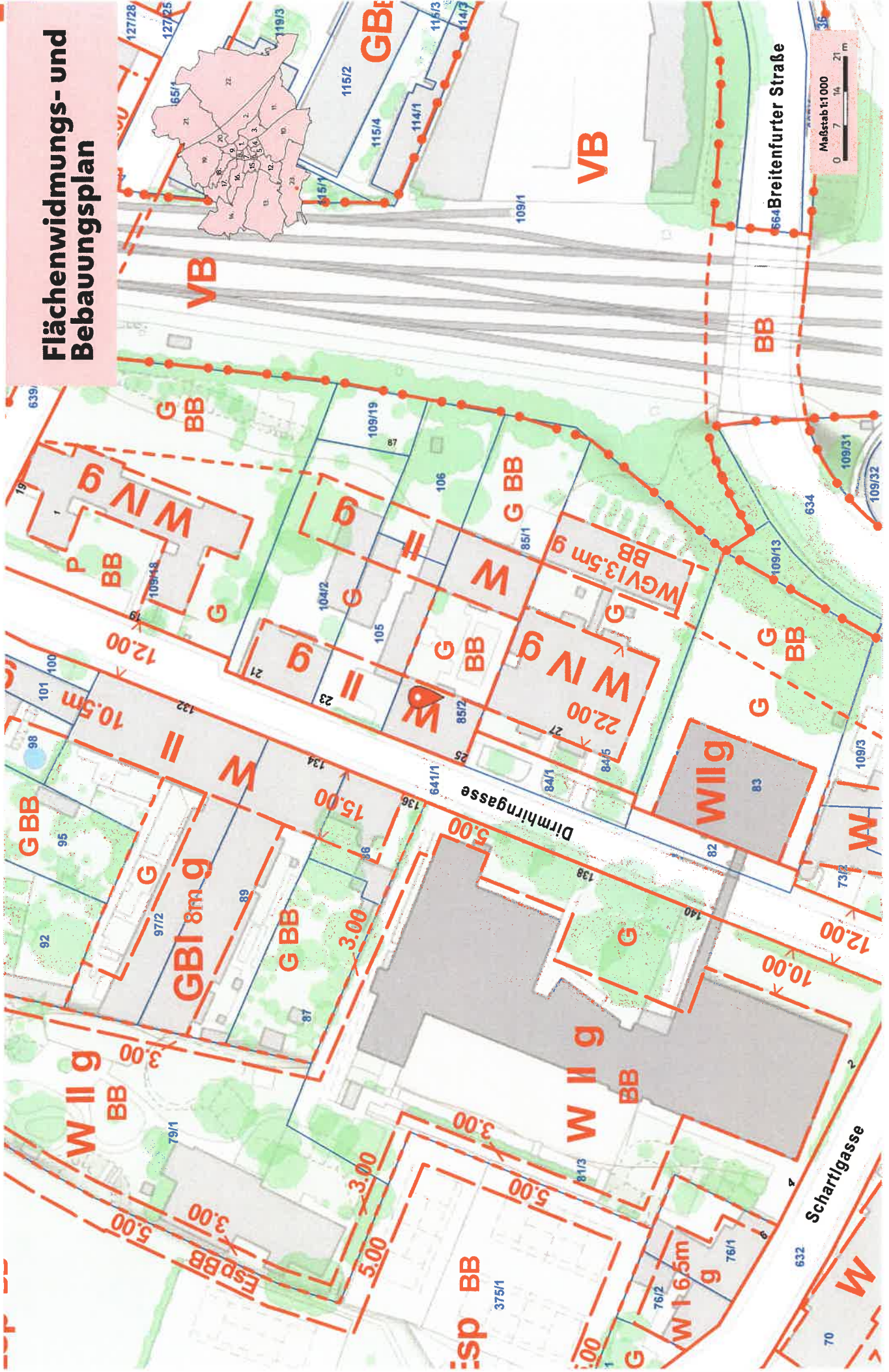
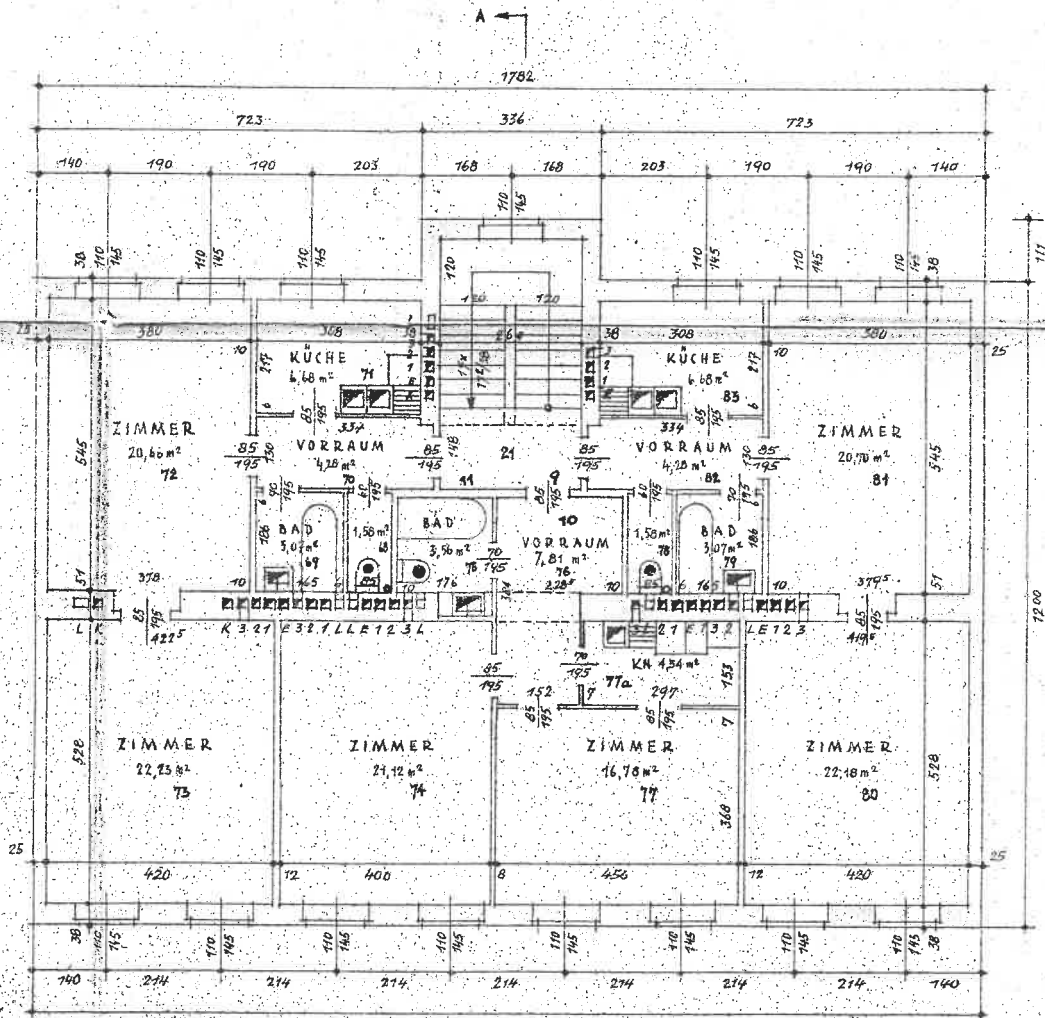


Flächenwidmungs- und Bebauungsplan





C/6

DER BAUWERBER:



