Beilage 1 Nutzwertgutachten

Sachverständigenbüro
GEORG HILLINGER

Nutzwertgutachten

und

Nutzwertfeststellung

gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 idF der WRN 2006
(BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124)

EZ 757, GST-NR 1448/1, KG 01009 Mariahilf,
per Adresse Fügergasse 7/Millergasse 48, 1060 Wien

im Auftrag der
LNR Projektentwicklung GmbH,
Weihburggasse 189-20/43, 1010 Wien.

Gutachten übermittelt am: 03.05.2022

Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Sachverständiger nach CIS ImmoZert

Sachverständigenbüro Hillinger
UID: ATU 27967901, Bankverbindung: IBAN AT57 2081 5202 0123 8704, BIC STSPAT2GXXX,
E-Mail: office@sv-hillinger.at,

Website: www.sv-hillinger.at
Büro Graz: Hohenwartweg 9, A 8054 Graz,
Tel: +43 316 285020, Fax +43 316 285020 15
Büro Wien: Weyringergasse 29/20, A 1040 Wien

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeine Angaben 3
1.1 Auftrag - Auftraggeber 3
1.2 Zweck des Gutachtens 3
1.3 Bewertungsgegenstand 3
1.4 Bewertungsstichtag, Tag der Befundaufnahme 3
1.5 Bewertungsunterlagen 3
1.5.1 Allgemeine Grundlagen 4
1.5.2 Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen 4
1.5.3 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grund- und Unterlagen 4
2 Befund 5
2.1 Grundbuchsauszug 5
2.2 Allgemeines zur Liegenschaft 6
2.2.1 Straßenkarte, Kataster- und , Luftbild 7
2.3 Relevante Merkmale des Gebäudes 8
2.4 Zu bewertende Einheiten 8
2.4.1 Selbständige Wohnungseigentumsobjekte gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002 8
2.4.2 Objekte an denen Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 4 WEG 2002 nicht begründet werden kann oder auftragsgemäß nicht begründet werden soll 9
2.5 Flächenaufstellung 9
3 Gutachten 10
3.1 Allgemeines 10
3.2 Ermittlung der Nutzwerte 11
3.3 Regelnutzwert 12
3.4 Besondere Bewertungskriterien 12
3.5 Die Definition von Zu- und Abschlägen 13
4 Berechnung der Mindestanteile 15
5 GUTACHTEN § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 idF der WRN 2006 (BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124) 16
6 Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile 17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag - Auftraggeber

Dem Sachverständigen Ing. Mag. Georg Hillinger wurde von der LNR Projektentwicklung GmbH, Weihburggasse 189-20/43, 1010 Wien, der Auftrag erteilt, für das Gebäude auf der Liegenschaft EZ 757, GST-NR 1448/1, KG 01009 Mariahilf, ein Nutzwertgutachten zu erstellen.

1.2 Zweck des Gutachtens

Der Zweck des Gutachtens ist die Nutzwertfeststellung gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 für das Gebäude auf der Liegenschaft EZ 757, GST-NR 1448/1, KG 01009 Mariahilf, gemeinsam mit der Erstellung eines Gutachtens gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 zur Begründung von Wohnungseigentum im öffentlichen Grundbuch über den Bestand von wohnungseigentumstauglichen Objekten.

1.3 Bewertungsgegenstand

Der Bewertungsgegenstand erstreckt sich über die 18 wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der EZ 757, GST-NR 1448/1, KG 01009 Mariahilf, per Adresse Fügergasse 7/Millergasse 48, 1060 Wien.

1.4 Bewertungsstichtag, Tag der Befundaufnahme

Als Bewertungsstichtag wurde gemäß dem Auftrag der 21.05.2021 festgelegt. Die persönliche Befundaufnahme wurde am 21.05.2021 durchgeführt.

1.5 Bewertungsunterlagen

Dem Sachverständigen wurden neben den im Folgenden unten angeführten allgemeinen Quellen und Grundlagen vom Auftraggeber Pläne übergeben. Notwendige und ergänzende Erhebungen wurden vom Sachverständigen selbst durchgeführt.

1.5.1 Allgemeine Grundlagen

- Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002, idF der WRN 2006
- Prader, Wohnungseigentumsgesetz 2002, Manz
- Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 4. Auflage, Manz 2018
- Stabentheiner/Schernthanner, WEG 2002, Manz
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem WEG, in: Der Sachverständige, Heft 3, 2010
- Debrolav/Langer/Popper/Heindl/Hofmann/Harflinger/Wieninger, Das Wohnungseigentumsgesetz 2002, NWV
- Alexander Illedits, Das Wohnungseigentum, 2. Auflage; LexisNexis
- Hausmann / Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG, 4. Auflage 2017

1.5.2 Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen

- Befundaufnahme und Besichtigung am 21.05.2021
- Grundbuchsauszug vom 03.05.2022

1.5.3 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grund- und Unterlagen

- der Auftrag
- Angaben des Auftraggebers über die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten bzw. die Zuordnung der Zubehörteile
- Baubewilligungen vom Magistrat der Stadt Wien, Favoritenstraße 211, 3. Stock, 1100 Wien vom 16.10.2018, MA37/364192-2018-1.
- Einreichpläne von Architekt DI Lutter ZT GmbH, Schottenfeldgasse 23 / DG, 1070 Wien, Plannr.: 457-EP-002 vom 21.01.2017
- Bestandspläne von P.E.G. Bau GmbH, Schmelzgasse 9/1/11, 1020 Wien vom 10.09.2018
- Polierpläne vom 07.03.2022, Plannr: 356-401 und 356-402
- KR Zuteilung LNR vom 29.03.2022

2 Befund

2.1 Grundbuchsauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 757
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

****

Letzte TZ 12231/2021
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

** A1 **

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1448/1		GST-Fläche	479	
		Bauf.(10)	412	
		Gärten(10)	67	Fügergasse 7
				Millergasse 48

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

** A2 **

****

2.2 Allgemeines zur Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 757 besteht aus dem Grundstück mit der GST-NR 1448/1, KG 01009 Mariahilf mit der Adresse Fügergasse 7/Millergasse 48, 1060 Wien.

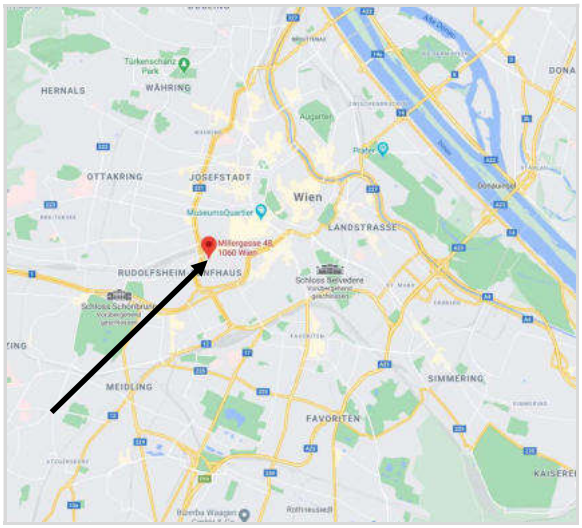
Bei der gegenwärtigen Liegenschaft handelt es sich um ein gründerzeitliches Zinshaus in Ecklage mit der Ident-Adresse Fügergasse 7 und Millergasse 48, welches sich im 6. Wiener Gemeindebezirk befindet. Die Liegenschaft ist im Nordwesten von der Fügergasse und im Südwesten von der Millergasse öffentlich aufgeschlossen. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliches Gut. Auf der Liegenschaft selbst verläuft keine interne Wegführung

In der nahen Umgebung sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein vielfältiges Kulinarik- und Kulturangebot vorhanden. Die öffentliche Erreichbarkeit ist durch regionale Straßenbahn-, Buslinien, U3 (Wien Westbahnhof) gegeben.

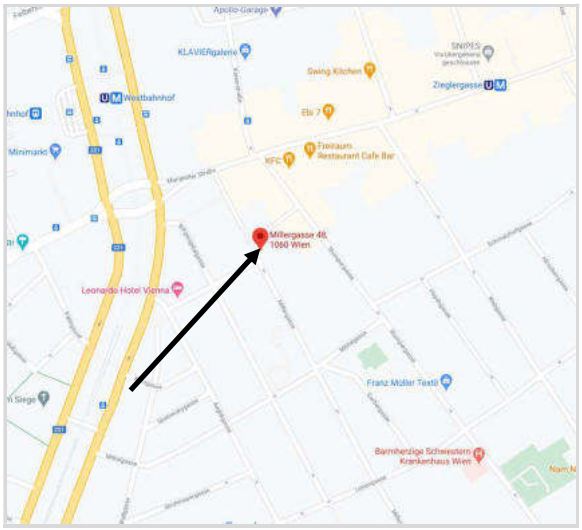
Die Liegenschaft ist ca. 3,50 km Richtung Südwesten vom Zentrum (Stephansplatz) der Bundeshauptstadt Wien entfernt. Die A 4-Ostautobahn, Anschlussstelle St. Marx ist ca. 9,00 km entfernt.

Alle notwendigen Aufschließungen wie Wasser, Strom, Telefon etc. sind für die Liegenschaft verfügbar.

2.2.1 Straßenkarte, Kataster- und Bebauungsplan, Luftbild



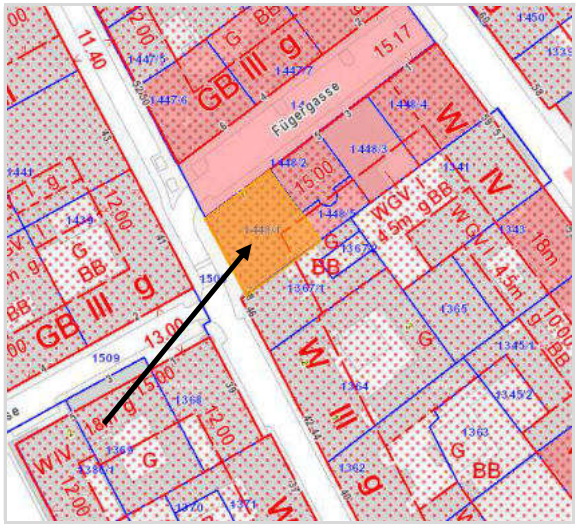
Straßenkarte, Ansicht Lage Übersicht



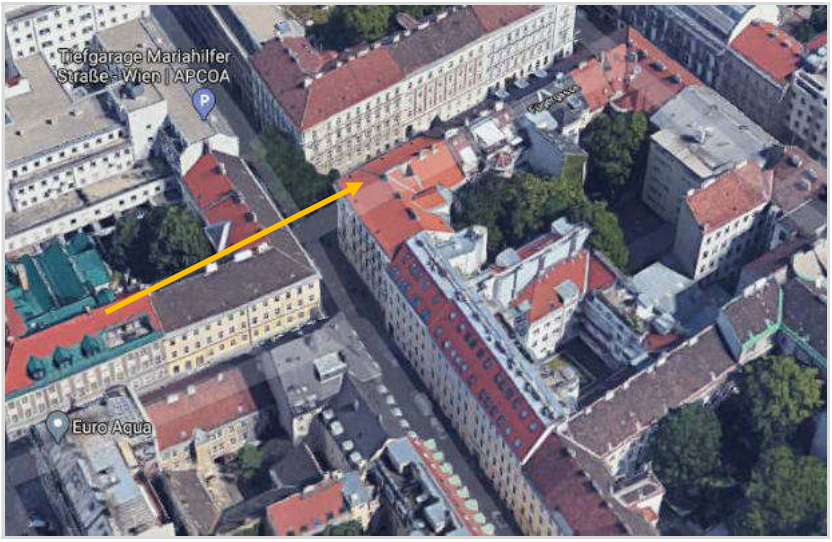
Straßenkarte, Ansicht Lage Detail



Katasterplan, ggstdl. Liegenschaft (orange hinterlegt)



Bebauungsplan, ggstdl. Liegenschaft



Luftbild, ggstdl. Liegenschaft

2.3 Relevante Merkmale des Gebäudes

Auf der Liegenschaft werden insgesamt 18 wohnungseigentumstaugliche Objekte im Sinne des § 2 Abs 2 WEG 2002 i.d.g.F. errichtet.

Auf der bewertungsgegenständlichen befindet sich ein Zinshaus aus der Gründerzeit. Es besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, einem 1. bis 3. Obergeschoß sowie einem 1. und 2. Dachgeschoß. Im EG sind eine großflächige Ordination (Sonstige Selbständige Räumlichkeit, kurz: SSR) und eine Wohneinheit situiert. Vom 1. OG bis in das 2. DG sind ausschließlich Wohneinheiten untergebracht. Der Hauptzugang ist direkt von der Millergasse gegeben, die Aufschließung erfolgt durch ein zentrales Stiegenhaus an welches im Innenhof ein Lift angeschlossen ist. Den Einheiten im DG sind Balkone, Terrassen und/oder Loggien zugeordnet. Im Kellergeschoß befinden sich die Kellerabteile. KFZ-Abstellplätze sind auf der Liegenschaft nicht gegeben.

Alle Teile der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, gehören zum gemeinsamen Eigentum der Liegenschaft.

2.4 Zu bewertende Einheiten

2.4.1 Selbständige Wohnungseigentumsobjekte gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 18 wohnungseigentumstaugliche Objekte gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002 die sich wie folgt zusammensetzen:

- 17 Wohnungen,
- 1 Sonstige Selbständige Räumlichkeit (Ordination)

  und
- 0 KFZ-Abstellplätze

Es werden davon 18 Wohnungseigentumsobjekte bewertet. Gemäß § 2 Abs 3 WEG ist *Zubehör-Wohnungseigentum das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentum baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft ... ausschließlich zu nutzen.* Dies sind z.B. extern zugängliche Kellerflächen oder Gartenflächen.

Es befindet sich keine Hausbesorgerwohnung im Gebäude.

	Wohnungen	Sonst. Selbständige Räumlichkeiten	KFZ-Abstell-plätze	Summe
Anzahl gesamt	17	1	0	18
Anzahl bewertet	17	1	0	18
Anzahl nicht bewertet	0	0	0	0

Die Nutzwertberechnung erfolgt nur für die zu bewertenden Wohnungseigentums-objekte.

2.4.2 Objekte an denen Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 4 WEG 2002 nicht begründet werden kann oder auftragsgemäß nicht begründet werden soll

Die Liegenschaftsteile im Sinne des § 2 Abs 4 WEG, wie z.B. allgemeine Gangflächen, Vorräume das Stiegenhaus und Außenflächen, sind in der Bewertung unter „Allgemeinflächen" angeführt und verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

2.5 Flächenaufstellung

Die Flächenaufstellung im gegenständlichen Gutachten wurde aus den unter Punkt 1.5.3 angegeben Unterlagen abgeleitet. Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten wurden Computer unterstützt durchgeführt, es können sich daher Rundungsdifferenzen zur händisch durchgeführten Berechnung bzw. zu den Plansummen ergeben. Die Flächenaufstellung ist im Berechnungsblatt zur Feststellung der Nutzwerte enthalten.

3 Gutachten

3.1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte zur Bestimmung der Mindestanteile an den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten der beschriebenen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002, idF der WRN 2006 (BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124).

Die Zweckbestimmung der einzelnen Objekte und die Zuordnung von Zubehör erfolgt entsprechend den Angaben des Auftraggebers.

Gemäß § 2 Abs 1 WEG ist Wohnungseigentum das, dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Wohnungseigentumsobjekte sind gemäß § 2 Abs 2 WEG Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kfz (wohnungseigentumstaugliche Objekte) an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Mit derartigen Wohnungseigentumsobjekten können auch andere, baulich nicht verbundene, Teile der Liegenschaft als Zubehör gemäß § 2 Abs 3 WEG im Wohnungseigentum stehen. Damit ist das Recht verbunden, diese Teile, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten und Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass das jeweilige Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme andere Wohnungseigentumsobjekte oder Zubehörobjekte erreicht und genutzt werden kann, sowie frei zugänglich und von diesen deutlich abgegrenzt ist. An jenen Teilen der Liegenschaft, die gemäß § 2 Abs 4 WEG der allgemeinen Benützung der Liegenschaft dienen (z.B. Technikraum, Müllraum etc.), kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

<u>Bewertung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge:</u>
Seit dem WEG 2002 wird gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002 der Kfz-Abstellplatz ein zur Begründung von selbständigen Wohnungseigentum taugliches Objekt.

Unter einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine deutlich abgegrenzte Bodenfläche zu verstehen, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist. Eine Bodenmarkierung als Abgrenzung reicht aus.

Ein Kfz-Abstellplatz über dessen Fläche ein Zugang zu einem allgemeinen Technikraum führt, ist in jedem Fall eine Allgemeinfläche.

3.2 Ermittlung der Nutzwerte

Gemäß § 2 Abs 8 WEG 2002 ist der Nutzwert eine Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentumsobjekten der Liegenschaft bezeichnet wird.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und über 0,5 aufgerundet werden. Der Nutzwert errechnet sich aus der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes durch Zuschläge oder Abstriche für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert erhöhen oder vermindern.

Derartige Umstände sind im Sinne der Bestimmung des § 8 Abs 1 WEG 2002 etwa die Zweckbestimmung, die Stockwerkslage, die Lage innerhalb eines Stockwerkes oder die Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten, wobei diese Aufzählung im Gesetz nur demonstrativen Charakter hat.

Zuschläge und Abstriche die den Wert im Ausmaß von insgesamt nicht mehr als 2 % verändern, sind gemäß § 8 Abs 2 WEG 2002 zu vernachlässigen. Weiters sind Abweichungen zwischen Bauplänen und Naturmaß der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte bis zu 3 % je Objekt nicht zu berücksichtigen.

Der, zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderliche, Mindestanteil entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes (samt dem allfälligen Zubehör) zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte (samt dem allfälligen Zubehör) und wird durch einen Bruch ausgedrückt.

3.3 Regelnutzwert

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde für die gegenständliche Liegenschaft unter Berücksichtigung der Größe der Wohnung sowie der Lage innerhalb der Liegenschaft, der Homogenität bei der Ausstattung und sonstigen Beschaffenheit für das **TOP 4+5 im 1. Obergeschoß** angesetzt.

Die Raumaufteilung des Regelgeschoßobjektes stellt sich wie folgt dar:

Gesch.	Raum	Fläche in m²
1. OG	Vorraum 1	15,80
1. OG	Vorraum 2	15,25
1. OG	Küche	8,10
1. OG	Bad	5,90
1. OG	Zimmer 1	19,00
1. OG	Zimmer 2	27,35
1. OG	Zimmer 3	14,55
1. OG	Zimmer 4	28,50
1. OG	WC	1,05
	Nutzfläche §2(7) WEG	135,50

Zubehör:

KG	Kellerabteil ELR TOP 04-05	5,40
	Summe	5,40

3.4 Besondere Bewertungskriterien

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen des Sachverständigen und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung und der Bewertungsrichtlinien ermittelt.

3.5 Die Definition von Zu- und Abschlägen

Die Definition der Zu- und Abschläge erfolgt unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zum Wohnungseigentumsgesetz 2002.

		NW/m²	Zu-/Abschläge
Regelnutzwert:	Für die Wohneinheit TOP 4+5 im 1. Obergeschoß wurde der Regelnutzwert festgelegt. Sie repräsentiert die homogenste Raumkonfiguration, die am besten den Durchschnitt aller WE-Objekte darstellt und verursacht so bei den anderen WE-Objekten die geringsten Abweichungen.	1,000	

Bestandteile[1]

Loggien:	Die Loggien wurden mit des Nutzwertes der Regelgeschoßwohnung bewertet.		50,00 %
(Dach-)Terrassen:	Die (Dach-)Terrassen wurden mit des Nutzwertes der Regelgeschoßwohnung bewertet.		25,00 %
Balkone:	Die Balkone wurden mit des Nutzwertes der Regelgeschoßwohnung bewertet.		20,00 %

Zubehörflächen		NW/m²	Zu-/Abschläge
Kellerflächen:	Die Kellerflächen erhalten einen Nutzwert von	0,400	

[1] Die Zuschläge für die Ausstattung mit offenen Balkonen und/oder Terrassen werden ausgehend von der Fläche ermittelt.

Zu-/Abschläge		NW/m²	Zu-/Abschläge
TOP 2/3 (Ordination):	Die TOP 2/3 erhält aufgrund der höheren Beanspruchung einen Zuschlag von		+15,00 %
Lage im EG:	Die Wohneinheit TOP 1 im Erdgeschoß erhält aufgrund der Einsehbarkeit und Lage im EG einen Abschlag in der Höhe von		-2,50 %
Bad und WC gemeinsam:	Die Wohnungen die kein getrenntes Bad und WC besitzen erhalten hierfür einen Abschlag in der Höhe von		-2,50 %
Lage letztes Geschoß/ Aussichtslage:	Die Wohnungen im letzten Geschoß erhalten für ihre Lage im letzten Geschoß/der Aussichtslage einen Zuschlag in der Höhe von		+2,50 %
Dachschrägen:	Die Wohneinheiten im 2. DG erhalten für die vorhandenen Dachschrägen erhalten jeweils einen Abschlag von		-2,50 %

4 Berechnung der Mindestanteile

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich daher jeweils wie folgt:

$$\frac{\text{Summe der Nutzwerte}}{\text{3546 (Gesamtnutzwerte der Liegenschaft)}}$$

Graz, am 03.05.2022

.....

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, CIS ImmoZert

5 GUTACHTEN
§ 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 idF der WRN 2006 (BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124)

Zum Zwecke der Einverleibung von Wohnungseigentum wird gemäß der Bestimmung des § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 vom gefertigten Sachverständigen bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft

EZ 757, GST-NR 1448/1, KG 01009 Mariahilf,
per Adresse Fügergasse 7/Millergasse 48, 1060 Wien;

18 wohnungseigentumstaugliche Objekte, davon

- **17 Wohnungen,**
- **1 Sonstige Selbständige Räumlichkeit (Ordination)**

  und
- **0 KFZ-Abstellplätze**

befinden. Davon wurden 18 Wohnungseigentumsobjekte bewertet (siehe Punkt 2.4.1).

Es befinden sich auf der Liegenschaft allgemeine Teile und Räumlichkeiten, an denen gemäß § 3 Abs. 2 WEG 2002 kein Wohnungseigentum begründet werden kann.

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 die Baubewilligungen vom Magistrat der Stadt Wien, Favoritenstraße 211, 3. Stock, 1100 Wien vom 16.10.2018, MA37/364192-2018-1.

Graz, am 03.05.2022

.....
Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, CIS ImmoZert

6 Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile

Zusammenfassung

und

Detailberechnung

Zusammenfassung: Fügergasse 7/Millergasse 48, 1060 Wien

Lage	Bezeichnung	RGW	Art	Nutzung	Nutzfläche	Gesamt-fläche m2	Nutzwert	Anteil %	Mindestanteil
	Gebäudeteil: WOHNUNGEN/SSR								
EG	TOP 1		Whg	Wohnung	47,73	50,58	48	2,707	96 / 3.546
EG	TOP 2/3		SSR	Ordination	201,18	204,23	233	13,142	466 / 3.546
1. OG	TOP 4+5	RGW	Whg	Wohnung	135,50	140,90	138	7,783	276 / 3.546
1. OG	TOP 6		Whg	Wohnung	164,90	175,05	169	9,532	338 / 3.546
2. OG	TOP 7		Whg	Wohnung	111,50	139,65	123	6,937	246 / 3.546
2. OG	TOP 8		Whg	Wohnung	95,45	103,05	98	5,527	196 / 3.546
2. OG	TOP 9		Whg	Wohnung	92,40	106,10	97	5,471	194 / 3.546
3. OG	TOP 10		Whg	Wohnung	73,25	79,75	76	4,287	152 / 3.546
3. OG	TOP 11		Whg	Wohnung	63,20	69,00	65	3,666	130 / 3.546
3. OG	TOP 12		Whg	Wohnung	50,85	57,90	54	3,046	108 / 3.546
3. OG	TOP 13		Whg	Wohnung	49,80	55,85	51	2,876	102 / 3.546
3. OG	TOP 14		Whg	Wohnung	52,15	74,05	60	3,384	120 / 3.546
1. DG	TOP 16		Whg	Wohnung	95,28	103,61	96	5,415	192 / 3.546
1. DG	TOP 17		Whg	Wohnung	108,07	110,07	105	5,922	210 / 3.546
1. DG	TOP 18		Whg	Wohnung	51,13	53,14	50	2,820	100 / 3.546
1. DG	TOP 19		Whg	Wohnung	64,30	73,68	67	3,779	134 / 3.546
2. DG	TOP 20		Whg	Wohnung	147,42	169,65	154	8,686	308 / 3.546
2. DG	TOP 21		Whg	Wohnung	85,20	98,43	89	5,020	178 / 3.546
	Summe der Wohnungen/SSR				**1.689,31**	**1.864,69**	**1.773**	**100,000**	**3.546 / 3.546**
	Gebäudeteil: KFZ-ABSTELLPLÄTZE								
	0 KFZ-Abstellplätze		KFZ	KFZ-Abstellplätze	0,00	0,00	0	0,000	0 / 3.546
	Summe der KFZ-Abstellplätze				**0,00**	**0,00**	**0**	**0,000**	**0 / 3.546**
	GESAMTSUMME				**1.689,31**	**1.864,69**	**1.773**	**100,000**	**3.546 / 3.546**
KG	Allgemeinfläche					197,21			

Legende: RGW = Regelgeschoßwohnung, SSR = Sonstige Selbstständige Räumlichkeit, Whg = Wohnung, KFZ = Kraftfahrzeug, Nutzfläche = Nutzfläche §2(7) WEG in m2

Detailberechnung: TOP 1 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
EG	1.) Flächenaufstellung								
EG	Vorraum 1	7,30							
EG	WC	0,99							
EG	Vorraum 2	3,31							
EG	Bad	2,06							
EG	Küche	6,28							
EG	Zimmer 1	13,35							
EG	Zimmer 2	14,44							
	Zwischensumme Fläche	47,73			0,975	46,537			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	**47,73**							
	Summe Nutzwerte					46,537	47		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 01	2,85		0,400	0,400	1,140	1		
	Summe Zubehör	2,85							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	**2,85**							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Lage im EG		-2,50%		-2,500				
	Summe Zu-/Abschläge				**-2,500**				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				-0,025				
	Nutzwert / m2				**0,975**				
	Summe Gesamtfläche	50,58					48	2,707	96 / 3.546

Detailberechnung: TOP 2/3 (Ordination)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
EG	1.) Flächenaufstellung								
EG	Vorraum	3,62							
EG	WC 1	2,30							
EG	Abstellraum	1,53							
EG	Gang	6,83							
EG	Ordination 1	65,85							
EG	Ordination 2	52,57							
EG	Ordination 3	23,87							
EG	Büro	25,46							
EG	Küche	17,92							
EG	WC 2	1,23							
	Zwischensumme Fläche	201,18			1,150	231,357			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	201,18							
	Summe Nutzwerte					231,357	231		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil 02	1,50		0,400	0,400	0,600	1		
KG	Kellerabteil 03	1,55		0,400	0,400	0,620	1		
	Summe Zubehör	3,05							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	3,05							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	höhere Beanspruchung		15,00%		15,000				
	Summe Zu-/Abschläge				15,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,150				
	Nutzwert / m2				1,150				
	Summe Gesamtfläche	204,23					233	13,142	466 / 3.546

Detailberechnung: TOP 4+5 (RGW / Wohnung) RGW

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
1. OG	1.) Flächenaufstellung								
1. OG	Vorraum 1	15,80							
1. OG	Vorraum 2	15,25							
1. OG	Küche	8,10							
1. OG	Bad	5,90							
1. OG	Zimmer 1	19,00							
1. OG	Zimmer 2	27,35							
1. OG	Zimmer 3	14,55							
1. OG	Zimmer 4	28,50							
1. OG	WC	1,05							
	Zwischensumme Fläche	135,50			1,000	135,500			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	135,50							
	Summe Nutzwerte					135,500	136		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR Top 04-05	5,40		0,400	0,400	2,160	2		
	Summe Zubehör	5,40							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	5,40							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	140,90					138	7,783	276 / 3.546

Detailberechnung: TOP 6 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
1. OG	1.) Flächenaufstellung								
1. OG	Vorraum 1	3,20							
1. OG	Vorraum 2	10,70							
1. OG	WC 1	1,15							
1. OG	WC 2	1,20							
1. OG	AN	1,85							
1. OG	Bad	2,55							
1. OG	Küche 1	12,70							
1. OG	Küche 2	7,30							
1. OG	Zimmer 1	18,40							
1. OG	Zimmer 2	12,35							
1. OG	Zimmer 3	25,80							
1. OG	Zimmer 4	25,15							
1. OG	Zimmer 5	12,35							
1. OG	Zimmer 6	26,10							
1. OG	Bad 2	4,10							
	Zwischensumme Fläche	164,90			1,000	164,900			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	**164,90**							
	Summe Nutzwerte					164,900	165		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 06	10,15		0,400	0,400	4,060	4		
	Summe Zubehör	10,15							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	**10,15**							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Summe Zu-/Abschläge				**0,000**				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				**1,000**				
	Summe Gesamtfläche	**175,05**					**169**	**9,532**	**338 / 3.546**

Detailberechnung: TOP 7 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
2. OG	1.) Flächenaufstellung								
2. OG	Vorraum 1	8,45							
2. OG	Vorraum 2	2,45							
2. OG	WC	1,20							
2. OG	Bad	4,40							
2. OG	Küche	12,25							
2. OG	Zimmer 1	29,00							
2. OG	Zimmer 2	28,20							
2. OG	Zimmer 3	25,55							
	Zwischensumme Fläche	111,50			1,000	111,500			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	111,50							
	Summe Nutzwerte					111,500	112		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 07	28,15		0,400	0,400	11,260	11		
	Summe Zubehör	28,15							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	28,15							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	139,65					123	6,937	246 / 3.546

Detailberechnung: TOP 8 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
2. OG	1.) Flächenaufstellung								
2. OG	Vorraum	13,80							
2. OG	Bad	4,30							
2. OG	Küche	12,65							
2. OG	Kabinett	12,70							
2. OG	AN	4,20							
2. OG	WC	1,20							
2. OG	Zimmer 1	11,20							
2. OG	Zimmer 2	10,40							
2. OG	Zimmer 3	25,00							
	Zwischensumme Fläche	95,45			1,000	95,450			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	95,45							
	Summe Nutzwerte					95,450	95		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 08	7,60		0,400	0,400	3,040	3		
	Summe Zubehör	7,60							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	7,60							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	103,05					98	5,527	196 / 3.546

Detailberechnung: TOP 9 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
2. OG	1.) Flächenaufstellung								
2. OG	Vorraum	15,60							
2. OG	WC	1,00							
2. OG	Bad	5,70							
2. OG	Küche	8,30							
2. OG	Zimmer 1	20,50							
2. OG	Zimmer 2	28,20							
2. OG	Zimmer 3	13,10							
	Zwischensumme Fläche	92,40			1,000	92,400			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	92,40							
	Summe Nutzwerte					92,400	92		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 09	13,70		0,400	0,400	5,480	5		
	Summe Zubehör	13,70							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	13,70							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	106,10					97	5,471	194 / 3.546

Detailberechnung: TOP 10 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
3. OG	1.) Flächenaufstellung								
3. OG	Vorraum 1	8,20							
3. OG	WC	1,20							
3. OG	Bad	2,00							
3. OG	Küche	5,60							
3. OG	Vorraum 2	7,35							
3. OG	Zimmer 1	20,95							
3. OG	Zimmer 2	27,95							
	Zwischensumme Fläche	73,25			1,000	73,250			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	73,25							
	Summe Nutzwerte					73,250	73		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 10	6,50		0,400	0,400	2,600	3		
	Summe Zubehör	6,50							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	6,50							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	79,75					76	4,287	152 / 3.546

Detailberechnung: TOP 11 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
3. OG	1.) Flächenaufstellung								
3. OG	Vorraum 1	6,70							
3. OG	WC	1,35							
3. OG	Bad	1,65							
3. OG	Kochnische	1,95							
3. OG	Vorraum 2	3,35							
3. OG	Vorraum 3	1,15							
3. OG	Zimmer 1	20,50							
3. OG	Zimmer 2	26,55							
	Zwischensumme Fläche	63,20			1,000	63,200			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	63,20							
	Summe Nutzwerte					63,200	63		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 11	5,80		0,400	0,400	2,320	2		
	Summe Zubehör	5,80							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	5,80							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	69,00					65	3,666	130 / 3.546

Detailberechnung: TOP 12 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
3. OG	1.) Flächenaufstellung								
3. OG	Vorraum	6,15							
3. OG	WC	1,00							
3. OG	Kochnische	4,85							
3. OG	Bad	2,60							
3. OG	Zimmer 1	9,70							
3. OG	Zimmer 2	26,55							
	Zwischensumme Fläche	50,85			1,000	50,850			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	50,85							
	Summe Nutzwerte					50,850	51		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 12	7,05		0,400	0,400	2,820	3		
	Summe Zubehör	7,05							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	7,05							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	57,90					54	3,046	108 / 3.546

Detailberechnung: TOP 13 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
3. OG	1.) Flächenaufstellung								
3. OG	Vorraum 1	4,70							
3. OG	Bad/WC	1,00							
3. OG	Vorraum 2	14,70							
3. OG	Küche	10,40							
3. OG	Zimmer	19,00							
	Zwischensumme Fläche	49,80			0,975	48,555			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	**49,80**							
	Summe Nutzwerte					48,555	49		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 13	6,05		0,400	0,400	2,420	2		
	Summe Zubehör	6,05							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	**6,05**							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Bad/WC nicht getrennt		-2,50%		-2,500				
	Summe Zu-/Abschläge				**-2,500**				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				-0,025				
	Nutzwert / m2				**0,975**				
	Summe Gesamtfläche	**55,85**					**51**	**2,876**	**102 / 3.546**

Detailberechnung: TOP 14 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
3. OG	1.) Flächenaufstellung								
3. OG	Vorraum 1	6,40							
3. OG	Küche	3,55							
3. OG	Bad/WC	2,50							
3. OG	Vorraum	3,15							
3. OG	Abstellraum	1,70							
3. OG	Zimmer 1	13,00							
3. OG	Zimmer 2	21,85							
	Zwischensumme Fläche	52,15			0,975	50,846			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	52,15							
	Summe Nutzwerte					50,846	51		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 14	21,90		0,400	0,400	8,760	9		
	Summe Zubehör	21,90							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	21,90							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Bad/WC nicht getrennt		-2,50%		-2,500				
	Summe Zu-/Abschläge				-2,500				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				-0,025				
	Nutzwert / m2				0,975				
	Summe Gesamtfläche	74,05					60	3,384	120 / 3.546

Detailberechnung: TOP 16 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
1. DG	1.) Flächenaufstellung								
1. DG	Vorraum	7,18							
1. DG	Abstellraum	2,00							
1. DG	WC 1	1,81							
1. DG	Bad 1	4,06							
1. DG	Wohnküche	27,97							
1. DG	Zimmer 1	13,04							
1. DG	Zimmer 2	14,05							
1. DG	SR	3,41							
1. DG	Bad 2	4,07							
1. DG	WC 2	1,08							
1. DG	Flur	12,46							
	Zwischensumme Fläche	91,13			1,000	91,130			
1. DG	Loggia	4,15	50,00%		0,500	2,075			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	95,28							
	Summe Nutzwerte					93,205	93		
	2.) Bestandteil								
1. DG	Terrasse	6,32	25,00%		0,250	1,580	2		
	Summe Zuschlag	6,32							
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ERL 16	2,01		0,400	0,400	0,804	1		
	Summe Zubehör	2,01							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	8,33							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	103,61					96	5,415	192 / 3.546

Detailberechnung: TOP 17 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
1. DG	1.) Flächenaufstellung								
1. DG	Vorraum	4,96							
1. DG	Abstellraum	2,00							
1. DG	WC	1,80							
1. DG	Bad	4,06							
1. DG	Wohnküche	59,80							
1. DG	Zimmer 1	11,40							
1. DG	Zimmer 2	16,82							
	Zwischensumme Fläche	100,84			1,000	100,840			
1. DG	Loggia	7,23	50,00%		0,500	3,615			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	108,07							
	Summe Nutzwerte					104,455	104		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 17	2,00		0,400	0,400	0,800	1		
	Summe Zubehör	2,00							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	2,00							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	110,07					105	5,922	210 / 3.546

Detailberechnung: TOP 18 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 %	/ 0,500	/ Summe	Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
1. DG	1.) Flächenaufstellung								
1. DG	Vorraum	3,87							
1. DG	WC	1,67							
1. DG	Bad	5,60							
1. DG	Wohnküche	24,30							
1. DG	Zimmer	10,69							
	Zwischensumme Fläche	46,13			1,000	46,130			
1. DG	Loggia	5,00	50,00%		0,500	2,500			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	51,13							
	Summe Nutzwerte					48,630	49		
	2.) Bestandteil								
	Summe Zuschlag								
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 18	2,01		0,400	0,400	0,804	1		
	Summe Zubehör	2,01							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	2,01							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	53,14					50	2,820	100 / 3.546

Detailberechnung: TOP 19 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
1. DG	1.) Flächenaufstellung								
1. DG	Vorraum	4,07							
1. DG	WC	1,79							
1. DG	Wohnküche	27,11							
1. DG	Bad	4,82							
1. DG	Zimmer 1	15,71							
1. DG	Zimmer 2	10,80							
	Zwischensumme Fläche	64,30			1,000	64,300			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	64,30							
	Summe Nutzwerte					64,300	64		
	2.) Bestandteil								
1. DG	Balkon	5,31	20,00%		0,200	1,062	1		
1. DG	Terrasse	1,97	25,00%		0,250	0,493	1		
	Summe Zuschlag	7,28							
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 19	2,10		0,400	0,400	0,840	1		
	Summe Zubehör	2,10							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	9,38							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	73,68					67	3,779	134 / 3.546

Detailberechnung: TOP 20 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
2. DG	1.) Flächenaufstellung								
2. DG	VR / Garderobe	12,73							
2. DG	WC 1	1,84							
2. DG	Bad 1	4,19							
2. DG	Küche/Essen/Wohnen	50,85							
2. DG	Zimmer 1	15,72							
2. DG	Zimmer 2	14,98							
2. DG	Abstellraum 1	2,05							
2. DG	WC 2	1,69							
2. DG	Abstellraum 2	2,63							
2. DG	Bad 2	9,22							
2. DG	Schrankraum	1,71							
2. DG	Zimmer 3	18,67							
2. DG	Flur	11,14							
	Zwischensumme Fläche	147,42			1,000	147,420			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	**147,42**							
	Summe Nutzwerte					147,420	147		
	2.) Bestandteil								
2. DG	Terrasse 1	7,70	25,00%		0,250	1,925	2		
2. DG	Terrasse 2	10,35	25,00%		0,250	2,588	3		
	Summe Zuschlag	18,05							
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 20	4,18		0,400	0,400	1,672	2		
	Summe Zubehör	4,18							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	**22,23**							
	4.) Zu-/Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Lage letztes Geschoß/Aussichtslage		2,50%		2,500				
	Dachschräge		-2,50%		-2,500				
	Summe Zu-/Abschläge				**0,000**				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				**1,000**				
	Summe Gesamtfläche	**169,65**					**154**	**8,686**	**308 / 3.546**

Detailberechnung: TOP 21 (Wohnung)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 %	/ 0,500	/ Summe	Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
2. DG	1.) Flächenaufstellung								
2. DG	VR / Garderobe	4,29							
2. DG	WC	1,58							
2. DG	Bad/WC	8,85							
2. DG	Wohnküche	36,14							
2. DG	Zimmer 1	21,10							
2. DG	Zimmer 2	13,24							
	Zwischensumme Fläche	85,20			1,000	85,200			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	85,20							
	Summe Nutzwerte					85,200	85		
	2.) Bestandteil								
2. DG	Terrasse	8,56	25,00%		0,250	2,140	2		
	Summe Zuschlag	8,56							
	3.) Zubehör								
KG	Kellerabteil ELR 21	4,67		0,400	0,400	1,868	2		
	Summe Zubehör	4,67							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	13,23							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	Lage letztes Geschoß/Aussichtslage		2,50%		2,500				
	Dachschräge		-2,50%		-2,500				
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	98,43					89	5,020	178 / 3.546

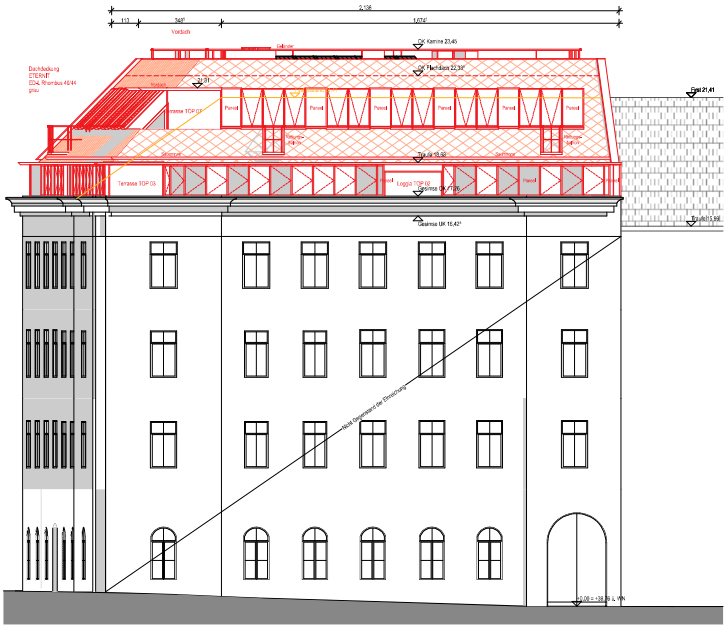
Detailberechnung: 0 KFZ-Abstellplätze (KFZ-Abstellplätze)

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
	Summe	**0,00**					**0**	**0,000**	**0 / 3.546**

Detailberechnung: Allgemeinfläche

Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
KG	Vorraum 1	3,50							
KG	Vorraum 2	7,60							
KG	Vorraum 3	8,05							
KG	Gang 1	10,70							
KG	Gang 2	11,35							
KG	Vorraum 4	3,60							
KG	Vorraum 5	11,20							
KG	Gang 3	9,05							
KG	Vorraum 6	3,35							
KG	Allgemein Keller	23,50							
EG	Kinderwagenraum	8,68							
EG	Gang 1	33,91							
EG	Gang 2	13,64							
EG	WC	0,98							
1. DG	Gang	11,62							
1. DG	Sthg.	14,69							
1. DG	Aufz. Sch.	3,22							
2. DG	Stgh.	15,35							
2. DG	Aufz. Sch.	3,22							
	Summe Allgemeinfläche	197,21							

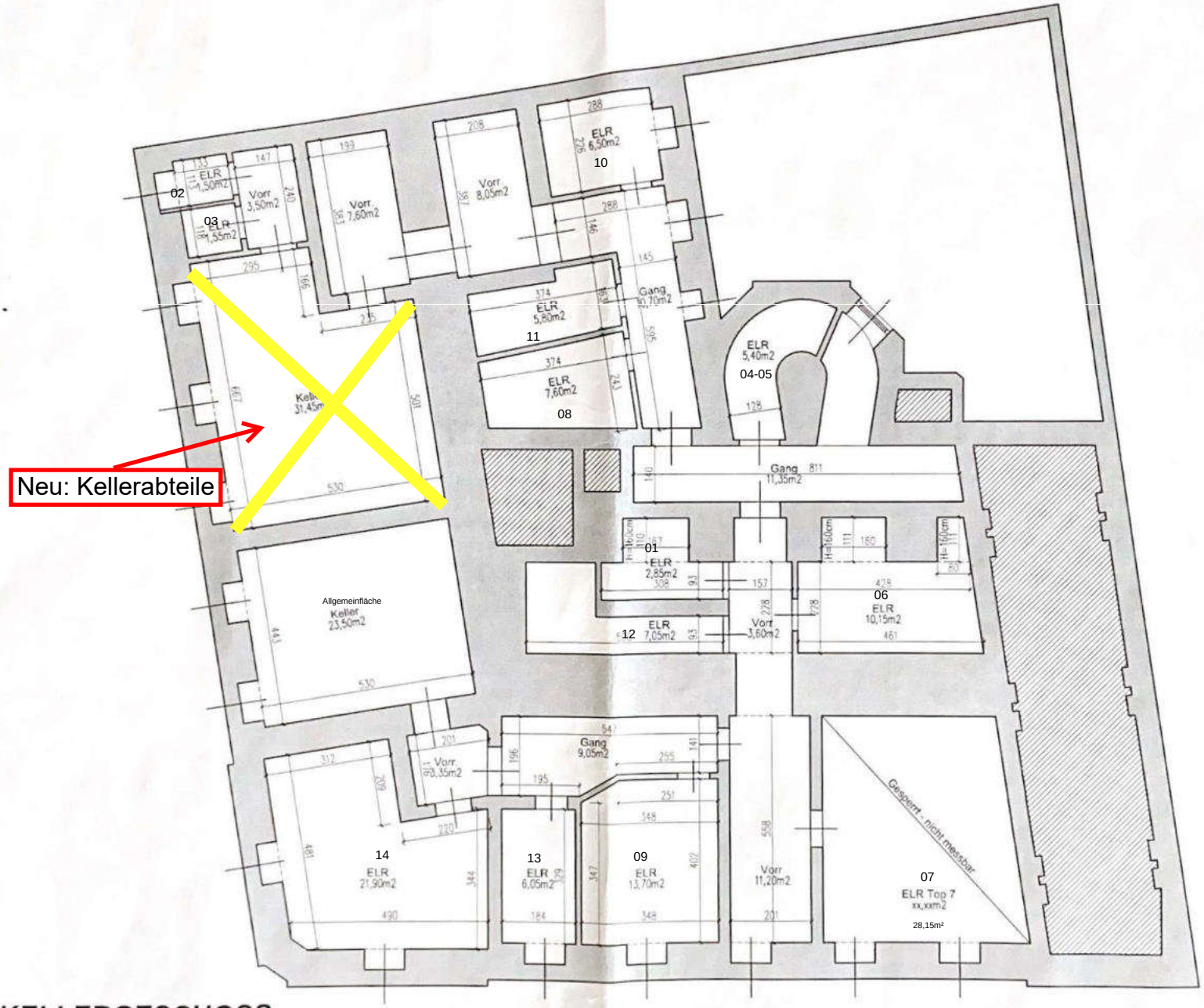
Pläne



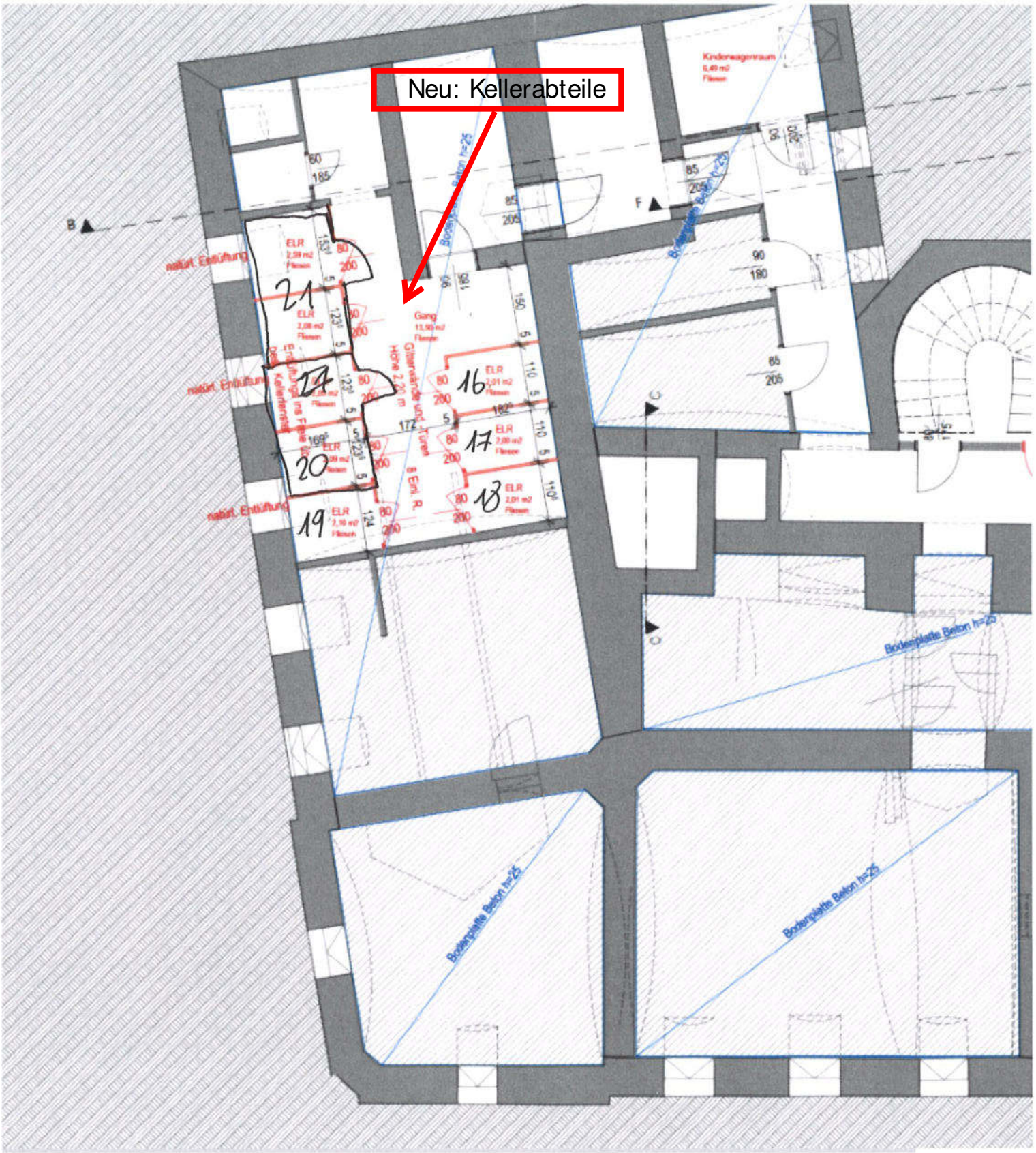
Ansicht Millergasse 1:100



Ansicht Fügergasse 1:100



KELLERGESCHOSS

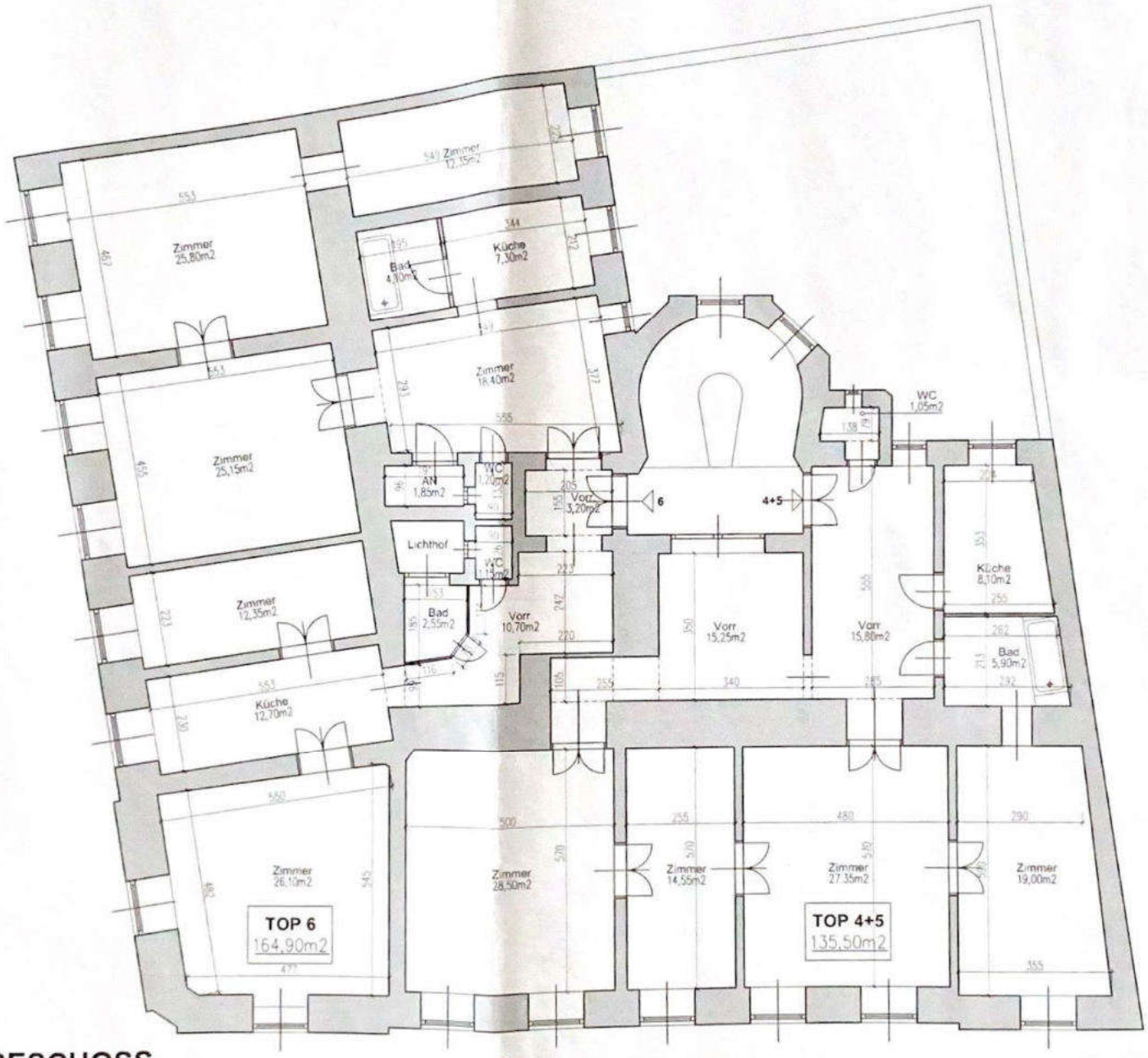


29.03.2022
KR Zuteilung LNR

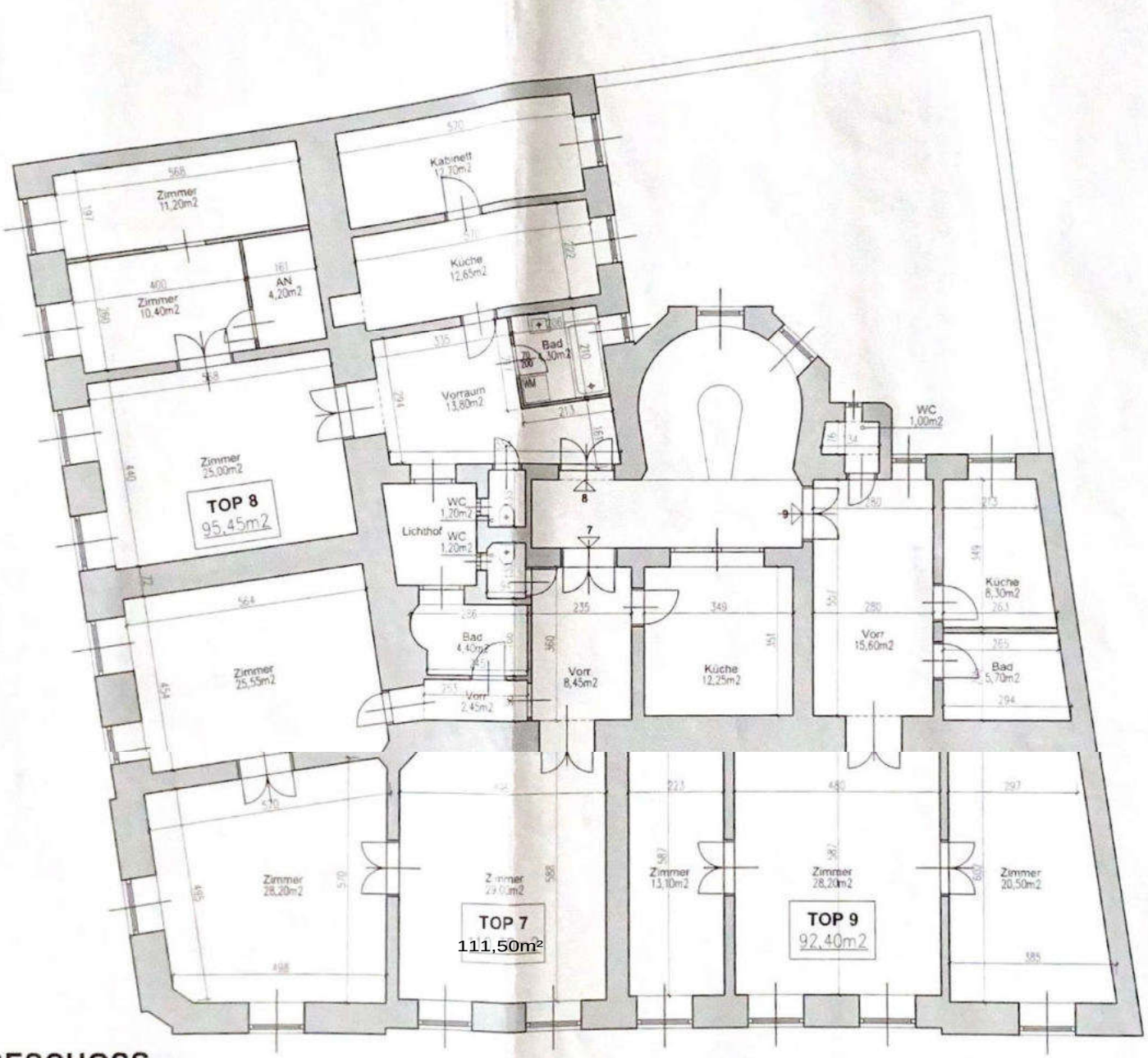
KG



Erdgeschoss 1:100



1.OBERGESCHOSS



2.OBERGESCHOSS



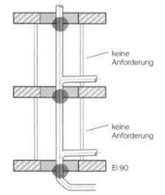
3.OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE

TOP16		**91,13 m²**
A.R.	2,00	m²
BAD	4,06	m²
FLUR	12,45	m²
SR	3,41	m²
VR	7,18	m²
WC	1,08	m²
WC	1,81	m²
WOHNKÜCHE	27,97	m²
ZIMMER	13,04	m²
ZIMMER	14,05	m²
TOP17		**100,84 m²**
A.R.	2,00	m²
BAD	4,06	m²
VR	4,96	m²
WC	1,80	m²
WOHNKÜCHE	59,80	m²
ZIMMER	16,82	m²
ZIMMER	11,40	m²
TOP18		**46,13 m²**
BAD	5,60	m²
VR	3,87	m²
WC	1,67	m²
WOHNKÜCHE	24,30	m²
ZIMMER	10,69	m²
TOP19		**64,30 m²**
BAD	4,82	m²
VR	4,07	m²
WC	1,79	m²
WOHNKÜCHE	27,11	m²
ZIMMER	15,71	m²
ZIMMER	10,80	m²
Allg.		**29,53 m²**
AUFZ.SCH.	3,22	m²
GANG	11,82	m²
STGH.	14,49	m²

Schachtyp gemäß TRVB 110 B

Installationsschacht Typ B



Schematische Skizze Schacht Typ B

Darunter ist ein Installationsschacht ohne brandschutztechnische Anforderungen an die Schachtwände, jedoch mit brandschutztechnischen Anforderungen an die Deckendurchbrüche zu verstehen.

POLIERPLAN

Über den Dachgeschoßzubau
für LNR
in 1060 Wien, Millergasse 58

Katastralgemeinde:	Einlagezahl:	Grundstücksnummer:
01009 Mariahilf	757	1448/1

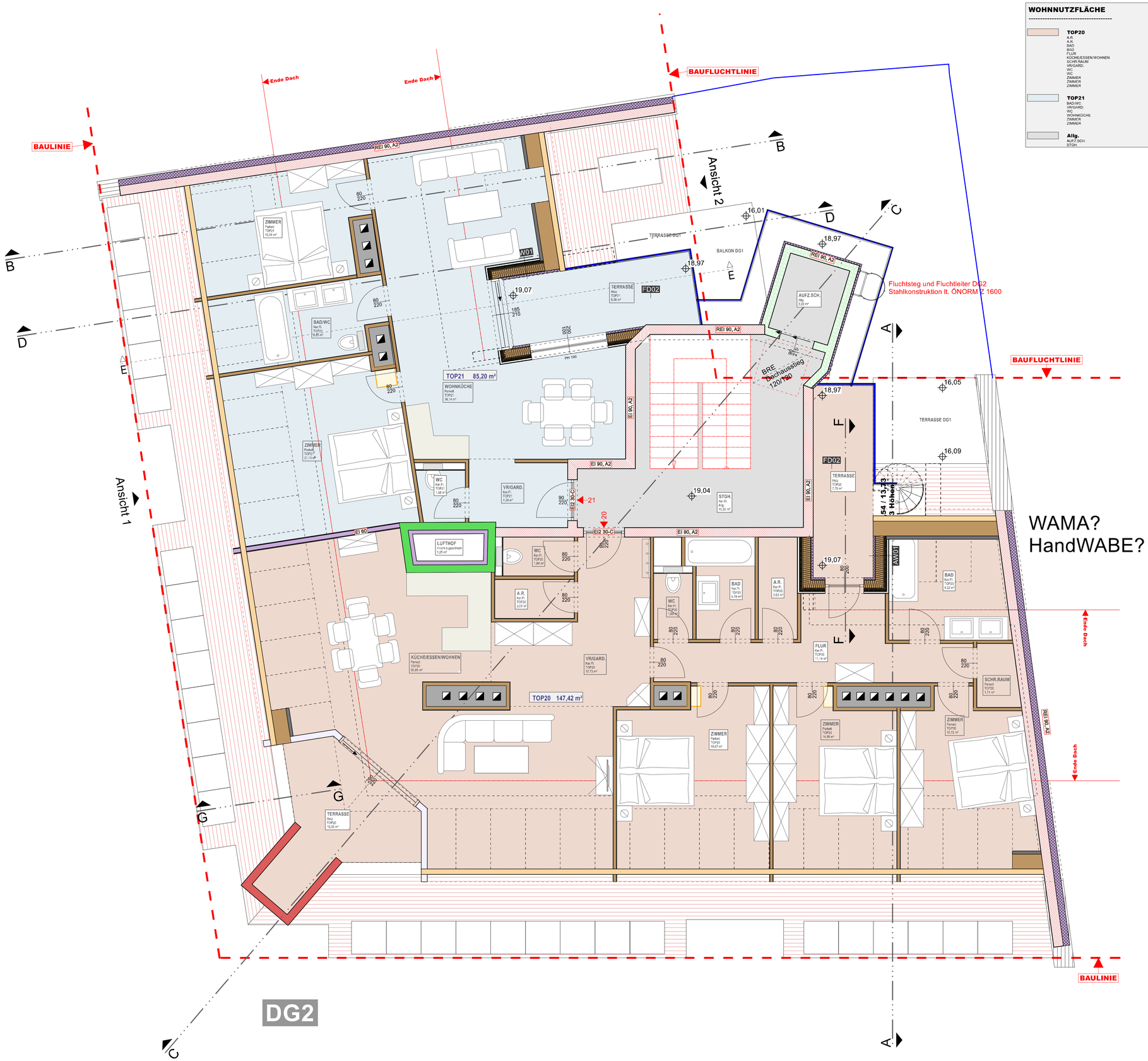
P	_	_	_
O	_	_	_
N	_	_	_
M	_	_	_
L	_	_	_
K	_	_	_
J	_	_	_
I	_	_	_
H	_	_	_
G	_	_	_
F	_	_	_
E	_	_	_
D	_	_	_
C	_	_	_
B	_	_	_
A	_	_	_
	Gez.:	Datum	Änderungsinhalt
	Änderungsliste		

PLANINHALT:
DG1

Datum: 07.03.2022		PLAN NR.: **356-401**
Änderungsdatum: –		INDEX: –
Gez:	Gepr:	MASSTAB: **1:50**

Dateiname: stinglprojektfreinreichung\Millergasse_356-409_PP_laufend.cad

Planinhalt: sind Festlegungen hinsichtlich Entwurf und Gestaltung, Die Regeln der Technik, ÖNORMEN, Richtlinien und Vorschriften (i.d. gültigen Fassung) sind zu beachten. Grafische Darstellungen ohne Plannummer stellen keinen offiziellen Plan dar! Alle Maße sind an Ort und Stelle zu prüfen. Naturmaße nehmen. Die Bauteile sind genau nach Statik auszuführen. Bei Unklarheiten ist mit der örtlichen Bauaufsicht Rücksprache zu halten. Für die Richtigkeit haftet der Arbeitnehmer. Werkzeichnungen sind hinsichtlich Entwurf und Gestaltung vom Architekten freigeben zu lassen.
Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist geistiges Eigentum des Planverfassers und damit gesetzlich geschützt. Alle Werknutzungsrechte vorbehalten beim Planverfasser. Jede weitere Verwendung, Verviellfältigung, Weitergabe bzw. Weitergabe an Dritte etc., ohne ausdrückliche, schriftliche Zustimmung des Urhebers ist verboten und vorsätzlich überdies zum Schadenersatz. Es trifft den Planverfasser bei Zuwiderhandeln keine wie immer geartete Haftung.

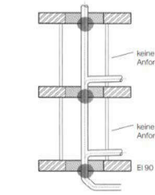


WOHNNUTZFLÄCHE

TOP20		**147,42 m²**
A.R.	2,63	m²
A.R.	2,05	m²
BAD	9,22	m²
BAD	4,19	m²
FLUR	11,14	m²
KÜCHE/ESSEN/WOHNEN	50,86	m²
SCHR.RAUM	1,71	m²
VR/GARD.	12,73	m²
WC	1,69	m²
WC	1,84	m²
ZIMMER	14,96	m²
ZIMMER	18,67	m²
ZIMMER	15,72	m²
TOP21		**85,20 m²**
BAD/WC	8,85	m²
VR/GARD.	4,29	m²
WC	1,58	m²
WOHNKÜCHE	36,14	m²
ZIMMER	13,34	m²
ZIMMER	21,19	m²
Allg.		**18,57 m²**
AUFZ.SCH.	3,22	m²
STGH	15,35	m²

Schachttyp gem66.TRVB 110 B

Installationsschacht Typ B



Schematische Skizze Schacht Typ B

Darunter ist ein Installationsschacht ohne brandschutztechnische Anforderungen an die Schachtwände, jedoch mit brandschutztechnischen Anforderungen an die Deckendurchbrüche zu verstehen.

POLIERPLAN

Über den Dachgeschoßzubau
für LNR
in 1060 Wien, Millergasse 58

Katastralgemeinde:	Einlagezahl:	Grundstücksnummer:
01009 Mariahilf	757	1448/1

P	–	–	–
O	–	–	–
N	–	–	–
M	–	–	–
L	–	–	–
K	–	–	–
J	–	–	–
I	–	–	–
H	–	–	–
G	–	–	–
F	–	–	–
E	–	–	–
D	–	–	–
C	–	–	–
B	–	–	–
A	–	–	–
	Gez.:	Datum	Änderungsinhalt
	Änderungsliste		

PLANINHALT:
DG2

Datum: 07.03.2022		PLAN NR.: **356-402**
Änderungsdatum: –		INDEX: –
Gez:	Gepr:	MASSTAB: **1:50**

Dateiname: stinglprojektfreinreichung\Millergasse_356-409_PP_laufend.cad

Planinhalt: sind Festlegungen hinsichtlich Entwurf und Gestaltung. Die Regeln der Technik, ÖNORMEN, Richtlinien und Vorschriften (i.d. gültigen Fassung) sind zu beachten. Grafische Darstellungen ohne Plannummer stellen keinen offiziellen Plan dar! Alle Maße sind an Ort und Stelle zu prüfen. Naturmaße nehmen. Die Bauteile sind genau nach Statik auszuführen. Bei Unklarheiten ist mit der örtlichen Bauaufsicht Rücksprache zu halten. Für die Richtigkeit haftet der Arbeitnehmer. Werkzeichnungen sind hinsichtlich Entwurf und Gestaltung vom Architekten freigeben zu lassen.
Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist geistiges Eigentum des Planverfassers und damit gesetzlich geschützt. Alle Werknutzungsrechte vorbleiben beim Planverfasser. Jede weitere Verwendung, Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte etc., ohne ausdrückliche, schriftliche Zustimmung des Urhebers ist verboten und verpflichtet überdies zum Schadenersatz. Es trifft den Planverfasser bei Zuwiderhandeln keine wie immer geartete Haftung.

Beilage 2 Entwurf WE-Vertrag

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

1. LIEGENSCHAFT

Die Vertragsparteien sind außerbücherliche Eigentümer der Liegenschaft in EZ 757 Grundbuch 01009 Mariahilf bestehend aus dem Grundstück Nr. 1448/1 Bauflächen (Gebäude) Gärten (Gärten).

Der Grundbuchstand stellt sich derzeit wie folgt dar:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01009 MARIAHILF EINLAGEZAHL 757
BEZIRKSGERICHT INNERE STADT WIEN

****
LETZTE TZ 12231/2021
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1448/1		GST-Fläche	479	
		Bauf.(10)	412	
		Gärten(10)	67	Fügergasse 7
				Millergasse 48

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
6 ANTEIL: 1/1
LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH (FN 554987h)
ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010
a 11456/2021 IM RANG 5106/2021 Kaufvertrag 2021-04-09 Eigentumsrecht
********** C **********
5 a 11456/2021 Pfandurkunde 2021-05-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 9.100.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
b 11456/2021 Kautionsband

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

2. WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE / WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

Auf dieser Liegenschaft werden insgesamt 18 wohnungseigentumstaugliche Objekte im Sinne des § 2 Abs 2 WEG 2002 i.d.g.F. bestehend aus 17 Wohnungen und 1 sonstige selbständige Räumlichkeit (Ordination) errichtet. Die Bewertung der Wohnungseigentumsobjekte erfolgte durch das Nutzwertgutachen des staatlich befugten und beeideten Zivilingenieurs Ing. Mag. Georg Hillinger vom 3.5.2022.

