW.HV-PREISSL.AT



Immobilienverwaltung W. Preissl, 1020 Wien, Böcklinstraße 106/12

Firma
Rojin Immo GmbH
z.H. Herrn Dr. Stefan Langer als Masseverwalter
Ölzeltgasse 4
1030 Wien

Belegnummer: VS2500029
Belegdatum: 01.01.2025
Ausstellungsdatum: 01.01.2025
Bestandnehmer: 1140 / 0028
Währung: EUR
UID Leistungserbringer: ATU60721446
Leistungszeitraum: 01.01.2025 - 31.01.2025
Objekt: WEG 11, Etrichstraße 40
Top: G10A

Lfd. Verschreibung

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG.

Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Betriebskosten	98,41	20,00 %	19,68	118,09
2	Müllgebühr	116,50	20,00 %	23,30	139,80
3	Kaltwasser	121,00	20,00 %	24,20	145,20
4	Reparaturrücklage	33,48	0,00 %	0,00	33,48
5	Buchungsgebühr/Centausgleich	1,03	0,00 %	0,00	1,03
Gesamtsumme:		370,42		67,18	437,60

zahlbar bis zum 06.01.2025 ohne Abzug

437,60

Empfänger: WEG 11, Etrichstraße 40
IBAN: AT22 1200 0501 4850 0324
Betrag: 437,60 EUR
Zahlungsreferenz: 500029200027



403



IMMOBILIENVERWALTUNG WILLIBALD PREISSEL

1020 WIEN, BÖCKLINSTRASSE 106/12
TELEFON 728 09 60, FAX 728 09 60 DW21
OFFICE@HV-PREISSEL.AT, WWW.HV-PREISSEL.AT



Protokoll der Wohnungseigenterversammlung der WEG 1110 Wien, Etrichstraße 40 vom 28.09.2023:

Anwesende/vertretene Wohnungseigentümer/innen:

Hr. Harald [REDACTED]
Hr. Sem [REDACTED]
Hr. Kristian [REDACTED]
Hr. Bernhard [REDACTED]
Hr. Jianyong [REDACTED]
Hr. DI Hassan [REDACTED]
Fr. Katharina [REDACTED]
Hr. Markus [REDACTED]
Fr. RA Mag. [REDACTED] (Kanzlei [REDACTED] für die SEG Stadtern. u. Eigentumsw. GmbH)
Fr. Lavdije [REDACTED]
Hr. Thomas [REDACTED]
Hr. Martin [REDACTED]
Fr. Dr. Büsja [REDACTED]
Fr. Biljana [REDACTED]
Fr. Ing. Alexandra [REDACTED]
Fr. Susanne [REDACTED]
Fr. Mag. [REDACTED]

alle für die WEG Etrichstraße 40, 1110 Wien

Hr. Mag. iur. Thomas PREISSEL
für die Immobilienverwaltung Willibald Preissl

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20.16 Uhr

Herr Mag. Preissl begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer/innen und legt dar, dass im Rahmen der Hausversammlung sämtliche Tagesordnungspunkte im Sinne der Ladung vom 30.08.2023 von Herrn Mag. Preissl chronologisch vorgetragen werden.

Pkt. 1 – Bericht über die Verwaltungstätigkeit:

1. Wechsel der Reinigungsfirma:

Die WEG Etrichstraße 40, 1110 Wien hat gegenüber der Reinigungsfirma Zele GmbH per 30.9.2022 den Werkvertrag über die Hausreinigung aufgekündigt, da einer ihrer Mitarbeiter über Wochen seine liquide Notdurft in der Garage auf dem Stellplatz Süd 5 verrichtet hat. Der betroffene Wohnungseigentümer (Hr. Ing. [REDACTED]) hat dies mit einer Videokamera dokumentiert und konnte so der Urheber der Verunreinigungen überführt werden. Als neue Reinigungsfirma wurde per 1.10.2022 die Fa. DOBI Gebäudereinigung bestellt.

2. Wärmedämmung / Wellblechfassaden:

Im Bereich der Laubengänge wurde die Dämmung der Aussenwände der Wohneinheiten verbessert, da hinter der Wellblechfassade das Dämmmaterial abgerutscht war. Zu diesem Zweck wurde die Fassade geöffnet und eine neue, verbesserte Dämmung angebracht, da die unzureichende Dämmung eine Kältebrücke dargestellt hat. Im Jahr 2015 erfolgten diese

404

notwendigen Arbeiten im Bereich der Wohnung Top. 14 und im Jahr 2016 im Bereich der Wohnung Top. 11.

3. **Sanierung der Pflasterung des Stichweges und der Hauszugänge:**

Im Jahr 2017 wurde die schadhafte Pflasterung im Bereich des Stichweges und der Hauszugänge (starke Absenkungen und damit verbundene Sturzgefahr) saniert. Der Untergrund (nur Sandbett) hat massiv nachgegeben und bestand Stolpergefahr. Die MA 48 konnte mit den schweren Restmüll-Containern nicht mehr ordnungsgemäss manövrieren, da sich die Betonpflasterung abgesenkt hatte.

4. **Optimierung Geräuschkulisse beim Garagentor der Stiege 2:**

Im Jahr 2018 wurde die Einholung eines Sachverständigengutachtens über die Möglichkeiten der Verbesserung der Geräuschkulisse des Garagentores auf der Stiege 2 veranlasst und sodann lt. Empfehlung des Sachverständigen entsprechende Adaptierungsarbeiten (Gummischellen) zur Verbesserung der Geräuschkulisse vorgenommen. In naher Zukunft wird man eine gänzliche Erneuerung der beiden Garagentore vornehmen müssen, da diese einer starken Beanspruchung unterliegen und das Ende der technischen Haltbarkeit zeitnah eintreten wird. Fr. [REDACTED] erklärt, dass die Garagentore sehr laut sind und eine Erneuerung sicher sinnvoll ist.

5. **Verschließen der Gebäudefugen / Gehsteig im Jahr:**

Im Jahr 2020 wurden auf beiden Stiegen entlang der Straßenfront die offenen Fugen zwischen der Fassade und dem Gehsteig bituminös verschlossen.

6. **Lichtkuppeltausch Top. 6 u. Top. 14 wegen Undichtheit und Kältebrücke:**

Im Jahr 2022 mussten die desolaten Lichtkuppeln auf Top. 6 und Top. 14 erneuert werden.

7. **Laufende Kleinreparaturen:**

Laufend werden in der Wohnhausanlage Etrichstraße 40, 1110 Wien Ventilschäden bzw. Ablaufverstopfungen und Gebrechen in der Garage behoben bzw. Reparaturen an den Haustoren, Kellertüren, Müllraumtüren etc. vorgenommen.

Pkt. 2 – Unzulässige, brandgefährliche Ablagerungen in den beiden Garagen:

Herr Mag. Preissl führt aus, dass in den beiden Garagen, aber insbesondere auf der Stiege 2 aktuell diverse, brandgefährliche Gegenstände widerrechtlich abgelagert werden und diese auch regelmäßig vom Brandschutzwart (die Reinigungsfirma Dobi übt die Brandschutzwarttätigkeit aus) gegenüber der Immobilienverwaltung Preissl gemeldet werden. Zwecks Veranschaulichung werden den anwesenden Wohnungseigentümer/innen diverse Fotos der Ablagerungen präsentiert. Aktuell lagern Teile des Schanigartens des Chinarestaurants (Wohnungseigentümer [REDACTED]) in der Garage und wird dieser von Herrn Mag. Preissl höflich um dringende Entfernung ersucht. In der kalten Jahreszeit werden zudem die Gastgärten der restlichen Gewerbelokale einfach auf den Stellplätzen abgelagert. Zudem werden regelmäßig Einkaufswägen (Billa Plus, Lidl) in der Garage der Stiege 2 widerrechtlich abgestellt. Im Brandfall kann die Wohnhausgesamtversicherung ob der brandgefährlichen Ablagerungen den Einwand des Mitverschuldens erheben und ersucht die Immobilienverwaltung Preissl die anwesenden Wohnungseigentümer/innen höflich, dass sämtliche Ablagerungen unverzüglich entfernt werden und diese zukünftig unterlassen werden. Herr Ing. Bmstr. [REDACTED] erklärt, dass die brandgefährlichen Ablagerungen von der Hausverwaltung Preissl zu entrümpeln sind. Herr Mag. Preissl erklärt, dass die abgelagerten Dinge einen entsprechenden Wert haben (es handelt sich um kein Gerümpel) und im Eigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer/innen der Stellplätze stehen und nicht einfach abtransportiert und entsorgt werden können. Es ist auch aus Kostengründen nicht möglich, dass die Schanigärten einfach auf Kosten der WEG Etrichstraße 40, 1110 Wien abtransportiert und zwischengelagert werden, da hier aufgrund der grossen Menge eigene Lagerflächen für diese Zwecke angemietet werden müssten. Jene Ablagerungen, welche in die Rangierflächen der Garage hinreichen, werden jedoch sodann auf Veranlassung der Immobilienverwaltung Preissl vertragen. Weiters verweist Herr Mag. Preissl auf die eindeutige Garagenordnung vom März 2005, welche von den Wohnungseigentümer/innen mehrheitlich beschlossen wurde und ausdrücklich ein Verbot von brandgefährlichen Ablagerungen in den Garagen statuiert und auch zum Ausdruck bringt, dass keine Fahrzeuge auf den allgemeinen Rangierflächen

405

abgestellt werden dürfen. Die Urheber der Ablagerungen werden seitens der Immobilienverwaltung Preissl laufend zur Entfernung derselben aufgefordert.

Pkt. 3 - Regelmässige Verunreinigungen des Gewerbemüllraumes und des Kinderspielraumes:

Herr Mag. Preissl führt aus, daß der Gewerbemüllraum auf der Stiege 2 alle 2-3 Wochen bedauerlicher Weise extrem verunreinigt wird. Die Müllgefäße werden ständig verunreinigt, da die Speisereste der Gastronomie ohne geeignete Müllsäcke bzw. Speiseöle einfach in die Müllgefäße geleert werden. Insbesondere in der warmen Jahreszeit geht dadurch eine massive, ekelerregende Geruchsbelästigung einher. Weiters wird bedauerlicher Weise fast schon in wöchentlichen Abständen Gerümpel im Gewerbemüllraum abgestellt. Die Immobilienverwaltung Preissl verfasst kontinuierlich Rundschreiben und werden diese in der Regel ignoriert. In der Wohnhausanlage Etrichstraße 40, 1110 Wien gibt es bezüglich des Hausmülls zwei getrennte Abrechnungskreise (Müllraum Wohnungen – Müllraum Gewerbe) und wirken sich die ständig notwendigen Entrümpelungen des Gewerbemüllraumes negativ auf die Betriebskostenbelastung der Geschäftslokale aus. Herr Mag. Preissl ersucht die anwesenden Wohnungseigentümer/innen der Geschäftslokale höflich, eine entsprechende Mülltrennung vorzunehmen und den Müll im Sinne der von der Gewerbebehörde konzipierten Abfallwirtschaftskonzepte ordnungsgemäß zu entsorgen. Als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung hat die Immobilienverwaltung Preissl veranlasst, dass im Oktober 2023 im Gewerbemüllraum alle Restmüll und Glascontainer von der MA 48 getauscht wurden, da diese extrem verunreinigt sind. Der Kinderspielraum wird bisweilen verunreinigt (WC-Anlagen, zurückgelassenes Leergut etc.). Weiters erklärt Herr Mag. Preissl, dass diverse Mitarbeiter der Gastronomielokale sehr oft Abwässer in die Sickerschächte der Garagen leeren. Die Sickerschächte verfügen jedoch nicht über einen Kanalanschluss, da etwaige, austretende Betriebsflüssigkeiten nicht in das Abwasser gelangen dürfen. Die Sickerschächte müssen sodann umständlich ausgepumpt und gereinigt werden.

Pkt. 4 - Schabenbefall und deren laufende Bekämpfung:

Die Stiege 2 in der Wohnhausanlage Etrichstraße 40, 1110 Wien ist von einem Kakerlakenbefall betroffen. Die Schädlingsbekämpfungsfirma Killtec nimmt hier laufend Sonderauslegungen (in Gelform bzw. als „Lack“) auf dem Laubengang in den Wohnungen, im Stiegenhaus, auf den Terrassen und auch auf dem Flachdach vor. Die Kakerlaken sterben nach dem Kontakt mit dem Lack (wirkt ca. ½ Jahr) bzw. dem Fressen des Gels (wirkt 3 Monate) ab. Eine gänzliche Vernichtung ist schwer möglich, da die Kakerlaken ideale Versteckmöglichkeiten in den diversen Bauteilen der Stiege 2 finden und hygienische Mißstände in einzelnen Lokalen vorliegen. Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED] versuchen um eine Intensivierung der Schabenbekämpfung unter Einbeziehung der Geschäftslokale und sämtlicher Wohnungen der Stiege 2. Weiters meint Herr Ing. [REDACTED] dass Leimfallen zur Aufstellung gelangen müssen. Herr [REDACTED] erklärt, dass grundsätzlich jeder Geschäftslokalinhaber selbst zur laufenden Schädlingsbekämpfung aufgrund der gesetzlichen Vorschriften in den Geschäftslokalen verpflichtet ist und dies insbesondere für Gastronomielokale gilt. Herr Mag. Preissl erklärt, dass auch in den Geschäftslokalen der Stiege 2 die notwendigen Bekämpfungsmassnahmen durchgeführt wurden. Frau Mag. [REDACTED] und Herr [REDACTED] ersuchen um eine neuerliche, umfassende Bekämpfung und erklärt Herr Mag. Preissl, dass er diese auf den Weg bringen wird.

Pkt. 5 - Sonstiges:

Elektrokasten Stiege 2 / Unbenutzte Fahrräder:

[REDACTED] erklärt, dass der allgemeine Elektrokasten auf der Stiege 2 nicht verschlossen werden kann. Hr. Mag. Preissl entgegnet, dass diesbezüglich die Reparatur durch eine Schlosserfirma veranlasst wird.. Weiters teilt Herr [REDACTED] mit, dass sich im Fahrradraum der Stiege 2 diverse, unbenutzte und offenbar fahruntüchtige Fahrräder befinden, welche die Abstellplätze verstellen. Herr Mag. Preissl wird diesbezüglich eine Initiative zur Beschriftung/Kennzeichnung der in Nutzung stehenden Fahrräder veranlassen. Sollten Fahrräder sodann nicht gekennzeichnet werden, können diese als herrenloses Gut entrümpelt werden.

Geschäftslokal Top. 10 A / Gesprungene Gläser / Steinwolle:

Hr. Ing. [REDACTED] erklärt, dass beim Geschäftslokal Top. 10A im Obergeschoss die Gläser im Bereich des Fensters zur Terrasse von Top. 10 gesprungen sind und bittet um die Bekanntgabe der Kontaktdaten der Wohnungseigentümerin von Top. 10A. Herr Mag. Preissl erklärt, dass er diese Kontaktdaten der Wohnungseigentümerin von Top. 10 gerne übermitteln wird.

Spenglerarbeiten der Fa. Wocilka auf dem Laubengang der Stiege 1 u. 2:

Herr [REDACTED] und Herr Ing. [REDACTED] erklären, dass die Arbeiten auf den Laubengängen nicht sach- und fachgerecht ausgeführt wurden. Die Eckausbildungen im Bereich der Leibungen der Wohnungstüren sind scharfkantig, die Silikonierung fehlt in Teilbereichen etc. und liegen auch Verunreinigungen vor. Herr Mag. Preissl erklärt, dass die Arbeiten der Fa. Wocilka seitens der Immobilienverwaltung Preissl noch nicht abgenommen wurden und etwaige Unzulänglichkeiten jedenfalls von der Fa. Wocilka in Ordnung gebracht werden müssen. Herr [REDACTED] fügt hinzu, dass aufgrund der scharfkantigen Ecken auch Verletzungsgefahr besteht.