3. STOCK
 DER BAUFÜHRER:
 Bau-, Fabrik- und Gewerbepolizei
 Bez. X-XIX und XXI-XXIII
 Der Benützungsbewilligung zu Grunde gelegen

M. Abt. 37

Wien, am 19. 19...
 Der Abteilungsleiter:

WIEDERAUFBAU
 WOHNHAUS WIEN XXV, - LIESING
 SCHULGASSE 10

6ST. 85/1 u. 85/2, EZ 42, KG. LIESING

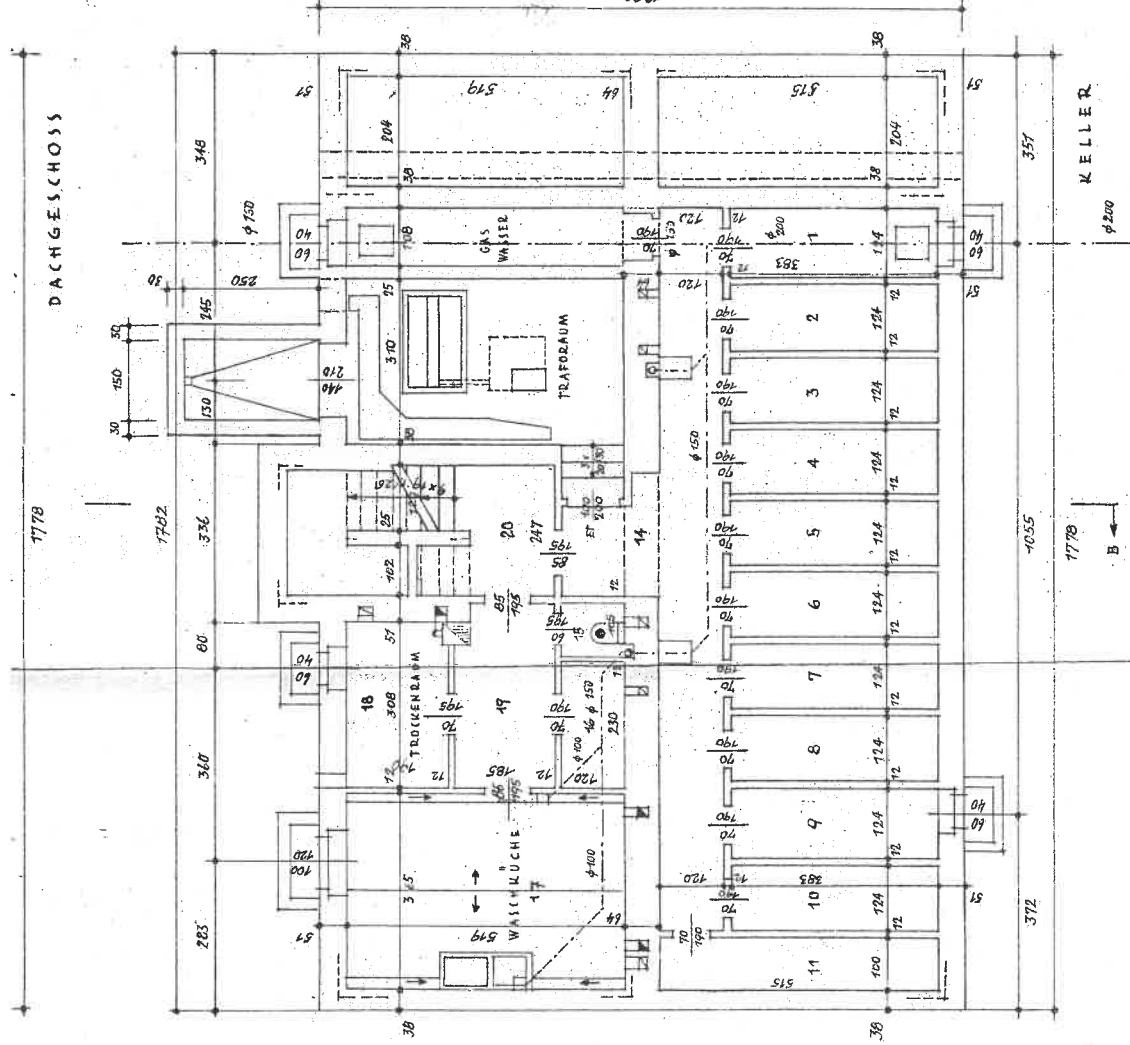
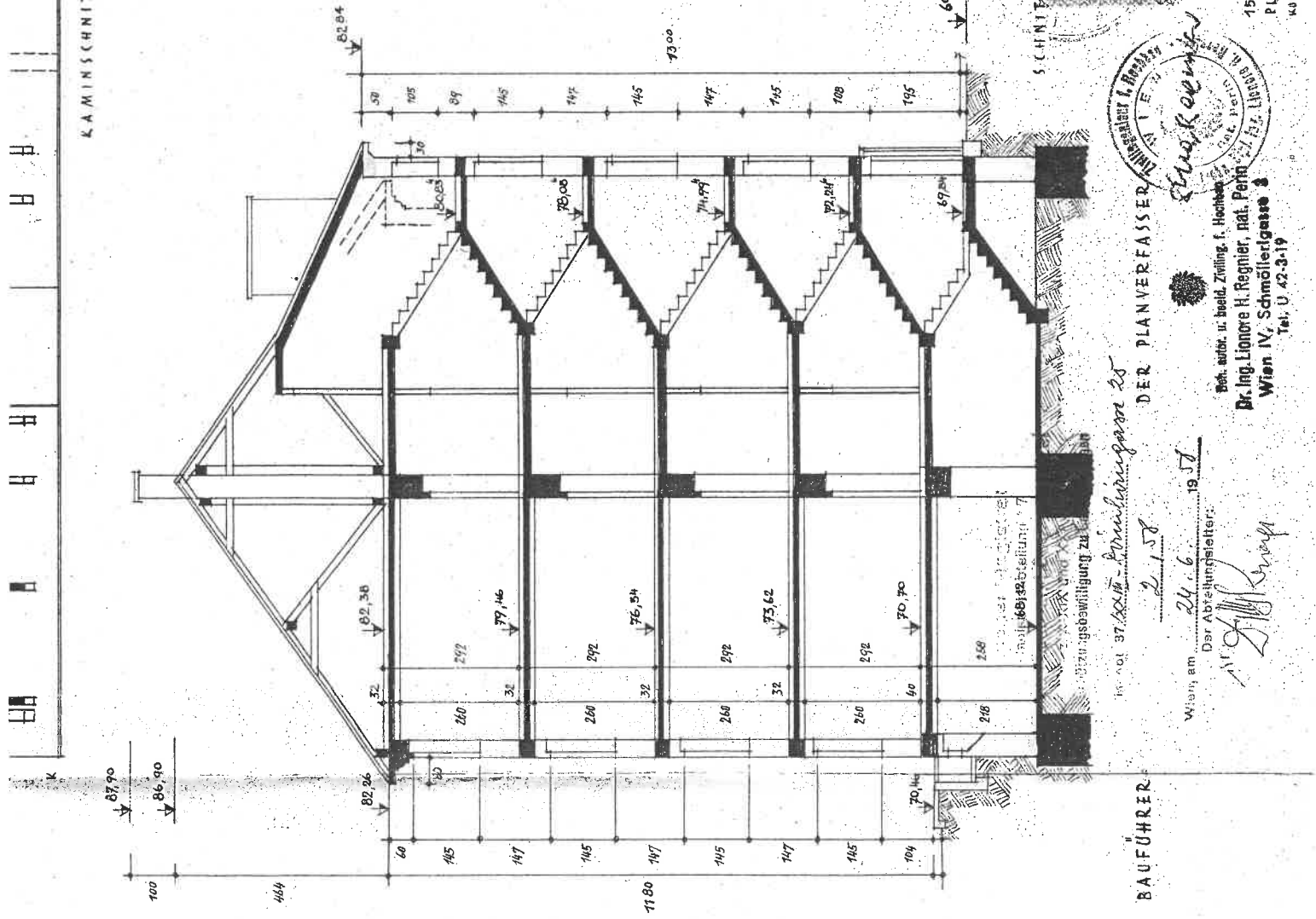
HAUS 1
 GRUNDRISS
 M. 1:100