Die LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH erklärt im Sinne des § 45 Abs 1 WEG 2002 an den in der nachstehenden Tabelle genannten Wohnungseigentumseinheiten Wohnungseigentum begründen zu wollen. Von der Begründung des vorläufigen Wohnungseigentums sind alle Wohnungseigentumseinheiten auf der Liegenschaft EZ 757 Grundbuch 01009 Mariahilf umfasst. Hinsichtlich der allgemeinen Teile erfolgte keine Nutzwertfestsetzung, diese dienen der allgemeinen Nutzung. Die Gesamtsumme aller Nutzwerte ergibt 3546 Anteile.

A	B	C	D	E
WE-Einheit/Lage	Name	Anteil in 3546stel	WE- Objekt/Zubehör	Nutzfläche Gesamt m²
Wohnung Top 1/ EG		96	Wohnung Top 1, ER 1	50,58
Wohnung Top 2/3/ EG		466	Selbständige Räumlichkeit Ordination Top 2/3, ER 2, ER 3	204,23
Wohnung Top 4+5/ 1.OG		276	Wohnung Top 4+5, ER 4-5	140,90
Wohnung Top 6/ 1.OG		338	Wohnung Top 6, ER 6	175,05
Wohnung Top 7/ 2.OG		246	Wohnung Top 7, ER 7	139,65
Wohnung Top 8/ 2.OG		196	Wohnung Top 8, ER 8	103,05
Wohnung Top 9/ 2.OG		194	Wohnung Top 9, ER 9	106,10
Wohnung Top 10/ 3.OG		152	Wohnung Top 10, ER 10	79,75
Wohnung Top 11/ 3.OG		130	Wohnung Top 11, ER 11	69,00
Wohnung Top 12/ 3.OG		108	Wohnung Top 12, ER 12	57,90
Wohnung Top 13/ 3.OG		102	Wohnung Top 13, ER 13	55,85
Wohnung Top 14/ 3.OG		120	Wohnung Top 14, ER 14	74,05
Wohnung Top 16/ 1. DG		192	Wohnung Top 16 mit Loggia und Terrasse, ER 16	103,61
Wohnung Top 17/ 1.DG		210	Wohnung Top 17 mit Loggia, ER 17	110,07
Wohnung Top 18/ 1.DG		100	Wohnung Top 18 mit Loggia, ER 18	53,14
Wohnung Top 19/ 1.DG		134	Wohnung Top 19 mit Balkon und Terrasse, ER 19	73,68
Wohnung Top 20/ 2.OG		308	Wohnung Top 20 mit Terrasse 1 und Terrasse 2, ER 20	169,65
Wohnung Top 21/ 2.OG		178	Wohnung Top 21 mit Terrasse, ER 21	98,43

Es wird festgehalten, dass bis zum heutigen Tag (Tag der Unterfertigung dieser Urkunde) anderen Personen die Einräumung von Wohnungseigentum nicht zugesagt worden ist und daher auch keine Wohnungseigentumsbewerber hinsichtlich der Liegenschaft vorhanden sind.

Zur grundbücherlichen Durchführung erklären die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Wohnungseigentumsstatutes nachstehende grundbücherliche Eintragungen hinsichtlich der Liegenschaft in EZ 757 Grundbuch 01009 Mariahilf bestehend aus dem Grundstück Nr. 1448/1 Bauflächen (Gebäude), Gärten (Gärten) bewilligt werden:

Im Gutsbestandsblatt:

Die Ersichtlichmachung der Bezeichnung gemäß § 45 Abs 4 WEG 2002: „vorläufiges Wohnungseigentum“.

Im Eigentumsblatt:

a) Die Teilung des der LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH eigentümlichen 1/1 Anteils am der Liegenschaft entsprechend den in der Tabelle, Spalte C, angeführten Anteilen

b) die Einverleibung des vorläufigen Wohnungseigentums an den in der Tabelle in Spalte D genannten Objekten zu den in Spalte C jeweils genannten Anteilen;

3. UMFANG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Das Wohnungseigentum der Miteigentümer umfasst folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Objektes:

Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der Einlagerräume, der Terrassen samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fließen, Fußbodenbeläge, die im Wohnungseigentumsobjekt vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände, die Fenster, Fensterbänke, TerrassenTopen und InnenTopen samt Zargen, sowie der WohnungseingangsTopen,

die im Wohnungseigentumsobjekt verbauten Einrichtungsgegenstände, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen, sowie Heizungsanlagen, die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, elektrischen Strom und Abflussleitungen der sanitären Anlagen, jeweils von der Abzweigung in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheiten an, ausgenommen Durchgangsleitungen, samt Zähler und Messeinrichtungen sowie die Gegensprechanlage innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes.

Nicht umfasst sind die tragenden Teile der Decken und Wände.

Das Wohnungseigentum umfasst weiters anteilig die gemeinschaftlich verwalteten Geldmittel sowie den gebildeten Reparaturfonds. Im Falle eines Eigentümerwechsels geht dieser Anteil automatisch auf den Rechtsnachfolger über.

Ist dem Wohnungseigentumsobjekt ein Gartenanteil bzw. Terrasse/Balkon zugeordnet so wird vereinbart, dass eine Bepflanzung nur derart zulässig ist, dass eine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer bzw des Gebäudes oder Teilen davon nicht zu erwarten ist. Eine Bepflanzung mit Bäumen, welche dem Wr. Baumschutzgesetz unterliegen ist untersagt.

4. VERWALTUNG

Hinsichtlich der Verwaltung der Liegenschaft wird folgendes bestimmt:

Zur gemeinschaftlichen Liegenschaftsverwaltung der im Miteigentum der Vertragsparteien stehenden Liegenschaft wird ein konzessionierter Immobilienverwalter bestellt, er ist zur Erfüllung seiner gesetzlichen Geschäftsführungspflichten nach außen im Rahmen der üblichen Hausverwaltervollmacht vertretungsbefugt.

Durch die Übertragung der Verwaltung an einen gemeinsamen Verwalter wird der Umfang der Verwaltungsbefugnisse des Wohnungseigentümers über sein Wohnungseigentumsobjekt nur insoweit berührt, als es sich um die Einhebung der Aufwendungen auf die Liegenschaft, die Obsorge für die allgemein genützten Hausteile und um Maßnahmen zur Vertretung und Bestandsicherung der Liegenschaft handelt. Die Kontroll- und Vorschlagsrechte des Wohnungseigentümers bei der Liegenschaftsverwaltung bleiben unberührt.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die Betriebskosten und die Zahlungen in die Reparaturrücklage an den bestellten Immobilienverwalter für die Wohnhausanlage zu bezahlen.

Für die Aufwendungen auf die Liegenschaft (Betriebskosten) erfolgt monatlich aufgrund der Vorausschau auf die künftigen Kosten eine Akontovorschreibung. Diese ist in einem solchen Ausmaß festzulegen, dass die Deckung der durchschnittlich zu erwartenden Aufwendungen und Betriebskosten zuzüglich eines Unsicherheitszuschlages von 10% gewährleistet ist.

5. BEHEBUNG VON MÄNGELN

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, für die Instandhaltung der ihr Wohnungseigentum umfassenden Teile Sorge zu tragen und alle notwendigen Reparaturen auf ihre Kosten vorzunehmen. Insbesondere derartige Schäden, welche die übrigen Wohnungseigentumsobjekte oder allgemeine Teile der Liegenschaft beeinträchtigen können sind unverzüglich zu beheben. Erfüllen sie diese Verpflichtung nicht innerhalb angemessener Frist und droht dadurch den übrigen Wohnungseigentümern ein Schaden, steht jenen das Recht zu, bei Gefahr im Verzug die Wohneinheit der säumigen Miteigentümer mit einem für die Behebung des Schadens befugten Gewerbsmann zu betreten und auch ohne Wissen der säumigen Miteigentümer die drohende oder allenfalls bereits eingetretene Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer zu beseitigen.

6. INSTANDHALTUNG, RÜCKLAGE

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet die Nutzung des eigenen Wohnungseigentumsobjektes unter größtmöglicher Schonung der allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie der Rechte der übrigen Wohnungseigentümer auszuüben. Die Miteigentümer verpflichten sich eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für die Aufwendungen für die Liegenschaft zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen auf Basis der Vorausschau der künftig zu erwartenden Aufwendungen Bedacht zu nehmen. Die Festlegung dieser Beiträge obliegt dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann.

Die Kosten für die Instandhaltung (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden, sonstiger Schäden an Allgemeinen Teilen des Hauses), soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hierfür unmittelbar aufzukommen haben, sind durch den Verwalter in erster Linie aus diesem Teil der Rücklage zu bezahlen.

Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der Eigentümergemeinschaft zu verwalten, auf einem gesonderten Konto der Eigentümergemeinschaft zu verwahren und bestmöglich zu verzinsen. Ein Nachweis über die Kontogebarung ist jährlich vorzulegen.

7. GEMEINSAME FLÄCHEN DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Die auf sich auf den Allgemeinflächen befindlichen Räumlichkeiten dürfen wie folgt benutzt werden:

Der Müllraum in Kellergeschoß dient den Wohnungseigentümern zu Entsorgung von Hausmüll. Der Hausmüll ist in den dafür vorgesehenen Müllcontainern zu entsorgen. Das Abstellen von Müll neben den Müllcontainern ist zu unterlassen.

Im Fahrradraum im Kellergeschoß sind Fahrräder derart zu abzustellen bzw an den Vorrichtungen aufzuhängen, dass der Zugang zum Fahrradraum nicht versperrt wird. Im Kinderwagenraum im Erdgeschoss können auch Fahrräder an den Halterungen verstaut werden.

Außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte der Einlagerräume und dem Fahrradraum bzw Kinderwagenraum dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung sämtlicher Miteigentümer keine Gegenstände abgestellt werden.

Die Miteigentümer verpflichten sich für den Fall, dass sie ihr Wohnungseigentum selbst nicht benützen, dafür zu sorgen, dass die jeweiligen Benützer ihrer Räume sich an die Bestimmungen dieses Vertrages halten.

Wien, am *****

_____

LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH

Beilage 3 Bauakt

6 E.Z. 757

Bez. Kat.Gem. Mariahilf

Miller

~~Straße, Gasse, Platz, Weg~~ 48

Wir übergeben Ihnen die Einlage geordnet; ~~eben-~~ solche Rückstellung ist erforderlich

Wir übergeben Ihnen die Einlage geordnet; ~~eben-~~ solche Rückstellung ist erforderlich

D/ Z. 171473
VI a

1/6

Magistrat Wien.

Johann Tomaschek, VI Millergasse Nr. 30
bittet um Ertheilung der Bewilligungs- und Benützungs-Consense für das Haus Nr. 48 Millergasse.

R.

Dem Herrn Johann Tomaschek wird in Nachsange zum h. a. Benützungsconsense dd. 4. August 1876 Z. 154111 über die vorgenommene Canitätsänderung, genehmigend im Namen des Gemeinderathes die Bewilligung ertheilt, daß mit Consens vom 9. März 1876 Z. 30784 auf der von den Localitäten Nr. 280 und 281 Gumpendorf abgetheilten Baustelle IX arbeitet, auf welcher in einem nach genehmigten Hausbauprojekte bestehenden 3 stöckigen Wohnhause Nr. 48 Millergasse VI. Bezirk in allen Theilen berechtigt und Benützungen gestattet, jedoch sind die festgesetzten Polizeivorschriften genau einzuhalten, daß Gänge der feuergefährlichen Stiegen mit Schutzgitter zu versehen, in d. Boden eine Lastenaufsatzstelle anzubringen, die einfachen Holztheile in den Wohnlocalitäten durch doppelte zu ersetzen und der Holzboden am Dachboden entsprechend, müssig zu begrenzen, endlich die entbehrenden Holztheile mit Blech zu belegen.

Rücksichtlich der Frist zur Unbenutzung des Benützungsrechtes ist sich an die Bestimmungen des §. 5 der Vorschrift vom 13. März 1835 zu halten, wonach dasselbe innerhalb sechs Wochen nach vollendetem und benützbarem oder zur Benützung geeignetem Baue einzubringen ist, widrigenfalls bei Unbenutzbarkeit dieser Frist die Anmeldung nach dem Reichsgesetze vom 26. Februar 1876 R. G. B. Nr. 22 vom 10. März 1876 nur für jenen Theil eines eingeräumt werden wird, welcher von dem Tage der Einbringung des Gesuches bis zum Abflusse der mit Rücksicht auf den Zeitbedarf der Vollendung des Baues zu bemessenden Dauer der gesetzlichen Anmeldungsfrist noch nicht abgelaufen ist, falls sich die zur Entscheidung erforderlichen Thatsachen und Anhaltspunkte noch konstatiren lassen.

Vom Wiener Magistrate.

am 1. September 1876.

Bemerkt

Pfeiffer

Z. 154/III
II a.

1/5

Magistrat Wien.

Johann Tomaschek, II. Millergasse Nr. 39 bittet um Ertheilung der Bewilligung zur Benützung der Wasserleitung für das Haus Nr. 48 Mill. Ausgasse.

R.

Dem Herrn Johann Tomaschek wird über dessen vorgenommene Ansuchtigung im Namen des Hausinhabers die Bewilligung ertheilt, die in dem mit Erlass vom 9. März 1876 Z. 30784 auf der neu benannten Kur, listen Nr. 280 und 281 abgetheilten Bauplatz IX. Bez. fol. 470 Hausparcelle neu bezeichnet mit 2 einander gegenüber stehenden 3stöckigen Hrs. und Hofgebäuden befindlichen Wasserleitungs, mit vollständigen Hausgebrauchsrechten zu benützen, sowie die Hausmeisterwohnung und die Abtrittsräumlichkeiten herzustellen, nützlich benützen zu können, die übrigen Hausbesitzer dürfen jedoch dieselben nur nicht zur Benützung und Verwendung übernehmen, so die Arbeiten an den Rinnen und Rationen nur nicht zu Ende geführt sind.

—/.

Magistrat der k.k. Reichshaupt- und Residenzstadt WIEN.

1/1-6

Z. 30784

IIa.

In Folge Gemeinderathsbeschlusses vom 2. d. M. Z. 849 wird den Herren Johann und Franz Johann Tomaschek die angesuchte Bewilligung, auf der ihnen gehörigen, an der im Gemeindearchiv unter fol. 137 vorkommenden Realitäten Nr. 280 und 281 alt, neu Brückelle IX unter fol. 470 Gemeindearchiv ein Erkerbau gegen die neu zu eröffnende Gasse 10° 3' 6" lang und 6° 5' 0" tief und gegen die Hillergasse 11° 4' 0" lang und 7° 0' 0" tief ohne Fundamentirung, doppelt markirt, bestehend aus drei Fensterachsen Blechdach zu erbauen und an der Ecke in beiden bezeichneten Fronten je ein Risalit von 2° 3' 0" Länge, sowie beim Seitenausgange in der Hillergasse ein Risalit von 2° 1' 0" Länge, jedes 6" vorspringend, unter Einhaltung der Baulinie vorgelegten, bei dem Alterthumsvereine eingereichten Bauplan und mit der Gemeinderathsbeschluss vorgelegten Klauseln unter Beobachtung der für Wien geltenden Vorschriften des Bauordnungsgesetzes vom 2. September 1868 und gegen den vorgelegten Revers der Wasserleitung ein Einverständniss bei über das Dach geführt, die drei Risalite nicht mehr als 6" über die Baulinie vorspringend, sonst Fall, für Aufbringung der Feuerlöschgeräthe

und Effectenbestandtheil eine entsprechende Räume in der Façade des Hauses repräsentirt und durch [illegible] Einwölbung des Hauscanales in den Hauptcanal der vorbeifließenden Linie Canalmündung, [illegible] wodurch das Bauamt die Vorlage zu machen hat.

Für die Herstellung des zu übergebenden, den Realitäten entsprechenden Haus-Grundes wurde heute ohne eingehenden Grundbestandtheil ein Betrag von 83 fl. festgesetzt.

Hievon werden die Bittsteller und der Bauunternehmer J. Friedl zur genauen Nachachtung des Bauunternehmer-Auftrages von 3 Plänen, sowie der Herr Bezirksvorsteher zur Uibermittlung in die Quartiers-Vorschrift.

Wien, am 9. März 1876

Der Magistrats-Director.

Hauptmann

Magistrat
der k.k.
Reichshaupt- und Residenzstadt
WIEN.

G. Z. 175069
XII.

Für das von dem Herrn Johann und der Frau Johan
Tomaschek über den von C. No. 280 und 281 neben
Hietzing Landstraße IX Arb. fol. 470 Ober-Meidling

neuerbaute Haus wird auf Grund der gepflogenen Erhebungen die
Conscriptionsnummer 704 Ober-Meidling
und die Orientirungsnummern Millergasse 48 n
Hetzgasse 7
bestimmt.

Wien, am 2. September 1876.
Der Magistrats-Vice-Director:
Spalkmann

M. ABTH. XIV 6403
GENEHMIGT
Vom Wiener Magistrate, Abth. XIV
im selbständigen Wirkungskreise
ddo. 19/9 1906
Der Abtheilungsvorstand:

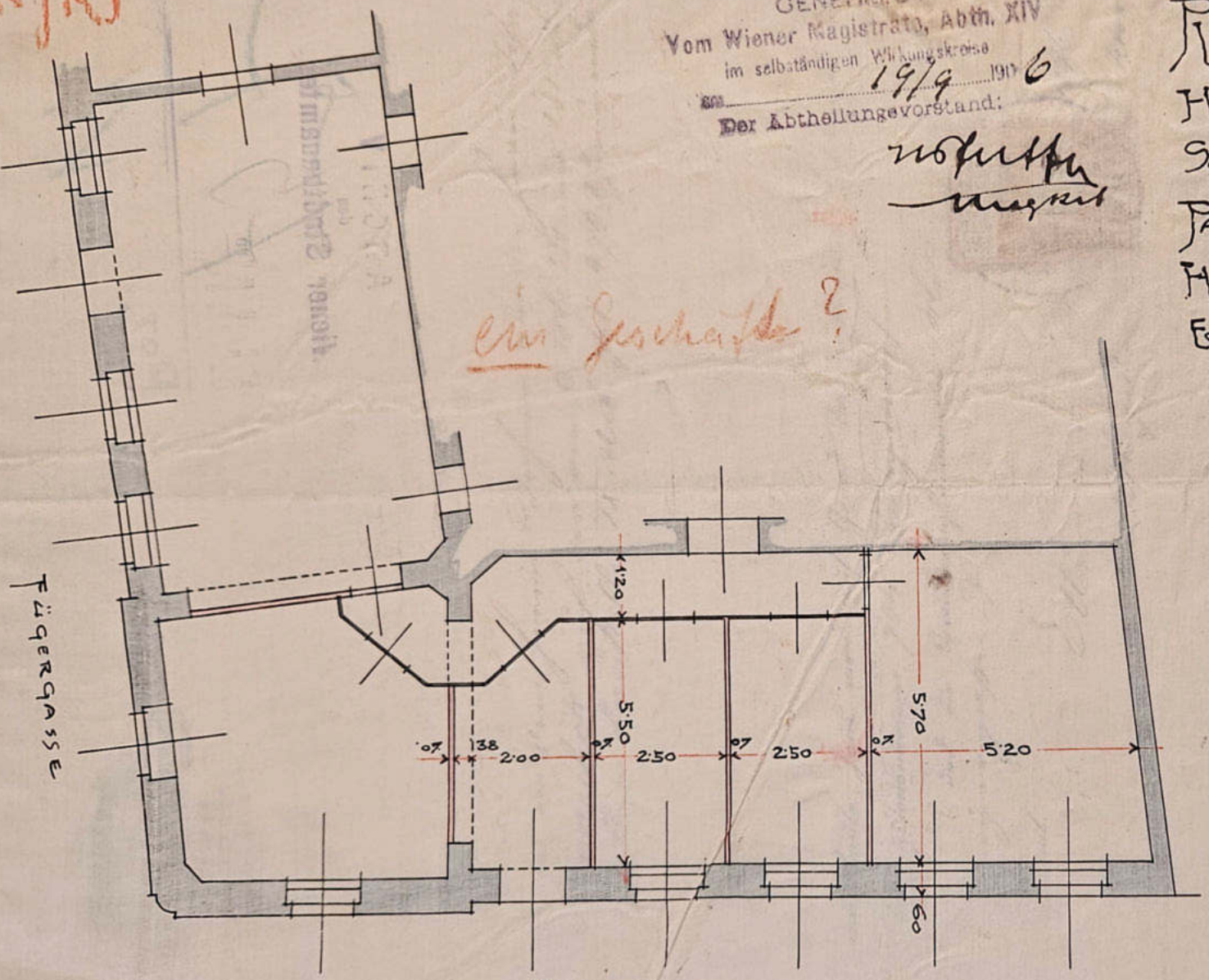
Plan zur Herstellung von Scheidewänden im Parterrelokale des Hauses VI. Millergasse -48- Ecke: Fügergasse.

Eigentümer:
Frau: Johanna Tomaschek.

Maßstab: 1:100.
Wien, am 28. August 1906.

FRANZ WEISS
Stadt-Maurermeister
WIEN
VI. Millergasse 38.
Telephon No. 7639.

Johanna Tomaschek



Magistrat
der
k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt
Wien.

M.-Abt. XIV 6403 /06

Bei Nachfragen wolle die vorstehende Abteilungsbezeichnung u. zw. sowohl die Nummer der Magistrats-Abteilung, sowie die Geschäftszahl in der Aufschrift und ausserdem auf dem Kuvert genau angeführt werden.

Wien, am 19. September 1906

...aubänderungen. VI. Bez.
...illergasse 48.

An das Stadtbauamt.

Vom Magistrate wird der Frau Johanna Tomaschek, Eigentümerin des Hauses K. Nr. und Grundb. Einl. Z. 704 des VI. Bezirkes C. Nr. 48 Millergasse, Ecke der Fügergasse, die Bewilligung, in diesem Hause bauliche Umgestaltungen vorzunehmen, welche darin bestehen, dass in dem Eckgeschäftslokale durch Aufstellung von Gipsdielenwänden und einer Holzwand mit Glasfüllungen einzelne mit einander verbundene Abteilungen geschaffen werden, nach den mit der Genehmigungsklausel versehenen Plänen erteilt.

Hiebei wird bedungen, dass die gegen den Hausgang und den Luftschacht gerichteten Oeffnungen mit feuersicheren Verschlüssen (blechbeschlagenen Türen bezw. Drahtglasfenstern in Eisenrahmen) versehen werden.

Plan E folgt mit.

Vom Wiener Magistrate Abteilung XIV
im selbständigen Wirkungskreise.
Der Abteilungs - Vorstand:

...Schiff
...Rat

...e Nr. 21 f. d. M.-Abt. — (Aufl. Juni 1906) — Papier Nr. VII a.

Consensgemäß hergestellt.
Vorgemerkt.
ad acta.

Für den Baudirector
Alfred Hell.
Baurath.
3/IV. 1907.

Rich
Schwarzinger

Stadtbauamt
Dir. Z. _____ präs. __/__ 19__
IX. Abt. Z. 16644 29. SEP. 1906

ARCHIV
des
Wiener Stadtbauamtes
Einl. No. 757
Bez. VI

Vorgemerkt im Evidenz-Bureau.

M. ABT. XIV 6403/06
Mitl Lbg.
IX Bl
1590

Magistrat
der
k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt
WIEN.

M.-Abt. XIV 8627/12.

Bei Rückschreiben wolle die vorstehende Aktenbezeichnung, und zwar sowohl die Nummer der Magistrats-Abteilung, sowie die Geschäftszahl in der Aufschrift und eventuell auf dem Kuvert genau angeführt werden.

Wien, am 27. August 1912.

,Millergasse Nr.48,
uabänderungen.

An das Stadtbauamt, F. Abt. IIb 6.

Mit 1 Beilage.

Vom Magistrate wird dem Herrn Wilhelm J u s t u s , Eigentümer des Hauses K.Nr.und Grundb.Einl.Z.757 des VI. Bezirkes,Or.Nr.48 Millergasse die Bewilligung,in diesem Hause bauliche Umgestaltungen vorzunehmen,welche darin bestehen,dass die beiden Wohnungen des I.Stockes vereint werden und zu diesem Zwecke eine Scheidemauer abgetragen,eine Kork-bezw.Gipswand aufgestellt,sowie Türöffnungen ausgebrochen bezw.vermauert werden,nach den mit dem Genehmigungvermerk versehenen Plänen erteilt.

Hiebei wird bedungen,dass in den Badezimmern ein wasse dichter Fussboden hergestellt werde.

Der Plan B ./. folgt mit.

Vom Wiener Magistrate,Abteilung XIV,
im selbständigen Wirkungskreise.
Der Abteilungs - Vorstand:

Drucksorte Nr. 516. (Dünnes Schreibmasch.-Papier.) M.-Abt. — P. G.
Gemeins. Magistr.-Expedit. — Aufl. Juli 1909.

EZ 757/6.1 4/2

ERSTER STOCK.



M. ABT. XIV 8627/12
GENEHMIGT
Vom Wiener Magistrate Abt. XIV
im selbständigen Wirkungskreise
am 27. VIII 1912
Der Abteilungsvorstand:

MILLERGASSE 48

M = 1:100

Wilhelm Fortuna

Anton Schiener

ANTON SCHIENER
Architekt & Stadtbaumeister
WIEN, VI. MARIAHILFERSTR. 107
Telefon No. 6[illegible]

Bauakt Mai 1933

Bauakt. Bew. am 26. III. 34 erteilt ku 56/3158/34. Eck

Magistrat Wien - Abteilung 56 - im selbständigen Wirkungsbereiche.

MAG.Abt. 56/4344/1933

Bauliche Herstellungen, Zubau

VI. Bezirk, Millergasse Or.Nr. 48

E.Z. 757/VI.

Abschrift.

Wien, am 5. April 1933.

Bescheid.

Der Magistrat erteilt dem Herrn Fritz Justus nach dem mit dem Genehmigungsvermerke versehenen Plane die Bewilligung für bauliche Herstellungen (Zubau) auf der Liegenschaft Einl.Zl. 757 des Grundbuches Mariahilf im VI. Bezirk, Millergasse Or.Nr. 48, welche darin bestehen, daß in der rechten hinteren Hofecke ein Einstellraum für Kraftfahrzeuge, im Ausmaße von 5.45 m x da 3 m in Ziegelmauerwerk mit einem Preßkiesdach errichtet wird.

Vorgeschrieben wird:

1.) Die Wände sind feuerbeständig herzustellen. Die Decke ist mit mindestens 1 ½ cm starkem, sachgemäß ausgeführten Kalkmörtelputz auf Rohrung feuerhemmend zu verkleiden.

2.) An der tiefsten Stelle des Fußbodens ist eine Sammelgrube herzustellen.

3.) Die Sammelgrube muß so groß bemessen sein, daß sie die in den Behältern der eingestellten Kraftfahrzeuge befindlichen Treibstoffe aufnehmen kann.

4.) Die Tore müssen feuerhemmend ausgestaltet sein.

5.) In der Nähe des Fußbodens und der Decke sind Lüftungsöffnungen von mindestens 0.044 m^2 Querschnitt anzubringen, die mit Drahtnetzen von etwa 3 mm Maschenweite abzuschließen sind.

6.) Zur künstlichen Beleuchtung dürfen nur elektrische Glühlampen verwendet werden, die mit entsprechenden, auch die Fassungen umgebenden Glasschutzglocken versehen sind. Die Isolierungen der Zuleitungen samt den Umklöppelungen sind in die Armaturen einzuführen. Handleuchter, die nur mit Gummischlauchleitungen (Isolation J Wsch) angeschlossen werden dürfen, sind wasserdicht herzustellen, mit Schutzkorb, isoliertem Handgriff und Fassung ohne Schalter auszustatten.

7.) Sicherungen und Zähler im Einstellraume sind in einer Höhe von mindestens 1.5 m über dem Fußboden anzubringen; die Sicherungen sind in gasdichten, gußeisernen Kasten unterzubringen.

45/33

Schalter und Steckvorrichtungen sind gegen Beschädigung zu
Steckvorrichtungen in einer Höhe von weniger als 1.5 m über
Fußboden sind nur in verriegelbarer Ausführung zulässig. Im
sind die elektrischen Einrichtungen nach den Sicherheitsvor
für elektrische Starkstromanlagen in feuergefährlichen Räum
führen.

8.) In der Anlage dürfen brennbare Flüssigkeiten mit einem Flam
unter 21° C mit Ausnahme jener Mengen, die sich in den Behä
der Kraftfahrzeuge befinden, sowie leere Triebstoffbehälter
gelagert werden.

9.) Brennbare Flüssigkeiten mit einem Flammpunkte unter 21° Cel
für Reinigungszwecke nicht verwendet werden.

10.) Für erste Löschhilfe sind an leicht ~~xxxxxxxx~~ erreichbaren,
lig bezeichneten, trockenen Stellen handliche Gefäße mit San
behördlich genehmigte Handfeuerlöscher für brennbare Flüssig
und Löschdecken bereitzuhalten.

11.) Längeres Laufenlassen der Motore in den Einstellräumen ist v

12.) Im Einstellraum ist das Rauchen und die Verwendung von offen
und Licht verboten.

13.) Ölgetränkte Putzwolle und Putzlappen sind in feuerhemmend au
statteten Behältern mit selbstzufallenden Deckeln aufzubewah

14.) Im Einstellraum und im Hofe dürfen Kraftfahrzeuge nicht gewa
werden.

15.) In der Anlage sind die Verbote deutlich sichtbar anzuschlage

16.) Nach Fertigstellung der Anlage ist bei der Magistrats-Abteil
um Benützungsbewilligung anzusuchen.

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, di
zwei Wochen nach erfolgter Zustellung bei der Magistrats-Abt
eingebracht werden kann.

Im übrigen sind die Bestimmungen der Bauordnung un
Verordnung der Landesregierung vom 17. November 1931, L.G.Bl
über Einstellräume für Kraftfahrzeuge zu befolgen, wobei ins
auf die Bestimmungen über die Fußböden, die elektrische Einr
die Beheizung und die Benützung der Anlage hingewiesen wird.

Hievon werden gleichlautend verständigt:

1.) Der Bauwerber u. Grundeigentümer: Herr Fritz Justus, VI., Mille
Plan A,B u. 1 Bel. f.d. Wohnbausteuerbefreiung.
2.) Der Bauführer: Herr Bmst. Anton Schiener, VI., Mariahilferstr.1
3.) Die Magistrats-Abteilung 56 mit Plan C.
4.) Die Magistrats-Abteilung 5.
5.) Das Bezirksvermessungsamt, VIII., Friedrich Schmidtplatz 3.
6.) Der Nachrichtendienst, I., Singerstraße 17.

Der Abteilungsvorsta
I.V

Plan- und Schriftenkammer
Vorgemerkt im Bauakt

die Richt

4344/33

E.Z. 757/VI.

3165

Erledigt sich mit der

~~Planwerk~~

Benütz. Bew. vom 4. April 1934.

Mag. Akte 56/3155/34

in der Statistik ausgewiesen u. vorgemerkt

Wien, im 5. Mai 1934.

Für den Abteilungsvorstand:

Ablegen. 2155/34

Magistrat Wien, Abteilung 56 in selbständigen Wirkungsbereiche.

M.Abt.56/3155/34.

E.Z. 4324 Abschrift.

VI.Bezirk, Millergasse Or.Nr.48
B.Z.757/VI.
Benützungsbewilligung.

Wien, 6. April 1934.

757/VI

Bescheid.

Der Wiener Magistrat erteilt auf Grund des Augenscheines von 26.März 1934 die Bewilligung, den auf Grund der Benützungsbewilligung von 5.IV.1933, M.Abt.56/4344/33 auf der Liegenschaft B.Z.757 des Grundbuches des VI.Bezirkes, Millergasse Or.Nr.48 erbauten Einstellraum für Kraftfahrzeuge benützen zu lassen.

Der Einstellraum wird nach Angabe der Partei seit 1.Juli 1933 benützt.

Hievon werden gleichlautend verständigt:

1.) Der Bauwerber und Hauseigentümer: Herr Fritz Justus, VI. Millergasse 48 mit einer Belehrung für die Wohnbausteuerbefreiung.

2.) Der Bauführer: Herr Anton Mehlmeyr, Baumeister, VI. Mariahilferstrasse 107.

3.) Die Magistrats-Abteilung 56.

4.) Die Magistrats-Abteilung 5.

5.) Der Nachrichtendienst, I. Singerstrasse 17.

PLAN- UND SCHRIFTENKAMMER

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:
Mandl

Der Abteilungsvorstand:
i.V.
Ing. Dr. Richter, m.p.

Stadtbaurat.

Magistrat der Bundeshauptstadt Wien

Plan- und Schriftenkammer
Vorgemerkt im Bauakt Bauansuchen

13. JUNI 1934

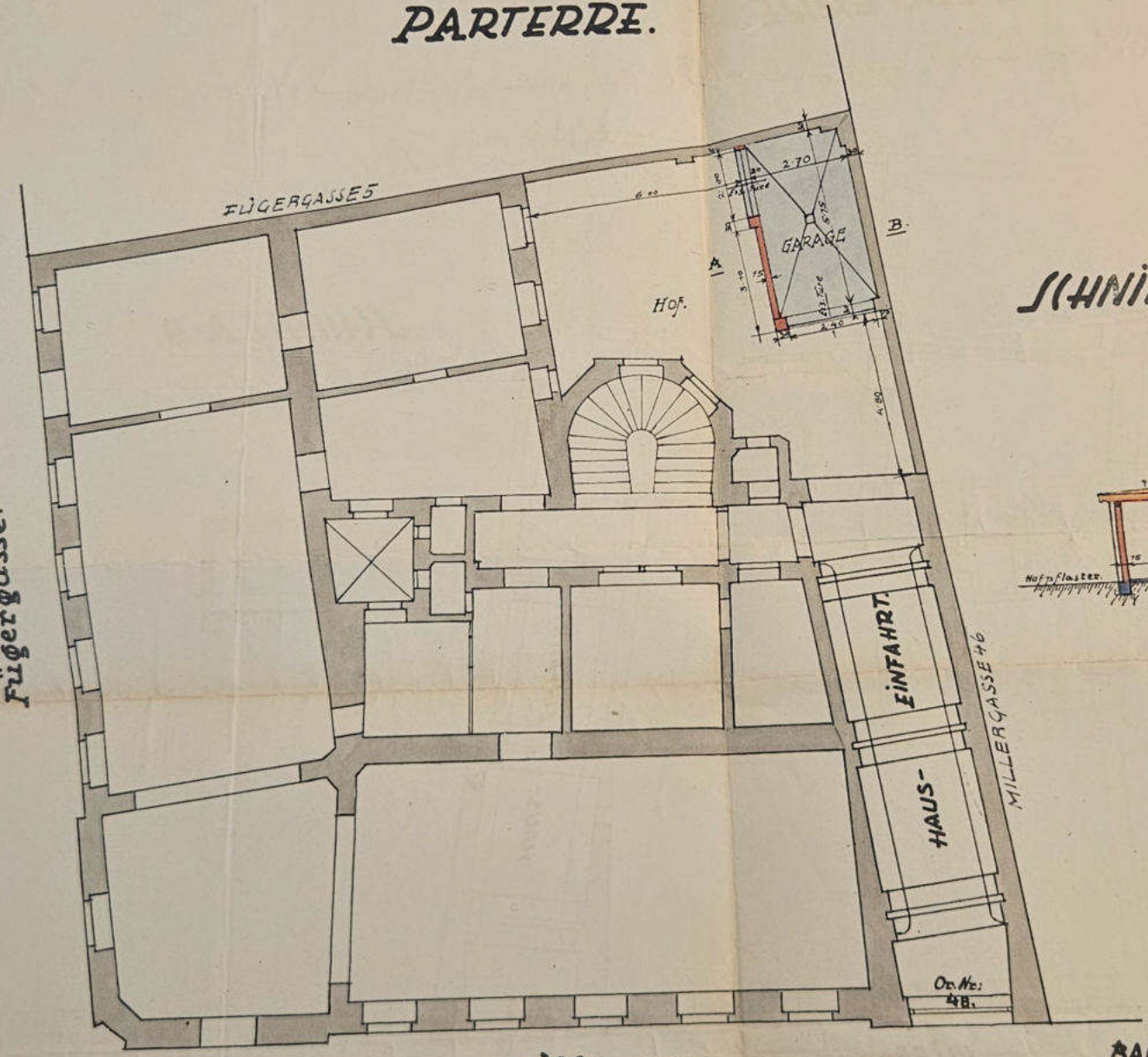
5/33.

E.t. 757/VI

5/2

ANTON SCHIENER
Architekt u. Stadtbaumeister
Wien, VI., Mariahilferstr. 1...
Telephon 13-20-0-30

PARTERRE.



SCHNITT A-B.

BAUHERR:

BAUFÜHRER:

6
1-2

Besonderes Stadtamt II - Magistratsabteilung 38
im selbständigen Wirkungsbereiche.

M.Abt. 38 / 2008 / 36. Wien, am 26. März 1936.

Bauliche Umgestaltungen,
VI., Millergasse Or.Nr.48,
E.Z. 757.

B E S C H E I D :

Das Besondere Stadtamt II erteilt Herrn Ignatz Schwarz nach dem mit dem Genehmigungsvermerke versehenen Plane die Bewilligung für bauliche Umgestaltungen in dem Gebäude Einl.Zl: 757 des Grundbuches für den VI. Bezirk, Millergasse Or.Nr.48, die darin bestehen, dass im II.Stock in der Wohnung Tür Nr.7 durch Aufstellen von Glaswänden vom Vorzimmer ein Badezimmer abgeteilt wird.

Der Herr Bürgermeister hat mit Entschliessung vom 24.III. 1936 die Inanspruchnahme der Bauerleichterung gem. § 133, Abs.3, Pkt.c der Bauordnung bewilligt.

Vorgschrieben wird:

1.) Der Fussboden des Badezimmers ist wasserundurchlässig herzustellen; die Holzdecke ist gegen Feuchtigkeit zu schützen.

2.) In die Glaswand ist ein stellbarer Fensterflügel zur Entlüftung des Vorzimmers einzubauen.

3.) Vom Baubeginn ist der Magistratsabteilung 38 rechtzeitig die Anzeige zu erstatten.

Von der Erteilung einer Benützungsbewilligung wird wegen der Geringfügigkeit der Herstellungen Abstand genommen.

Im übrigen sind die Vorschriften der Bauordnung zu befolgen.

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen

Plan- und Schriftenkammer
Vorgemerkt im Baubewilligungsbuch
3. MAI 1937

21/36

21/36

zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 38 sc
lich oder telegraphisch eingebracht werden kann.

Ergeht an:

1.) Herrn Ignatz Schwarz ,VI.,Stumpergasse 60 als Bauwerber ur
schluss von Plan A und einer Belehrung.

In Abschrift an:

2.) Herrn Dr.Fritz Stritzl-Arstatt, I.,Spiegelgasse 2 als Haus
walter unter Anschluss von Plan B und einer Belehrung.

3.) Herrn Baumeister Adalbert Hartl, VI.,Bürgerspitalgasse 4 a
Bauführer:

4.) Magistratsabteilung 38 unter Anschluss von Plan C.

5.) Magistratsabteilung 11, Mietaufwandsteuer.

6.) Nachrichtendienst, I.,Singerstrasse 17.

Für den Leiter des Besonderen Stadtamt
Der Abteilungsvorstand:
i.V.

Ing. G a n s

Stadtbauinsp.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung.
Der Kanzleileiter:
i.V.

Maudl

Bürgermeister der Stadt Wien * Magistrats-Abteilung 38 * unmittelbare

38/2008/36

E.Z. 757 VI.

PLAN- UND SCHRIFTENKAMMER

E.Z. 757

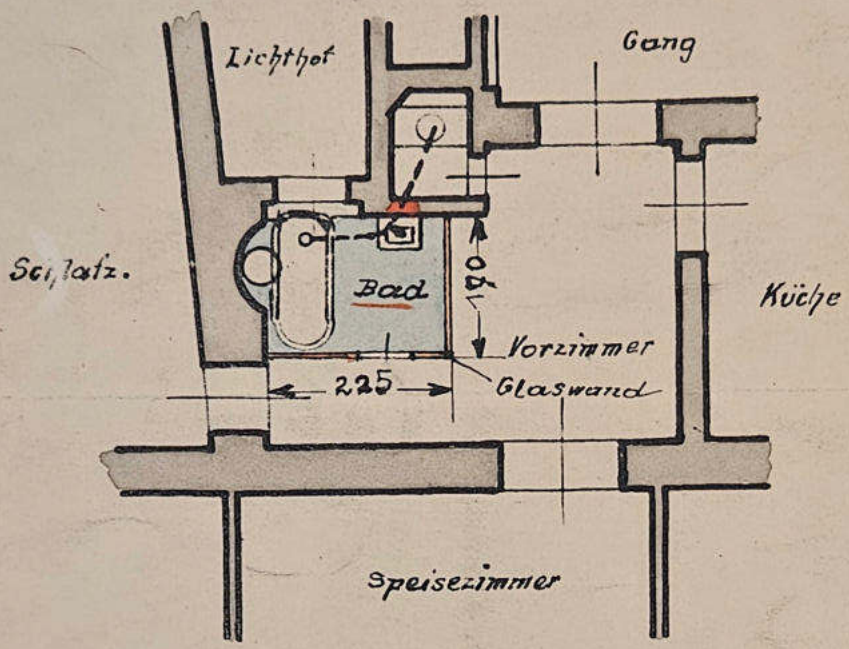
Bez.

Bewilligungsgemäss hergestellt
und vorgemerkt.
Zur Einlage in der Plankammer
Wien, am 23./III. 1937
Der Abteilungsvorstand:
i.V.

Plan- und Schriftenkammer
Vorgemerkt im Baubewilligungsbuch
-3. MAI 1937

ÖSTERREICHISCHE STEMPELMARKE 20 GROSCHEN

Wien, VI. Millergasse 48, II. St. Tür 7



1:100

Der Bewerber:

Der Hauseigentümer:

Der Bauführer:

Wien, am 13. Februar 1936.

7/2

E. Z. 757/VI.

KANALAUSWECHSLUNG
WIEN VI. MILLERG. O. NR. 48



C.

B. St. A. II-38/ 13359 1936

Genehmigt.

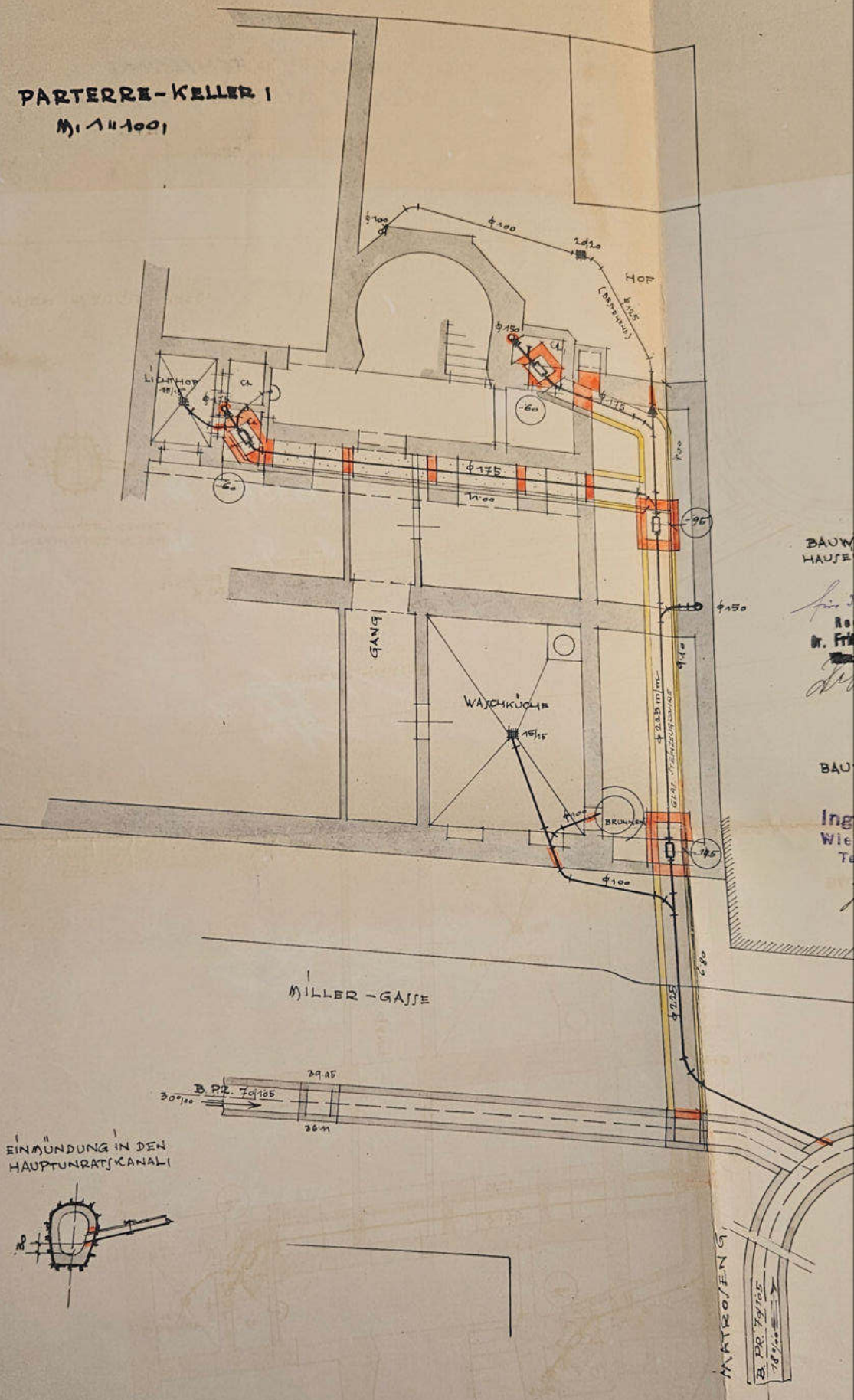
Wien, am 8. 9. 1936.

Besonderes Stadtamt II
im selbständigen Wirkungsbereiche.
Für den Leiter des Bes. Stadtamtes II
Der Vorstand der Mag.-Abt. 38:

i. V.

PLAN ÜBER DIE AUSWECHSLUNG DES SCHLIEFBARE KANALES IM HAUSE WIEN VI. MILLERGASSE O.NR. 48, E. GRDB. MARIAHILF.

PARTERRE-KELLER I
M. 1:100



EINMÜNDUNG IN DEN HAUPTUNRATSKANAL

WIEN IM AUGUST 1936

M a g i s t r a t d e r S t a d t W i e n
Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36.
Bau-, Feuer- u. Gewerbepolizei f. d. Bez. 1-9 u. 20.
Im selbständigen Wirkungskreis.

M.Abt. 36 - 5755/48. Wien, am 1o. April 1948.

6. Bezirk, Millergasse Or.Nr. 48,
E.Z. 757 des Grdb. Mariahilf für den 6. Bezirk.

Bauliche Veränderungen.

B e s c h e i d .

Die am 19.III.1948 eingelangte Anzeige über bauliche Veränderungen im Hause 6., Millergasse Or.Nr. 48, E.Z. 757 des Grdb. Mariahilf, die darin bestehen, dass im Hofe ein gemauertes Häuschen für die Unterbringung eines Gleichstrom-Wechselstrom-Umformers zum Betriebe eines Röntgen- und eines Kurzwellenapparates errichtet werden soll, wird gemäss § 61 der Bauordnung für Wien zur Kenntnis genommen.

Bedungen wird, dass die elektrische Anlage nach den geltenden Vorschriften für Starkstromanlagen herzustellen, instandzuhalten und zu betreiben ist.

Es wird aufmerksam gemacht, dass nach den Bestimmungen des Baustoffbewirtschaftungsgesetzes erst nach Erwirkung der bauwirtschaftlichen Genehmigung bei der M.Abt. 25 mit den Bauarbeiten begonnen werden darf.

Für den Röntgen- und Kurzwellenapparat ist unter Vorlage von Plänen und technischen Beschreibungen bei der M.Abt. 33 um Überprüfung anzusuchen. Der Bauführer ist der M.Abt. 36 bekanntzugeben.

./.

11/48

7
1-2

Besonderes Stadtamt II-Magistratsabteilung 38
im selbständigen Wirkungsbereiche.
-.-

M.Abt.38/13359/1936.

Bauliche Umgestaltung,
VI., Millergasse Or.Nr.48
Einl.Zl.757.

Wien, am 8.IX.1936.

B E S C H E I D.

Das Besondere Stadtamt II erteilt dem Herrn Dr.Fritz Stritzl-Artstat nach dem it dem Genehmigungsvermerke versehenen Plane die Bewilligung für die bauliche Umgestaltung in dem Gebäude VI., Millergasse Or.Nr.48,Einl.Zl.757,des Grundbuches f.d.VI.Bezirk, die darin besteht, dass der schliefbare Hauskanal durch eine Steinzeugrohrleitung ersetzt wird.

Vorgeschrieben wird:

1.) Der Baubeginn ist der M.Abt.38 rechtzeitig anzuzeigen.
2.) Der alte Hauskanal ist in seiner ganzen Ausdehnung zu räumen, einzuschlagen und zu verschütten. Der unterhalb der Kellerdecke auf Gurten geführte Teil kann in Abständen von höchstens 2 m abgemauert und ausgestopft werden.
3.) Das aufgerissene Strassenpflaster muss wieder in klaglosen Zustand versetzt werden.
4.) Alle im Rohrgraben blossgelegten unterirdischen Einbauten, Gas-,Wasserleitungsrohre,Kabel oder dgl.sind im Einvernehmen mit den zuständigen Dienststellen oder Unternehmungen zu unterfangen.
5.) Gemäss der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 10.X.1933, L.G.Bl. für Wien Nr.51, sind die Bestimmungen des vom Oesterr. Normenausschusse herausgegebenen Normenblattes B 2073 vom 15.VI. 1933 "Rohrkanäle,Abfallrohre,Aborte und Senkgruben,Bestimmungen für den Bau" genau einzuhalten.

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 38 eingebracht werden kann.

Schliesslich wird noch auf die unter Strafsanktion stehende h.ä.Kundmachung vom 3.Februar 1898,M.Z.983,Amtsblatt der Stadt Wien Nr.16 (Verordnungsblatt S.17) betreffend den Schutz der im Strassen-

/36

körper befindlichen Leitungen aller Art gegen Beschädigung bei
führungen, sowie auf die Kundmachung des Wiener Magistrates vom
11.X.1927,M.Abt.52-2334/27,betreffend Aufgrabungen in öffentlich
Strassen,Gassen und Plätzen besonders aufmerksam gemacht .

Die in dieser Kundmachung vorgeschriebene Anzeige über
Aufgrabung ist vor Arbeitsbeginn ordnungsmässig der Magistratsa
lung 25 auf den in dieser Abteilung erhältlichen Vordrucken zu
statten. Getrennte Anzeigen hievon sind auch an die Magistratsa
lung 27 (Wasserversorgung,VI., Grabnergasse Nr.6) und an die Di
tion der städt. Gaswerke,VIII.,Josefstädterstrasse Nr.10/12 zu
übermitteln.

Ergeht an:

1.) Den Bauwerber : zu Handen des Herrn Dr.Fritz Stritzl-Artsta
I., Spiegelgasse 2 mit Plan A,Grundb.Auszug und Vollma

In Abschrift an:

2.) Den Bauführer: Herrn Ing.Karl Netzl,XVI., Fröbelgasse 8.
3.) Die M.Abt.38 mit Plan C.
4.) Die M.Abt.25
5.) Die M.Abt.28 mit Plan B.
6.) Den Nachrichtendienst, I., Singerstrasse 17.

Für den Leiter des Besonderen Stadtamtes II
der Abteilungsvorstand:
I.V.

Ing.Gans,

Stadtbauinspektor.

Bundesunmittelbare Stadt Wien Magistrats-Abteilung

Für die Richtigkeit der Ausfertigung.
Der Kanzleileiter:

Maudl

Bewilligungsgemäss hergestellt
und vorgemerkt.
Zur Einlage in der Plankammer
Wien, am 18. XII. 1936
Der Abteilungsvorstand:
I.V.

Plan- und Schriftenkammer
Vorgemerkt im Baubewilligungsb
21. JAN. 1937

M/13359/36

Z. 757/VI. K

agistratsabteilung 20
an- und Schriftenkammer
Vorgemerkt im
Baubewilligungsbuch

9

1-3

M a g i s t r a t d e r S t a d t W i e n
Magistratsabteilung 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbepolizei f. d. Bez. 1-9 u. 20
1170 Wien, Kalvarienberggasse 33

1979 -03- 29 Schü

MA 36/6 - Millerg. 43/8/77

Wien, 1977 12 16

EZ. 757 des Grundbuches der
Kat. Gemeinde Mariahilf

Plankammer zur Ablage in E.Z. 757/6
f. d. Abteilungsleiter:

Bauliche Abänderungen

1 Pl

B e s c h e i d

S. Gr.

Gem. § 70 der BO für Wien wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ. 757 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Mariahilf in Wien 6, Millerg. 43 id. Fügerg. 7 im Vorzimmer der Wohnung II/8 ein Bad einbauen zu lassen.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der BO für Wien und die damit zusammenhängenden Vorschriften Anwendung.

Vorgeschrieben bzw. aufmerksam gemacht wird:

1) Der Baubeginn und die Fertigstellung der Bauarbeiten ist der MA 36 schriftlich anzuzeigen.

2) Über den Zustand der Holzdecke unter dem Bad ist der MA 36 rechtzeitig ein Befund vorzulegen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der MA 36, Wien 17, Kalvarienberggasse 33 schriftlich oder telegrafsich die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantzag zu enthalten und ist mit S 70,— Bundesstempel zu versehen.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies wird aufmerksam gemacht, daß die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), soferne im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt sind.

Ergeht als Bescheid an:

1) Frau Erika von der Wardt, Wien 6, Millerg. 48 als Bauwerber unter Anschluß des Planes A
2) Herrn Hans und Frau Hermine Ambros als Grundeigentümer z.Hd.HV E & P Morawitz, Wien 7, Lerchenfelderstr. 141 unter Anschluß des Planes B

In Abschrift an:

3) Firma Karl Aspermayer Ges.m.b.H. u. Co, KG, Wien 19, Kahlenberger Straße 16 als Bauführer und Planverfasser
4/5) MA 36 unter Anschluß des Planes C
6) Finanzamt für den 1. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, Wien 3, Vordere Zollamtsstr. 5
7) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:

MAGISTRATSABTEILUNG 36
10
WIEN

Für den Abteilungsleitor:
Dipl.Ing. Wanivenhaus
Senatsrat

Bauunternehmung
ARL ASPERMAYER
mbH BAUMEISTER & CO.KG.
en XIX, Kahlenbergerstr. 16
Telefon 36 62 48 XXXX 37 12 81
Volksbank Neubau
Zweigstelle Döbling
Konto 98568

Wien, 11.Jänner 1978

M. Abt. 20
Plan- und Schriftenkammer
E.Z. 757 Bezirk 11
Archivstück MA 36
Bundesstempel
plioniert am 1978-02-01
durchgeführt von

9
3

den
istrat der Stadt Wien
istratsabteilung 36/6
-,Feuer-und Gewerbepolizei

varienberggasse 33
o W i e n

rifft: Wien 6., Millergasse 48
E.Z.757 KG.Mariahilf.
Ihren Bescheid vom 16.12.1977 Zahl 8/77

D e c k e n b e f u n d

äss Punkt 2 Ihres o.a.Bescheides wurde die Holzdecke in der Wohnung
8 im 2.Stock im Bereich des Bades untersucht.

Decke ist in gesundem und tragfähigen Zustand.

Hochachtungsvoll

BAUUNTERNEHMUNG
Karl Aspermayer
Ges. m. b. H. u. Co. KG
1190 Wien, Kahlenbergerstr. 16
Tel. 37 12 81

M: Abt. 20
Plan- und Schriftenkammer
E.Z. 757 Bezirk VI
Archivstück

C

EINREICHPLAN 9

FÜR DEN

EINBAU EINES BADEZIMMERS

IN DER WOHNUNG NR. 8 IM 2. STOCK

DES HAUSES

WIEN 6., MILLERGASSE NR. 48

E.Z. 757 DES GRUNDBUCHES

DER KAT. GEM. MARIAHILF

Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Bez. 1 – 9 und 20
Hauptkartothek
MA 36/6 Gr. [illegible]
Wien, [illegible]
Für den Abteilungsleiter
Techn. Ing. Wawrzenhaas

FRAU ERIKA VAN DER WARDT

BAUWERBER: SELBST WOHNHAFT

Erika v.d. Wardt-Weiss

EIGENTÜMER VERTRETEN DURCH:

IMMOBILIENVERWALTUNG
IMMOBILIENMAKLER
E. & P. MORAWITZ
1070 Wien, Lerchenfelderstr. 141
Tel. 93 37 35

PLANVERFASSER UND BAUFÜHRER:

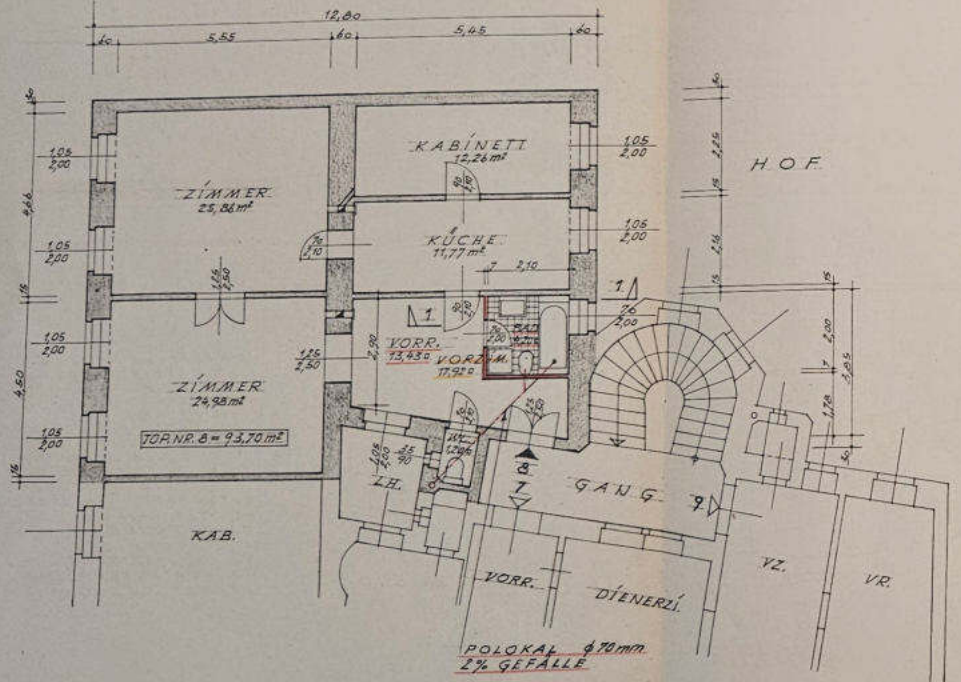
BAUUNTERNEHMUNG
Karl Aspermayer
Ges. m. b. H. u. Co. KG
1190 Wien, Kahlenbergerstr. 16
Tel. 37 12 81

MASZSTAB = 1:100/25

WIEN IM APRIL 1977

2. STOCK – GRUNDRISZ

M = 1:100



SCHNITT 1—1

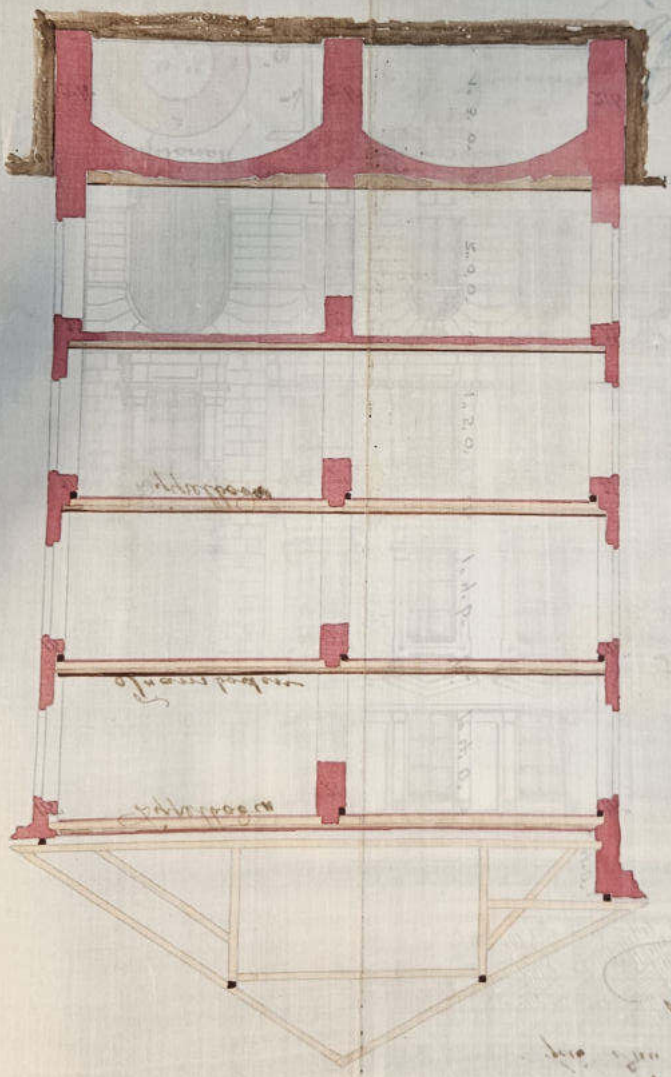
M = 1:25

DECKENSCHNITT

RAUMHÖHE = 3,35 m

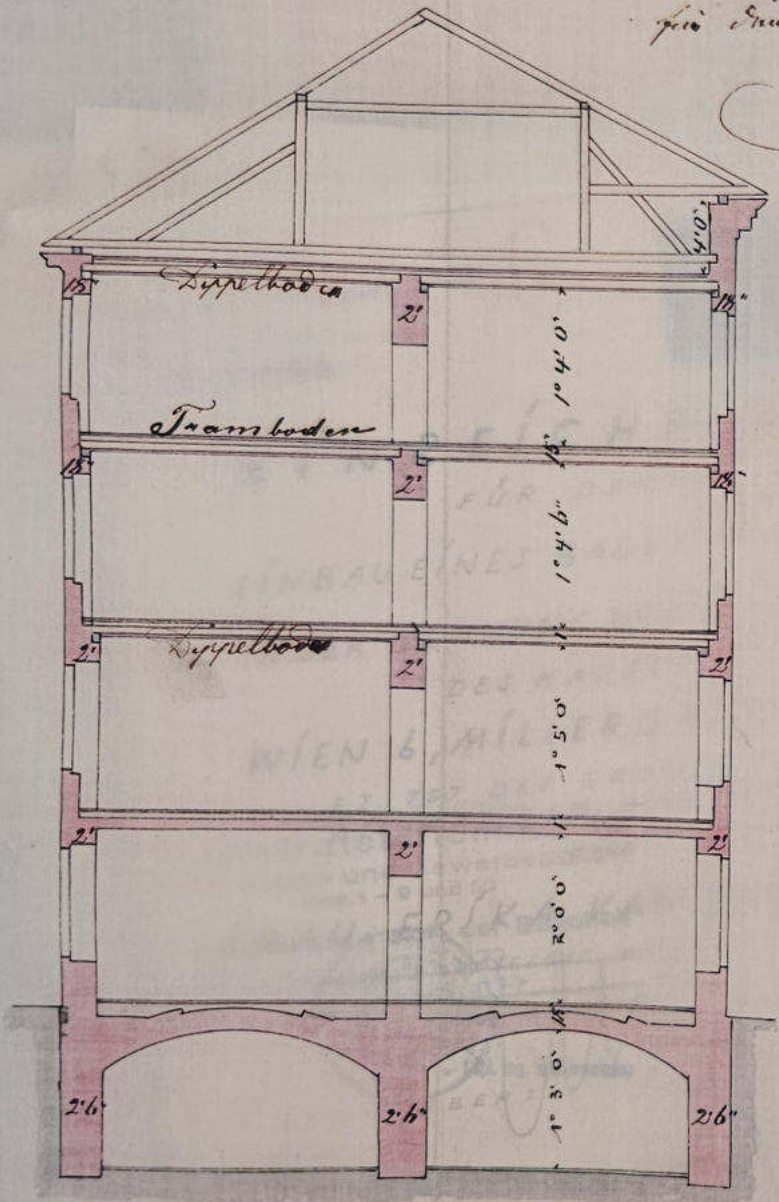


KERAMISCHE FLIESEN
+ MÖRTELBETT ODER
PVC – BELAG
BETONESTRICH (LECA)
ISOLIERUNG:
2 LAGEN BITUMENPAPPE,
2 HEISSE KLEBE UND
1 HEISSER DECKANSTRICH
AN DEN WÄNDEN
20cm HOCHGEZOGEN
UNTERBETON (5cm LECA)
PLASTIKFOLIE
BESCHÜTTUNG
STURZSCHALUNG
TRAM 18/24
STUKKATURSCHALUNG
BEROHRUNG UND PUTZ

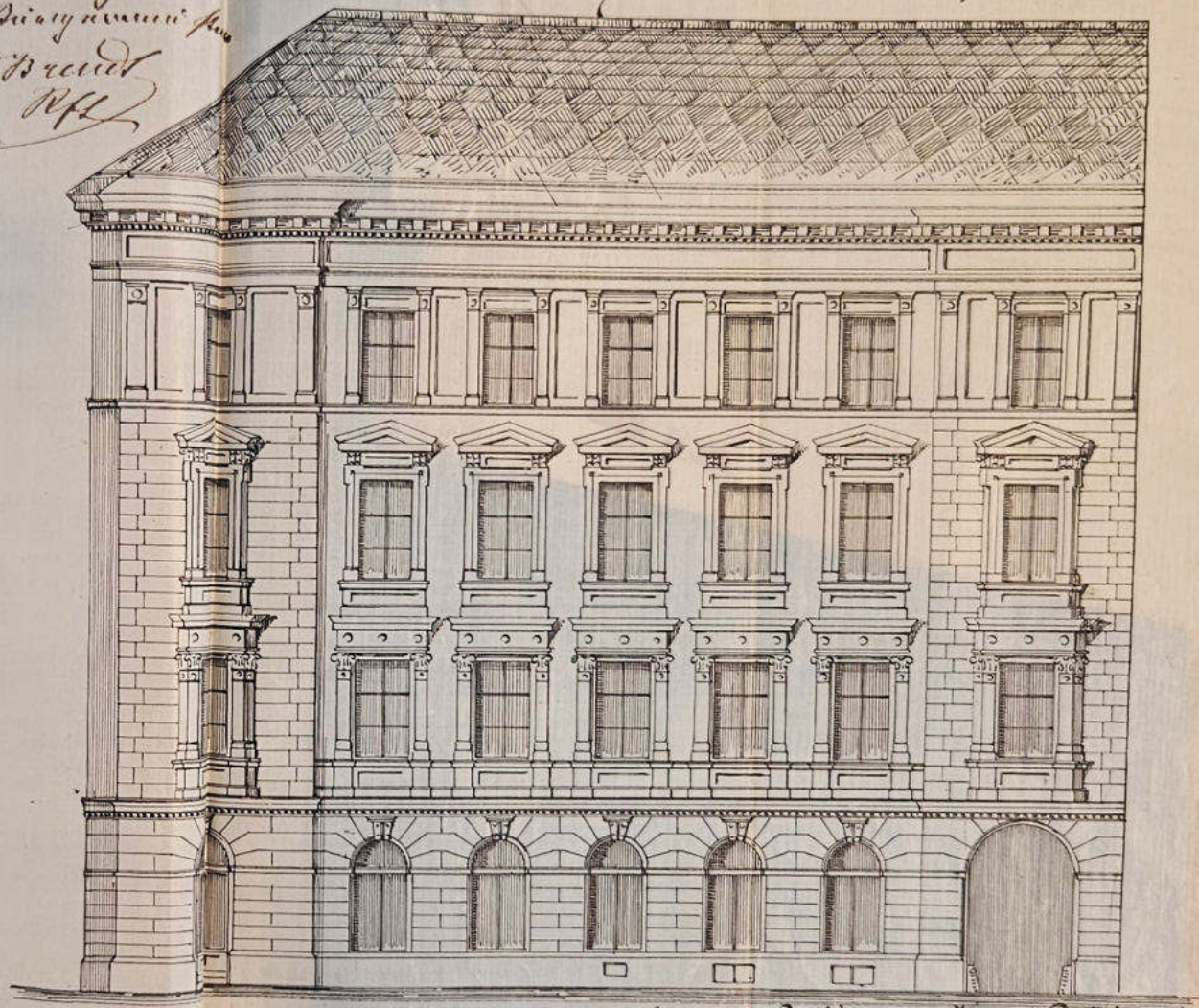


EZ 757/K.1
Ez. 757 II
G.M.