Klimaanlage in der Garage der Stiege 2 und auf den Flachdächern auf beiden Stiegen:

Fr. Mag. [REDACTED] klärt, dass das Klimagerät auf der Stiege 2 im Sommer 2023 mehrmals in Betrieb war und laute Vibrationen verursacht. Herr Mag. Preissl erklärt, dass in der gesamten Wohnhausanlage von zahlreichen Wohnungseigentümer/innen die Aussengeräte der Klimaanlage entweder auf die beiden Flachdächer, die Fassade oder auch in der Garage unzulässiger Weise ohne entsprechende Baubewilligung und ohne wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung montiert wurden. Die Flachdächer und Fassaden sowie das Mauerwerk sind allgemeine Teile des Hauses und können darüber nur alle Wohnungseigentümer/innen gemeinschaftlich disponieren, sodass hier von den Betreiber/innen der Klimaanlage die notwendigen Zustimmungen aller Wohnungseigentümer vorab einzuholen gewesen wären. Die Aussengeräte auf den Flachdächern könnten mit einer gemeinsamen Baueinreichung jener Wohnungseigentümer/innen, welche Klimaanlage montiert haben, nachträglich genehmigt werden. Diesbezüglich hat die Immobilienverwaltung Preissl bereits ein detailliertes Rundschreiben samt Fotodokumentation in den Jahren 2018, 2019 und 2020 an die Wohnungseigentümer/innen versandt, um eine Zuordnung und Erhebung der technischen Daten der vorhandenen Klimaanlage vorzunehmen. Daran haben sich leider nur wenige Wohnungseigentümer/innen beteiligt, sodass eine gemeinsame Baueinreichung mangels Zuordnung und Kenntnis der technischen Daten der Klimageräte bis dato nicht möglich war. Offenbar befürchten einzelne Betreiber/innen der Klimaanlage, dass diese mit der Baueinreichung entsprechende nachträgliche Adaptierungsmassnahmen zur Minimierung des Schallbelastung (Akustikhauben etc.) bei den Aussengeräten aufgrund von Behördenauflagen anbringen müssten.

Stiege 1 / Mangelhafte Beleuchtung im Bereich des Zuganges bei der OMV- Tankstelle:

Frau [REDACTED] erklärt, dass die Beleuchtung des Ganges vom Gehsteig zum Gittertor der Stiege 1 führend nicht funktioniert. Herr Mag. Preissl wird diesbezüglich eine Elektrikerfirma mit der Instandsetzung beauftragen. Weiters erklären die Wohnungseigentümer/innen, dass der Bereich des Hauszuganges auf der Stiege 1 vor der halbhohen Gittertür schlecht ausgeleuchtet ist und dort oft Verschmutzungen stattfinden. Herr Mag. Preissl erklärt, dass dort ein LED-Strahler mit Bewegungsmelder montiert werden wird, um diesen Bereich besser auszuleuchten und um die Verschmutzungen zu minimieren.

Betriebsanlagenverfahren / Lärmbelästigungen:

Herr [REDACTED] erklärt, dass es auf der Stiege 2 im ersten Halbjahr zu massiven Lärmbelästigungen durch das Kaffeehaus/Wettbüro an der Ecke gegenüber dem Penny-Markt gekommen ist. Herr Mag. Preissl erklärt, dass diesfalls stets die Polizei gerufen werden muss und vom Anrufer auch auf die Aufnahme einer Anzeige bei den einschreitenden Beamten bestanden werden muss. Tut man dies nicht, wird von der Polizei – ausser der kurzen Abmahnung des Lokalbetreibers – nichts unternommen. Grundsätzlich können erteilte Betriebsanlagengenehmigungen stets überprüft und neu aufgerollt werden, wenn es zu ortsunüblichen Lärm- und Geruchsbelästigungen kommt. Herr Ing. [REDACTED] fragt an, warum fast nur Gastronomielokale genehmigt werden und ob dies per se zulässig ist. Herr Mag. Preissl erklärt, dass sich im Grundbuch lediglich die Widmung „Geschäftslokal“ findet und damit auch fast jeder Geschäftstätigkeit (ausser sittenwidrige Branchen) nachgegangen werden kann. Etwaige Unzulänglichkeiten bei den Geschäftslokalen können bei der Gewerbebehörde zur Anzeige gebracht werden. Die Wohnungseigentümer/innen haben im

Betriebsanlagenverfahren diesbezüglich als Anrainer Parteistellung und können – wenn diese von der Verhandlung erfahren – sodann Einwendungen erheben.

Stellplätze in den Garagen / Kennzeichnung:

Herr Mag. Preissl erklärt, dass die Wohnhausanlage Etrichstraße 40, 1110 Wien von der SEG Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungen GmbH errichtet wurde. Diese war auch die Wohnungseigentumsorganisatorin. Im Zuge des Abverkaufs der Objekte hat man offenbar seitens der SEG bzw. deren Rechtsnachfolger – wegen fehlender Lagermöglichkeiten – diverse Stellplätze in Lagerräumlichkeiten umgebaut (insbesondere auf der Stiege 1). Dabei hat man es jedoch bis dato verabsäumt, dass man diese Umbautätigkeiten – neben der baubehördlichen Einreichung – auch zusätzlich der wohnungseigentumsrechtlichen Nachtragsparifizierung zugeführt hat. Diesbezüglich wurde die Immobilienverwaltung Preissl im Frühjahr 2023 von der Kanzlei Proksch & Partner angeschrieben, da diese eine Abänderung der Beschriftung der Stellplätze begehrte. Weiters wurde Frau [REDACTED] mehrmals von der Kanzlei Proksch & Partner per Aushang am Stellplatz und per Einschreiben aufgefordert, deren in Nutzung stehenden Stellplatz an die Kom. Rat Wustinger GmbH zurückzustellen. Wir haben daraufhin namens der WEG Etrichstraße 40, 1110 Wien eine Planeinsichtnahme bei der MA 37 vornehmen lassen und wurde die Rechtslage von der Kanzlei Loos & Pock im Detail geprüft. Diesbezüglich verweisen wir auf das Antwortschreiben der Kanzlei Loos & Pock vom 27.9.2023, welches ein integrierender Protokollinhalt ist. Es ist nicht möglich, dass die Hausverwaltung Preissl auf Zuruf einzelner Eigentümer eine Umbeschriftung der Stellplätze vornimmt, da bis dato keine Parifizierung auf Basis des letzten, ordnungsgemäss baubewilligten Stand von jenen Wohnungseigentümer/innen vorgenommen wurde, welche die Umbautätigkeit in den Garagen durchgeführt haben. Frau [REDACTED] musste sich sogar einen Sperrbalken auf dem Stellplatz montieren, da diese befürchtete, dass der Stellplatz in deren Abwesenheit von der Kanzlei Proksch & Partner entzogen wird. Frau [REDACTED] erklärt, dass diese erst heute Nachmittag erfahren hat, dass diese die Kanzlei Proksch & Partner bei der heutigen Versammlung vertritt. Weiters erklärt Frau [REDACTED], dass Ihre Mandanten nicht streiten möchten und eine einvernehmliche Lösung anstreben. Herr Mag. Preissl erklärt, dass man bis dato diesen Eindruck nicht wirklich gewinnen konnte und die Art und Weise wie man Frau [REDACTED] bedrängt hat, nicht akzeptabel ist. Weiters hält Herr Mag. Preissl fest, dass die Ausführungen der Kanzlei Proksch & Partner in den Aufforderungsschreiben an die WEG Etrichstraße 40, 1110 Wien und an Frau [REDACTED] zudem nicht zutreffend waren und die WEG Etrichstraße 40, 1110 Wien umfassende, kostenintensive Recherchen (Planeinsichtnahmen, Prüfungen der Planstände und Parifikate, Rechtsberatung) in Anspruch nehmen musste, sodass die KR Hans Wustinger Beteiligung GmbH hierfür letztlich Ersatz leisten wird müssen. Frau [REDACTED] versucht Frau [REDACTED] um Kontaktaufnahme zwecks Klärung der Angelegenheit. Herr Mag. Preissl erklärt, dass die Immobilienverwaltung Preissl gerne von der Kanzlei Proksch & Partner kontaktiert werden kann, aber es die Aufgabe deren Mandanten ist, die Nachtragsparifizierung auf den Weg zu bringen.

Wasserschaden im Lokal von Herrn [REDACTED] / Stiege 2 / Top. 13A – 14A:

Hr. [REDACTED] bittet um Auskunft, wann mit dem Sachverständigengutachten bezüglich des Wasserschadens in seinem Geschäftslokal der Stiege 2 gerechnet werden kann. Hr. Mag. Preissl erklärt, dass dieses Gutachten voraussichtlich in der 2. Oktoberhälfte 2023 vorliegen wird.

Wien, am 28.09.2023

Mag. Thomas Preissl

Dieses Schreiben wurde elektronisch versandt und trägt daher keine Signatur.

408



IMMOBILIENVERWALTUNG
WILLIBALD PREISSL
1020 WIEN, BÖCKLINSTRASSE 106/12
TELEFON 728 09 60, FAX 728 09 60 DW21
OFFICE@HV-PREISSL.AT, WWW.HV-PREISSL.AT



An die
sehr geehrten Wohnungseigentümer/innen der Wohnhausanlage
Etrichstraße 40
1110 Wien

Wien, im Dezember 2024
1140/TP

Betrifft: 1110 Wien, Etrichstraße 40 / Vorausschau pro 2025

Sehr geehrte Wohnungseigentümer/innen!

Wir erlauben uns hiermit den Wohnungseigentümer/innen der Wohnhausanlage Etrichstraße 40, 1110 Wien die Vorausschau pro 2025 zur Kenntnis zu bringen.

REPARATURRÜCKLAGE:

Die Reparaturrücklage der Wohnhausanlage Etrichstraße 40, 1110 Wien wird per 31.12.2024 ein Guthaben von ca. € 9.000,-- aufweisen.

Im Jahr 2025/2026 müssen im Haus Etrichstraße 40, 1110 Wien nachstehende Erhaltungsarbeiten – gereiht nach Dringlichkeit, abhängig von der finanziellen Deckung in der Reparaturrücklage, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und ohne jegliche Leistungszusage in welcher Form auch immer - durchgeführt werden:

Reparaturen:

Ad. Garagentor:

Das Garagentor auf der Stiege 1 ist leider desolat und derzeit ausser Betrieb. Als Massnahme der ordentlichen Verwaltung wurde die Fa. GEHA als Best- und Billigstbieter mit der Erneuerung des Garagentores auf der Stiege 1 beauftragt. Die Kosten hierfür betragen netto € 11.725,31 und finden in der Rücklage ausreichende Deckung. Die erste Teilrechnung über netto € 6.000,00 wurde bereits im November 2024 im Zuge der Bestellung des Tores angewiesen und ist nach der Montage und Abnahme sodann die Schlussrechnung über netto € 5.725,31 seitens der WEG Etrichstraße 40, 1110 Wien gegenüber der Fa. GEHA zu bezahlen.

Die Montage des neuen Tores erfolgt sodann voraussichtlich in der Zeit vom 18.2.2025 bis 20.2.2025 und wird der Montagetermin den Garagennutzern noch im Detail in Form eines Hausanschlages seitens der Fa. GEHA angekündigt werden.

Ad. Modernisierung der Elektroleitungen auf der Stiege 2 wegen Stromausfällen:

Im Bereich der Geschäftslokale auf der Stiege 2 kommt es immer wieder zu Stromausfällen.

Eine Überprüfung des Hauptsicherungskastens hat ergeben, dass die Leitungsquerschnitte nicht dem Stand der Technik entsprechen und zu schwach dimensioniert sind. Dies führt zu häufigen Stromausfällen und handelt es dabei um ernste Schäden des Hauses. Es muss daher auf der Stiege 2 der Hausanschlusskasten saniert, eine Überspannungsableiter eingebaut und die

veralteten Zählerverteiler erneuert werden. Die Kosten hierfür betragen netto € 10.842,24 und finden im ersten Halbjahr 2025 zureichende Deckung in den zu erwartenden Reparaturrücklageneingängen.

Diverse Wohnungseigentümer/innen sind mit den laufenden Wohnbeitragszahlungen bedauerlicher Weise im Rückstand und fehlen diese Gelder damit ebenfalls in der Reparaturrücklage, sodass regelmässig die offenen Wohnbeiträge eingeklagt werden müssen.

BETRIEBSKOSTEN:

Die Betriebskostenabrechnung (ohne Wasser- und Müllgebühren) pro 2024 ergibt für das Haus Etrichstraße 40, 1110 Wien per 31.12.2024 ein Guthaben von ca. € 4.300,00.

Aufgrund der individuellen Abrechnung der Müll- und Wassergebühren ergeben sich für die einzelnen Wohnungseigentümer/innen aus der Betriebskostenabrechnung 2024 entsprechende Guthabensbeträge bzw. Nachzahlungen.

Die Garagenbetriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 wird für die Garagennutzer ein Guthaben von ca. € 3.300,-- ergeben.

Die Stadt Wien wird per 1.1.2025 die Wasser- und Abwassergebühren um ca. 6% anheben. Somit wurden aufgrund der jeweiligen Wasserverbräuche pro 2024 die Wasser-Akonti neu angeglichen und der 6-%igen Erhöhung angepasst.

Die Höhe der Wohnbeiträge für das Haus Etrichstrasse 40, 1110 Wien ändert sich sohin per 1.1.2025 und übermitteln wir Ihnen die Detaillierungsschreiben bezüglich der neuen Wohnbeiträge per 1.1.2025 zu Ihrer geschätzten Verwendung.

Bitte ändern Sie bei Bestehen von Daueraufträgen diese verlässlich per 1.1.2025 auf die neue Wohnbeitragshöhe ab.

Für etwaige Rückfragen bzw. in allen sonstigen Verwaltungsangelegenheiten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien auf diesem Wege schöne Weihnachtsfeiertage und alles Gute für das Jahr 2025.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Thomas Preissl

Dieses Schreiben wurde elektronisch versandt und trägt daher keine Signatur.