FONDSANSUCHEN, STEMPELFREI
 BESTANDSPLAN

DER PLANVERFASSER:



Beh. autor. u. beoid. Ziviling. f. Hochbau
 Dr. Ing. Lionora H. Regnier, nat. Perin
 Wien IV, Schmöllergasse 3
 Tel. U 42-3-19



WIEDERAUFBAU
WOHNHAUS WIEN XXV, - LIESING
SCHULGASSE 10
 GST. 85/1U. 85/2, EZ. 42, K.G. LIESING

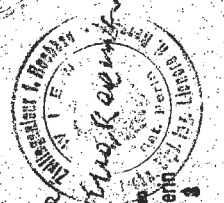
DER BAUFÜHRER

HAUS 1
 GRUNDRISS U. SCHNITTE

DER BAUWERBER

M. 1:100
BESTANDSPLAN
 FONDSANSUCHEN STEMPelfREI

Wien am 24. 6. 1937
 Der Abrechnungsleiter:
[Signature]
 Dr. Ing. Lönore H. Regnier, nat. Perit
 Wien IV, Schmiedelgasse 3
 Tel. U. 42-3-19



Wiener Magistrat, Magistratsabt. 37,
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei für die Bezirke 10 - 19
und 21 - 23, im selbständigen Wirkungsbereich,
23. Bezirk, Liesing, Rathaus.

M. Abt. 37/XXXII-Liesinggasse 25

23. Bezirk, Liesing, Liesing-
gasse Gr. Nr. 25, Bl. 42 des
Grundbuches der Kat. Gen.
Liesing.

Benützungsbewilligung. Wien, am 24. 6. 1958.

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt gemäss § 128 der Bauordnung für
Wien, die Bewilligung, das durch den mit der Bescheid vom
22. 10. 1953, GZ. M. Abt. 37/XXV-La/Schulgasse 10 bewillig-

ten Wiederaufbau, auf der Liegenschaft 23. Bezirk, Liesing,
Liesinggasse Gr. Nr. 25, Bl. 42 des Grundbuches der Kat.
Gen. Liesing, geschaffene Vorder- u. Hintergebäude, be-
stehend aus je 11 Wohnungen, benützen zu lassen.

Gleichzeitig werden folgende geringfügige Plansabweichun-
gen gemäss § 61, BO. f. Wien, zur Kenntnis genommen:

In Keller des Vordergebäudes wurde ein Traforaum herge-
stellt.

Mit Rücksicht darauf, dass die baulichen Herstellungen
nicht ordnungsgemäss ausgeführt wurden, wird bedungen:

- 1.) Bei den Fenstern des Stiegenhauses zum Dachgeschoss sind
Schutzstangen anzubringen.
- 2.) Gem. § 54 der BO. f. Wien, besteht die Verpflichtung zur
Gehsteigerstellung entlang der Baulinie.

Die neu hergestellten Räume sind noch nicht benützt.

B e g r ü n d u n g :

Da die Berufung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom
20. 6. 1958, den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte
die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen
Bedingungen sind in § 128, Abs. 5 der BO. f. Wien begründet.

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

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach
Zustellung bei der M. Abt. 37/XXXII, Liesing, Rathaus, schrift-
lich oder telegrafisch die Berufung erhoben werden. Die Be-
rufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu ent-
halten und ist mit 6.- \$ Bundesstempel je Bogen zu versehen.

Ergeht an:

- 1.) den Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Wien 3.,
- 2.) als Bauwerber und Grundeigentümer mit Plänen A₁-A₁₄,
- 3.) u. B₁-B₁₄

- in Abschrift an:
- 4.) Herrn Bmst. Franz Hess, Wien, 3., Am Heumarkt 9, als Bauführer
 - 5.) die H. Abt. 4, Ref. 5
 - 6.) das Finanzamt f. d. 1. Bez., Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, 3., Vorö. Zollamtsstr. 5
 - 7.) das Vermessungsamt Mödling
 - 8.) die H. Abt. 37/III mit Mäßen C₁ - C₁₄
 - 9.) das Präsidialbüro d. Bundespol. Lion., Wien, I., Parkring 8
 - 10.) das Generalinspektorat d. Sicherheitswache, I., Sedletzg. 8.

Mohl

Der Abteilungsleiter:
I. V.

Dipl. Ing. Kraft

Stadtbaumeister

Wiener Magistrat, Magistratsabtlg. 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei für die Bezirke 10-19
21-26 im selbständigen Wirkungsbereiche.
XXV. Bezirk, Liesing-Rathaus

.....
M. Abt. 37/XXV-Lg/Schulgasse 10

1/53

25., Liesing, Schulgasse 10
E.Z. 42 Grundbuch der Kat.
Gem. Liesing.

Baubewilligung.

Wien, am 22.10.1953

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt mit Zustimmung des Grundeigentümers gem. § 70 der Bauordnung für Wien, Lg. Bl. für Wien Nr. 11 aus 1930 die Bewilligung auf der Liegenschaft Gst. 85/2 in E.Z. 42 des Grundbuches der Kat. Gem. Liesing an der Schulgasse 10 im 25. Bezirk die bestehenden Baulichkeiten abzutragen und nach den vorgelegten Plänen sowie nach Massgabe der folgenden Baubeschreibung unter Einhaltung der mit Bescheid der M. Abt. 37-2079/53 vom 28.4.1953 bekanntgegebenen Fluchtlinien und in der endgültigen Höhenlage einen Neubau zu errichten.

Baubeschreibung.

1.) Herstellung eines Vordergebäudes enthaltend 10 Kleinwohnungen und 1 Mittelwohnung.

2.) Herstellung eines Hintergebäudes enthaltend 11 Kleinwohnungen.

Die Fäkalien und Schmutzwässer sollen in den Fäkal- und die Niederschlagswässer in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Bei dieser Bauführung sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien und folgende Vorschriften einzuhalten:

1.) Entlang der Baulinie ist gemäss § 54 der BO.f. Wien bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung ein Gehsteig herzustellen. Vor der Gehsteigerstellung ist um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart sowie um die Aussteckung der Höhenlage bei der M. Abt. 37 anzusuchen.

2.) Baustofflagerungen auf der Verkehrsfläche sind nur nach Erteilung der hierfür gem. § 123, BO.f. Wien, erforderlichen Bewilligung gestattet. Um diese Bewilligung ist bei der M. Abt. 37 anzusuchen.

3.) Im Baufalle ist die Kanaleinmündungsgebühr zu entrichten; nach dem derzeit geltenden Einheitssatz von 350.-S beträgt sie 6223.-S

Die Kanaleinmündungsgebühr wird anlässlich der Anzeige des Baubeginnes nach dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Einheitssatz berechnet und vorgeschrieben werden.