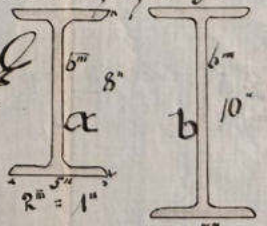
Schnitt A/B



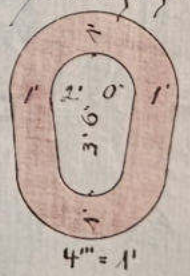
Façade



Traversen Profil



Kanal Profil





Stadt Wien | Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

6. Bezirk

Millergasse ONr. 48

EZ. 757 der Katastralgemeinde Mariahilf

Orientierungsnummer

GGR Süd / 364192 - 2018

Gebäude- und Wohnungsregister
Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37040
Telefax: (+43 1) 4000-99-37040
Gruppe-GWR@ma37.wien.gv.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/ 881963 - 2018	Wolf	01/4000/ 37063	Wien, 13.12.2022

Mitteilung

Gemäß § 49 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 27. Juni 2001, PrZ. 241/01-GWS wird bekannt gegeben, dass für die

Liegenschaft EZ. 757 der Katastralgemeinde Mariahilf im 6. Bezirk,
Grundstück/e Nr. 1448/1

die folgende/n Adresse/n festgesetzt wurde/n:

für den Um- und Zubau

Hauptadresse:
Millergasse 48
Identadresse/n:
Fügergasse 7

für die Wohnungen Tür 1 und Tür 4, Tür 6 bis Tür 12, Tür 14 und Tür 15
Tür 16 bis Tür 22 NEU
für die Ordination Tür 2

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Gemäß § 49 Abs. 1 der Bauordnung für Wien ist jeder Eigentümer eines Gebäudes verpflichtet, die ihm bekanntgegebene/n Orientierungsnummer/n samt der Bezeichnung der Verkehrsfläche in der vorgeschriebenen Ausführung anzuschaffen und bis zur Fertigstellung des Um- und Zubaues von der Verkehrsfläche aus lesbar anzubringen so zu erhalten. Alle anders lautenden Orientierungsnummern sind gegebenenfalls zu entfernen.

Bei den Hauptzugängen sind Orientierungstafeln, bei den Zugängen zu eventuell vorhande Hintergebäuden sind entsprechende Hinweistafeln anzubringen.

Gemäß § 49 Abs. 3 der Bauordnung für Wien sind für die Nutzungseinheiten (Wohn- Betriebseinheiten) die Nummerierungen festgesetzt worden.

Die festgesetzten Türnummern werden in die Systeme des Bundes und der Stadt eingepflegt und stehen ausnahmslos nur in dieser Form zur Verfügung (z.B. bei Anmeldunge Meldewesen)!

Bei Um- und Zubauten erfolgt die Eintragung der Türnummern in die Systeme jedoch erst vollständig belegter Fertigstellung.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass im Fall von Wohnungseigentum nach erfo Parifizierung die festgesetzten Türnummern im Grundbuch einzutragen sind.

Hinweis

Die Nummerntafeln sind gemäß Beschluss des Wiener Gemeinderates vom 24. Oktober 230 x 330 mm groß auszuführen, die Bezeichnung der Verkehrsfläche und der Orientieru nummer hat in weißer Schrift auf blauem Grund zu erfolgen.

Ergeht als Mitteilung an:

1.) LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH, Friedrichstraße 7, 1010 Wien als Bauwerber/in u. Grundeigentümer/in

In Abschrift an:

2.) Architekt DI Lutter ZT GmbH, Schottenfeldgasse 23/DG, 1070 Wien als Planverfasser/
3.) MA 6 - BA 9
4.) MA 28
5.) Wien Kanal
6.) MA 31/Fachgruppe Gebühren
7.) MA 37/GGR Süd
8.) MA 41

9.) MA 48 - Abfallwirtschaft
10.) MA 62
11.) Wiener Netze GmbH
12.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter
Ing. Schiefer
Technischer Amtsrat

Informationen im Internet:
https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/richtlinien/index.html

Stadt Wien
Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.wien.gv.at/amtssignatur

Beilage 4 Bauakt Überwachung

Millergasse 48

AKTENVERMERK - Überprüfung von Bauführungen

MA 37 BAUPOLIZEI BAUINSPEKTION SICHER BAUEN

Stadt Wien

☒ Bb mit Erhebung ☐ Bb ohne Erhebung ☐ Baustellenkontrolle

Adresse/Aktenzahl: 6., Millergasse 48 / 364192-2018

Baubewilligung rechtskräftig	☒ ja	☐ nein → 5./6.
§ 70a(6) – Frist eingehalten	☐ ja	☐ nein → 5./6.
§ 70b(3) – Vollständig belegt	☐ ja	☐ nein → 5./6.
§ 62(3) – Frist eingehalten	☐ ja	☐ nein → 5./6.

Magistrat der Stadt Wien

Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen:

Datum der Prüfung: .....

- Baubeginn angezeigt ☒ ja für: 01.03.2022 ☐ nein → 7.
- Bauführer/in: bekanntgegeben? ☒ ja ☐ nein → 5./6.
  berechtigt ? ☒ ja ☐ nein → 5./6.
  Pläne unterfertigt? Formular ☒ ja ☐ nein → 7.
- baurechtl. GF benannt? ☒ ja ☐ nein → 7. ☐ nicht erforderlich
- Prüfingenieur/in: bekanntgegeben? ☒ ja ☐ nein → 5./6. ☐ nicht erforderlich
  gegengezeichnet? ☒ ja ☐ nein → 7.

GWR-Meldung (Webformular) bei Neubau? ☐ ja ☐ bereits erfolgt ☒ nicht erforderlich
Ausgleichsabgabe vorzuschreiben? ☒ ja – Ü-Akt an Bew.-Dezernat ☐ nicht erforderlich
TEILABBRUCH? ☒ nein ☐ ja Überwachung der Baustelle erforderlich

☐ Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

☒ Erhebung vor Ort :

Datum der Erhebung: 15.03.2022

- Baubeginn tatsächlich gesetzt? ☒ ja ☐ nein → 1.
- Hinweistafel vorhanden? ☒ ja ☐ nein → 7. ☐ nicht erforderlich (§ 62 BO bzw. > 3 Monate)

☐ **Überprüfung der Baustelle wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich**

☒ Überprüfung der Baustelle:

- Baupläne liegen auf? ☒ ja ☐ nein → 7.
- Statische Unterlagen liegen auf? ☒ ja ☐ nein → 5./6. ☐ noch / nicht erforderlich
- Beschauten des Prüfingenieurs liegen auf? ☐ ja ☐ nein → 7. ☒ noch / ~~nicht erforderlich~~ ke
- Bauführung wurde bereits fertig gestellt? ☐ ja → 2. ☒ nein
- Benützen ohne Fertigstellungsanzeige/meldung? ☐ ja → 2./6. ☒ nein ☐ konnte nicht festgestellt werden

- wurden augenscheinliche Abweichungen von der Bewilligung bemerkt? ☐ ja ☒ nein
  sind im Rahmen des §73 Abs.3 BO? ☐ ja ☒ nein → 5./6./ eventuell 8.

Risikoorientiere Baustelle (DG-Zubauten an Gründerzeithäusern, Aufzugszubauten, etc.): ☐ ja → 3. ☐ nein

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

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

.....

.....

.....Forts.

Rückseite/Beilage

im Beisein von: z.B. Bauwerber/in, Prüfingenieur/in, Polier: Herr Niklas Moser: 0681/81928 472

optional zu setzende Maßnahmen:

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

Beilagen: ☒ Fotos ☐ Ausdruck BAUGIS ☐ Skizzen ☐ .....

Für den Abteilungsleiter:

Der Sachbearbeiter: Wkm Schlögl

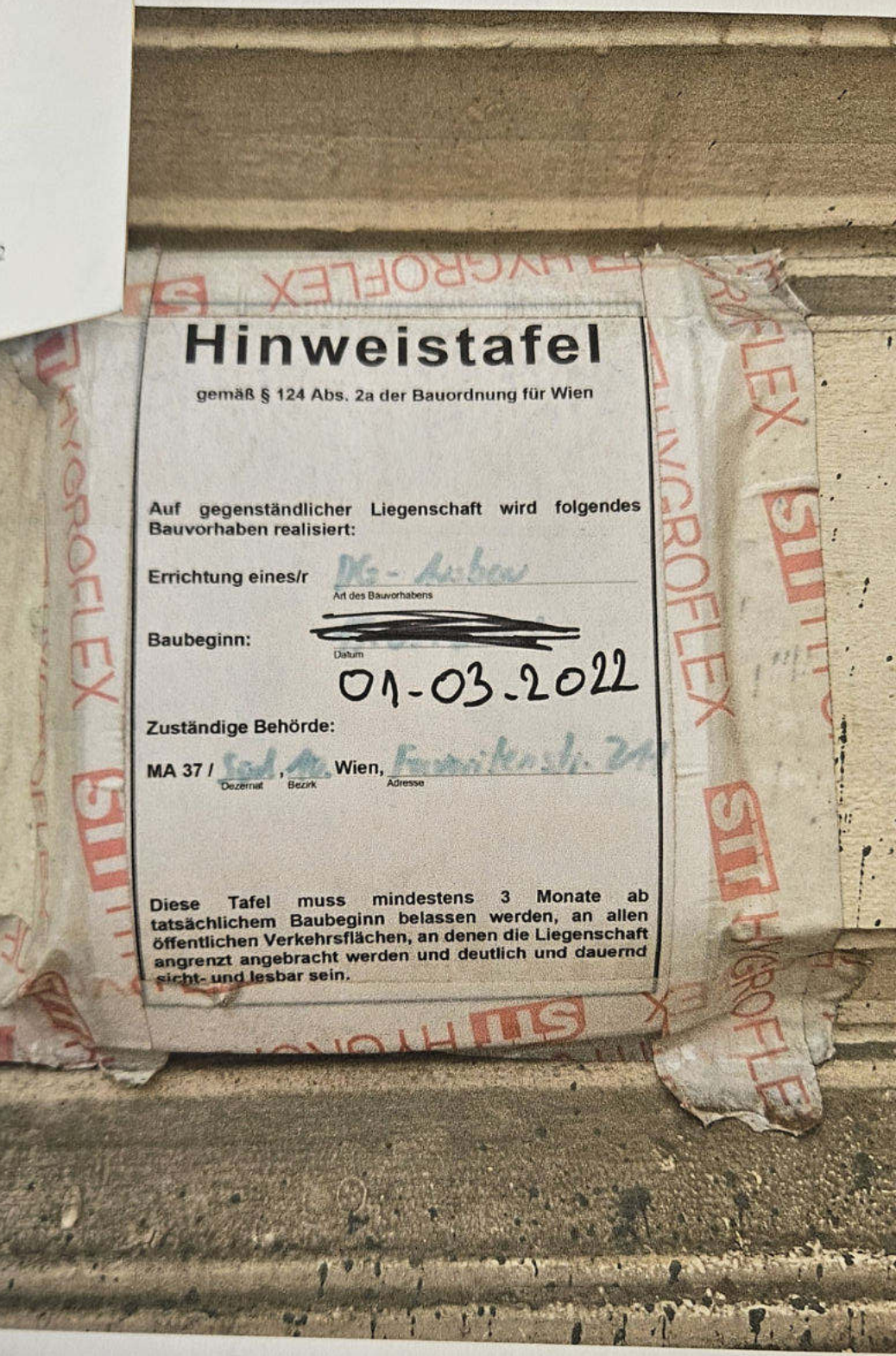
☒ anschl. Ü-Akt

☐ Ablegen in Reg.EZ .....

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

48 / 364192-2018

Erhebung am 15.03



— — Kopie

Pläne C in die U II

VERWALTUNGSGERICHT
WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/072/9826/2019/R-16
Dr. Christine Müller

Wien, 09.09.2020

Geschäftsabteilung: VGW-R

757/Mariahilf
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Adr.: 6. Millergg. 48
GZ: 364192-2018-1
Dez./Ref.: FSI/ST1

BauFIS

AV: 16.9.2020

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe Süd, Stadterneuerung I
Favoritenstraße 211/3. Stock
1100 Wien
ZNW

Der da. Akt zur Zahl MA37/364192-2018-1 wird mit einer Ausfertigung des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 25.08.2020, Zahl Ra 2019/05/0229-9, mit dem die Revision gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien vom 06.06.2019, Zl. VGW-111/072/14982/2018 unbegründet abgewiesen wurde, zur weiteren Veranlassung übermittelt.

Lettner

Dr.in Lettner

Beilagen:
Akt zur Zahl MA37/364192-2018-1
Erkenntnis in Kopie

6. Bezirk

Millergasse ONr. 48

EZ. 757 der Katastralgemeinde Mariahilf

Orientierungsnummer

GGR Süd / 364192 - 2018

MA 37 BAUPOLIZEI STABSTELLE SICHER BAUEN

StaDt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – GWR – Referat
Gebäude und Wohnungsregist
Dresdner Straße 73-75, 2. Sto
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37040
Telefax: (+43 1) 4000-99-3704
gwr-referat@ma37.wien.gv.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/ 881963 - 2018	Wolf	01/4000/ 37057	Wien, 29.11.201

Vorinformation

Gemäß § 49 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit dem Beschluss Gemeinderates vom 27. Juni 2001, PrZ. 241/01-GWS wird bekannt gegeben, dass für

Liegenschaft EZ. 757 der Katastralgemeinde Mariahilf im 6. Bezirk,
Grundstück/e Nr. 1448/1
die folgende/n Adresse/n vorgesehen wurde/n.

für den Um- und Zubau

Hauptadresse:
Millergasse 48

Identadresse/n:
Fügergasse 7

für die Wohnungen	Tür 1 und Tür 4, Tür 6 bis Tür 12, Tür 14 und Tür 15 (Bestand) **Tür 16** bis **Tür 22 (Neu)**
für die Ordination	Tür 2 (Bestand)

Bei Bestandsgebäuden ist der Energieausweis in **W-UKSEA** auf die Gebäudepunkte mi dem **Status definitiv** einzubringen

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Gemäß § 49 Abs. 3 der Bauordnung für Wien sind für die Nutzungseinheiten (Wohn Betriebseinheiten) die Nummerierungen festgesetzt worden.

Die festgesetzten Türnummern werden in die Systeme des Bundes und der Stadt Wien einge und stehen ausnahmslos nur in dieser Form zur Verfügung (z.B. bei Anmeldungen im Meldew Bei Um- und Zubauten erfolgt die Eintragung der Türnummern in die Systeme jedoch erst nac vollständig belegter Fertigstellung.

Bauwerber/in

LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH
Friedrichstraße 4, 1010 Wien
(Adresse)
(Telefon Nr.) 0681/819 28 472

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

(Name)

(Adresse)

(Telefon Nr.)

Bauvorhaben: (Adresse)

Millergasse 48
1060 Wien

Art der ursprünglichen Baueinreichung:

Mit Baubewilligungsbescheid
gemäß § 70 oder 71 BO

MA 37 / 36 4192-2018-1
(Geschäftszahl der Baubewilligung)

Ohne Baubewilligungsbescheid:

☐ §70a BO

☐ §62 Abs. 1 Z 4 BO

(Name des/der Bauwerber/in)

MA 37 /
(falls Geschäftszahl bekannt)

Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Favoritenstraße 211
Straße / Gasse / Platz Gr.

1100 Wien
Postleitzahl

Bekanntgabe des Prüfingenieurs / der Prüfingenieurin

Hiermit wird für das oben angeführte Bauvorhaben

Herr / Frau

Dipl. Ing Gerhard Palfalvi
(Name)

2351 Wr. Neudorf Gartengasse 12/4 (Adresse) 0664/1039888 (Telefon Nr.)

als Prüfingenieur/in bekanntgegeben.

30.11.2021
Datum, Unterschrift des/der Bauwerber/in

DIPL. ING. GERHARD PALFALVI
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4
2500 BADEN, KAISER FRANZ-JOSEF-RING 28
TEL. 02236/21507, 02236/46615, FAX DW 4

Datum, Unterschrift des/der Prüfingenieurin

Eingangsvermerk der Behörde

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd

Eing.: 08. März 2022

MA 37/6-Millerg. 48

Zahl 364192-2018-

Stand

GB

REPUBLIK ÖSTERREICH

Stadt Wien | Baupolizei

Bauführer/in	Firma: Ing. Josef Breimaier			
Kontaktperson: Niklas Moser				
Anschrift: Mathildensteig 320/2				
Tel.: 06818192847 2	E-Mail: office.br-bau@gmx.at			
Bauvorhaben				
Adresse: Millergasse 48				
Zl. MA 37: 364192 - 2018 - 1				
Name Bauwerber/in: LNL Millergasse 48 Immobilien GmbH				
Mit Bescheid	§ 70 BO X		§ 71 BO	§ 61 BO
Ohne Bescheid	§ 70a BO	§ 70b BO	§ 62 BO (Bauanzeige)	§ 8 Kleingarten-gesetz

Eingangsvermerk: 757 Ma

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd
Eing.: 08. März 2022
MA 37/6-Tullerg. 48
Zahl 364192-2018-77

A.
SCJ

An die
MA 37-Baupolizei

Bauinspektion der Gruppe BB, 20., Dresdner Straße 73-75
(zuständige Gebietsgruppe wählen)

Kenntnis der Pläne
Erklärung gem. § 124 Abs. 1 bzw. Abs. 3 BO der/s Bauführerin/s

Mir sind die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, bekannt und ich habe diese zu Kenntnis genommen.

Baumeister Ing. Josef Breimaier Mathildensteig 320/2 2722 Winzendorf Firmenmäßige Zeichnung des/r Bauführerin/s	08.03.2022 Datum

1. Bauführer/in Firma: Ing. Josef Breimeier

Kontaktperson: Niklas Moser

Anschrift: Mathildensteig 320, 2722 Winzendorf-Muthmannsdorf

Telefon: 0681/819 28 472 E-Mail:

2. Bauvorhaben Adresse: Millergasse 48, 1060 Wien

Geschäftszahl der MA 37: 36 4192-2018-1

Name Bauwerber/in: LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH

mit Bescheid	☒ § 70 BO ☐ § 71 BO ☐ § 61 BO	**ohne Bescheid**	☐ § 70a BO ☐ § 70b BO ☐ § 62 BO (Bauanzeige) ☐ § 8 Kleingartengesetz ☐ Abbruch außerhalb von Schutzzonen

Magistratsabteilung 37

Favoritenstraße 211
Straße/Gasse/Platz ONr.

1100 Wien
Postleitzahl

01.03.2022
EZ 757 Mariahilf
6, Millergasse 48
GZ: 364192-2018- 75
SCJ

Eingangsvermerk:
Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd
Eing.: 01. März 2022
MA 37/.....
Zahl

☐ **3. Baubeginnsanzeige**

Hiermit wird der Baubeginn für das oben angeführte Bauvorhaben angezeigt.

Datum des Baubeginns: 01.03.2022

☐ **4. Benennung des Baurechtliche/r Geschäftsführer/in** - gemäß § 124 Abs. 1a BO

4.1 Baurechtliche/r Geschäftsführer/in Name: Josef Breimeier Geburtsdatum: 13.10.1960

Telefon: 0681/819 28 472 E-Mail: office.br-bau@gmx.at

4.2 Wohnort (Hauptwohnsitz)

Adresse: Mathildensteig 320/2, 2722 Winzendorf Staat: Österreich

4.3 Berechtigung

Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister/in)

Berechtigung: Baumeister

4.4 Zustimmungserklärung der/s baurechtlichen Geschäftsführer/in/s

Ich stimme der Bestellung zur/m baurechtlichen Geschäftsführer/in für das oben angeführte Bauvorhaben zu.

Datum: 28.02.2022 Unterschrift:

Baumeister
Ing. Josef Breimaier
Mathildensteig 320/2
2722 Winzendorf

4.5 Anordnungsbefugnis durch die Bauführerin

Die Bauführerin hat der/m baurechtlichen Geschäftsführer/in zur Wahrnehmung ihrer/seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.

28.02.2022
Datum:

LNR Millergasse 48
Immobilien GmbH
Friedrichstraße 7, 1010 Wien
FN 554987 h
Firmenmäßige Zeichnung des/r Bauführer/in/s

Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!

6. Bezirk, Millergasse ONr. 48

Gst.Nr. 1448/1 in

EZ 757 der Kat. Gem. Mariahilf

MA37 BAUPOLIZEI STADTERNEUERUNG SICHER BAUEN

StaDt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Stadterneuerung I
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37610
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610
E-Mail: ggs.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/364192-2018-1	DI in Feurer	01/4000-37615	Wien,

Bauliche Herstellungen

Bauliche Änderungen

Zubau von Loggien, Errichtung eines Dachgeschoßzubaus

I.) Baubewilligung

II.) Gehsteigbekanntgabe

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentliche Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 WGar 2008 die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehen beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion wird ein zweigeschossiger Dachgeschoßzuba mit hofseitigen Gauben, hofseitigen Loggien, Balkonen und Dachterrassen zur Schaffung vo Wohnungen ausgebaut.

Im Innenhof wird ein Aufzugsschacht von Kellergeschoss bis ins 2. Dachgeschoß errichtet. I Innenhof an der rechten Grundstücksgrenze wird der Stellplatz für Müllcontainer hergestellt, d notwendige Einlagerungsräume werden im Kellergeschoss geschaffen. Im Kellergeschoss und i Nebengebäude werden Kinderwagenabstellräume geschaffen.

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

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

II.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges

Auf Grund des § 54 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der W Landesregierung vom 17. Feber 1981, LGBl. f. Wien Nr. 14, zuletzt geändert durch die Verorc vom 22. April 2004, LGBl. für Wien Nr. 14, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustell

a) Bauart

Straßenflucht	Randbegrenzung
Fügergasse	☐ Gestockter Granitrandstein ☐ 20/24cm auf geschaltem Unterlagsbeton mit geschalter Rückenstütze aus ☐ Beton der Güte C 20/25 XO gemäß RVS 08.18.01 (Anhang 3, Abb. 2). Die Granitrandsteine sind in ein 3 bis 6 cm dickes Zementmörtelbett zu verlegen. Die Fugen zwischen den Granitrandsteinen sind mit Zementmörtel zu verfugen. ☐ Alle 25 Meter ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen. ☐ Im Anschluss an die bestehenden Gehsteige ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen Die Ausführung der Randbegrenzung hat gemäß ÖNORM B 2214 und RVS 08.18.01 zu erfolgen.

Straßenflucht	Gehsteigbelag
Fügergasse	2,0 cm Gussasphalt – glatt, abgestreut (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 10,0 cm Unterlagsbeton C 20/25/X0/GK 32 auf 10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn) auf Unterbauplanum

Die Randbegrenzung des künftigen Gehsteiges entspricht in Lage und Höhe dem Bestand.

Randsteinabschrägungen sind unzulässig. Die Fuge zwischen der neu herge Randbegrenzung und der Fahrbahn ist aufzufüllen und auf 2 cm Tiefe mit einem bitum Fugenverschluss zu verschließen.

Vorgeschrieben wird:

1.) **Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer be Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den f Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO späteste Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehör unterfertigen.**

2.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durc einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigte vorzunehmen.**

3.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörd ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für da einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige is vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberI und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keiner Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in is der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.**

4.) Der/Die PrüfingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung d Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichke auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan z überprüfen. **Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**

5.) **Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführun mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters de Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**

6.) **Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzv dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von d Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,**

1. **um welches Bauvorhaben es sich handelt,**
2. **das Datum des Baubeginns und**
3. **die zuständige Behörde.**

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

7.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durc den/die PrüfingenieurIn vornehmen zu lassen.

8.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, a der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt de Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über

9.) Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)

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

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

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

10.) Rauchabzug für Treppenhäuser

10.1) Die in den Treppenhäusern vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen mit ei geometrischfreien Öffnungsfläche von mind. 1 m² sind gemäß der TRVB 111 zu errichte und zu betreiben.

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

10.3) Soweit herstellerseitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar ei Wartung zu unterziehen.

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

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

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

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

11.) Das bis auf das an das Gebäude angrenzende Gelände führende festverl
Rettungswegesystem hat ÖNORM Z 1600 zu entsprechen.

12.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften; die Querschnittsfläche
Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.

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

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

15.) Der Personenaufzug ist mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 8
auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeeinrichtung gemäß ÖN
B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA)
Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (
vorhanden sind, hat die Auslösung durch Anliegen eines Branderkennungssignals d
Einrichtungen zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den Fahrkorb bei Anliegen
Branderkennungssignals in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene
setzt den Antrieb still.

16.) Bei Aufzugsladestellen im Freien sind Vorkehrungen zu treffen, um ein Eindringen
Niederschlagswässern in den Schacht wirksam zu verhindern. Der Boden s
Ladestellen ist stets von Schnee- und Eisbelag freizuhalten.

17.) Bei Aufzugsladestellen unmittelbar in Bereichen von Treppenläufen mit geraden
gekrümmter Gehlinie (Spitzstufen) sind die Handläufe beiderseits jedes Schachtzug
mindestens in der Tiefe der Wandleibung fortzusetzen. Die Stufen beim Übergang
Ladestellenpodest sind durch Rundungen bzw. Abschrägungen derart anzupassen
eine ebene Auftrittsfläche vor jeder Schachttüre in einer Tiefe von mindestens 70
gesamter Türbreite sicher gestellt ist. Diese Stufenanpassungen dürfen nur in
Ausmaß hergestellt werden, dass für die Benützer des Treppenhauses, die entlan
Handlaufes gehen, keine Stolpergefahr entsteht. Entstehen im Bereich der Zugän
Schachttüren Niveauunterschiede von mehr als einer Stufenhöhe, sind entspre
Absturzsicherungen (Geländer) anzubringen. Auf die Mindestmaße von Stufenauftri
Bedacht zu nehmen. Zusätzlich sind in jedem Ladestellenbereich die stolpergefäh
Stufen- bzw. Podestkanten mit gelber Signalfarbe dauerhaft zu kennzeichne
Schachttüren müssen als Schachtschiebetüren ausgeführt werden.

18.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behör
dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/i
Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/i
Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sin**

- **eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße u
Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellu
Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständ
und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werd**

- **wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;**
- **die vom/von der Prüfingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;**
- **positive Gutachten über die Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);**
- **positive Überwachungs- bzw. Inspektionsberichte einer zur Abnahme befugten Stelle über die Funktionsfähigkeit der sicherheitstechnischen Einrichtungen, wie der Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage und dgl.;**
- **eine Bestätigung eines/einer ZiviltechnikerIn gemäß § 134a Abs. 3 BO über die Durchführung baulicher Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen;**
- **ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.**

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

B e g r ü n d u n g

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

In der mündlichen Verhandlung vom 01.08.2018 wurden von der Anrainerin der Liegenschaft Wien 6. Millergasse ONr. 41, EZ 753, KG Mariahilf, Frau Dr. Auzinger Barbara persönlich anwesend und vertreten durch Dr. Alfred Boran in Vertretung (auf Berufung auf LU) Fr. Dr. Stephanie Appl: Einwendungen wie folgt erhoben:

„ Es soll Nachweiß erbracht werden dass, der 45° Winkelneigung des Daches eingehalten wird so das der Lichteinfall gewährleistet ist, da das Projekt in eine Schutzzone Liegt ist zu gewährleisten dass, das Ortsbild erhalten bleiben soll wobei das geplante Vordach nicht zum Erscheinungsbild eines Gründerzeithauses paßt. Es soll sichergestellt werden das die Bauhöhe eingehalten wird."

In der mündlichen Verhandlung vom 01.08.2018 wurden von der Anrainerin der Liegenschaft Wien 6. Fügergasse ONr.5, EZ 194, KG Mariahilf, Frau Schelly Johanna Einwendungen wie folgt erhoben:

„ Ich ersuche um Prüfung ob der Lichteinfall für die neben der Feuermauer gelegenen Fenster der gesetzlichen Vorgaben entspricht in hinblick darauf das auf dem Grundstück Fügergasse ONr. 5 ein Nadelbaum steht."

In der mündlichen Verhandlung vom 01.08.2018 wurden von der Anrainerin der Liegenschaft Wien 6. Fügergasse ONr.5, EZ 194, KG Mariahilf, Frau Dr. Müller Christina, Frau Mag. Bereuter-Weilinger Lily und Frau Hoch Ilse beide vertreten durch Frau Dr. Christine Müller, Einwendungen wie folgt erhoben:

"

1. Überschreitung der Gebäudehöhe

1.1. Die Flächenwidmung für das konkrete Grundstück weist die Gebäudeklasse III in einer Schutzzone aus. Die Gebäudehöhe muss mindestens 9 m und höchsten 16 m betragen (§ 75 Wr BO).

1.2. In der zugrundeliegenden Einreichplanung vom 06.06.2018, Plan Nr 457-EP-002, ist die Gebäudehöhe mehrfach ausgewiesen, zB:

- Schnitt A-A (hofseitig) .....16,305 m;
- Schnitt B-B (hofseitig) .....16,450 m.

Die planlich kotierte Gebäudehöhe übersteigt dabei die zulässige Gebäudehöhe von 16 m (§ 75 Abs 2 Wr BO). Auch die ehemalige Gebäudehöhe war hofseitig jedenfalls unterhalb der nunmehr geplanten Gebäudehöhe angesiedelt; erkennbar sogar geringer als 16 m. Das Bauwerk soll gemäß der konkreten Einreichplanung direkt an der Baufluchtlinie errichtet werden (Schnitte E-E und F-F), weshalb eine Überschreitung der

maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht mehr möglich ist. Eine Ausnahmegenehmigung wurde seitens des Bauwerbers nicht beantragt.

1.3. Die vorliegende Einreichplanung ist **angesichts der Überschreitung der Gebäudehöhe nicht genehmigungsfähig** und beeinträchtigt mich in meinem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe (§ 134a Abs 1 lit b Wr BO).

2. Überschreitung der Gebäudehöhe (Giebelfläche)

2.1. Giebelflächen sind in die Berechnung der Gebäudehöhe miteinzubeziehen, sofern diese ein Ausmaß von 100 m² je Gebäude überschreiten (§ 81 Abs 1 Wr BO).

2.2. Die Giebelflächen wurden im Plan Nr 457-EP-002 mit 47,23 m² für die Giebelfläche 1 und 49,74 m² für die Giebelfläche 2 angegeben. Eine Überprüfung dieser Angaben ist mangels Bemaßung nicht möglich. Die nicht überprüfbare Giebelfläche der Einreichplanung liegt derart knapp unterhalb der „Freigrenze" von höchstens 100 m², dass eine Überprüfung mittels genauer Maßangaben jedenfalls erforderlich ist, widrigenfalls eine konkrete Gefährdung meines subjektiv-öffentlichen Rechts auf Einhaltung der Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs 1 lit b Wr BO vorliegt.

3. Unzulässige Inanspruchnahme von vermeintlichen „Gaupen"

3.1. Im Einreichplan Nr 457-EP-001 werden im Grundriss 1. DG für die Wohnungen TOP 16 und TOP 19 (jeweils hofseitig) zwei „Gaupen" planerisch dargestellt.

3.2. Richtigerweise handelt es sich dabei nicht um Gaupen, da mit diesen Räumen vollwertiger Wohnraum geschaffen wird und diese dem Zweck der Erschließung der Terrassenflächen dienen. In TOP 19 wird die vermeintliche Gaupe flächenmäßig der Wohnküche zugeschlagen. Die davor situierte – über die Baufluchtlinie auskragende – Balkonfläche ist ausschließlich über diese „Gaupe" erschlossen. Gleiches gilt für die vermeintliche „Gaupe" der TOP 16, mit welcher vollwertiger Wohnraum geschaffen und die davorliegende Terrasse erschlossen wird. Ergänzend wird dazu auf die aktuelle Rsp des VwGH in Zusammenhang mit der oberösterreichischen Bauordnung verwiesen (VwGH 10.12.2013, Zl 2012/05/0030).

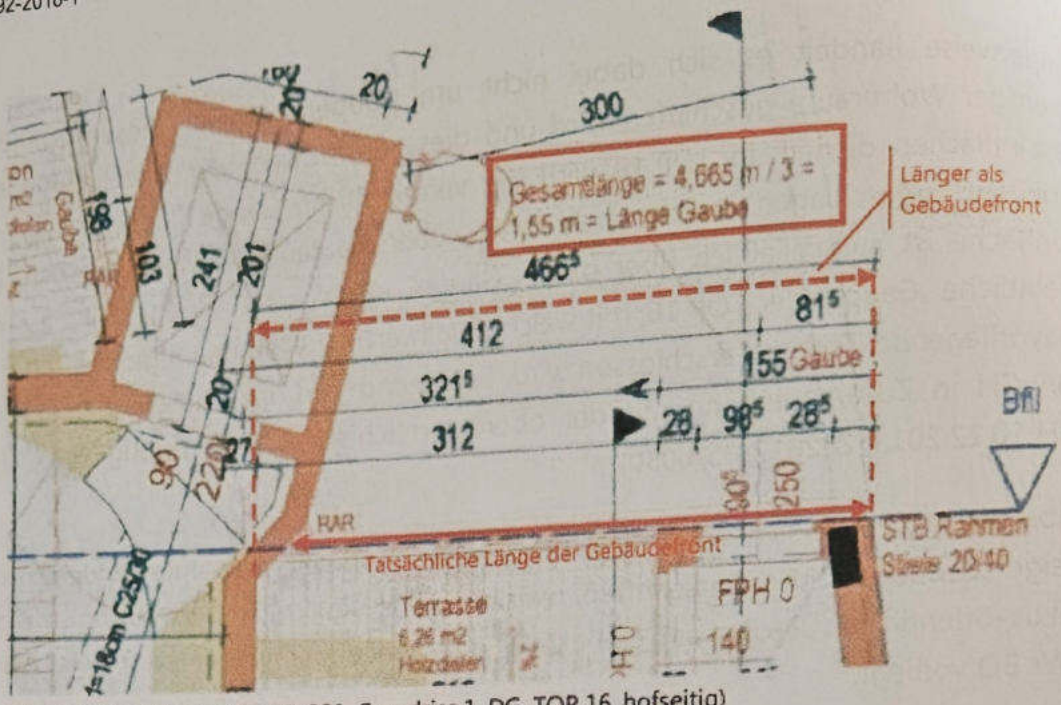
3.3. In Anbetracht, dass es sich dabei nicht um „Gaupen" handelt, wird unter anderem die zulässige Gebäudehöhe überschritten, weshalb eine konkrete Gefährdung meines subjektiv-öffentlichen Rechts auf Einhaltung der Gebäudehöhe gemäß § 134a Abs 1 lit b Wr BO vorliegt.

4. In eventu: Überschreitung der Gaupenlänge

4.1. Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen (§ 81 Abs 6 Wr BO).

4.2. Unter der Voraussetzung, dass es sich – entgegen den zuvor geäußerten Bedenken zu den vermeintlichen Gaupen – dennoch um eine Dachgaupe im 1. DG, TOP 16, handelt, so soll diese laut Einreichplanung mit einer Länge von 1,55 m ausgeführt werden. Die gesamte Länge der betreffenden Gebäudefront wurde offenkundig mit 4,665 m angegeben (siehe zugehörige Berechnung am Einreichplan). Die Länge der betreffenden Gebäudefront ist jedoch im Plan nicht korrekt kotiert. Die im Plan ausgewiesenen 4,665 m entsprechen dem Abstand von der Gebäudeaußenkante bis zur rückspringenden Außenwand der Terrasse. Tatsächlich ist die betreffende Gebäudefront gemäß § 86 Abs 6 Wr BO als Gerade entlang der Gaupe bzw der Gebäudeaußenseite anzusehen. Es ist nicht überprüfbar, welche Länge als „betreffende Gebäudefront" gemäß § 81 Abs 6 Wr BO herangezogen wurde. Es besteht der begründete Verdacht, dass die zur Berechnung der Gaupenlänge erforderliche Länge der betreffenden Gebäudefront geringer als 4,665 m ist.

4.3. Als maßgebliche Länge der „betreffenden Gebäudefront" iSd § 81 Abs 6 Wr BO kann keinesfalls mehr als die Länge von der Gebäudeaußenkante TOP 16 bis zum Schnittpunkt der schrägen Außenwand des Stiegenhauses herangezogen werden.



(Einreichplan Plan Nr 457-EP-001, Grundriss 1. DG, TOP 16, hofseitig)

4.4. Eine Überprüfung, ob das gesetzliche Höchstmaß an Gaupenlänge eingehalten wur ist nicht möglich. Es ist begründet davon auszugehen, dass die Gaupe der TOP 16 einer Länge von 1,55 m mehr als ein Drittel der betreffenden Gebäudefront in Anspru nimmt. Eine Ausnahmebewilligung wurde nicht beantragt.

5. Zusammenfassung

5.1. Die gegenständliche Einreichplanung wurde nahezu ident bereits GZ MA37/96287/2017-1 behördlich geprüft. Damals wurde um Ausnamebewilligur hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhe und dem Ausmaß der Gaupenläng angesucht. Diese beantragten Ausnahmebewilligungen wurden mit Bescheid vo 23.04.2017 versagt und die Baubewilligung wurde nicht erteilt. Insofern handelt es sic bereits um eine entschiedene Sache.

5.2. Angesichts der obigen Ausführungen (Überschreitung der Gebäudehöhe, in event eine Überschreitung der Gaupenlänge) widerspricht das zur Genehmigung vorgeleg Einreichprojekt in dieser Form meinen subjektiv-öffentlichen Rechten, insbesonde gemäß § 134a Abs 1 lit b Wr BO.

Egänzungen Frau Dr. Müller:

„ An den Strassenfronten Fügergasse und Millergasse ist auf den Ansichtspläne Augenscheinlich Raumbildendenes Element zu sehen, welches allenfalls die zu Gebäudehöhe überschreiten könnte. Um Planliche Aufklärung wird ersucht (Koten).“

In der mündlichen Verhandlung vom 01.08.2018 wurden von der AnrainerInnen der Liege Wien 6. Fügergasse ONr.5, EZ 194, KG Mariahilf, Herrn DI Meißnitzer Wolfgang und Fra Meißnitzer Ute vertreten durch Herrn DI Meißnitzer Wolfgang, Einwendungen wie folgt erhob

„ Ich schliessse mich der Frau Dr. Müller vollinhaltlich an.“

n der mündlichen Verhandlung vom 01.08.2018 wurden von der AnrainerInnen der Liegenschaft Vien 6. Fügergasse ONr.5, EZ 194, KG Mariahilf, Frau Mag. Oberdanner Anneliese Marie und Frau r. Lubec Doris vertreten durch Frau Mag. Oberdanner Anneliese Marie, Einwendungen wie folgt rhoben:

Ich schliessse mich der Frau Dr. Müller vollinhaltlich an."

n der mündlichen Verhandlung vom 01.08.2018 wurden von der Anrainerin der Liegenschaft Wien . Fügergasse ONr.5, EZ 194, KG Mariahilf, Frau Vogel-Makris Evelyne vertreten durch Frau chneider Eva, Einwendungen wie folgt erhoben:

Ich schliessse mich der Einwendungen von Frau Dr. Müller vollinhaltlich an."

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

a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

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

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Über die Einwendungen wurde erwogen und wie folgt abgesprochen:

Die Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien keinesfalls berechtigt, schlechthin alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschriften geltend zu machen.

Nur soweit diese neben dem öffentlichen Interesse auch dem Interesse der Nachbarn dienen, begründen sogenannte subjektiv-öffentliche Rechte, gegen deren Verletzung sich die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren durch Erhebung von Einwendungen und Ergreifung von Rechtsmitteln wehren können. Diese subjektiv-öffentlichen Rechte sind im § 134a Abs. 1 BO erschöpfend aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auch die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann.

Da Zustimmungserfordernisse zu einem Bauvorhaben gemäß § 63 Abs. 1 lit. c ausschließlich nur für die Grund/mit/eigentümerInnen der gegenständlichen Liegenschaft nachzuweisen sind, somit die Zustimmung zu einem konkreten Bauvorhaben kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 134a Abs. 1 BO darstellt, war dieser Einwand als unzulässig zurückzuweisen. Die Anrainer verkennen hier, dass für die Erteilung einer Baubewilligung nicht ihre explizite Zustimmung erforderlich ist, ene nicht erteilte Zustimmung ist nicht als Einwand zu werten.

Die Einwendungen hinsichtlich die Verschlechterung der gegebenen Licht- und Luftverhältnis (VwGH 6.9.2011, 2008/05/0142) werden als unzulässig zurückgewiesen, sowie die Wahrung de Licht- und Sonneneinfalls (VwGH 24.4. 1997, 96/06/0051) da diese Fragen kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a Abs. 1 BO begründen.

Hingewiesen wird, dass der gesetzliche Lichteinfall von Aufenthalträumen jedenfalls auf der eigenen Liegenschaft sicherzustellen ist.

Die Nachbarn haben nach der Judikatur (VwGH 14.12.2007, 2006/05/0192) bezüglich Stadtbildfragen keine subjektiv-öffentlichen Rechte.

Der Schutz des Orts- und Stadtbildes ist eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde. Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH ist von einem Sachverständigen zu prüfen, ob das Vorhaben das Stadtbild stört. Im gegenständlichen Bauvorhaben wurde dies durch die Magistratsabteilung MA 19 für Architektur und Stadtgestaltung auf Grund ihres fachlichen Sachverstandes und unter Heranziehung der im Akt einliegenden Unterlagen als positiv beurteilt. Die Nachbarn besitzen aufgrund dessen kein Mitspracherecht und können eine Verletzung dieser Vorschriften im Baubewilligungsverfahren nicht mit Erfolg geltend machen, weil ihnen dazu die Legitimation zur Sache fehlt (VwGH 15.12.1954, Slg 3600/A; 12.1.1960, Slg 6246/A ua.)

Somit wird kein unmittelbares Nachbarrecht im Sinne des § 134a BO begründet und sämtliche Einwendungen zum Thema Stadtbild und Gestaltung als unzulässig zurückgewiesen.

Wenn eingewendet wird, dass die Giebelberechnung nicht korrekt sei und dadurch eine nicht ausgewiesene Gebäudehöhenüberschreitung vorliege, wird festgehalten, dass die Berechnung der Giebelfläche im gegenständlichen Verfahren gemäß § 81 Abs. 1 BO erfolgte. Aus den Unterlagen ist eindeutig zu erkennen, dass die jeweiligen Giebelflächen unter 50m² und damit unter 100m² Giebelfläche liegen und somit der Wiener Bauordnung entsprechen. Dahingehend können die Einwände der Gebäudehöhenüberschreitung durch fehlerhafte Giebelführung keine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten darstellen und werden als unbegründet abgewiesen.

Laut Judikatur stellen Mängel der Pläne und sonstiger Unterlagen nur dann eine Verletzung von Nachbarrechten dar, wenn der Nachbar infolge der Mängel sich nicht ausreichend über Art und Umfang des Bauvorhabens sowie über Einflussnahme auf seine Rechte informieren kann. Das Bauvorhaben ist für die zuständige Behörde ausreichend determiniert und dargestellt worden, womit diese Einwände, wie zum Beispiel fehlender Rechenergebnisse Giebelfläche, keine unmittelbaren Nachbarrechte im Sinne des § 134a BO darstellen und somit als unzulässig zurückgewiesen werden. Die blose Behauptung der Unrichtigkeit planlicher Darstellungen (Giebelfläche, Gaubenlänge, Gebäudehöhe,...) stellen noch keinen begründeten Einwand gegen das Bauvorhaben dar. Diese blose Behauptung kann nur mit gleichen Mitteln bekämpft werden, wie z.B einem Gutachten eines dazu befugten Sachverständigen welches im laufenden Verfahren nicht vorgelegt wurde. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführerin sowohl im Zuge der Akteneinsicht als auch in der Bauverhandlung von der Ziviltechnikerin Architektin Dipl.-Ing. Gabriele Kimla begleitet und beraten wurde. Womit seitens der Behörde für Frau Dr. Christine Müller auch keine Manduktionspflicht bestand. Es ist somit davon auszugehen das der Umstand der Bekämpfung von Sachverhalten mit gleichen Mittel bekannt war und ist.

Die Planunterlagen wurden von der Beschwerdeführerin im Zuge der Akteneinsichten am 10.07.2018 persönlich und am 17.07.2018 durch Ihre Sachverständige Ziviltechnikerin Architektin Dipl.-Ing. Gabriele Kimla fotografiert und kopiert. Damit bestand bis zur mündlichen Verhandlung am 01.08.2018 genügend Zeit die behaupteten Unrichtigkeiten der planlichen Darstellung entsprechend nachzuweisen. Gemäß § 43 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) Abs. 4 wurde in der mündlichen Verhandlung jeder Partei Gelegenheit geboten *alle zur Sache gehörenden Gesichtspunkte vorzubringen und unter Beweis zu stellen*, die blose Behauptung der Nichteinhaltung der Giebelflächen ist, wie oben angeführt, als Beweis nicht tauglich.

Die Beschwerdeführerin und Ihre Sachverständige gehen in ihrer Ansicht einer hofseitigen Gebäudehöhenüberschreitung insofern fehl, dass sich die Gebäudehöhe an der Hoffronten bei einer Trakttiefe von 15 m gemäß § 81 Abs. 1 BO sich auf die gemittelte Höhe der jeweils anschließenden

Verkehrsfläche zu beziehen haben. Aus den zitierten Schnitten A-A und B-B ist eindeutig erkennbar das sich die Kote +16,305 m auf die Kote +0,305 m für den gemittelten Gehsteig Millergasse und die Kote + 16,450 m auf die gemittelte Gehsteighöhe an der Front Fügergasse, kotiert mit mit + 0,45 m, beziehen. Auch hier wird eine Behauptung aufgestellt, welche auf Grund des stringenten planlichen Darstellung jeglicher Grundlage entbehrt.
Die gemäß gültigem Plandokument ausgewiesene Bauklasse III erlaubt gemäß § 75 Abs. 2 BO eine Gebäudehöhe von höhstens 16 m, welche in gegenständlichen Verfahren hofseitig nicht überschritten wird. Die konsentierte Gebäudehöhe an den Straßenfronten bleibt unverändert. Eine behauptete Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung (Annahme gem. § 69 BO) ist somit nicht erforderlich.

Weiteres wird bemerkt, dass eine Gaube einen zur Erweiterung und Belichtung des Dachraumes dienender, über die Dachhaut vorstehender Gebäudeteil darstellt. Die Interpretation von Gauben, Gaubenform, Gebäudeabschnitt und „nicht raumbildenden Bauteilen" gemäß § 81 Abs. 6 BO sind den Sachverständigen der MA 19 freigestellt, welche in ihrer Strellungnahme keine anderslautende Beurteilung verfasste. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO erfüllt Dachgaube nicht den Tatbestand eines Zubaus.

Zu den Einwendungen betreffend *Erschließung der Balkone bzw. Terrassen über der Gauben* wird festgehalten dass die beiden gegenständlichen Gauben am 14.08.2018 durch die Planverfasserin dahingehend abgeändert wurden, dass aus diesen keine Erschließungsmöglichkeiten auf die Terrassen bzw. Balkone mehr erfolgt. Mit Mitteilung von 16.08.2018 wurden die BeschwerdeführerInnen von diesen Sachverhalt in Kenntnis gesetzt und die Möglichkeit eingeräumt binnen zwei Wochen nach Zustellung Einsicht nehmen zu können. Davon machte die Anrainerin Frau Mag. Anelise Oberdanner am 29.08.2018 auch Gebrauch unter Anfertigung von Fotografien. Die dahingehend vorgebrachten Einwendungen unter Berufung auf die vorhandene Judikatur sind obsolet und nicht weiter zu Berücksichtigen.

Gemäß § 81. Abs. 6 BO ist darf der zulässige Gebäudeumriss durch Dachgauben mit höchstens ein Drittel der Länge der betroffene Gebäudefront überschritten werden. Gemäß der planlichen Darstellung ist an den entsprechenden Fronten dieses Drittel eingehalten. Die § 134 a Abs. 1 BO determinierten subjektiv öffentlichen Nachbarrechte, welche gesetzliche Schutzbestimmungen für die Anrainerliegenschaften darstellen, können gemäß der ständigen Judikatur der Höchstgerichte nur dann begründet vorgebracht werden, sofern sie Ihren Schutze dienen. Daraus ergibt sich, dass der Nachbar nur Rechte geltend machen kann, durch deren Verletzung er selbst betroffen wäre. Im gegenständlichen Projekt ist die Gaube an der Hoffront Millergasse nicht geeignet die Bebaubarkeit der ihr zugewandten Nachbarliegenschaft Fügergasse ONr. 5 zu beeinträchtigen. Bei einer Gaubenbreite von 1,55 m und einen Abstand der Hoffront Millergasse zur Grundgrenze Liegenschaft Fügergasse ONr. 5 von ca. 8,0 m, bei zusätzlich schrägen Verlauf der Grundgrenze, ist schon auf Grund der Situierung und Geometrie keine Beeinträchtigung nachweisbar ist.

Bei direkter Projektion der Dachgaube kommt es zu eine „Berührung" der Nachbarliegenschaft Fügergasse ONr. 5 in Ausmaß von ca. 0,4 m im hinteren rechten Eck der Liegenschaft, für welchen die gärtnerische Ausgestaltung ausgewiesen ist, und somit keine Bebaubarkeit. Unter Anwendung des 30 ° verschrenkbaren Lichteinfalls beträgt der Einflussbereich der Gaube, eine Tiefe von ca 1,4 m ab Hoffront Millergasse welche wie schon o.a. einen Abstand von ca. 8 m zur gemeinsamen Grundgrenze aufweist.

Zusätzlich bemerkt wird, die BeschwerdeführerInnen beziehen in ihrem Einwand gegen die Gaube an der Hoffront Fügergasse nicht mit ein, dass nachträglich errichtete Aufzugszubauten die bestehenden Fronten nicht verändern.

Das Eingeständnis der Beschwerdeführerin (Punkt 4.4 der Einwände), dass es ihr nicht möglich ist zu überprüfen, ob die zulässige Gaubenlänge eingehalten wurde, berechtigt sie nicht davon auszugehen das diese nicht eingehalten wurde. Auch hier wird auf den Grundsatz der Bekämpfung mit gleichen Mitteln hingewiesen. Zur behaupteten Identität des seitens des Bauausschusses und der MA 37 versagten Verfahrens Zl. MA 37/96287-2017-1 ist festzuhalten das dieses Projekt straßen- und hofseitige Gebäudehöhenüberschreitungen als auch Überschreitungen der Gaubenlänge an den Hoffronten aufwies. Der jetzt verfahrensgegenständliche Zubau der hofseitigen Loggien war in diesem Verfahren nicht gegenständlich, womit eine „nahe zu Idente" Einreichplanung nicht seriös behauptet werden kann. Auch handelt es sich bei

Baubewilligungsverfahren um eines Projektbewiligungsverfahren welches keine eventuell versag
bzw. parallel eingereichten Verfahren zu berücksichtigen hat.

Sämtliche vorgebrachten Einwendungen zu Gebäudehöhe inkl. Giebelfläche, Gauben und deren
Länge sind als unbegründet abzuweisen.

Zu Ergänzungen Frau Dr. Müller betreffend *„...auf den Ansichtsplänen ein augenscheinlich Raumbildendenes Element zu sehen, welches allenfalls die zulässige Gebäudehöhe überschreiten könnte..“* wird festgehalten dass es sich um eine Feuermauer handelt, dies wurde seitens Planverfasserin in der mündlichen Bauverhandlung erschöpfend erörtert.

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 des WGarG 2008 sind für die Bauführung fünf (5) KFZ Stellplätze zu schaffen.

Da jedoch diese Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf de eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden können, liegt in Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleiche Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß § 1 der Verordnung de Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014. LGBl. Nr. 27/2014, EUR 12.000,-- pro Stellpla beträgt.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigherstellung wurden auf Grund der Bauordnung für Wien 54 Absatz 9 und 13 und der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl.Nr. 14/1981, i.d.g.F vorgeschrieben.

Rechtsmittelbelehrung

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

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

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

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

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto d Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 410 BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghafte Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) u der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist a Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuv anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 1099910 die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode u der Betrag anzugeben.

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetz Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid ni anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angefü oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen d BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

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

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

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

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

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

Mit 1.8.2017 werden die für Personen- und Lastenaufzüge relevanten Normen ÖNORM EN 81-1:2010 und ÖNORM EN 81-2:2010 durch die neue ÖNORM EN 81-20:2015 ersetzt. Nach den Bestimmungen der ÖNORM EN 81-20:2015 sind in einigen Fällen größere Schachtkopfhöhen bzw. Schachtgrubentiefen als bisher erforderlich. Es wird daher empfohlen, ein konkretes Aufzugsprojekt eines befugten Montagebetriebes für Aufzüge für die Detailplanung des Aufzugsschachtes heranzuziehen.

Fällt ein Stellplatz, der an die Verpflichtung angerechnet wurde, weg und kann die Verpflichtung nicht in anderer Art und Weise erfüllt werden, so ist die dementsprechende Ausgleichsabgabe in der zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden Höhe vorzuschreiben und zu entrichten. Der Wegfall des Stellplatzes und jede andere Änderung in der Art der Erfüllung der Verpflichtung ist der Baubehörde gemäß § 48 Abs. 6 WGarG 2008 vorher schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

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

Die Einbautenstellen sind zwei Wochen vor Beginn der Gehsteigherstellung zu verständigen. Bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis der in Betracht kommenden Einbautenstellen, z. B. MA 33 (öffentliche Beleuchtung) auf.

Nach Fertigstellung des Gehsteiges ist bei der MA 28 gemäß § 54 Abs. 11 der Bauordnung für Wien die Feststellung seiner vorschriftsmäßigen Herstellung zu beantragen. Das Antragsformular ist von der Homepage der MA 28 (www.strassen.wien.at) abrufbar. Die Erhaltungspflicht für den Gehsteig verbleibt jedoch beim Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes, der baulichen Anlage oder der unbebauten Liegenschaft, vor der ein Gehsteig hergestellt worden ist, bis zu ihrer Übernahme durch die Gemeinde.

Das vorhandene Pflastermaterial ist Eigentum der Stadt Wien und auf einem von der MA 28 festgelegten Ort zu transportieren. Es ist rechtzeitig vor Baubeginn das Einvernehmen mit der MA 28 Hr. Tröscher, Tel.: 4000-49773) herzustellen.

Gebührenhinweis

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

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

MA37/364192-2018-1

Für den Abteilungsleiter:

DI Köberl
Oberstadtbaurat

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

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 364192-2018-1

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn, Grund(mit)eigentümerIn	EJL Immobilien GmbH, zu Handen Architekt DI Lutter ZT GmbH Schanzstraße 14/5.2, A-1150 Wien unter Anschluss der Pläne A1-A2 (Parie B- 2 Pläne wird im Wege der MA 37/GWR übersendet)
Nachbarin in EZ 753, Millergasse ONr. 41 KG Mariahilf	Dr. Auzinger Barbara Rotenturmstraße 14/1/20, A-1010 Wien
Nachbarin in EZ 194, Fügergasse 5 KG Mariahilf	Mag. Bereuter-Weilinger Lilly, zu Handen Dr. Müller Christine Fügergasse 5/13, A-1060 Wien
Nachbarin in EZ 194, Fügergasse 5 KG Mariahilf	Hoch Ilse, zu Handen Dr. Müller Christine Fügergasse 5/13, A-1060 Wien
Nachbarin in EZ 194, Fügergasse 5 KG Mariahilf	Dr. Lubec Doris, zu Handen Mag. Oberdanner Anneliese Marie Lampigasse 9/11, A-1020 Wien
Nachbarin in EZ 194, Fügergasse 5 KG Mariahilf	Mag. Meißnitzer Ute, zu Handen Dipl.-Ing. Meißnitzer Wolfgang Flurschützstraße 15/10, A-1120 Wien
Nachbar in EZ 194, Fügergasse 5 KG Mariahilf	Dipl.-Ing. Meißnitzer Wolfgang Flurschützstraße 15/10, A-1120 Wien
Nachbarin in EZ 194, Fügergasse 5 KG Mariahilf	Dr. Müller Christine, zu Handen Recht Technik Huber/ Berthold Rechtsanwälte OG Getreidemarkt 14/13, A-1010 Wien
Nachbarin in EZ 194, Fügergasse 5 KG Mariahilf	Mag. Oberdanner Anneliese Marie Lampigasse 9/11, A-1020 Wien
NachbarIn in EZ 140 KG Mariahilf	Stadt Wien - z.H. MA 28 Lienfeldergasse 96, A-1170 Wien
NachbarIn in EZ 1400 KG Mariahilf	Stadt Wien - z.H. MA 28 Lienfeldergasse 96, A-1170 Wien
Nachbarin in EZ 194, Fügergasse 5 KG Mariahilf	Vogel-Makris Evelyne, zu Handen Schneider Eva Schloßgartenstraße 26, A-1230 Wien

In Abschrift an:

PlanverfasserIn	Architekt DI Lutter ZT GmbH Schanzstraße 14/5.2, A-1150 Wien

757/Mariahilf

MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen
Scanzentrum
12. Juni 2019
6., Millerg. 48
Zl.: 364192-2018-1 Blg.:

BauFIS

FS1

VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/072/14982/2018-21
Dr. Christine Müller

Geschäftsabteilung: VGW-R

Wien 6., Millergasse 48
EZ 757, KG Mariahilf

Wien, 6.6.2019

In MA 37 Gebietsgruppe Süd
am 13. Juni 2019
eingelangt

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.in Lettner über die Beschwerde der Frau Dr. Christine Müller, vertreten durch Huber/Berchtold Rechtsanwälte OG, 1010 Wien, Getreidemarkt 14, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe Süd, Stadterneuerung I, Aktenzahl MA37/364192-2018-1, mit welchem I.) gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) iVm § 68 Abs. 1 BO die Bewilligung für bauliche Herstellungen und Änderungen erteilt und II.) gemäß § 54 Abs. 1 und 2 BO die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges bekanntgegeben wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der nur gegen Spruchpunkt I.) des angefochtenen Bescheides, soweit dort über die Baubewilligung abgesprochen wird, gerichteten Beschwerde keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass er sich auf die zum Bestandteil dieses Erkenntnisses erklärten Einreichpläne vom 10.4.2018, ausgebessert am 28.3.2019, Plannummern 457-EP-001 und 457-EP-002 bezieht, bestätigt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Schreiben vom 10.4.2018, bei der Behörde eingelangt am 26.4.2018, suchte die EJL Immobilien GmbH (in der Folge: Bauwerberin) um Bewilligung gemäß § 70 BO für einen Dachgeschoßzubau in Wien 6., Millergasse 48, EZ 757, KG Mariahilf, an. Das geplante Bauprojekt umfasst die Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion und die Errichtung eines zweigeschoßigen Dachgeschoßzubaues mit hofseitigen Gaupen, hofseitigen Loggien, Balkonen und Dachterrassen zur Schaffung von Wohnungen. U.a. soll auch ein Aufzugsschacht vom Kellergeschoß bis zum 2. Dachgeschoß im Innenhof errichtet werden.

Die MA 19 teilte mit Stellungnahme vom 6.6.2018 mit, dass im Hinblick auf § 85 BO gegen das Projekt kein Einwand bestünde.

Die Behörde führte am 1.8.2018 eine mündliche Verhandlung durch, zu der auch die Anrainer geladen wurden. Frau Dr. Christine Müller (in der Folge: Beschwerdeführerin) wurde als Wohnungseigentümerin der Liegenschaft in Wien 6., Fügergasse 5, durch Aushang im Haus geladen. In der Folge hat die Beschwerdeführerin durch ihre Vertreterin Akteneinsicht in den Baubewilligungsakt genommen.

Die Beschwerdeführerin nahm an der mündlichen Verhandlung persönlich teil. Aktenkundig ist ein Schreiben der Beschwerdeführerin vom 1.8.2018 mit dem Vermerk „persönlich übergeben", in dem sie im Wesentlichen Einwendungen betreffend die Gebäudehöhe durch Überschreitung der im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhe und durch fehlerhafte Berechnung der Giebelflächen, fälschliche Bezeichnung der hofseitigen Bauteile in 1. DG (Top 16 und Top 19) als Gaupen und Überschreitung der Gaupenlänge erhebt. In der mündlichen Verhandlung ergänzte sie diese Einwendungen dahingehend, dass auf den Ansichten der Straßenfronten Fügergasse und Millergasse ein augenscheinlich raumbildendes Element zu sehen sei, das allenfalls die zulässige Gebäudehöhe überschreiten könne.

Nach der mündlichen Verhandlung vom 1.8.2018 wurden die Einreichpläne vom Planverfasser hinsichtlich des Ausganges auf den Balkon bzw. die Terrasse über die Dachgaupe abgeändert. Darüber wurde die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 16.8.2018 in Kenntnis gesetzt.

Die Beschwerdeführerin hat mit Schreiben vom 4.9.2018 unter Hinweis auf die von ihr in der mündlichen Verhandlung vom 1.8.2018 erhobenen Einwendungen im Wesentlichen ausgeführt, dass aufgrund der unleserlichen Unterfertigung nicht erkennbar sei, ob die Planänderungen durch einen befugten Vertreter des Planverfassers durchgeführt wurden.

In der Folge erging die nunmehr angefochtene Baubewilligung. Die Einwendungen werden dort auszugsweise mit folgender Begründung abgewiesen:

„(...) Wenn eingewendet wird, dass die Giebelberechnung nicht korrekt sei und dadurch eine nicht ausgewiesene Gebäudehöhenüberschreitung vorliege, wird festgehalten, dass die Berechnung der Giebelfläche im gegenständlichen Verfahren gemäß § 81 Abs. 1 BO erfolgte. Aus den Unterlagen ist eindeutig zu erkennen, dass die jeweiligen Giebelflächen unter $50m^2$ und damit unter $100m^2$ Giebelfläche liegen und somit der Wiener Bauordnung entsprechen. Dahingehend können die Einwände der Gebäudehöhenüberschreitung durch fehlerhafte Giebelführung keine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten darstellen und werden als unbegründet abgewiesen.

Laut Judikatur stellen Mängel der Pläne und sonstiger Unterlagen nur dann eine Verletzung von Nachbarrechten dar, wenn der Nachbar infolge der Mängel sich nicht ausreichend über Art und Umfang des Bauvorhabens sowie über Einflussnahme auf seine Rechte informieren kann. Das Bauvorhaben ist für die zuständige Behörde ausreichend determiniert und dargestellt worden, womit diese Einwände, wie zum Beispiel fehlender Rechenergebnisse Giebelfläche, keine unmittelbaren Nachbarrechte im Sinne des § 134a BO darstellen und somit als unzulässig zurückgewiesen werden. Die blosse Behauptung kann nur mit gleichen Mitteln bekämpft werden, wie z.B einem Gutachten eines dazu befugten Sachverständigen welches im laufenden Verfahren nicht vorgelegt wurde. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführerin sowohl im Zuge der Akteneinsicht als auch in der Bauverhandlung von der Ziviltechnikerin Architektin Dipl.-Ing. Gabriele Kimla begleitet und beraten wurde. Womit seitens der Behörde für Frau Dr. Christine Müller auch keine Manuduktionspflicht bestand. Es ist somit davon auszugehen das der Umstand der Bekämpfung von Sachverhalten mit gleichen Mittel bekannt war und ist.

Die Planunterlagen wurden von der Beschwerdeführerin im Zuge der Akteneinsichten am 10.07.2018 persönlich und am 17.07.2018 durch ihre Sachverständige Ziviltechnikerin Architektin Dipl.-Ing. Gabriele Kimla fotografiert und kopiert. Damit bestand bis zur mündlichen Verhandlung am 01.08.2018 genügend Zeit die behaupteten Unrichtigkeiten der planlichen Darstellung entsprechend nachzuweisen. Gemäß § 43 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) Abs. 4 wurde in der mündlichen

Verhandlung jeder Partei Gelegenheit geboten *alle zur Sache gehörenden Gesichtspunkte vorzubringen und unter Beweis zu stellen, die blosse Behauptung der Nichteinhaltung der Giebelflächen ist, wie oben angeführt, als Beweis nicht tauglich.*

Die Beschwerdeführerin und Ihre Sachverständige gehen in ihrer Ansicht einer hofseitigen Gebäudehöhenüberschreitung insofern fehl, dass sich die Gebäudehöhe an der Hoffronten bei einer Trakttiefe von 15 m gemäß § 81 Abs. 1 BO sich auf die gemittelte Höhe der jeweils anschließenden Verkehrsfläche zu beziehen haben. Aus den zitierten Schnitten A-A und B-B ist eindeutig erkennbar das sich die Kote +16,305 m auf die Kote +0,305 m für den gemittelten Gehsteig Millergasse und die Kote + 16,450 m auf die gemittelte Gehsteighöhe an der Front Fügergasse, kotiert mit + 0,45 m, beziehen. Auch hier wird eine Behauptung aufgestellt, welche auf Grund der stringenten planlichen Darstellung jeglicher Grundlage entbehrt.

Die gemäß gültigem Plandokument ausgewiesene Bauklasse III erlaubt gemäß § 75 Abs. 2 BO eine Gebäudehöhe von höchstens 16 m, welche im gegenständlichen Verfahren hofseitig nicht überschritten wird. Die konsentierte Gebäudehöhe an den Straßenfronten bleibt unverändert. Eine behauptete Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung (Annahme gem. § 69 BO) ist somit nicht erforderlich.

Weiteres wird bemerkt, dass eine Gaube einen zur Erweiterung und Belichtung des Dachraumes dienenden, über die Dachhaut vorstehenden Gebäudeteil darstellt. Die Interpretation von Gauben, Gaubenform, Gebäudeabschnitt und „nicht raumbildenden Bauteilen" gemäß § 81 Abs. 6 BO sind den Sachverständigen der MA 19 freigestellt, welche in ihrer Stellungnahme keine anderslautende Beurteilung verfassten. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO erfüllt Dachgaube nicht den Tatbestand eines Zubaus.

Zu den Einwendungen betreffend *Erschließung der Balkone bzw. Terrassen über die Gauben* wird festgehalten dass die beiden gegenständlichen Gauben am 14.08.2018 durch die Planverfasserin dahingehend abgeändert wurden, dass aus diesen keine Erschließungsmöglichkeiten auf die Terrassen bzw. Balkone mehr erfolgen. Mit Mitteilung von 16.08.2018 wurden die Beschwerdeführerinnen von diesem Sachverhalt in Kenntnis gesetzt und die Möglichkeit eingeräumt binnen zwei Wochen nach Zustellung Einsicht nehmen zu können. (...)

Gemäß § 81. Abs. 6 BO ist darf der zulässige Gebäudeumriss durch Dachgauben mit höchstens ein Drittel der Länge der betroffene Gebäudefront überschritten werden. Gemäß der planlichen Darstellung ist an den entsprechenden Fronten dieses Drittel eingehalten. Die § 134 a Abs. 1 BO determinierten subjektiv öffentlichen Nachbarrechte, welche gesetzliche Schutzbestimmungen die Anrainerliegenschaften darstellen, können gemäß der ständigen Judikatur der Höchstgerichte nur dann begründet vorgebracht werden, sofern sie Ihrem Schutze dienen. Daraus ergibt sich, dass der Nachbar nur Rechte geltend machen kann, durch deren Verletzung er selbst betroffen wäre. Im gegenständlichen Projekt ist die Gaube an der Hoffront Millergasse nicht geeignet die Bebaubarkeit der ihr zugewandten Nachbarliegenschaft Fügergasse ONr. 5 zu beeinträchtigen. Bei einer Gaubenbreite von 1,55 m und einen Abstand der Hoffront Millergasse zur Grundgrenze Liegenschaft Fügergasse ONr. 5 von ca. 8,0

m, bei zusätzlich schrägem Verlauf der Grundgrenze, ist schon auf Grund der Situierung und Geometrie keine Beeinträchtigung nachweisbar ist.

Bei direkter Projektion der Dachgaube kommt es zu einer „Berührung" der Nachbarliegenschaft Fügergasse ONr. 5 in Ausmaß von ca. 0,4 m im hinteren rechten Eck der Liegenschaft, für welchen die gärtnerische Ausgestaltung ausgewiesen ist, und somit keine Bebaubarkeit. Unter Anwendung des 30 ° verschrenkbaren Lichteinfalls beträgt der Einflussbereich der Gaube, eine Tiefe von ca 1,4 m ab Hoffront Millergasse welche wie schon o.a. einen Abstand von ca. 8 m zur gemeinsamen Grundgrenze aufweist.

Zusätzlich bemerkt wird, die Beschwerdeführerin bezieht in ihrem Einwand gegen die Gaube an der Hoffront Fügergasse nicht mit ein, dass nachträglich errichtete Aufzugszubauten die bestehenden Fronten nicht verändern.

Das Eingeständnis der Beschwerdeführerin (Punkt 4.4 der Einwände), dass es ihr nicht möglich ist zu überprüfen, ob die zulässige Gaubenlänge eingehalten wurde, berechtigt sie nicht davon auszugehen, dass diese nicht eingehalten wurde. Auch hier wird auf den Grundsatz der Bekämpfung mit gleichen Mitteln hingewiesen. Zur behaupteten Identität des seitens des Bauausschusses und der MA 37 versagten Verfahrens Zl. MA 37/96287-2017-1 ist festzuhalten, dass dieses Projekt straßen- und hofseitige Gebäudehöhenüberschreitungen als auch Überschreitungen der Gaubenlänge an den Hoffronten aufwies. Der jetzt verfahrensgegenständliche Zubau der hofseitigen Loggien war in diesem Verfahren nicht gegenständlich, womit eine „nahe zu idente" Einreichplanung nicht seriös behauptet werden kann. Auch handelt es sich bei Baubewilligungsverfahren um ein Projektbewilligungsverfahren welches keine eventuell versagten bzw. parallel eingereichten Verfahren zu berücksichtigen hat.