410



IMMOBILIENVERWALTUNG
WILLIBALD PREISSL
1020 WIEN, BÖCKLINSTRASSE 106/12
TELEFON 728 09 60, FAX 728 09 60 DW 21



PROTOKOLL

der Wohnungseigentümersammlung der Wohnhausanlage
Etrichstraße 40, 1110 Wien vom 12.06.2018

Anwesende bzw. vertretene Wohnungseigentümer:

Fr. Alexandra [REDACTED]
Hr. Peter [REDACTED]
Fr. Gertraud [REDACTED]
Hr. Werner [REDACTED]
Fr. Mag. [REDACTED]
Fr. Susanne [REDACTED]
Fr. Katharina [REDACTED]
Fr. Biljana [REDACTED]
Hr. Jovica [REDACTED]
Hr. Sem [REDACTED] im eigenen Namen und f. Hr. Kristina ANDRIJEKOVIC
Hr. Harald [REDACTED]
Fr. Gabriele [REDACTED]
Fr. Haci Musa [REDACTED]
Hr. Bernhard [REDACTED] im eigenen Namen und f. Fr. [REDACTED]
Fr. Manuela [REDACTED]
Hr. Mieszko [REDACTED]
Hr. Orhan [REDACTED]
Hr. Weng Feng [REDACTED]
alle für die WEG 1110 Wien, Etrichstraße 40

Hr. Mag. Thomas PREISSL
Hr. Christoph PREISSL
Hr. Alfred [REDACTED]
alle für die Immobilienverwaltung Willibald Preissl

Beginn: 18:02 Uhr

Ende: 19:29 Uhr

Pkt. 1: Unzulässige, brandgefährliche Ablagerungen in den beiden Garagen:

Herr Mag. Preissl führt aus, daß in den beiden Garagen, aber insbesondere auf der Stiege 2 aktuell auf den Stellplätzen Nr. 1, 6, 25 und 26 diverse, brandgefährliche Gegenstände widerrechtlich abgelagert werden und diese auch regelmäßig vom Brandschutzwart gegenüber der Immobilienverwaltung Preissl gemeldet werden. Zwecks Veranschaulichung werden den anwesenden Wohnungseigentümer diverse Fotos der Ablagerungen präsentiert. In der kalten Jahreszeit werden zudem die Gastgärten der Gewerbelokale einfach auf den Stellplätzen abgelagert. Im Frühjahr 2018 mußten diverse Gegenstände entsorgt werden, da diese sogar in den Rangierbereich der Garage hineinragten. Zudem werden regelmäßig Einkaufswägen (Merkur, Lidl) in der Garage der Stiege 2 widerrechtlich abgestellt. Im Brandfall kann die Wohnhausgesamtversicherung ob der brandgefährlichen Ablagerungen den Einwand des Mitverschuldens erheben und ersucht die Immobilienverwaltung Preissl die anwesenden Wohnungseigentümer höflich, daß sämtliche Ablagerungen unverzüglich entfernt werden und diese zukünftig unterlassen werden. Wenn keine Entfernung der Ablagerungen erfolgt, müssen diese auf Kosten der Urheber der Ablagerungen entrümpelt werden. Weiters verweist Herr Mag. Preissl auf die eindeutige Garagenordnung vom März 2005, welche von den Wohnungseigentümern mehrheitlich beschlossen wurde und ausdrücklich ein Verbot von

brandgefährlichen Ablagerungen in den Garagen statuiert und auch zum Ausdruck bringt, daß keine Fahrzeuge auf den allgemeinen Rangierflächen abgestellt werden dürfen.

Pkt. 2: Regelmäßige Verunreinigungen des Gewerbemüllraumes:

Herr Mag. Preissl führt aus, daß der Gewerbemüllraum auf der Stiege 2 alle 2-3 Wochen bedauerlicher Weise extrem verunreinigt wird. Die Müllgefäße werden ständig verunreinigt, da die Speisereste der Gastronomie ohne geeignete Müllsäcke bzw. Speiseöle einfach in die Müllgefäße geleert werden. Insbesondere in der warmen Jahreszeit geht dadurch eine massive, ekelerregende Geruchsbelästigung einher. Zwecks Veranschaulichung werden den anwesenden Wohnungseigentümern diverse Fotos der letzten Verunreinigungen präsentiert. Weiters wird bedauerlicher Weise fast schon in wöchentlichen Abständen Gerümpel im Gewerbemüllraum abgestellt. So wurden in letzter Zeit folgende Gegenstände einfach in den Gewerbemüllraum geworfen: 4 Stk alte Pkw-Autoreifen, diverse Europaletten in großen Mengen, Doka-Bauplatten, Holzbretter, Metall- und Möbeteile, Verpackungsmaterialien (Styropor und Plastikfolien) im großen Umfang. Die Immobilienverwaltung Preissl fasst kontinuierlich Rundschreiben und werde diese bedauerlicher Weise ignoriert. In der Wohnhausanlage Etrichstraße 40, 1110 Wien gibt es bezüglich des Hausmülls zwei getrennte Abrechnungskreise (Müllraum Wohnungen – Müllraum Gewerbe) und wirken sich die ständig notwendigen Entrümpelungen des Gewerbemüllraumes negativ auf die Betriebskostenbelastung der Geschäftslokale aus. Herr Mag. Preissl ersucht die anwesenden Wohnungseigentümer der Geschäftslokale höflich, eine entsprechende Mülltrennung vorzunehmen und den Müll im Sinne der von der Gewerbebehörde konzipierten Abfallwirtschaftskonzepte ordnungsgemäß zu entsorgen. Als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung haben wir veranlasst, daß vor ca. 1 Woche alle Müllcontainer im Gewerbemüllraum von der MA 48 getauscht wurden, da diese extrem verunreinigt waren. Mit den anwesenden Wohnungseigentümern wird erörtert, daß die Montage von Überwachungskameras möglich wäre, aber diese ordnungsgemäß von der Datenschutzkommission genehmigt werden müssen. Zudem müssen dieser Maßnahme alle Wohnungseigentümer im Rahmen einer Beschlussfassung zustimmen und eine Person gefunden werden, welche die Videoaufzeichnungen permanent auswertet und die Daten auch wieder löscht und damit als Datenschutzbeauftragter fungiert.

Pkt. 3 Ungezieferbefall (Kakerlaken) auf beiden Stiegen:

Herr Mag. Preissl führt aus, daß es auf der Stiege 2 der Wohnhausanlage Etrichstraße 40, 1110 Wien einen starken Kakerlakenbefall gibt. Die Ursache für den Kakerlakenbefall dürfte in einem sanitären Übelstand im Bereich eines oder mehrerer Geschäftslokale (Gastronomie) liegen. Grundsätzlich sind die Betreiber von Gastronomielokalen selbst verpflichtet, die notwendigen Hygienestandards einzuhalten und bei Kakerlakenbefall selbst Gegenmaßnahmen einzuleiten. Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED] erklären, daß neben den Wohnungen auch die Kellergänge und die Kellerabteile vom Kakerlakenbefall betroffen sind. Herr Mag. Preissl erklärt, daß er unverzüglich eine abermalige Bekämpfung mit einem Spezialgel durch eine Schädlingsbekämpfungsfirma veranlassen wird, da der Kakerlakenbefall an der Wurzel (Gastronomielokale der Stiege 2) bekämpft werden muss. Die Bekämpfung in den Wohnungen bzw. auf den Terrassen bzw. Flachdächern führt zu keiner Verbesserung der Situation, da hier nur die Symptome, aber nicht deren Ursache bekämpft werden würde. Der Termin für den neuerlichen Einsatz des Schädlingsbekämpfers wird den Wohnungseigentümern in gehöriger Form rechtzeitig seitens der Immobilienverwaltung Preissl in Form eines Rundschreibens mitgeteilt.

SONSTIGES:

Erfolgte Montage von Klimaanlage und Satellitenantennen auf den Flachdächern:

Herr Mag. Preissl führt aus, daß auf beiden Stiegen im Bereich der Flachdächer diverse Klimaanlage und Satellitenantennen und sogar eine Luft-Wärme-Pumpe montiert wurden. Diesbezüglich beklagen einige Wohnungseigentümer häufig auch akustische Beeinträchtigungen durch die Betriebsgeräusche der Klimaanlage. Die in Rede stehenden Flachdächer sind jedoch allgemeine Teile der Liegenschaft und können über allgemeine Liegenschaftsteile nur alle

Wohnungseigentümer gemeinschaftlich disponieren, da es sich um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung handelt. Dies bedeutet, daß für die Montage der Satellitenantennen und Klimaanlage die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist. Die Montagen bzw. Leitungsführungen der Klimaanlage bzw. Satellitenantennen wurde oft dergestalt vorgenommen, daß einfach durch die Attikaverblechung gebohrt und diese dadurch beschädigt wurde. Im Bereich des Kindergartens wurde z.B. das Außengerät der Klimaanlage einfach an die Fassade gehängt und lässt man das Kondensat einfach auf den Zugangsweg austreten.

Für Klimaanlage ist im Sinne der Bauordnung für Wien in der Regel ein Bauansuchen erforderlich (vgl. Merkblatt der MA 37 bezüglich Klima- und Lüftungsanlagen). Es ist daher erforderlich, daß man sowohl wohnungseigentumsrechtlich in Form der Einholung der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer als auch baurechtlich in Form eines ordnungsgemäßen Bauansuchens die vorhandenen Klimageräte bzw. Luft-Wärme-Pumpe nachträglich legalisiert. Dies ist vor allem bei einem Eigentümerwechsel von essentieller Bedeutung, da man sonst als Verkäufer bei Veräußerung mit Gewährleistungs- wegen Rechtsmängeln bzw. Schadensersatzansprüchen (Keine wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung / Keine baubehördliche Genehmigung) des Käufers konfrontiert werden kann. Die Immobilienverwaltung Preissl wird daher im Rahmen einer Befragung erheben, wem die einzelnen Klimageräte und Satellitenantennen zugeordnet werden können. Es wäre sodann sinnvoll, daß all jene Wohnungseigentümer, welche derartige Montagen von Klimaanlage vorgenommen haben, diesbezüglich gemeinschaftlich auf eigene Kosten die notwendige baubehördliche Einreichung samt vorheriger Einholung der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer in die Wege leiten. Erörtert wird weiters, daß Herr [REDACTED] die Montage einer Photovoltaikanlage auf den Flachdächern anregt. Aufgrund der Vielzahl an Klimaanlage und Satellitenantennen besteht jedoch wenig Aussicht auf eine erfolgreiche Umsetzung, da auch hier die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist.

Drogenkriminalität:

Die anwesenden Wohnungseigentümer erklären, daß es vor dem Wettbüro allabendlich zu großen Menschenansammlungen kommt und man bisweilen angepöbelt wird. Überdies werden offenbar Drogen vor dem Wettbüro verkauft und sodann in den Nachtstunden vor der rechten Garageneinfahrt von den Besuchern des Wettbüros konsumiert. Diesbezüglich wurden bereits mehrfach Meldungen gegenüber der Kriminalpolizei getätigt, aber hat dies zu keiner Verbesserung der Situation geführt.

Lichtkuppeln: Erörtert wird, daß es bei den Lichtkuppeln zu einer starken Kondensatbildung kommt. Herr Mag. Preissl erklärt, daß die Lichtkuppeln vor einigen Jahren erneuert wurden, da die ursprünglichen Lichtkuppeln von minderer Qualität waren. Ein Verschließen der Lichtkuppeln ist nicht ohne Beschlußfassung möglich, da die Lichtkuppeln als Teil des Dachgefüges zu betrachten sind und Änderungen an allgemeinen Teilen als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung zu qualifizieren sind. Zudem wurden die Lichtkuppeln von der MA 37 im Zuge der Erteilung der Baubewilligung zur Belichtung zwingend vorgeschrieben. Erörtert wird weiters, daß im Bereich der Bäder der Filter des Limodors regelmäßig gereinigt werden muß, da dieser sonst leicht durch Staub verlegt wird und kein Luftaustausch möglich wird. Zudem wird festgehalten, daß eine ordnungsgemäße Be- und Entlüftung des Bades einen funktionierenden und adäquat dimensionierten Limodor voraussetzt. Es ist daher empfehlenswert die Limodore nach langjährigen Betrieb zu erneuern und dabei gegebenenfalls auch leistungstärkere Modelle einzubauen, welche eine entsprechende Luftumwälzung ermöglichen. Diesbezüglich ist jeder Wohnungseigentümer selbst erhaltungspflichtig und kann dadurch eine Schimmelbildung vermieden werden.

Garagentor auf der Stiege 2:

Herr [REDACTED] erklärt, daß das Garagentor der Stiege 2 mit einem sehr lauten Betriebsgeräusch öffnet und schließt. Der Zustand wird von ihm als äußerst unangenehm empfunden. Herr Mag. Preissl erklärt, daß das in Rede stehende Garagentor bei Übernahme der Verwaltungstätigkeit von Herrn [REDACTED] (ehemalige Eigentümer) überhaupt außer Betrieb genommen war. Die Immobilienverwaltung Preissl hat sodann die Montage des Tores auf Silentblöcken veranlasst und

konnte dieses wieder in Betrieb genommen werden. Das in Rede stehende Garagentor wird – insbesondere durch die Speisenzustellung der Gastronomielokale – durch das ständige Ein- und Ausfahren stark beansprucht. Herr Mag. Preissl wird das in Rede stehende Tor von einem Sachverständigen begutachten lassen, da ein Umbau nur dann einen Sinn macht, wenn es tatsächlich zu einer wesentlichen Verbesserung der Betriebsgeräusch-Situation kommt. Herr Sizer erklärt, daß das Tor beim Öffnen an den Rahmen schlägt.

Wasserschäden:

Frau [REDACTED] bittet um nachhaltige Behebung eines Wasserschadens im [REDACTED]. Herr [REDACTED] erklärt, daß es auf der Stiege 2 in der Garage im Bereich eines Lüftungsschachtes ebenfalls einen Wassereintritt gibt.

Herr Mag. Preissl erörtert, daß es letztes Jahr ein großes Gebrechen im Bereich der Fernwärmeleitung gegeben hat. Diese wurde sodann über die Wohnhausgesamtversicherung abgewickelt. Frau [REDACTED] erklärt, daß es auf dem Laubengang einen Wasserhahn gibt, welcher bisweilen tropft und möge dieser überhaupt außer Betrieb genommen werden.

Hausreinigung:

Herr [REDACTED] erklärt, daß die Hausreinigung nicht immer ordnungsgemäß funktioniert und sehr oft Spinnweben etc. nicht entfernt werden. Herr Mag. Preissl erklärt, daß die Hausreinigung im Gegensatz zu früher stark verbessert wurde. Aufgrund der vielen Außenbereiche und des Umstandes, daß hausfremde Personen überall Zigarettenstummel, Aludosen etc. wegwerfen, entsteht schnell der Eindruck, daß die Hausreinigung nicht funktioniert. Die Immobilienverwaltung Preissl wird die Hausreinigungsfirma zur Verbesserung der Reinigungsqualität auffordern.

Herr [REDACTED] erklärt, daß auf den Laubengängen der Splitt nicht während der Winterperiode eingekehrt wird. Herr Mag. Preissl erklärt, daß sich die Winterdienstverordnung nur auf Gehsteigflächen erstreckt und nur dort die laufende Splitteinkehrung vorgenommen wird. Wenn eine Splitteinkehrung auch auf den Laubengängen gewünscht wird, kann dies gegen Verrechnung in den Leistungsumfang für die Winterdienst-Saison 2018/2019 aufgenommen werden.

Änderung der Betriebsanlagengenehmigung / [REDACTED]:

Frau [REDACTED] fragt an, ob es genauere Auskünfte über die geplante Änderung der Betriebsanlage beim [REDACTED] gibt, da diese keine Ladung erhalten und es auch keinen Aushang gegeben hat. Herr Mag. Preissl wird diesbezüglich beim Magistratischen Bezirksamt vorstellig werden bzw. eine Akteneinsicht vornehmen lassen.