4.) Gemäss § 127, BO.f. Wien, ist während der Bauausführung rechtzeitig um die Beschau des Untergrundes, der Bewehrungsweisen, der eisernen Tragwerke, die besondere Beschau bei Bauteilen, deren Überprüfung nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist, sowie um Rohbaubeschau bei der M. Abt. 37, anzusuchen.

5.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist unter Vorlage eines Rauchfang u. Kanalbof bei der M. Abt. 37 um Benützungsbewilligung anzusuchen.

6.) Der Beginn der Her- S 427
stellung des Kanales ist der M. Abt. 30
rechtzeitig anzuzeigen.

Überdies haben die Vorschriften der angeschlossenen, ein Teil dieses Bescheides bildenden Beilage "Merkblatt über wichtige bei Bauherstellungen einzuhaltende behördliche Bestimmungen", sinngemäss Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g .

Da die Ausführung auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens den gesetzlichen Bestimmungen entspricht und begründete Einwendungen nicht erhoben wurden, konnte die Baubewilligung erteilt werden. Die Erteilung der besonderen Vorschriften ist aus öffentlichen Rücksichten erforderlich und im Gesetze begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen 2 Wochen nach dessen Zustellung bei der M. Abt. 37/XXV, Messing-Rathaus schriftlich oder telegraphisch einzubringende ~~Wohnungsbauabstimmung~~ Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit einem 6.-3 Bundesstempel je Bogen zu versehen ist.

Die Bezahlung der Kanaleinmündungsgebühr wurde bis zum Baubeginn gestundet.

Hinsichtlich der Ausführung im Feuerbereich der Linie Wien - Spielfeld hat die Streckenleitung Wien Süd unter nachstehenden Bedingungen keine Einwendungen erhoben:

1.) Die geplante Bauanlage ist feuersicher-mindestens Feuerhemmend- zu erstellen und so zu erhalten. Nach aussen freiliegende Holzteile sind mit einem flammenhemmenden Anstrich zu versehen, der alle drei Jahre zu erneuern ist.

2.) Dach-, Licht- und Lüftungsöffnungen sind gegen Funkenflug durch Verglasung oder engmaschige Drahtnetze zu sichern.

3.) Dach- und Abwässer dürfen nicht gegen Bahngrund abgeleitet werden.

4.) Der Bauwerber und dessen Rechtsnachfolger verzichten auf den Ersatz aller Schäden, die durch den ordnungsmässigen Bestand oder Betrieb der Eisenbahn entstehen sollten.

5.) Der Bauwerber und dessen Rechtsnachfolger haften der Eisenbahn für alle Schäden, die ihr durch die Bauanlage veranlasst werden sollten bzw. haben der Eisenbahn vollen Regress zu leisten, es sei denn, dass der Schaden von der Eisenbahn selbst verschuldet worden ist.

Ergent an:

- 1.) Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Wien III., Rennweg 25 als Bauwerber unter Anschluss der Pläne A 1-5 und B 1-5 und eines Merkblattes
- 2.) Frau Leopoldine Neumann, 25., Messing, Häckelgasse 7 als Grundmitteigentümerin
- 3.) Frau Dr. Felicitas Rothmund-Burgwall, 25., Rodaun, Eisenstr. 11 als Grundmitteigentümerin
- 4.) Frau Erika Neumann, 25., Perchtoldsdorf, Elisabethstr. 3 als Grundmitteigentümerin
In Abschrift an:
- 5.) Bmt. Ing. Franz Hess, Wien III., Neumarkt 9 als Bauführer
- 6.) Dipl. Ing. Honore H. Regnier, Wien IV., Schmöllerg. 3 als Planverfasser.
- 7.) die M. Abt. 37/XXV mit Plänen C 1-5 *L. feuerhemmungsplan*
- 8.) die M. Abt. 4, Ref.
- 9.) die Streckenleitung Wien-Süd, Wien X., Ghegaplatz 4 unter Anschluss der Pläne D1 - D5

10.) Das Versetzungsamt (Hilfing)

11.) Die Maschinenbauabteilung, Gewerkschaftsbereich

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Die Anleihe

Mittel

Der Abteilungsleiter:
i.V.

Hilfing, Kraft
Stattbesetzung

**Protokoll zur Eigentümerversammlung
für die Liegenschaft
1230 Wien, Dirmhirngasse 25
vom 27.06.2023**



Märzstraße 1, ImmoCenter
1150 Wien

Wohnung:
3107 St. Florin, Assoniersgasse 41
3520 Neum. Dirmhirngasse 7
4400 Steyr. Fürstent. Petzsch. Str. 7

Hofdurchgang Stiege 2, 1230 Wien, Dirmhirngasse 25

Beginn: 18:15 Uhr

Anwesende EigentümerInnen:	Anteile lt. Grundbuch / lt. Parifizierung
Ediae Anita, Ediae Philip	660 / 15550
Herr Gartner Alois	760 / 15550
Herr Gehr Markus	624 / 15550
Herr Gromus Robert	770 / 15550
Frau Gyanti Klara	1440 / 15550
Herr Ilic Marko	672 / 15550

Anwesend: 4926 / 15550 Liegenschaftsanteile (31,68 %)

Hinweis: Im Protokoll werden nur jene Personen angeführt, welche als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind oder eine gültige Vertretungsvollmacht eines Wohnungseigentümers vorlegen. Bei Eigentümerpartnerschaft können Anteile nur dann gewertet werden, wenn beide Unterschriften oder eine Vertretungsvollmacht des anderen Partners vorliegt.

Anwesend bzw. stimmberechtigt waren daher 31,68 % der WohnungseigentümerInnen gerechnet nach den Liegenschaftsanteilen.

Für die Hausverwaltung: Frau Vegricht, akad. IM

Tagesordnung

1. Begrüßung und Information über den Stand der Rücklage

Mag. Nicole Vegricht begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer, stellt sich als Abteilungsleiterin der Verwaltungsabteilung sowie zuständige Immobilienverwalterin vor und bedankt sich für das Erscheinen.

In Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Protokoll an alle Wohnungseigentümer übermittelt und am schwarzen Brett bzw. Schaukasten der Liegenschaft ausgehängt.

Mag. Vegricht verweist darauf, dass es sich bei gegebenenfalls im Protokoll angeführten oder erwähnten Preisen jeweils um Nettopreise (exkl. USt) handelt.

Der Stand der allgemeinen Reparaturrücklage beträgt per 20.06.2023 € 110.739,56 bei einer monatlichen gesetzlichen Mindestrücklagendotierung von € 1.136,82 (Wohnnutzfläche: 1263,11m²).

Mag. Vegricht berichtet über die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes per 01.01.2022. Einige der Bestimmungen waren mit 01.07.2022 umzusetzen. Somit insbesondere die Vorschreibung der Mindestrücklagendotierung: die monatlichen Beiträge zur Rücklage ergeben sich aus der Multiplikation der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mit dem Betrag von 0,90 Euro. Dieser Betrag wird dann gemäß den jeweiligen Liegenschaftsanteilen (soweit keine geänderte Abrechnungseinheit laut Wohnungseigentumsvertrag) den einzelnen Miteigentümern, vorgeschrieben.

Ab dem 1. Jänner 2024 vermindert oder erhöht sich der angeführte Betrag von 0,9 Euro jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Indexwerts des Verbraucherpreisindex 2020 für den Monat Juni des jeweiligen gegenüber dem Indexwert 102,6 (Indexwert für den Monat Juni 2021) ergibt.