Sämtliche vorgebrachten Einwendungen zu Gebäudehöhe inkl. Giebelfläche, Gauben und deren Länge sind als unbegründet abzuweisen.

Zu Ergänzungen Frau Dr. Müller betreffend *„...auf den Ansichtsplänen ein augenscheinlich raumbildendes Element zu sehen, welches allenfalls die zulässige Gebäudehöhe überschreiten könnte.."* wird festgehalten dass es sich um eine Feuermauer handelt, dies wurde seitens Planverfasserin in der mündlichen Bauverhandlung erschöpfend erörtert..."

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde der Beschwerdeführerin. Sie führt darin im Wesentlichen aus, dass die Giebelflächen im Einreichplan unzureichend dargestellt seien. Die Gebäudehöhe an der Verkehrsfläche sei mit exakt 16 m ausgewiesen. Die Giebelflächen seien mit 96,97 m^2 ausgewiesen (Giebelfläche 1: 47,23 m^2, Giebelfläche 2: 49,74 m^2). Die Herleitung der Berechnung der Giebelflächen fehle gänzlich. Auch die Angaben, die für eine Berechnung erforderlich seien, fehlten. Es sei der Beschwerdeführerin daher nicht möglich, die Angaben der Bauwerberin zum Ausmaß der Giebelflächen zu überprüfen. Dies sei aber im Hinblick darauf, dass bereits eine geringfügige

nicht in Korrektur

Abweichung von den Angaben in den Plänen eine Überschreitung der 100 m² bedeuten könne, ab denen die Giebelflächen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit zu berücksichtigen seien, für die Geltendmachung der subjektiv-öffentlichen Rechte der Beschwerdeführerin von Bedeutung.

Weiters werde bei der Darstellung der Giebelfläche 1 ein erheblicher Ausschnitt (Terrasse der Wohnung Top 20) nicht berücksichtigt. Auch würden die Giebelflächen mit jeweils einer Feuermauer dargestellt, die die fertige Dachkonstruktion um 15 cm überragten.

Der in der Giebelfläche 1 dargestellte Ausschnitt könne angesichts der zu errichtenden Feuermauer nicht ausgeführt werden. Ein zurückgesetztes Dachgeschoß, das nicht durch seitliche Dachflächen abgeschlossen sei, sei bei der Ermittlung der Gebäudehöhe so zu berücksichtigen, als wäre es von den dem Gebäudeumriss entsprechenden Dachflächen abgeschlossen. Es sei für die Frage des zulässigen Gebäudeumrisses auf die fiktive Giebelfläche abzustellen. Es sei begründet davon auszugehen, dass bei korrekter Berechnung der Giebelflächen eine gesamte Giebelfläche von mehr als 100 m² errechnet werden könne. Auch die Giebelfläche 2 überschreite 50 m². Diese sei daher bei der Gebäudehöheberechnung zu berücksichtigen, was aufgrund der restlosen Ausnützung der 16 m zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe führe.

Weiters gehe die Bauwerberin im Einreichplan Schnitt B-B fälschlich davon aus, dass die Gebäudehöhe an der äußeren Fläche der hofseitigen Loggien zu messen sei. § 81 Abs. 1 BO normiere, dass die Gebäudehöhe an der Schnittkante der „Außenwandfläche" mit der Oberfläche des Daches zu bemessen sei. Vorspringende Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen seien nicht zu berücksichtigen. Die projektgegenständlichen Loggien würden keine „Außenwandfläche" bilden, weil sie zwar über mehrere Geschoße, aber nicht vom Boden ausgehend ausgeführt seien. Sie seien daher als hervorspringende Gebäudeteile anzusehen. Setze man die Gebäudehöhe an der „echten" Außenwandfläche an, würde die (zulässige) Gebäudehöhe jedenfalls überschritten.

Die (zulässige) Gebäudehöhe würde aber auch überschritten, weil die Bauteile, die davor situierten Terrassen aufschlössen, fälschlich als Gaupen bezeichnet und

nicht in die Gebäudehöhenberechnung einbezogen würden. Auch nach der Korrektur der Einreichpläne dahingehend, dass anstatt Türen nunmehr Fenster zur Terrasse angebracht werden sollten, lägen jedoch keine Gaupen vor.

Die Beschwerde wurde der Bauwerberin zur Kenntnis gebracht. Mit Schriftsatz vom 7.12.2018 gab sie eine Stellungnahme ab, in der sie ausführte, dass aus den Einreichplänen alle Informationen erkennbar seien, die für die Berechnung der Giebelflächen erforderlich seien. Damit sei die Fläche der Giebelflächen überprüfbar. Dies ergebe sich bereits daraus, dass die Beschwerdeführerin eine eigene Berechnung der Giebelflächen vorlege.

Festzuhalten sei, dass der Beschwerdeführerin zur Frage der Giebelflächen keine Parteistellung zukomme, da sie in der Bauverhandlung nicht vorgebracht habe, dass die zulässige Giebelfläche durch die angeblich fälschliche Nichtberücksichtigung des dreieckigen Ausschnittes bei der Terrasse der Wohnung Top 20 überschritten werde. Sie habe weiters nicht ausgeführt, inwiefern bzw. aus welchen Gründen die zulässige Giebelfläche überschritten werde, sondern lediglich behauptet, dass diese nicht überprüfbar sei. Die Beschwerde sei daher in diesem Punkt zurückzuweisen.

Im Übrigen sei das Vorbringen der Beschwerdeführerin in diesem Punkt auch inhaltlich nicht berechtigt. Ein Giebel könne nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs auch eine unregelmäßige Form haben. Diese Form sei der Berechnung der Giebelfläche zu Grunde zu legen und nicht eine fiktive Fläche, die vom hypothetischen Dachumriss gebildet werde.

Zum Argument der Beschwerdeführerin, die Gebäudehöhe sei nicht an der Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenfläche der Loggien, sondern an der Schnittkante mit der dahinter liegenden Wandfläche zu messen, sei festzuhalten, dass auch dieser Beschwerdegrund erst mit der Beschwerde erhoben werde. Die Beschwerdeführerin habe dieses Argument nicht im behördlichen Verfahren eingewendet. Die Beschwerde sei daher auch in diesem Punkt zurückzuweisen.

Sie sei auch inhaltlich nicht berechtigt, da gemäß § 81 Abs. 1 BO vorspringende Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen seien. Loggien seien nicht unter diese Aufzählung zu subsumieren, zumal sie zur bebauten Fläche zählten. Bei Loggien

komme es, im Gegensatz zu Erkern, auch nicht darauf an, ob sie vom Boden hochgeführt würden.

Die Gebäudehöhe sei daher in den Einreichplänen korrekt dargestellt. Die Beschwerde sei auch in diesem Punkt unbegründet.

Soweit die Beschwerdeführerin behaupte, die Dachgaupen seien nicht als Gaupen anzusehen, da sie auf einem neu zu errichtenden Fußbodenteil sitzen würden, sei darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführerin hinsichtlich der in Richtung der Millergasse gerichteten Gaupen keine Parteistellung habe. Ihre Liegenschaft sei in der Fügergasse gelegen, die nicht in ihre Richtung weisenden Gaupen in der Millergasse könnten daher keine subjektiv-öffentlichen Rechte der Beschwerdeführerin begründen.

Die Beschwerdeführerin habe weiters den Verwaltungsgerichtshof in seinem zitierten Erkenntnis falsch verstanden. Er habe dort ausgesprochen, dass dann keine Gaupe vorliege, wenn ein stehendes Fenster nicht auf der (fiktiven) zulässigen Dachschräge aufsitze, sondern auf einem vor diese Dachschräge vorragenden Fußbodenteil. Im vorliegenden Fall säßen die Gaupen auf der Dachschräge auf, und zwar auf der Schnittkante der Dachschräge mit dem Fußboden. Es sei kein über die Dachschräge ragender Fußbodenteil geplant. Es lägen daher echte Gaupen vor, weshalb das Vorbringen der Beschwerdeführerin auch in diesem Punkt nicht berechtigt sei.

Beantragt werde daher die Durchführung einer mündlichen Verhandlung sowie die Zurück- bzw. Abweisung der Beschwerde.

Vom Verwaltungsgericht Wien wurde das Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen eingeholt. Das Gutachten lautet wie folgt:

„Im Auftrag des Verwaltungsgerichtes Wien wird folgende bautechnische Stellungnahme erstattet:

Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen

I) Allgemeines

Die Beschwerde richtet sich gegen den Bescheid gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) der MA 37 Gebietsgruppe Süd, Zl.: MA37/364192-2018-1 (ohne Datum).

Bauwerber und Grundeigentümer (BW u. GE): EJL Immobilien GmbH, vertreten durch Architekt DI Lutter ZT GmbH, Schanzstraße 14/5.2, A-1150 Wien

Mit Schreiben des Verwaltungsgerichtes vom 14. Jänner 2019 wurde ich als Amtssachverständiger um eine gutachterliche Stellungnahme zu den folgenden Fragestellungen gebeten.

II) Grundlagen

Folgende projektbezogene Grundlagen sind für die Beurteilung maßgeblich:

1. **Bewilligte Einreichpläne, Pläne C1 – C2**
   erstellt von Architekt DI Lutter ZT GmbH, vom 10.10.2018 – eingereicht am 26.4.2018
2. **Bescheid der MA37**, , Zl.: MA37/364192-2018-1
3. **Gesetzliche Grundlagen:**

   Bauordnung für Wien i.d. damals geltenden Fassung LGBl. Nr. 27/2016
   Flächenwidmungs- und Bebauungsplan - Plandokument 7578

III) Befund

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin (WE) der Liegenschaft, Wien 6., Fügergasse ONr. 5, EZ 194 der Kat. Gem. Mariahilf, die seitlich / östlich an das Gebäude Millergasse ONr. 48 angrenzt.

Für die gegenständliche Liegenschaft, Wien 6., Millergasse ONr. 48 liegt laut **Plandokument 7578** in einer **Schutz- und Wohnzone.** Für den durch Fluchtlinien begrenzten unmittelbar bebaubaren Bereich ist die **Bauklasse III (drei), geschlossene Bauweise,** mit einer Baufluchtlinie im Abstand von 15 m hinter der Baulinie und dahinter ist die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt.

Weiters sind noch folgende, für das gegenständliche Bauvorhaben maßgebliche, Bestimmungen einzuhalten:

- Hinter der Baufluchtlinie ist die Errichtung unterirdischer Bauten untersagt.
- Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

IV) Gutachtliche Stellungnahme:

In der Ladung wurden an den Amtssachverständigen folgende Fragen, mit dem Ersuchen dazu ein Gutachten bei der mündlichen Verhandlung zu erstatten, gerichtet:

➢ ***Ist die Darstellung des Projektes in den Einreichplänen für eine sachverständige Beurteilung ausreichend und widerspruchsfrei?***

Antwort: **nein**

Begründung:

- Es fehlt der im Grundriss mit D – D bezeichnete Schnitt durch das Treppenhaus und durch den Aufzugsschacht:
- Es finden sich in den Plänen 3 verschiedene Höhenangaben für den höchsten Punkt des Daches;
- Die Berechnung der Giebelflächen ist nicht nachvollziehbar;

➢ ***Wie hoch ist die geplante Gebäudehöhe an der der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandten Front (... Hoffront parallel zur Millergasse)?***

Antwort:

Grundsätzlich beträgt die geplante Gebäudehöhe **16,00 m** - da die Gaupe gemäß § 81 Abs. 6 außer Betracht bleibt. Giebelflächen zählen zwar bei dieser Ermittlung mit, die seitliche Giebelfläche 1 (lt. Plan) ist aber nicht der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandt (vgl. Beantwortung der Frage zu den Giebelflächen).

Begründung:

Die mittlere Höhenlage des Gehsteiges an der Millergasse ist im Schnitt A-A mit 0,305 m, der maßgebliche obere Abschluss der Gebäudefront hofseitg ist mit 16,305 m eingetragen – die Differenz sind als 16,00 m.

81 Abs. 1 BO:
(...)

Die entsprechenden Koten sind in der Ansicht und im Schnitt nachvollziehbar eingetragen.

Wird der zulässige Gebäudeumriss unter Berücksichtigung des § 81 Abs. 1 BO und der inneren Baufluchtlinie eingehalten?

Antwort: **nein**

Begründung:

81 Abs. 4 BO:
(...)

besondere Bestimmung: Der oberste Abschluss des Daches darf **keinesfalls höher als 4,5 m** über der zulässigen Gebäudehöhe liegen:
Gebäudehöhe - maßgeblicher oberer Abschluss der Gebäudefront: 17,725

oberste Abschluss des Daches: 22,335 (Dachdraufsicht) - **Differenz: 4,61 m**
oberste Abschluss des Daches: 22,235 (Schnitt A-A und Schnitt B-B) - **Differenz: 4,51 m**

Bei der Gaube handelt es sich um einen raumbildenden Dachaufbau der gemäß § 81 Abs. 6 außer Betracht bleibt.

Die Gaube grenzt direkt an die Grundgrenze an und wird durch eine Feuermauer abgeschlossen und tritt somit nicht über die Dachhaut hervor, da es seitlich im Bereich der Feuermauer keine Dachhaut mehr gibt.

- ***Kann die Berechnung der Giebelflächen anhand der Angaben im Einreichplan nachvollzogen werden? Wie groß wäre die Giebelfläche 1 wenn man die Terrasse nicht ausspart.***

Antwort: **nein**

Begründung:

Eine nachvollziehbare Darstellung und Berechnung fehlt.
Entsprechend der Darstellung der „Feuermauer" in der Hofansicht 1 ragt auch eine Mauer im 2. DG ca. 2 m über die gesamte Terrasse und es sind daher für die Giebelfläche im Bereich der Gaube im 1. DG und für die Mauer bei der Terrasse inklusive der dreieckigen Aussparung bei der Giebelfläche 1 insgesamt noch ca. 14,4 m² hinzu zu rechnen. In der Giebelfläche 1 fehlt aber die Darstellung dieser Teile. (die dreieckige Aussparung bei der Giebelfläche 1 bei der Terrasse beträgt ca. 2,88 m²).
Darüber hinaus enthält der Plan 3 unterschiedliche Angaben zum obersten Abschluss des Daches (Dachdraufsicht, Schnitt A-A und Schnitt B-B, Giebelfläche 1)

- ***Wo befinden sich die von der Beschwerdeführerin angesprochenen Feuermauern***

Antwort:

die angesprochenen „Feuermauern" sind die Außenwände an den beiden Grundgrenzen. Diese Bezeichnung ist auch in den Plänen so gewählt, offensichtlich da ehemals im § 101 BO an den Grundgrenzen „Feuermauern" vorgeschrieben waren.

§ 101 BO i.d.F. existiert seit der Techniknovelle 2007 nicht mehr

- ***Wie lange sind die Hoffronten?***

Antwort:

Die Hoffront hinter der Millergasse ist lt. Plan 4,665 m lang,
die Hoffront hinter der Fügergasse ist lt. Plan 5,965 m lang

Begründung:

Grundsätzlich dürfen gem. § 84 Abs. 2 BO Treppenhausvorbauten auf eine Breite von max. 1/3 der Front bis max. 1,50 m Vorsprung über die Baufluchtline ragen.
Der Vorsprung und die Breite des Altbestandes sind nicht kotiert, offensichtlich wurde vom Sachbearbeiter nicht die gesamte Frontlänge sondern nur die Teilstrecke von der jeweiligen Grundgrenze bis zum Treppenhaus angerechnet. Das ist jedenfalls auf der sicheren Seite.

- ***Wie lange sind die beiden Gaupen?***

Antwort:

Die Gaupe an der Hoffront hinter der Millergasse ist lt. Plan mit 1,55 m kotiert –wird aber aufgrund der schrägen Grundgrenze nach hinten **bis 1, 90 m breit, > 1,555 m (1/3)**

Die Gaupe an der Hoffront hinter der Fügergasse ist lt. Plan mit 1,98 m kotiert, 1,99 m
(Für die Überschreitung des zulässigen Drittels wäre eine gesonderte Bewilligung von Abweichungen nach § 81 Abs. 6 BO durch den Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung erforderlich gewesen.)

- ***Handelt es sich dabei um von der Fassade abgesetzte Dachaufbauten, die der besseren Belichtung des dahinter liegenden Raumes dienen?***

Antwort: **nein**

Begründung:

Sie sind bündig mit der Hoffassade. Die Gaupe an der Hoffront hinter der Millergasse kann aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage kaum eine Verbesserung der Belichtung des dahinter liegenden Raumes bewirken.

Die Gaupe an der Hoffront hinter der Fügergasse dient zwar der Belichtung des dahinter liegenden Raumes, ist aber direkt an das Treppenhaus angebaut, sodass sie in diesem Bereich nicht über die Dachhaut hervor tritt; (*ob deshalb hier noch die Eigenschaft einer Gaupe im Sinne der Judikatur vorliegt, wäre eine juristische Frage*).

- ***Haben die Gaupen noch eine andere Funktion?***

Antwort: **ja**

Begründung:

Sie haben keinen Zugang zur jeweilig angrenzenden Terrasse, aber die Dächer der Gauben sind als Terrassen ausgestaltet und daher mit Geländern als Absturzsicherung versehen.

- ***Befinden sich die im Hofbereich geplanten Loggien innerhalb der Baufluchtlinien?***

Antwort: **ja**

Begründung: Sie sind innerhalb der 15,00 m hinter der Baulinie festgesetzten Baufluchtlinie."

Das Gutachten wurde den Parteien im Vorfeld zur mündlichen Verhandlung in Kopie übermittelt.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 20.3.2019 eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„Auf Befragen der Verhandlungsleiterin gibt die Beschwerdeführerin an:

Die Beschwerdeführerin teilt mit, dass sich ihre Beschwerde gegen Punkt I des angefochtenen Bescheides (Baubewilligung) richtet.

Die Bauwerberin teilt über Vorhalt des Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen, das allen Parteien bereits im Vorfeld zur mündlichen Verhandlung übermittelt wurde, mit, dass die in diesem Gutachten unter Punkt IV angeführten Mängel der Einreichpläne in einem vorzulegenden Exemplar der Einreichunterlagen (3 Parien) bereits korrigiert wurden. Hingewiesen werde jedoch darauf dass sich die Bestimmung des Bebauungsplanes zum höchsten Punkt des Daches auf zur Errichtung gelangende Gebäude beziehe. Dies treffe im vorliegenden Fall nicht zu, weshalb die Einhaltung der 4,5 Meter hier nicht gefordert werden könne. Zur Vereinheitlichung der Koten des höchsten Punkt des Daches in den Einreichplänen wurden jedoch die vom Sachverständigen angesprochenen Koten korrigiert und vereinheitlicht.

Der Vertreter der belangten Behörde schließt sich der Ansicht der Bauwerberin zur Auslegung der oben genannten Bestimmung im Bebauungsplan an.

Die Beschwerdeführerin entgegnet, dass es sich vorliegend um einen Dachgeschossneubau handle, dem der Abbruch des alten Dachgeschosses vorangehe. Die Gebäudehöhe werde damit neu festgelegt, weshalb die 4,5 Meter für den obersten Abschluss des Daches gemäß Bebauungsplan einzuhalten sei.

Über Vorhalt, dass die Nachbarn nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes subjektiv öffentliche Rechte nur hinsichtlich der Gebäudehöhe an den Fronten zu kommt, die ihre Liegenschaft zugewandt sind, teilt die Beschwerdeführerin mit, dass ihrer Meinung nach im Hinblick darauf, dass das gesamte Dachgeschoss neu errichtet wird, alle Fronten des Gebäudes, hinsichtlich derer sie ein Beschwerdevorbringen erstattet hat (Giebelfront 1 + 2, Hoffront parallel zur Fügergasse und Hoffront parallel zur Millergasse) ihrer Liegenschaft zugewandt sind und ihr daher diesbezüglich subjektiv - öffentliche Rechte zukommen. Dies aufgrund der besonderen Form des Gebäudes (L-Form).

Die Bauwerberin entgegnet, dass die Gebäudefront, hinter der sich Top 16 befindet (Hoffront parallel zur Millergasse 1. Dachgeschoss) vom Gebäude der Beschwerdeführerin aus nicht einmal einsehbar sei.

Der Behördenvertreter gibt an, dass nach Ansicht der belangten Behörde die gemeinsame Giebelfläche (Giebelfläche 2) und die Hoffront parallel zur Millergasse der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandte Fronten sind. Auf die Giebelfläche 1 und die Hoffront parallel zur Fügergasse treffe dies nicht zu.

Die Beschwerdeführerin entgegnet, dass, selbst für den Fall das man nicht davon ausgehe, dass die Giebelfläche 1 der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandt sei, diese insofern gebäudehöhenrelevant sei, als Giebelflächen insgesamt nur bis zu einem Ausmaß von 100 m² nicht für die Gebäudehöhe zu

berücksichtigen sei. Dies könne daher von der Beschwerdeführerin eingewendet werden.
Hinsichtlich der Gebäudehöhe an der Hoffront parallel zur Millergasse führt der bautechnische Amtssachverständige unter Bezugnahme auf sein Gutachten aus, dass an dieser Hoffront die zulässige Gebäudehöhe insofern eingehalten ist, als die Gebäudehöhe gegenständlich gemäß § 81 Abs. 1 Bauordnung zu bemessen ist. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt unter Berücksichtigung der Gehsteiganlaufkote an der Straßenfront 16,305 Meter. Diese Höhe ist an der Hoffassade laut Einreichplan eingehalten. Hinsichtlich der Giebelfront (Giebelfläche 1) ist die zulässige Gebäudehöhe ebenfalls eingehalten. Dort ist die Gehsteiganlaufkote an der Straßenfront mit 0,45 kotiert. Die Gebäudehöhe der Hoffassade ist mit 16,45 Meter kotiert.

Über Vorhalt der Tatsache, dass im vorliegenden Fall das Bestandsgebäude die zulässige Tiefe im Hofbereich laut der inneren Baufluchtlinien nicht ausnützt und die Loggien sich innerhalb dieser inneren Baufluchtlinien befinden, weshalb nach Ansicht des Gerichtes die Beschwerdeführerin dadurch, dass an den inneren Baufluchtlinien keine massive Wand (was laut Bebauungsplan zulässig wäre), sondern Loggien errichtet werden sollen, (korrekt: nicht beschwert sein kann) teilt die Beschwerdeführerin mit, dass es ihrer Meinung nach einen Unterschied mache, ob diese massive Wand tatsächlich errichtet würde. Im gegenständlichen Fall würden an diesen Fronten Loggien errichtet. Die Gebäudehöhe sei daher dort zu bemessen, wo die Hoffront mit dem Dach zusammen treffe, und nicht dort, wo die Außenseite der Loggien mit dem Dach zusammen treffe. Verwiesen werde auf das bereits schriftlich erstattete Vorbringen zum Unterschied zwischen Loggien und einem massiven Abschluss des Gebäudes. Verwiesen werde auch darauf, dass laut Bauordnung Erker und dergleichen bei der Gebäudehöheberechnung außer Acht zu bleiben hätten.

Der Behördenvertreter ergänzt, dass auch nach Ansicht der Behörde im vorliegenden Fall die Gebäudehöhenberechnung korrekt erfolgt sei, zumal im § 60 Abs. 1 lit. A Bauordnung normiert sei, was ein Raum sei. Dies treffe auf Loggien zu, weshalb sie genauso zu behandeln sei, wie Räume hinter einer massiven Front.

Hingewiesen wird darauf, dass die Bezeichnung in der Dachdraufsicht „Balkon 1. DG" nicht korrekt ist und „Terrasse 1. DG" heißen müsste.

Über Vorhalt, dass die Beschwerdeführerin Bedenken hinsichtlich der Berechtigung der betreffenden Person zur Korrektur der Einreichpläne im behördlichen Verfahren geäußert hat, teilt die Bauwerberin mit, dass dies durch einen beauftragten Mitarbeiter des Planverfassers erfolgt ist.

Der Planverfasser teilt mit, das die Planänderung von seinem Mitarbeiter, Herrn DI Xaver Kolleger, durchgeführt wurde. Dies sei anhand der Unterschrift auf der Plandarstellung „1. DG" nachvollziehbar.

Über Vorhalt des Gutachtens des Amtssachverständigen, wonach die Gaupe an der Hoffront Millergasse bündig mit der Hoffassade abschließt und der diesbezüglichen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes teilt die Bauwerberin mit, dass sie die Gaupe zurück versetzen wird, um der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs Rechnung zu tragen.

Der Amtssachverständige führt sein Gutachten hinsichtlich der Feststellung, dass die Gaupe an der Hoffront hinter der Millergasse aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage kaum eine Verbesserung der Belichtung des dahinter liegenden Raumes bewirke, dahingehend aus, dass im vorliegenden Fall auch ohne die Gaupe die erforderliche Belichtung des dahinter liegenden Raumes sichergestellt wäre. Die Gaupe trage jedoch, wie jede Gaupe, dadurch, dass sich darin ein Fenster befindet, zur Belichtung des dahinter liegenden Raumes bei. Sie sei im vorliegenden Fall zur Herstellung der notwendigen Belichtung dieses Raumes nicht erforderlich, verbessere aber diese Belichtung.

Besprochen werden die Gestaltung der Gaupe an der Hoffront parallel zur Millergasse (diese reicht bis unmittelbar an die Grundgrenze), die Frage, wie weit die Seitenfläche der Gaupe zur Giebelfläche dazuzurechnen sei, sowie die Breite der Gaupe im Hinblick auf die Breite der zugeordneten Front. Die Bauwerberin teilt mit, dass die Breite des Stiegenhauses und das Ausmaß des Vorragens des Stiegenhauses vor die Baufluchtlinie in den Einreichplänen ergänzt werden wird, um die Einhaltung der zulässigen Breite durch die Gaupe leichter nachvollziehbar zu machen.

Der Behördenvertreter führt dazu aus, dass der hier einschlägige § 81 Abs. 6 Bauordnung auf die Gebäudefront abstelle. Es sei daher für die Behörde klar, dass für die Frage der Zulässigkeit der Gaupenbreite die Breite der Gaupe an der Gebäudefront heranzuziehen sei. Dort, wo der Gaupe keine Front mehr zugeordnet werden könne, sei ihre Breite diesbezüglich irrelevant.

Die Beschwerdeführerin bringt zur Frage der durch die Gaupe geschaffenen zusätzlichen Fußbodenfläche vor, dass die Fußbodenfläche die die Gaupe trägt und deren oberer Abschluss durch die gegenständlichen Baumaßnahmen neu geschaffen würden. Damit gehe die Funktion der Gaupe über die der Belichtung des dahinter liegenden Raumes hinaus. Dabei sei nicht zu berücksichtigen, dass sich unterhalb der Gaupe die innerhalb der inneren Baufluchtlinie liegenden Gaupen (korrekt: Loggien) befänden. Abzustellen sei auf die Tiefe des Bestandsgebäudes.

Die Bauwerberin entgegnet, dass die Loggien einen zulässigen Zubau innerhalb der inneren Baufluchtlinien darstellten. Die Gaupe sitze auf diesem zulässigen Zubau. Es sei daher auch der Fußboden der Gaupe zulässig ausgestaltet.

Die Beschwerdeführerin weist darauf hin, dass ihr die Stellungnahme der Bauwerberin vom 07.12.2018 erst in der Verhandlung übergeben wurde. Sie kann daher ad hoc dazu keine Stellungnahme abgeben.

Die Bauwerberin wird binnen 14 Tagen ab der heutigen Verhandlung die entsprechend dem Gutachten des Amtssachverständigen und dem heutigen Verhandlungsergebnis adaptierten Einreichpläne dem Gericht vorlegen. Nach einer neuerlichen Begutachtung durch den Amtssachverständigen wird den Parteien Parteiengehör gewährt werden.

Der Behördenvertreter weist darauf hin, dass durch die Novelle der Bauordnung auch § 48 Garagengesetz geändert wurde und diesbezüglich keine Übergangsbestimmung besteht."

Am 3.4.2019 wurden von der Bauwerberin die entsprechend dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung adaptierten Einreichpläne dem Gericht vorgelegt. Die Bauwerberin führte dazu aus, es sei der höchste Punkt des Daches einheitlich auf 22,10 m über +/- 0,00 und damit 4,38 m über der Gebäudehöhe gesetzt worden. Weiters sei der Schnitt D-D in den Plan aufgenommen worden. Die Giebelflächen seien in Dreiecke aufgelöst und kotiert worden und seien nunmehr nachvollziehbar. Die Gaupen seien 20 cm hinter die Fassadenvorderkante zurückgesetzt worden. Die Gaupen auf der Seite Millergasse seien zum Stiegenhaus versetzt worden. Die Stellplatzberechnung sei nach der Novelle des Wiener Garagengesetzes berechnet worden, es seien demnach keine Stellplätze mehr erforderlich.

Die vorgelegten Einreichpläne wurden dem bautechnischen Amtssachverständigen mit dem Ersuchen übermittelt, diese im Hinblick auf die von ihm in seinem ersten Gutachten angesprochenen Punkte zu begutachten. Mit Schreiben vom 17.4.2019 gab der bautechnische Amtssachverständige folgendes ergänzendes Gutachten ab:

„**Beantwortung der Anfrage des VGW vom 4.4.2019 zu den korrigierten Einreichplänen**
(erstellt, Plandatum 10.4.2018 mit Ausbesserungen vom 28.3.2019)

- <u>Frage 1</u>

  die Einreichpläne sind nunmehr für eine sachverständige Beurteilung ausreichend und widerspruchsfrei, der Schnitt D – D wurde ergänzt und die Angaben betreffend den höchsten Punkt des Daches sind nun einheitlich:

- Frage 2

  die Berechnung der Giebelflächen ist nunmehr nachvollziehbar und es unterschreiten beide Giebelflächen die zulässige Größe von 50m²

- Frage 3

  die beiden Gaupen wurden um 20 cm von der Fassade an der hofseitigen Baufluchtlinie zurückversetzt – dargestellt ist dies in den beiden Schnitten E – E und F – F;

- Frage 4

  die Gaupe, die Richtung Stiegenhaus versetzt wurde, ist im Plan mit 1,55 m kotiert, die Fassadenlänge an der Hoffront parallel zur Millergasse beträgt 4,66 m, somit ist die Einhaltung des Drittels der Fassadenlänge (1,553 m) nachvollziehbar eingehalten;

- Frage 5

  diese Gaube verfügt über 2 Fenster zur Belichtung des dahinter liegenden Raumes, ihr Dach ist als Terrasse ausgestaltet – sonst hat sie keine weitere Funktion."

Den Parteien wurden die Anfrage des Gerichtes zu den korrigierten Einreichplänen und das ergänzende Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen zur Kenntnis gebracht und es wurde ihnen Gelegenheit gegeben, dazu eine Stellungnahme abzugeben.

Die Beschwerdeführerin nahm am 6.5.2019 Akteneinsicht in die korrigierten Einreichpläne. Mit Schriftsatz vom 20.5.2019 gab sie dazu folgende Stellungnahme ab:

Aus dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 7.3.2019 gehe hervor, dass das Projekt, wie in der ursprünglichen Einreichplanung dargestellt, nicht bewilligungsfähig gewesen sei. Die Erteilung der Baubewilligung aufgrund dieser Einreichpläne sei daher zu versagen. Die Bewilligung sei aufgrund der Beschwerde zu beheben. Die Einreichpläne seien im Beschwerdeverfahren abgeändert worden. Die neuen Einreichpläne vom 28.3.2019 seien nicht Gegenstand des Spruches der angefochtenen Entscheidung der Behörde gewesen. Damit dürften diese Pläne auch der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Wien nicht zu Grunde gelegt werden. Die

umfassende Planänderung stelle vielmehr ein neues Anbringen dar. Diese Pla... müssten daher zunächst einer Entscheidung der Behörde zugeführt werden, zumal die Planänderungen auch Rechte Dritter beeinflussen könnten, die ohne ordnungsgemäßes Verwaltungsverfahren unrechtmäßig in ihren Rechten (Erhebung von Einwendungen) beschränkt würden.

Auch die korrigierten Einreichpläne würden baurechtlichen Bestimmungen widersprechen. So sei die Fläche der Giebelfläche „Millergasse" falsch berechnet, da von einer Höhe der Dachoberkante von +21,95 ausgegangen werde. Das Flachdach werde jedoch durchwegs mit einer Oberkantenhöhe von +22,10 ausgewiesen. Lediglich in einem kleinen Bereich zur Millergasse werde eine technisch nicht nachvollziehbare Oberkante von +21,95 angegeben. Der oberste Abschluss des Daches sei jedoch in einer Höhe von +22,10 m angegeben und als Grundlage für die Giebelfläche heranzuziehen, als Giebelfläche die senkrechte Stirnseite des Gebäudes bis zur Dachoberkante gelte. Bei Berücksichtigung dieser Angaben weise die Giebelfläche ein Ausmaß von 50,65 m^2 auf, wie aus der Beilage zur Stellungnahme ersichtlich sei. Damit sei die zulässige Gebäudehöhe überschritten und die Baubewilligung sei zu versagen.

Bloß der guten Ordnung halber werde darauf hingewiesen, dass auch die Attika in den Einreichplänen unterschiedlich ausgewiesen werde. In der geänderten Dachdraufsicht werde sie mit +22,30 m kotiert, in den Schnitten jedoch lediglich mit +22,30 m.

Auch die Gaupen entsprächen nach der Planänderung nicht den baurechtlichen Bestimmungen. Das Dach der Gaupe sei weiterhin als Terrasse ausgestaltet. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs sei eine Gaupe lediglich ein stehendes Dachfenster, weshalb der gegenständliche Bauteil in die Berechnung der Gebäudehöhe einzubeziehen sei. Damit werde die zulässige Gebäudehöhe überschritten, die Baubewilligung sei zu versagen.

Aufgrund des Akteninhalts und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Verfahrensgegenständlich ist ein Dachgeschoßzubau in Wien 6., Millergasse 48, EZ 757, KG Mariahilf. Es handelt sich dabei um einen Eckbauplatz an der Ecke

Fügergasse und Millergasse. Das geplante Bauprojekt umfasst die Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion und die Errichtung eines zweigeschoßigen Dachgeschoßzubaues mit hofseitigen Gaupen, hofseitigen Loggien, Balkonen und Dachterrassen zur Schaffung von Wohnungen. Straßenseitig sind keine Gaupen vorgesehen. Im Innenhof soll an das im Eckbereich der Hoffronten bereits vorhandene Stiegenhaus ein Aufzugsschacht vom Kellergeschoß bis ins 2. Dachgeschoß errichtet werden.

Die Einreichpläne wurden von der Bauwerberin im Beschwerdeverfahren entsprechend dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung adaptiert, wodurch, wie aus dem ergänzenden Gutachten des Amtssachverständigen vom 17.4.2019 ersichtlich, die ursprünglich von ihm angesprochenen Bedenken beseitigt wurden. Das gegenständliche Erkenntnis stützt sich daher auf diese korrigierten Einreichunterlagen.

Die Beschwerde richtet sich, wie in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien klargestellt, nur gegen Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides, soweit dieser über die Baubewilligung abspricht.

Die in den ursprünglichen Einreichplänen ersichtlichen, händisch vorgenommenen Planänderungen wurden im Auftrag der Bauwerberin von einem Mitarbeiter des Planverfassers, Herrn DI Xaver Kolleger, durchgeführt. Daran besteht anhand der Unterschrift des Verfassers auf den Einreichunterlagen und der Aussage der Bauwerberin und des Planverfassers in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien kein Zweifel. In den im Beschwerdeverfahren neu vorgelegten Einreichplänen sind diese Änderungen weitgehend eingearbeitet.

Grundeigentümerin des zu bebauenden Grundstückes ist, wie aus dem Grundbuch ersichtlich, die Dr. K.M. Riedl GmbH. Dieses Grundstück liegt in einer Schutzzone.

Die Beschwerdeführerin ist Wohnungseigentümerin auf der Liegenschaft in Wien 6., Fügergasse 5, EZ 194, KG Mariahilf. Diese Liegenschaft grenzt in der Fügergasse seitlich/östlich an die zu bebauende Liegenschaft an. Der Liegenschaft der Beschwerdeführerin sind die gemeinsame Giebelfront normal zur Fügergasse (enthält die in den Einreichunterlagen als Giebelfläche 2

bezeichnete Giebelfläche) und die Hoffront parallel zur Millergasse zugewandt. Die Giebelfront, die Giebelfläche 1 enthält, normal zur Millergasse und die Hoffront parallel zur Fügergasse sind der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht zugewandt.

Auf die verfahrensgegenständliche Liegenschaft ist der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7578 anzuwenden. Für die Liegenschaft besteht für eine Tiefe von 15 m, im Hofbereich begrenzt durch eine Baufluchtlinie, die Widmung Wohngebiet, geschlossene Bauweise, Bauklasse III. Im Hofbereich besteht eine Widmung für gärtnerische Ausgestaltung. Der höchste Punkt des Daches von zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Das Gebäude liegt an den Baulinien an der Fügergasse bzw. an der Millergasse. Die Gebäudehöhe an den Straßenfronten wird durch die Baumaßnahmen unbestritten nicht verändert. Die Bedenken der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe der Hoffronten beziehen sich weiters nicht auf eine allfällige Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe der Straßenfront von 16 m (die Gebäudehöhe ist gemäß § 81 Abs. 1 BO zu berechnen, da das Haus an der Baulinie liegt), sondern ergeben sich aus ihrer Ansicht, wonach die Giebelflächen und die Dachaufbauten („Gaupen") bei der Gebäudehöhenberechnung mit zu berücksichtigen seien.

Die Gebäudehöhe an der der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandten Giebelfront hält, wie in den Einreichunterlagen dargestellt und vom bautechnischen Amtssachverständigen in seinem Gutachten bzw. in der mündlichen Verhandlung festgehalten, hinsichtlich der oberen Fassadenkante die zulässige Gebäudehöhe von 16 m gemäß § 81 Abs. 1 iVm § 75 BO und unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes ein (Kote 16,45 m bzw. Gehsteiganlaufkote 0,45 m an der Fügergasse in Schnitt BB).

Die Gebäudehöhe an der Hoffront parallel zur Millergasse hält hinsichtlich der oberen Fassadenkante die zulässige Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 1 iVm § 75 BO und unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes von 16 m ebenfalls ein (Kote 16,305 m bzw. Gehsteiganlaufkote 0,305 m an der Millergasse in Schnitt AA).

Der höchste Punkt des Daches ist in den Einreichplänen nunmehr einheitlich mit 22.10 m ausgewiesen und hält damit die Bestimmung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, wonach der höchste Punkt des Daches von zur Errichtung gelangenden Gebäuden nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf, jedenfalls ein.

An der Hoffront parallel zur Millergasse war in der ursprünglichen Einreichung an der Grundgrenze zur benachbarten Liegenschaft in der Millergasse eine Gaupe projektiert. Bei der Korrektur der Einreichpläne nach der mündlichen Verhandlung wurde die Gaupe Richtung Stiegenhaus verlegt. Die vor der Gaupe Richtung Grundgrenze liegende Terrasse ist nur von der Küche der Wohnung Top 16 aus zugänglich. Die verglaste Öffnung der Gaupe Richtung Terrasse ist ein bodentiefes Fenster, durch das die Terrasse nicht betreten werden kann. Dies wurde dem ergänzenden Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen zu Grunde gelegt, wenn er ausführt, dass die Gaupe (mit Ausnahme der Nutzung des Daches als Terrasse) keine über die Belichtung des dahinter liegenden Raumes hinausgehende Funktion hat. Dies wurde am 31.5.2019 auch vom Planverfasser bestätigt und in einem Aktenvermerk festgehalten.

Die Gaupe ist an der Front 1,55 m breit und verbreitert sich aufgrund der schrägen Grundgrenze nach hinten auf 1,90 m. Die entsprechende Hoffront weist, wie aus dem Einreichplan ersichtlich, eine Breite von 4,66 m auf. Damit hält die Gaupe an der Front das Drittel der Fassadenlänge nachvollziehbar ein. Ob sich die Gaupe in Richtung Gebäudeinneres verbreitert, war bei dieser Berechnung irrelevant, weil es bei der Einhaltung der Vorschrift des § 81 Abs. 6 letzter Satz BO auf das Verhältnis der Gaupenbreite an der Front zur Breite der Gebäudefront ankommt.

Die Gaupe ist für die Einhaltung der Belichtungsvorschriften hinsichtlich des dahinter liegenden Raumes (Küche Top 16) nicht erforderlich, verbessert diese jedoch und dient damit der Belichtung des dahinter liegenden Raumes. Dies wurde in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien geklärt.

Der Fußbodenteil des Raumes, über dem sich die Gaupe befindet, bildet den oberen Abschluss der an dieser Fassade innerhalb der inneren Baufluchtlinie errichteten Loggien. Die Gaupe ist um 20 cm gegenüber der durch die Loggien gebildeten Gebäudefront abgesetzt. Der obere Abschluss der Gaupe befindet sich

in der senkrechten Flucht dieses Fußbodenteiles und wird als Terrasse genu... weshalb eine Absturzsicherung durch ein nicht raumbildendes Geländer vorgesehen ist.

Die Hoffront parallel zur Fügergasse ist der Liegenschaft der Beschwerdeführeri nicht zugewandt, weshalb ihr hinsichtlich der Einhaltung der zulässige Gebäudehöhe und in diesem Zusammenhang auch hinsichtlich der Ausgestaltun der an dieser Front geplanten Gaupe keine subjektiv-öffentlichen Recht zukommen.

Die der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandte Giebelfläch überschreitet die Größe von 50 m^2 nicht. Beide Giebelflächen überschreite gemeinsam die Größe von 100 m^2 nicht. Dies wurde in den ergänzte Einreichplänen durch eine gesonderte und genau kotierte Darstellung de Giebelflächen nachgewiesen. Auch der Gang der Berechnung wurde dor dargestellt. Diese Angaben wurden vom bautechnischen Amtssachverständige geprüft und für korrekt befunden.

An der Hoffront parallel zur Millergasse ist ab dem ersten Stock die Errichtung von Loggien projektiert. Diese Loggien sind, wie aus den Einreichplänen (Schnitte A-A und B-B sowie den Grundrissen) ersichtlich, an fünf Seiten von Wände umgeben. An der Vorderseite befindet sich eine Absturzsicherung. Das Bestandsgebäude nützt die laut Bebauungsplan zulässige Tiefe von 15 m nicht aus. Die projektgegenständlichen Loggien werden an der Hoffassade innerhalb der inneren Baufluchtlinie errichtet.

Diese Feststellungen gründen sich, soweit sie den Projektumfang und die Projektgestaltung betreffen, auf die nunmehr vollständigen Einreichunterlagen, das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen und das Verhandlungsergebnis. Das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen wurde von den Parteien nicht in Zweifel gezogen.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

§ 28 Abs. 1 VwGVG lautet:

„§ 28. (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen."

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Gericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG primär in der Sache zu entscheiden.

Gemäß § 5 Abs. 6 lit e BO sind Baufluchtlinien die Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil mit Ausnahme der gemäß § 84 zulässigen Vorbauten nicht vorgerückt werden darf.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit a und lit g BO ist bei folgenden Bauvorhaben, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m^2 oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

Gemäß § 75 Abs. 1 BO setzt die Bauklasseneinteilung die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest.

(2) Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

(...) in Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m (...)

Gemäß § 81 Abs. 1 BO gilt bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der

lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; im Gartensiedlungsgebiet tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(...)

(4) Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

(...)

Gemäß § 81 Abs. 6 BO darf der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Auf Antrag ist durch die Behörde (§ 133) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient; dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden.
§ 134 Abs. 3 BO lautet:

„§ 134. (3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134 a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a gegen die geplante Bauführung erheben; das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen."

§ 134a Abs. 1 BO lautet:

„§ 134 a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen."

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Die verfahrensgegenständliche Beschwerde richtet sich, wie von der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien erklärt wurde, nur gegen Spruchpunkt I.) des angefochtenen Bescheides.

Zunächst ist festzuhalten, dass Nachbarn im Baubewilligungsverfahren gemäß § 134 Abs. 3 BO nur insoweit Parteistellung haben, als sie durch das verfahrensgegenständliche Bauwerk in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten gemäß § 134a Abs. 1 BO berührt sein können. § 134a Abs. 1 BO schränkt die Durchsetzbarkeit der dort aufgezählten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: dem Nachbarn) " Schutze dienen" ein. Dies bedeutet, dass auch dann, wenn ein objektiver Verstoß gegen eine unter § 134a Wr BauO subsumierbare baurechtliche Vorschrift vorliegen sollte, auf die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechts eines Nachbarn jedenfalls dann nicht zu erkennen ist, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann.

Wie aus dem in den Einreichunterlagen enthaltenen Lageplan ersichtlich ist und bereits oben festgestellt wurde, sind der Liegenschaft der Beschwerdeführerin die gemeinsame Giebelfront normal zur Fügergasse (enthält die in den Einreichunterlagen als Giebelfläche 2 bzw. Giebelfläche Fügergasse bezeichnete

Giebelfläche) und die Hoffront parallel zur Millergasse zugewandt. Die Giebelfront, die Giebelfläche 1 bzw. Giebelfläche Millergasse enthält, normal zur Millergasse und die Hoffront parallel zur Fügergasse sind der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht zugewandt.

Dass das Beschwerdevorbringen, wie von der Bauwerberin vorgebracht, teilweise präkludiert wäre, trifft insofern nicht zu, als die Beschwerdeführerin bereits im behördlichen Verfahren die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe thematisiert und damit, soweit ihrer Liegenschaft zugewandte Fronten betroffen sind, ein subjektiv-öffentliches Recht gemäß § 134a Abs. 1 BO geltend gemacht hat. Wenn sie in der Beschwerde zusätzliche Gründe dafür vorbringt, warum sie in diesem Recht verletzt sei, so ist dies zulässig. Dass sie in der Beschwerde die Verletzung in einem subjektiv-öffentlichen Recht behauptet hätte, zu dem sie im behördlichen Verfahren keine Einwendungen erhoben hätte, ist nicht hervorgekommen.

Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Beschwerde zunächst vorgebracht, dass die **Einreichunterlagen unvollständig** seien, da sie entscheidungsrelevante Angaben, wie z.B. die Parameter für die Berechnung der **Giebelflächen** nicht enthielten. Die Giebelflächen würden das laut der gesetzlichen Bestimmungen für die Gebäudehöhenberechnung außer Acht zu lassende Ausmaß von 50 m^2 überschreiten. Da das geplante Gebäude die zulässige Gebäudehöhe ausschöpfe und die Giebelflächen bei der Gebäudehöhenberechnung mit zu berücksichtigen seien, werde die zulässige Gebäudehöhe überschritten.

Der vom Gericht bestellte bautechnische Amtssachverständige hat in seinem aufgrund der ursprünglichen Einreichpläne erstellten Gutachten vom 7.3.2019 festgehalten, dass die Berechnung der Giebelflächen, somit auch die Berechnung der der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandten Giebelfläche, nicht nachvollziehbar sei. Die Einreichpläne wurden von der Bauwerberin aufgrund dieses Gutachtens und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung vom 22.3.2019 in mehreren Punkten korrigiert bzw. ergänzt. Es wurden auch die erforderlichen Angaben hinsichtlich der Giebelflächen aufgenommen.

Die korrigierten Einreichpläne wurden dem bautechnischen Amtssachverständigen neuerlich übermittelt und er wurde ersucht, zu prüfen, ob die von ihm in seinem Erstgutachten ausgeführten Mängel behoben wurden. Im

ergänzenden Gutachten vom 17.4.2019 teilte er zu den Giebelflächen mit, dass die Einreichpläne nach der Ergänzung für eine sachverständige Beurteilung ausreichend und widerspruchsfrei seien. Die Berechnung der Giebelflächen sei nunmehr nachvollziehbar. Beide Giebelflächen würden die zulässige Größe von 50 m² unterschreiten.

Die der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandte Giebelfläche normal auf die Fügergasse überschreitet somit das zulässige Ausmaß gemäß § 81 Abs. 1 BO nicht. Der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass auch die Fläche beider Giebelflächen gemeinsam das zulässige Ausmaß von 100 m² nicht überschreitet. Die Giebelflächen haben daher bei der Berechnung der Gebäudehöhe außer Acht zu bleiben. Dem Argument der Beschwerdeführerin, die ihr zugewandte Giebelfläche hätte bei der Berechnung der Gebäudehöhe mit berücksichtigt werden müssen und damit sei die zulässige Gebäudehöhe an der ihr zugewandten Front normal zur Fügergasse überschritten, konnte somit nicht gefolgt werden.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin in der Beschwerde und in ihrer Stellungnahme vom 20.5.2019 zu Giebelfläche 1 normal auf die Millergasse bezieht sich auf eine ihrer Liegenschaft nicht zugewandte Front, weshalb ihr diesbezüglich keine Parteistellung zukommt und auf das Vorbringen nicht näher einzugehen war. Wenn die Beschwerdeführerin einwendet, dass das Ausmaß beider Giebelflächen zusammen dafür entscheidend sei, ob diese bei der Berechnung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen seien, und ihr daher auch hinsichtlich der ihrer Liegenschaft nicht zugewandten Giebelfläche Parteistellung zukomme, ist auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs zu § 81 Abs. 2 BO zu verweisen. Dort wird ausgesprochen, dass auch im Falle einer Fassadenabwicklung jedem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe nur hinsichtlich der seiner Liegenschaft zugewandten Fronten zukommt, obwohl es sich dabei um eine rechnerische Einheit handelt.

Inwiefern durch ihr Vorbringen in der Stellungnahme vom 20.5.2019 zur ausgewiesenen Höhe der Attika eine Beeinträchtigung der Beschwerdeführerin in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten behauptet wird, hat die Beschwerdeführerin nicht näher ausgeführt. Aufgrund der Formulierung „bloß der guten Ordnung

halber" wird davon ausgegangen, dass es sich dabei nur um eine informative Bemerkung der Beschwerdeführerin handelt.

Der bautechnische Amtssachverständige erachtete die Planunterlagen nach deren Korrektur auch hinsichtlich der übrigen von ihm zu beurteilenden Parameter als ausreichend.

Die Beschwerdeführerin hat weiters vorgebracht, dass das Projekt die (zulässige) **Gebäudehöhe** überschreite, weil die Berechnung der Gebäudehöhe unrichtig sei. Anhand einer Skizze stellte die Beschwerdeführerin dar, dass die Bauwerberin für die Gebäudehöhenberechnung an der Hofseite die Schnittkante der Loggienaußenfläche mit der Oberfläche des Daches herangezogen hätte. Dies sei unzulässig, da gemäß § 81 Abs. 1 BO die Gebäudehöhe an der Schnittkante der Außenwand mit der Oberfläche des Daches zu bemessen sei und vorspringende Gebäudeteile, wie Gesimse, Erker und dergleichen nicht zu berücksichtigen seien. Da die verfahrensgegenständlichen Loggien nicht vom Boden aufgehend geplant seien, stellten sie einen hervorspringenden Gebäudeteil dar, nicht aber die Außenwandfläche des Gebäudes. Bei korrekter Berechnung der Gebäudehöhe mit der „echten" Außenwandfläche werde die (zulässige) Gebäudehöhe jedenfalls überschritten.

Der Liegenschaft der Beschwerdeführerin ist von den zwei Hoffronten nur die Hoffront parallel zur Millergasse zugewandt. Sie hat daher nur hinsichtlich dieser Hoffront ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe. Das von ihr in der Beschwerde dargestellte Detail ist dem Einreichplan „Ansichten, Schnitte, Bauteile" entnommen und dort im Schnitt A-A ersichtlich.

Es trifft zu, dass an dieser Hoffront die Errichtung von Loggien geplant ist. Die Frage, ob für die Berechnung der Gebäudehöhe die Gebäudefront heranzuziehen ist, an der die Loggien errichtet werden sollen, oder die Außenfront der Loggien, kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben. Wie bereits oben dargestellt, ergibt sich aus den Einreichplänen (z.B. Grundrisse 1. bis 3. Geschoss) eindeutig, dass die Loggien an der Hoffassade innerhalb der inneren Baufluchtlinie errichtet werden sollen. Dies wurde vom bautechnischen Amtssachverständigen bestätigt und auch von der Beschwerdeführerin nicht in Zweifel gezogen.

Das bedeutet aber, dass die Beschwerdeführerin durch die Heranziehung
Außenfront der Loggien für die Berechnung der Gebäudehöhe an der Hoffass
insofern nicht in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der zulässi
Gebäudehöhe beeinträchtigt sein kann, als es der Bauwerberin auch
gestanden wäre, bis zur inneren Baufluchtlinie ein massives Gebäude
errichten. Für die Berechnung der Gebäudehöhe wäre dann, auch
Argumentation der Beschwerdeführerin nach, die Schnittlinie dieser (massiv
Außenwand mit der Dachfläche heranzuziehen, die der Schnittlinie
Außenwand der Loggien mit der Dachfläche entspricht, da diese ebenfalls bis
inneren Fluchtlinie reichen.

Den Bedenken der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Berechnung
Gebäudehöhe aufgrund der Heranziehung der Schnittlinie der Außenfront
Loggien mit der Dachfläche konnte daher nicht gefolgt werden.

Der höchste Punkt des Daches ist in den korrigierten Einreichplänen einheit
mit 22.10 m ausgewiesen und hält damit die Bestimmung des Flächenwidmun
und Bebauungsplanes, wonach der höchste Punkt des Daches von zur Erricht
gelangenden Gebäuden nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführ
Gebäudehöhe liegen darf, jedenfalls ein. Es war daher nicht näher dar
einzugehen, ob diese Bestimmung nur auf Neubauten oder auch
Dachgeschoßausbauten an bestehenden Gebäuden zur Anwendung zu komm
hat.

Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Beschwerde weiters eingewendet, dass
(zulässige) Gebäudehöhe auch dadurch überschritten werde, dass
Dachbereich zwei Bauteile vorgesehen würden, die von der Bauwerberin
Gaupen bezeichnet würden. Diese Bauteile würden jedoch die Voraussetzun
für Gaupen nicht erfüllen und seien daher bei der Berechnung der Gebäudeh
mit zu berücksichtigen.

Am 14.8.2018 sei eine geringfügige Anpassung der Ausgestaltung in den Plä
dahingehend erfolgt, dass anstatt Türen lediglich Fenster geschaffen wer
sollen. Dies ändere jedoch nichts daran, dass durch die Gaupen vollwert
Wohnraum geschaffen werde. Die betroffenen Bauteile hätten damit nicht n
nur den vom Verwaltungsgerichtshof geforderten Zweck, ein stehe

Dachfenster zu tragen. Im vorliegenden Fall säßen die Gaupenfenster auf einem neu zu errichtenden Fußbodenteil auf.

Der Beschwerdeführerin kommt, wie bereits oben festgehalten, ein Mitspracherecht nur hinsichtlich der Gaupe an der Hoffront parallel zur Millergasse zu. Aus diesem Grund beschäftigt sich das gegenständliche Erkenntnis in der Folge nur mit ihrer Argumentation zu dieser Gaupe.

Die Gaupe wurde im Zuge der Plankorrektur Richtung Stiegenhaus verlegt, weist jedoch dieselbe Breite aus, wie zuvor. Die Gaupe dient nur der besseren Belichtung des dahinter liegenden Raumes. Die vor der Gaupe liegende Terrasse kann von dieser aus nicht betreten werden, sie kann nur von der Küche der Top 16 aus betreten werden.

Die von der Beschwerdeführerin eingewendete Schaffung eines zusätzlichen Fußbodenteiles, auf dem die Gaupe angesiedelt ist, lässt sich damit erklären, dass die Gaupe oberhalb der an der Hoffront konzipierten Loggien anschließt und sich mit ihrem Fußboden damit, ebenso, wie die Loggien, innerhalb der inneren Baufluchtlinie befindet. Würde an der inneren Baufluchtlinie eine massive Wand errichtet und daran ein Schrägdach angeschlossen, wäre die Situierung der Gaupe, ebenso, wie in den verfahrensgegenständlichen Plänen, im Anschluss an die Dachschräge zulässig. Die Gaupe ist 20 cm hinter die Fassade an der inneren Baufluchtlinie zurückversetzt und ist damit als Dachaufbau erkennbar. Die Gaupe überschreitet, wie oben dargestellt, auch nicht die zulässige Breite.

Das Dach der Gaupe wird als Terrasse genützt. Dies kann jedoch die Beschwerdeführerin nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten berühren, da damit laut Einreichunterlagen lediglich die Einfassung des Daches der Gaupe durch ein nicht raumbildendes Geländer verbunden ist.

Die Voraussetzungen für die Qualifizierung dieses Dachaufbaues als Gaupe liegen somit vor. Der Argumentation der Beschwerdeführerin, dieser Bauteil wäre mangels Gaupeneigenschaft bei der Berechnung der Gebäudehöhe mit zu berücksichtigen, war daher nicht zu folgen.

Abschließend ist festzuhalten, dass diese Gaupe von der Liegenschaft der Beschwerdeführerin aus gesehen hinter dem Stiegenhaus zu liegen kommt.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Koten der der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugewandten Fronten des verfahrensgegenständlichen Gebäudes ist daher davon auszugehen, dass diese Gebäudefronten die zulässige Gebäudehöhe einhalten.

Zu den **händischen Planänderungen** in den ursprünglichen Einreichunterlagen im behördlichen Verfahren wurde im Beschwerdeverfahren festgestellt, dass diese im Auftrag der Bauwerberin von einem Mitarbeiter des Planverfassers, Herrn DI Xaver Kolleger, durchgeführt wurden. Daran besteht anhand der Unterschrift des Verfassers auf den Einreichunterlagen und der Aussage der Bauwerberin und des Planverfassers in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien kein Zweifel. In den im Beschwerdeverfahren neu vorgelegten Einreichplänen sind diese Änderungen bereits eingearbeitet.

Wenn die Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 20.5.2019 vorbringt, das **Verwaltungsgericht Wien** sei für einen inhaltlichen Abspruch über das Projekt laut den von der Bauwerberin vorgelegten korrigierten Einreichplänen **nicht zuständig**, da es sich dabei um eine umfassende Planänderung handle, die sich von der Sache, über die im behördlichen Bescheid abgesprochen wurde, wesentlich unterscheide, ist ihr Folgendes entgegen zu halten:

Gemäß § 13 Abs. 8 AVG kann der verfahrenseinleitende Antrag in jeder Lage des Verfahrens bis zu einer allfälligen Schließung des Ermittlungsverfahrens geändert werden. Durch die Antragsänderung darf die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden. Der Verwaltungsgerichtshof hat sogar eine Verpflichtung der Baubehörde angenommen, den Bauwerber auf einen allfälligen Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen hinzuweisen und ihm nahe zu legen, das Ansuchen entsprechend zu ändern. Nur wenn sich der Bauwerber weigert, eine entsprechende Änderung seines Projektes vorzunehmen, muss das Bauvorhaben als Ganzes abgelehnt werden. Selbst die Berufungsbehörde (jetzt: das Verwaltungsgericht) ist nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs verpflichtet, dem Bauwerber diese Möglichkeit einzuräumen. Die Möglichkeit der Änderung von Bauvorhaben im Berufungsverfahren ist nur insoweit beschränkt, als es sich noch um dieselbe Sache handeln muss. Die Modifikation darf nicht das Wesen des Vorhabens treffen.

Im vorliegenden Fall wurden im Beschwerdeverfahren Projektmodifikationen im geringen Umfang nur hinsichtlich von der Beschwerdeführerin bzw. dem bautechnischen Amtssachverständigen aufgeworfenen Unvollständigkeiten und Rechtwidrigkeiten des ursprünglichen Projektes vorgenommen, um das Projekt genehmigungsfähig zu machen. Diese Modifikationen (z.B. Ergänzung der Kotierung der Giebelflächen, Vereinheitlichung der Kotierung des obersten Abschlusses des Gebäudes, Verschiebung der Gaupe Richtung Stiegenhaus) haben keinen Umfang erreicht, der das Wesen des Bauvorhabens geändert hätte und gegenüber der Sache des behördlichen Verfahrens ein aliud darstellen würde. Die Modifikationen stellen keine Erweiterung des Projektes dar und berühren auch nicht in relevanter Weise von Amtswegen wahrzunehmende baurechtliche Vorschriften.

Die Beschwerdeführerin bringt zwar vor, dass diese Planänderungen Rechte Dritter beeinflussen könnten, in welchen Rechten Anrainer durch die Planänderungen zusätzlich beeinträchtigt werden sollten, hat die Beschwerdeführerin jedoch nicht ausgeführt. Der Beschwerdeführerin selbst wurde hinsichtlich der geänderten Pläne Parteiengehör gewährt, das sie wahrgenommen hat. Sie hat dazu auch eine Stellungnahme abgegeben, die im vorliegenden Erkenntnis berücksichtigt wurde.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht primär in der Sache zu entscheiden. Gründe für eine Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde sind in diesem Verfahren nicht hervorgekommen. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts Wien zur Entscheidung über die Beschwerde ist somit gegeben.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Belehrung

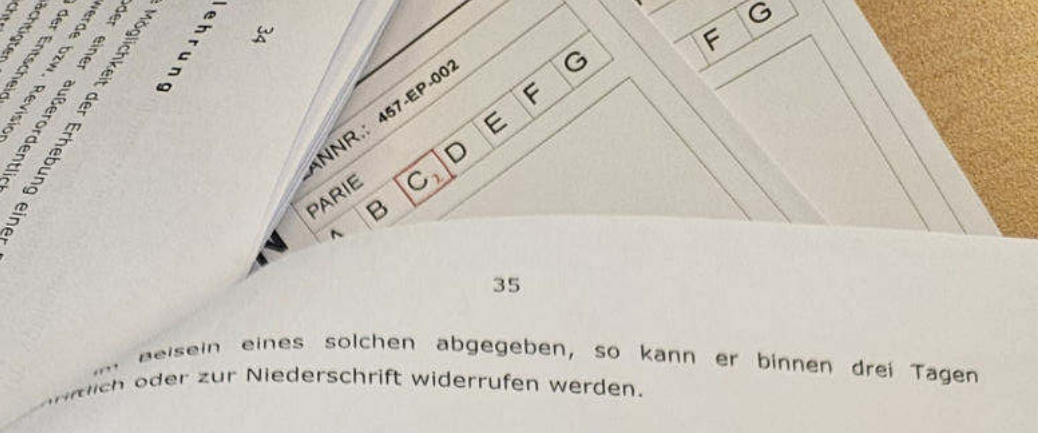
Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei soweit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter



...n Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen ...ündlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Dr.in Lettner

rgeht an:

) Dr. Christine Müller, z.H.: Huber Berchtold Rechtsanwälte OG, 1010 Wien, etreidemarkt 14/13, **RSb**

) Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe üd, Stadterneuerung I, 1100 Wien, Favoritenstraße 211/3. Stock, mit inreichplänen vom 8.5.2018, Parie C, und Einreichplänen vom 28.3.2019, Parie , vorab **per E-Mail ggs.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at, ZNW**

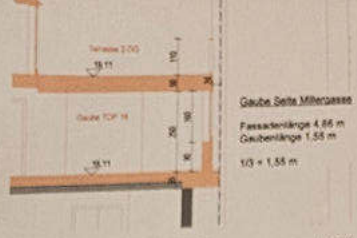
) EJL Immobilien GmbH, z.H.: Herrn RA Dr. Alfred Pressl, 1030 Wien, Hetzgasse 5, mit Einreichplänen vom 28.3.2019, Parien A und B, **RSb**

VERWALTUNGSGERICHT WIEN
@ AMTSSIGNATUR

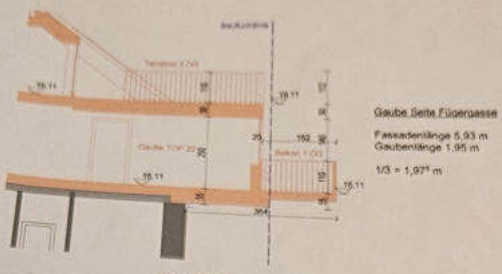
Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at/Content.Node/amtssignatur/Amtssignatur.html



1:100



Schnitt E-E 1:100



Schnitt F-F 1:100

PROJEKT:
DACHGESCHOSSZUBAU

+0,00= +196,44 ü. A=+39,76 ü. WN (Wiener Null= +156,680 ü.A.)