Wien, am 12.06. 2018

Christoph Preissl

Mag. Thomas Preissl

Dieses Schreiben wurde elektronisch versandt und trägt daher keine Signatur

Anlagen:

Fotodokumentation über Klimaanlage und Satellitenantennen auf den Flachdächern vom 12.6.2018

Fotodokumentation über brandgefährliche Ablagerungen in der rechten Garage vom 12.6.2018

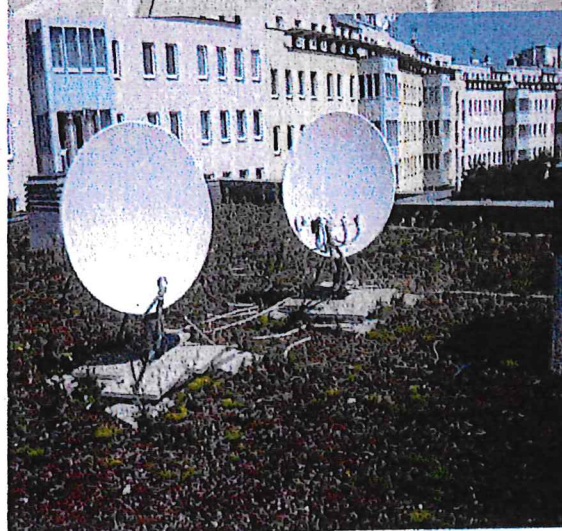
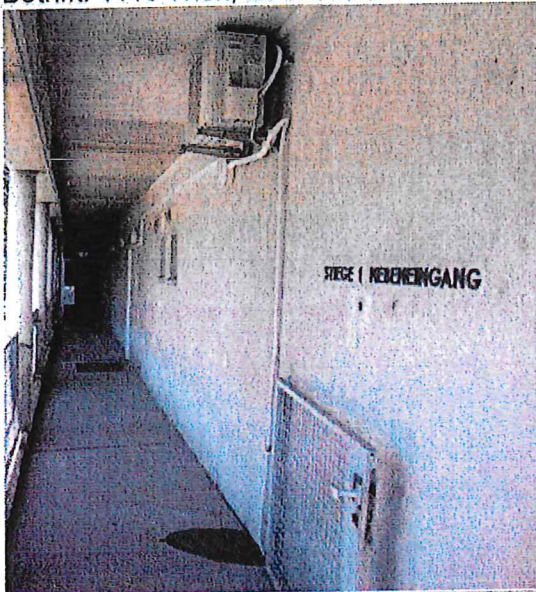
Merkblatt der MA 37 bezüglich Bauansuchen für Klima-, Lüftungsgeräte und Wärmepumpen

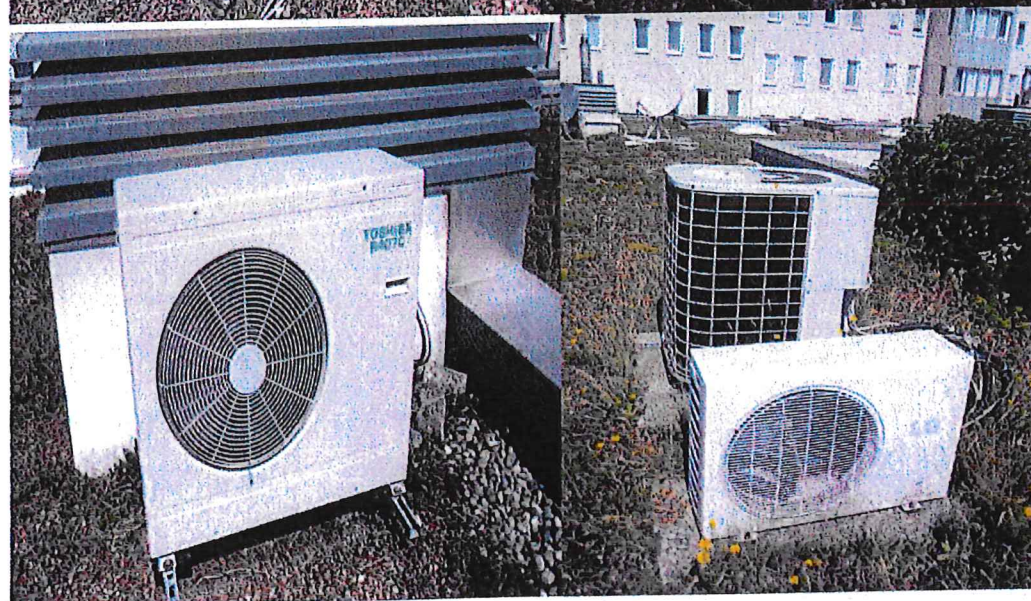
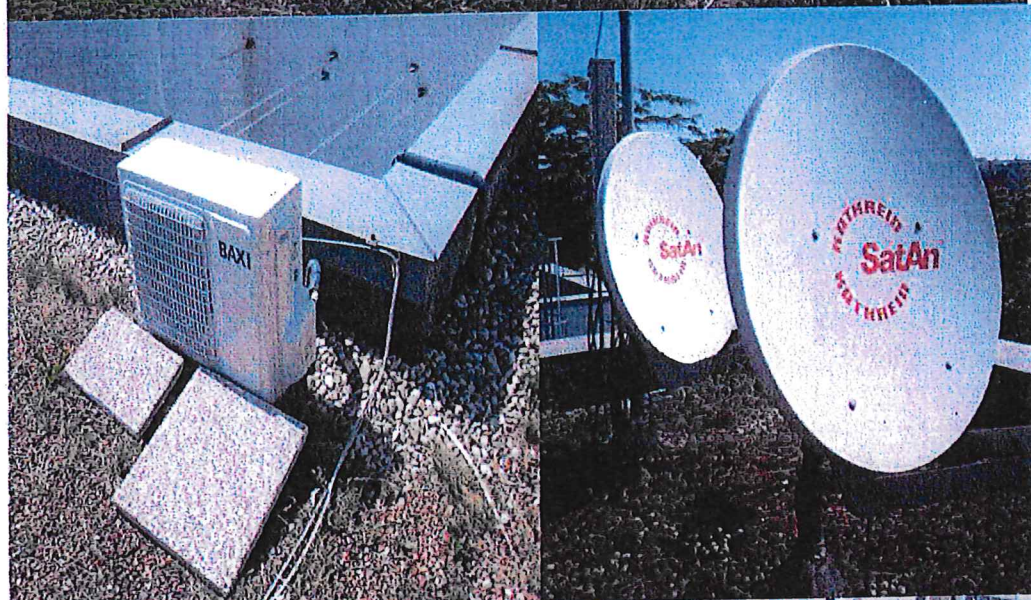
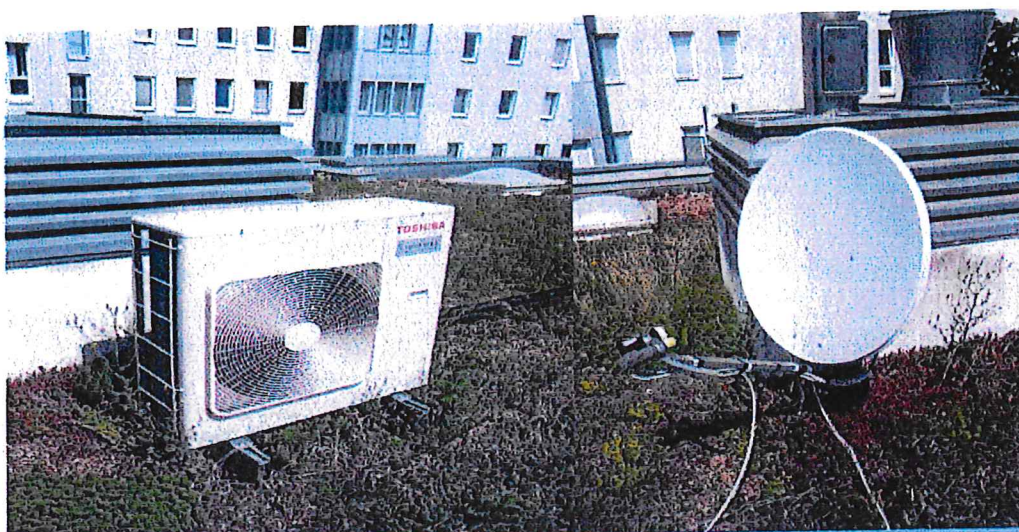


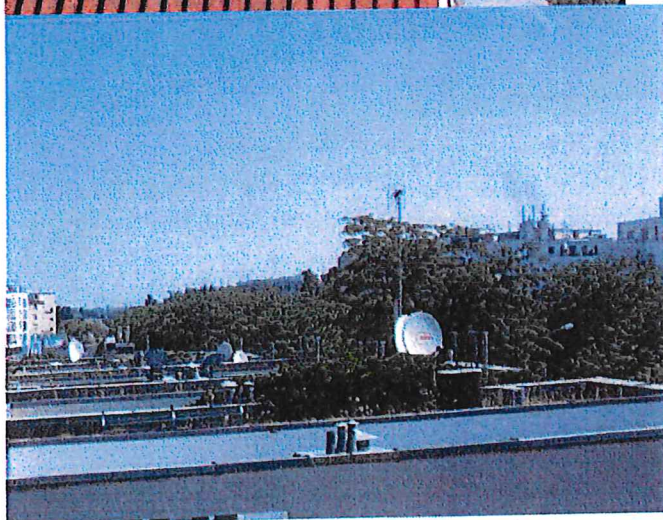
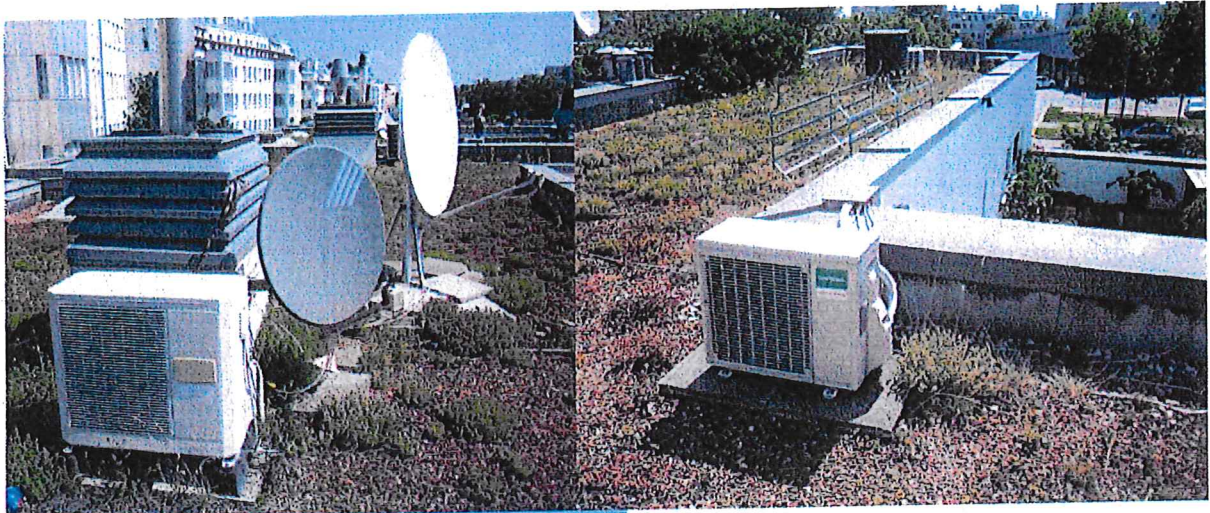
IMMOBILIENVERWALTUNG
WILLIBALD PREISSEL
1020 WIEN, BÖCKLINSTRASSE 106/12
TELEFON 728 09 60, FAX 728 09 60 DW 21

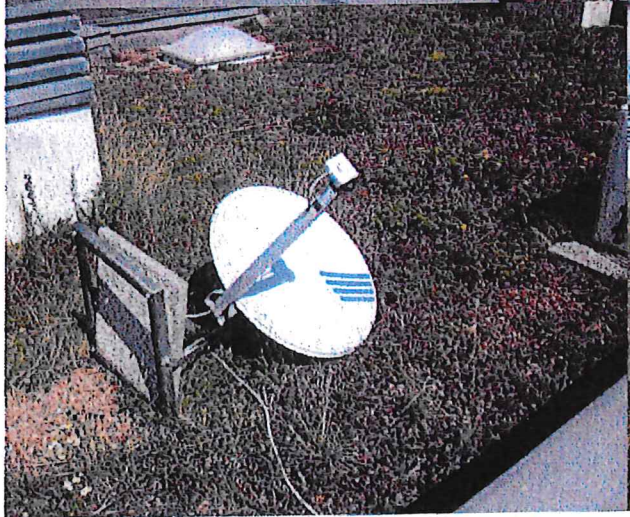


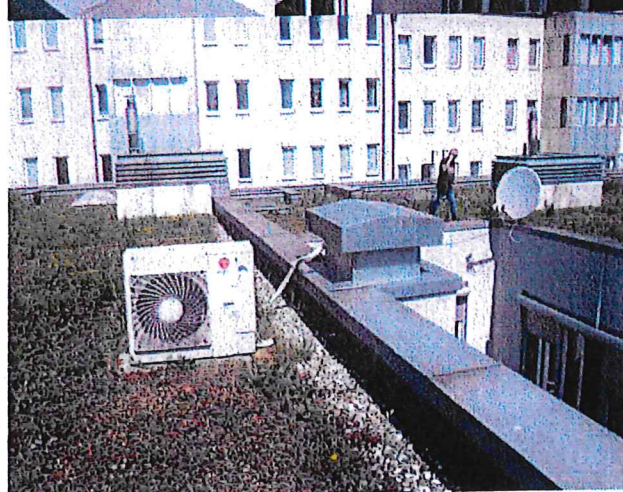
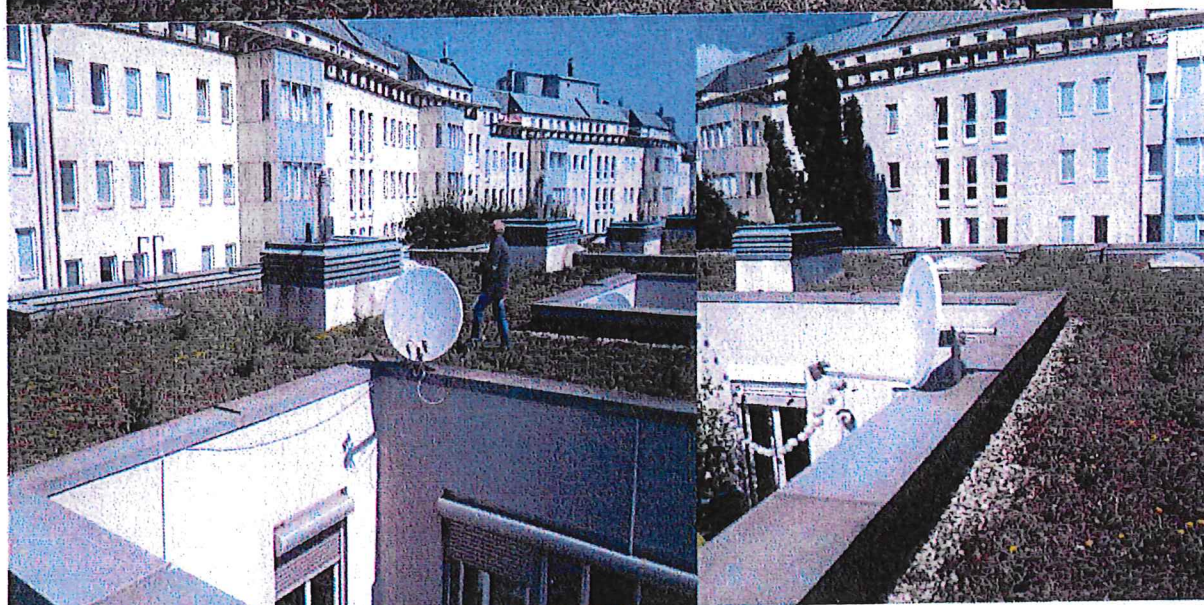
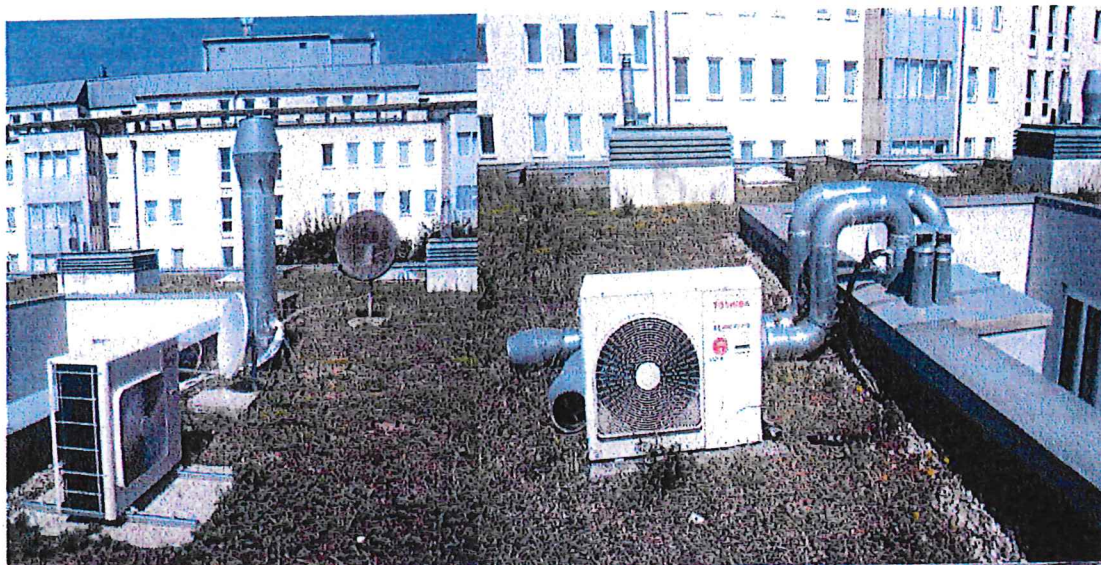
Betrifft: 1110 Wien, Etrichstraße 40 / Flachdach / Fassade / Klimaanlage + Sat-Antennen