2. Besprechung: Wünsche und Anliegen der Miteigentümer

Dekarbonisierung

Mag. Vegricht erwähnt kurz die angestrebte Dekarbonisierung - insbesondere durch den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen für die Heizungs- und Warmwasseraufbereitung. Aus derzeitiger und heutiger Sicht ist bei einer dezentralen Heizungs- und Warmwasseraufbereitung jeder Miteigentümer eigenverantwortlich. Ob die derzeit angestrebte Jahreszahl 2040 aufrecht bleibt, welche gesetzlichen Änderungen es geben wird und welche brauchbaren Technologien bis zu diesem Zeitpunkt eventuell vorhanden sein werden, wird sich noch in Zukunft herausstellen.

Nach kurzer Diskussion der zur Zeit möglichen Alternativen (Wärmepumpe, Fernwärme (derzeit: Nachbarliegenschaft wird über Fernwärme versorgt, Pelletsheizung) kommen die Anwesenden überein, dieses Thema derzeit nicht weiter zu verfolgen. Die Entwicklung soll dennoch weiterhin im Auge behalten werden.

Meldungen der Anwesenden:

- Fuchs im Garten: um weitere Besuche zu verhindern, werden Miteigentümer eine Verblechung im untersten Bereich des Holzzaunes Richtung Bahngleise, in einer Länge von 15-20 Meter, in Eigenregie anbringen. Die Rechnung für die Materialkosten wird ausgestellt auf die WEG 1230 Wien, Dirmhirngasse 25 zu Hdn WEVIG, Märzstraße 1, 1150 Wien.
- Hundekot: Es wird um Hinweistafeln bzw. einen Aushang ersucht. Mieter lassen ihre Hunde im Hof sowie im Garten ihre Geschäfte verrichten. Die Verunreinigungen werden aber nicht entfernt. Die Vermieter werden ersucht, entsprechend auf ihre Mieter einzuwirken.
- Stg 2: Es wird um die Reparatur des Hauseingangsportal ersucht. Das Schloss und Türschnalle sind locker.
- Stg 1: Hausdurchgang: erneut zeigen sich Abplatzungen an der Außenmauer. Diese wurde im Vorjahr saniert. Eine Ursache für die erneut auftretenden Abplatzungen ist augenscheinlich nicht erkennbar. Die Mauer zeigt auf der Rückseite auch keine Schäden. Eventuell werden die Abplatzungen durch aufsteigende Feuchtigkeit verursacht, da sich möglicherweise keine Mauerabdichtung im Erdreich befindet. Die Abplatzungen werden weiterhin beobachtet.

3. Allfälliges

Keine Wortmeldungen.

Nachdem keine weiteren Themen angesprochen sowie keine weiteren Wortmeldungen seitens der Anwesenden ausgesprochen werden, bedankt sich Frau Nicole Vegricht, akad. IM für das Erscheinen und die angeregten Diskussionen und schließt die Eigentümerversammlung.

Ende 18:45 Uhr

Dieses Schriftstück stellt kein Wortprotokoll, sondern eine sinngemäße Wiedergabe der Inhalte dar.



WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U IMMOBILIENTREUHAND-
GESELLSCHAFT M.B.H., MÄRZSTRASSE 1 (IMMOCENTER), 1150 WIEN

Märzstraße 1, ImmoCenter
1150 Wien

Büros:
3107 St. Pölten, Austinstraße 41
3500 Krems, Drinkweldergasse 7
4400 Steyr, Ferdinand-Porsche-Str. 7

Herr
Arben Isaki
Dirmhirngasse 25/1 Top 9
1230 Wien

Wien, im Dezember 2023
Bearbeiter: Frau Kilic DW 35
BN-Nr.: 02301-01091-1

1230 Wien, Dirmhirngasse 25 Jahresbericht 2023 & Vorausschau 2024

Sehr geehrter Herr Isaki!

Zum Jahresende dürfen wir Ihnen wieder unseren Kurzbericht über das ablaufende Verwaltungsjahr 2023 sowie die Vorausschau 2024 für Ihre Liegenschaft übermitteln.

Gemeinsam mit der tabellarischen Vorausschau erhalten Sie:

1. Tätigkeitsbericht 2023
 - Maßnahmen des ablaufenden Jahres
 - besondere Ereignisse in Ihrer Liegenschaft
2. Vorausschau und Budget 2024
 - Betriebskostenvorschreibung für das nächste Jahr
 - geplante Erhaltungs-/Verbesserungsmaßnahmen und Reparaturrücklage

Wege zur Dekarbonisierung - Erneuerbaren Wärme Paket (EWP)

Die **Energiewende** bleibt eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung. Die **Bundesregierung** hat am 17. Oktober im Rahmen einer Pressekonferenz zu **Konjunkturmaßnahmen des kommenden Budgets ein Erneuerbare-Wärme-Paket, kurz EWP, angekündigt**. Damit wolle man der **Wirtschaft und dem Klimaschutz Rechnung tragen**. Die **Förderung von thermischen und energetischen Sanierungsmaßnahmen soll ausgebaut werden**. So wird der **Einbau von Gasheizungen im Neubau ab 2024 verboten**, die **bisher vorgesehene Verpflichtung zum Ausstieg aus Gas ist mit der Ablöse des Erneuerbaren Wärme Gesetzes (EWG) durch das EWP gefallen**.

Ziel ist nun, durch massive Förderanreize den Weg zur Dekarbonisierung zu ebnen. Im Paket finden sich auch konkrete Begünstigungen für Photovoltaik-Anlagen, so soll bei Kleinanlagen die Umsatzsteuer entfallen. In diesem Zusammenhang ersuchen wir Sie zu beachten, dass die juristische Fachwelt die Montage sogenannter "Balkonkraftwerke" - gemeint sind Photovoltaik-Elemente für das Balkongeländer mit maximal 800 Watt - als zustimmungspflichtigen Eingriff in allgemeine Teile der Liegenschaft bzw. relevante Veränderung des Erscheinungsbildes wertet. Demnach muss jeder Interessent vor Montage sämtliche Miteigentümer um Zustimmung ersuchen, um den Ärger seiner Nachbarn und die Aufforderung zur Entfernung zu vermeiden.

Mit dem Verzicht auf das Erneuerbaren-Wärme-Gesetz bleiben Wohnhäuser mit dezentralen Einzelheizungen eine große Herausforderung. Wie bekannt, ist in solchen Wohnhausanlagen die Eigentümergeinschaft nicht für die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnung zuständig. Gemeinsame Lösungen bedürfen daher enormer Anstrengungen zur Einigung und Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer.

Die WEVIG begleitet bereits einige Liegenschaften bei Projekten zum Umstieg auf zentrale, nachhaltige Energiesysteme. Das Fachwissen, welches wir bei jedem dieser Projekte mitnehmen dürfen, stellen wir unseren Kunden gerne zur Verfügung. Weiterhin sind Wärmepumpen, Fernwärme, Energieholz-Heizungen, Nahwärmenetze sowie die Unterstützung der Stromaufbringung durch Photovoltaik Kernthemen der Energiewende.

Erfreulich ist, dass wir bei Rahmenvertragsverhandlungen z.B. mit der Wien Energie die Energiepreise für Gas und Strom gegenüber dem Vorjahr um fast 60 % senken konnten.