ADRESSE:
Millergasse 48, 1060 Wien

GST.NR.:	EZ:	KAT.GEM.NR.:	KAT.GEM.:
1448/1	**757**	**01009**	**Mariahilf**

PLANINHALT:
Ansichten, Schnitte, Bauteile

MASSTAB:
1:100

EINREICHPLAN

PLANNR.: **457-EP-002**

PARIE

A B C$_2$ D E F G

GRUNDEIGENTÜMER:

Dr. K.M. Riedl GmbH
Friedlgasse 63
1190 Wien

H. Vollmaier

BAUWERBER:

EJL Immobilien GmbH
Beheimgasse 74/DG
1170 Wien

PLANVERFASSER:

BFA Büro für Architektur
Architekt DI Lutter ZT GmbH
Schanzstrasse 14 | 5.2
1150 Wien

BFA Büro für Architektur
Architekt DI Lutter ZT GmbH
Schanzstraße 14 | 5.2
1150 Wien
T (+43-1) 523 72 54

BEHÖRDE:

VERWALTUNGSGERICHT WIEN

Hierauf bezieht sich das Erkenntnis/~~Beschluss~~ des Verwaltungsgerichtes Wien
vom 6.6.2019
GZ.: VGW-111/072/14382/2019
Wien, am 6.6.2019
Für das Verwaltungsgericht Wien:

LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEUBAU

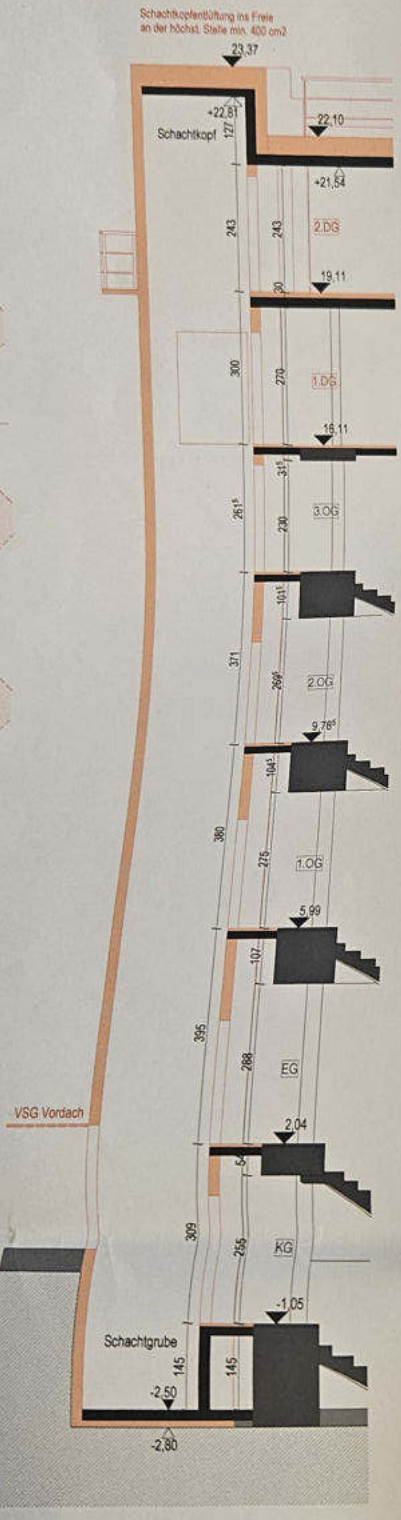
PLANFORMAT:	A0 1189 x 841 mm = 1 m2
DATEINAME:	457-EP.pln
GEZEICHNET:	XK
DATUM:	10.04.2018 Abänderung vom 28.03.2019

BFA Büro für Architektur
Heinz Lutter
Architekt DI Lutter ZT GmbH
Schanzstrasse 14 | 5.2
1150 Wien
T (+43-1) 523 72 54
office@lutter.at

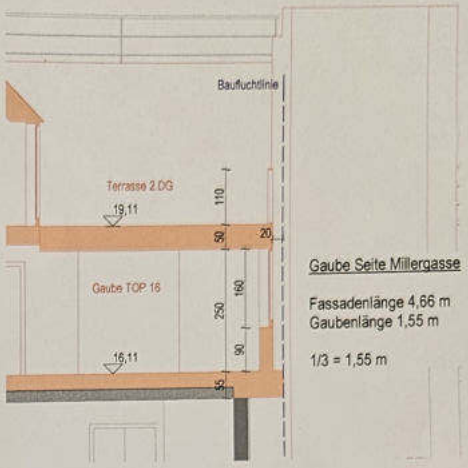
1:100



Hofansicht 1 1:100



Schnitt D-D 1:100

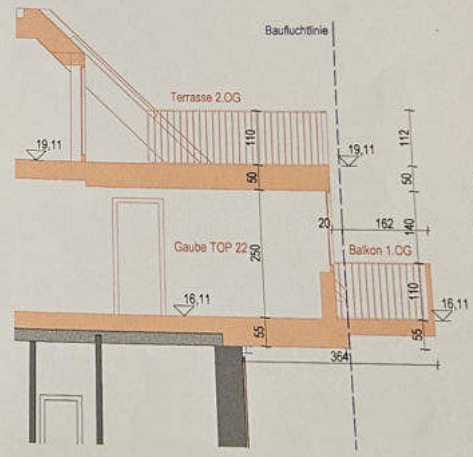


Gaube Seite Millergasse

Fassadenlänge 4,66 m
Gaubenlänge 1,55 m

1/3 = 1,55 m

Schnitt E-E 1:100



Gaube

Fassa
Gaub

1/3 =

Schnitt F-F 1:100

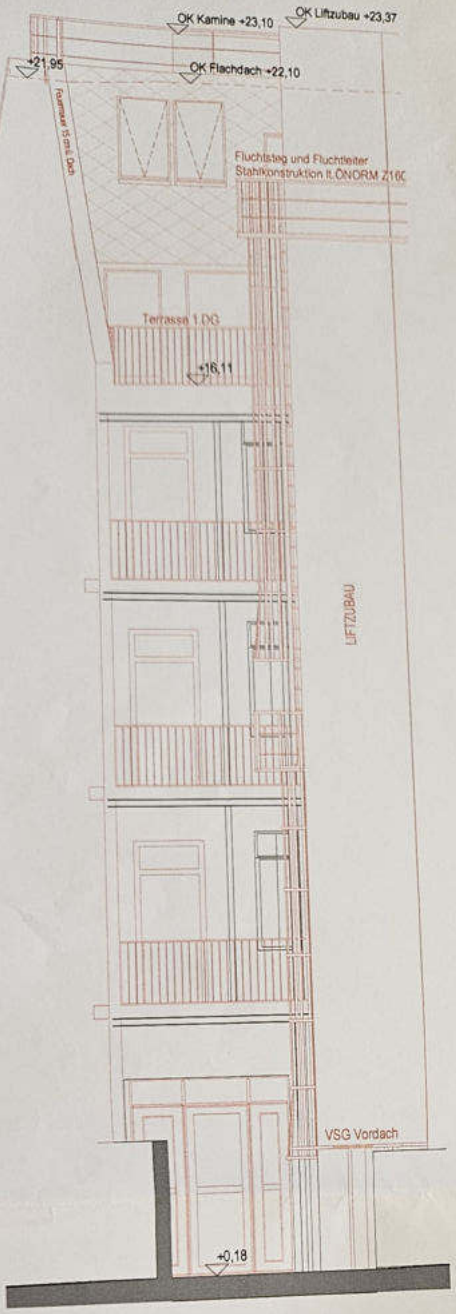
PROJEKT: **DACHGESCHOSSZUBAU**	
ADRESSE: **Millergasse 48, 1060 Wien**	
GST.NR.: **1448/1**	EZ: **757**
PLANINHALT: **Ansichten, Schnitte, Bauteile**	

EINREICHPL

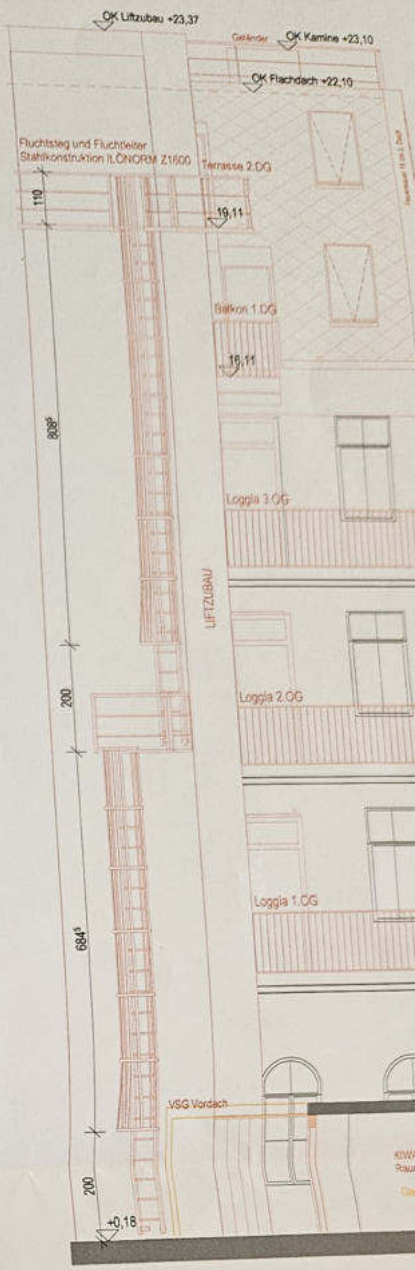
GRUNDEIGENTÜMER:

Dr. K.M. Riedl GmbH
Friedlgasse 63
1190 Wien

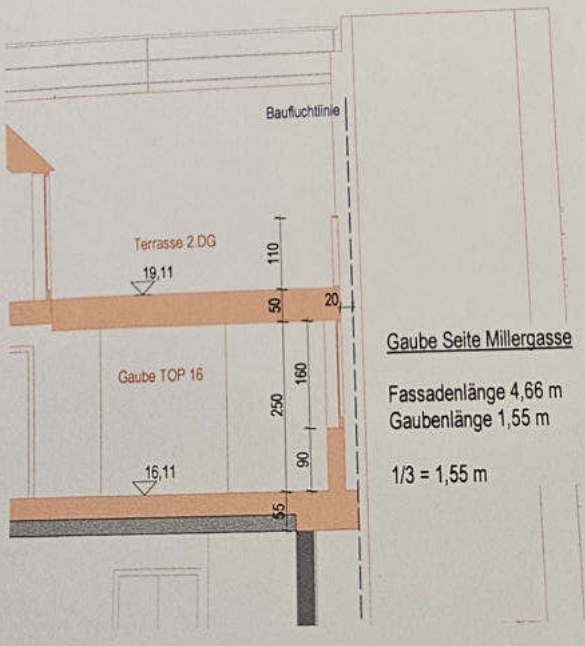
Vollmacht



Hofansicht 1 1:100



Hofansicht 2



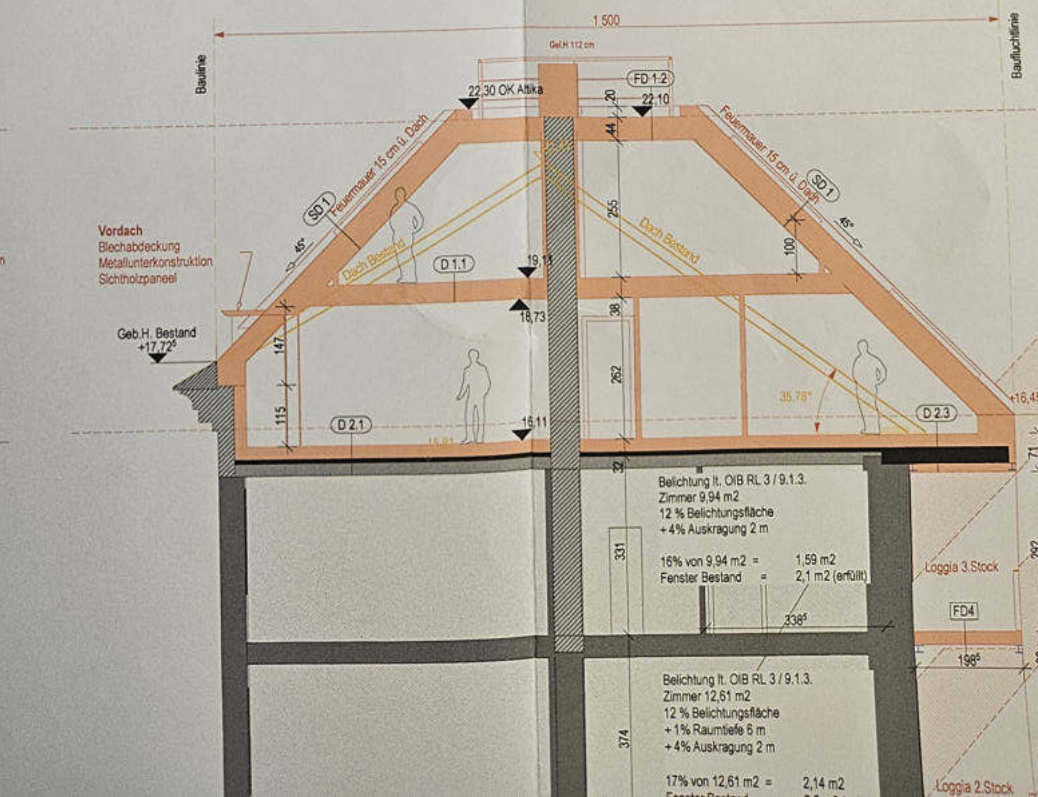
Gaube Seite Millergasse

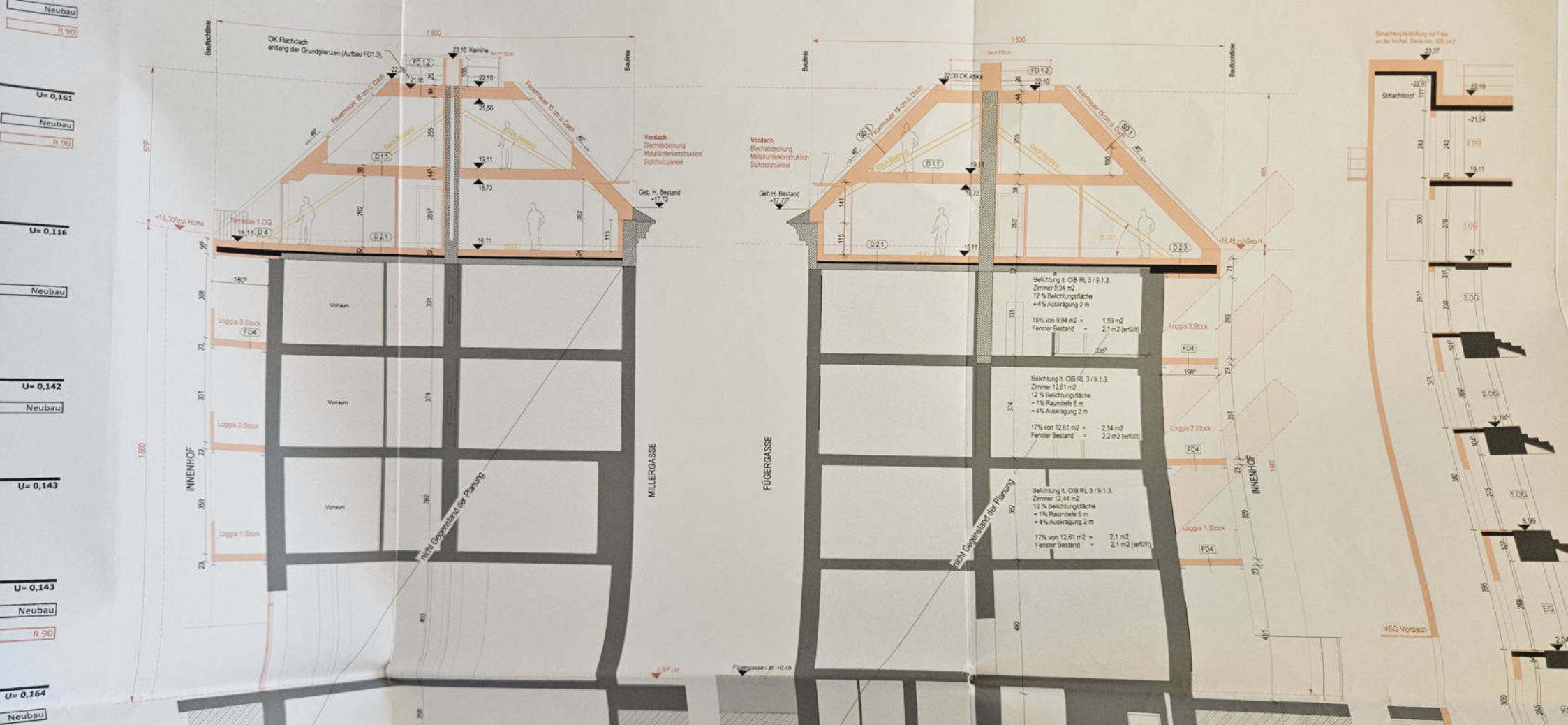
Fassadenlänge 4,66 m
Gaubenlänge 1,55 m

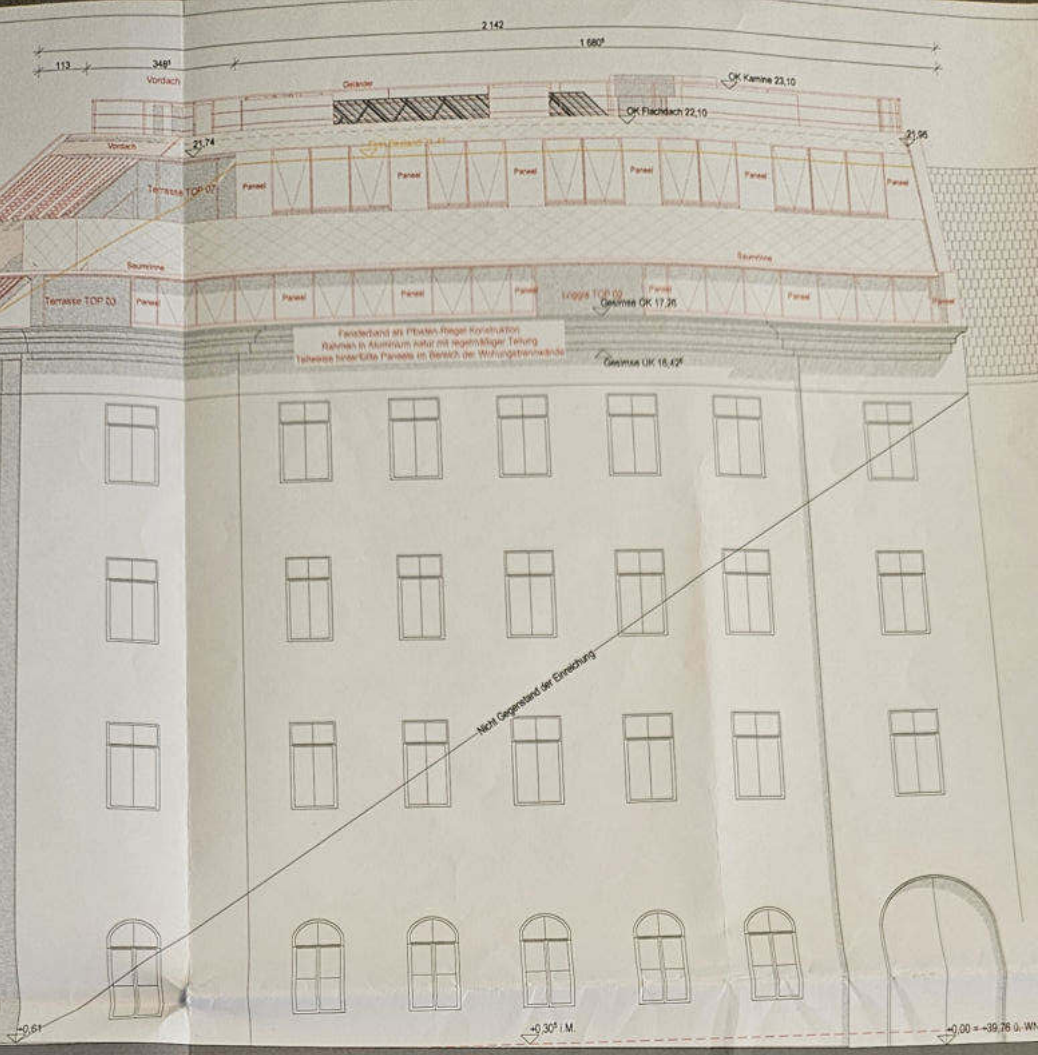
1/3 = 1,55 m



Ansicht Fügergasse




Neubau
R 90
U= 0,161
Neubau
R 90
U= 0,116
Neubau
U= 0,142
Neubau
U= 0,143
U= 0,143
Neubau
R 90
U= 0,164
Neubau
Baufluchtlinie
OK Flachdach
erstang der Grundgrenzen (Aufbau FD1.3)
23,10 Kamine
FD 1.2
22,10
21,66
19,11
18,73
16,11
Feuermauer 15 cm ü. Dach
Dach Beton
Vordach
Blechabdeckung
Metallunterkonstruktion
Sichtholzpaneel
Geb. H. Bestand
+17,72
Terrasse 1.OG
+16,30 zul. Höhe
D 1.1
D 2.1
D 4
Vorraum
Loggia 3.Stock
Loggia 2.Stock
Loggia 1.Stock
FD4
INNENHOF
MILLERGASSE
FÜGERGASSE
nicht Gegenstand der Planung
Baulinie
22,30 OK Attika
D 2.3
+16,45 zul. Geb.H
Belichtung lt. OIB RL 3 / 9.1.3.
Zimmer 9,94 m2
12 % Belichtungsfläche
+ 4% Auskragung 2 m
16% von 9,94 m2 = 1,59 m2
Fenster Bestand = 2,1 m2 (erfüllt)
Belichtung lt. OIB RL 3 / 9.1.3.
Zimmer 12,61 m2
12 % Belichtungsfläche
+ 1% Raumtiefe 6 m
+ 4% Auskragung 2 m
17% von 12,61 m2 = 2,14 m2
Fenster Bestand = 2,2 m2 (erfüllt)
Belichtung lt. OIB RL 3 / 9.1.3.
Zimmer 12,44 m2
12 % Belichtungsfläche
+ 1% Raumtiefe 6 m
+ 4% Auskragung 2 m
17% von 12,61 m2 = 2,1 m2
Fenster Bestand = 2,1 m2 (erfüllt)
Schachtkopf
+22,81
22,37
22,10
+21,54
19,11
16,11
9,78
6,99
3,99
2,04
3.OG
2.OG
1.OG
EG
VSG Vordach



Ansicht Millergasse

Parkett oder Fliesen + Abdichtung in Nassräumen	1,50 cm	Neubau
Heizestrich	8,00 cm	
PE Folie	cm	R 90
Trittschalldämmung	3,00 cm	
Dampfbremse		
Polystyrolbeton	11,50 cm	
Stahlbeton (lt. Statik)	20,00 cm	
MW - PT	16,00 cm	
Außenputz (diffusionsoffen)	1,00 cm	
	61,00 cm	**U= 0,161**

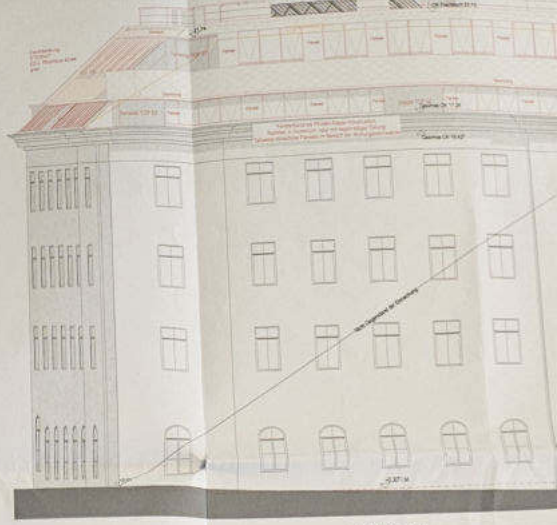
Terrassenbelag punktuell schallentkoppelt	9,00 cm	Neubau
Gummigranulatmatte (s' ⩾ 20MN/m³)	1,00 cm	
Trennvlies	cm	R 90
Abdichtung	1,00 cm	
BauderPIR T, Gefälledämmung	12,00 cm	
Dampfsperre bituminös	1,00 cm	
Stahlbetonverbunddecke laut Statik	8,00 cm	
Stahlbetondecke	20,00 cm	
MW - PT	16,00 cm	
Außenputz (diffusionsoffen)	1,00 cm	
	69,00 cm	**U= 0,116**

Vegetationsschicht und Bepflanzung	15,00 cm	Neubau
Filtervlies	cm	
Abdichtung (nach Erf.)	1,00 cm	
ROCKWOOL Georock 037 Gefälledämm. ; im Mittel; min. 4 cm	16,00 cm	
ROCKWOOL Durock Austria 038	6,00 cm	
Dampfsperre bituminös	cm	
Brettsperrholz laut Statik, R60 dimensioniert	14,50 cm	
UK auf Schwingbügel / MW 3 cm	5,00 cm	
GKF 1 x 1,5 cm	1,50 cm	
	59,00 cm	**U= 0,142**

Vegetationsschicht und Bepflanzung	15,00 cm	Neubau
Filtervlies	cm	
Abdichtung (nach Erf.)	1,00 cm	
ROCKWOOL Georock 037 Gefälledämm. ; im Mittel; min. 4 cm	16,00 cm	
ROCKWOOL Durock Austria 038	6,00 cm	
Dampfsperre bituminös	cm	
Brettsperrholz laut Statik, R60 dimensioniert	14,50 cm	
	52,50 cm	**U= 0,143**

EPDM Dachbahn Broof-t1	1,00 cm	



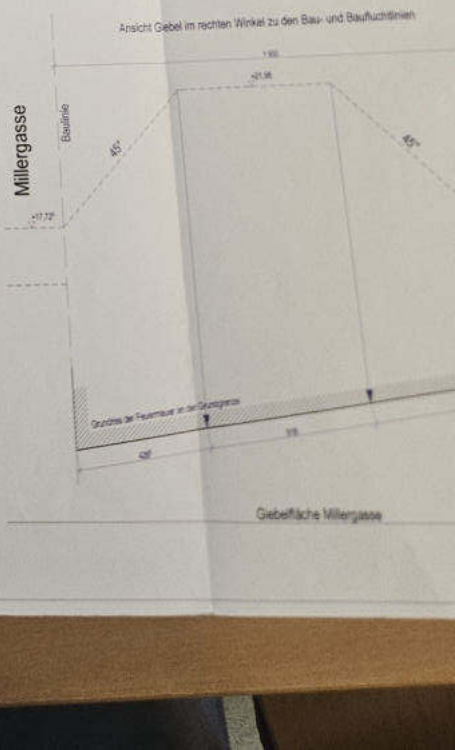


Ansicht Millergasse

D 2.5	Decke über Bestand - Decke über Außenluft	Parkett oder Fliesen + Abdichtung in Nassräumen	1,50 cm	Neubau
		Heizestrich	8,00 cm	
		PE Folie	cm	R 90
		Trittschalldämmung	3,00 cm	
		Dampfbremse		
		Polystyrolbeton	11,50 cm	
		Stahlbeton (lt. Statik)	20,00 cm	
		MW - PT	16,00 cm	
		Außenputz (diffusionsoffen)	1,00 cm	
			61,00 cm	U= 0,163
D 3	Decke Beton 1.OG über Außenluft	Terrassenbelag durchgehend schwimmend verlegt	9,00 cm	Neubau
		Gummigranulatmatte (c' ≥ 20MN/m³)	1,00 cm	
		Trennvlies	cm	R 90
		Abdichtung	1,00 cm	
		Bauder PIR T, Gefälledämmung	12,00 cm	
		Dampfsperre bituminös	1,00 cm	
		Stahlbetonverbundecke laut Statik	8,00 cm	
		Stahlbetondecke	20,00 cm	
		MW - PT	16,00 cm	
		Außenputz (diffusionsoffen)	1,00 cm	
			69,00 cm	U= 0,119
FD 1.1	Flachdach über Wohnungen begrünt mit VSS	Vegetationsschicht und Bepflanzung	15,00 cm	Neubau
		Filtervlies	cm	
		Abdichtung (nach Dif.)	1,00 cm	
		ROCKWOOL Georock 037 Gefälledämm. ; im Mittel; min. 4 cm	16,00 cm	
		ROCKWOOL Duorock Austria 038	6,50 cm	
		Dampfsperre bituminös	cm	
		Brettsperrholz laut Statik, R60 dimensioniert	14,50 cm	
		UK auf Schwingbügel / MW 3 cm	5,00 cm	
		DKF 1 x 1,5 cm	1,50 cm	
			53,00 cm	U= 0,142
FD 1.2	Flachdach über Wohnungen begrünt ohne VSS	Vegetationsschicht und Bepflanzung	15,00 cm	Neubau
		Filtervlies	cm	
		Abdichtung (nach Dif.)	1,00 cm	
		ROCKWOOL Georock 037 Gefälledämm. ; im Mittel; min. 4 cm	16,00 cm	
		ROCKWOOL Duorock Austria 038	6,00 cm	
		Dampfsperre bituminös	cm	
		Brettsperrholz laut Statik, R60 dimensioniert	14,50 cm	
			52,50 cm	U= 0,143
FD 1.3	Flachdach über Wohnungen begrünt ohne VSS	EPDM Dachbahn Brooft 11	1,00 cm	
		ROCKWOOL Georock 037 Gefälledämm. ; im Mittel; min. 8 cm	16,00 cm	
		ROCKWOOL Duorock Austria 038	6,00 cm	
		Dampfsperre bituminös	cm	
		Brettsperrholz laut Statik, R60 dimensioniert	14,50 cm	
			37,50 cm	U= 0,143
FD 2	Flachdach über Stiegenhaus	Vegetationsschicht und Bepflanzung	15,00 cm	Neubau
		Filtervlies	cm	R 90
		Abdichtung (nach Dif.)	1,00 cm	
		ROCKWOOL Georock 037 Gefälledämm. ; im Mittel; min. 4 cm	16,00 cm	
		ROCKWOOL Duorock Austria 038	6,00 cm	
		Dampfsperre bituminös	cm	
		Stahlbetondecke lt. Statik	20,00 cm	
			58,00 cm	U= 0,164
FD 4	Loggia 1.-3.Stock	Terrassenbelag	4,00 cm	Neubau
		Unterkonstruktion	10,00 cm	
		Beton	15,00 cm	U= 0,668
		Trapezblech		

Steildächer

SD 1.1	Steildach - BSP - HKL2 - Eternit mit Vorsatzschale	Eternitdeckung	1,00 cm	Neubau
		Lattung	3,00 cm	
		Konterlattung (Hinterlüftung)	5,00 cm	
		Unterdeckbahn Holzfaser	1,50 cm	
		Holzunterkonstruktion dazwischen2 x 12 cm MW	24,00 cm	
		Steildach 45°	cm	
		Dampfbremse sd> 500m	14,50 cm	
		Brettsperrholz laut Statik, R 60 dimensioniert	5,00 cm	
		UK auf Schwingbügel 3 cm MW	1,50 cm	
		DKF 1 x 1,5 cm		
			55,50 cm	U= 0,142
SD 1.2	Steildach - BSP - HKL2 - Eternit	Eternitdeckung	1,00 cm	Neubau
		Lattung	3,00 cm	
		Konterlattung (Hinterlüftung)	5,00 cm	
		Unterdeckbahn Holzfaser	1,50 cm	
		Holzunterkonstruktion dazwischen2 x 12 cm MW	24,00 cm	
		Steildach 45°	cm	
		Dampfbremse sd> 500m	14,50 cm	
		Brettsperrholz laut Statik, R 60 dimensioniert	48,00 cm	U= 0,14



Neue Brennwertthermen. Sen[illegible] (100/125 mm PP) - Überbrückung von Geschoßen und Dachdurchdringungen in EI90 Schächten.

HAUSTECHNIK
Innenliegende Sanitärräume werden mechanisch über Dach entlüftet. Zuluft über Öffnungen in den Innentüren.
Heizung mittels raumluftunabhängigen Gas-Brennwertthermen und Fußbodenheizung.

AUFZUG
Durchlader, Kabineninnenmaß 110x140
Gegenüberliegende Türen, seitlich öffnend DL 90/210
Schachtumwehrung: Stahl-Konstruktion
Schachtentlüftung mind. 400cm²

REGENWASSERENTWÄSSERUNG
Wenn im Plan nicht anders angegeben, Entwässerung der Steildächer mittels Saumrinne, Wasserführung zu Innenliegenden Fallsträngen
Rigole vor Terrassen- und Fenstertüren laut ÖNorm B 3692

ANPASSBARER WOHNBAU
Badezimmer werden so ausgestattet, dass ein nachträglicher Umbau in barrierefreie Badezimmer lt. ÖNorm B1600 möglich ist:
u.A. WC-Einbau, Stützgriffe, Bodengleiche Duschen statt Badewannen

BERECHNUNG ANLIEGERLEISTUNGEN

Grundstücksfläche	486,04 m2
Bebaute Fläche Bestand	431,39 m2
Bebaute Fläche Neu	448,57 m2
Fläche Zusatzgebühr	17,18 m2

PROJEKT:
DACHGESCHOSSZUBAU

+0,00= +196,44 ü. A=+39,76 ü. WN (Wiener Null= +156,680 ü.A.)

ADRESSE:
Millergasse 48, 1060 Wien

GST.NR.:	EZ:	KAT.GEM.NR.:	KAT.GEM.:
1448/1	**757**	**01009**	**Mariahilf**

PLANINHALT:
Grundrisse, Lageplan

MASSTAB:
1:100

EINREICHPLAN

PLANNR.: **457-EP-001**

PARIE
A B C1 D E F G

GRUNDEIGENTÜMER:

Dr. K.M. Riedl GmbH
Friedlgasse 63
1190 Wien

A. Vollmacht

BAUWERBER:

EJL Immobilien GmbH
Beheimgasse 74/DG
1170 Wien

BFA Büro für Architektur
Architekt DI Lutter ZT GmbH
Schanzstraße 14 | 5.2
1150 Wien
T (+43-1) 523 72 54

PLANVERFASSER:

BFA Büro für Architektur
Architekt DI Lutter ZT GmbH
Schanzstrasse 14 | 5.2
1150 Wien

BFA Büro für Architektur
Architekt DI Lutter ZT GmbH
Schanzstraße 14 | 5.2
1150 Wien
T (+43-1) 523 72 54

BEHÖRDE:

VERWALTUNGSGERICHT WIEN

Hierauf bezieht sich das Erkenntnis/der Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien
vom 6.6.2019
GZ.: VGW-111/072/14892/2018
Wien, am 6.6.2019

Für das Verwaltungsgericht W[illegible]

LEGENDE:
BESTAND
ABBRUCH
NEUBAU

PLANFORMAT:	A0 1189 x 841 mm = 1 m2
DATEINAME:	457-EP.pln
GEZEICHNET:	XK
DATUM:	10.04.2018 Ausbesserung vom 28.03.2019

BFA Büro für Architektur
Heinz Lutter
Architekt DI Lutter ZT GmbH
Schanzstrasse 14 | 5.2
1150 Wien
T (+43-1) 523 72 54
office@lutter.at

Flächenberechnung
Millergasse 48

Geschoss	TOP	Nutzung	Wohnnutzfläche	Außenfläche
1.DG	16	Wohnung	94,11 m2	6,28 m2
1.DG	17	Wohnung	77,64 m2	6,84 m2
1.DG	18	Wohnung	68,62 m2	
1.DG	19	Wohnung	63,53 m2	7,59 m2
2.DG	20	Wohnung	70,82 m2	7,35 m2
2.DG	21	Wohnung	66,62 m2	11,80 m2
2.DG	22	Wohnung	82,61 m2	8,41 m2
3.Stock		Loggia neu	18,08 m2	
2.Stock		Loggia neu	18,08 m2	
1.Stock		Loggia neu	18,08 m2	
Summe	**Neu**		**578,19 m2**	**48,27 m2**

STELLPLÄTZE

Bestehende Wohnungen:
9 Wohnungen = 9 x 100 m² = **900 m²**

Neue Wohnungen:
7 Wohnungen und neue Loggien im Bestand → Wohnnutzfläche = **578,19 m²**

Pflichtstellplätze NEU:
578,19 m² - 900 m² = -321,81 m²

Es sind **0** Pflichtstellplätze für Wohnungen zu schaffen.

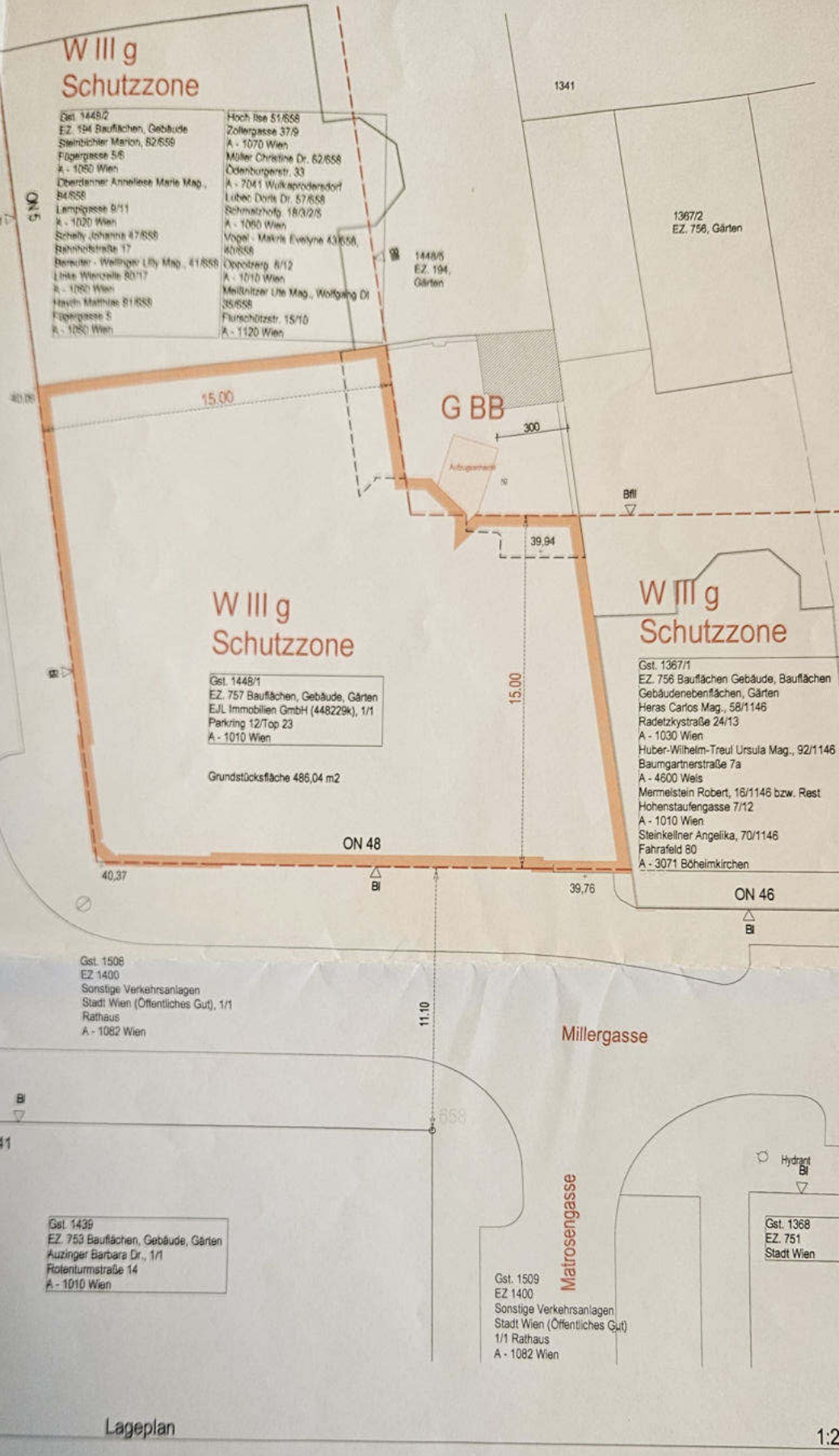
Fahrradabstellplätze NEU:
Wohnnutzfläche Neu 578,19 m² / 30 = 19,27 -> 20 Fahrradabstellplätze
Diese werden im Innenhof errichtet.

ABSTURZSICHERUNG
Bei Absturzhöhen von weniger als 12m werden Geländer in einer Höhe von 1,00m errichtet.
Bei Absturzhöhen von mehr als 12m werden Geländer in einer Höhe von 1,10m errichtet.

BRANDSCHUTZ
Neue tragende Bauteile im 1. DG und darüber R60, darunter R90+A2
Neue Außenbauteile im 1. DG und darüber EI60, darunter R90+A2
Neue Wohnungstrennwände im 1. und 2. DG EI60
Stahlkonstruktion R60 geschützt
Rauchwarnmelder in allen Aufenthaltsräumen - ausgenommen in Küchen - sowie in Gängen, über die Flu
Aufenthaltsräumen führen.
Neue Wohnungseingangstüren EI_230
Alle Schächte Typ B laut TRVB 110 B ausgeführt, wenn in den Plänen nicht anders beschrieben
Erste Löschhilfe lt. TRVB 124
2. Rettungsweg der Straßentrakte mit Geräten der Feuerwehr (Anleiterbarkeit) - im 2.DG mittels Fluchtb

STATIK
Gebäudeklassifizierung gemäß Eurocode
Schadensfolgeklasse CC2
Personenzahl (inkl. Zeitfaktor) Bestand : 35,7
Personenzahl (inkl. Zeitfaktor) mit Dachausbau: 48,7
Neue Stiegen werden elastisch gelagert

ABGASANLAGEN
Manche bestehenden Abgasanlagen werden wenn erforderlich analog Bestand aufgemauert.
Manche bestehenden Abgasanlagen werden stillgelegt, mit Beton gefüllt, die untere Putztüre entfernt
Mündung ausgemauert, die Mauer neu verputzt. Zugang zu Kehröffnungen oder Mündungen über Abs
(Breite mind. 60cm)
Neue Brennwertthermen: Senkrechte Luft-/Abgasführung durch Flachdächer konzentrisch (80/125 mm
Geschoßen und Dachdurchdringungen in EI90 Schächten.

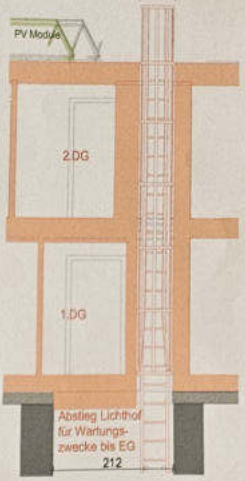

W III g
Schutzzone
Gst. 1448/2
EZ. 194 Bauflächen, Gebäude
Steinbichler Marion, 82/658
Fügergasse 5/6
A - 1050 Wien
Oberdanner Anneliese Marie Mag., 84/658
Lampigasse 9/11
A - 1020 Wien
Schelly Johanna 47/658
Bahnhofstraße 17
Bereuter - Wellinger Lilly Mag., 61/658
Linke Wienzeile 80/17
A - 1060 Wien
Hauch Matthias 81/658
Fügergasse 5
A - 1050 Wien
Hoch Ilse 51/658
Zollergasse 37/9
A - 1070 Wien
Müller Christine Dr. 62/658
Odenburgerstr. 33
A - 7041 Wulkaprodersdorf
Lübec Doris Dr. 57/658
Schmalzhofg. 18/3/2/5
A - 1060 Wien
Vogel - Makris Evelyne 43/658,
45/658
Oppolzerg. 8/12
A - 1010 Wien
Meißnitzer Ute Mag., Wolfgang DI
35/658
Flurschützstr. 15/10
A - 1120 Wien
1341
1367/2
EZ. 756, Gärten
1448/5
EZ. 194,
Gärten
15.00
G BB
300
Aufzugsschacht
Bfl
39,94
W III g
Schutzzone
Gst. 1448/1
EZ. 757 Bauflächen, Gebäude, Gärten
EJL Immobilien GmbH (448229k), 1/1
Parkring 12/Top 23
A - 1010 Wien
Grundstücksfläche 486,04 m2
15.00
W III g
Schutzzone
Gst. 1367/1
EZ. 756 Bauflächen Gebäude, Bauflächen
Gebäudenebenflächen, Gärten
Heras Carlos Mag., 58/1146
Radetzkystraße 24/13
A - 1030 Wien
Huber-Wilhelm-Treul Ursula Mag., 92/1146
Baumgartnerstraße 7a
A - 4600 Wels
Mermelstein Robert, 16/1146 bzw. Rest
Hohenstaufengasse 7/12
A - 1010 Wien
Steinkellner Angelika, 70/1146
Fahrafeld 80
A - 3071 Böheimkirchen
ON 48
40,37
Bl
39,76
ON 46
Bl
Gst. 1508
EZ 1400
Sonstige Verkehrsanlagen
Stadt Wien (Öffentliches Gut), 1/1
Rathaus
A - 1082 Wien
11,10
Millergasse
Bl
Hydrant
Bl
Gst. 1439
EZ. 753 Bauflächen, Gebäude, Gärten
Auzinger Barbara Dr., 1/1
Rotenturmstraße 14
A - 1010 Wien
Matrosengasse
Gst. 1509
EZ 1400
Sonstige Verkehrsanlagen
Stadt Wien (Öffentliches Gut)
1/1 Rathaus
A - 1082 Wien
Gst. 1368
EZ. 751
Stadt Wien
Lageplan
1:2
Lichthof Bestand 4,31 m2
Lichthof Neu 1,19 m2
> 10 % v. 4,31 m2

Raum 1:100

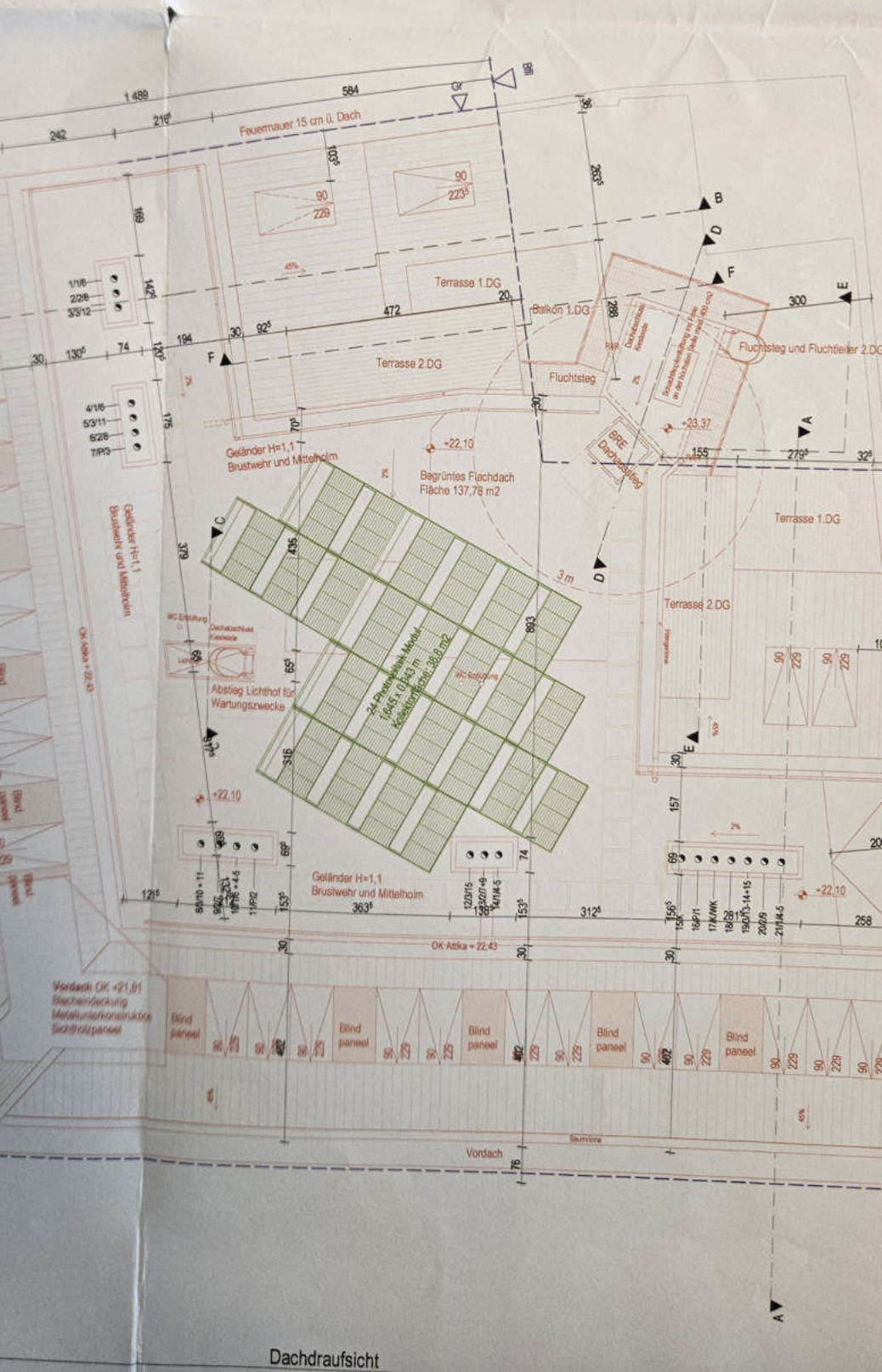
Dach
KIWA Raum

F

/A Raum 1:100



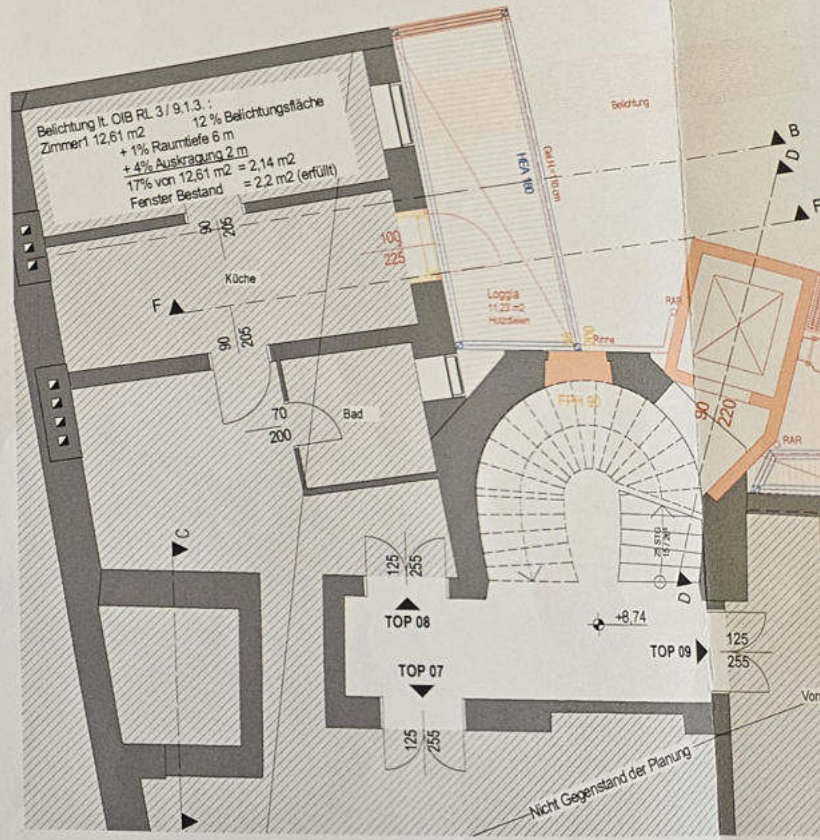
C Schnitt C-C Lichthof 1:100



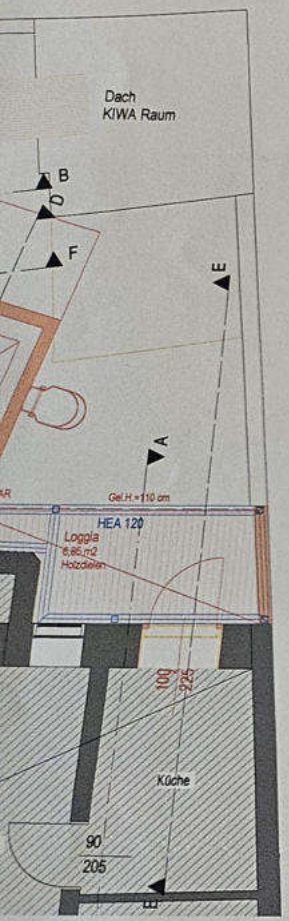


1.Geschoß

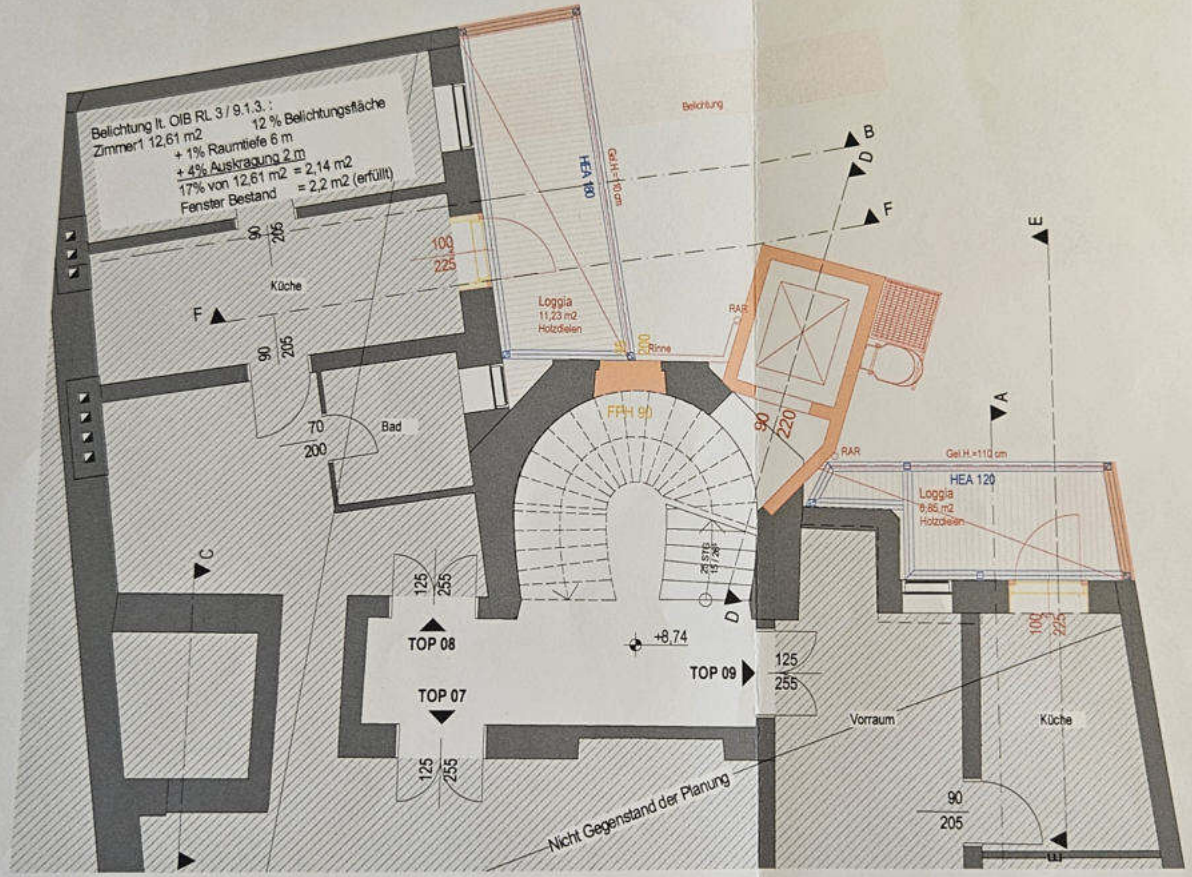
1:100



2.Geschoß

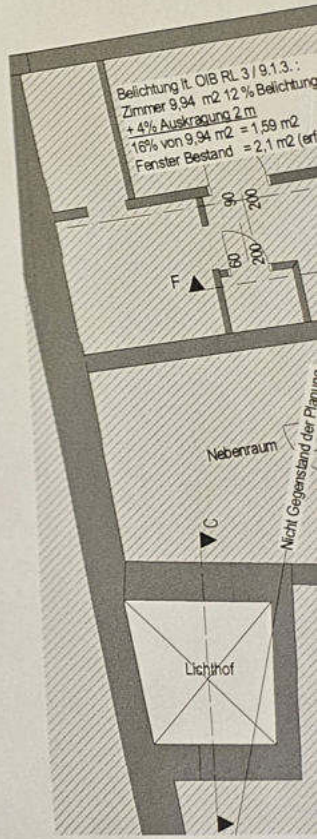


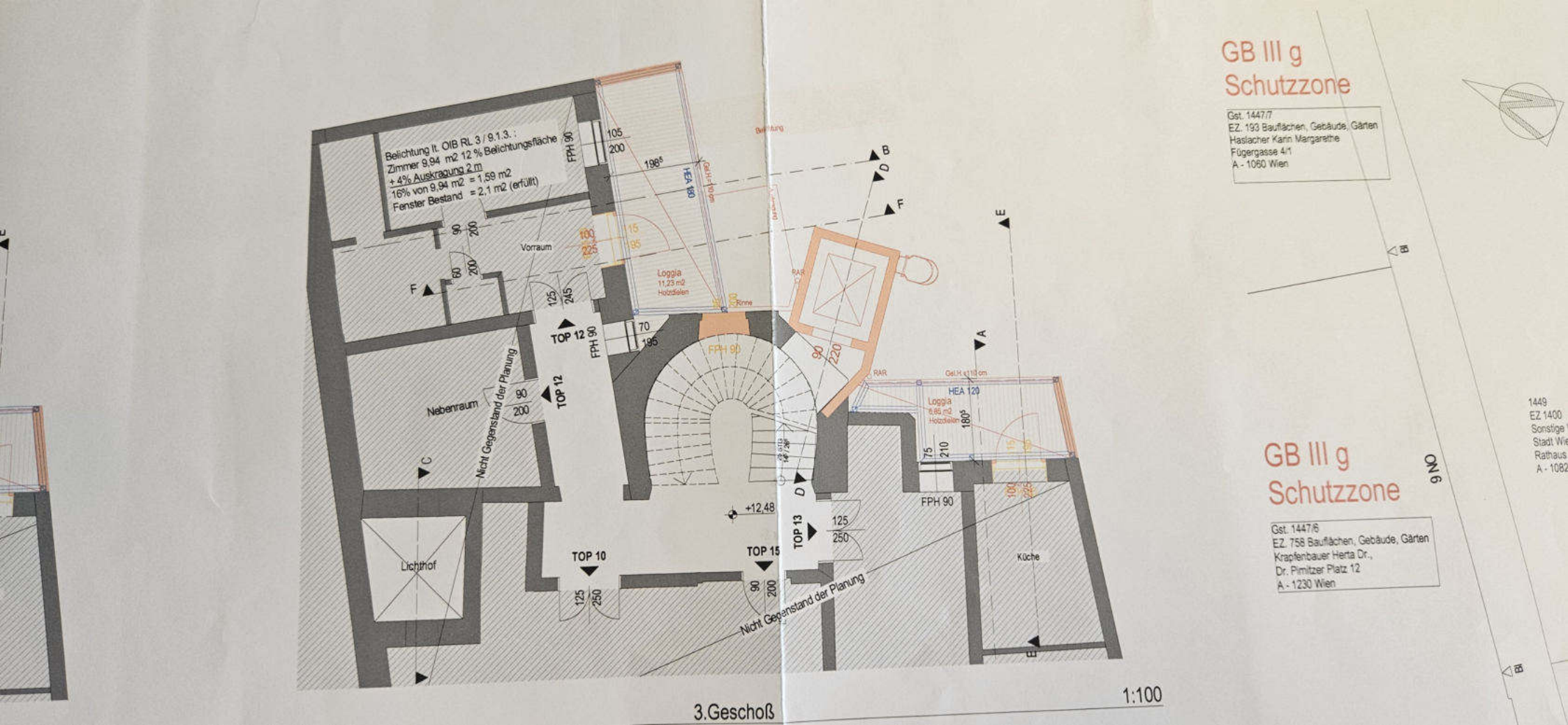
1:100



2.Geschoß

1:100

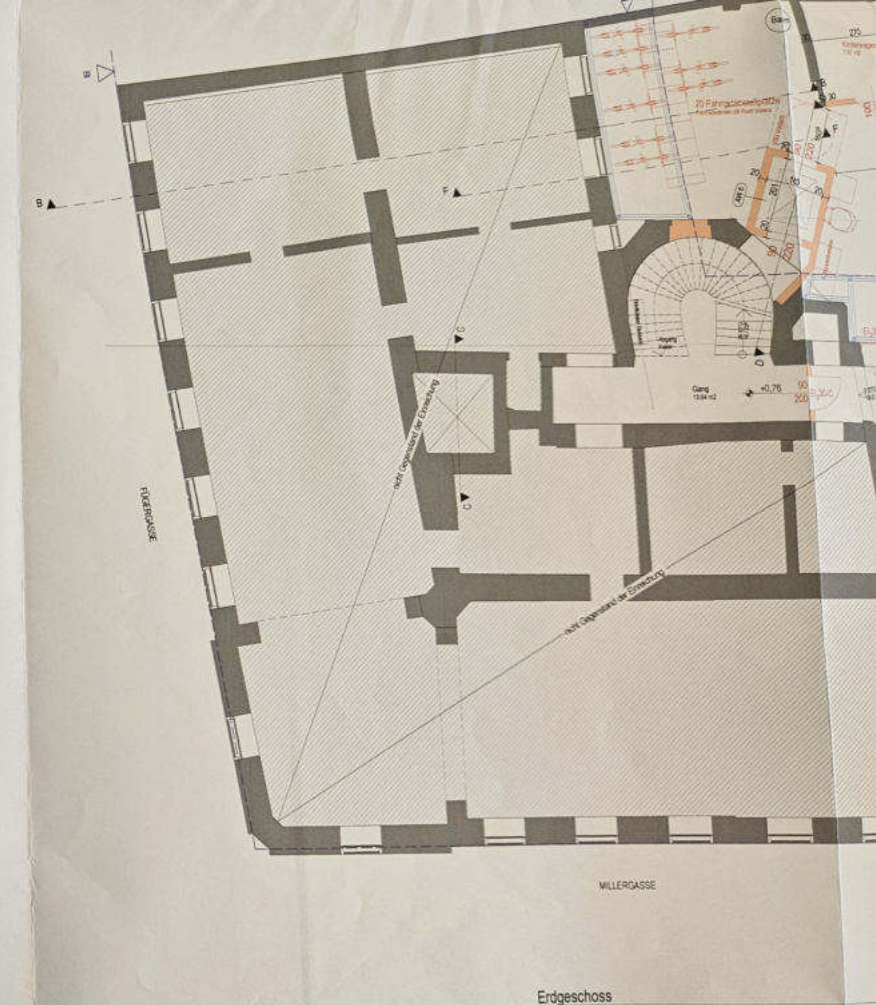



Belichtung lt. OIB RL 3 / 9.1.3. :
Zimmer 9,94 m2 12 % Belichtungsfläche
+ 4% Auskragung 2 m
16% von 9,94 m2 = 1,59 m2
Fenster Bestand = 2,1 m2 (erfüllt)
Vorraum
Loggia
11,23 m2
Holzdielen
Nebenraum
Lichthof
Küche
Loggia
6,86 m2
Holzdielen
TOP 10
TOP 12
TOP 13
TOP 15
FPH 90
HEA 180
HEA 120
RAR
Nicht Gegenstand der Planung
+12,48
GB III g
Schutzzone
Gst. 1447/7
EZ. 193 Bauflächen, Gebäude, Gärten
Haslacher Karin Margarethe
Fügergasse 4/1
A - 1060 Wien
GB III g
Schutzzone
Gst. 1447/6
EZ. 758 Bauflächen, Gebäude, Gärten
Krapfenbauer Herta Dr.,
Dr. Pimitzer Platz 12
A - 1230 Wien
1449
EZ 1400
Sonstige
Stadt Wie
Rathaus
A - 1082
9 NO
3.Geschoß
1:100

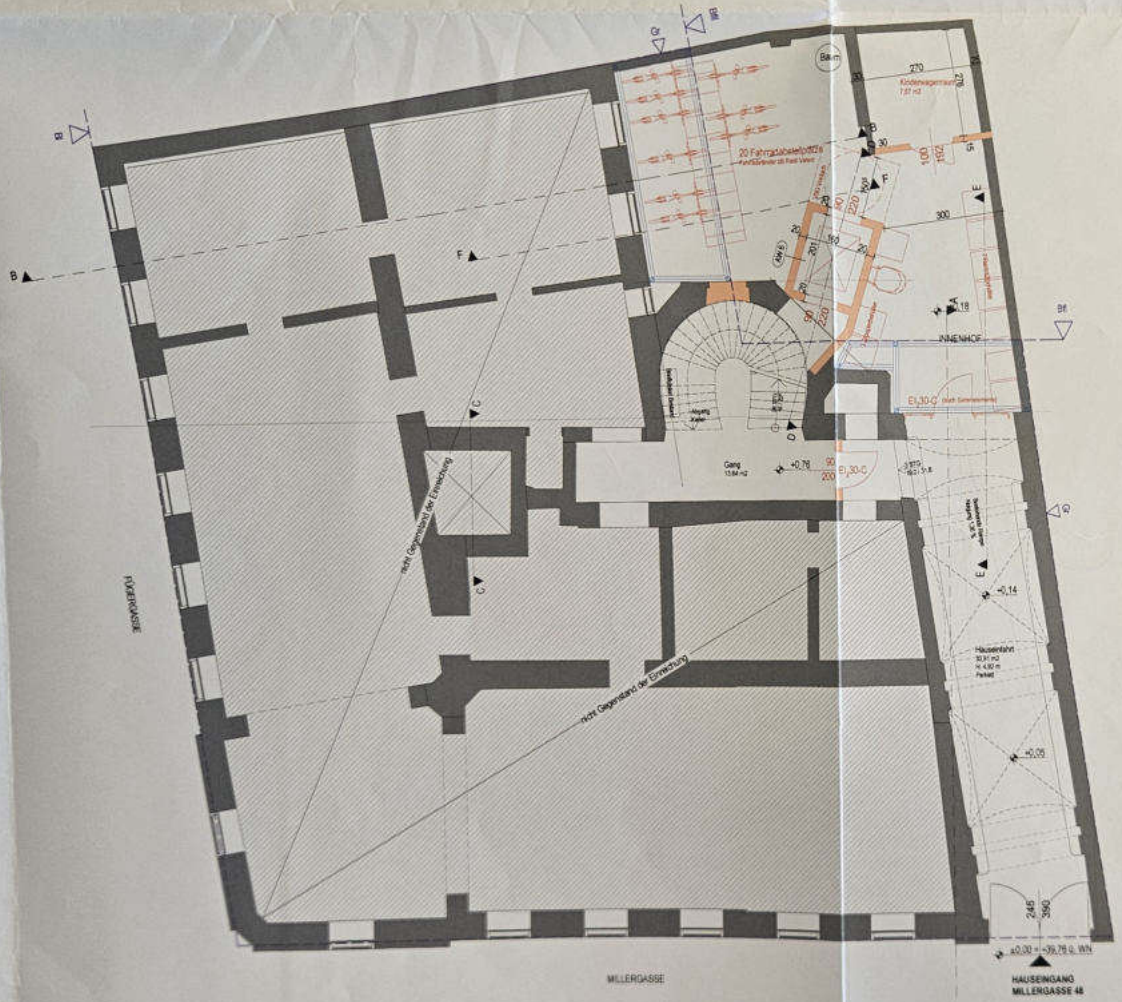


1:100

Kellergeschoss



Erdgeschoss



Gst. 1508
EZ 1400
Sonstige Verkehrsanlagen
Stadt Wien (Öffentliches Gut), 1/1
Rathaus
A - 1082 Wien

ON 41

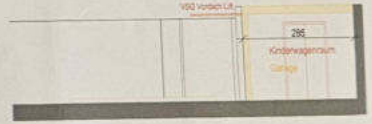
GB III g
Schutzzone

Gst. 1439
EZ. 753 Bauflächen, Gebäude, Gärten
Austinger Barbara Dr., 1/1
Rotenturmstraße 14
A - 1010 Wien

Lageplan

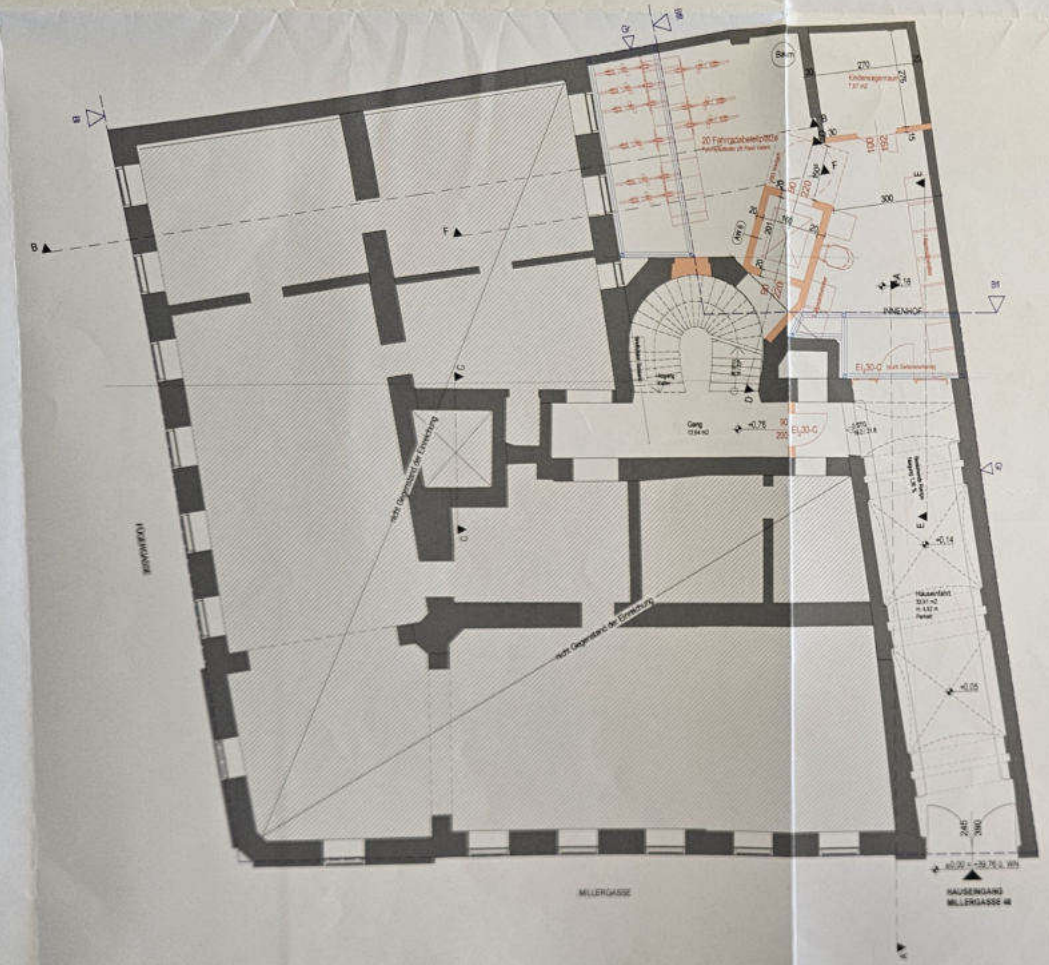


Schnitt 2-2 / KiWa Raum 1:100



Schnitt 1-1 / Ansicht / KiWa Raum 1:100

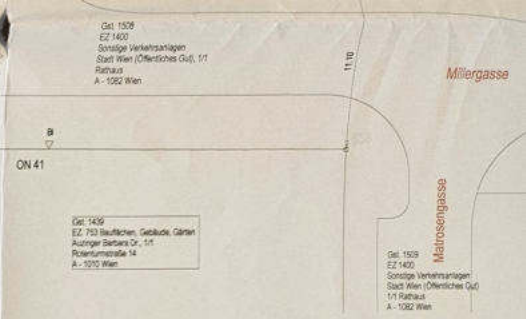




Erdgeschoss 1:100

1:100

GB III g
Schutzzone



Lageplan



Schnitt 2-2 / KiWa Raum 1:100



Schnitt 1-1 / Ansicht / KiWa Raum 1:100



Dachdraufsicht KiWA Raum 1:100

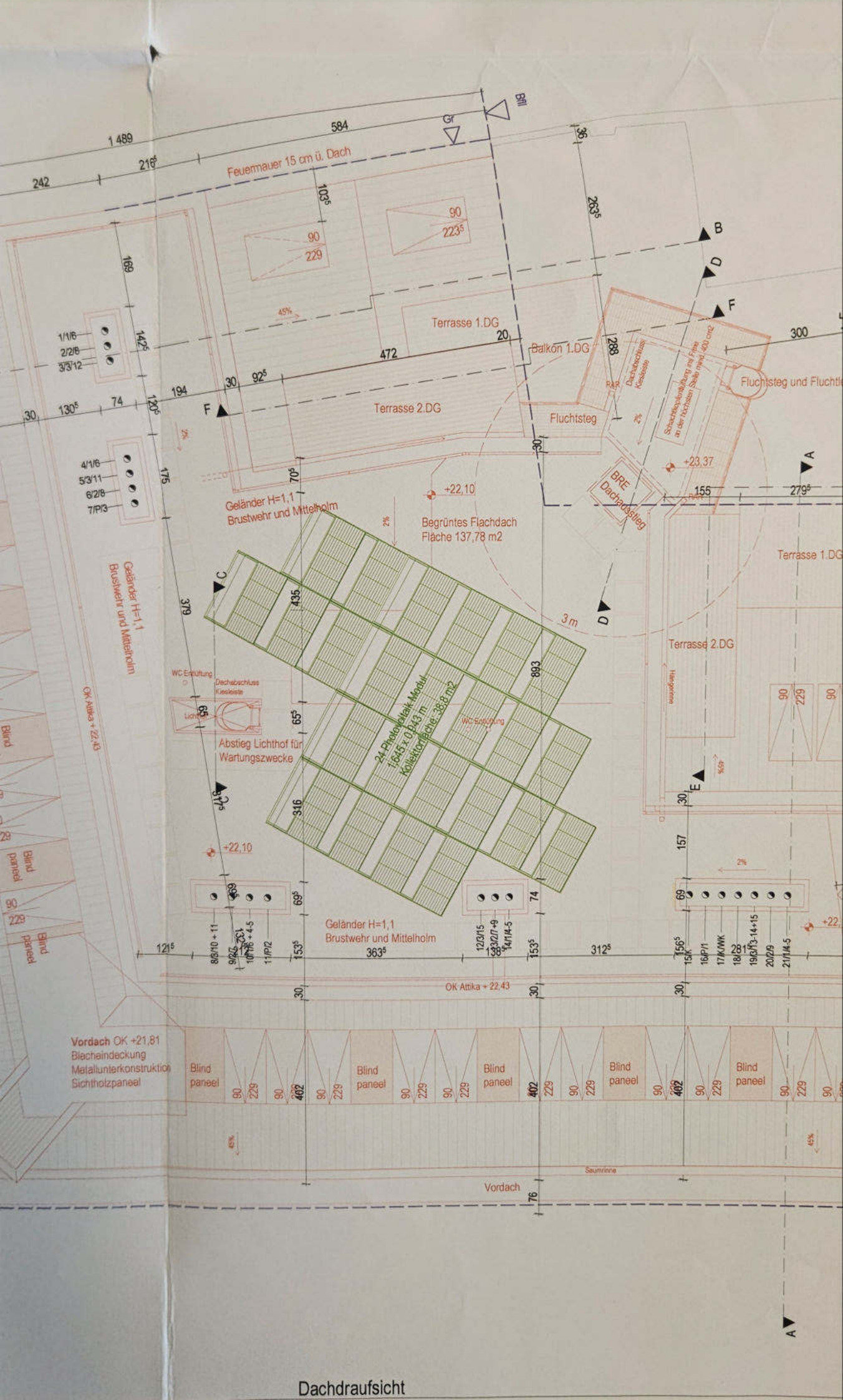


C Schnitt C-C Lichthof 1:100


1. DG
Gesimse wird begehbar ausgeführt
Gesimse wird begehbar ausgeführt
Gesamtlänge = 5,93 m / 2 = 2,96 m = max. Länge Balkon
5,93 / 3 = 1,97 m = max. Länge Gaube
Gesamtlänge = 4,66 m / 3 = 1,55 m = max. Länge Gaube
Lichthof Bestand 4,31 m2
Lichthof Neu 1,19 m2
> 10 % v. 4,31 m2
Terrasse 6,54 m2 Holzdielen
Terrasse 2,66 m2 Holzdielen
Terrasse 5,28 m2 Holzdielen
Balkon 4,93 m2 Holzdielen
Loggia 5,61 m2 Holzdielen
Loggia 4,40 m2 Holzdielen
Zimmer 14,86 m2 Parkett
Zimmer 10,71 m2 Parkett
Zimmer 5,94 m2 Parkett
Zimmer 5,09 m2 Parkett
Wohnküche 26,53 m2 Parkett
Wohnküche 26,96 m2 Parkett
Gang 11,80 m2 Keramischer Belag
Küche 19,81 m2 Parkett
Küche 5,22 m2
Wohnzimmer 20,40 m2 Parkett
Zimmer 12,70 m2 Parkett
Zimmer 12,14 m2 Parkett
Zimmer 11,56 m2 Parkett
Zimmer 17,57 m2 Parkett
Bad 4,84 m2 Fliesen
Bad 5,56 m2 Fliesen
Bad 4,91 m2 Fliesen
Bad 3,82 m2 Fliesen
Bad 3,58 m2 Fliesen
WC 1,72 m2 Fliesen
WC 1,73 m2 Fliesen
WC 1,70 m2 Fliesen
WC 1,79 m2 Fliesen
VR 3,84 m2 Parkett
VR 4,36 m2 Parkett
VR 7,90 m2 Parkett
AR 1,00 m2 Fliesen
AR 2,08 m2 Parkett
AR 1,82 m2 Parkett
SR 9,07 m2 Parkett
TOP 16
TOP 17
TOP 18
TOP 19
STB Rahmen Stiele 20/40
STB Rahmen Riegel 20/40
BSP Decke
FPH 115
FPH 90
FPH 100
FPH 0
HEA 240
HEA 120
AW 1.2
AW 2.1
AW 2.2
AW 2.3
IW 2.1
TW 1
TW 2.1
RH = 2,00 m
+16,11 (+55,87 ü. NN)
+15,81
1. Dachgeschoß
1:10



2. Dachgeschoß


Feuermauer 15 cm ü. Dach
Terrasse 1.DG
Terrasse 2.DG
Balkon 1.DG
Fluchtsteg
Fluchtsteg und Fluchtl
Begrüntes Flachdach
Fläche 137,78 m2
24 Photovoltaik-Modul
1,645 x 0,943 m
Kollektorfläche 38,8 m2
Abstieg Lichthof für
Wartungszwecke
Geländer H=1,1
Brustwehr und Mittelholm
BRE
Dachausstieg
Dachabschluss
Kiesleiste
WC Entlüftung
Lichthof
Schachtlüftungsöffnung mit Firse
an der höchsten Stelle mind. 400 cm2
OK Attika + 22,43
+22,10
+23,37
Vordach OK +21,81
Blechaindeckung
Metallunterkonstruktion
Sichtholzpaneel
Blind
paneel
Saumrinne
Vordach
Dachdraufsicht

Beilage 5 Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 03

22. April 2025

Einheitswertaktenzeichen

05 048-2-1093/3

LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH und Miteigentümer
z.H. Scholz Immobilien Management GmbH
Mollardgasse 2/9-10
1060 Wien

EINGELANGT AM:
29. April 2025
Scholz Immobilien Management GmbH

Einheitswertbescheid zum 01.01.2025
Wert- und Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 und Abs. 4 BewG 1955

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 1009 Mariahilf
Lageadresse: Millergasse 48, 1060 Wien

GB 01009 Mariahilf, EZ 757

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
01009 Mariahilf	1448/1	479

festgestellt:

1) **Einheitswert:**

Errechneter Einheitswert: 115.400 Euro
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert** **155.700 Euro**

2) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH Anteil: 851/1773	in Höhe von	74.732,47 Euro
Nagler Ingo Konstantin, geb. 22. April 2005 *1)* Anteil: 134/3546	in Höhe von	5.883,76 Euro
Tiefenböck Roland, geb. 31. März 1971 Anteil: 89/3546	in Höhe von	3.907,87 Euro
Dr. Tiefenböck Beatrix, geb. 18. Oktober 1973 Anteil: 89/3546	in Höhe von	3.907,87 Euro
Mag. Erlebach Wolfgang Leopold, geb. 12. Dezember 1973 Anteil: 100/3546	in Höhe von	4.390,86 Euro
Schreiber Gabriela, geb. 14. März 1967 Anteil: 194/3546	in Höhe von	8.518,27 Euro
Krishna-Schmid Rasika, geb. 05. Dezember 1979 Anteil: 169/3546	in Höhe von	7.420,56 Euro
Mag. Schmid Alexander Michael, geb. 06. Februar 1984 Anteil: 169/3546	in Höhe von	7.420,56 Euro
Khriesat Souhad, geb. 29. November 1983 Anteil: 58/3546	in Höhe von	2.546,70 Euro

Grabher Annette Christiane Barbara, geb. 23. Juni 1968 Anteil: 105/3546	in Höhe von	4.610,41 Euro
Grabher Gernot, geb. 13. April 1960 Anteil: 105/3546	in Höhe von	4.610,41 Euro
ZTB Plusz Kft Anteil: 222/3546	in Höhe von	9.747,72 Euro
Fried Monika, geb. 19. August 1963 Anteil: 218/3546	in Höhe von	9.572,08 Euro
Müller Christian, geb. 18. Juli 1975 Anteil: 192/3546	in Höhe von	8.430,46 Euro

Anmerkung:
1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Berechnung des Einheitswertes

Bodenwert:

Fläche (m²)	Wert je m² (€)	Gesamtwert (€)
479	72,6728	34.810,27
479		34.810,27

Gebäudewert:

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m³o.m²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %		Gebäudewert in €
1876	1	Gebäude	1.150,0	15.23/24	109,0093	5,0	1,3	30,0	=	39.488,61
2024	2	DG	500,0	15.24/25	156,2466	13,0	1,3	100,0	=	88.279,32
Gebäudewert										127.767,93

Summe:

Bebaute Fläche:	445 m²		
Gebäudewert		127.767,93	
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:		34.810,27	
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG	-	8.702,57	

Summe Gebäudewert und Bodenwert		153.875,63
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. d BewG	-	38.468,91
		115.406,73
Einheitswert		115.400,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982		155.700,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer).**

Mangels Abgabe einer Erklärung erfolgte die Ermittlung der Berechnungsgrundlagen von Amts wegen.

