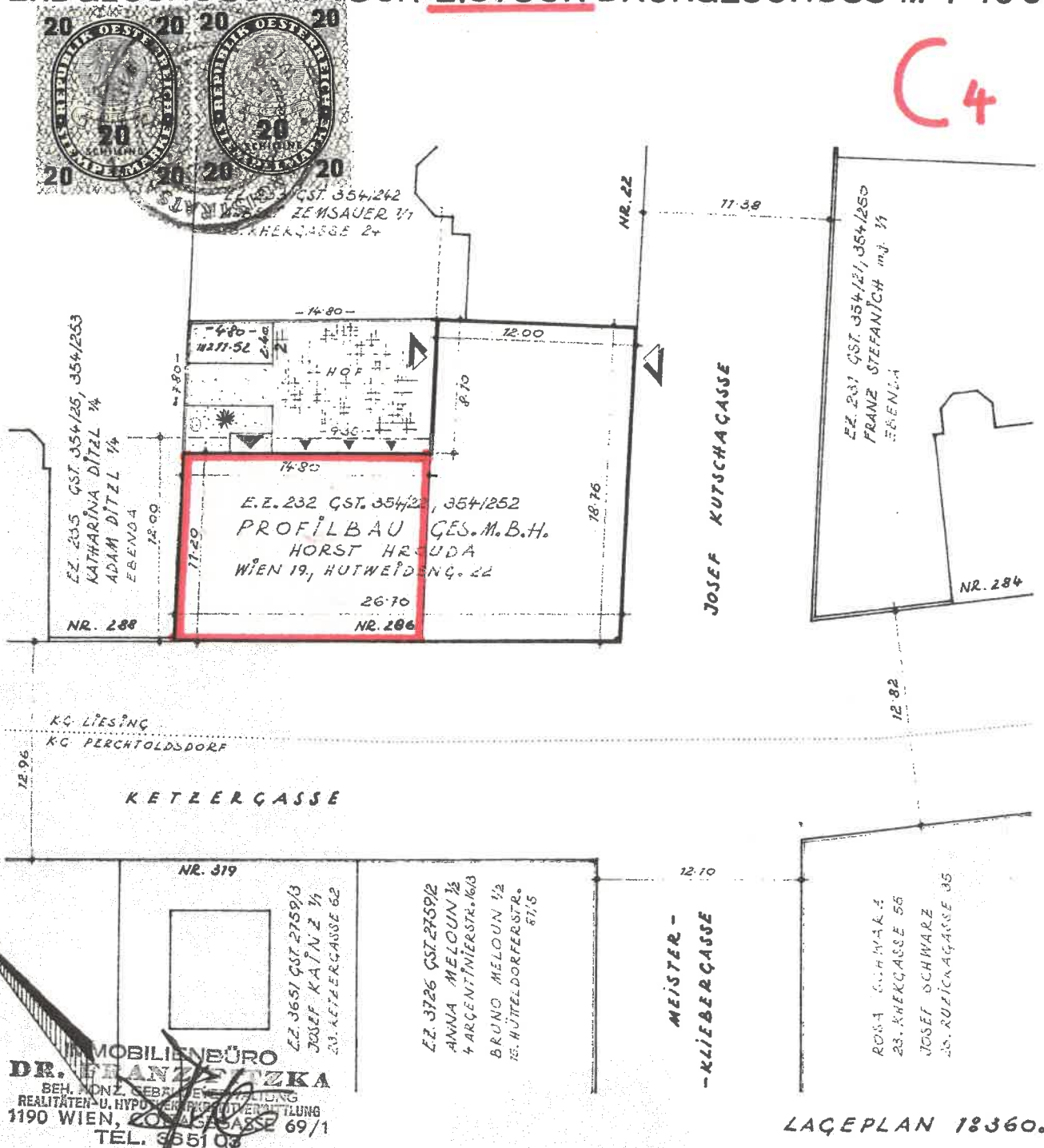


Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



AUSWECHSLUNGSPLAN

WIEN 23., KETZERGASSE 286 GST. 354/22, 354/252 EZ. 232 KG. LIESING
ERDGESCHOSS · 1. STOCK · 2. STOCK · DACHGESCHOSS M:1:100.