Während in neuen Wohnhausanlagen die Vorbereitung für E-Lade-Stationen Standard ist, bleibt die Nachrüstung im Bestandsgebäude aufwendig. Auch hier gibt es Erstprojekte, wo Eigentümer die Erleichterungen aus der Novelle 2022 des Wohnungseigentumsgesetzes nützen.

MyWEVIG Portal – das Online-Service-Center der WEVIG

Seit Einführung haben sich bereits über 3.000 Kunden im MyWEVIG Portal, unserem Online Service Center (OSC), registriert. Ob auf Ihrem Smartphone, Tablet oder PC - jederzeit steht Ihnen der elektronische Zugang und Austausch mit Ihrer Hausverwaltung zur Verfügung.

Beinahe ebenso viele Kunden haben dabei den elektronischen Postversand gewählt. Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung sind uns wichtig. Entscheiden daher auch Sie bewusst zwischen Zustellung unserer Aussendungen per Post oder elektronischem Versand und tragen Sie zur Reduktion des CO²-Verbrauches durch verminderten Papiereinsatz und Postverkehr bei.

Darüber hinaus sind Ihre persönlichen Unterlagen wie Vorschreibungen und Abrechnungen sowie die Unterlagen Ihres Wohnhauses jederzeit für Sie im Portal abrufbar.

Mit dem nachfolgenden Tätigkeitsbericht und Vorausschau dürfen wir Ihnen wieder ein frohes Fest, erholsame Tage, Gesundheit und einen guten Rutsch in das Jahr 2024 wünschen und bedanken uns für Ihr Vertrauen.

1. Tätigkeitsbericht 2023

• Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Im Jahr 2023 wurden nachstehende Arbeiten zur Werterhaltung bzw. Verbesserung Ihrer Liegenschaft durchgeführt:

- ✓ Kamin
Betriebsdichtes Ausschleifen gemäß Mängelmeldung des Rauchfangkehrers.
Verengte Einmündung gemäß Mängelmeldung des Rauchfangkehrers herstellen.
- ✓ Dach
Erneuerung des schadhafte Bodenrinnenkessels aufgrund Nässeintritt.

• Wichtige Ereignisse und neue Bestimmungen

- ✓ *Vermietung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung*

Die Wohnung ist seit 01.12.2021 an Herrn Dejan Milosavljevic, befristet auf 5 Jahre vermietet. Die monatliche Nettomiete beträgt EUR 491,82 und wird der Reparaturrücklage zugeführt.

- ✓ *Eigentümerversammlung vom 27.06.2023*

Die letzte Eigentümerversammlung hat am 27.06.2023 stattgefunden. Das Protokoll wurde an die Eigentümer übermittelt.

2. Vorausschau 2024 und Budget

Unter Berücksichtigung der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen Ihrer Liegenschaft, sowie der bereits bekannter Wertanpassungen, sind auf dem Tabellenblatt **Vorausschau 2024**

- ✓ die zu budgetierenden Aufwendungen
- ✓ die monatliche Dotierung der Rücklage
- ✓ sowie die Akontierungen

für das nächste Kalenderjahr angeführt.

- Betriebskostenaufwendungen für 2024

Die WEVIG hat vor dem Hintergrund der allgemeinen Teuerungen alle Möglichkeiten geprüft, um die Kosten für Betrieb als auch - so die Gemeinschaft dafür zuständig ist - Heizen und Warmwasser der Liegenschaften im Rahmen zu halten. Dies ist eine stetig wachsende Herausforderung für uns.

Bitte tragen Sie auch dadurch bei, dass Sie Müll vermeiden bzw. richtig trennen und Lagerungen in den Gängen der Liegenschaft unterlassen, da die Kosten für Sperrmüllentsorgungen in den letzten Jahren signifikant angestiegen sind.

Die Akontozahlungen für die Betriebskostenaufwendungen mussten für 2024 wegen der allgemeinen Teuerungen um rund 9,2% angehoben werden.

- Geplante Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

Aktuell sind keine Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten für Ihre Liegenschaft geplant.

Unvorhersehbare Instandhaltungsarbeiten müssen kurzfristig beauftragt und gewünschte Verbesserungsarbeiten nach vorheriger Beschlussfassung umgesetzt werden.

- Informationen zu den Reparaturrücklagen

Die gesetzliche Mindestrücklage verändert sich gemäß Novelle 2022 des Wohnungseigentumsgesetzes mit 01.01.2024 erstmalig und erhöht sich durch die vorgesehene Valorisierung von bisher € 0,90/m² auf nunmehr € 1,06/m².

Unter Berücksichtigung der valorisierten gesetzlichen Mindestrücklage erfolgt eine Anpassung für die Bildung der Rücklage.

Für weitere Informationen zu Ihrer Liegenschaft und Fragen steht Ihnen Ihr Betreuungsteam, Frau Mag. Nicole Vegrich, akad. IM (Tel. 01/486 06 08-36 bzw. office@wevig.at) sowie Frau Serpil Kilic (DW. 35) und Herr Konrad Kohl (DW. 39) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.



Dipl.-Ing. Robert Zier
Geschäftsführer



Mag. Nicole Vegrich
Abteilungsleiterin Hausverwaltung

Tabellenblatt Vorausschau 2024
Vorschreibung
bei Zahlschein-Zahlern: Zahlscheine
SEPA-Formular

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS-
UND IMMOBILIENTREUHAND-GESELLSCHAFT M.B.H.MÄRZSTRASSE 1, 2. STOCK (IMMOCENTER)
1150 WIENTEL: 01/486 06 08 DW
FAX: 01/486 06 08-25
E-MAIL: office@wevig.atAn die
WohnungseigentümerInnen
der Wohnhausanlage
Dirnhirngasse 25
1230 Wien

Wien, im Dezember 2023

Vorausschau für 2024

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen!

Gemäß § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 geben wir die im Jahr 2024 für Ihre Wohnhausanlage veranschlagten bzw. voraussichtlich auflaufenden Kosten wie folgt bekannt:

	2023 in EUR	2024 in EUR
1. Betriebskosten monatliches Akonto netto davon Verwaltungshonorar	3.260,00 540,58	3.560,00 590,33
2. Instandhaltung und Verbesserung		
2.1. Rücklage valorisierte monatliche Mindestrücklagendotierung Mieteinnahmen Hausbesorgerwohnung Stand per 31.12.2023 ca.	1.136,82 468,35 115.000,00	1.338,90 491,82

Nachstehend finden sich die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten sowie deren Kosten (netto):

	in EUR
Derzeit sind keine größeren Arbeiten geplant. Unvorhersehbare Instandhaltungsarbeiten müssen kurzfristig beauftragt werden.	

Mit freundlichen Grüßen

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.

Mag. Bernhard RAFFELBERGER e.h.

Dipl.-Ing. Robert ZIER e.h.

PRÜFBEFUND

über eine elektrotechnische Anlage gem. Elektrotechnikgesetz

Befund Nr.: 2021-0409

Anlagenadresse :	1230 Wien	Dirnhirngasse 25	
	PLZ, Ort	Strasse, Nr.	Tel-Nr.
Anlagenbetreiber:	WEVIG		
	Zuname/Firma	Vorname/Branche	
	1150 Wien	Märzstraße 1 / 2. Stock	
	PLZ, Ort	Strasse, Nr.	Tel-Nr.