Wien, am 12.06.2018

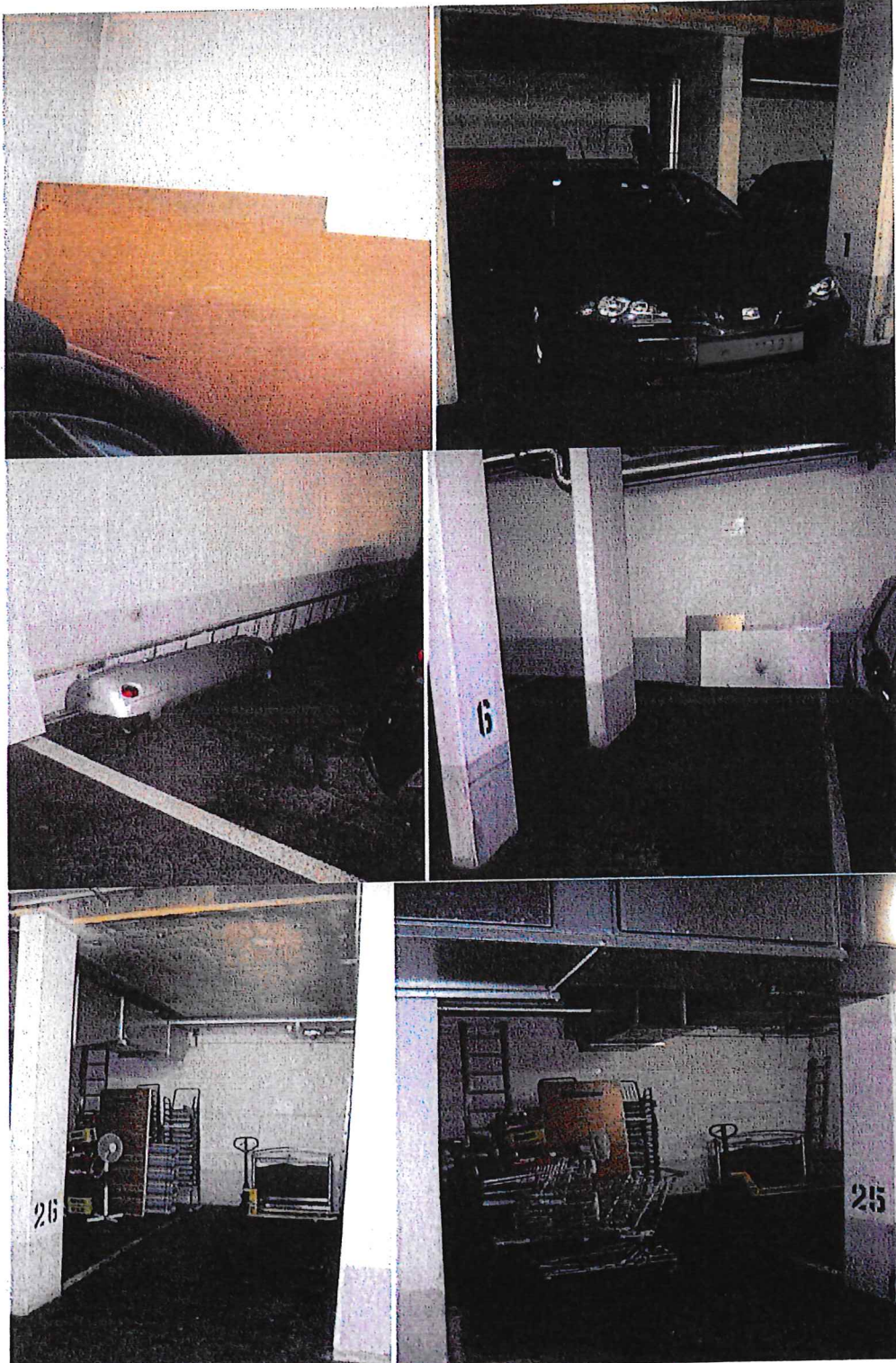
IV Willibald Preissl



IMMOBILIENVERWALTUNG
WILLIBALD PREISSEL
1020 WIEN, BÖCKLINSTRASSE 106/12
TELEFON 728 09 60, FAX 728 09 60 DW 21



Betrifft: 1110 Wien, Etrichstraße 40 / Aktuelle Ablagerungen in der rechten Garage / 12.6.2018



Wien, am 12.06.2018

IV Willibald Preissl

420

Was Wien bewegt. Die Stadt informiert.

Merkblatt

Wichtige Informationen und
Formulare auch im Internet:

www.bauen.wien.at

für Bauansuchen für Klima-, Lüftungsgeräte und Wärmepumpen

Erforderliche Unterlagen:

1. Bauansuchen (Formulare im Internet www.bauen.wien.at)
2. Zustimmung der Haus/GrundeigentümerInnen als Beilage
3. eine **statische Vorbemessung** einschließlich eines Fundierungskonzeptes **oder** ein **Gutachten**, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion bzw. Fundierung handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist;
4. Baupläne (3-fach) gem. §§63,64 und 65 BO für Wien und **Projektunterlagen**

4.1. Baupläne

Die Baupläne sind mit der Unterschrift durch BauwerberInnen, oder deren bevollmächtigte VertreterInnen bzw. PlanverfasserInnen und wenn bereits bekannt, durch die Ausführenden, die die Installation der Anlage durchführen, zu unterfertigen.

Verpflichtende allgemeine Angaben über die Anlage in den Bauplänen:

- Mit Maßstab versehener und eingenordeter Lageplan (farbliche Einzeichnung der Frischluftzuströmungen und Fortluftausblasung bzw. Brandrauchentlüftung (BRE)), der die Erschließung zum öffentlichen Gut und die für das Verfahren relevanten Nachbargrundstücke (mit EZ bzw. ONr.) ausweist mit Eintragung der geltenden Flächenwidmung im untersuchten Gebiet. Diese Information ist über den WEB-Service unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/> abrufbar.
- Darstellung der benachbarten Liegenschaften und Festlegung der *Immissionspunkte* zur lärm- und lufttechnischen Beurteilung (geringster Abstand der Anlage zu benachbarten Liegenschaftsgrenzen).
- Planliche Darstellung der Lage der Fortluft bzw. Abluft und/oder Zuluft bzw. Frischluft (Dachdraufsicht, Schnittdarstellungen, Ansichten, Fotos usw.).
- Bei allenfalls erforderlicher Durchführung einer Bauverhandlung sind die Angaben im Lageplan mit Namen und aktuellen Zustelladressen der betroffenen EigentümerInnen der benachbarten Liegenschaften vorzulegen.

4.2. Projektunterlagen

Erforderliche Angaben über die Anlage in den Projektunterlagen:

- Der durch den Betrieb der Anlage zu erwartende Schallpegel am/an den **im Plan dargestellten Immissionspunkt/en**.
- Art (statische oder mechanische) und Größe (Lüftungsöffnungen).
- Angabe der Betriebszeiten der Zuluft und der Fortluft bzw. Abluft.
- Angabe der der Berechnung zu Grunde gelegten Leistungsstufen der Anlage (sofern notwendig).
- Angabe des Schalldruckpegels (z.B. 43 dB, A-bewertet in 1 Meter Entfernung) oder Schallleistungspegel (z.B. 46 dB, A-bewertet) der Anlage.

4.3. Spezielle Angaben zur Beurteilung durch die MA 36-A (erforderlich bei Wärmepumpen, Klimaanlage):

- Information über gesamt verwendete Kältemittelmenge bzw. Kältemittelart bei Klimaanlage.
- Beschreibung und planliche Darstellung der Lüftungsanlage unter Bezugnahme auf die ÖNORM H6036.
- Beschreibung und planliche Darstellung der Wärmepumpe unter Bezugnahme auf die ÖNORM EN 378.

5. Beilagen für die lärmtechnische Beurteilung

In jedem Fall sind für eine lärmtechnische Beurteilung zusätzlich notwendig:

- Rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte der ÖAL-Richtlinie 3 und der ÖNORM S5021.
- Technische Beschreibung der Anlage und Datenblätter zur Anlage.



IMMOBILIENVERWALTUNG
WILLIBALD PREISSL
1020 WIEN, BÖCKLINSTRASSE 106/12
TELEFON 728 09 60, FAX 728 09 60 DW 21



An die
sehr geehrten Wohnungseigentümer/innen der Wohnhausanlage
Etrichstraße 40
1110 Wien

Wien, im Dezember 2020
1140/TP

Betrifft: 1110 Wien, Etrichstraße 40 / Vorausschau pro 2021

Sehr geehrte Wohnungseigentümer/innen!

Wir erlauben uns hiermit den Wohnungseigentümern der Wohnhausanlage Etrichstraße 40, 1110 Wien die Vorausschau pro 2021 zur Kenntnis zu bringen.

REPARATURRÜCKLAGE:

Die Reparaturrücklage der Wohnhausanlage Etrichstraße 40, 1110 Wien wird per 31.12.2020 ein Guthaben von ca. € 23.000,-- aufweisen. Im Jahr 2021/2022/2023 müssen im Haus Etrichstraße 40, 1110 Wien nachstehende Erhaltungsarbeiten – gereiht nach Dringlichkeit, abhängig von der finanziellen Deckung in der Reparaturrücklage, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und ohne jegliche Leistungszusage - durchgeführt werden:

Kleinreparaturen:

Im Jahr 2021 sind – mit der Ausnahme von Kleinreparaturen und laufenden, notwendigen Erhaltungsarbeiten – keinerlei größeren Erhaltungsarbeiten in der Wohnhausanlage Etrichstraße 40, 1110 Wien möglich und auch nicht geplant, da die notwendigen Rücklagenmittel für größere Erhaltungsarbeiten erst weiter angespart werden müssen. Diverse Wohnungseigentümer sind mit den laufenden Wohnbeitragszahlungen bedauerlicher Weise im Rückstand und fehlen diese Gelder damit in der Reparaturrücklage.

BETRIEBSKOSTEN:

Aufgrund der individuellen Abrechnung der Müll- und Wassergebühren ergeben sich für die einzelnen Wohnungseigentümer aus der Betriebskostenabrechnung 2020 entsprechende Guthabensbeträge bzw. Nachzahlungen. Die Garagenbetriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 wird für die Garagennutzer ein Guthaben von ca. € 4.000,-- ergeben.

Die Höhe der Wohnbeiträge für das Haus Etrichstrasse 40, 1110 Wien bleibt im Jahr 2021 unverändert. Für etwaige Rückfragen bzw. in allen sonstigen Verwaltungsangelegenheiten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien auf diesem Wege schöne Weihnachtsfeiertage und alles Gute für das Jahr 2021.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: Detaillierungsschreiben pro 2021

Mag. Thomas Preissl

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

ecotech
Wien

BEZEICHNUNG 2019_003_Etrichstraße_40

Gebäude (-teil) Wohnen
Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser
Straße Etrichstraße 40
PLZ, Ort 1110 Wien-Simmering
Grundstücksnummer 1684/6

Baujahr 1998
Letzte Veränderung
Katastralgemeinde Kaiserebersdorf
KG-Nummer 1103
Seehöhe 157,00 m

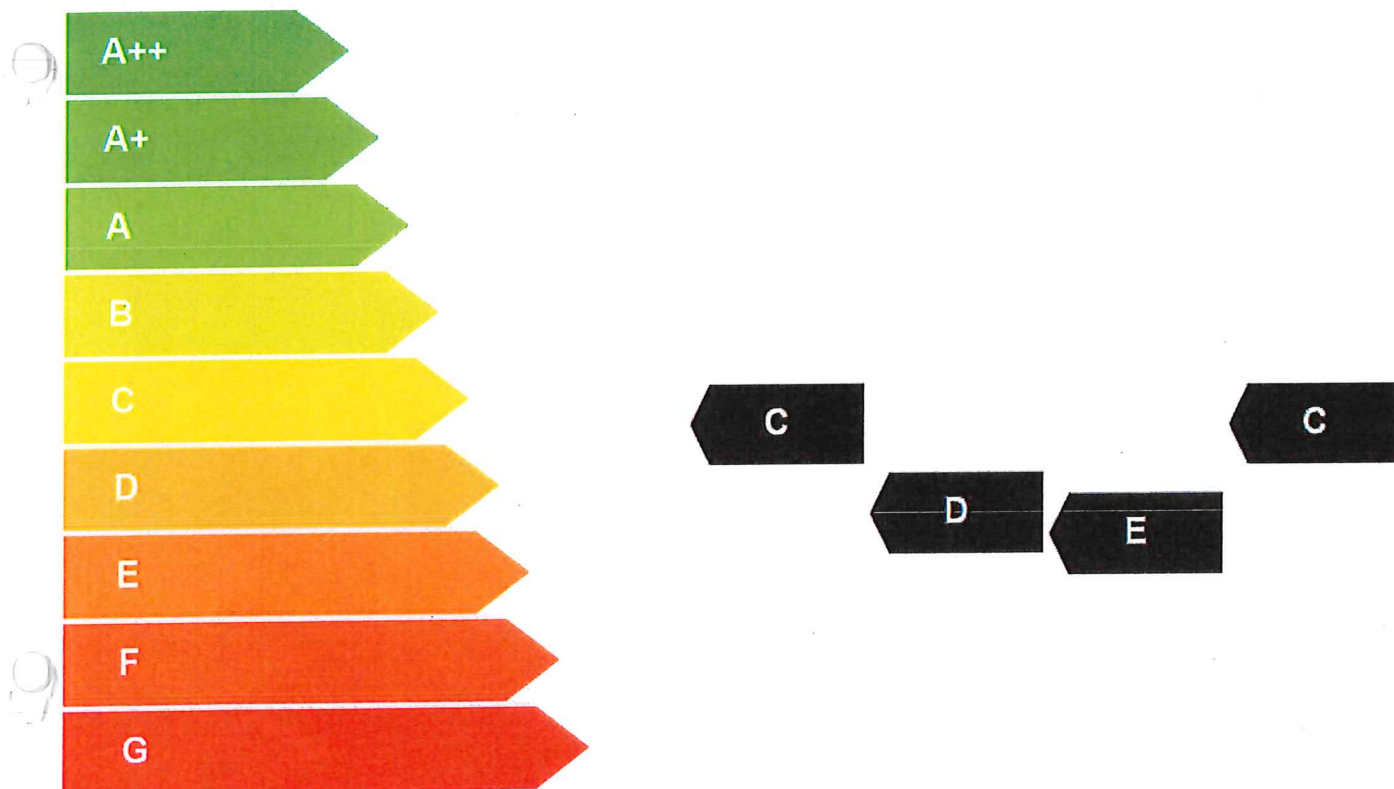
SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