Gem. § 184 BAO geschätzt!

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.
Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.
In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2025 vom 22. April 2025 zu EWAZ 05 048-2-1093/3) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.
Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Wert- und Zurechnungsfortschreibung kann lediglich die Höhe des Einheitswertes und die Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2025 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück" umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnhausanlage

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBl.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m^2	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m^3 oder	€/m^2
m^2	Quadratmeter
m^3	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

Tiefenböck Roland, geb. 31. März 1971
Dr. Tiefenböck Beatrix, geb. 18. Oktober 1973
Mag. Erlebach Wolfgang Leopold, geb. 12. Dezember 1973
Schreiber Gabriela, geb. 14. März 1967
Krishna-Schmid Rasika, geb. 05. Dezember 1979
Mag. Schmid Alexander Michael, geb. 06. Februar 1984
Khriesat Souhad, geb. 29. November 1983
Grabher Annette Christiane Barbara, geb. 23. Juni 1968
Grabher Gernot, geb. 13. April 1960
ZTB Plusz Kft
Fried Monika, geb. 19. August 1963
Müller Christian, geb. 18. Juli 1975

festgesetzt:

Steuermessbetrag: 305,92 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Einheitswert			155.700
Steuermesszahl gemäß § 19 GrStG für die ersten 3.650 € des Einheitswertes			
	3.650 €	1,0 ‰ =	3,65
Steuermesszahl für die weiteren 3.650 € des Einheitswertes			
	3.650 €	1,5 ‰ =	5,48
Steuermesszahl für den übersteigenden Teil des Einheitswertes			
	148.400 €	2,0 ‰ =	296,80
Grundsteuermessbetrag gesamt			305,92

Der Grundsteuermessbescheid war auf Grund der Feststellung des Einheitswertes zu erlassen.

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

www.bmf.gv.at
BMF FINANZAMT

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.
In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Grundsteuermessbescheid zum 01. Jänner 2025 vom 22. April 2025 zu EWAZ 05 048-2-1093/3) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.
Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 BAO nicht gehemmt.

Hinweis

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch bildet der Grundsteuermessbetrag die Grundlage für die Festsetzung verschiedener Abgaben und Beiträge.
Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2025 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GrStG	Grundsteuergesetz
iVm	im Verbindung mit
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG.	Bewertungsgesetz

Beilage 6 Gutachten Dr Petraschka

DI Dr. Klaus PETRASCHKA
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Kanzleisitz:
Gumpendorfer Straße 132/1/9
1060 Wien

An das
Bezirksgericht Innere Stadt
Marxergasse 1a
1030 Wien

Wien, 24.6.2026
Projekt: 2026-042/kp
UID: ATU50942501

Projekt **74 E 11/25h -48 (74 E 12/25f)**

Betreff **Befund und Gutachten**

Aktenzeichen: 74 E 11/25h

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
WEG Millergasse 48, EZ 757, KG 01009
vertreten durch Scholz Immobilien
Management GmbH
Mollardgasse 2/9-10
1060 Wien

vertreten durch
Mag. Benjamin Zupancic
Ebendorferstraße 3/16
1010 Wien
Rechtsanwalt
Tel.: 01 33 66 440, Fax: 01 33 66 440-88
(Zeichen: WEGMi2/LNRMi)

Verpflichtete Partei
LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH
Friedrichstraße 7
1010 Wien
Firmenbuchnummer 554987h

Wegen:
EUR 28.109,63 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

1. Allgemeines:

Der technische Gegenstand des vorliegenden Gutachtens betrifft die Ausführung des DG-Ausbaues und der unfertigen Tops in der Millergasse 48, 1060 Wien

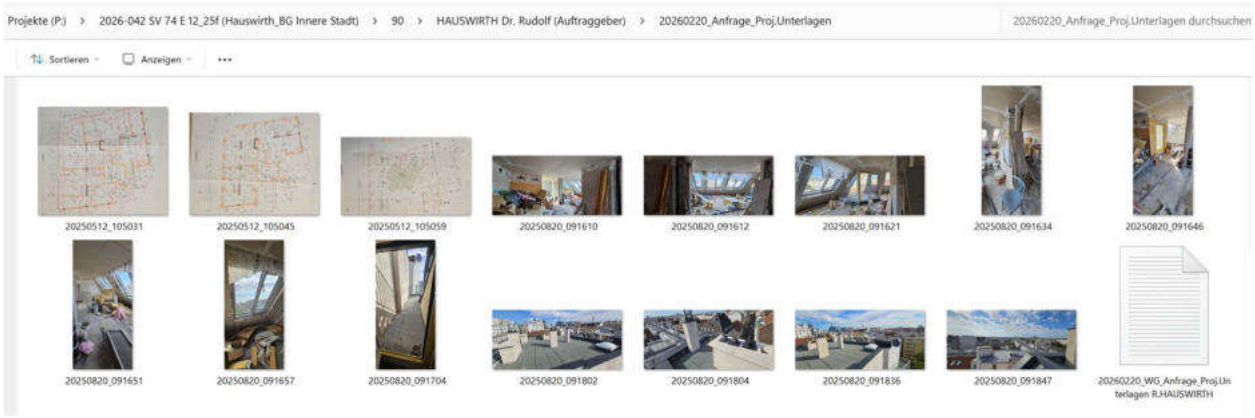
Gerichtsauftrag:
Der Gerichtsauftrag besteht darin, Befund und Gutachten und eine Kostenschätzung für die noch zu erbringenden Bauleistungen zu erstatten.
Nachstehende Auftrag war zu beantworten:

> Zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 13.1.2025, GZ 74 E 11/25h-3 (= 74 E 12/25f-2) bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft(santeile)
> GB 01009 Mariahilf
> EZ 757
> BLNr. 6 851/1773-Anteile
> Liegenschaftsadresse: 1060 Wien, Fügergasse 7 / Millergasse 48
> wird die ergänzende Schätzung dieser Liegenschaft unter Beiziehung des bereits bestellten Sachverständige Dr. Rudolf Hauswirth sowie des von ihm beigezogenen Bausachverständigen Dr. Klaus Petreschka angeordnet. Im Zuge dieses Termins ist auch das Objekt Top 8, ER 8 zu befunden.
> Die Sachverständigen werden ermächtigt bei Notwendigkeit in den Bauakt der Baubehörde sowie die Akten anderer Verwaltungsbehörden Einsicht zu nehmen.

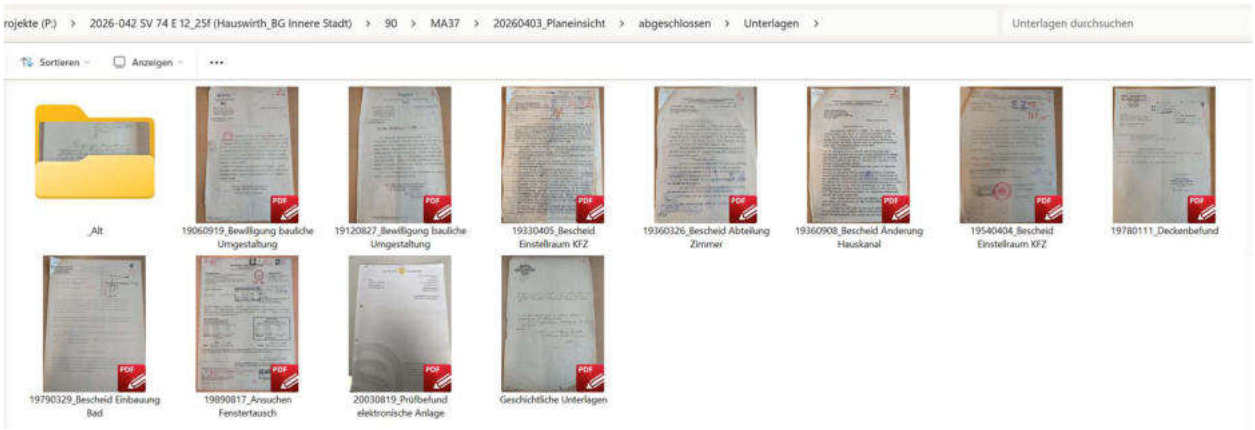
ABB 1: Auszug Gerichtsakt

Am 23.6.2024 hat eine finale Abstimmung ergeben, dass für eine Bewertung durch Herrn SV Dr. Hauswirth folgende Tops maßgebend sind:
Top 1,2,3…7,8,…10,11,12,… 20,21
Die Nummerierung entspricht der Neuen Einreichplanung und weicht teilweise von den Nummerierungen im GB ab.
Eine Gegenüberstellung findet sich in der Kostenatbelle im Anhang

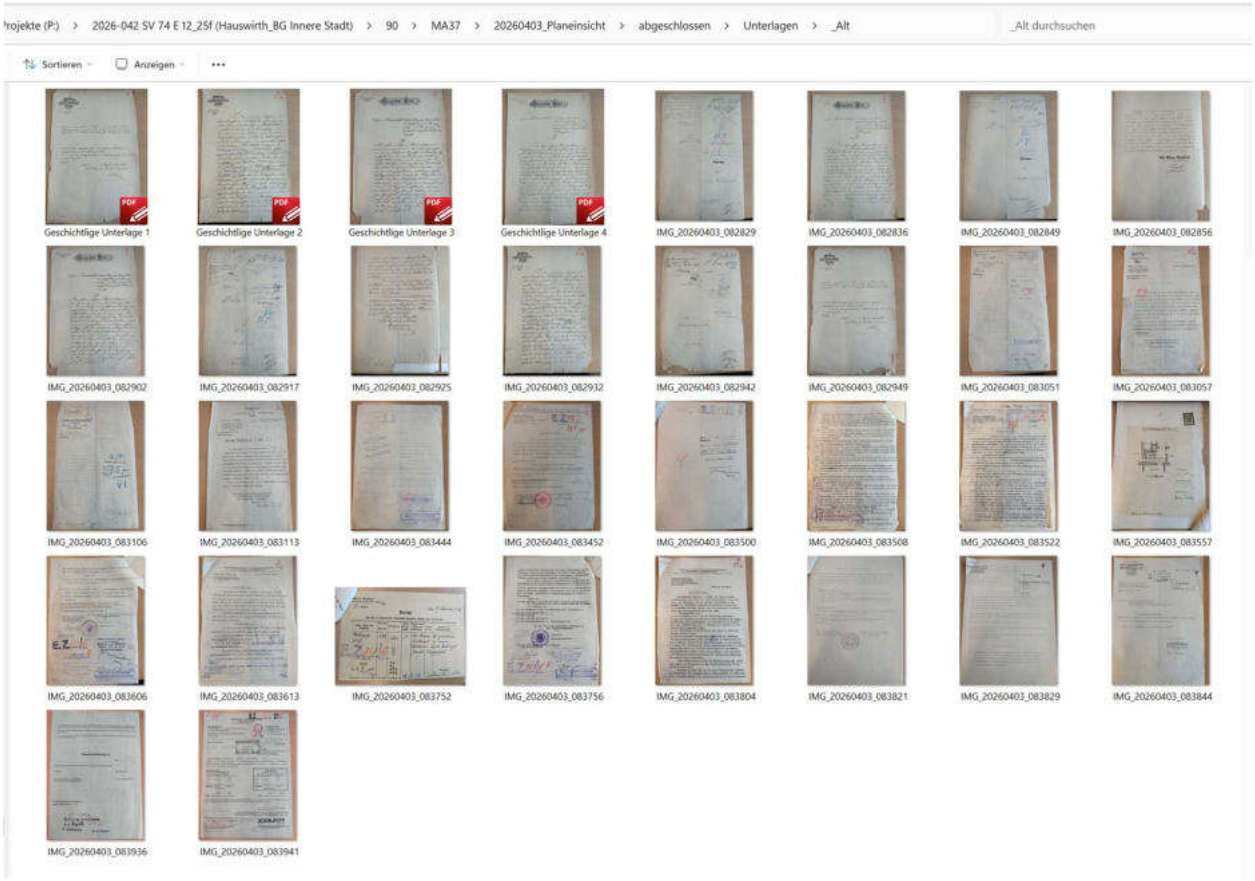
2. Unterlagen:



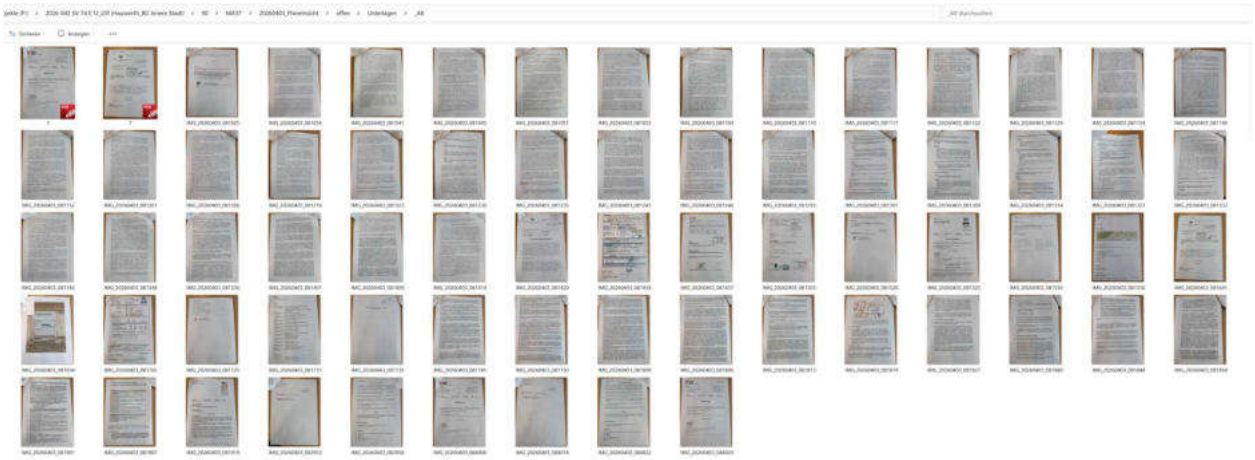
Unterlagen SV Hauswirth



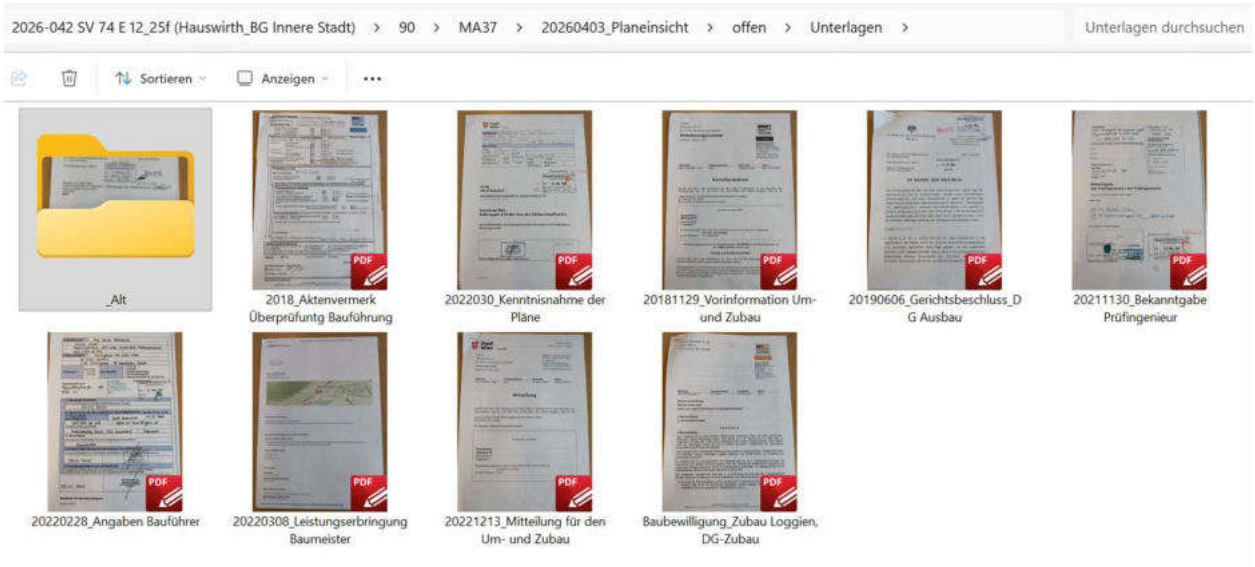
Planeinsicht MA37



Planeinsicht MA37



Planeinsicht MA37



Planeinsicht MA37



ABB 2: Planeinsichtnahme MA 37

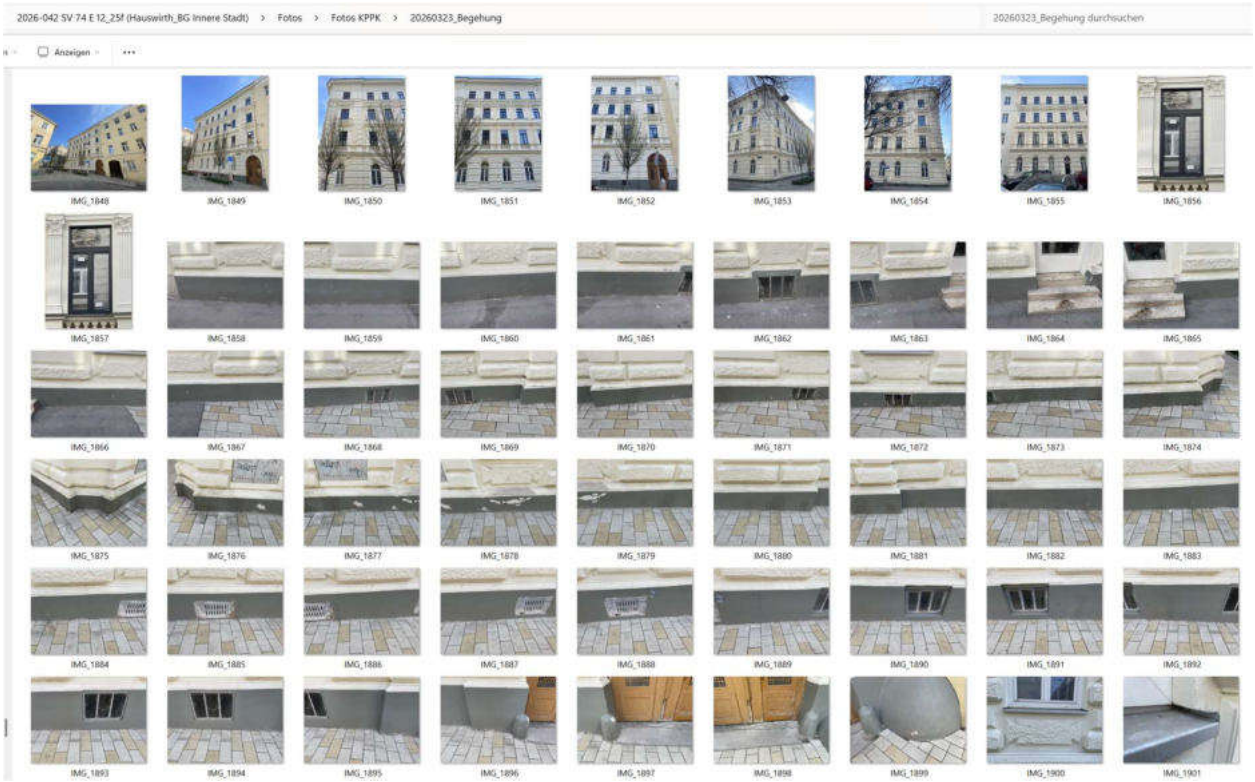


ABB 3: Fotodokumentation Begehung

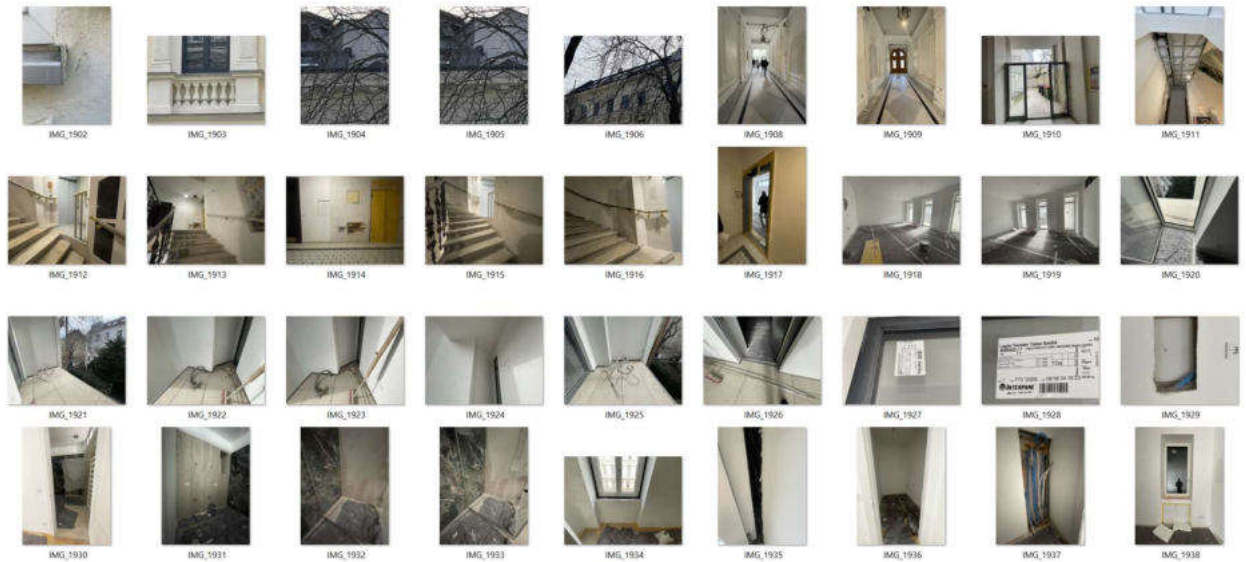


ABB 4: Fotodokumentation Begehung

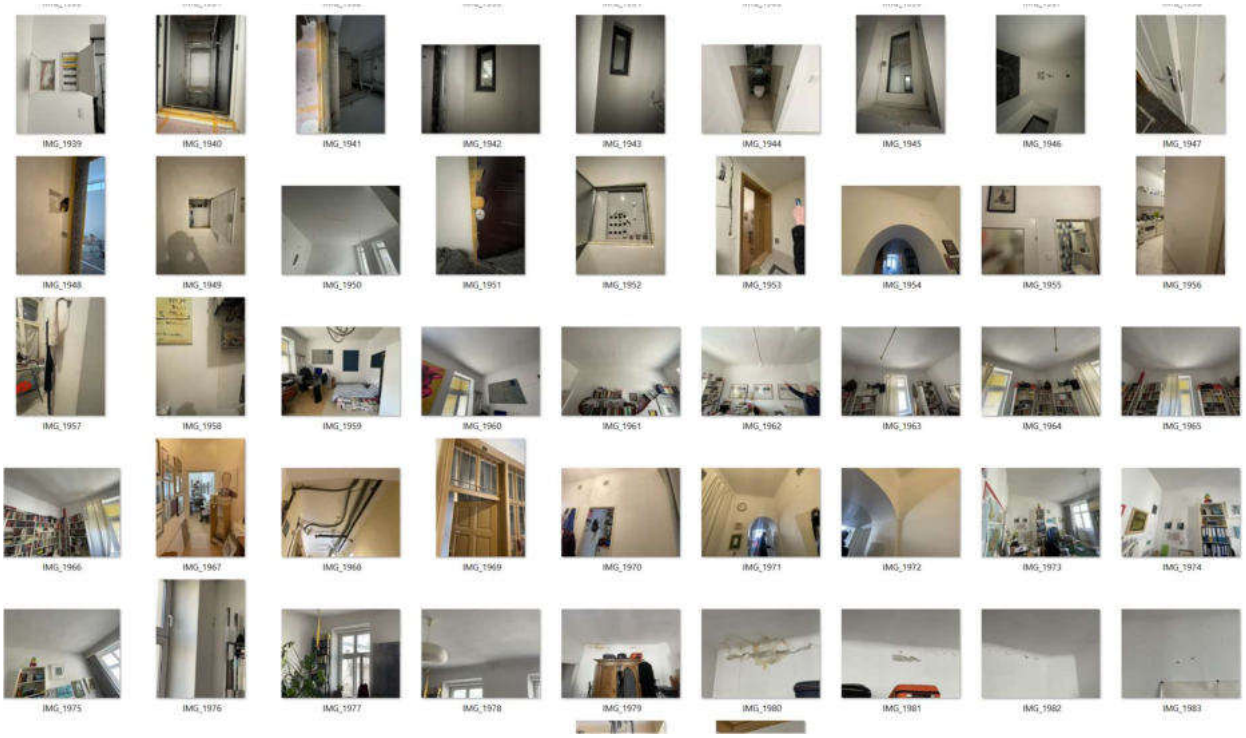


ABB 5: Fotodokumentation Begehung

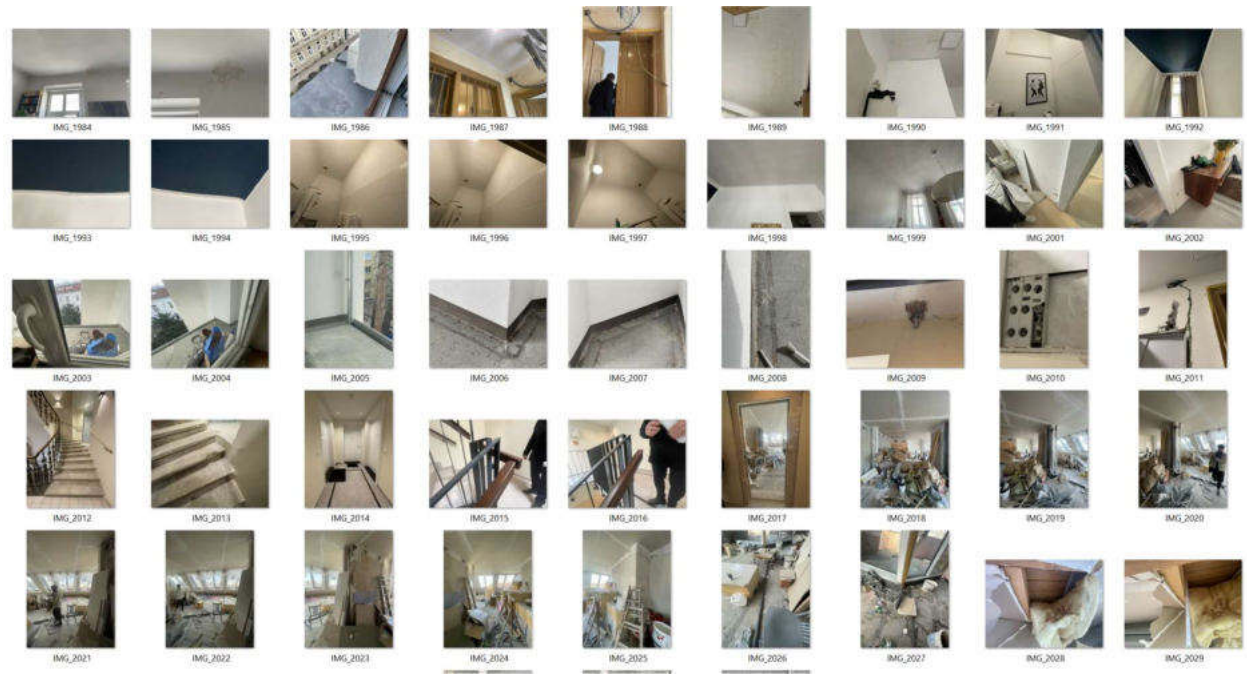


ABB 6: Fotodokumentation Begehung

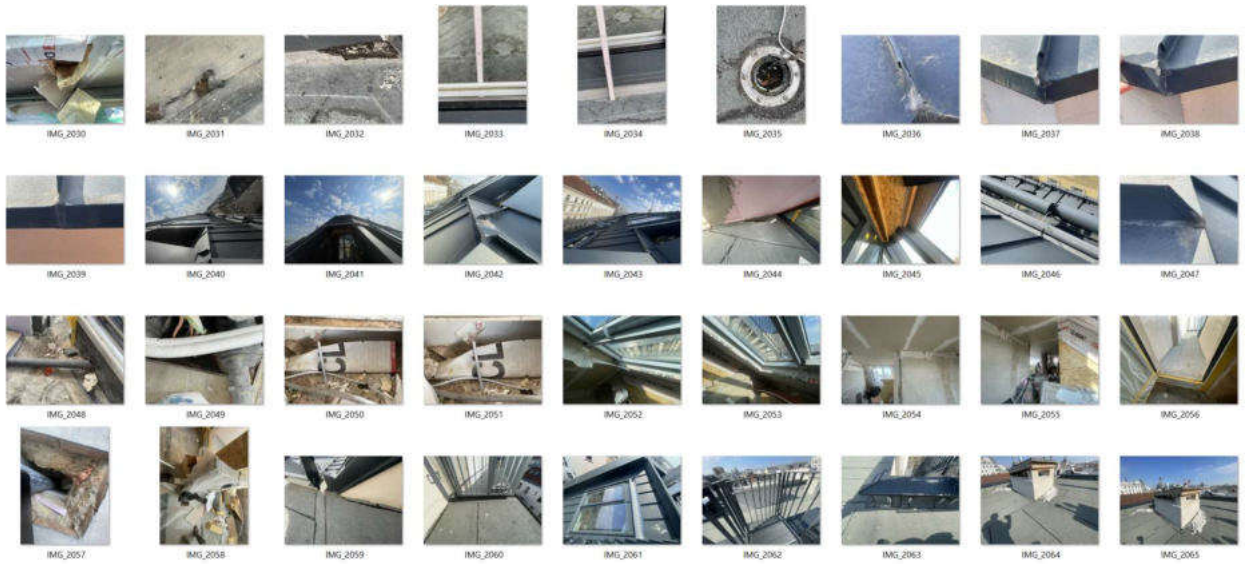


ABB 7: Fotodokumentation Begehung

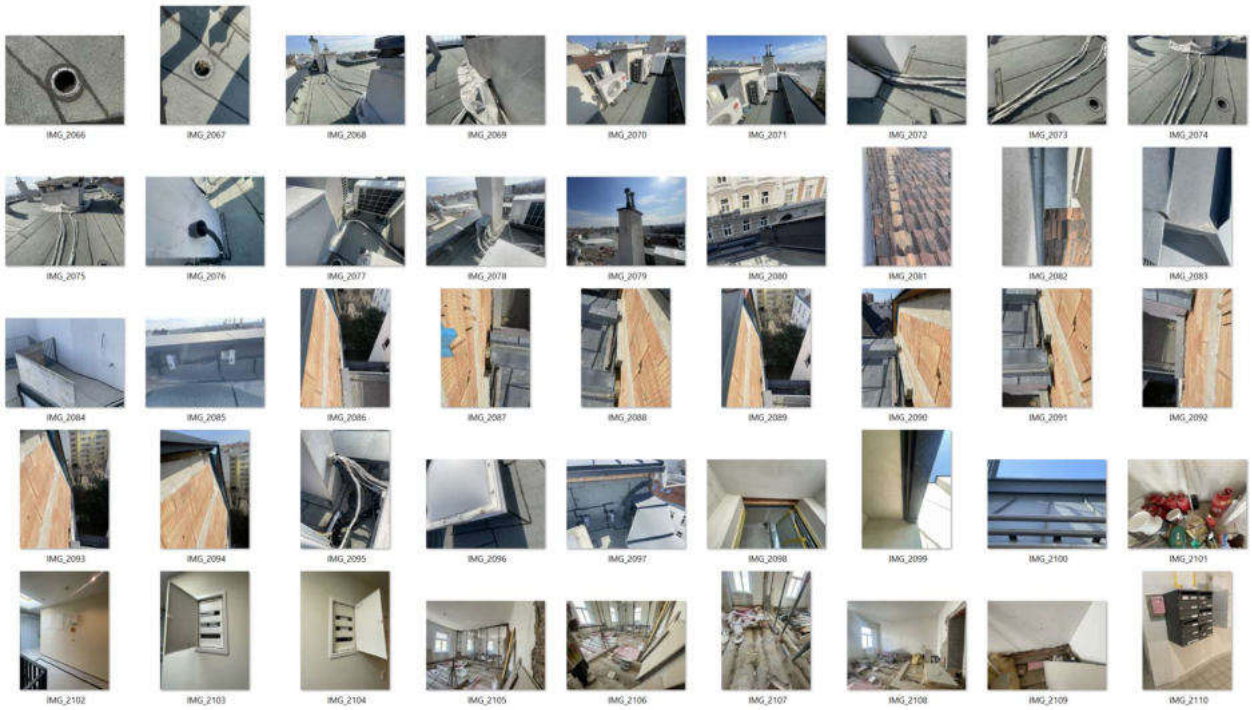


ABB 8: Fotodokumentation Begehung

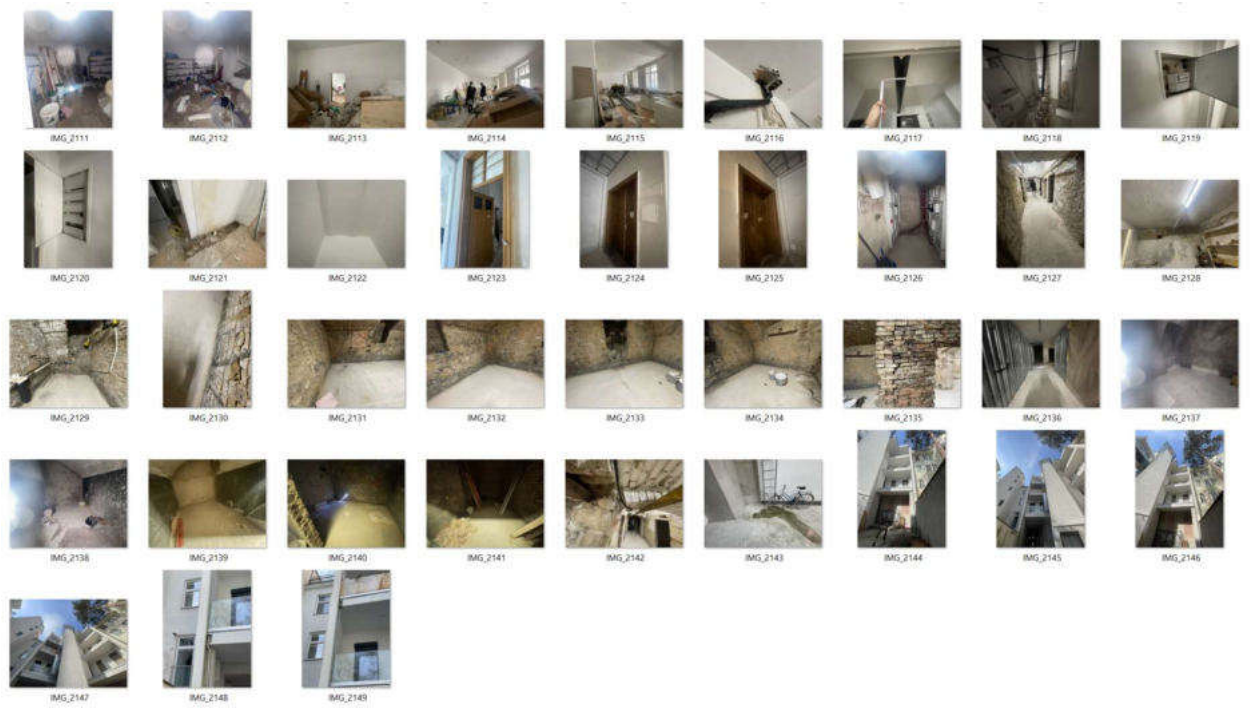


ABB 9: Fotodokumentation Begehung

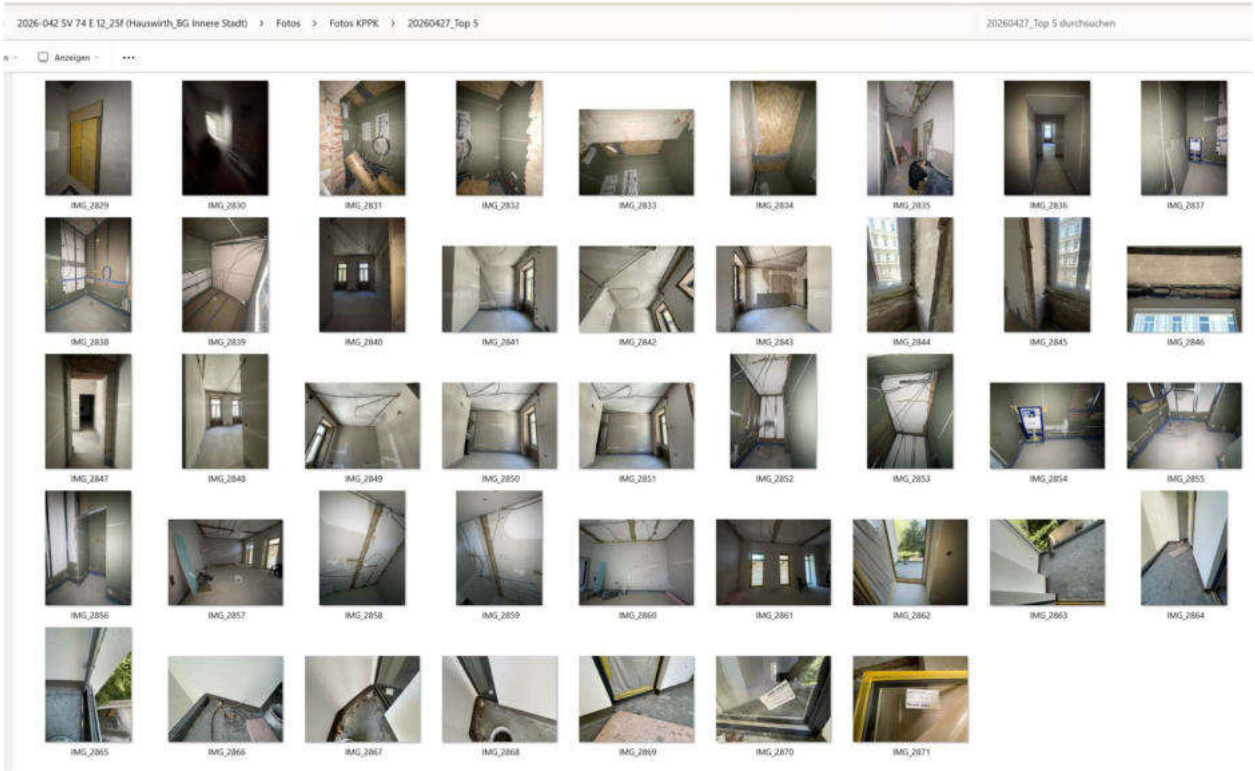


ABB 10: Fotodokumentation Begehung

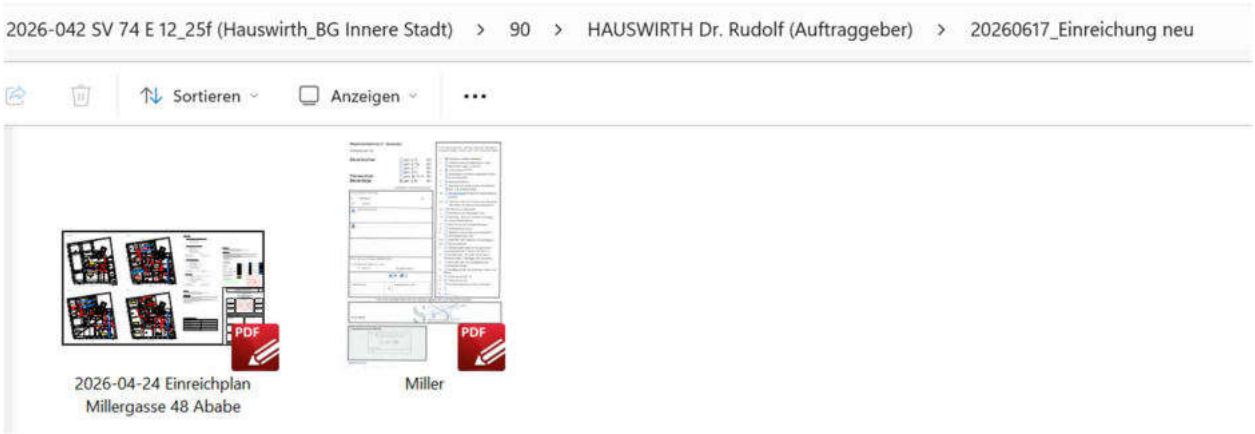


ABB 11: Einreichung Neu vom 24.4.2026

3. Befundaufnahme:

Termin: 23.3.2026, 27.7.2026

Ort: Millergasse 48

Teilnehmer: SV Hauswirth:

3.1 Allgemeines:

Der Gerichtsakt wurde im Hinblick auf die Fragestellungen im Gerichtsauftrag analysiert
In weiterer Folge wurden weitere Unterlagen übermittelt und eine Planeinsicht bei der MA37 durchgeführt und der gesamte Bauakt aufgearbeitet.
Weiters wurde der Einreichplan der Liegenschaft Millergasse 48 des Büros BFA (Architekt Lutter) analysiert und bei Arch Lutter weiter Unterlagen angefordert. Außerdem ging aus den Unterlagen der MA 37 hervor, dass Herr DI Gerlad Palfalvi als Prüfingenieur genannte wurde. Bei DI Palfalvi wurden ebenfalls Unterlagen angefordert. Bis dato wurden keine weiteren Unterlagen übermittelt. Ein Energieausweis oder Bauphysik ist nicht vorhanden
Im nachgang wurden mir am 15.6.2026 weitere Einreichpläne zur verfügung gestellt welche durch den von Hauseigentümerschaft beauftragten Planer (Bmst DI (FH) Markus Berger GmbH) am 24.5.2026 erstellt wurden, darauf hin wurde das Gutachten 09001 überarbeitet, die Flächenzuordnungen und Tops neu zusammengestellt.

4. Gutachten:

4.1 Gutachterliche Beschreibung und Zusammenfassung

Auftrag:

Zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 13.1.2025, GZ 74 E 11/25h-3 (= 74 E 12/25f-2) bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft(santeile)

GB 01009 Mariahilf

EZ 757

BLNr. 6 851/1773-Anteile

Liegenschaftsadresse: 1060 Wien, Fügergasse 7 / Millergasse 48

wird die ergänzende Schätzung dieser Liegenschaft unter Beiziehung des bereits bestellten Sachverständige Dr. Rudolf Hauswirth sowie des von ihm beigezogenen Bausachverständigen Dr. Klaus Petreschka angeordnet. Im Zuge dieses Termins ist auch das Objekt Top 8, ER 8 zu befunden.

Die Sachverständigen werden ermächtigt bei Notwendigkeit in den Bauakt der Baubehörde sowie die Akten anderer Verwaltungsbehörden Einsicht zu nehmen.

ABB 4: Gerichtsauftrag

Das Bestandsgebäude in der Millergasse 48 wurde um einen Dachgeschossausbau erweitert und die hofseitigen Tops mit Terrassen / Balkone ergänzt. Weiters wurden mehrere Tops umgebaut.

Nachdem lediglich ein Einreichplan des Dachgeschossausbaues vom 10.4.2018 vorliegt, aber weder Polierpläne, Baubeschreibungen, Bautagesberichte, Abnahmen oder sonstige Dokumente und Befunde welche als Grundlage für ein Beurteilung der weiteren erforderlichen Leistungen heranzuziehen notwendig wären, erfolgte die Kostenschätzung zum großen Teilen auf optischen Wahrnehmungen ohne Bauteilöffnungen, der Schnittstellenbewertungen zwischen den Gewerken, Rohbau, Ausbau, E-technik, HKLS-Technik und der wahrgenommen Mängel der bisherigen Ausführungen:

Diese sind vor allem:

4.2 Auflistung der Auffälligkeiten, Mängel und fehlenden Bauteile und Ausführungen

Allgemein Bereiche:

Fehlende abgehängte Decken im Stiegenhaus
Fehlende Malerarbeiten im Stiegenhaus
Nicht fertiggestellte und abgenommene E-technik und Beleuchtung im Stiegenhaus
Mangelnde Gasinstallation im STGH
Ausgebrochene Steinstufen
Unzureichende verankerte neue Geländer zu den Dachgeschoßwohnungen

Hofbereich:
Nicht fertiggestellter Innenhof
Fehelendes Portal zum Innenhof
Freie Wasserleitung beim Aufzug
Unklare Stahlkonstruktion der Loggienzubauten (mögliche mittel und Langfristige Korrosionsschäden durch unklare Abdichtung und Regenwasserabeleitung´
Fehlende Verschraubung bei Systemschiene für Glasgeländer.

Top 1 Lager:
Offene Abwasserleitungen wahrscheinlich provisorisch
Vorbereiteter Schlitz auf der Decke über KG für Kanalführung
Abbruchreste, Lager für Bauschutt

Top 2+3 Baubüro
Offene Abwasserleitungen wahrscheinlich provisorisch
Vorbereiteter Schlitz auf der Decke über KG für Kanalführung

Top 4,6,8,15: (Tops mit Generalsanierung)

- Eingangstüren zu Top 6 Professorium aus Schalplatten
- Nicht fertiggestellte und abgenommene E-technik in den umgebauten Tops
- Fehlende Absturzsicherung in 4 Tops 6,8,9,12
- Lose Lehrverrohung für Klimaaußengerät am Balkon Top 8
- Unfertige HKSL Installationen
- Fehlende Fensterbänke und Laibungen bei straßenseitig Fenstern
- Feuchteschäden an Decke bei Top 8

Top 2. OG: (Top 7) Top im Rohbau
Eingangstüren zu Top Blechtüre
Frei liegende Dippelbaumdecke ohne Beschüttung und Bodenbelag (Achtung Brandschutz nicht gewährleistet)
Entfernte Querwand ohne Kompensationsmaßnahme (Fehlender Rahmen), Notunterstellung wurde ausgeführt.
Offene unverputzte Mauerwerksflächen

Top 10+11+12: Bestandstops
Bestandstop, Bewohnt, starke Rissbildung in den Quer- und Mittelmauern, Feuchteschäden an den Decken,

2. DG Top 20/21
Rohbau fertig, Gipskartonverkleidung einschalig vorhanden, teilweise mit unklarer Führung der Dampfsperrebene. Abweichender Dachaufbau zum Einreichplan vom 10.4.2018
Mangelhafte Ausführung der Terrasse im 2. DG: Abdichtung, Hochzüge, Gefälleausbildung Entwässerung.
Strukturell mangelhafte Ausführung Verblechung Dach.
Teilweise fehlend außenliegend Beschattung Dachflächenfenster
Mangelhafte Detailausführung und Gewerkeübergreifende Abdichtungsnassnahmen

Dach:
Fehlende Absturzsicherung
Mangelhafte Abdeckung Lichthof
Nicht gewartete Abläufe ohne Abdeckung
Fehlende Vegetationsschicht auf Flachdach (Achtung Brandschutz nicht gegeben)
Mangelhafte Ausführung von Leitungen Klimaanlage und Einführung in Dachkonstruktion
Fehlende Fassade bei Giebelmauer samt Anbindung an Nachbarliegenschaft
gebrochene Lichtkuppel.

Keller:
Eher Feuchte Raumluft, fehlende Entlüftung,
Korrodierte Stahlträger, Aufgelöster Ziegelpfeiler, Angestemmte Gurtbögen
E-Verteilerraum mit Smartmetern, teilweise offene Verkabelungen

4.3 Kostenschätzung:

Bei der in Folge erstellten Kostenschätzung für die erforderliche Sanierung, Instandsetzung und fehlenden Leistungen wird davon ausgegangen, dass:

1. alle umgebauten Tops die E-Technik teilweise neu verkabelt werden muss.
2. Das 2. DG auf einen Rohbaustand zurückgeführt werden muss, um eine schadfrei bauphysikalische Ausführung zu gewährleisten.
3. Die Verblechung des Daches neu hergestellt werden muss
4. Die festgestellten lokalen Mängel und Auffälligkeiten mit einer Pauschale oder Positionspreisen abgeschätzt wird.
5. Die KOSCHÄ basiert teilweise auf folgenden Annahmen:
    a. Pauschalen wo klar ersichtlich ist das es hier um abgrenzbare Einzelmaßnahmen handelt
    b. Benchmark Ansätze zb. für den Innenausbau (DG, etc..
    c. Ermittelten Massen uns EHP
    d. Die KOSHÄ wird als Tabellenkalkulation im Anhang überblicksmäßig dargestellt

Kostenschätzung -10/+25 %

Kostenschätzung										
Gesamt	Allgemein	2.DG	Top 1	Top 2	Top 3	Top 7	Top 8	Top 10	Top 11	Top 12
top zuordnug lt. GB		20/21	1	2	3	7	8	10	11	12
GB Eigentümer		LNR	LNR	LNR	LNR	Weinstabel	Altmann	LNR	LNR	LNR
top zuordnug lt. EP neu		top 20/21	1	2+3		7	8	10	11	12
Anbmerkungen/ Zustand	Keller, STGH, Hof, Dach	planung erf.	Bestand/ planung erf.	Bestand/ planung erf.	Bestand/ planung erf.	Rohbau / planung erfoderlich	generalsaniert dr. altmann	Betstand, Risse Sanierung	Betstand, Risse Sanierung	Betstand, Risse Sanierung
Nutztfläche lt. Plan		137,44	48,39	200,68		112,41	93,62	74,32	64,63	51,16
Kosten Fertigstellung netto	€ 208 083,85	€ 491 828,00	€ 55 502,25	€ 278 316,00		€ 253 540,75	€ 47 586,00	€ 22 790,00	€ 21 578,75	€ 27 395,00
Mwst 20 %	€ 41 616,77	€ 98 365,60	€ 11 100,45	€ 55 663,20		€ 50 708,15	€ 9 517,20	€ 4 558,00	€ 4 315,75	€ 5 479,00
Brutto	€ 249 700,62	€ 590 193,60	€ 66 602,70	€ 333 979,20		€ 304 248,90	€ 57 103,20	€ 27 348,00	€ 25 894,50	€ 32 874,00

2026-042 Millergasse 48 — **Kostenschätzung**

HL Norm	ON1801:09 Kurztext	Gesamt	Allgemein	2.DG	Top 1	Top 2	Top 3	Top 7	Top 8	Top 10	Top 11	Top 12
	top zuordnung lt. GB			20/21	1	2	3	7	8	10	11	12
	GB Eigentümer			LNR	LNR	LNR	LNR	Weinstabel	Altmann	LNR	LNR	LNR
	top zuordnung lt. EP neu			top 20/21	1	2+3		7	8	10	11	12
	Anbmerkungen/ Zustand		Keller, STGH, Hof, Dach	planung erf.	Bestand/ planung erf.	Bestand/ planung erf.	Bestand/ planung erf.	Rohbau / planung erfoderlich	generalsaniert dr. altmann	Betstand, Risse Sanierung	Betstand, Risse Sanierung	Betstand, Risse Sanierung
	Nutzfläche lt. Plan			137,44	48,39	200,68		112,41	93,62	74,32	64,63	51,16
10.00	7.A80 **AUFTRAGGEBER, PLANUNGSBETEILIGTE**											
11.00	7.A80 **Auftraggeber, Nutzer, PM, BK**											
1 000	**AUFTRAGGEBER, PLANUNGSBETEILIGTE**			€ 92 772,00	€ 12 097,50	€	€ 25 085,00	€ 42 153,75		€ 9 290,00	€ 8 078,75	€ 6 395,00
2 300	2.H02 **Abbruch, Entsorgung**											
2 320	2.H02 Abbruch nach Einzelaufmass Schlitze Bodenplatte											
2 360	1.H02 Demontagen Bau, Ausbau (Vorsatzschalen DG ausbau incl Dampfbremse), Schuttraumung Tops			€ 50 000,00	€ 2 000,00	€	€ 5 000,00					
2 370	1.H02 Teilweise Demontagen E-technik da kein Befund								€ 5 000,00			
2 800	**Aussenanlagen (Hof)**											
2 810	6.H13 Unterbauten		€ 2 133,25									
2 820	6.H13 Oberflächen Straßen (Hof)		€ 2 438,00									
2 890	6.H13 Beleuchtungen		€ 2 000,00									
3 000	**ROHBAUARBEITEN**											
3 100	2.H01 **Baustelleneinrichtung**			€ 20 000,00	€ 2 000,00	€ 2 000,00	€ 2 000,00	€ 3 000,00		€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
3 110	2.H01 Aufbau Baustelleneinrichtung			€ 2 000,00	€ 1 000,00	€ 1 000,00	€ 1 000,00	€ 2 000,00		€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
3 120	2.H01 Betriebskosten			€ 5 000,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00		€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
3 130	2.H01 Baustellenräumung			€ 4 960,00	€ -	€ -	€ -					
3 160	2.H01 Gerüste für Giebelfläche											
3 600	2.H08 **Maurer- und Putzarbeiten**											
3 610	2.H08 Ziegelmauerwerk neu im KG		€ 5 000,00									
3 680	4.H10 Fassadenputze, VWS Giebelwand		€ 7 440,00									
3 690	4.H10 Innenwandputze Top 1,2,3,7,10.11,12		€ 1 000,00		€ 3 000,00	€	€ 4 000,00	€ 5 000,00		€ 1 000,00	€ 1 000,00	€ 1 000,00
4 100	4.H32 **Stahlbau**											
4 110	4.H32 Tragkonstruktionen							€ 25 000,00				
4 120	4.H33 Stahlkonstruktion fehlender Rahmen im Top 5		€ 5 000,00									
4 121	4.H33 Stahlkonstruktion sanierung Stahlträger im KG		€ 20 000,00									
4 190	4.H32 Sonderteile Geländer am Dach											
4 300	4.H22 **Dachdecker- und Spenglerarbeiten**											
4 340	4.H23 Zinkblechdeckung überarbeitung/ neuherstellung		€ 31 610,70									
4 380	4.H23 Ablaufleitungen Sanierung entwässerung Loggien incl Gerüstung, Terrasse DG ausbau		€ 10 000,00	€ 6 000,00								
4 640	4.H51 Einzelfenster Anschlüsse Überarbeiten geschätzt				€ 1 000,00	€	€ 2 000,00	€ 3 000,00	€ 2 000,00			€ 5 000,00
4 690	4.H51 Sonderteile Glasgeländer bei Loggien in 4 tops								€ 5 000,00			
4 800	4.H57 **Verdunkelungsanlagen, Sonnenschutz**											
4 870	4.H57 Beschattung ergänzen 2 DG			€ 12 000,00								
4 880	4.H57 Antriebe, Steuerungen			€ 3 600,00								

| | | |

Die Kostenschätzung basiert auf vielen Annahmen und kann aus diesem Grund nur mit einer Spreizung von etwa -10/25% angegeben werden

Bei Bedarf kann nach Erstellung eines Bestandsplanes und eine detaillierte Aufnahme die genauen Kosten einer Fertigstellung ermittelt werden.