LEGENDE: BAUKLASSE II (ZWEI) GESCHLOSSEN · 11.00 GEBÄUDEHÖHE · 12.00 m BAUTIEFE
GRUNDFLÄCHE 503 m² · VERBAUTE FLÄCHE 394.12 m² · DACHGESCHOSSAUSBAU 134.62 m²
1/3 VERBAUTE FLÄCHE 131.37 m² · STIEGE, A' 16 KLEINWOHNUNGEN · STIEGE, B' 12 KLEIN-
WOHNUNGEN Σ 26 WOHNUNGEN + 4 AUTOEINSTELLPLÄTZE · WOHNFLÄCHE 1.140 m²
KELLER FUNDO-M.W. · OBERGESCHOSS ISODOM-M.W. · FERTIGTEILDECKEN
TÜREN: ZIM. 85/194 cm, KAB. BAD, KÜCHE 70/194 cm, WC 60/194 cm

GRUNDEIGENTÜMER:
und Bauwerber:

PROFILBAU

G. u. H. HROUDA
BAU- u. PLANUNGSGES. M.B.H.
Hutweidengasse 22
1190 Wien, Tel. 36 24 49

BAUFÜHRER:

Baumeister
Franz VYTISKA
Hoch-, Tief- u. Stahlbetonbau
1170 Wien, Alszelle 69
Tel. 46 34 09

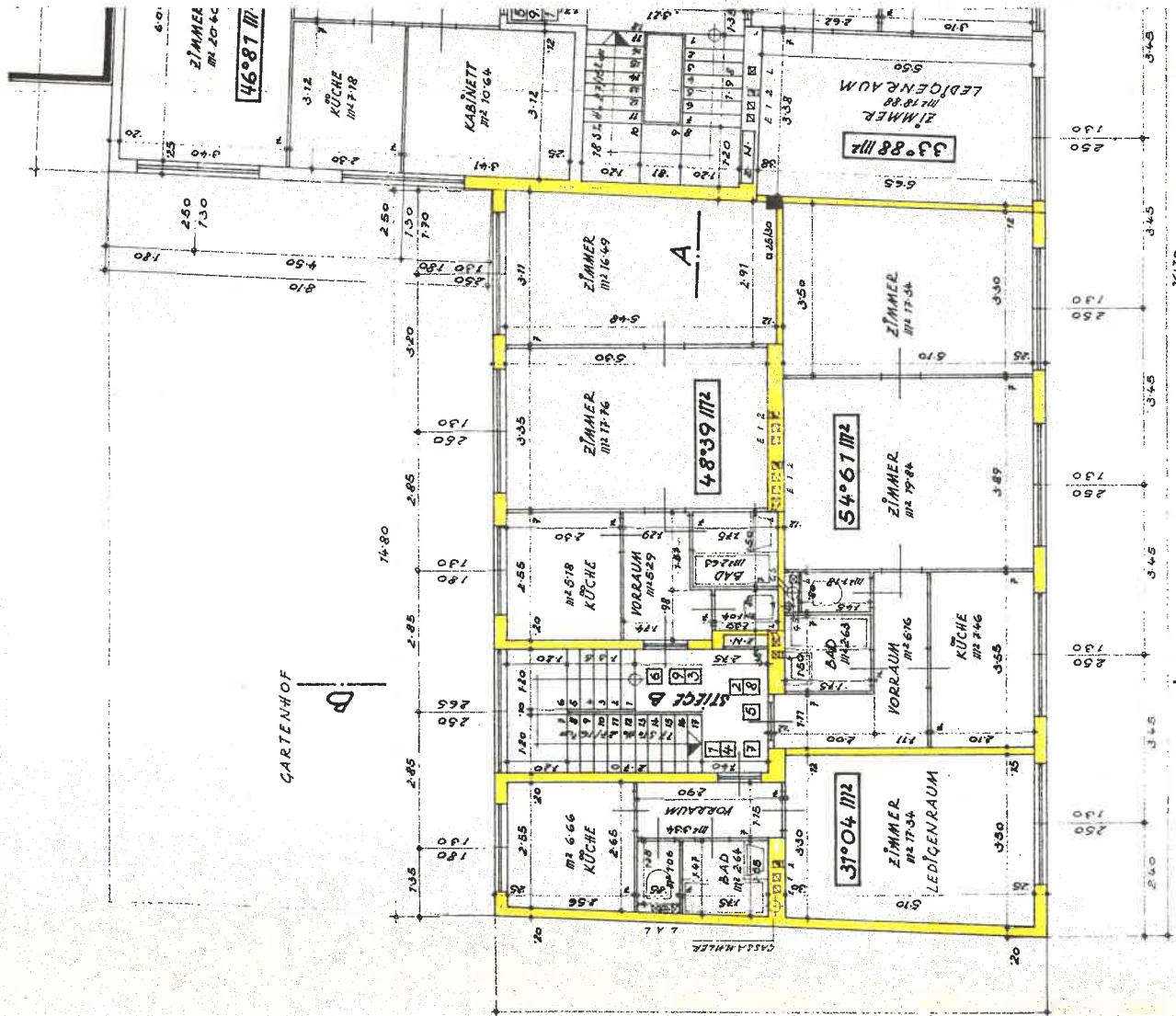
PLANVERFASSER:

PROFILBAU

G. u. H. HROUDA
BAU- u. PLANUNGSGES. M.B.H.
Hutweidengasse 22
1190 Wien, Tel. 36 24 49

2. STOCK

Hand-drawn architectural floor plan of the second floor (2. Stock) of a building. The plan shows a central corridor (GANG) and a staircase (STIEGE B) connecting to the first floor. Rooms include three bedrooms (ZIMMER) with areas 33.88 m², 48.39 m², and 54.61 m²; two kitchens (KÜCHE) with areas 6.66 m² and 7.46 m²; two living areas (LEDIGENRAUM) with areas 17.34 m² and 17.34 m²; a bathroom (BAD) with area 2.63 m²; a storage room (VORRAUM) with area 2.59 m²; and a cabinet (KABINETT) with area 10.64 m². The plan also shows a garden (GARTENHOF) and a terrace (TERRASSE). Dimensions and wall thicknesses are indicated throughout the drawing.

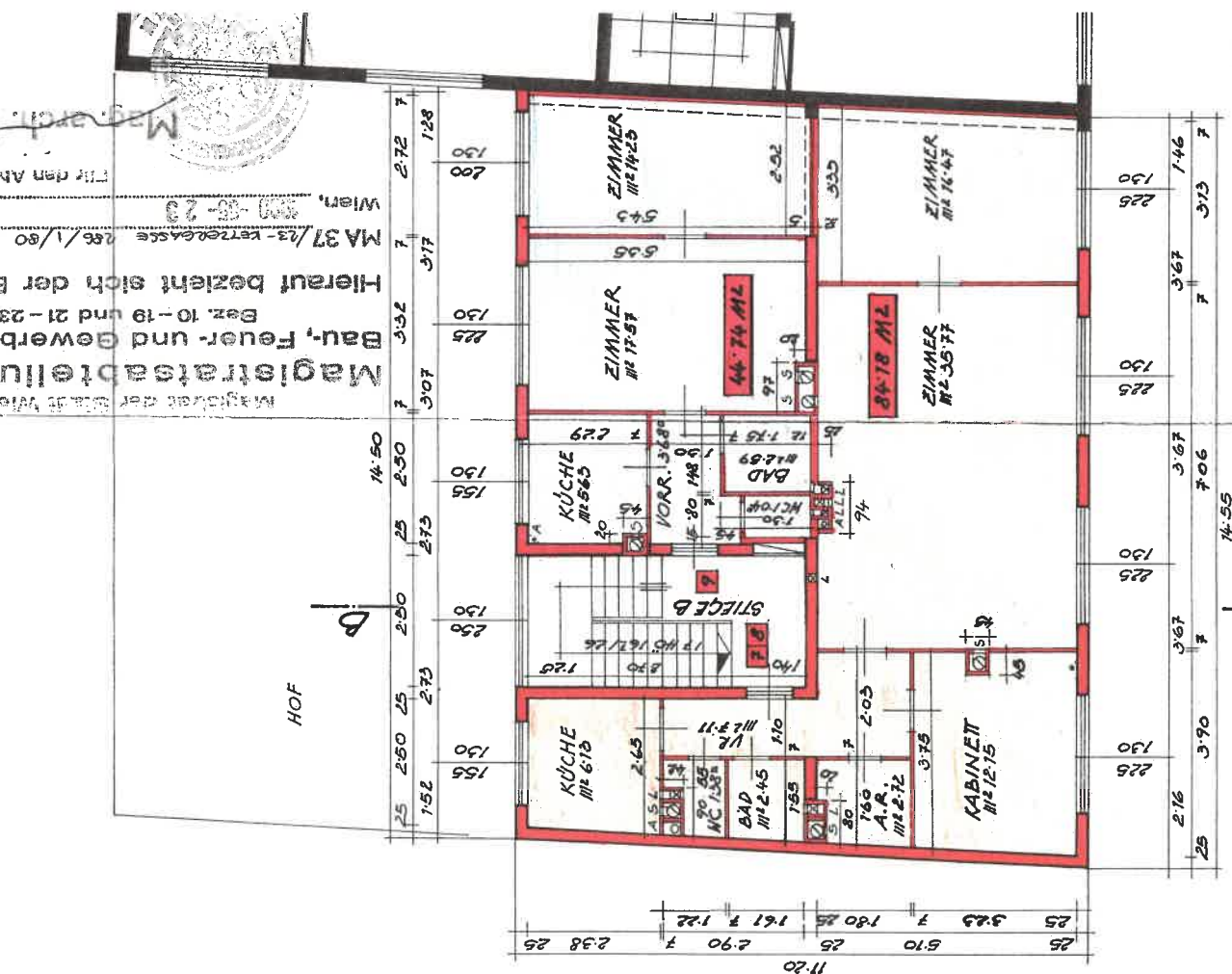


K E T Z E R G A S E

The floor plan shows a complex arrangement of rooms and corridors. The central courtyard (HOF) is a large open space. The rooms are labeled with their names and numbers, and their dimensions are given in meters. The plan also includes a detailed legend at the bottom, which lists the dimensions of various rooms and corridors.

Legend:

Room Number	Room Name	Dimensions (m)
11-20	Küche	2,90 x 2,38
11-21	Küche	2,90 x 2,38
11-22	Küche	2,90 x 2,38
11-23	Küche	2,90 x 2,38
11-24	Küche	2,90 x 2,38
11-25	Küche	2,90 x 2,38
11-26	Küche	2,90 x 2,38