HWB_{Ref,SK}

PEB_{SK}

CO₂ SK

f_{GEE}



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normaliv geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.em}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

ecOTECH
Wien

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	4.404,24 m ²	Charakteristische Länge	1,54 m	Mittlerer U-Wert	0,51 W/(m ² K)
Bezugsfläche	3.523,39 m ²	Heiztage	223 d	LEK _T -Wert	43,22
Brutto-Volumen	15.832,16 m ³	Heizgradtage	3.445 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	10.281,50 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,65 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB _{ref,RK}	90,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	90,3 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{RK}	172,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f _{GEE}	1,67
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	408.599 kWh/a	HWB _{ref,SK}	92,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	408.599 kWh/a	HWB _{SK}	92,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	56.264 kWh/a	WWWB _{SK}	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	701.294 kWh/a	HEB _{SK}	159,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{AWZ,H}	1,51
Haushaltsstrombedarf	72.340 kWh/a	HHSB _{SK}	16,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	773.633 kWh/a	EEB _{SK}	175,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	1.204.448 kWh/a	PEB _{SK}	273,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	1.063.225 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	241,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	141.223 kWh/a	PEB _{em.,SK}	32,1 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	224.030 kg/a	CO ₂ _{SK}	50,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK}	1,67
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 01.01.2020

Gültigkeitsdatum 01.01.2030

ErstellerIn

Bmstr. DI Dr. Mario Sofic

Unterschrift



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

425

Projekt: 2019_003_Etrichstraße_40

Datum: 1. Januar 2020

Anhang zum Energieausweis gemäß OIB Richtlinie 6 (Kapitel 6)

Verwendete Hilfsmittel und ÖNORMen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort
Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2015)
Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5
Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6
Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059
Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach OIB-Richtlinie 6 (Leitfaden)
Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6
Berechnet mit ECOTECH 3.3

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten Auszug aus dem Bestandsplan

Bauphysikalische Daten

Haustechnik Daten

Weitere Informationen

Kommentare

Im Erdgeschoß des Mehrfamilienwohnhauses und tw. im 1. OG sind Geschäfte, Büros, Restaurants... vorhanden. Die Mischnutzung des Gebäudes wurde mit dem flächenmäßig größten Nutzungsanteil, der Wohnnutzung, substituiert.

- Der Energieausweis wurde im Auftrag der zuständigen Hausverwaltung erstellt, um den gesetzlichen Anforderungen des Energieausweisvorlagegesetzes für das gesamte Wohnhaus zu entsprechen.
- Der Energieausweis wurde nicht für den Verkauf des gesamten Wohnhauses und schon gar nicht für den Verkauf oder die Vermietung einer einzelnen Wohnung erstellt.
- Der Ausweis kann zwar nach den gesetzlichen Bestimmungen für den Verkauf, Vermietung oder Verpachtung des gesamten Hauses oder einer einzelnen Wohnung herangezogen werden, die tatsächlichen Energiewerte können insbesondere für einzelne Wohnungen erheblich von den Energiewerten im vorliegenden Energieausweis abweichen.
- Für die Erstellung des Ausweises wurden aufgrund der geltenden OIB Richtlinie 6 und der Begrenzung des Aufwandes und damit der dafür anfallenden Kosten einige Vereinfachungen getroffen:

1. Die Geometrie des gesamten Gebäudes wurde nach dem vereinfachten Verfahren ermittelt.
2. Die Bauteile (Außenwände, Fenster, Decken, Dachaufbauten u.s.w.) wurden mit DEFAULT Werten (Standard-Werte dem Baujahr entsprechend) in der U-Wert Berechnung herangezogen. Die tatsächlichen Werte für einzelne Bauteile können erheblich von den Standard-Werten abweichen. Der Aufwand für Erhebung der tatsächlichen Bauteilaufbauten steht bei der Erstellung des Energieausweises in keinem Vergleich zum Nutzen. Daher werden Standard-Werte (DEFAULT Werte) nach OIB-RL 6 für die Berechnung angesetzt.
3. Für die haustechnische Anlage (Heizung, Warmwasser, Haushaltsstrom und alle weiteren Energiewerte) wurden ebenfalls DEFAULT Werte herangezogen. Die tatsächlichen Werte insbesondere für einzelne Wohnungen können erheblich von den ermittelten Energiewerten abweichen.
4. Die einzelnen Wohnungen sind in den meisten Fällen mit dezentralen Einzelversorgungen ausgestattet, meistens Gaskombithermen. Die tatsächlichen Einzelversorgungssysteme der Wohnungen sind nicht bekannt und wurden auch nicht erhoben. Der Nutzen für die Erhebung der tatsächlichen Gegebenheiten der haustechnischen Anlage steht in keinem Verhältnis zum Aufwand der Erhebung.

- Daher können die tatsächlichen Energiewerte insbesondere für einzelne Wohnungen erheblich von den ermittelten Werten abweichen. Erheblich bedeutet im vorliegenden Fall, dass eine andere Energieeffizienzklasse als ausgewiesen erreicht werden kann.
- Für den Verkauf einer einzelnen Wohnung ist am besten ein eigener Energieausweis zu erstellen.
- Für ausgebauten Dachgeschoßwohnungen oder einen etwaigen gesamten Dachgeschoßausbau stimmt der ausgestellte Energieausweis mit den ermittelten Basisdaten in Bezug auf die Energiekennwerte sicher nicht. Die tatsächlichen Werte, für ein ausgebauten Dachgeschoß oder eine Dachgeschoßwohnung, sind separat zu ermitteln. Das bedeutet für ein ausgebauten Dachgeschoß ist bei Bedarf ein eigener Energieausweis zu erstellen.
- Bei thermischen Änderungen an der Gebäudehülle (z.B. das Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen an Fassaden oder an Fassadenteilen) oder an der Haustechnik des Gebäudes (Einbau eines neuen Heizsystems in einer Wohnung oder am gesamten Gebäude) verliert der Energieausweis prinzipiell seine Gültigkeit und ist neu auszustellen! Das bedeutet die Gültigkeitsdauer die ausgewiesen wurde, besteht nur für den Fall da an dem Gebäude keine Änderungen an der thermischen Gebäudehülle oder an der Haustechnik erfolgen.

426

Projekt: 2019_003_Etrichstraße_40

Datum: 1. Januar 2020

Empfehlungen von Maßnahmen gemäß OIB Richtlinie 6 (Kapitel 6)

Zweckmäßige Maßnahmen, die den Energiebedarf des Gebäudes reduzieren

Fenstertausch und/oder Türentausch
Fassadendämmung erhöhen
Wärmeversorgung erneuern oder mit alternativer Energie ergänzen
Ungedämmte Decken dämmen bzw. Dämmung erhöhen

427

Datenblatt zum Energieausweis

ecOTECH
Wien

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Simmering

HWB 92,8 **f_{GEE} 1,67**

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Auszug aus dem Bestandsplan
Bauphysikalische Daten:	-
Haustechnik Daten:	-

Haustechniksystem

Raumheizung:	Fernwärme aus Heizwerk (nicht erneuerbar)
Warmwasser:	Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung:	Lüftungsart natürlich

Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2015); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach OIB-Richtlinie 6 (Leitfaden); Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

428

Bauteil - Dokumentation

Wärmeübertragung durch Bauteile (U-Wert) nach EN ISO 6946

Projekt: 2019_003_Etrichstraße_40

Datum: 1. Jänner 2020

AW 0,30m U=0,50

Verwendung : Außenwand

Dieser Bauteil wurde mittels direkter U-Wert Eingabe erfasst.

Der Nachweis des U-Wertes erfolgte nicht mit diesem Programm oder wurde von Dritten beigesteuert.

Die externen Nachweise sind der Dokumentation beigelegt.

Rse+Rsi = 0,17 Bauteil-Dicke [m]: 0,300 U-Wert [W/(m²K)]: 0,50

IW 0,30m U=0,70

Verwendung : Innenwand

Dieser Bauteil wurde mittels direkter U-Wert Eingabe erfasst.

Der Nachweis des U-Wertes erfolgte nicht mit diesem Programm oder wurde von Dritten beigesteuert.

Die externen Nachweise sind der Dokumentation beigelegt.

Rse+Rsi = 0,26 Bauteil-Dicke [m]: 0,300 U-Wert [W/(m²K)]: 0,70

FB 0,50m U=0,40

Verwendung : erdanliegender Fußboden

Dieser Bauteil wurde mittels direkter U-Wert Eingabe erfasst.

Der Nachweis des U-Wertes erfolgte nicht mit diesem Programm oder wurde von Dritten beigesteuert.

Die externen Nachweise sind der Dokumentation beigelegt.

Rse+Rsi = 0,17 Bauteil-Dicke [m]: 0,500 U-Wert [W/(m²K)]: 0,40

DE ohne WS 0,35m U=0,90

Verwendung : Decke ohne Wärmestrom

Dieser Bauteil wurde mittels direkter U-Wert Eingabe erfasst.

Der Nachweis des U-Wertes erfolgte nicht mit diesem Programm oder wurde von Dritten beigesteuert.

Die externen Nachweise sind der Dokumentation beigelegt.

Rse+Rsi = 0,26 Bauteil-Dicke [m]: 0,350 U-Wert [W/(m²K)]: 0,90

DE WS nach unten 0,40m U=0,40

Verwendung : Decke mit Wärmestrom nach unten

Dieser Bauteil wurde mittels direkter U-Wert Eingabe erfasst.

Der Nachweis des U-Wertes erfolgte nicht mit diesem Programm oder wurde von Dritten beigesteuert.

Die externen Nachweise sind der Dokumentation beigelegt.

Rse+Rsi = 0,34 Bauteil-Dicke [m]: 0,400 U-Wert [W/(m²K)]: 0,40

DA 0,40m U=0,20

Verwendung : Dach ohne Hinterlüftung

Dieser Bauteil wurde mittels direkter U-Wert Eingabe erfasst.

Der Nachweis des U-Wertes erfolgte nicht mit diesem Programm oder wurde von Dritten beigesteuert.

Die externen Nachweise sind der Dokumentation beigelegt.

Rse+Rsi = 0,14 Bauteil-Dicke [m]: 0,400 U-Wert [W/(m²K)]: 0,20

429

Baukörper-Dokumentation - kompakt

Projekt: 2019_003_Etrichstraße_40
Baukörper: Etrichstraße 40

Datum: 1. Jänner 2020

Beheizte Hülle

Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	Geschoße	Volumen [m³]	BGF ohne Reduktion [m²]	BGF mit Reduktion [m²]	beh. Hülle [m²]	AV [1/m]
Etrichstraße 40	0,00	0,00	0,00	2	15832,16	4404,24	0,00	10281,50	0,65

Außen-Wände

Bezeichnung	Bauteil	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto [m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschl. [m²]	Fläche Netto [m²]	Ausricht. Neigung	Zustand
Nord-Ost	AW 0,30m U=0,50	0,50	1,00	-	-	801,22	-67,21	0,00	801,22	734,01	45° / 90°	warm / außen
Süd-West	AW 0,30m U=0,50	0,50	1,00	-	-	777,23	-206,43	0,00	777,23	570,80	225° / 90°	warm / außen
Süd-Ost	AW 0,30m U=0,50	0,50	1,00	-	-	1216,32	-411,52	0,00	1216,32	804,80	135° / 90°	warm / außen
Nord-West	AW 0,30m U=0,50	0,50	1,00	-	-	579,18	-79,50	-26,78	579,18	472,91	315° / 90°	warm / außen
SUMMEN						3373,95	-764,66	-26,78	3373,95	2582,52		

Längs-Schnitte

Bezeichnung	Bauteil	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto [m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschl. [m²]	Fläche Netto [m²]	Ausricht. Neigung	Zustand
Innenwand	IW 0,30m U=0,70	0,70	1,00	-	-	675,62	0,00	-27,00	675,62	648,62	- / 90°	warm / unbeheizter Nebenraum
SUMMEN						675,62	0,00	-27,00	675,62	648,62		

Decken

Bezeichnung	Bauteil	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto [m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschl. [m²]	Fläche Netto [m²]	Ausricht. Neigung	Zustand / Für BGF berücksichtigt
Decke zu unbeheizt	DE WS nach unten 0,40m U=0,40	0,40	1,00	-	-	1243,06	0,00	0,00	1243,06	1243,06	0° / 0°	warm / unbeheizter Nebenraum Decke oben / Ja

430

Baukörper-Dokumentation - kompakt

Projekt: 2019_003_Etrichstraße_40
Baukörper: Etrichstraße 40

Datum: 1. Jänner 2020

Bezeichnung	Bauteil	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto[m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschl.[m²]	Fläche Netto[m²]	Ausricht. Neigung	Zustand / Für BGF berücksichtigt warm / warm / Ja
Innendecke	DE ohne WS 0,35m U=0,90	0,90	1,00	-	-	1580,59	0,00	0,00	1580,59	1580,59	0° / 0°	
SUMMEN						2823,65	0,00	0,00	2823,65	2823,65		

Dach-Flächen

Bezeichnung	Bauteil	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto[m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschl.[m²]	Fläche Netto[m²]	Ausricht. Neigung	Zustand
Flachdach	DA 0,40m U=0,20	0,20	1,00	-	-	3408,28	-37,51	0,00	3408,28	3370,77	- / 0°	warm / außen
SUMMEN						3408,28	-37,51	0,00	3408,28	3370,77		

Erdberührende Fußböden

Bezeichnung	Bauteil	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto[m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschl.[m²]	Fläche Netto[m²]	Ausricht. Neigung	Zustand / Für BGF berücksichtigt warm / außen / Ja
Erdberührter Fußboden	FB 0,50m U=0,40	0,40	1,00	-	-	1580,59	0,00	0,00	1580,59	1580,59	- / 0°	
SUMMEN						1580,59	0,00	0,00	1580,59	1580,59		

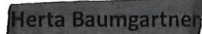
Volumen-Berechnung

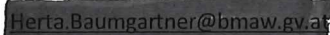
Bezeichnung	Zustand	Geometrietyp	Volumen [m³]
SUMME	Beheiztes Volumen	Freie Eingabe	15832,16
			15832,16

431

Baumeister
KR Ing. Hubert Schöbinger
Schubertstraße 4
2100 Korneuburg

BMAW-W - VII/6 (Grundsätzliche Angelegenheiten, Bundeswohnbaufonds)
post.VII6_22@bmaw.gv.at


Sachbearbeiter/in


+43 1 711 00-805069
Stubenring 1, 1010 Wien

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der Geschäftszahl an das Abteilungspostfach zu richten.