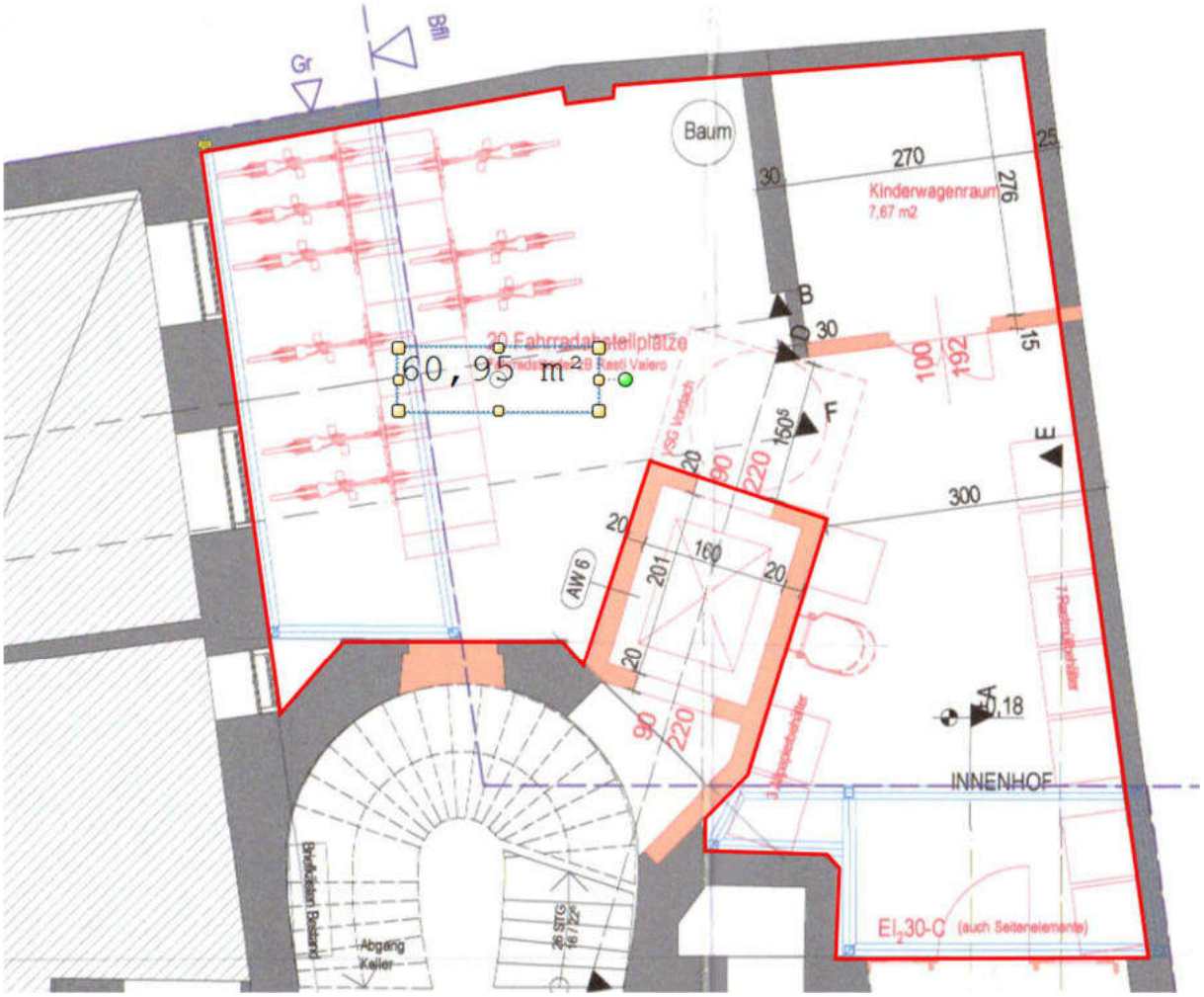
DI Dr. Klaus PETRASCHKA
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

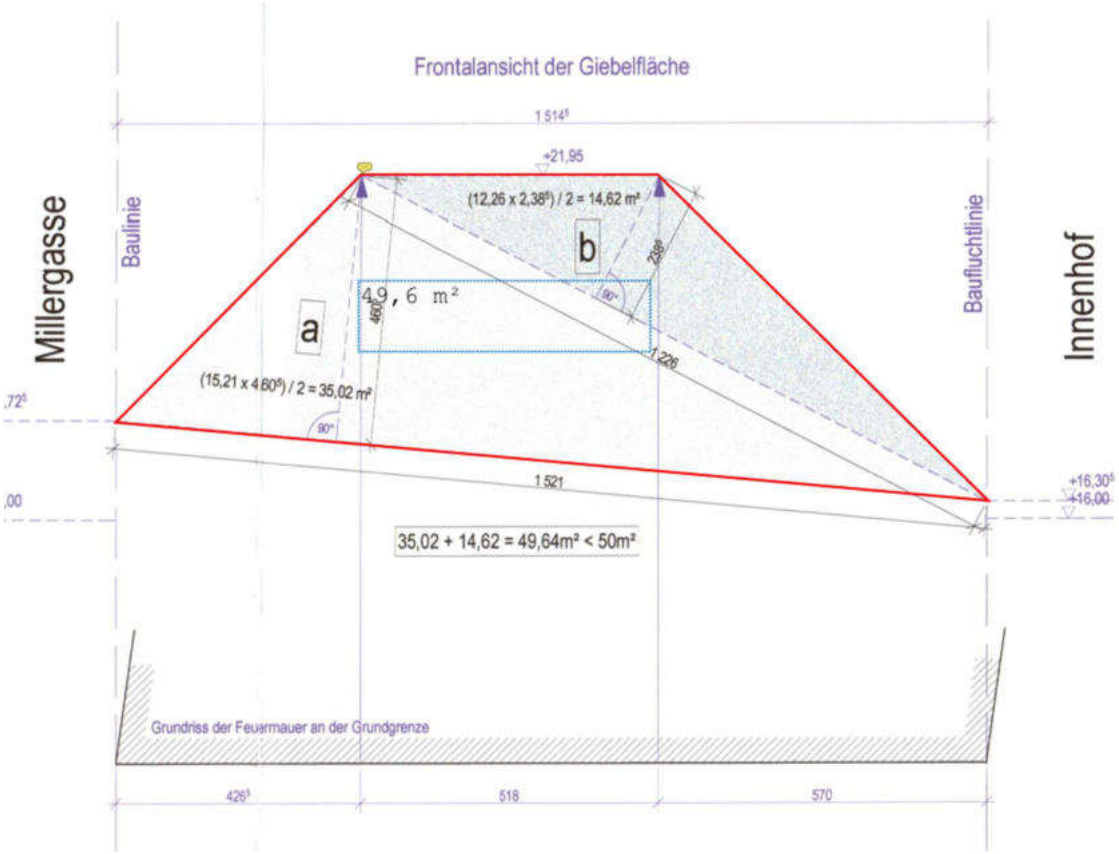


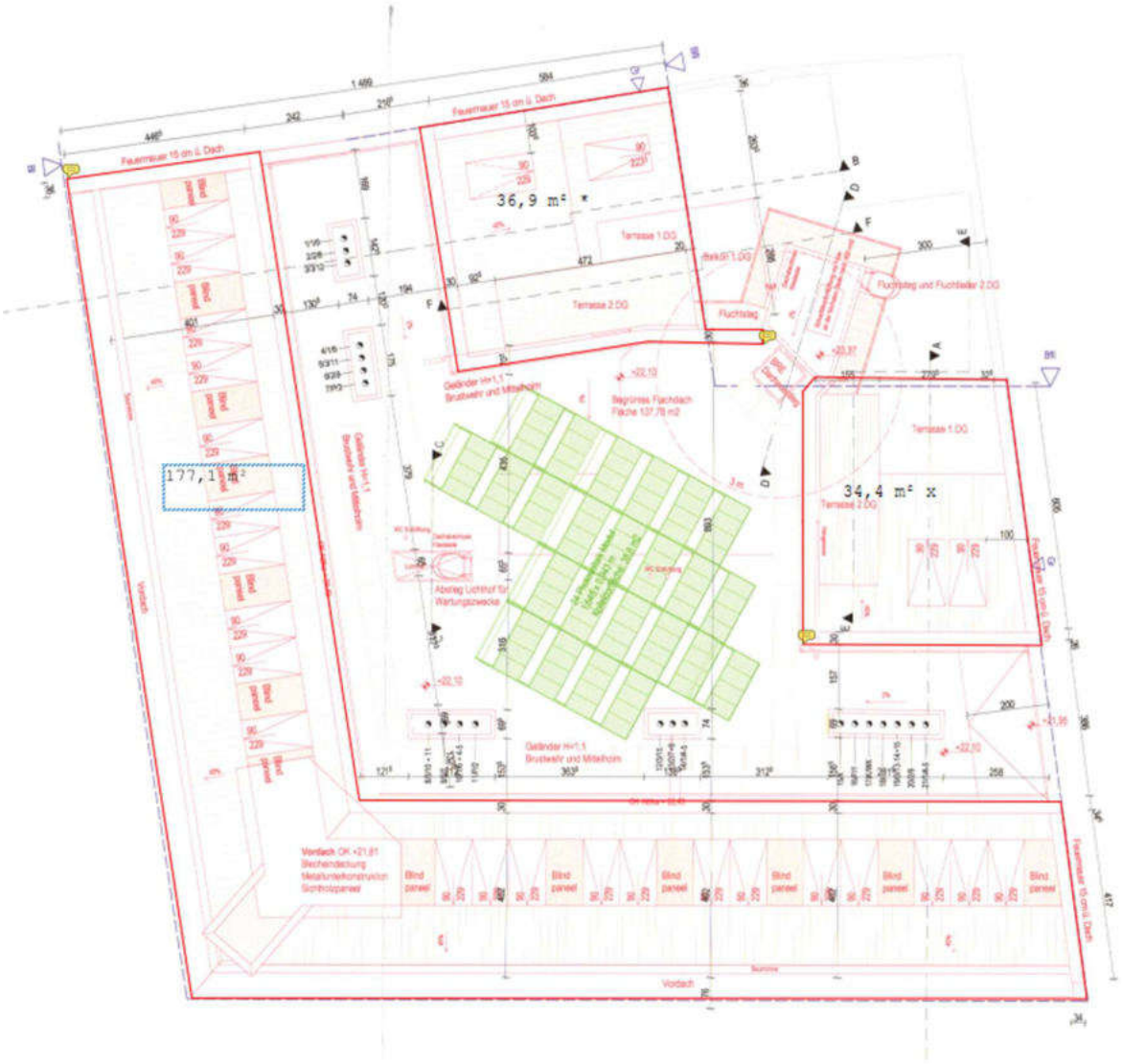
Digital signiert von SV DI Dr. Klaus Petraschka
DN: cn=SV DI Dr. Klaus Petraschka, o=KPPK ZT GMBH, email=k.petraschka@kppk.at
Grund: Ich stimme dem Dokument zu
Datum: 2026.06.24 16:04:11 +02'00'

Anhang 1

Massenübersicht

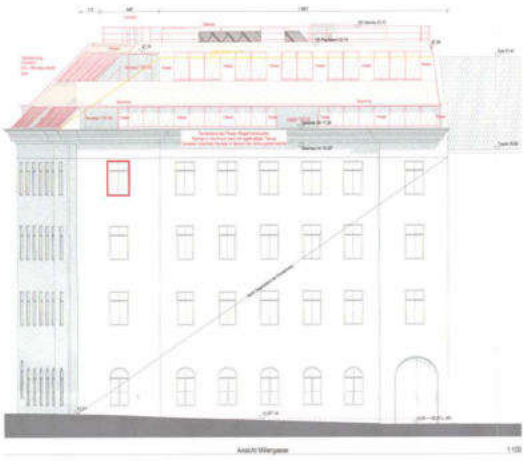



Frontalansicht der Giebelfläche
1.514⁵
+21,95
(12,26 x 2,38⁵) / 2 = 14,62 m²
b
a
49,6 m²
Millergasse
Baulinie
Baufluchtlinie
Innenhof
(15,21 x 4,60⁵) / 2 = 35,02 m²
1.521
+16,30⁵
+16,00
35,02 + 14,62 = 49,64m² < 50m²
Grundriss der Feuermauer an der Grundgrenze
426⁵
518
570

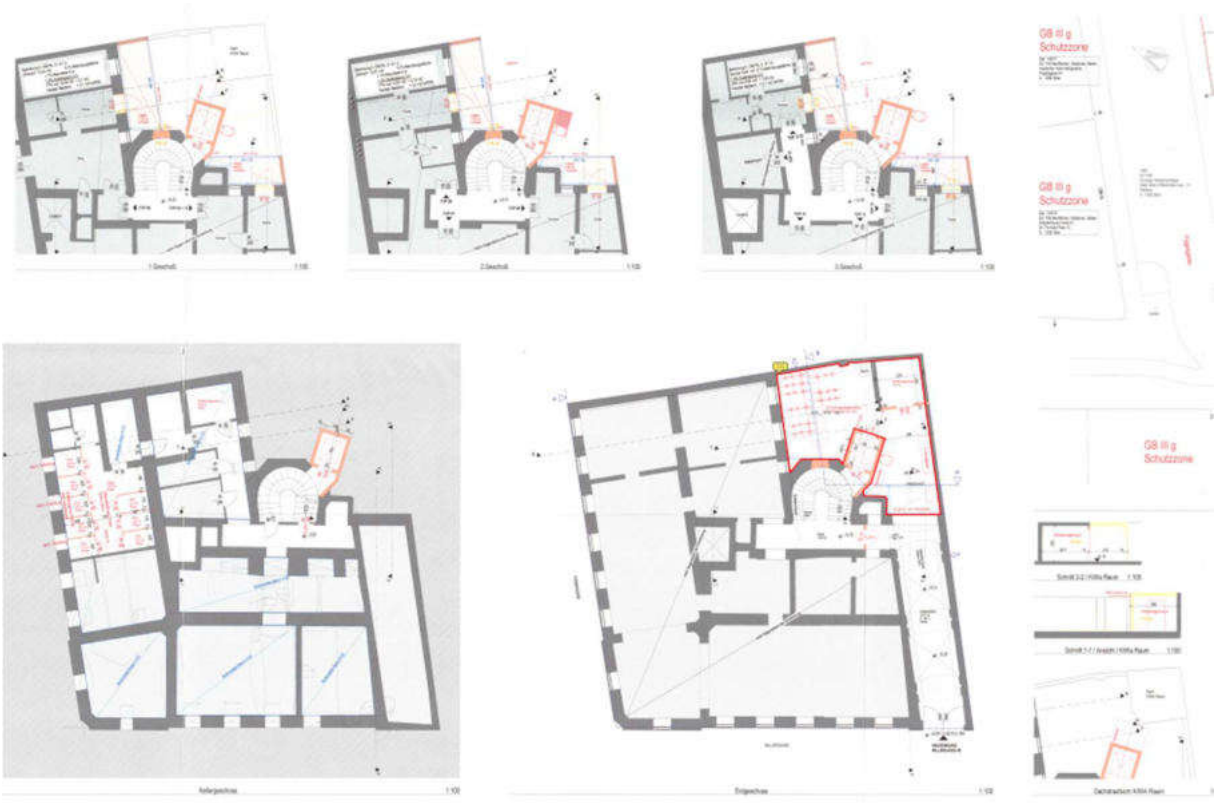


177,1+34,4+36,9 x 1.,414 = 351,23 m²

Einzelfenster anschließen innen







Geschätzt 20 stk

Flächenberechnung
Millergasse 48

Geschoss	TOP	Nutzung	Wohnnutzfläche	Außenfläche
1.DG	16	Wohnung	94,11 m2	6,28 m2
1.DG	17	Wohnung	77,64 m2	6,84 m2
1.DG	18	Wohnung	68,62 m2	
1.DG	19	Wohnung	63,53 m2	7,59 m2
2.DG	20	Wohnung	70,82 m2	7,35 m2
2.DG	21	Wohnung	66,62 m2	11,80 m2
2.DG	22	Wohnung	82,61 m2	8,41 m2
3.Stock		Loggia neu	18,08 m2	
2.Stock		Loggia neu	18,08 m2	
1.Stock		Loggia neu	18,08 m2	
Summe	**Neu**		**578,19 m2**	**48,27 m2**

STELLPLÄTZE

Bestehende Wohnungen:
9 Wohnungen = 9 x 100 m² = **900 m²**

Neue Wohnungen:
7 Wohnungen und neue Loggien im Bestand → Wohnnutzfläche = **578,19 m²**

Wohnungen DG: 578,19-18,08x3 = 523,95 m²
Wohnungen 1. DG: 303,9 m²
Wohnungen 2. DG: 220,05 m²

Einreichplan Neu 24.4.2026:



Neue Top-zuordnung:

Anhang 2

Fotodokumentation:

Bei Bedarf kann eine Fotodokumentation der unterschiedlichen Begehungen zusammengefasst werden und pro Top strukturiert werden.

DI Dr. Klaus PETRASCHKA, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Kanzleisitz: Gumpendorfer Straße 132/1/9, 1060 Wien, 1060 Wien, Tel.: +43/676/3011996, E-Mail: sv.petraschka@kppk.at
IBAN: AT191500000771392560, BIC: OBKLAT2L, Gerichtsstand Wien

Beilage 7 Gutachten DI Vitek

SV ING THOMAS VITEK
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständige Bauwesen 72/03

S T E L L U N G N A H M E

BEAUFTRAGT DURCH

Scholz Immobilien Management GmbH
Mollardgasse 2/9-10
1060 Wien

OBJEKT

Millergasse 48
1060 Wien

BETRIFFT

Begutachtung der baulichen Ausführungen und Schätzung der Sanierungs- und Fertigstellungskosten.

ING. THOMAS VITEK ÖSTERR. GERICHTL. ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERR. GERICHTL. BEEID. U. GERICHTL. ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER ÖSTV FACH-GEBIET 72/03 1010 WIEN

DATUM

10.06.2025

1. INHALTSVERZEICHNIS

1. INHALTSVERZEICHNIS 2

2. ALLGEMEINES 3

2.1. AUFTRAG 3
2.2. PRÄAMBEL 3
2.3. ALLGEMEINE ANMERKUNGEN 4

3. BEFUND 5

3.1. VORLIEGENDE UNTERLAGEN 5
3.2. BEGEHUNG 5
3.2.1 FASSADE STRAßENSEITIG UND INNENHOF 5
3.2.2 STIEGENHAUS 8
3.2.3 DG-WOHNUNGSBEREICH 10
3.2.4 TERRASSEN UND DACHBEREICH 11
3.2.5 KELLERBEREICH 14

4. GUTACHTERLCHE STELLUNGNAHME UND SCHÄTZUNG DER SANIERUNGS- UND FERTIGSTELLUNGSKOSTEN 16

4.1. FASSADE STRAßENSEITIG UND INNENHOF 16
4.2. STIEGENHAUS 17
4.3. DG-WOHNUNGSBEREICH 18
4.4. TERRASSEN UND DACHBEREICH 19
4.5. KELLERBEREICH 20

5. ZUSAMMENFASSUNG 22

6. ALLGEMEINE SCHLUSSBEMERKUNGEN 23

2. ALLGEMEINES

2.1. Auftrag

Die Scholz Immobilien Management GmbH beauftragt die Erstellung der gegenständlichen gutachterlichen Stellungnahme. Es sollen die baulichen Ausführungen der Allgemeinteile der Liegenschaft begutachtet und bewertet werden sowie eine Schätzung der Sanierungs- und Fertigstellungskosten abgegeben werden.

2.2. Präambel

Es ist an dieser Stelle festzuhalten, dass keine Überprüfung des baurechtlichen Konsenses durchgeführt wird. Die Kosten für eine Fertigstellungsmeldung bei der MA 37 können demnach nicht abgeschätzt werden. Die angeführten Fertigstellungskosten sind als Grobschätzung zu verstehen und beziehen sich auf die nicht fertiggestellten Bauteile, welche im Zuge der Begehung ersichtlich waren. Weiteres sind alle Massen für die Bewertung der Sanierungs- und Fertigstellungskosten aus den Planunterlagen entnommen und teilweise gerundet bzw. abgeschätzt.

Weiteres ist festzuhalten, dass fehlende Außenbeschattungen an Fensterelementen mit großer Wahrscheinlichkeit aufgrund des sommerlichen Wärmeschutzes erforderlich sind. Eine Ausführung der Beschattungen an den Außenfenstern betrifft aus unserer Sicht die allgemeinteile der Liegenschaft, dies ist jedoch als Rechtsfrage zu bewerten. Daher sind die Ausführungen der Beschattungen an den Außenfenster nicht in der Grobkostenschätzung enthalten.

2.3. Allgemeine Anmerkungen

Es sollen, soweit augenscheinlich möglich, schadenskausale Ursachen bzw. allfällige, nicht normgerechte Ausführungen aufgezeigt und dokumentiert werden.

Wird dieses Dokument in einem Gerichtsverfahren als Beweismittel verwendet und/oder der Sachverständige als Zeuge geladen, wird dies als Auftragserweiterung gewertet (sofern der Auftrag nicht generell dadurch erweitert wird). Hier wird der Aufwand dem Auftraggeber des Gutachtens je Stunde mit 270,- Euro netto (zzgl. Fahrkosten) in Rechnung gestellt.

3. BEFUND

3.1. Vorliegende Unterlagen

Vorliegend sind diverse Planunterlagen hinsichtlich eines Dachgeschossausbaus. Diesbezüglich ist ein Einreichplan vom 10.04.2018 mit der Plannummer 457-EP-002 vorliegend. Dieser beinhaltet Ansichten, Schnitte und Bauteile eines Dachgeschossausbaus.

Ebenfalls vorliegend sind diverse Planunterlagen hinsichtlich eines Konsenses (Bescheide, Befunde etc.) von den Jahren 1876 – 2022.

3.2. Begehung

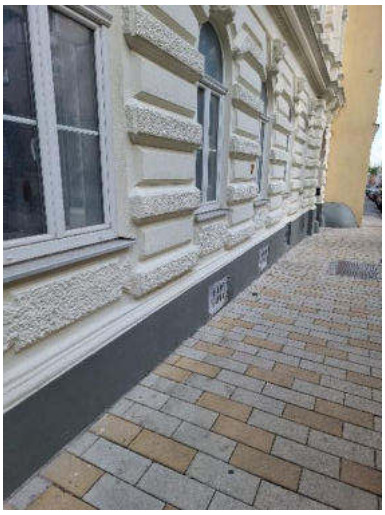
Im Zuge der Befundaufnahme fand am 20. Mai 2025 eine Begehung der gegenständlichen Liegenschaft statt.

3.2.1 Fassade Straßenseitig und Innenhof

- **Abbildungen 1 – 12: Fassade straßenseitig. Es sind kleinräumige Abplatzungen im Sockelbereich ersichtlich. Weiteres sind Beschädigungen im unteren Bereich der Eingangstüre erkennbar. Der Bereich des Innenhofes ist teilweise nicht fertiggestellt. Die Mehrheit der Balkone weisen keine Absturzsicherungen auf. Teilweise ist keine Entwässerungsführung gegeben. Die**

Mauerwerksabdeckung ist als Holzverplankung ausgeführt. (Fotodokumention 20.05.2025)

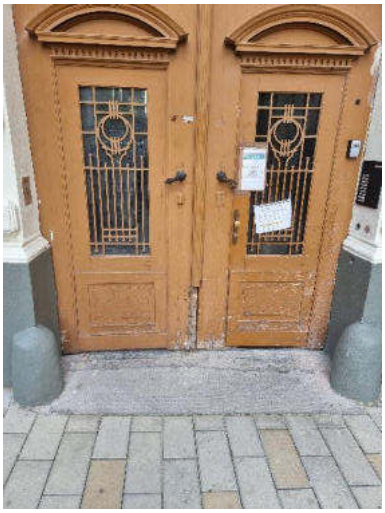
























3.2.2 Stiegenhaus

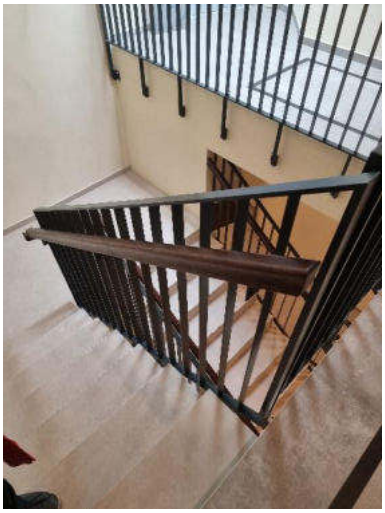
- **Abbildungen 13 – 20: Im Bereich des Einganges sind erhebliche Feuchtigkeitsspuren an den Wänden erkennbar. Der Aufzugs-Bereich ist teilweise nicht fertiggestellt. Es sind teilweise offene Leitungsverlegungen und Elektroinstallationen vorhanden. Stellenweise sind offene Deckenverkleidungen gegeben. (Fotodokumention 20.05.2025)**

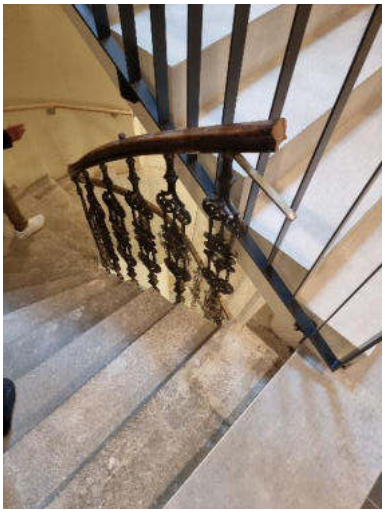
















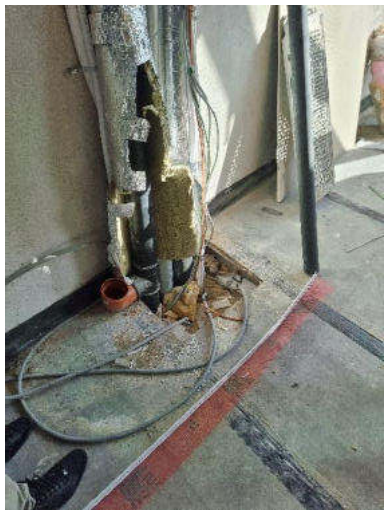
3.2.3 DG-Wohnungsbereich

- **Abbildungen 21 – 26: Es sind Ausführungen hinsichtlich bauphysikalischen Feuchteschutz ersichtlich. Weiteres sind offene Decken- und Bodendurchbrüche mit Leitungsführungen erkennbar. Offen verbaute Stahlstützen sind im gesamten Wohnungsbereich vorhanden. Der Deckenbereich ist weitestgehend mit GKP verkleidet. Fernster und Türelemente sind weitestgehend verbaut und fertiggestellt. Ein Fußbodenaufbau ist fehlend. (Fotodokumention 20.05.2025)**













3.2.4 Terrassen und Dachbereich

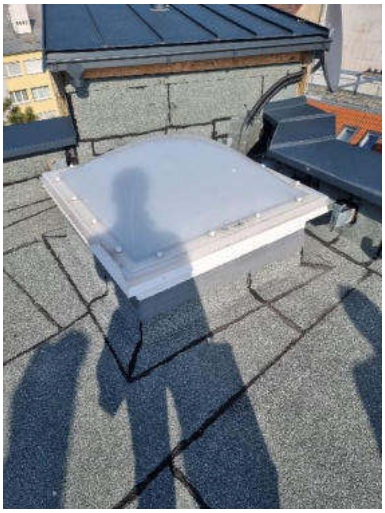
- **Abbildungen 27 – 38: Es ist ein nicht fertiggestellter Terrassenbereich im Ausgangsbereich der DG-Wohneinheit vorhanden. Absturzsicherungen sind nicht ausgeführt. Es ist ein Steigenlauf auf den Dachbereich ausgeführt. Im Bereich des Daches sind Verankerungen für eine Absturzsicherung erkennbar. Teilweise sind diese nicht in die Abdichtungsebene eingearbeitet. Im Bereich der Feuermauer ist das Ziegelmauerwerk vorhanden, eine Fassade ist nicht ausgeführt. Der Terrassenbereich straßenseitig der DG-Wohneinheit ist nicht fertiggestellt. Teilweise sind verzinkte Blecheinfassungen vorhanden. (Fotodokumention 20.05.2025)**

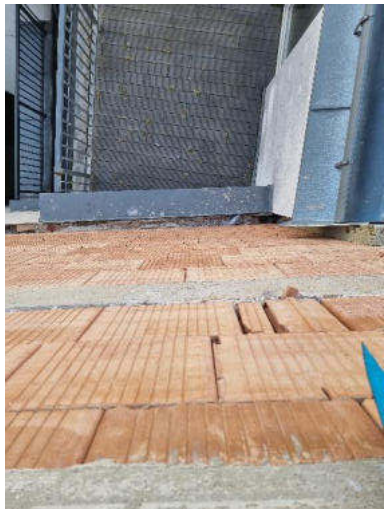




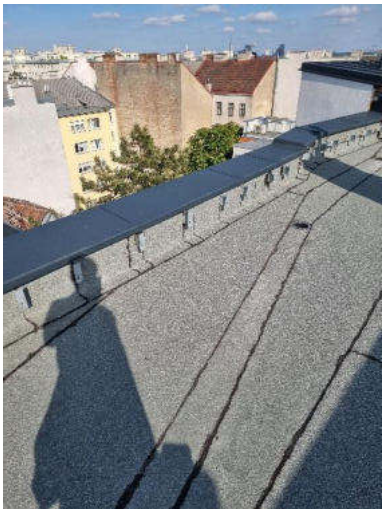




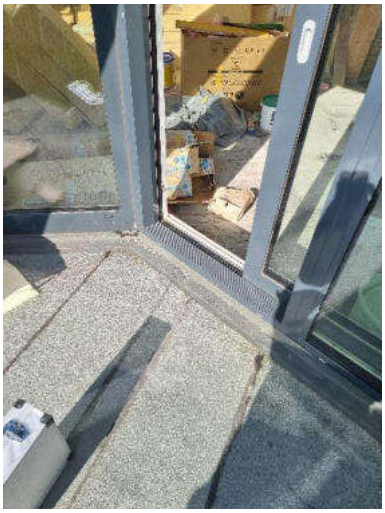












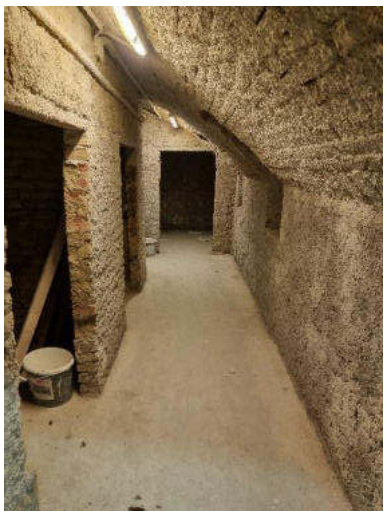




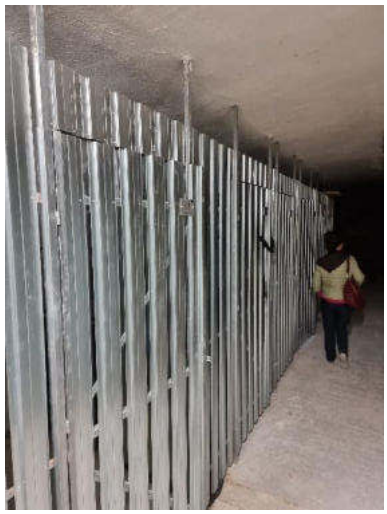
3.2.5 Kellerbereich

- **Abbildungen 39 – 42: Im Bereich des Kellereinganges ist eine nicht fertiggestellte Türeinfassung gegeben. Feuchtigkeitsspuren im Wandbereich des Kellers sind größtenteils nicht ersichtlich. Es ist ein Raum mit Elektroinstallationen und Stromzählern vorhanden, dieser ist teilweise nicht fertiggestellt. Im hinteren Kellerbereich sind teilweise fertiggestellte Einlagerungsräume vorhanden. (Fotodokumention 20.05.2025)**













4. GUTACHTERLCHE STELLUNGNAHME UND SCHÄTZUNG DER SANIERUNGS- UND FERTIGSTELLUNGSKOSTEN

4.1. Fassade Straßenseitig und Innenhof

Aus den Lichtbildern 1 – 12 geht hervor, dass an der straßenseitigen Fassaden im Sockelbereich kleinere Ausbesserungen auszuführen sind. Weiters ist die Türeinfassung im Eingangsbereich zu sanieren.

Im Bereich des Innenhofes sind teilweise die Fassadenflächen nicht fertiggestellt. Eine fachgerechte Entwässerungsführung und Fassadenanbindung ist teilweise fehlend. Weiteres ist ersichtlich, dass eine Schwellenausbildung im Bereiche des Aufzuges nicht ausgeführt wurde. Die Überdachung im Aufzugs-Bereich ist ebenfalls fertigzustellen sowie die Mauerwerksabdeckungen an der Grenzmauer. Die Absturzsicherungen der Balkone sind auszuführen.

Eine Grobschätzung der Sanierungs- und Fertigstellungskosten der straßenseitigen Fassade und des Innenhofes kann aus folgender Tabelle entnommen werden.

Sanierungs- und Fertigstellungskosten

1060, Millergasse 48

Straßenseitige Fassade und Innenhof					
Bereich		Materialksoten oder EP [€]	Arbeitsaufwand [h]	Einheit [m, m², m³]	Summe [€] (Studensatz Partie 120€)
Fassade Straßenseitig	Sockelberiech	€ 500,00	16		€ 2 420,00
	Eingangsbereich	€ 500,00	8		€ 1 460,00
Innenhof	Fertigstellung Fassade	€ 250,00		20	€ 5 000,00
	Entwässerungsführung	€ 1 000,00	16		€ 2 920,00
	Fertigstellung Aufzugsbereich	€ 1 500,00	16		€ 3 420,00
	Absturzsicherungen Balkone	€ 550,00		15	€ 8 250,00
	Mauerwerksabdeckungen	€ 150,00		20	€ 3 000,00
				Zwischensumme	€ 26 470,00
Baunebenkosten (17%)					€ 4 499,90
				Summe Netto	€ 30 969,90
				UST 20%	€ 6 193,98
GESAMT				Summe Brutto	€ 37 163,88

4.2. Stiegenhaus

Im Eingangsbereich des Stiegenhauses sind im Wandbereich erhebliche Feuchtigkeitsspuren ersichtlich. Dies ist mit großer Wahrscheinlichkeit der fehlenden Ausführung der Feuermauer geschuldet. Weiteres sind offen liegende Elektroleitungen vorhanden sowie Wanddurchbrüche von Installationsleitungen. Ebenfalls ist aus den Abbildungen 13 – 20 ersichtlich, dass Malerarbeiten Großteiles fehlend sind. Ebenfalls ist der Aufzugs-Bereich teilweise nicht fertiggestellt. Die Stabilität der Absturzsicherungen im Dachgeschossbereich ist mangelhaft und teilweise erfüllen die Ausführungen der Absturzsicherungen im Stiegenhaus nicht die Anforderungen der OIB-Richtlinie 4. Die Absturzsicherungen weisen teilweise Öffnungen größer als 12 cm auf.

Eine Grobschätzung der Sanierungs- und Fertigstellungskosten im Bereich des Stiegenhauses kann aus folgender Tabelle entnommen werden.

Sanierungs- und Fertigstellungskosten 1060, Millergasse 48					
Stiegenhaus					
Bereich		**Materialksoten oder EP [€]**	**Arbeitsaufwand [h]**	**Einheit [m, m², m³]**	**Summe [€] (Studensatz Partie 120€)**
Eingangsbereich	Sanierung Feuchtigkeitsschäden Wandbereich	€ 120,00		80	€ 9 600,00
Elektroinstallationen	Fertigstellung Elektroinstallationen	€ 2 500,00	40		€ 7 300,00
Decken/Wand- und Aufzugsbereich	Feritgstellung Decken- und Wandbereiche (Einfassen Installationsleitungen, Putzarbeiten, Malerarbeiten etc.)	€ 3 500,00	40		€ 8 300,00
Absturzsicherungen	Sanierung Absturzsicherungen	€ 1 500,00	24		€ 4 380,00
				Zwischensumme	**€ 29 580,00**
Baunebenkosten (17%)					€ 5 028,60
				Summe Netto	€ 34 608,60
				UST 20%	€ 6 921,72
GESAMT				**Summe Brutto**	**€ 41 530,32**

4.3. DG-Wohnungsbereich

Aus den Abbildungen 21 – 26 geht hervor, dass hinsichtlich der Allgemeinteile der Liegenschaft im Wohnungsbereich ein bauphysikalischer Feuchteschutz Großteils ausgeführt ist. Im Bereiche des Fenster- und Türeinfassungen sind diesbezüglich Fertigstellungsarbeiten auszuführen. Brandschutztechnische Maßnahmen sind im Bereich der Leitungsdurchführungen und im Bereich der Stahlsäulen sowie im Wandbereich teilweise fehlend.

Eine Grobschätzung der Sanierungs- und Fertigstellungskosten im Bereich der DG-Wohnung kann aus folgender Tabelle entnommen werden.

Sanierungs- und Fertigstellungskosten

1060, Millergasse 48

DG-Wohnungsbereich					
Bereich		**Materialksoten oder EP [€]**	**Arbeitsaufwand [h]**	**Einheit [m, m², m³]**	**Summe [€] (Studensatz Partie 120€)**
Brandschtuz	Ausführung Brandschutztechnischer Maßnahmen	€ 3 500,00	40		€ 8 300,00
Bauphyiskalischer Feuchteschutz	Finalisierung Fenster- und Türbereich	€ 3 500,00	80		€ 13 100,00
				Zwischensumme	**€ 21 400,00**
Baunebenkosten (17%)					€ 3 638,00
				Summe Netto	€ 25 038,00
				UST 20%	€ 5 007,60
GESAMT				**Summe Brutto**	**€ 30 045,60**

4.4. Terrassen und Dachbereich

Aus den Abbildungen 27 – 38 geht hervor, dass der Bodenaufbau im Terrassenbereich der Wohneinheit fehlend ist und keine Entwässerung ausgeführt wurde. Weiteres fehlen Fertigstellungsarbeiten im Bereich der Fassade und an den Übergängen zu den Blecheinfassungen der Dachflächen. Unsachgemäß ausgeführte verzinkte Blecheinfassungen sind neu herzustellen. Im Terrassenbereich hofseitig fehlt eine Absturzsicherung.

Es ist ein Stiegenlauf im Terrassenbereich der Wohneinheit zum Dachbereich ausgeführt, welcher nicht in den vorliegenden Planunterlagen ersichtlich ist. Im Bereich des Daches ist die Abdichtungsanbindungen der Geländeranker teilweise nicht ausgeführt und der Schachtkopf des Aufzugs ist teilweise nicht fertiggestellt. Die Lichtkuppel im Dachbereich ist beschädigt und auszutauschen sowie eine Absturzsicherung im Bereich der Lichtkuppel und des gesamten Dachbereiches ist auszuführen.

Ebenso ist die Feuermauer zum Nachbargrundstück fertigzustellen, sowie die geplante PV-Anlage.

Eine Grobschätzung der Sanierungs- und Fertigstellungskosten im Bereich der Terrassen und des Dachbereichs kann aus folgender Tabelle entnommen werden.

Sanierungs- und Fertigstellungskosten

1060, Millergasse 48

Terrassen und Dachbereich					
Bereich		**Materialksoten oder EP [€]**	**Arbeitsaufwand [h]**	**Einheit [m, m², m³]**	**Summe [€] (Studensatz Partie 120€)**
Bodenaufbau + Entwässerung Terrassen	Ausführung Entwässerung und entsprechender Bodenaufbau	€ 250,00		19	€ 4 750,00
Fassade/Dach	Finalisierung und Sanierung Fassade und Übergänge Dach	€ 3 500,00	40		€ 8 300,00
Absturzsicherung Terrasse Hofseitig	Herstellung Absturzsicherungen	€ 550,00		4	€ 2 200,00
Absturzsicherungen Lichtkuppel + Dachbereich	Herstellung Absturzsicherungen	€ 350,00		70	€ 24 500,00
Dachbereich	Finalisierung Abdichtungsanbindungen	€ 350,00	16		€ 2 270,00
Schachtkopf	Finalisierung Schachtkopf Aufzug	€ 500,00	16		€ 2 420,00
Sanierung Lichtkuppel	Lichtkuppel Abdeckung Tauschen	€ 1 500,00	4		€ 1 980,00
Fertigstellung Feuermauer	Fassade Feuermauer fertigstellen	€ 250,00		45	€ 11 250,00
PV-Anlage		€ 600,00		39	€ 23 400,00
				Zwischensumme	**€ 81 070,00**
Baunebenkosten (17%)					€ 13 781,90
				Summe Netto	€ 94 851,90
				UST 20%	€ 18 970,38
GESAMT				**Summe Brutto**	**€ 113 822,28**

4.5. Kellerbereich

Der Kellerbereich ist Großteils fertiggestellt. Die Türeinfassung im Eingangsbereich zum Keller ist fertigzustellen, ebenfalls fertigzustellen ist der Technikraum bzw. die Elektroinstallationen. Es ist auch hier festzuhalten, dass der Technikraum nicht aus den vorliegenden Planunterlagen hervorgeht.

Eine Grobschätzung der Sanierungs- und Fertigstellungskosten im Kellerbereich kann aus folgender Tabelle entnommen werden.

Sanierungs- und Fertigstellungskosten

1060, Millergasse 48

Kellerbereich					
Bereich		**Materialksoten oder EP [€]**	**Arbeitsaufwand [h]**	**Einheit [m, m², m³]**	**Summe [€] (Studensatz Partie 120€)**
Türeinfassung	Fertigstellung Türeinfassung inkl. Brandschutz	€ 500,00	4		€ 980,00
Technikraum	Fertigstellung Technikraum	€ 300,00		5	€ 1 500,00
				Zwischensumme	**€ 2 480,00**
Baunebenkosten (17%)					€ 421,60
				Summe Netto	€ 2 901,60
				UST 20%	€ 580,32
GESAMT				**Summe Brutto**	**€ 3 481,92**

5. ZUSAMMENFASSUNG

Im Zuge der Besichtigung vom 20.05.2025 sind im Bereich der Allgemeinteile der Liegenschaft notwendige Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten festgestellt worden. Die betroffenen Bereiche beinhalten Fassade, das Stiegenhaus, den Bereich der Dachgeschoss-Wohneinheit, die Terrassen und Dachflächen sowie den Kellerbereich. Die Grobschätzung der Gesamtkosten der Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten kann aus der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Insgesamt könne die Sanierungs- und Fertigstellungskosten mit ca. **€ 226.000** brutto inkl. Nebenleistungen beziffert werden.

Bereiche	Gesamtkosten
Straßenseitige Fassade und Innenhof	€ 37 163,88
Stiegenhaus	€ 41 530,32
DG-Wohnungsbereich	€ 30 045,60
Terrassen und Dachbereich	€ 113 822,28
Kellerbereich	€ 3 481,92
Summe	**€ 226 044,00**

6. ALLGEMEINE SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die vorliegende Gutachterliche Stellungnahme ist auf den angeführten Unterlagen, die allfällige Ortsbegehung, den Messdaten bzw. Informationen der o.a. Teilnehmer aufgebaut. Diese Fakten stellen den Informations- und Wissensstand des fertigenden Sachverständigen in der gegenständlichen Gutachterlichen Stellungnahme dar. Daraus leitet sich insbesondere ab, dass neue Unterlagen oder eine Änderung des Informationsstandes zu einer Veränderung und/oder Ergänzung des Gutachtenergebnisses führen können.

Abweichende Meinungen sollen mit technisch fundierter Begründung und unter Beilage geeigneter, prüfbarer Unterlagen dem Verfasser zur Verfügung gestellt werden, um die neue Argumentation zu prüfen und eine Stellungnahme dazu zu ermöglichen.

Die Gutachterliche Stellungnahme ist in ihrer Gesamtheit geistiges Eigentum des Verfassers. Die Veröffentlichung bzw. das Abschrieben, Nachahmen Vervielfältigen/Kopieren oder Weiterleiten in jeglicher Form von Teilauszüge bzw. dem gesamten Schriftsatz sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verfassers zulässig.

Es ist nicht Aufgabe bzw. Auftrag des Sachverständigen, eine rechtliche Bewertung abzugeben, dies ist Aufgabe eines Rechtsvertreters oder der Gerichte. Aussagen aus technischer oder gutachterlicher Sicht sind jedoch möglich.

Beilage 8 Informationen HV

P R O T O K O L L

zu der am

Dienstag, den 12.11.2024 von 17:00 Uhr bis 19:30 Uhr

in den Kanzleiräumlichkeiten der Scholz Immobilien Management GmbH
1060 Wien, Mollardgasse 2/9-10 bzw.
hybrid per Zoom

stattgefundenen

WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

1060 Wien, Millergasse 48

Anwesend:	WohnungseigentümerInnen:	laut der, durch die Hausverwaltung geführten, Anwesenheitsliste (tlw. durch Vollmacht vertreten)
	Hausverwaltung:	Hr. Ing. Gebhard Scholz Frau Mag. Karin Bauer
	Gäste	Frau Mag. Nadja Muhri (Top 7) Herr Mag. Christian Ragger (Top 7) Herr DI Gerhard Pipal (Top 4) Herr Mag. Raphael Seidler (Top 4)

Den anwesenden WohnungseigentümerInnen wird für ihr Kommen gedankt, und den per Zoom zugeschaltenen EigentümerInnen für ihre Teilnahme.

Es wird festgestellt, dass die Versammlung nicht beschlussfähig ist, da 41,17 %, das entspricht 1460 von 3546 grundbücherlichen Anteilen, bei der Wohnungseigentümer-versammlung anwesend sind.

Die Hausverwaltung bespricht in der Folge mit den anwesenden bzw. per Zoom zugeschaltenen Personen die in der Liegenschaft bestehenden, und evidenten, folgenden Punkte:

- Wie im Zuge des letzten Treffens angekündigt, hat Herr Ing. Scholz versucht, die Firma LNR – Herrn Milanov, zu der Versammlung einzuladen. Dieser teilte jedoch mit, sowohl die technische Fortsetzung der Baustelle, bzw. auch rechtlich damit verbundene, Finanzierung durch die noch vorhandenen Treuhandgelder abklären zu wollen. Vor einer fertiggestellten Abklärung möchte Herr Milanov die von ihm vorbereiteten Informationen nicht präsentieren.

  Frau Schreiber bestätigt die Aussage der Hausverwaltung und teilt mit, dass sie ebenfalls bereits seit 3 bis 4 Wochen auf eine diesbezügliche Abklärung aufgrund einer Zusage von Herrn Milanov wartet.

  Herr Ing. Scholz stellt Herrn Mag. Ragger, er vertritt Frau Weinstabl von Top 7 rechtlich, vor. Die Rechtsvertretung bespricht die derzeit in der Liegenschaft anstehenden rechtlichen Probleme.

Es folgt Seite 2

Herr DI Pipal, die bauliche Vertretung der Top 4, berichtet von seinem Termin bei der hier zuständigen MA 37-Baupolizei. Seitens der MA 37-Baupolizei wurde bereits vor einigen Monaten eine Einreichung der Firma LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH bezüglich sämtlicher Regelgeschoße, kurz nach dem Einlangen bei der Behörde, komplett abgewiesen. Bei der Behörde liegt derzeit ausschließlich eine bewilligte Einreichung des Dachgeschoßprojektes, inklusive Glasbrüstung und hofseitiger Balkone vor. Inwieweit die im Dachgeschoß ausgeführte Bautätigkeit der bewilligten Planung entspricht, kann derzeit nicht nachvollzogen werden.
Auf die Frage, warum die Einreichpläne für die Regelgeschoße seitens der Baubehörde an die Bauträgerin retourniert wurde, teilt Herr DI Pipal mit, dass diese nicht der gültigen Bauordnung, bzw. der OIB-Richtlinien entsprochen haben.

Fraglich ist ebenso die derzeitige finanzielle Ankaufssituation der einzelnen WohnungseigentümerInnen. Es wäre hier zu klären, welche Treuhandgelder noch auf den jeweiligen Treuhandkonten liegen, sowie für welche Wohneinheiten es hier Freilassungen seitens der finanzierenden Banken gibt. Einige WohnungseigentümerInnen teilen mit, hier eine diesbezügliche Pfandfreilassungserklärung in Händen zu halten. Die Hausverwaltung ersucht um Übermittlung von dieser.

Herr Mag. Ragger regt an, für die Klärung sämtlicher offener Punkte ein Konzept zu erstellen, und dieses dann im Anschluss abzuarbeiten. Er hält fest, dass jedoch zunächst, unter anderem als Grundlage für die Umsetzung der weiterführenden Punkte, die Fertigstellung der Beauftragung der Hausverwaltung ist.

Herr Ing. Scholz hält fest, dass derzeit der Hausverwaltung lediglich Vollmachten über 39,41 % der grundbücherlichen Anteile vorliegen. Zur Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft nach Außen hin ist jedoch eine Zustimmung von 50,01 % der WohnungseigentümerInnen laut grundbücherlichen Anteilen erforderlich. Herr Erlebach teilt mit, dass er an den Treuhänder, Herrn Gilkarov, eine diesbezüglich umfassende Vollmacht erteilt hat, bzw. eine Beauftragung der Hausverwaltung laut seiner Rechtsvertretung auch über eine Beschlussfassung möglich wäre.

Herr Ing. Scholz antwortet, dass aufgrund der anstehenden Situation zunächst eine Beschlussfassung nicht möglich gewesen wäre, und daher die Beauftragung seiner Kanzlei durch die Erteilung der Vollmachten erfolgt ist. Die Vollmachten werden dann auch in weiterer Folge zur Vorlage, z.B. beim Finanzamt, bei der Bank, usw., benötigt. Die beiden anwesenden Rechtsvertreter erklären Herrn Erlebach, dass die Erteilung einer Vollmacht an die Hausverwaltung, unabhängig von der, von ihm bereits an den Treuhänder erteilten, Vollmacht zu sehen, und dringend erforderlich ist.

Herr Erlebach gibt bekannt, sich der bereits bestehenden Mehrheit der WohnungseigentümerInnen anzuschließen, und stellt in Aussicht, die Bevollmächtigung in Kürze zu übermitteln.

Herr Ing. Scholz hält fest, unmittelbar nach Erreichen der hier benötigten Vollmachtsmehrheit, ein Treuhandkonto für die Wohnungseigentümergemeinschaft zu erwirken.

Es folgt Seite 3

Des Weiteren kommt es nach der Einrichtung des Kontos zum Versand der Bewirtschaftungskosten-Vorschreibungen an die jeweiligen WohnungseigentümerInnen. Hier wird der, seitens der WohnungseigentümerInnen bekannt gegebene Übergabestichtag berücksichtigt.

Auch die Miteigentümerin, LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH, erhält die entsprechenden Vorschreibungen. Sollte die Bauträgerin der diesbezüglichen Zahlungsverpflichtung nicht nachkommen, so ist die Hausverwaltung verpflichtet, die Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft gerichtlich mittels Vorzugspfandrechtes anmerken zu lassen. Des Weiteren würde die Hausverwaltung in der Folge die noch zu besprechende weitere Vorgangsweise bezüglich aller offenen Liegenschaftspunkte vorantreiben, und koordinieren.

Die Hausverwaltung hat weiters, wie im Zuge der letzten Wohnungseigentümerversammlung zugesagt, die bekannte Mängelmeldung vom Hausrauchfangkehrer für die Tops 4, 9 und 15 koordiniert, und bearbeitet. Es liegt ein Kostenvoranschlag, aufgelistet nach den betroffenen Wohnungen, vor. Dieser wird den hier betroffenen MiteigentümerInnen am Tag nach der Versammlung übermittelt. Die Beauftragung der Arbeiten für die Richtigstellung der verwechselten Kamine muss hier auch durch die hier betroffenen WohnungseigentümerInnen erfolgen.

Zurückkommend auf den Beginn der Versammlung werden seitens der anwesenden Personen folgende, zu erledigende, Themenkreise festgehalten:

1. Initiierung einer gerichtlichen Beweissicherung

   Die Rechtsvertreter erläutern den Unterschied zwischen einer gerichtlichen Beweissicherung und einer privat initiierten Beweissicherung durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen.

   Die gerichtliche Beweissicherung hat bedeutend mehr rechtliche Gewichtung, und ist daher dringend zu empfehlen.

   Die Hausverwaltung teilt mit, dass betreffend der Allgemeinbereiche hier Kosten in der Höhe von netto ca. € 5.000,00 bis € 6.000,00 zuzüglich USt zu erwarten sind. Eine solche kann zeitnah in die Wege geleitet werden. Mit dem Ergebnis ist hier, nach Einbringung beim Gericht, mit ca. 5 bis 6 Wochen zu rechnen. In einem ähnlich gewichteten Fall war es sogar möglich, einen, seitens der dortigen Wohnungseigentümergemeinschaft favorisierten, Sachverständigen für die gerichtliche Beweissicherung vorzuschlagen.

   Die Hausverwaltung wird hier Angebote für eine derartige Beweissicherung einholen. Angemerkt wird weiters, dass im Zuge der Allgemeinteile auch alle weiteren Wohnungseigentumsobjekte einer Beweissicherung zugeführt werden könnten. Die diesbezüglichen Kosten wären seitens der einzelnen WohnungseigentümerInnen zu bezahlen. Etwaige, bereits eingeholte, Privatgutachten könnten hier möglicherweise Berücksichtigung finden.

   Aufgrund des derzeit fehlenden Überblicks über die technische Zulässigkeit der Bauarbeiten in den Allgemeinbereichen wäre es unter Umständen möglich, dass die Hausverwaltung die gerichtliche Beweissicherung im Rahmen der ordentlichen Verwaltungstätigkeit, unter Beiziehung eines Ziviltechnikers, und auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft in die Wege leitet.

Es folgt Seite 4

2. Abklärung der rechtlichen Situation gegenüber der Bauträgerin

   Hier regt die Hausverwaltung ein Treffen sämtlicher, hier involvierten, RechtsvertreterInnen an. Es wäre unter anderem zu klären:

- Baurechtliche Situation der Liegenschaft sowie
- Vorbereitung einer Fortsetzung der Bauarbeiten
- Wenn die Bauarbeiten fortgesetzt werden, wie hier dann der Zugriff auf etwaige, noch vorhandene Treuhandgelder möglich ist,
- Kontaktaufnahme und Abklärung der derzeitigen Situation gegenüber der, seitens der Bauträgerin finanzierenden, Banken,
- eine mögliche Abtretung der Gewährleistungsansprüche der einzelnen WohnungseigentümerInnen für die Allgemeinbereiche an die Wohnungseigentümergemeinschaft, um hier gemeinsam kostengünstig und effizienter etwaige Ansprüche geltend machen zu können.
- Nach Klärung der vorgenannten Punkte, Aufbereitung der Fortsetzung aller Bauarbeiten in den allgemeinen Bereichen, unter Beiziehung eines Ziviltechnikers.

   Die Hausverwaltung merkt hier an, dass für die Erledigung, insbesondere des ersten Punktes „Beweissicherung" finanzielle Mittel benötigt werden. Nachdem die Wohnungseigentümergemeinschaft derzeit über keine diesbezüglichen finanziellen Mittel verfügt, wäre hier, nach Vorlage der hierfür benötigten Kosten, eine Einmalvorschreibung erforderlich. Bei dieser wäre dann auch die Bauträgerin mit den hier noch nicht übergebenen Wohnungen aliquot zu beteiligen.

   Die persönlich und per Zoom anwesenden WohnungseigentümerInnen diskutieren die Punktation und sprechen sich für eine Umsetzung der Punkte 1 und 2 aus.

3. Allfälliges

   Drogenproblematik im Haus

   Frau Schreiber teilt mit, dass, trotz Tausch des Haustorzylinders, nach wie vor sich augenscheinlich drogensüchtige Personen im Stiegenhaus und Keller des Objektes aufhalten. Diese hantieren teilweise mit Feuer. Die Hausverwaltung verweist hier auf das Fehlen der Gebäudeversicherung, wird jedoch nach Vorliegen aller benötigten Vollmachten eine Verbesserung der Sicherheit im Hause in die Wege leiten. Das ist z.B.

   - eine Überprüfung bzw. Adaptierung des Hauseingangstores, Klärung, welche Art von BeGeh-System seitens der Bauträgerin in das neue Sprechanlagentableau eingebaut wurde,
   - Kontaktaufnahme mit der Drogenberatungsstelle, sowie
   - Ersuchen um eine laufende Präsenz der hier tätigen Überprüfungsorgane in der Millergasse 48,
   - usw.,

Es folgt Seite 5

Abschließend ersucht die Hausverwaltung nochmals um Übermittlung der fehlenden Vollmachten, um hier tätig zu werden, bedankt sich bei allen Beteiligten für die äußerst konstruktive Versammlung, und beendet diese mit 19:30 Uhr.

Wien, am 18.11.2024

Ing. Gebhard Scholz, e.h.
Scholz Immobilien Management GmbH

P R O T O K O L L

zu der am

Mittwoch, den 15.10.2024 von 18.00 Uhr bis 19.45 Uhr

in der Kanzlei Scholz Immobilien Management GmbH

stattgefundenen

WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

1060 Wien, Millergasse 48

Anwesend:	WohnungseigentümerInnen:	laut Anwesenheitsliste (tlw. durch Vollmacht vertreten)
	Hausverwaltung:	Hr. Ing. Gebhard Scholz Frau Mag. Karin Bauer
	Gäste	Frau Mag. Nadja Muhri (Top 7) Herr DI Gerhard Pipal (Top 4) Herr Mag. Raphael Seidler (Top 4

Den anwesenden WohnungseigentümerInnen wird für ihr Kommen gedankt, und den per Zoom zugeschaltenen EigentümerInnen für ihre Teilnahme.

Es wird festgestellt, dass die Versammlung nicht beschlussfähig ist, da 32,60 %, das entspricht 1156 von 3546 grundbücherlichen Anteilen, bei der Wohnungseigentümer-versammlung anwesend sind.

Herr Ing. Scholz stellt seine Kanzlei kurz vor und teilt mit, dass diese Versammlung aufgrund der aktuellen und schwierigen Situation kurzfristig anberaumt wurde, und diese für ein gegenseitiges Kennenlernen und der Besprechung des weiteren Fahrplanes für die Liegenschaft dient.

1. **Bericht Verwaltungsübernahme:**
   Herr Ing. Scholz berichtet, dass das Zinshaus 2021 an die LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH verkauft wurde, und mit Beginn des DG-Ausbaus viele MieterInnen ausgezogen sind, derzeit wohnen nur mehr 3 AltmieterInnen im Haus. Es sind Rückstände an Betriebskosten jener Wohnungen der LNR Millergasse 48 aufgelaufen, die beträchtlich sind, und aufgrund der Regelung des Vorzugspfandrechts gemäß § 27 WEG müssten diese auch gerichtlich eingeklagt werden. Aufgrund dieser Zahlungsrückstande der LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH kam es auch zu einem Liquiditätsproblem, und konnten Rechnungen der WEG von der Hausverwaltung nicht mehr bezahlt werden. Man habe diese dann direkt an die LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH zur Bezahlung weitergeleitet.

   Herr Ing. Scholz weist darauf hin, dass für die Weiterführung der Verwaltung derzeit dringend Vollmachten für 50,01 % der grundbücherlichen Anteile benötigt werden, um die ordnungsgemäße Vertretung der Wohnungseigen-tümergemeinschaft nach Außen hin obsorgen zu können. Er hält weiters nachdrücklich fest, dass die Firma Scholz Immobilien Management GmbH keinerlei Naheverhältnis mit der Verkäuferin/Bauträgerin hat.

Es folgt Seite 2

Die Vollmachtsmehrheit der WohnungseigentümerInnen ist dringend erforderlich, um zukünftig die Betriebskostenausgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft bestreiten zu können. Das sind, z.B. Gebäudeversicherung (!), Kaltwasser und Kanalabgaben, Stromkosten Stiegenhaus, Hausreinigung, und auch der Winterdienst (!), usw..

Die Hausverwaltung ersucht daher um zeitnahe Übermittlung der Vollmachten durch alle, bereits im Grundbuch eingetragenen, WohnungseigentümerInnen.

Es sei daher wichtig, dass die monatlichen Wohnbeiträge an jene WohnungseigentümerInnen, die bereits die Wohnung übernommen haben vorgeschrieben werden, um die notwendigen Aufträge, wie z.B. Winterdienst oder die Hausreinigung bezahlen zu können.
Hierzu ist es nötig, dass ein Bankkonto für die WEG Millergasse 48 errichtet wird, für die Errichtung dieses Kontos sind zumindest 50,01 % der Vollmachten der WohnungseigentümerInnen nötig.

Frau Weinstabl (Top 7) gibt bekannt, dass sie die Wohnung aufgrund der derzeitigen Situation noch nicht übernommen hat.

In Bezug auf den DG- Ausbau war der Ansprechpartner für die Hausverwaltung bis vor Kurzem Herr Niklas Moser, dieser leitete jedoch sämtliche Informationen, inklusive der Informationen, dass Wohnungen bereits an WohnungseigentümerInnen übergeben wurden, sehr verspätet, und spärlich an die Hausverwaltung weiter.

Der Hausverwaltung wird mitgeteilt, dass es bei der Firma LNR einen Wechsel des Ansprechpartners gegeben hat. Herr Moser ist im Unternehmen nicht mehr tätig. Für die Liegenschaft ist hier nun Herr Milanov zuständig.

2. Finanzstatus

Derzeit bestehen Zahlungsrückstände der Bauträgerin gegenüber der Hauverwaltung aufgrund der Nichtzahlung der laufenden Wohnbeiträge.
Aufgrund dieser Rückstände muss die Hausverwaltung ihrer ordentlichen Verwaltungstätigkeit nachkommen, und diese geltend machen. Die Hausverwaltung verweist hier nochmals auf das Ersuchen bezüglich Zusendung der Verwaltungsvollmachten – siehe Punkt 1.

In diesem Zusammenhang erwähnt der, bei der Eigentümerversammlung anwesende, Sachverständige Herr Dipl. Ing. Gerhard Pipal, welcher die Wohnungseigentümerin Frau Fried vertritt, dass, unabhängig von der hier beschriebenen Betriebskostenthematik, auch noch diverse Klärungen mit dem, für die Liegenschaft zuständigen, Treuhänder ausständig sind. Es wäre hier dringend zu klären, ob, und in welcher Form, die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte noch für ein, im Grundbuch eingetragenes, Darlehen der Raiffeisenkassa haften, oder nicht. Die Hausverwaltung hält fest, hierzu keinerlei Informationen vorliegend zu haben. Eine diesbezügliche Klärung wäre hier durch den nun aktuellen Treuhänder herbeizuführen.

Herr Ing. Scholz hält fest, dass derzeit aufgrund der fehlenden Gelder seitens seiner Kanzlei keinerlei Zahlungen veranlasst werden können (Gebäudeversicherung (!), Wasser, Kanal, usw.,). Für daraus resultierende Folgen und Schäden kann seine Kanzlei keinerlei Haftungen übernehmen!

Es folgt Seite 3

3. Arbeiten im Haus

Derzeit finden im Haus keine Arbeiten durch die Firma LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH statt. Die Arbeiten wurden von der Firma eingestellt und die EigentümerInnen per Brief von der Firma LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH diesbezüglich informiert.

Laut derzeit, den WohnungseigentümerInnen vorliegenden, Informationen regt die Firma LNR an, mit den, in der Liegenschaft ausstehenden, Arbeiten eine Nachfolgefirma der ehemalig beauftragten LNR-nahen Baufirma zu beauftragen. Es handelt sich hier um die, ehemals im Haus tätige, Subfirma.

Die WohnungseigentümerInnen diskutieren dieses Thema. Es wird festgehalten, dass die Firma LNR ein Konzept betreffend Fertigstellung und den zu erwartenden Kosten ausarbeiten soll.

Sobald dieses Konzept vorliegt, möchten die WohnungseigentümerInnen dieses besprechen, und gegebenenfalls gemeinsam die weitere Vorgangsweise bezüglich Fertigstellung der Allgemeinteile in die Wege leiten.

Es werden hier Bedenken geäußert, die Fertigstellung durch die Firma LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH organisieren zu lassen. Jedenfalls wird festgehalten, dass, sollten die Arbeiten entsprechend beauftragt werden, hier auf jeden Fall seitens der WohnungseigentümerInnen eine entsprechende Bauaufsicht als Überprüfungsorgan zu installieren ist. Des Weiteren gilt es hier auch noch eine Klärung herbeizuführen, wie die hier noch ausstehenden Arbeiten finanziert werden. Die Hausverwaltung regt bei den WohnungseigentümerInnen an, eine Aufstellung anzufertigen, um festzustellen, welche Gelder eventuell noch auf den Treuhandkonten für eine Fertigstellung bereitstehen würden.

Das eMail mit dem Angebot für die Fertigstellung wurde seitens der Firma LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH seitens Herrn Milanov an die Wohnungs-eigentümerInnen übermittelt. Daher wird die Hausverwaltung ersucht, Herrn Milanov zu dem nächsten einberufenen Treffen einzuladen. Dieses könnte am 11. oder 12. November 2024 stattfinden.

Die Hausverwaltung sagt zu, mit Herrn Milanov in Kontakt zu treten, und diesen zur nächsten Versammlung in den Räumlichkeiten der Kanzlei Scholz Immobilien Management GmbH, bzw. hybrid zur Versammlung einzuladen.

Die Fertigstellung des Bauvorhabens kann als weitere Alternative auch über unabhängige, neue Professionisten, unter Leitung eines entsprechenden Zivilingenieurs erfolgen, wobei Herr Ing. Scholz vorschlägt, vor der Weiterführung der Bauarbeiten, eine gerichtliche Beweissicherung durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen in die Wege zu leiten. Die Aufnahme des IST-Zustandes könnte zeitnah erfolgen.

Auch müsste die MA 37-Baupolizei betreffend der letztgültigen, bzw. noch nachzureichenden, Ausführungspläne für die Fertigstellung des Bauvorhabens kontaktiert werden.

Durch eine Abtretung der Gewährleistungsansprüche bzw. der Ansprüche für die Fertigstellung des Bauvorhabens an die Wohnungseigentümergemeinschaft wäre es möglich, die Fertigstellung des Bauvorhabens in Bezug auf die Allgemeinbereiche des Hauses gebündelt durchzuführen. Diesbezüglich wäre ein entsprechender Beschluss durch die WohnungseigentümerInnen zu fassen.

Es folgt Seite 4

Derzeit dringend durchzuführende Arbeiten in den Allgemeinbereichen sind nach Auffassung der Hausverwaltung, der Austausch der Glasscheibe in der Eingangstüre, das Einsetzen der Türen in dem bereits versetzten Stock der Hoftüre, welche seit vielen Wochen im Eingangsbereich lagern, sowie die Überprüfung der Elektroinstallationen im Haus.

Herr Dipl. Ing. Gerhard Pipal hatte mit dem zuständigen Sachbearbeiter bei der MA 37-Baupolizei, Herrn Dipl. Ing Schermann, Kontakt, und wurde von diesem informiert, dass die derzeit, bei der Baubehörde aufliegenden, Pläne ungültig, und dringend richtig zu stellen wären. Ohne eine Richtigstellung der Pläne wäre eine Fertigstellungsanzeige bzw. Benützungsbewilligung für die Wohnungen nicht umsetzbar.

Die Hausverwaltung bespricht mit den anwesenden WohnungseigentümerInnen eine, kürzlich seitens dem für die Liegenschaft zuständigen Rauchfangkehrer Gebrüder Cesnek übermittelte, Mängelmeldung. Diese betrifft die Tops 4, 9 und 15. Die hier betroffenen WohnungseigentümerInnen ersuchen die Hausverwaltung, eine entsprechende Begehung mit einer Kaminfirma, dem Rauchfangkehrer und einem Installateurbetrieb in der Liegenschaft zu organisieren. Die Hausverwaltung wird die Begehung zeitnah veranlassen.

Festgehalten wird, dass für eine Behebung der Mängel derzeit der Hausverwaltung keinerlei finanzielle Ressourcen zur Verfügung stehen, und die Richtigstellung der hier scheinbar vorhandenen Baumängel seitens der betroffenen WohnungseigentümerInnen bezahlt werden müssen.

4. Allfälliges

a) Postkästen

Herr Nagler informiert die Hausverwaltung, dass ihm kein Postkasten zugeordnet wurde.
Die Hausverwaltung hat bei der letzten Begehung des Hauses festgestellt, dass einige Postkästen nicht beschriftet sind, und daher vermutlich nicht in Benützung durch eine/n EigentümerIn stehen.
Herr Ing. Scholz erwähnt, dass die Postkästen ein einheitliches Aussehen haben sollten, man wird dieses Thema bei der nächsten Eigentümerversammlung besprechen.

b) Lift

Die EigentümerInnen fragen an, ob der Lift durch den TÜV geprüft wurde.
Die Hausverwaltung wird dies recherchieren und die EigentümerInnen informieren.
Es wird festgehalten, dass bei der neuen Liftanlage der Firma NIBRA laufend Störungen auftreten. Die Hausverwaltung gibt zu bedenken, dass derzeit auch keine Gelder für die Bezahlung der Liftfirma zur Verfügung stehen.

c) Keller

Herr Ing. Scholz merkt an, dass der Keller noch im Rohbau ist, Herr Dr. Grabher informiert die Hausverwaltung, dass es bereits, den einzelnen EigentümerInnen zugeordnete, Kellerabteile gibt.
Da der Keller feucht ist, sollte dieser zukünftig gut durchlüftet werden, z.B. mittels einer Querdurchlüftung.

d) Baustrom

Herr Ing. Scholz informiert die EigentümerInnen, dass der gesamte Baustrom derzeit an dem Stromzähler der Top 2-3 (diese Wohnung steht noch im Eigentum der LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH) angeschlossen ist.

Es folgt Seite 5

Laut Aussage der Wiener Netze ist der Anschluss äußerst unfachmännisch ausgeführt. Des Weiteren dürfte es Fehler in der Zuordnung der einzelnen Strom- und Gaszähler geben. Im Zuge der Bauarbeiten dürften hier Stromzähler verschwunden sein. Diese wurden zum Teil mittels neuer Zähler ersetzt.

Da keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, bedankt sich die Hausverwaltung um 19.45 Uhr für die kooperative Zusammenarbeit, und beendet die Versammlung.

Wien, am 27.10.2024

Ing. Gebhard Scholz
Scholz Immobilien Management GmbH

An die
WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft
Millergasse 48
1060 Wien

Wien, im Dezember 2024

Betrifft: Vorausschau zu den
Bewirtschaftungskosten für 2025

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen!
Sehr geehrte Damen und Herren!

Konform den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes § 20, Abs. 2, geben wir Ihnen nachstehend die erforderlichen Beträge für die Bewirtschaftungskosten Ihrer Liegenschaft, wie folgt, bekannt:

	2024	ab 01.01.2025
Betriebskosten	3.169,31	3.169,31
Liftbetriebskosten	250,00	250,00
Reparaturrücklage	1.737,37	1.737,37

Die Höhe der aktuellen monatlichen Wohnbeiträge wollen Sie bitte der Dauerrechnung ab Jänner 2025 entnehmen.