Überprüfte Anlage/Anlagenteile: Steigleitung, E-Installation Stiegenhaus, Dachboden

Nicht im Prüfauftrag enthalten: Wohneinheiten, Garagen, Außenanlage
Aufzüge, Technikräume und Lokale

Nicht geprüft werden konnte:

Umfang der Überprüfung:

	Elektrotechnische Anlage, Versorgung, Schutzmaßnahme	Verteiler	Auflistung Betriebsmittel	Blitzschutzanlagen	Sicherheits-, Not und Zusatzbeleuchtung	Prüfung Leuchtanlagen	Anlagen in explosionsgeschützten Bereichen, Dokumentation
Anlagenteil: <u>wie oben</u>							
Geprüft nach Vorschrift: <u>ÖVE E8001-1/2010, TAEV 2016</u>							
Technische Unterlagen:	OK	OK	OK	/	/	/	/
Prüfungsprotokoll:	OK	OK	OK	/	/	/	/
Anlagenzustand:	OK	OK	OK	/	/	/	/
Anlagenteil: _____							
Geprüft nach Vorschrift: _____							
Technische Unterlagen:							
Prüfungsprotokoll:							
Anlagenzustand:							

*LEGENDE: vorhanden und in Ordnung = OK, mangelhaft = (M), nicht vorhanden bzw. nicht in Ordnung (N)

Dieser Befund dient als: **Erstprüfung**
 Wiederkehrende Prüfung
 Außerordentliche Prüfung

Dieser Befund umfasst 6 Seiten exklusive folgenden Beilagen:

Technische Unterlagen Betriebsmittel (Plan beiliegend)
 Besichtigung Erprobung und Messung

Anlagenbuch vorhanden: Nr: 2021-0409 vom: 26.04.20212

Anlagenbuch erweiterung vorhanden: Nr: _____ vom: _____

nicht vorhanden

teilweise vorhanden, es fehlt: _____

Zusammenfassung der Prüfergebnisse:

ist in Ordnung

ist in Ordnung, hat aber Mängel, die innerhalb eines wirtschaftlichen vertretbaren Zeitraums zu beheben sind:

siehe Mängellisten: _____

ist nicht in Ordnung (siehe Mängelliste im Anhang)

Es besteht Gefahr für Leben bzw. Sachwerte
 Im Einvernehmen mit dem Anlagenbetreiber wurde die Anlage Spannungslos geschaltet
 Abschaltung nicht möglich bzw. nicht erreichbar
 Die Meldung an die zuständige Behörde wurde erstattet

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen dass Blitzschutz und Sicherheitsbeleuchtung als eigenständige Anlagen zu betrachten sind, die anderen Prüfintervallen und Prüfkriterien unterliegen.

Es wird dringend empfohlen die Prüfung dieser Anlagenteile durchführen zu lassen

Datum der Überprüfung: 22.04.2021

Name des Prüfers: Sedak

Unterschrift: 

Datum der nächsten Überprüfung: _____

für Anlagenteil: _____

Datum der nächsten Überprüfung: _____

für Anlagenteil: _____

Datum der nächsten Überprüfung: _____

für Anlagenteil: _____

Datum der nächsten Überprüfung: _____

für Anlagenteil: _____

Dieser Befund von einem befugten Gewerbetreibenden verfasst und basiert auf den nach dem Elektrotechnikgesetz gültigen Normen und Vorschriften. Der Befund beinhaltet die aus den Beilagen ersichtlichen Ergebnisse der Besichtigung, Messungen und Prüfungen und wurde gemäss den geltenden ÖVE-Vorschriften hinsichtlich der Dokumentation des Anlagenbuches, der Erst-, Wiederkehrenden und Ausserordentlichen Prüfung erstellt.

Ort: Wien am: 26.04.2021

OTTO STÖCKL
ELEKTROINSTALLATIONEN GMBH
Steingasse 23, 1030 Wien
T +43 (1) 846 90 45-0
F +43 (1) 810 90 45-85

Stampiglie/Unterschrift

Vorliegendes Prüfergebnis vom vom Anlagenverantwortlichen zur Kenntnis genommen:

Name: _____ Unterschrift: _____

Die Verwendung dieses Befundes ist ausschliesslich befugten Elektrotechnikern, Vertretern Technischer Büros für Elektrotechnik oder Ziviltechnikern für Elektrotechnik vorbehalten. Eine widerrechtliche Verwendung zieht strafrechtliche Folgen nach sich.

ANLAGENBUCH ELEKTROTECHNISCHE ANLAGE

Anlagenbetreiber : WEVIG zu Befund Nr.: 2021-0409
Anlagenadresse: 1230 Wien Ausstelldatum: 26.04.2021
PLZ,Ort Dirmhirngasse 25 Strasse, Nr.

1.1 Allgemeine Angaben

Netzbetreiber: Wiener Netze GmbH

Art des Betriebes/Anlage:

Wohnhausanlage Handel Landwirtschaft
 Gewerbe Industrie Bürogebäude

Sonstiges: _____

Anlagenerrichtung (nur bei Nachweis ausfüllen)

Datum: _____ Firma: _____

Wesentliche Änderungen oder Erweiterung an der Anlage durchgeführt

Datum: _____ Firma: _____

Zählernummer(n):	1421699	Type:	SWY_055-02	AV Stiege 1
	8711229	Type:	SWW_127-01	AV Stiege 2
	_____	Type:	_____	_____
	_____	Type:	_____	_____
	_____	Type:	_____	_____
	_____	Type:	_____	_____
	_____	Type:	_____	_____

Angaben über die Raumnutzung (Ex-Anlage, Feuchtraum etc.): _____

1.2 Elektrische Anlage:

1.2.1 Elektrische Energieversorgung

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

Netzsystem: TT TN Andere: _____

Anlage besitzt Freigabe zur Anwendung Schutzmaßnahme Nullung: JA NEIN

Erdkabel 4x 50 mm² Nennspannung: 230/400 V
 Freileitung _____ mm² Absicherung 125 A

eigene Trafostation
 Hausanschlusskasten

1.2.2 Vorzählerleitung(en) in/auf zugehörigen Tragsystemen:

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

Leitung: 4x50+35, 5x10 mm²
Bauart d. Vz. Sicherung: NH00, D02
Absicherung: 100, 80, 25 A
Verlegeart: uP, aP

1.2.2a Nachzählerleitung(en) in/auf zugehörigen Tragsystemen:

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

Verlegeart: uP, aP

ANLAGENBUCH ELEKTROTECHNISCHE ANLAGE

Anlagenbetreiber : WEVIG zu Befund Nr.: 2021-0409
Anlagenadresse: 1230 Wien Dirmhirngasse 25 Ausstelldatum: 26.04.2021
PLZ,Ort Strasse, Nr.