Geschäftszahl: 2022-0.623.263

EZ. 2604, GB. 01103 Kaiserebersdorf
Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft

Sehr geehrter Herr Baumeister KR Ing. Schöbinger,

in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 30. August 2022 wird folgendes mitgeteilt:

Die Liegenschaft EZ. 2604, GB. 01103 Kaiserebersdorf, Haus 1110 Wien, Etrichstraße 40, wurde weder mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds noch des Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds gefördert.

Sie werden aber eingeladen, Ihre Anfrage an den Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, 1190 Wien, Muthgasse 62, zu richten, weil laut ho. aufliegender Grundbuchsabschrift eine Förderung des Landes Wien ersichtlich ist.

Wien, am 6. September 2022

Für den Bundesminister:



Elektronisch gefertigt

BEILAGE 8

432

Betreff: 2022-0.623.263-2-A - Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft

Von: "Baumgartner, Herta" <Herta.Baumgartner@bmaw.gv.at>

Datum: 06.09.2022, 10:48

An: "hubert.schoebinger@aon.at" <hubert.schoebinger@aon.at>

Bundesministerium für

Arbeit und Wirtschaft

Sektion VII – Kulturelles Erbe

Abteilung 6 – Grundsätzliche Angelegenheiten, Bundeswohnbaufonds

Herta Baumgartner

+43 1 711 00-805069

Stubenring 1, 1010 Wien, Österreich

herta.baumgartner@bmaw.gv.at

bmaw.gv.at

 [Besuchen Sie uns auf Facebook!](#)

— Anhänge: —

2022-0.623.263-2-

507 KB

A_-_Mitteilung_wegen_nicht_geforderter_Liegenschaft_06.09.2022_Hubert_Sch
öbinger.pdf

434

Foto 1 mm 1

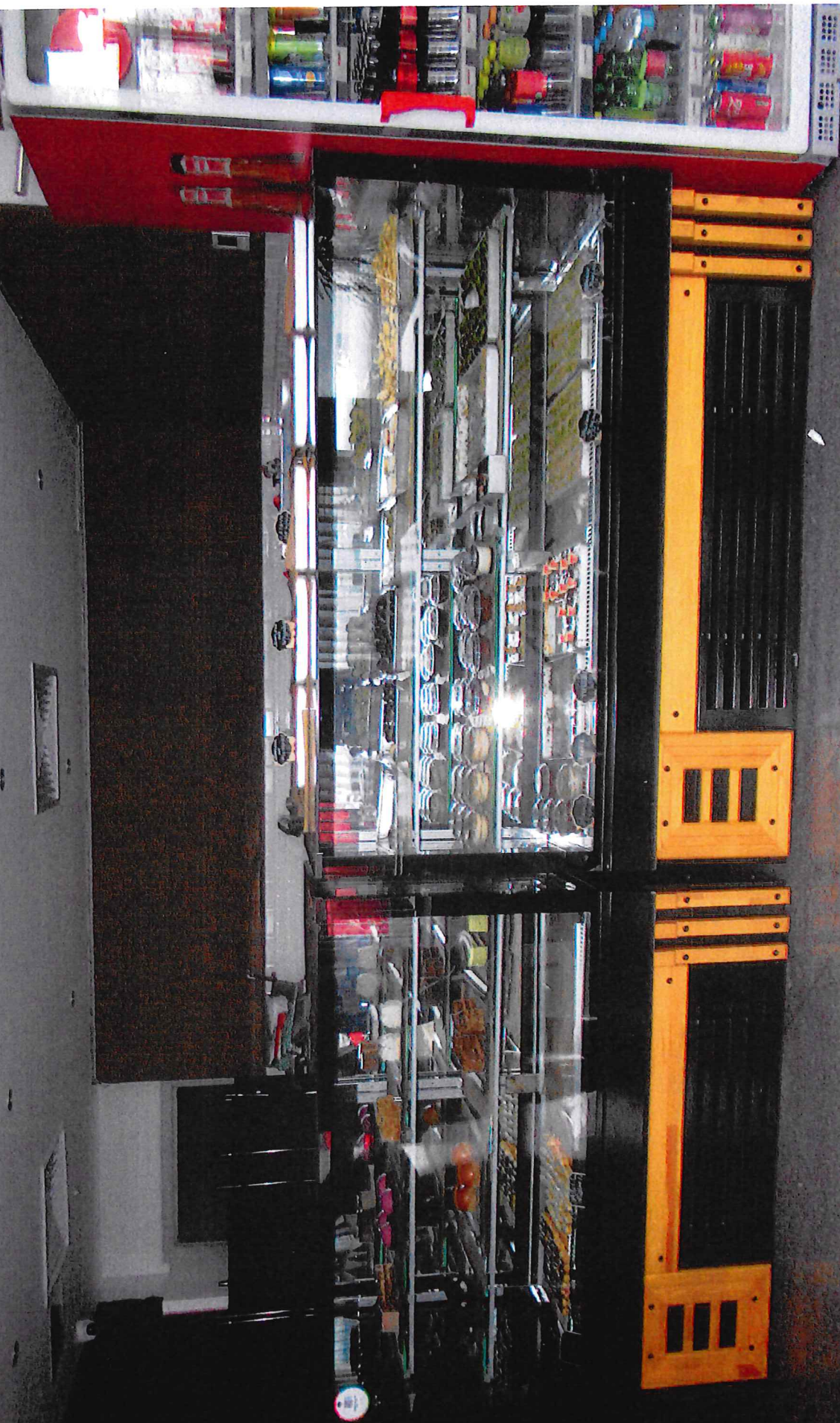


Foto 2
Ramu 1

436



Foto 3



437



F050 4

438



foto 5

439

FOTO 6
RUMAH 3

440



FOTO 7
RAWN 6+8



ФОТО 8
РАММ 8



442

FOTO P
RUMAH 5

443



PHOTO 10
Room 4

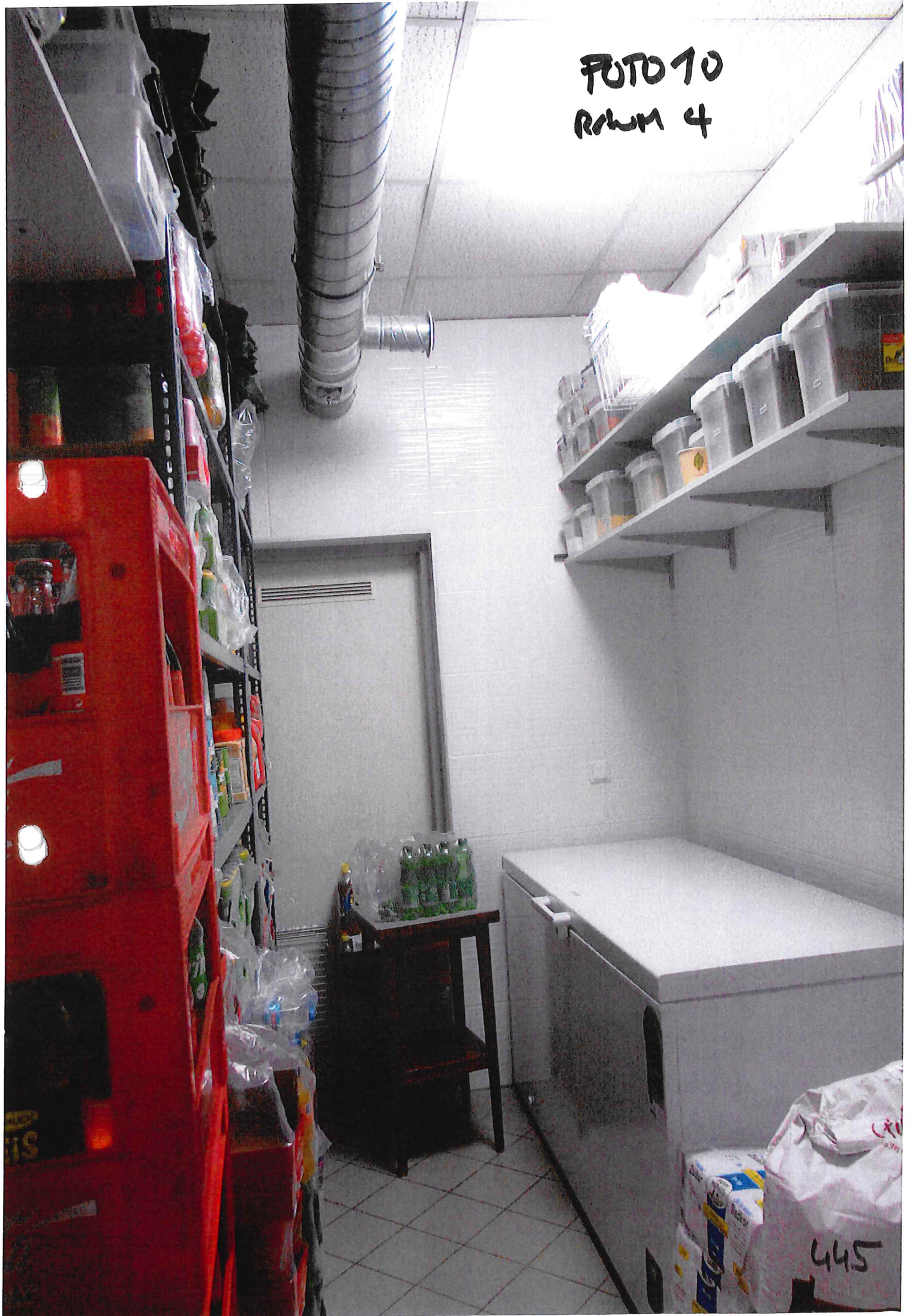
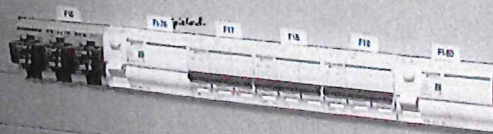
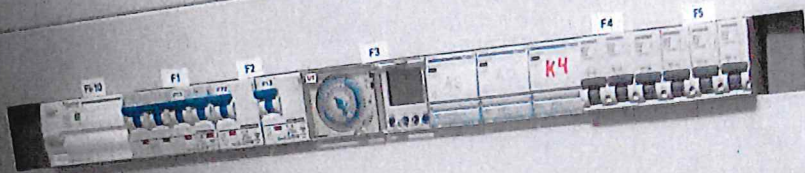


FOTO 11
RUM 4



446



FOTO 12
RAN P

447





FOTO 14
RAM 10

449

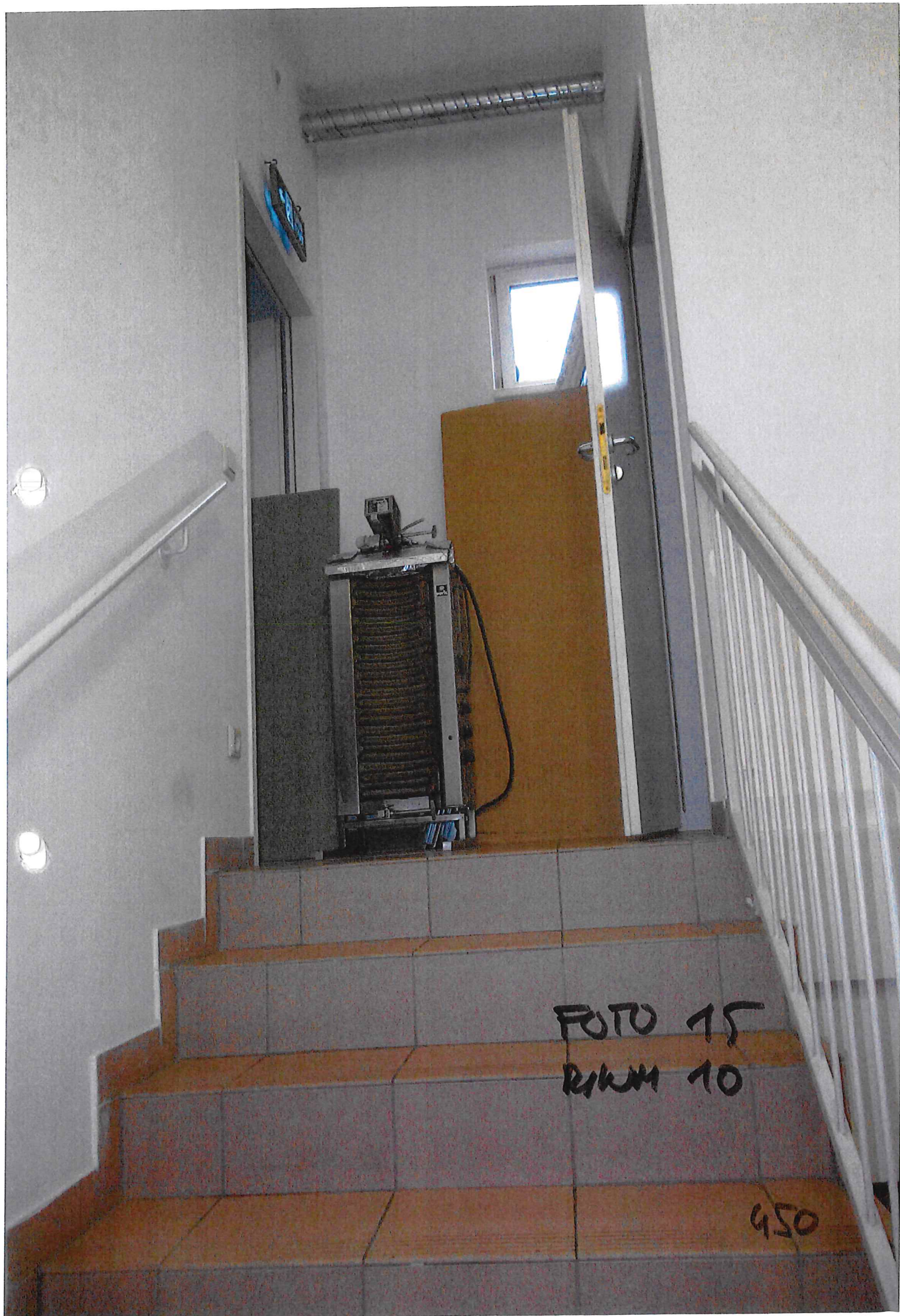


FOTO 15
RUMAH 10

450

FOTU 16
RUM 11

SERVIETTEN

451

FOTO 17
NISCIE RUM 11

452

Foto 18
Rum 12

453

lex



FOTO 1P
RAUM 13



454



FOTO 20
RUM 10

455

FOTO 21
INNER
NO. 3 CUT

456

FOTO 22
ранн р

457

458

FOTO 23 Ansicht



M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd

Plandokument 7097

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23. Juni 1999,
Pr. Zl. 167 GPZ/99, den folgenden Beschluß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7097 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Simmeringer Hauptstraße,
Pantucekgasse, Kaiser-Ebersdorfer
Straße und Etrichstraße im
11. Bezirk, Kat. G. Kaiserebersdorf
sowie in Festsetzung einer Schutzzone
gemäß § 7 (1) der BO für Wien
für einen Teilbereich dieses Gebietes

werden unter Anwendung des § 1 (1) der Bauordnung für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der BO für Wien wird bestimmt, daß bei einer Straßenbreite ab 10,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit einer Breite von mindestens 2,0 m herzustellen sind.
In den Verkehrsflächen Simmeringer Hauptstraße, Lichnowskygasse, Meidlgasse, Mühlsangergasse, Etrichstraße, Reimichlgasse, Rosa-Jochmann-Ring, Paulasgasse und Am Hofgarten

BEILAGE 10

459

sind Vorkehrungen zu treffen, daß die Pflanzung einer Baumreihe möglich ist.