Ebenfalls möchten wir über folgende, im nächsten Kalenderjahr, erforderliche, bzw. geplante Reparatur-, bzw. Erhaltungsmaßnahmen informieren:

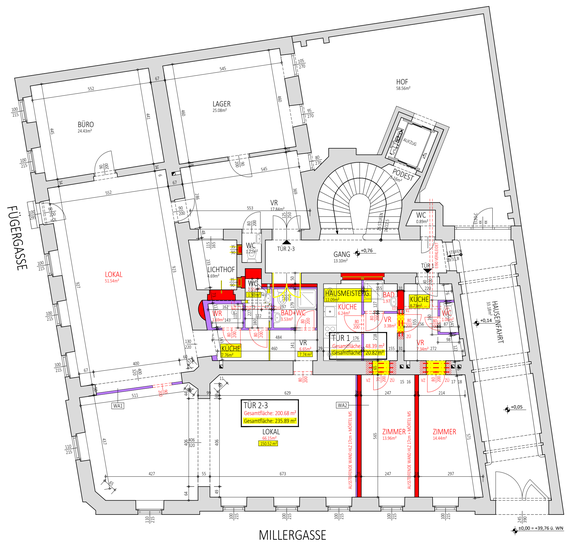
- ***Derzeit sind keine Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen geplant, da sich die Liegenschaft im Bau befindet***

Mit freundlichen Grüßen

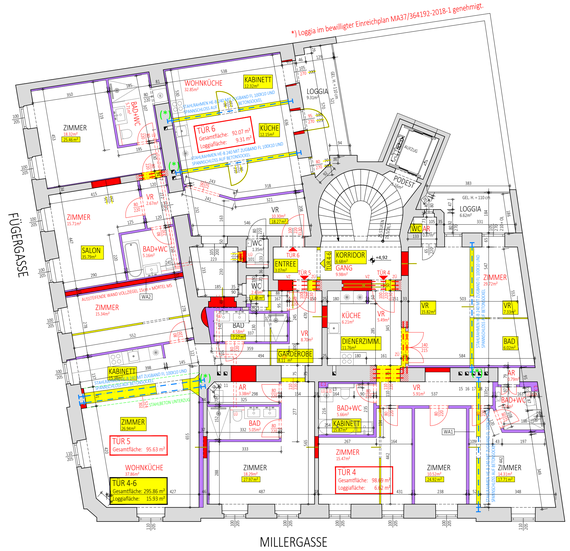
Ing. Gebhard Scholz, e.h.
Scholz Immobilien Management GmbH

Beilage 9 Einreichplan 24.04.2026

ERDGESCHOSS



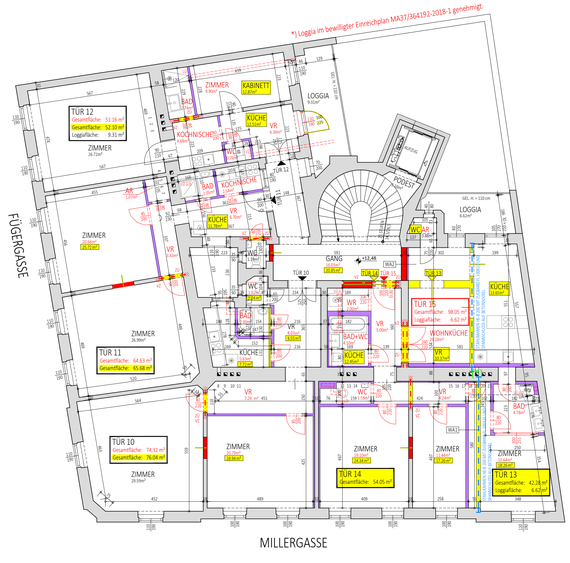
1. STOCK



2. STOCK



3. STOCK



AUFBAUTEN:

WA1 Scheidewand (bei Nassräumen imprägnierte Platte GKBi verwenden)

1,25 cm	Gipskartonplatten 1x GKB 12,5 mm
7,5 cm	Ständerwandprofil CW 75, dazwischen MW-W Trennwand-Klemmfilz TW-KF 75
1,25 cm	Gipskartonplatten 1x GKB 12,5 mm

WA2 Wohnungstrennwand / Gangtrennwand Neu mit VSS

1,5 cm	Innenputz
mind. 15,0 cm	Vollziegelmauerwerk (Neu) luftdichte Ebene (z.B. Innenputz oder Patschokk)
7,5 cm	Ständerwandprofil, dazwischen MW Trennwand-Klemmfilz TW-KF 75 Dampfbremse, überlappt und verklebt
1,5 cm	Gipskartonplatten 1x GKB 15 mm (im Nassbereich GKBi)

Wärmedurchgangskoeffizient U = 0,399 W/m²K< Uerf. 0,60 W/m²K
bewertetes Schalldämm-Maß Rw = 60 dB> Rw, erf. 58 dB
bewertete Standard-Schallpegeldifferenz DnT,w ≥ 55 dB> DnT,w, erf. 55 dB

WA3 Wohnungstrennwand / Gangtrennwand

2,5 cm	Gipskartonfeuerschutzplatten 2x GKF 12,5 mm
7,5 cm	Ständerwandprofil, dazwischen MW Trennwand-Klemmfilz TW-KF 75
1,25 cm	Gipskartonfeuerschutzplatten 1x GKF 12,5 mm
0,25 cm	Abstand, Anschlussdichtung Folie; überlappend und verklebt =(luftdichte Ebene)
7,5 cm	Ständerwandprofil, dazwischen MW Trennwand-Klemmfilz TW-KF 75
2,5 cm	Gipskartonfeuerschutzplatten 2x GKF 12,5 mm

Wärmedurchgangskoeffizient U = 0,227 W/m²K < Uerf. 0,60 W/m²K
bewertetes Schalldämm-Maß Rw = 70 dB > Rw, erf. 58 dB
bewertete Standard-Schallpegeldifferenz DnT,w ≥ 55 dB> DnT,w, erf. 55 dB

DE1 neuer Fußbodenaufbau

1,5 cm	Bodenbelag (Holzboden oder Bodenfliesen im Dünnbett) in Nassräumen Feuchtigkeitsabdichtung mit mind. 15 cm Hochzug gemäß ÖNORM
6,0 cm	Zementestrich
0,02 cm	1 Lage PE - Folie 0,2 mm überlappt und verklebt
3,0 cm	Trittschalldämmung TDP (T... bei Nassräumen)
0,0 cm	Ausgleichsschicht gebunden (Polystyrolbeton), Höhe nach Erfordernis Deckenkonstruktion Bestand Deckenuntersicht Bestand

Wärmedurchgangskoeffizient U = 0,45 W/m²K< Uerf. 0,90 W/m²K
bewertetes Schalldämm-Maß Rw = 59 dB> Rw, erf. 58 dB
bewertete Standard-Trittschallpegel DnT,w ≥ 48 dB> DnT,w, erf. 48 dB

ABWASSER:

DIE WC - SCHALEN WERDEN ABHEBBAR AUSGEFÜHRT.
BEI BEDARF WERDEN DIE KANALLEITUNGEN UNTER DECKE ABGEHÄNGT UND WÄRME- SOWIE SCHALLGEDÄMMT UND EI90 VERKLEIDET

ALLGEMEINES:

HEIZUNG: GASETAGENHEIZUNG KOMBITHERME MIT MECH. ABSCHALTUNG BEI GLEICHZEITIGEN BETRIEB.
SÄMTLICHE INNENLIEGENDE SANITÄRRÄUME WERDEN IN DEN HOF ODER ÜBER DACH MECH. ENTLÜFTET
HOHLRÄUME SIND MIT MINERALWOLLE AUZUFÜTTERN
IN SÄMTLICHEN AUFENTHALTSRÄUMEN (AUSGENOMMEN KÜCHEN) SOWIE IN FLUREN. ÜBER DIE FLUCHTWEGE FÜHREN, WERDEN RAUCHWARNMELDER GEMÄß OIB-RICHTLICHE 2, PUNKT 3.11 INSTALLIERT.
DIE GERÄTE ENTSPRECHEN DER ÖNORM EN 14604.
AR = ABSTELLRAUM
SCHADENSFOLGEKLASSE: CC2

LEGENDE:

BESTEHENDE BAUTEILE	BLECH	GITTERROST	
ABBRUCH			
NEU / ZIEGEL	DACHZIEGEL	TERRASSEN	
BETON UND STAHLBETON			
HOLZ	ETERNIT	ACHSEN STAHL	
GIPSKARTON / WÄRMEDÄMMUNG			
STAHL- UND METALLBAUTEILE	KIES	STAHLPROFIL	
BESTEHENDE / NEUE BAUTEILE MIT M5 MÖRTEL		VZ...	AUSMAUERUNG MIT VOLLZIEGEL + MÖRTEL M5, KRAFTSCHLUSS MIT BESTAND HERSTELLEN
BESTEHENDE / NEUE BAUTEILE MIT BETON		ZÜ...	ZIEGELÜBERLAGER, MANN-AN-MANN VERSETZT, AUFLAGER $t_A \geq 20$ cm KRAFTSCHLUSS MIT BESTAND HERSTELLEN
(*) ALLE KAMINE IM AUFLAGERBEREICH VON RAHMEN ÜBER ALLE GESCHOSSE KRAFTSCHLÜSSIG AUSBETONIEREN		1)	DECKENVERSCHLUSS KONSTRUKTIV AN BESTANDSDECKE ANGEPASST

BAUWERBERLISTE :

BAUWERBER	UNTERSCHRIFT
Monika Freid (Tür 4)	
Souhad Khriesat (Tür 5)	
Alexander Schmid (Tür 6)	
Rasika Krishna-Schmid (Tür 6)	
Gabriela Schreiber (Tür 9)	
ZTB Plusz Kft. (Tür 15)	
LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH (FN 554987h)	

EINREICHPLAN

PARIE

FÜR DIE BAULICHEN ÄNDERUNGEN
IN DER

MILLERGASSE 48
A-1060 WIEN

GRST.NR.: 1448/1	STADTPLAN:	PROJEKTNR.: 1289
EINLAGEZAHL: 757		PLANNR.: 01
KAT.G.: 01009 MARIAHILF		MASSTAB: 1:100

PLANINHALT: GRUNDRISSE

BAUWERBER:
Siehe Bauwerberliste

GRUNDEIGENTÜMER

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:
Bmstr. Dipl.Ing.(FH) Markus BERGER GmbH
Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen rB
Schönbrunner Straße 123 / Top 2
1050 WIEN
Tel./Fax: (01) 78 64 614
Mobil: 0664/283 0 933
E-Mail: office@bmberger.at

BAUBEHÖRDE:

gezeichnet: Wien, am 24. April 2026

Beilage 10 Entscheidung MA 50 Top 11

Stadt Wien | Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

Magistrat der Stadt Wien
MA 50-Schli-Dez II |
Muthgasse 62, 1190 Wien
Telefon +43 1 4000 74556
Fax +43 1 4000 99 74556
ks@ma50.wien.gv.at
wien.gv.at

Eingelangt
13. JUNI 2025

MA50-Schli-II-1369870-2023
Fortsetzung zu MA50-Schli-II-1771580-2022
1060 Wien, Millergasse 48/11 ident mit
Fügergasse 7

Wien, 11.Juni 2025

ENTSCHEIDUNG

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

Haus:	**1060 Wien, Millergasse 48**
Antragstellerin:	Mag.ª Angelina Sideris, Hauptmieterin Top Nr. 11
vertreten durch:	Mag.ª Julia Gauglhofer, Mieterschutzverband Österreichs (MSchVÖ)
Antragsgegner/innen:	1. LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH 2. Ingo Konstantin Nagler 3. Roland Tiefenböck 4. Beatrix Tiefenböck 5. Wolfgang Erlebach 6. Gabriela Schreiber 7. Alexander Schmid 8. Rasika Krishna-Schmid 9. Souhad Hamdi Abdullah Khriesat 10. Dr. Annette Christiane Barbara Grabher 11. Dr. Gernot Grabher 12. ZTB Plusz Kft 13. Monika Fried 14. Christian Müller,

alle: Miteigentümer/innen der Liegenschaft 1060 Wien, Millergasse 48 samt Identadresse

Gegenstand des Verfahrens: § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 Z 2 MRG – Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten

SPRUCH

Den Antragsgegnerinnen und Antragsgegnern wird gemäß § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Z 2 MRG aufgetragen, nachstehend angeführte Arbeiten im Haus 1060 Wien, Millergasse 48 samt Identadresse, in der Wohnung Top Nr. 11, binnen 3 Wochen nach Rechtskraft dieser Entscheidung in Angriff zu nehmen und danach binnen einer Frist von 1 Woche (exkl. Austrocknungszeiten) durchzuführen:

- Im Bereich der optisch ersichtlichen Verputzschäden (Feuchteschäden) im Vorraum, in der Küche, im Badezimmer, im Arbeitszimmer und im Schlafraum ist der Verputz mit einem Übermaß von mind. 30cm bis zu den Ziegeln/dem Putzträger abzuschlagen, das Mauerwerk zu reinigen und nach gänzlicher Austrocknung auch des Untergrundes die Fläche dem Bestand entsprechend neu zu verputzen.
- Im Bereich der Risse sind die lockeren Verputzteile abzuschlagen, der Untergrund ist vorzubereiten, um einen Verputz dem Bestand entsprechend herstellen zu können. Freigelegte Risse sind kraftschlüssig zu verkeilen. Der fehlende Verputz ist zu ergänzen.
- In Folge ist der Untergrund durch Behebung der weiteren Verputzrisse vorzubereiten und ist die Decken-/Wandbeschichtung (mit mineralbasierenden Farben) zu erneuern. Als Folgearbeit bzw. Nebenarbeiten sind die Möbelmanipulation und die Abdeckarbeiten anzuführen.
- Zudem sind die nunmehr in den nichttragenden Wänden des Mietgegenstandes aufgetretenen Risse nicht nur auszukeilen und zu verspachteln, sondern auch zu bandagieren, hernach ist die Wandbeschichtung herzustellen.
- Die Verfliesung an der Wand zum Mietgegenstand Top Nr. 12 ist zu erneuern.

BEGRÜNDUNG

Mit Antrag vom 8.8.2022, eingelangt am 11.8.2022, begehrte die Antragstellerin als Hauptmieterin der Wohnung Top Nr. 11 in 1060 Wien, Millergasse 48 samt Identadresse, durch ihre ausgewiesene Vertretung, die Erstantragsgegnerin möge verpflichtet werden, die in der Wohnung Top Nr. 11 aufgetretenen Wasserschäden zu beheben sowie allfällige weitere im Zusammenhang stehende Nebenarbeiten sowie Vor- und Nacharbeiten durchführen zu lassen.

Mit Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 (MA 25) vom 30.11.2022 wurde Folgendes festgestellt:
Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein viergeschoßiges, unterkellertes Eckwohnhaus in geschlossener Bauweise, bei dem derzeit das Dachgeschoß ausgebaut wird. Das antragsgegenständliche Mietobjekt ist zur Fügergasse orientiert und befindet sich im obersten Vollgeschoß unmittelbar unterhalb des Dachgeschoßes.

Bei dem am 23.11.2022 abgehaltenen Ortsaugenschein konnte folgender Sachverhalt festgestellt werden:

Schimmelschäden in der Wohnung:
Im Vorraum ist deckenmittig ein Feuchtigkeitsschaden vom Deckenauslass bis zur Lichthof-/WC-Wand, als auch zur Wohnungszugangstüre (ca. 1,5m) ersichtlich.

In der Küche ist im Bereich der Lüftungsöffnung ein massiver Feuchteschaden mit Beeinträchtigung der umliegenden Verputzbereiche auf einer Fläche von ca. 70x100cm vorhanden. Ein weiterer leichter Schaden (Feuchteränder mit Verfärbung der Beschichtung) ist an der Decke beim Anschluss zum Badezimmer ersichtlich.

Die halbe Fläche der Decke des Badezimmers ist durch die Feuchtigkeitseinwirkung ebenfalls stark beeinträchtigt, hier löst sich die Beschichtung vom Untergrund, die Tragfähigkeit des Verputzes ist eingeschränkt, partielle Schimmelbildung ist hier nicht auszuschließen.

Im Arbeitszimmer ist an der Trennwand zum Mietgegenstand Top Nr. 12 im Ichsenbereich Rissbildung, wie er im Falle von Lastigkeitsänderungen der oberen Geschoßdecke auftreten kann, vorhanden. Ein Feuchtigkeitseintritt ist links des Sturzbereiches des linken Fensters vorhanden, hier sind Feuchteränder mit einer Beeinträchtigung der Beschichtung vorhanden.

Im Schlafraum ist im Ichsenbereich Decke/Küchenwand zu Tür 10 eine massive Beeinträchtigung der Beschichtung und des Verputzes auf einen Bereich von etwa 0,7x1,3m vorhanden. Wasserablaufspuren von der Decke zum Fußboden sind ersichtlich. Auch hier können Ansätze von Schimmelbildung nicht ausgeschlossen werden. Der Feinputz löst sich vom Untergrund. Der Ichsenbereich (Wand/Decke) Richtung Mittelmauer weist Rissbildung auf.

An der Wand zum Eckzimmer der Wohnung Tür 10 ist etwa mittig der Wand ein Riss von der Decke zum Fußboden vorhanden. Dieser Riss konnte analog auch an der gegenseitigen Wandfläche im Eckraum von Tür 10 wahrgenommen werden. Ein weiterer untergeordneter Wasserschaden konnte im Ichsenbereich Decke/Außenwand zwischen den beiden Fenstern festgestellt werden.

In der mündlichen Verhandlung am 9.2.2023 gaben die Antragsgegnervertreter bekannt, dass der Dachgeschoßausbau bis Herbst 2023 abgeschlossen sein werde und sodann die Behebung der Schäden in der Wohnung erfolge. Die Verfahrensparteien vereinbarten daher Ruhen des Verfahrens.

Mit Schreiben vom 10.11.2023 beantragte die Antragstellervertreterin die Fortsetzung des Verfahrens, da die Schäden nicht behoben worden seien und sich die Verputzschäden und Risse weiter vergrößert hätten. Es wurde eine neuerliche Begutachtung durch den Amtssachverständigen der MA 25 beantragt.
Mit Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 (MA 25) vom 13.2.2024 wurde Folgendes festgestellt:
Aufgrund des Fortsetzungsantrages des Mieterschutzverband Österreichs vom 10.11.2023 und der neuerlichen Anfrage der Schlichtungsstelle vom 16.11.2023 wird hinsichtlich allfälliger zusätzlich aufgetretener Schäden und erforderlicher Arbeiten die Stellungnahme der MA 25 vom 30.11.2022 ergänzt.
Beim gegenständlichen Objekt, ein viergeschossiges, unterkellertes Eckwohnhaus in geschlossener Bauweise, sind die Arbeiten zum Ausbau des Dachgeschoßes noch immer nicht abgeschlossen, zudem finden nunmehr auch in diversen Mietobjekten Umbaumaßnahmen statt. Das Stiegenhaus ist noch immer gepölzt.

Bei dem am Mittwoch den 25.01.2024 abgehaltenen Ortsaugenschein, der Besichtigung des Mietgegenstandes, konnten folgende, schon in der Stellungnahme vom 30.11.2023 enthaltene (kursiv) bzw. bisher nicht erfasste Schäden festgestellt werden:
Im Gegensatz zu feinen untergeordneter Rissbildungen, die in Folge in der Stellungnahme nicht erfasst sind, sind die nachstehend angeführten Risse deutlich wahrnehmbar.
Im Vorraum ist rechts von der Eingangstür ein Riss von der Wand zum Gang, ca. 30cm unterhalb der Decke, an der Wand zur Küche oberhalb der Küchentüre verlaufend zum linken Sturz der Badezimmertüre vorhanden. Ein weiterer Riss befindet sich ca. 60cm oberhalb des Fußbodens von der Wand zum Gang bis zum Türdurchbruch in die Küche.
Beim Durchbruch durch die Mittelmauer ist ein weiterer Riss beim Ansatz des Durchgangsbogens über die gesamte Breite der Mittelmauer vorhanden.

In der Küche ist im Bereich der Lüftungsöffnung ein massiver Feuchteschaden mit Beeinträchtigung der umliegenden Verputzbereiche auf einer Fläche von ca. 70x100cm vorhanden. Ein weiterer, leichter Schaden (Feuchteränder mit Verfärbung der Beschichtung) ist an der Decke beim Anschluss zum Badezimmer ersichtlich.
In der Küche ist ein äquivalenter Riss zu dem an der Vorraumwand vorhanden. An der Trennwand zu Top Nr. 12 ist ein mit Verputzhohllagen verbundener, horizontaler, im Mittel ca. 20cm unterhalb der Decke verlaufender, leicht diagonaler Riss ersichtlich. An dieser Wand ist ein zweiter, ebenfalls leicht diagonal laufender Riss in einer Höhe von ca. 1,6m vorhanden.
Die Risse zum Vorraum und zum Nachbarmietgegenstand verlaufen in Folge weiter an der Wand zum Badezimmer.

Die halbe Fläche der Decke des Badezimmers ist durch die Feuchtigkeitseinwirkung ebenfalls stark beeinträchtigt, hier löst sich die Beschichtung vom Untergrund, die Tragfähigkeit des Verputzes ist eingeschränkt, partielle Schimmelbildung ist hier nicht auszuschließen.

Im Badezimmer sind die Rissbildungen entsprechend der vorgenannten Räume (Vorraum und Küche) ausgebildet. Zudem sind auch an der Wand zum Nachbarmietgegenstand Risse von der Decke bei der Küchenwand diagonal zur Raummitte verlaufend, über die Verfliesung (in den Fugen sowie zumindest 4 Fliesen gebrochen) Richtung Fußboden vorhanden.

Im Arbeitszimmer ist an der Trennwand zum Mietgegenstand Top Nr. 12 im Ichsenbereich Rissbildung, wie er im Falle von Lastigkeitsänderungen der oberen Geschoßdecke auftreten kann, vorhanden.
Ein Feuchtigkeitseintritt ist links des Sturzbereiches des linken Fensters vorhanden, hier sind Feuchteränder mit einer Beeinträchtigung der Beschichtung vorhanden.
Die vormals festgestellten Feuchteschäden haben sich ausgedehnt und ziehen sich nunmehr auch in den Sturz des Fensters, der Verputz löst sich in Teilbereichen ab, in weiteren Bereichen ist dessen Tragfähigkeit eingeschränkt.
Im Schlafraum ist im Ichsenbereich Decke/Küchenwand zu Tür 10 eine massivierte Beeinträchtigung der Beschichtung und des Verputzes auf einen Bereich von etwa 0,7x1,3m vorhanden. Wasserablaufspuren von der Decke zum Fußboden sind ersichtlich. Auch hier können Ansätze von Schimmelbildung nicht ausgeschlossen werden.
Der Feinputz löst sich vom Untergrund. Der Ichsenbereich (Wand/Decke) Richtung Mittelmauer weist Rissbildung auf. An der Wand zum Eckzimmer der Wohnung Tür 10 ist etwa mittig der Wand ein Riss von der Decke zum Fußboden vorhanden. Dieser Riss konnte analog auch an der gegenseitigen Wandfläche im Eckraum von Top Nr. 10 wahrgenommen werden.

Ein weiterer untergeordneter Wasserschaden konnte im Ichsenbereich Decke/Außenwand zwischen den beiden Fenstern festgestellt werden.
Auch im Schlafraum konnte eine Ausdehnung des Feuchtigkeitsschadens und Rissbildung, insbesondere im vor angeführten Ichsenbereich an der Decke, festgestellt werden.

Sowohl im Arbeitszimmer als auch im Schlafraum wurden vermehrt untergeordnete Rissbildungen festgestellt. Die ausgewiesenen erforderlichen Maßnahmen bleiben unverändert. Zudem sind die nunmehr in den nichttragenden Wänden des Mietgegenstandes aufgetretenen Risse nicht nur auszukeilen und zu verspachteln, sondern auch zu bandagieren, hernach ist die Wandbeschichtung herzustellen. Die Verfliesung an der Wand zum Mietgegenstand Top Nr. 12 ist zu erneuern.

Auf die weiteren Ausführungen der Stellungnahme vom 30.11.2022 wird verwiesen, welche weiterhin aufrecht bleiben und sinngemäß für die zusätzlich angeführten Maßnahmen Gültigkeit haben.

In Folge wurde der Antrag hinsichtlich der weiteren 2. – 14. Antragsgegner/innen ausgedehnt, welche mittlerweile Miteigentümer/innen der Liegenschaft sind.

Die verfahrensrelevanten Unterlagen wurden den Antragsgegner/innen mit der Möglichkeit zu Äußerung übermittelt. Eine Zustelladresse der 10. Antragsgegnerin und des 11. Antragsgegners konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, da die von der Antragstellervertreterin bekanntgegebene Adresse laut Grundbuch nicht aktuell ist und keine Adresse im Inland festgestellt werden konnte.

Rechtlich folgt daraus:

Gemäß § 3 Abs. 1 MRG hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden.

Die Erhaltung im Sinne des Abs. 1 umfasst gemäß Abs. 2 leg. cit:

1. *Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind;*

2. *Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben;*

2a. *Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind;*

3. *Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung des Hauses dienenden Anlagen, wie etwa Personenaufzügen oder zentralen Wärmeversorgungsanlagen, erforderlich sind;*

4. *die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmen sind;*

5. *die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen oder Ausgestaltungen des Hauses, von Teilen desselben oder einzelner Mietgegenstände zur Senkung des Energieverbrauches, sofern diese Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;*

6. *die Installation und Miete technisch geeigneter Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung bei Vorliegen einer gemäß § 17a MRG zulässigen Vereinbarung.*

Können die Kosten aller Erhaltungsarbeiten nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 Abs. 3 Z 2 MRG nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen; jedenfalls sind aber die Arbeiten,

a) die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind,

b) die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder

c) die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind,

vorweg durchzuführen.

Unterlässt der Vermieter durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihm das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag gemäß § 6 MRG die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen. Sind darunter Arbeiten, die vorweg durchzuführen sind, so ist die Durchführung dieser Arbeiten vorweg aufzutragen.

Es handelt sich bei den beauftragten Maßnahmen um Arbeiten zur Beseitigung eines ernsten Schadens des Hauses im Mietobjekt, weil durch den Wassereintritt großflächige Feuchtigkeitsschäden entstanden sind sowie es aufgrund von statischen Auswirkungen des Dachgeschoßausbaues zu Rissbildungen gekommen ist, wodurch umfangreiche Verputz- und Anstreicherarbeiten erforderlich geworden sind. Bei Fortbestand der Mängel ist eine Schädigung der Bausubstanz nicht gänzlich auszuschließen.

Die Unfinanzierbarkeit der Arbeiten wurde nicht behauptet.

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Arbeiten von befugten Gewerbetreibenden kann – so keine weiteren Schädigungen durch den Dachgeschoßausbau erfolgen – eine Bestandsdauer von 10 Jahren angenommen werden.

Die Frist zur Durchführung der Arbeiten ist angemessen.

Eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses ist bei konsensgemäßer Ausführung der Arbeiten nicht anzunehmen.

Da die Voraussetzungen zur Stattgebung des Antrages vorliegen, war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Diese Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich nicht mit ihr zufrieden gibt, kann jedoch innerhalb von vier Wochen ab Zustellung im Wege einer direkten Antragstellung beim **Bezirksgericht** Innere Stadt Wien, A-1030 Wien, Marxergasse 1a dessen Entscheidung begehren (§§ 39 Abs. 4 und 40 Abs. 1 MRG). Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft.

Für den Bürgermeister:

(elektronisch gefertigt)

Monika Zehetner

Ergeht an:

1. Frau
   Mag.ª Julia Gauglhofer
   Mieterschutzverband Österreichs
   Döblergasse 2
   1070 Wien

2. LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH
   Annagasse 5/1/13
   1010 Wien

3. Herrn
   Ingo Konstantin Nagler
   Anton Maller-Straße 29/3
   3011 Irenental

4. Herrn
   Roland Tiefenböck
   Oberholzleiten 7
   5231 Schalchen

5. Frau
   Beatrix Tiefenböck
   Oberholzleiten 7
   5231 Schalchen

6. Herrn
   Wolfgang Erlebach
   Rehgraben 17
   4048 Puchenau

7. Frau
   Gabriela Schreiber
   Steinfeld 9
   2565 Neuhaus

8. Herrn
   Alexander Schmid
   Biberhaufenweg 198/2
   1220 Wien

9. Frau
   Rasika Krishna-Schmid
   Biberhaufenweg 198/2
   1220 Wien

10. Frau
    Souhad Hamdi Abdullah Khriesat
    Alserstraße 43/36+37
    1080 Wien

11. Frau
    Dr. Annette Christiane Barbara Grabher
    Adresse unbekannt
    Zustellung gemäß § 25 Zustellgesetz

12. Herrn
    Dr. Gernot Grabher
    Adresse unbekannt
    Zustellung gemäß § 25 Zustellgesetz

13. ZTB Plusz Kft
    Törökvesz ut 43. 7 Ajto
    1025 Budapest
    Ungarn

14. Frau
    Monika Fried
    Beeri St. 56
    85135 Tel Aviv
    Israel

15. Herrn
    Christian Müller
    Mollardgasse 64/2/4
    1060 Wien

16. Aushang im Haus (1-fach)

17. MA 25 – Gruppe Stadterneuerung
    Referat Schlichtung – Technik

Stadt Wien

Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Diese Amtssignatur gilt für Wien als Gemeinde und Land.

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

Beilage 11 Mietvertrag Top 10

Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Mietvertrag GESCANNT

Tür Nr. 10

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Parteienvertreter – Immobilientreuhänder
(Name/Firma, Adresse, Steuernr. FA f. Geb. und VerkSt.)

Gebührenvermerk

Vergebührung Selbstberechnung erfolgt durch
Immobilienverwaltung E.&.P.Morawitz OHG
Lerchenfelderstraße 141 1070 WIEN
Steuernummer FAG: 012 / 7919 Ref.29
Gebührenbetrag: 203,16
Entrichtet am: 04.11.2005 Nummer: 456

Aufschreibung Nr. .....
Selbstberechnete Gebühr: .....
Datum, Unterschrift:

Zwischen Irene Judit N a g y - G y a r m a t i
als Vermieter

vertreten durch .....

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)
Hr. Dr.Sebastian H a c k e n s c h m i d t geb.31.01.71 Stgsch D
Kunsthistoriker

derzeitige Anschrift Jakobstr.28 D 90402 Nürnberg
wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause Wien 6.,
M i l l e r g a s s e Nr.: 48 Stiege ..... Stock III Tür 10
bestehend aus 2 Zimmer(n), xxxxxxxx Kabinett(en), Küche (xxxxxxxx Kochnische), xxxxxxxxxx Baderaum (Badegelegenheit), Vorraum, Klosett, xxxxxxxx Abstellraum,
Kellerabteil

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle.
Weitere funktionsfähige Ausstattung: Zentralheizung/Etagenheizung/ Gasetagenheizung heizung;

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche u.Bad

Die Wohnung ist in ordnungsgemäßem/brauchbarem Zustand,
sie entspricht (§15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. A

Die Nutzfläche beträgt 71 m²

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§ 2 Abs. 2 Richtwertgesetz-RichtWG)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

Aufzug – k e i n Aufzug

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1.November 2005 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

Jegliche Vervielfältigung ist untersagt. Der Empfehlungsvermerk der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gilt nur für Originalformulare!

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am -.-.-.-.-.-.-.-.-.-. und endet am -.-.-.-.-.-.-.-.- ohne Kündigung.

Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare gesetzliche Auflösungsmöglichkeit durch gerichtliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter: .....

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – im Voraus – zu entrichten und besteht aus
– dem Hauptmietzins in Höhe von ..... Euro 430,--
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 1a)

– dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen Euro .....
sowie weiters
– dem gesetzmäßigen Anteil an:
– Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
– besonderen Aufwendungen
– ~~Heizkosten, Warmwasserkosten~~ --Energiekosten individ.Verbrauchsmessg.u.direkte Zahlg. dch.Mieter
– der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

1a. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung Euro .....

–25 % Befristungsabschlag – Euro -.-

Hauptmietzins im Befristungszeitraum Euro .....

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

2. Der Hauptmietzins gemäß §16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem **Richtwert** inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Bei einem **Lagezuschlag gemäß §16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis:**
Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt,

sowie weiters (Lage, Wohnumgebung des Hauses)* Lage in Zone gelb des Lageplaner Wnr.Magistrat,
Grün-Ruhelage,sonnig Fernblick,Parkettböden,Telekabel, Gegensprechanlage, ordnungsgemäss.
Zustand nach Renovierung, WM u.GS Anschluß, Wärmeschutzfenster
verkehrsgünstige Lage (U ,Westbahn) Nähe Einkaufsstrasse Mariahilferstr.

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrundegelegten Grundkostenanteil.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

– gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von

Euro dzt.kein §18 zu entrichten.

– gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von Euro -.--

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis ..... zu entrichten.

* Hier sind die für den Lagezuschlag maßgebenden weiteren Umstände anzuführen.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart.
   b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl Beginnmonat
   In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.
   c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 6,232 %.
   Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden – Wohnhausgesamtversicherung zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit -,- %.
6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:
   a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z. B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung) ..... %.
   b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
      – Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis ..... %/ -,- %
      – Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw des Arbeitspreises): -,-- %.
      – Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach beheizbarer Nutzfläche / nach .....
   c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i. s. der lit b, nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
8. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.
9. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
11. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/Heizgeräten udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten.
   Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.

5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über §10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro 556,--,

somit für das Jahr Euro 6.672,--

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste laut **Beiblatt**) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 25.X.05

Ing. Maria Nagy

Vermieter

Mieter

Beiblatt

Beiblatt

zu dem am .....

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

Wien 6.,

Millergasse Nr. 48 Stiege ..... Stock III Tür 10

zw. Irene Judit Nagy-Gyarmati u. Dr. Sebastian Hackenschmidt

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.

   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.

   Sperrmüll,Gerümpel,Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.

    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.

    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar:

Küche	Gasherd,Spüle,3 Kästchen	Verfliesung
	Vaillanttherme(3 Jahre alt)	
WC	Fliesen WC,Handwaschbecken ,HängeWC mit Einbauspülkasten	
Bad	Fliesenbad,Wahne,Wa Ti,Spiegelkasten	

Die Therme ist jährlich von einer Fachfirma warten zu lassen.

Wien, am 25.X.05

Irene Judit Nagy

Vermieter

S. Hackenschmidt

Mieter

Beilage 12 Schreiben Mietervertreter Top 10

Mag. Christian Malburg, LL.B.

Rechtsanwalt
Barrister & Solicitor
Gerichtsdolmetscher für die englische Sprache

Volksgartenstraße 5/7
A-1010 Wien

Telefon: 01/ 522 70 95
Fax: 01/ 522 70 96
E-Mail: c.malburg@briem.at

Per E-Mail!

Dr. Thomas Engelhart
Rechtsanwalt
Esteplatz 4
1030 Wien

engelhart@engelhart.at

22.08.2025
CM/eh/DI SEH

Konkursverfahren HG Wien GZ 38 S 114/25d
LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH
Millergasse 48, Wohnung 10, 1060 Wien
Dr. Sebastian Hackenschmidt

Sehr geehrter Herr Kollege!

1. Herr Dr. Sebastian Hackenschmidt hat mir in dieser Angelegenheit Vollmacht erteilt und ich kontaktiere Sie als Masseverwalter im oben bezeichneten Konkursverfahren Namens und Auftrags meines Mandanten.

   Dr. Hackenschmidt ist Mieter der Wohnung 10 im Haus Millergasse 48 in 1060 Wien. Bei diesem Haus finden seit dem 17.05.2021 Bauarbeiten statt, durch welche die Brauchbarkeit der Wohnung von Dr. Hackenschmidt vermindert wurde und wird, Schäden in der Wohnung aufgetreten sind und das Mietrecht meines Mandanten wesentlich beeinträchtigt wurde. Es kam insbesondere zu Wassereintritt in die Wohnung und diversen Schäden in dieser, es wurde die Badezimmerentlüftung eliminiert, weiters kam es zu gravierenden Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnung bzw. des Wohnwerts durch Lärm, Erschütterungen, Staub und Schmutz, und Beeinträchtigung der Sicherheitslage des Gebäudes und des Mietobjekts meines Mandanten.

   Darüber hinaus wurden Veränderungen am Gebäude durchgeführt, durch welche der Lichteinfall in die Wohnung meines Mandanten temporär und jetzt auch dauerhaft beeinträchtigt wurde und wird. Zudem wurde und wird die Nutzung des Kellers unterbunden. Weiters weise ich namens meines Mandanten darauf hin, dass das Stiegenhaus lange Zeit eine offene Baustelle war, die auch hausfremden Personen leicht zugänglich war. Diese haben sich nicht nur häufig im Stiegenhaus und im Keller aufgehalten, sondern verrichteten auch ihre Notdurft im Stiegenhaus und verunreinigen dieses mit menschlichen Exkrementen, was der Hausverwaltung bereits durch die Mieterin Frau Mag. Sideris mit Mail vom 2.4.2025 mitgeteilt wurde. Stiegenhaus und Keller stellen noch immer eine Baustelle dar, die Renovierung des Hauses kann also keinesfalls als abgeschlossen gelten.

2. Mein Mandant hat daher unter anderem Mietzinsminderung und Rückforderung von Mietzinserhöhungen aufgrund unwirksamer Valorisierung geltend gemacht und Anteile

der bis einschließlich April 2024 gezahlten Miete zurückgefordert. Im Verfahren zu GZ 20 C 118/24i beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien wurden meinem Mandanten mit rechtskräftigem Teilurteil vom 29.11.2024 Kapital von EUR 11.500,00 samt 4 % Zinsen seit dem 15.04.2024 sowie Kosten von 2.558,76 und mit rechtskräftigem Teilurteil vom 28.01.2025 Kapital von EUR 467,00 samt 4 % Zinsen seit dem 28.11.2024 und Kosten iHv EUR 100,80 zugesprochen. **Die titulierten Forderungen meines Mandanten betragen daher** EUR 11.967,00 an Kapital, EUR 2.659,56 an Kosten und EUR 554,98 an Zinsen aus Kapital und Kosten berechnet (vorerst) bis 15.05.2025, **gesamt EUR 15.181,54.** Die genannten Teilurteile samt Rechtskraftbestätigungen lege ich bei.

Im vorgenannten Verfahren hat mein Mandant auch die Unwirksamkeit der Valorisierungsbestimmung Punkt 3. des gegenständlichen Mietvertrags vom 25.10.2005 geltend gemacht: Es kommen die Erwägungen des Obersten Gerichtshofs in Rz 15 der Entscheidung zu 8 Ob 37/23h vom 24.05.2023, Punkt 3.3., zu Anwendung: Die Richtwerte werden bzw. wurden bei Mietvertragsabschluss einmal jährlich zum 1. April eines Jahres angepasst. Der Mietvertrag wurde am 25.10.2005 abgeschlossen. Wenn die Wertsicherungsbestimmung bedeuten soll, dass die Valorisierung sogleich – bzw. unter Einhaltung der Fristen des § 16 Abs 9 MRG – nach Änderung des Richtwerts gemäß § 5 RichtWG zu erfolgen hat, ist hier, **in den Worten des OGH**, die *„Erhöhung des Richtwerts auch darauf zurückzuführen, dass es schon in der Zeit vor Abschluss des Mietvertrags zu einem Anstieg des Preisniveaus gekommen ist, sodass eine nachträgliche Anhebung des auf dieser Grundlage vereinbarten Mietzinses insoweit auch sachlich nicht gerechtfertigt ist.* ***Die Klausel ist damit auch benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB und damit jedenfalls unzulässig.***“ Diese Überlegungen sind auch auf die Valorisierungsbestimmung Pkt 3. des Mietvertrags anzuwenden, die somit **unwirksam** ist. **Es steht dem Vermieter somit kein höherer monatlicher Hauptmietzins als EUR 430,00 zu,** ohne Berücksichtigung einer sich aufgrund der Beeinträchtigung des Mietobjekts im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und der daraus resultierenden teilweisen Unbrauchbarkeit ergebenden Mietzinsminderung.

3. Seit ca. 09/2024 hat der Baulärm großteils geendet. Das Baugerüst wurde ca. 07/2024 abgebaut. Der Zustand des Stiegenhauses und des Hauseingangs hat sich gebessert.

   Allerdings sind die Schäden in der Wohnung meines Mandanten nach wie vor vorhanden. Das Stiegenhaus ist nach wie vor eine Baustelle. Bei der Türöffnung vom Hauseigang in den Hof fehlt das Türblatt, so dass der Hauseingang samt Stiegenhaus zum Hof auch bei kaltem Wetter ständig geöffnet ist. Der Zugang zum Keller ist – auch für meinen Mandanten – ständig versperrt, so dass das Kellerabteil meines Mandanten nicht zugänglich ist. Mein Mandant geht davon aus, dass seit 08/2024 bis auf weiteres von einer Unbrauchbarkeit des Mietobjekts – und somit von Mietzinsminderung – von **zumindest** 35 % auszugehen ist.

4. Auf der Grundlage der Unwirksamkeit der Valorisierungsbestimmung im Mietvertrag meines Mandanten, wie oben in Punkt 2. ausgeführt, und des somit geltenden Hauptmietzinses von EUR 430,00 (netto) sowie den von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskostenanteilen ergeben sich seit 05/2024 folgende monatlichen Mietzinse für die Wohnung meiner Mandantin:

ab	HMZ	BK	Summe netto	Summe brutto
05_24	430	141,64	571,64	628,80

01_25	430	141,64	571,64	628,80

5. Für Perioden ab 05/2024 gilt im Zusammenhang mit Mietzinsminderung wegen teilweiser Unbrauchbarkeit des Mietobjekts meines Mandanten folgendes:

   - Der monatliche Mietzins von 05/2024 bis 07/2024 (dh bis zum Abbau des Gerüsts und maßgeblichen Reduktion des Baulärms) ist von EUR 628,80 um 40 % auf 377,28 zu mindern, für die drei Monate des genannten Zeitraums beträgt die geminderte Miete daher EUR 1.131,85.
   - Ab 08/2024 (ab Entfernung Gerüst und Reduktion des Baulärms) ist der Mietzins gemäß Punkt 4. um 35 % zu mindern und beträgt daher bis 08/2025 richtig monatlich EUR 408,72, für die dreizehn Monate von 08 2024 bis 08 2025 somit EUR 5.313,39.

   Die derart verminderten Mietzinse für die Perioden von 05/24 bis 08/2025 betragen in Summe daher EUR 6.445,24.

6. Mein Mandant rechnet hiermit einen Teilbetrag von EUR 6.445,24 seiner in Punkt 2. angeführten Forderung von EUR 15.181,54 mit der Mietzinsforderung des Vermieters für den Zeitraum von 05 2024 bis 08 2025 iHv EUR 6.445,24 auf. Weiters rechnet mein Mandant bis auf weiteres jeden Monat einen weiteren Teilbetrag von EUR 408,72 seiner in Punkt 2. dieses Schreibens angeführten Forderung von EUR 15.181,54 mit dem gemäß Punkt 5. auf EUR 408,72 geminderten Mietzins auf.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Christian Malburg

4 Beilagen:
2 Teilurteile
2 Rechtskraftbestätigungen

Beilage 13 Mietvertrag Top 11

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Mietvertrag

GESCANNT

Tür Nr. 11

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Die ab 1. Juli 2000 geltenden Bestimmungen über Mietvertragsbefristungen sind berücksichtigt.

Parteienvertreter – Immobilientreuhänder
(Name/Firma, Adresse, Steuernr. FA f. Geb. und VerkSt.)

Gebührenvermerk

Aufschreibung Nr. .....
Selbstberechnete Gebühr: .....
Datum, Unterschrift:

Vergebührung: Selbstberechnung erfolgt durch
Immobilienverwaltung E.&.P.Morawitz
Lerchenfelderstraße 141 1070 WIEN
Steuernummer FAG: 012/7919 Ref.28
Gebührenbetrag: 2.376,- Bogengeb.: 3 x 180,-
Entrichtet am: 21.3.2001 Nummer: 116

Zwischen Judith Irene N a g y
als Vermieter

vertreten durch Geb.Verwaltung E & P Morawitz 1070 Lerchenfelderstr.141

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)
Mag.Angelina S i d e r i s geb. 30.07.1958 Staatsbg. D Ausbildnerin

derzeitige Anschrift Wien 1060 Stumpergasse Nr- 59/5

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause Wien 6.,
M i l l e r g a s s e Nr.: 48 Stiege ..... Stock III Tür 11
bestehend aus 2 Zimmer(n), xxxxxxxxxx Kabinett(en), Küche (Kochnische) xxxxxxxxx, Baderaum (Badegelegenheit) xxxxxxxxxxxxx, Vorraum, Klosett, Abstellraum,

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle.
Weitere funktionsfähige Ausstattung: Zentralheizung/Etagenheizung/ Gasetagenheizung heizung;

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Bad,Kü

Die Wohnung ist in ordnungsgemäßem/brauchbarem xxxxxxxxx Zustand,
sie entspricht (§15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. A

die Nutzfläche beträgt 62 m²

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§ 2 Abs. 2 Richtwertgesetz-RichtWG)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:
Aufzug – kein Lift

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1.02.2001 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

Mietvertrag I / 7/2000 Mascha Druck Ges.m.b.H. & Co. KG, 1120 Wien, Aßmayergasse 28, Tel. 01/812 67 61, FAX 812 68 82
Jegliche Vervielfältigung ist untersagt. Der Empfehlungsvermerk der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gilt nur für Originalformulare!

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am -.-.--.-.-.-.-.-.- und endet am -.-.-.-.-.-.-.-.- ohne Kündigung.

Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare gesetzliche Auflösungsmöglichkeit durch gerichtliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter: -.--.

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – im voraus zu entrichten und besteht aus
– dem Hauptmietzins in Höhe von S 5.133,-- / Euro* 373,03
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 1a)

– dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen sowie weiters S ..... / Euro .....
– dem gesetzmäßigen Anteil an:
– Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
– besonderen Aufwendungen
– ~~Heizkosten, Warmwasserkosten~~ Energiekosten individuelle Verbrauchsmessg.u.direkte Zahlg. dch Mieterin
– der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

1a. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung S ..... / Euro .....

–25 % Befristungsabschlag – S -.- / Euro .....

Hauptmietzins im Befristungszeitraum S ..... / Euro .....

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

2. Der Hauptmietzins gemäß §16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem **Richtwert** inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Bei einem **Lagezuschlag gemäß §16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis:**
Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt,

sowie weiters (Lage, Wohnumgebung des Hauses)** Lage in orange Zone des Lageplanes Wnr.Magistrat, verkehrsgünstige Lage,Gegensprechanlage,sonnige Lage,Isolierglasfenster,Telefon, Telekabel,Waschmaschinen-Geschirrspüleranschluß, Erstbezug nach Generalrenov ierung

.....

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrundegelegten Grundkostenanteil.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

– gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von

S dzt.kein § 18 MRG / Euro ..... zu entrichten.

– gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von S -.- / Euro .....

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis ..... zu entrichten.

---

* **Umrechnung:** Schillingbetrag dividiert durch 13,7603, auf 2 Nachkommastellen gerundet = Eurobetrag

** Hier sind die für den Lagezuschlag maßgebenden weiteren Umstände anzuführen.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart.
   b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 96 oder dem an seine Stelle tretenden Index.
   Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl 02/01
   In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.
   c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 5,196 %.
   Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden – Wohnhausgesamtversicherung zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.
5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit -.- %.
6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:
   a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z. B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung) -.- %.
   b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
      – Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis -.- %/ -.- %
      – Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw des Arbeitspreises): -.- %.
      – Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach beheizbarer Nutzfläche / nach .....
   c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i. s. der lit b, nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
8. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.
9. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
11. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/Heizgeräten udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten.
   Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.

5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über §10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

K a u t i o n
Eine Kaution für Mietrückstände und Sachbeschädigung exclusive normale Abnutzung von ATS 19.500,-- wird vereinbart ,worüber sep.quittiert wird.Die Kaution ist in Barem zu erlegen,wird seitens der Vermieterin auf ein, von ihr zu eröffnendes Sparbuch erlegt.

Fortsetzung Beiblatt 2

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich S 6.500,-- / Euro 472,37,
somit für das Jahr S 78.000,-- / Euro 5.668,44

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste laut **Beiblatt**) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wr, am 1.2.01

Vermieter

Mieter

1070 Wien, Lerchenfelderstr. 141
Tel. 523 21 02
DVR: 0061689

Beiblatt

Bogengebühr

Beiblatt 1

zu dem am .....

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

Wien 6.,

Millergasse ..... Nr. 48 Stiege ..... Stock III Tür 11

zwischen Judith Irene N a g y und Mag. Angelina S i d e r i s

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.

   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.

   Sperrmüll,Gerümpel,Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.

    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.

    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar:

Sämtliche Sanitäranlagen (Kü,Bad,Gaset.hzg) werden in n e u e m (neuwertigem) Zustand übernommen.

Die Mieterin verpflichtet sich zur pfleglichen Behandlung und insbesondere hiezu, die Combitherme durch einen konzess.Installateur jährlich warten zu lassen.

Wien, am 1.2.01

Vermieter

1070 Wien, Lerchenfelderstr. 1/1
Tel. 523 21 02
DVR: 0051689

Mieter

B e i b l a t t 2

zu Mietvertrag Wohnung Wien 6., Millergasse Nr. 48 Tür 11
zwischen
Judith Irene Nagy und Mag.Angelina Sideris

§ 9

Zwischen Vermieterin und Mieterin werden keine Investitionskosten verrechnet, und sind wegen der guten Ausstattung des MIetobjektes mieterseits auch nicht nötig.Für evt. Verschönerungsinvestitionen (unter Wahrung des 4 Pkt.6.-8.) wird ein Ersatzanspruch der Mieterin ausgeschlossen.

§ 10

Ein Überbelag der Wohnung wird als Kündigungsgrund vereinbart .

§ 11

Die Mieterin erklärt unbescholten zu sein, und erklärt,daß keine Gerichts-Straf-Konkursverfahren über sie anhängig sind.

Datum

1.2.01

Vermieter

Mieterin

Beilage 14 Schreiben Mietervertreter Top 11

Mag. Christian Malburg, LL.B.

Rechtsanwalt
Barrister & Solicitor
Gerichtsdolmetscher für die englische Sprache

Volksgartenstraße 5/7
A-1010 Wien

Telefon: 01/ 522 70 95
Fax: 01/ 522 70 96
E-Mail: c.malburg@briem.at

Per E-Mail!

Dr. Thomas Engelhart
Rechtsanwalt
Esteplatz 4
1030 Wien

engelhart@engelhart.at

22.08.2025
CM/eh/DI ASI

Konkursverfahren HG Wien GZ 38 S 114/25d
LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH
Millergasse 48, Wohnung 11
Mag. Angelina Sideris

Sehr geehrter Herr Kollege!

1. Frau Mag. Sideris hat mir in dieser Angelegenheit Vollmacht erteilt und ich kontaktiere Sie als Masseverwalter im oben bezeichneten Konkursverfahren Namens und Auftrags meiner Mandantin.

   Ich verweise auf mein Schreiben an die Hausverwaltung vom 03.07.2023 (Kopie anbei), mit welchem die Rückzahlung der von der Schlichtungsstelle in der Entscheidung vom 25.04.2024 (Kopie anbei) zugesprochene Betrag von EUR 1.527,75 an Frau Mag Sideris verlangt wurde. Weiters habe ich im genannten Schreiben für meine Mandantin die weitere Überzahlung des Hauptmietzinses für den Zeitraum von 06/2021 bis 06/2024 (richtig: bis 11/2023), dies sind 30 Monate zu je EUR 154,30/Monat, gesamt EUR 4.629,00, geltend gemacht. Zusammen mit dem von der Schlichtungsstelle zugesprochenen Betrag beträgt der Rückforderungsanspruch meiner Mandantin aus den genannten Rechtsgrundlagen EUR 6.156,75.

2.1 Weiters steht meiner Mandantin Mietzinsminderung wegen der teilweisen Unbrauchbarkeit des Mietobjekts aufgrund der im Haus durchgeführten Bauarbeiten, zumindest seit 03/2022 zu. Bei dem Haus finden seit dem 17.05.2021 Bauarbeiten statt, durch welche die Brauchbarkeit der Wohnung meiner Mandantin vermindert wurde und wird, Schäden in der Wohnung aufgetreten sind und das Mietrecht meiner Mandantin wesentlich beeinträchtigt wurde. Es kam insbesondere zu Wassereintritten in die Wohnung und diversen Schäden in dieser, es wurden sowohl die Badezimmer- als auch die Küchenentlüftung eliminiert, weiters kam es zu gravierenden Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnung bzw. des Wohnwerts durch Lärm, Erschütterungen, Staub und Schmutz, und Beeinträchtigung der Sicherheitslage des Gebäudes und des Mietobjekts meiner Mandantin.

Darüber hinaus wurden Veränderungen am Gebäude durchgeführt, durch welche der Lichteinfall in die Wohnung meiner Mandantin erst temporär und jetzt dauerhaft beeinträchtigt wurde und wird. Weiters ist die Nutzung des Kellers weiterhin nicht möglich.

Weiters weise ich namens meiner Mandantin darauf hin, dass die Haustür nicht ordentlich schließt und leicht aufzustoßen ist und dass sich häufig hausfremde Personen im Stiegenhaus und im Keller aufhalten. Diese verrichten auch ihre Notdurft im Stiegenhaus und verunreinigen dieses mit menschlichen Exkrementen, was der Hausverwaltung bereits von Frau Mag. Sideris mit Mail vom 2.4.2025 und in zahlreichen anderen Beschwerdemails mitgeteilt wurde.

2.2 Meine Mandantin hat daher unter anderem Mietzinsminderung gerichtlich geltend gemacht und Anteile der bis einschließlich November 2023 gezahlten Miete zurückgefordert. Im Verfahren zu GZ 45 C 103/24t beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien wurde meiner Mandantin mit Urteil vom 24.06.2025 EUR 12.441,15 aus dem Titel der Rückforderung von bereits bezahlten Mieten, dies ua wegen Mietzinsminderung, sowie ein weiterer Betrag von EUR 7.250,00 für die Sanierung von durch die Baumaßnahmen verursachte Schäden in ihrer Wohnung, gesamt EUR 19.691,15 samt Zinsen und Kosten zugesprochen.

3. Seit ca. 09/2024 hat der Baulärm großteils geendet. Das Baugerüst wurde ca. 07/2024 abgebaut. Der Zustand des Stiegenhauses und des Hauseingangs hat sich gebessert.

Allerdings sind die Schäden in der Wohnung meiner Mandantin nach wie vor vorhanden. Das Stiegenhaus ist nach wie vor eine Baustelle. Bei der Türöffnung vom Hauseigang in den Hof fehlt das Türblatt, so dass der Hauseingang samt Stiegenhaus zum Hof auch bei kaltem Wetter ständig geöffnet ist. Der Zugang zum Keller ist – auch für meine Mandantin – ständig versperrt, so dass das Kellerabteil meiner Mandantin nicht zugänglich ist. Meine Mandantin geht davon aus, dass seit 08/2024 bis auf weiteres von einer Unbrauchbarkeit des Mietobjekts – und somit von Mietzinsminderung – von **zumindest** 35 % auszugehen ist.

4. Auf der Grundlage der Unwirksamkeit der Valorisierungsbestimmung im Mietvertrag meiner Mandantin, wie im Verfahren zu GZ 45 C 103/24t beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien ausgeführt, und des somit geltenden Hauptmietzinses von EUR 373,03 (netto) sowie den von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskostenanteilen ergeben sich seit 03/2022 folgende monatlichen Mietzinse für die Wohnung meiner Mandantin:

ab	HMZ	BK	Summe netto	Summe brutto
03_22	373,03	103,55	476,58	524,24
01_23	373,03	112,55	485,58	534,14
01_24	373,03	123,81	496,84	546,52
01_25	373,03	122,21	495,24	544,76

5. Für Perioden bis 11/2023 hat meine Mandantin ihre Forderungen wegen Mietzinsminderung bereits gerichtlich geltend gemacht, wie in Punkt 2. ausgeführt. Für Perioden ab 12/2023 gilt im Zusammenhang mit Mietzinsminderung wegen teilweiser Unbrauchbarkeit des Mietobjekts meiner Mandantin folgendes:

- Der Mietzins für 12/2023 ist um 80 % auf 106,83 zu mindern. Der monatliche Mietzins von 01/2024 bis 07/2024 (dh bis zum Abbau des Gerüsts und maßgeblichen Reduktion des Baulärms) ist von EUR 546,52 um 80 % auf 109,30 zu mindern, für die acht Monate von 12/2023 bis 07/2024 beträgt die geminderte Miete daher EUR 871,96.
- Ab 08/2024 (ab Entfernung Gerüst und Reduktion des Baulärms) ist der Mietzins gemäß Punkt 4. um 35 % zu mindern und beträgt daher bis 12/2024 richtig monatlich EUR 355,24, für die fünf Monate von 08 2024 bis 12 2024 somit EUR 1.776,20.
- Ab 01 2025 beträgt die um 35 % geminderte Miete für das Mietobjekt meiner Mandantin monatlich EUR 354,10, für die acht Monate bis 08/2025 insgesamt daher 2.832,77.

Die derart verminderten Mietzinse für die Perioden von 12/23 bis 08/2025 betragen in Summe daher EUR 5.480,94. Im Verfahren zu GZ 45 C 103/24t beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien (Kopie des Urteils vom 24.06.2024 anbei) hat meine Mandantin bereits ihre Forderungen gegen den Vermieter in einem Teilbetrag von EUR 646,06 mit der für die Perioden 12/2023 bis 03 2024 anfallenden Miete, wie oben in Punkt 4. angeführt, aufgerechnet, so dass vom genannten Betrag von EUR 5.480,94 bereits ein Teilbetrag von EUR 646,06 beglichen und noch ein Rest iHv EUR 4.834,88 offen ist.

6. Meine Mandantin rechnet hiermit einen Teilbetrag von EUR 5.543,95 ihrer oben in Punkt 1. und 2.2 angeführten Forderungen (kurz „**Forderungen der Mieterin**“) von EUR 6.156,75 und EUR 19.691,15 mit der Mietzinsforderung des Vermieters für die 21 Monate von 12/2023 bis 08/2025 iHv EUR 4.834,88 (Punkt 5.) auf.

   Weiters rechnet meine Mandantin monatlich einen Teilbetrag von EUR 354,10 der restlichen (nach Aufrechnung gemäß dem vorstehenden Absatz verbleibenden) Forderungen der Mieterin mit dem ab 09/2025 geschuldeten Mietzins von EUR 354,10 auf.

7. Ich ersuche Sie, dafür zu sorgen, dass die Sicherheitslage im Haus verbessert und die Haustür repariert wird, so dass diese ordentlich schließt.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Malburg

Beilagen:
Schreiben an HV Scholz vom 3.7.2024
Entscheidung der Schlichtungsstelle GZ MA 50 – Schli-I/1035898-2023 vom 25.04.2024
Rechtskraftbestätigung
Urteil BG I vom 24.6.2025 GZ 45 C 103/24t

Beilage 15 Mietvertrag Top 12

GESCANNT

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Tür Nr. 12

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Parteienvertreter - Immobilientreuhänder
(Name, Firma, Adresse, Steuernr. FA f Geb. u. VerkSt.)

GEBÄUDEVERWALTUNG
Dkfm. HEINZ HOFHANS e.U.
Albertgasse 32/9 I 1080 Wien
FA f. Gebühren und Verkehrssteuern
Steuernummer 132/4671

Gebührenvermerk

Aufschreibung Nr. 1730
Selbstberechnete Gebühr 218,18

Datum, Unterschrift:
vergeb. 12.09.12 gü

Zwischen Hausinnehabung
als Vermieter

vertreten durch Gebäudeverwaltung Dkfm. Heinz Hofhans e.U., 8., Albertgasse 32/9

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) Anna Nussbaum, geb. 28.4.1993

derzeitige Anschrift Hamerlingstraße 10, 2232 Deutsch Wagram

wird vorbehaltlich des Auszugs des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1060 Wien, Millergasse Nr. 48 Stiege ..... Stock ..... Tür 12

bestehend aus 1 Zimmer(n), 1 Kabinett(en), Küche (xxxxxxx, Baderaum (xxxxxxxxxx:), Vorraum, Klosett, (xxxxxxx, Kellerabteil,

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.

Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Weitere funktionsfähige Ausstattung:
(xxxxxxxxx/Etagenheizung/ Gas- heizung.

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche und Bad

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich jedenfalls in brauchbarem Zustand.
Sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. A

Die Nutzfläche beträgt ca. 51,00 m²

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

(xxxx, -

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit ..... Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag
Das Mietverhältnis beginnt am 15.09.2012 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

oder

2. Befristeter Mietvertrag
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am xxx ..... und wird auf die Dauer von xxx ..... abgeschlossen; es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter: xxx .....

.....

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist xxxxxx - .....
zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins in Höhe von ..... Euro 481,83
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 1a)

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxde
xxxxxxxxxxxxxxx Euro .....

sowie weiters
- dem gesetzmäßigen Anteil an:

- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben

xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxxxxx

- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

1. a) Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins	Euro xxx
- 25 % Befristungsabschlag	- Euro xxx
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro xxx

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG errechnet sich aus dem **Richtwert** inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Bei einem **Lagezuschlag gemäß § 16 Abs 2 Z 4, Abs 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis:**
Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels),
sowie weiters (Lage, Wohnumgebung des Hauses)* sehr gute Verkehrslage, sehr gute Infrastruktur, Gegensprechanlage, etc. ..... berücksichtigt.

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro xxx .....zu entrichten.

- gemäß § 16 Abs 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von Euro xxx .....
für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist xxx ....., zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte - ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart.

b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a.) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 oder dem an seine Stelle tretenden Index.
Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl 115,5 .
In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

*Hier sind die für den Lagezuschlag maßgeblichen weiteren Umstände anzuführen.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und desBetriebes von nicht unter Pkt. 6 oder 7 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 4,4800 %

5. Hausversicherungen :

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar xxxxxx, Sturmschäden... erweiterte Leitungswasserversicherung

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.
Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen :

Sturmschäden, erweiterte Leitungswasserversicherung ..... Jahresprämie : 4.969,00

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☒

Hinweis : Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige - dann nicht versicherte - Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs.1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt.4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit xxx %.
7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:

a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchermessung) beträgt der derzeitige Anteil: xxx %.

b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchermessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis xxx^ % / ..... %.
- Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): xxx %.
- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach xxxxxxx-xxxxxxxxxxxxx xxx

c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit. b) nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13. Abs. 3.

8. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
9. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
11. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.
Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

3. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro 218,18 trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro 600,00

somit für das Jahr Euro 7.200,00

hofhans
GEBÄUDEVERWALTUNG
Dkfm. HEINZ HOFHANS e.U.
Albertgasse 35, 1080 Wien
Tel: +43 1 4 09 70 50 20 Fax: +43 1 4 09 70 50 20
office@hofhans.at www.hofhans.at

Wien, am 12.9.2012

Vermieter

Mieter

Beilage 16 Schreiben Mietervertreter Top 12

Mag. Christian Malburg, LL.B.

Rechtsanwalt
Barrister & Solicitor
Gerichtsdolmetscher für die englische Sprache

Volksgartenstraße 5/7
A-1010 Wien

Telefon: 01/ 522 70 95
Fax: 01/ 522 70 96
E-Mail: c.malburg@briem.at

Per E-Mail!

Dr. Thomas Engelhart
Rechtsanwalt
Esteplatz 4
1030 Wien

engelhart@engelhart.at

22.08.2025
CM/eh/DI ANN

Konkursverfahren HG Wien GZ 38 S 114/25d
LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH
Millergasse 48, Wohnung 12, 1060 Wien
Frau Anna Nussbaum

Sehr geehrter Herr Kollege!

Frau Anna Nussbaum hat mir in dieser Angelegenheit Vollmacht erteilt und ich kontaktiere Sie als Masseverwalter im oben bezeichneten Konkursverfahren Namens und Auftrags meiner Mandantin. Frau Nussbaum ist Mieterin der Wohnung 12 im Haus Millergasse 48 in 1060 Wien.

1. Im Haus Millergasse 48 finden seit Mai 2021 Arbeiten statt, unter anderem eine Aufstockung und Anbau eines Lifts, wie folgt:

   Das Haus wurde beginnend mit dem 17.05.2021 mit einem Baugerüst eingerüstet. Bereits im Sommer 2021 wurde mit Abrissarbeiten im Inneren des Dachbodens begonnen. Insbesondere wurden Böden und Zwischenwände herausgerissen und über das Stiegenhaus entsorgt. Die Arbeiten verursachten massive Lärmbelästigungen und Verschmutzung des Stiegenhauses beginnend mit dem Monat Juli 2021, die sich bis über den Monat April 2024 hinaus fortsetzten, so dass Frau Nussbaum ihre Wohnung nicht mehr ungestört nutzen konnte. Bereits im Juli 2021 kam es zu ersten Wassereintritten und den dadurch verursachten Schäden, die sich bis zur zweiten Jahreshälfte 2023 fortsetzten und ausweiteten, und welche bislang trotz Aufforderungen meiner Mandantin nicht behoben wurden. Weiters stand bereits ab Juli 2021 die Haustüre tagsüber regelmäßig offen. Die Hausverwaltung teilte mit, dass Schäden in der Wohnung erst nach Fertigstellung des Dachgeschossausbaus behoben werden.

   Am oder um den 23.8.2021 kam es zu weiteren Schäden durch eintretendes Wasser und herabbröckelnden Putz. Auch im späteren Verlauf des Jahres 2021 kam es öfters zu herabbröckelndem Putz in der Wohnung meiner Mandantin. Das Stiegenhaus und der Hauseingang waren stark verschmutzt und mit diversen Gegenständen, wie Gerümpel vom Dachboden bzw. (geräumten bzw. leer stehenden) Wohnungen verstellt.

Weiters wurde Anfang September eine Isolierschicht am Dachboden aufgetragen, wodurch sich im gesamten Haus – und auch in der Wohnung meiner Mandantin – ein starker Geruch nach Lösungsmittel ausbreitete. Weiters wurden die Lüftungen im Badezimmer und in der Küche zugemauert. Die Vermieterseite unternahm ob sämtlicher Beschwerden der Mieterin bislang im Ergebnis nichts.

Weiters verursachte allein das Baugerüst durch dessen Bewegungen bei dem häufig starken Wind erheblichen Lärm, und (auch) zwar in der Nacht und am Wochenende, wenn laute Bauarbeiten nicht zulässig sind. Dies bewirkt eine weitere Herabsetzung der Wohnqualität und der Brauchbarkeit der gegenständlichen Wohnung.

Die Bau- bzw. Abrissarbeit im Gebäude, insbesondere im Dachgeschoss, wurde verstärkt ab März 2022 bis über den Monat April 2024 hinaus fortgesetzt, mit deutlich verstärkten Beeinträchtigungen des Wohnwerts des Mietobjekts meiner Mandantin und der allgemeinen Teile des Hauses insbesondere durch Baulärm, Erschütterungen, Staub und Schmutz.

Meine Mandantin erhielt trotz wiederholter Anfragen keine Information über den geplanten Verlauf der Arbeiten. Weiters fiel die Hausklingel und das Licht im Hauseingang zeitweilig aus. Die bereits vorhandene Treppe in das Dachgeschoss wurde auf der darunterliegenden Treppe abgestützt, was wiederum bei dieser, der Treppe vom 3. OG hinunter, zu Rissbildungen führte und bei der Mieterin das Gefühl verursachte, dass sie in dem Gebäude wegen Einsturzgefahr im Treppenbereich nicht sicher sei.

Das Stiegenhaus war bereits seit Sommer 2021 häufig durch die Bau- und Abrisstätigkeit stark verschmutzt, ab März 2022 bestand dieser Zustand praktisch durchgehend. Der Staub und Schmutz drang auch in die Wohnung meiner Mandantin ein.

Seit ca. 09/2024 hat der Baulärm großteils geendet. Das Baugerüst wurde ca. 07/2024 abgebaut. Der Zustand des Stiegenhauses und des Hauseingangs hat sich gebessert. Allerdings sind die Schäden in der Wohnung meiner Mandantin nach wie vor vorhanden. Das Stiegenhaus ist nach wie vor eine Baustelle. Bei der Türöffnung vom Hauseigang in den Hof fehlt das Türblatt, so dass der Hauseingang samt Stiegenhaus zum Hof auch bei kaltem Wetter ständig geöffnet ist. Der Zugang zum Keller ist – auch für meine Mandantin – ständig versperrt, so dass das Kellerabteil meiner Mandantin nicht zugänglich ist.

Das Baugerüst wurde erst ab ca. März 2022 benötigt. Das Baugerüst stand daher im Ergebnis – ohne Notwendigkeit – bereits neun bis zehn Monate vor Beginn der Arbeiten an der Gebäudehülle und dem Abriss des Dachs vor der Wohnung meiner Mandantin und stellte eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnung bzw. deren Wohnqualität dar. Die Vermieterseite hat damit zumindest grob fahrlässig gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechts meiner Mandantin (§ 8 Abs 3 MRG) verstoßen. Die überlange bzw. weit längere als objektiv erforderlich Dauer der Bautätigkeit bzw. Baustelle stellt einen weiteren Verstoß gegen die genannte Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechts meiner Mandantin dar. Die Vorgehensweise der Vermieterin im Zuge der seit 2021 anstehenden Bautätigkeit lässt nur den Schluss zu, dass die Vermieterin die Strategie verfolgt, die verbliebenen Mieter durch das Baugeschehen – sowohl von dessen Dauer her als auch mit dessen Intensität und der Verweigerung von schadensbegrenzenden Maßnahmen bzw. von Schadensbehebungen – möglichst stark zu beeinträchtigen und auf diese Weise „auszumieten“ und die frei

werdenden Mietgegenstände in der Folge gewinnbringend zu verkaufen. Meiner Mandantin steht daher auch für das in diesem Absatz angeführte erlittene Ungemach Entschädigung zu; diese Entschädigung beträgt zusammen mit der sonst zustehenden Mietzinsminderung für Perioden bis einschließlich Mai 2024 zumindest EUR 5.060,83. Meine Mandantin stützt ihre Forderung auf EUR 5.60,83 gemäß Punkt 2. auf jeden erdenklichen Rechtsgrund.

2. Seit Juni 2021 wurden Frau Nussbaum folgende monatliche Mietzinse vorgeschrieben und von ihr bezahlt, dies unter Berücksichtigung der BK-Abrechnungen:

Jahr	Monat	Miete		
2021	6	365,52		
	7	365,52		
	8	365,52		
	9	365,52		
	10	365,52		
	11	365,52		
	12	365,52		
2022	1	368,00		
	2	368,00	Summe bis 02/2022	3.294,64
	3	368,00	**hiervon 20 %**	**658,93**
	4	314,00		
	5	368,00		
	6	368,00		
	7	368,00		
	8	368,00		
	9	368,00		
	10	368,00		
	11	368,00		
	12	368,00		
2023	1	404,21		
	2	404,21		
	3	404,21		
	4	732,89		
	5	404,21		
	6	404,21		
	7	404,21		
	8	404,21		
	9	404,21		
	10	404,21		
	11	404,21		
	12	404,21		
2024	1	439,91		
	2	439,91		
	3	439,91		

	4	439,91		
	5	439,91	Summe 03/2022-05/2024	11.004,75
Summe		**14.299,39**	**hiervon 40 %**	**4.401,90**

Rückforderungsanspruch gesamt **5.060,83**

Aufgrund der Bautätigkeit und den in Punkt 1. umrissenen Umständen war das Mietobjekt von Frau Nussbaum seit Aufstellung des Baugerüsts im Mai 2021 nur beschränkt nutzbar. Frau Nusbaum steht aus diesem Grund jedenfalls seit Juni 2021 Mietzinsminderung und eine Rückzahlung der von ihr zu viel bezahlten Mietzinse zu. Meine Mandantin beziffert das Ausmaß der Mietzinsminderung – unpräjudiziell der Geltendmachung eines höheren Betrags –
- mit 20 % der oben angeführten Mieten von Juni 2021 bis einschließlich Februar 2022, sowie
- mit 40 % von März 2022 bis Juli 2024 und
- mit 35 % seit August 2024 bis August 2025 und für die Zukunft, solange die teilweise Unbrauchbarkeit des Mietobjekts meiner Mandantin und der allgemeinen Teile der Liegenschaft nicht behoben ist,

jeweils der oben angeführten Mieten.
Auf der Grundlage der von Frau Nussbaum bis Mai 2024 bezahlten Mieten und des genannten Mietzinsminderungsanspruchs beträgt der Rückforderungsanspruch von Frau Nussbaum per Ende Mai 2024 EUR 5.060,83, wie in der vorstehenden Berechnung angeführt.

3. Der seit Juni 2024 vorgeschriebene Mietzins beträgt monatlich EUR 439,91; dieser Betrag ist jedoch wegen **Mietzinsminderung** aufgrund der derzeitigen Bauaktivität, sowie wegen Schäden am bzw. im Mietobjekt und dessen sonstiger Beeinträchtigungen wie in Punkt 2. angeführt um 40 % bzw. – seit 08 2024 – um 35 % herabzusetzen.
Meine Mandantin rechnet den von ihr – nach Abzug der Mietzinsminderung und Schadenersatz in noch vom Gericht festzustellender Höhe – ab 06/2024 in welcher Höhe auch immer geschuldeten monatlichen Mietzins mit entsprechenden Teilbeträgen ihrer oben in Punkt 1. genannten Forderung von EUR 5.060,83 zuzüglich Zinsen und Kosten auf.

Im Übrigen behält sich meine Mandantin sämtliche Rechte gegenüber der Vermieterseite vor.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Christian Malburg