1.2.3 Verteiler

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

Anzahl der Verteiler: 10

Standorte: siehe Beilagen (Grundrisspläne, Verteilerpläne)

1.3 Angewandte Fehlerschutzschutmaßnahmen

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nullung | <input type="checkbox"/> FI-Schutzschaltung | <input type="checkbox"/> FI-Schutzschaltung und FI-Zusatzschutz |
| <input type="checkbox"/> Nullung mit FI-Schutz | <input type="checkbox"/> Schutztrennung | <input checked="" type="checkbox"/> Nullung mit FI-Zusatzschutz |
| <input checked="" type="checkbox"/> Schutzisolierung | <input type="checkbox"/> Schutzkleinspannung | <input type="checkbox"/> Funktionskleinspannung |
| <input type="checkbox"/> | | |

1.4 Erdung / Nullungsverbindung

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

- | | |
|---|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vertikalerder | Material: _____ |
| <input type="checkbox"/> Horizontalerder | Material: _____ |
| <input type="checkbox"/> | Material: _____ |

Nullungsverbindung Anschlussstellen:

- | | | |
|--|---|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Hauptverteiler | <input checked="" type="checkbox"/> PAS | <input type="checkbox"/> |
|--|---|--------------------------|

1.5 Potentialausgleich

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

Hauptpotentialausgleichsschiene: vorhanden
 nicht ausgeführt

zusätzlicher Potentialausgleich: _____

angeschlossen sind:

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Aufzugsschienen | <input checked="" type="checkbox"/> Verbindung HSK | <input type="checkbox"/> Schutzleiter |
| <input type="checkbox"/> Antennenanlage | <input type="checkbox"/> Blitzschutzanlage | <input type="checkbox"/> Tankanlagen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Abflussleitungen | <input type="checkbox"/> Fernmeldeanlage | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Verbindung PEN-Leiter | <input type="checkbox"/> Metallkonstruktionen | <input type="checkbox"/> Stahlbetonkonstruktionen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Heizungsrohre Vor/Rücklauf | <input checked="" type="checkbox"/> Wasserleitungsrohre | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

PRÜFUNG, ERPROBUNG UND MESSUNG ELEKTROTECHNISCHE ANLAGE

Anlagenbetreiber : WEVIG _____ zu Befund Nr.: 2021-0409 _____
Anlagenadresse: 1230 Wien _____ Dirmhiringasse 25 _____ Ausstelldatum: 26.04.2021 _____
PLZ,Ort _____ Strasse, Nr. _____

1. Erprobung, Mängelliste siehe Beilage Zustandsbeschreibung 2019

<input type="checkbox"/>	_____	Anlagenteil: _____
<input type="checkbox"/>	_____	Anlagenteil: _____
<input type="checkbox"/>	_____	Anlagenteil: _____
<input type="checkbox"/>	_____	Anlagenteil: _____
<input type="checkbox"/>	_____	Anlagenteil: _____

2. Messung

Verwendete Prüfmittel bzw. Messgeräte:

Hersteller: Fluke _____ Typ: 1654B _____ Seriennummer: 3507104 _____
Hersteller: _____ Typ: _____ Seriennummer: _____
Hersteller: _____ Typ: _____ Seriennummer: _____

2.1 Messung der Betriebsspannung an den Netzausläufern:

Minimalwerte: L/N 229 _____ V
Minimalwerte: L/L 397 _____ V

Erhöhter Spannungsabfall vorhanden

2.2 Messung an der Erdungsanlage:

Erdungswiderstand: R_A : 0,68 Ω

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

2.3 Messung der Fehlerschutzmaßnahme Nullung:

Im ungünstigsten Fall: Schleifenwiderstand $Z_S (R_{SCH})$ _____ Ω
Kurzschlussstrom I_K _____ A
Zugehörige vorgeschaltete Leitungsschutzeinrichtung: _____ A

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

Faktor m(k): _____

- Schleifenwiderstand unzureichend
 Schutzmaßnahme ist in Ordnung
 Schutzmaßnahme ist nicht in Ordnung

2.4 Messung der Fehlerschutzmaßnahme FI-Schutzschaltung

Aus der Anwendung ergibt sich eine gemessene $U_F (U_{FL})$
im ungünstigsten Fall bei:

65 (50) V U_F : _____ V
25 V U_F : _____ V
Auslösezeit: t_A : _____ ms

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

- FI-Schutzschalter löst bei Messung nicht bzw. nicht richtig aus
 Schutzmaßnahme ist in Ordnung
 Schutzmaßnahme ist nicht in Ordnung

2.5 Messung der Fehlerschutzmaßnahme Nullung mit FI-Zusatzschutz

Aus der Anwendung ergibt sich eine gemessene $U_F (U_{FL})$
im ungünstigsten Fall bei:

65 (50) V U_F : _____ V
 25 V U_F : _____ V
Auslösezeit: t_A : _____ ms

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

- FI-Schutzschalter löst bei Messung nicht bzw. nicht richtig aus
 Schutzmaßnahme ist in Ordnung
 Schutzmaßnahme ist nicht in Ordnung

2.6 Messung der Fehlerschutzmaßnahme Schutzkleinspannung

U: _____ V
 R_{ISO} gegen Erde: _____ Ω
 R_{ISOL} gegen andere Anlagenstromkreise: _____ Ω
 R_{ISOL} gegen andere Anlagenstromkreise: _____ Ω

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

Isolationswiderstand unzureichend Schutzmaßnahme ist in Ordnung
 Schutzmaßnahme ist nicht in Ordnung

2.7 Messung der Fehlerschutzmaßnahme Funktionskleinspannung

U: _____ V
 R_{ISO} gegen Erde: _____ W
 R_{ISOL} gegen andere Anlagenstromkreise: _____ Ω
 R_{ISOL} gegen andere Anlagenstromkreise: _____ Ω

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

Isolationswiderstand unzureichend Schutzmaßnahme ist in Ordnung
 Schutzmaßnahme ist nicht in Ordnung

2.8 Messung der Fehlerschutzmaßnahme Schutztrennung

Für ein Betriebsmittel
 Für mehrere Betriebsmittel

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

Primärspannung des Trenntrafos: U_{PRIM}: _____ V
 Sekundärspannung des Trenntrafos: U_{SEK}: _____ V
 R_{ISO} gegen Erde: R_{ISO}: _____ MΩ

Erdungswiderstand unzureichend Schutzmaßnahme ist in Ordnung
 Schutzmaßnahme ist nicht in Ordnung

2.9 Messung der Fehlerschutzmaßnahme Isolationsüberwachungssystem (Schutzleitungssystem)

Erdungswiderstand des PE-Leiters: U_{PRIM}: _____ V
 R_{ISO} gegen Erde: R_{ISO}: _____ MΩ

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

Erdungswiderstand unzureichend Schutzmaßnahme ist in Ordnung
 Schutzmaßnahme ist nicht in Ordnung

2.10 Messung des Isolationswiderstandes:

2.10.1 Trockene und feuchte Räume:

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

Prüfspannung: U_{PRÜF}: _____ V Leitungslänge: _____ m

1. Minimalwerte

L/L: _____ MΩ L/N: _____ MΩ L/PE: _____ MΩ N/PE: _____ MΩ

2. Wenn 1. nicht möglich:

L₁₂₃/N/PE: >500 MΩ L₁₂₃/PEN: _____ MΩ

Isolationswiderstand ist in Ordnung
 Isolationswiderstand ist nicht in Ordnung

2.10.2 Nasse Räume und im Freien

Prüfspannung: U_{PRÜF}: _____ V Leitungslänge: _____ m

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

1. Minimalwerte

L/L: _____ MΩ L/N: _____ MΩ L/PE: _____ MΩ N/PE: _____ MΩ

2. Wenn 1. nicht möglich:

L₁₂₃/N/PE: _____ MΩ L₁₂₃/PEN: _____ MΩ

Isolationswiderstand ist in Ordnung
 Isolationswiderstand ist nicht in Ordnung

2.11 Messung des Drehfeldes

Drehfeld an der netzseitigen Anspesung nicht rechtsdrehend
 Drehfeld an Steckvorrichtung nicht rechtsdrehend

geprüft siehe Beilagen
 nicht im Prüfungsumfang enthalten

Drehfeld ist in Ordnung
 Drehfeld ist nicht in Ordnung