In den Verkehrsflächen Roschegasse und Widholzgasse mit einer Straßenbreite von mindestens 22,0 m und in dem als 12,0 m breiter Fußweg ausgewiesenen Leberweg sind Vorkehrungen zu treffen, daß die Pflanzungen je einer Baumreihe an beiden Straßenseiten möglich ist.

3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:

3.1. Textliche Bestimmungen ohne Plandarstellung:

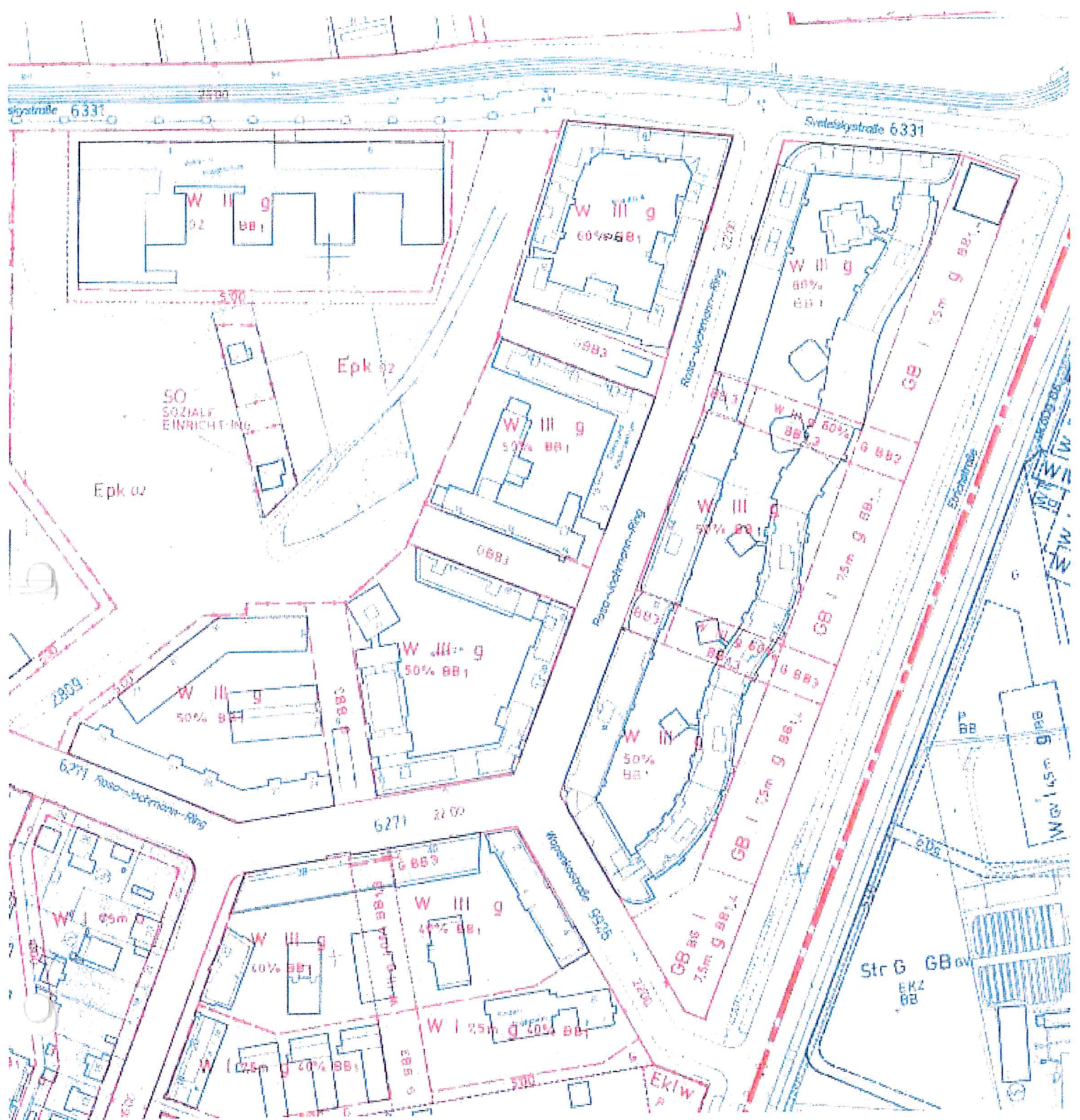
- 3.1.1. Im gesamten Plangebiet darf bei den zur Errichtung gelangenden Gebäuden der höchste Punkt des Daches die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5 m überragen.
- 3.1.2. Für Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 12 m wird bestimmt: Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° Grad sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 3.1.3. Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt, daß auf den als Wohngebiet festgesetzten Grundflächen die bebaubaren aber unbebaut bleibenden Flächen gärtnerisch auszugestalten sind.

3.2 Besondere Bestimmungen mit Plandarstellung:

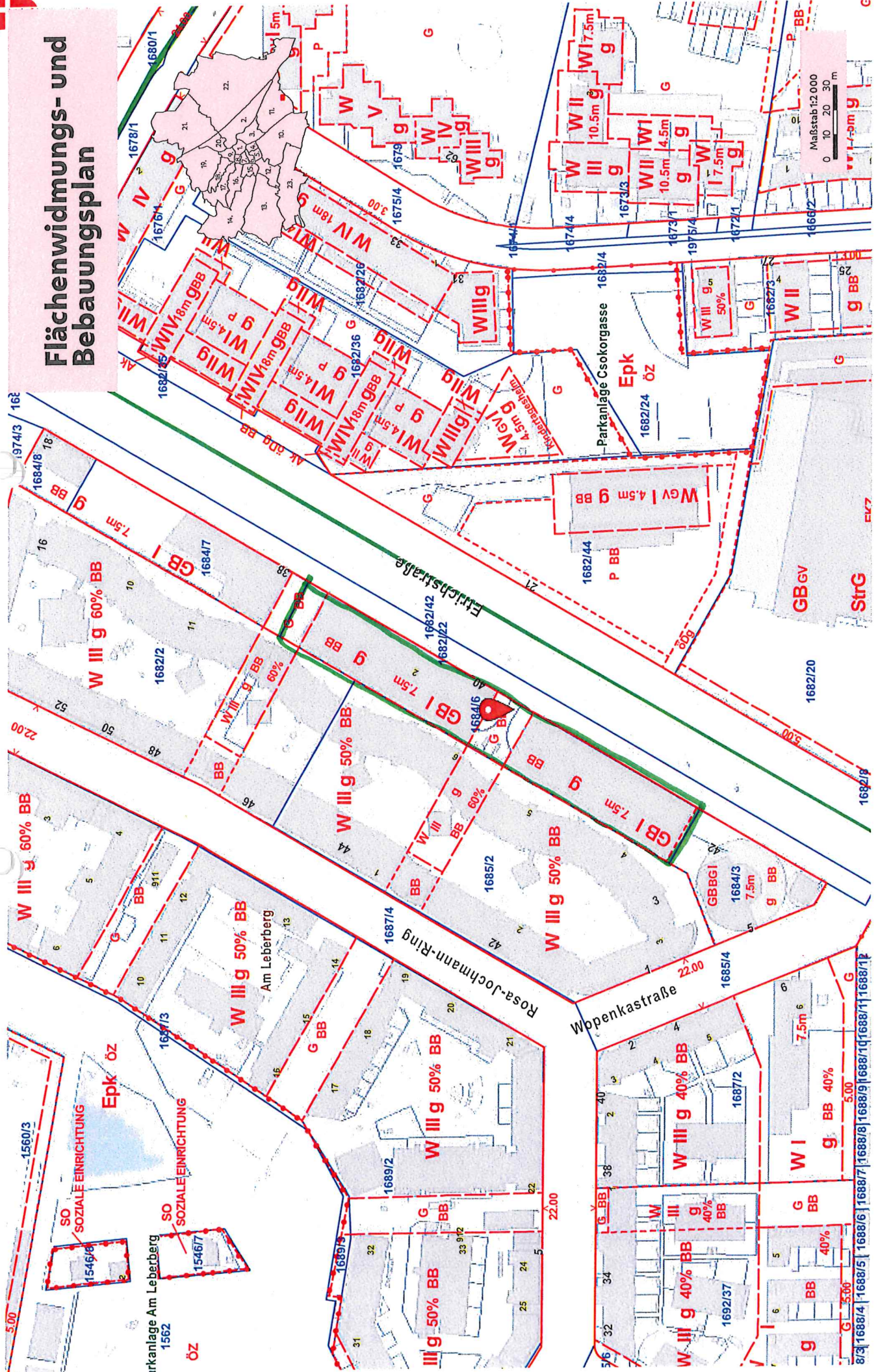
- 3.2.1. Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
- 3.2.2. Auf der mit P BB2 bezeichneten Fläche ist die Errichtung einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen zulässig. Die Gebäudehöhe hat maximal 4,5 m zu betragen. Die Dächer sind als begrünte Flachdächer entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften auszuführen.
- 3.2.3. Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen ist ein Raum mit einer Breite von 4,0 m und einer Höhe von 3,0 m für die Errichtung von öffentlichen Durchgängen freizuhalten.
- 3.2.4. Zwischen den Punkten A-B-C-D ist ein Raum mit einer Breite und einer Höhe von mindestens 3,0 m für die Errichtung eines öffentlichen Durchgangs freizuhalten.
- 3.2.5. Zwischen den Punkten E-F-G-H und I-J-K-L ist ein Raum mit einer Mindestbreite von 6,0 m und einer Höhe von mindestens 3,0 m für die Errichtung eines öffentlichen Durchgangs (Rad- und Gehweg) freizuhalten.
- 3.2.6. Die Dächer der auf den mit BB4 bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

- 3.2.7. Auf der mit BB5 bezeichneten Fläche dürfen keine Gebäude zur Errichtung gelangen. Alle nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch auszugestalten.
 - 3.2.8. Auf den mit L BB6 bezeichneten Flächen dürfen keine Wohngebäude errichtet werden.
 - 3.2.9. Auf den mit L BB7 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Gebäuden untersagt.
 - 3.2.10. Auf den mit L BB8 bezeichneten Flächen ist je Betriebseinheit die Errichtung von Wohngebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m und einer bebauten Grundfläche von maximal 200 m² zulässig.
 - 3.2.11. Die mit G BB9 bezeichnete Vorgartenfläche ist mit Ausnahme der für Schulzwecke erforderlichen Sportanlagen gärtnerisch zu gestalten.
 - 3.2.12. Auf der mit EKZ bezeichneten Grundfläche ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Fläche von maximal 6000 m² zulässig.
4. Die Festsetzungen auf der mit BB10 bezeichneten Fläche treten am 30. Juni 2011 außer Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird die Fläche dem Grünland - ESP - Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze zugeordnet.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Walter Vokaun
Senatsrat



Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Marxergasse 1a
1030 Wien

Tel.: +43 1 51528 308986

Personenbezogene Ausdrücke in
diesem Schreiben umfassen jedes
Geschlecht gleichermaßen.

KR Ing. Hubert Schöbinger
Untere Viaduktgasse 35/19
1030 Wien

EXEKUTIONSSACHE:**Betreibende Partei**

EG des Hauses Etrichstraße 40
Etrichstraße 40
1110 Wien

vertreten durch

Dr. Werner Loos
Mariahilfer Straße 196
1150 Wien

Rechtsanwalt

Tel.: +43 1 5358797, Fax: +43 1 5358797 10
(Zeichen: HVPreissl-Rojin-40)

Verpflichtete Partei

Dr. Stefan Langer, Ölzeltgasse 4, 1030
Wien, als Insolvenzverwalter über das
Vermögen der Rojin Immo GmbH, FN
414022g (HG Wien, 6 S 143/24g)"
Tuchlauben 7a
1010 Wien
Firmenbuchnummer 414022g

vertreten durch

Dr. Stefan LANGER
Rechtsanwalt
Ölzeltgasse 4

1030 Wien, als Insolvenzverwalter über
Vermögen Rojin Immo GmbH, Tuchlauben
7a, 1010 Wien, FN414022g
Tel.: 712 63 02, 713 61 92, Fax: 712 63 02
22

Wegen:

EUR 809,80 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrnisexekution)

Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Abteilung 35
Wien, 26. Mai 2025
Mag. Markus Riedl, Richter

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

BEILAGE 11

464

2 Beilage(n):

Nr	Bezeichnung	Datum	ON/Beilage	Zeichen (Einbr.)
1	Beschluss	26.05.2025	ON 23	
2	E-Mail vom 7.3.2025	07.03.2025	ON 22	

	Datum/Zeit	2025-05-26T13:48:07+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

465



BESCHLUSS

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

EG des Hauses Etrichstraße 40
Etrichstraße 40
1110 Wien

vertreten durch

Dr. Werner Loos
Mariahilfer Straße 196
1150 Wien

Rechtsanwalt

Tel.: +43 1 5358797, Fax: +43 1 5358797 10
(Zeichen: HVPreissl-Rojin-40)

Verpflichtete Partei

Dr. Stefan Langer, Ölzeltgasse 4, 1030 Wien,
als Insolvenzverwalter über das Vermögen
der Rojin Immo GmbH, FN 414022g (HG
Wien, 6 S 143/24g)"

Tuchlauben 7a

1010 Wien

Firmenbuchnummer 414022g

vertreten durch

Dr. Stefan LANGER

Rechtsanwalt

Ölzeltgasse 4

1030 Wien, als Insolvenzverwalter über
Vermögen Rojin Immo GmbH, Tuchlauben
7a, 1010 Wien, FN414022g

Tel.: 712 63 02, 713 61 92, Fax: 712 63 02 22

Wegen:

EUR 809,80 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrnisexekution)

Die Vorlage des Mietvertrages konnte bislang nicht erreicht werden.

Der Sachverständige wird daher ersucht, sein Gutachten unter Zugrundelegung des von der
Insolvenzverwalterin bekannt gegebenen Mietzinses fertig zu stellen.

Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Abteilung 74

Wien, 26.5.2025

Mag. Markus Riedl, Richter

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

 SIGNATUR	Datum/Zeit	2025-05-26T13:48:08+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

466

Riedl Markus

Von: Mag. Susanne Kosesnik-Wehrle <susanne.kosesnik-wehrle@kosesnik-langer.at>
Gesendet: Freitag, 7. März 2025 13:23
An: Riedl Markus
Betreff: 74 E 45/25h - Konkurs Rojin Immo GmbH als verpflichtete Partei, Gutachten KR Ing Schöbinger

Sehr geehrter Herr Riedl

22

Es ist bisher weder unserer Kanzlei noch der Sparkasse Korneuburg als erstrangiger Gläubigerin gelungen, den Mietvertrag aufzutreiben, trotz mehrfacher Versuche. Ich kann aber mitteilen, dass die Mieterin [REDACTED] jedenfalls pünktlich und regelmäßig monatlich im Jahr 2023 EUR 1.650, und seit Jänner 2024 EUR 1.800 (brutto) an Mietzins überwiesen hat bzw. überweist.
Mit freundlichen Grüßen, Susanne Kosesnik-Wehrle

BEILAGE 12