11-27	Küche	2,90 x 2,38
11-28	Küche	2,90 x 2,38
11-29	Küche	2,90 x 2,38
11-30	Küche	2,90 x 2,38
11-31	Küche	2,90 x 2,38
11-32	Küche	2,90 x 2,38
11-33	Küche	2,90 x 2,38
11-34	Küche	2,90 x 2,38
11-35	Küche	2,90 x 2,38
11-36	Küche	2,90 x 2,38
11-37	Küche	2,90 x 2,38
11-38	Küche	2,90 x 2,38
11-39	Küche	2,90 x 2,38
11-40	Küche	2,90 x 2,38
11-41	Küche	2,90 x 2,38
11-42	Küche	2,90 x 2,38
11-43	Küche	2,90 x 2,38
11-44	Küche	2,90 x 2,38
11-45	Küche	2,90 x 2,38
11-46	Küche	2,90 x 2,38
11-47	Küche	2,90 x 2,38
11-48	Küche	2,90 x 2,38
11-49	Küche	2,90 x 2,38
11-50	Küche	2,90 x 2,38
11-51	Küche	2,90 x 2,38
11-52	Küche	2,90 x 2,38
11-53	Küche	2,90 x 2,38
11-54	Küche	2,90 x 2,38
11-55	Küche	2,90 x 2,38
11-56	Küche	2,90 x 2,38
11-57	Küche	2,90 x 2,38
11-58	Küche	2,90 x 2,38
11-59	Küche	2,90 x 2,38
11-60	Küche	2,90 x 2,38
11-61	Küche	2,90 x 2,38
11-62	Küche	2,90 x 2,38
11-63	Küche	2,90 x 2,38
11-64	Küche	2,90 x 2,38
11-65	Küche	2,90 x 2,38
11-66	Küche	2,90 x 2,38
11-67	Küche	2,90 x 2,38
11-68	Küche	2,90 x 2,38
11-69	Küche	2,90 x 2,38
11-70	Küche	2,90 x 2,38
11-71	Küche	2,90 x 2,38
11-72	Küche	2,90 x 2,38
11-73	Küche	2,90 x 2,38
11-74	Küche	2,90 x 2,38
11-75	Küche	2,90 x 2,38
11-76	Küche	2,90 x 2,38
11-77	Küche	2,90 x 2,38
11-78	Küche	2,90 x 2,38
11-79	Küche	2,90 x 2,38
11-80	Küche	2,90 x 2,38
11-81	Küche	2,90 x 2,38
11-82	Küche	2,90 x 2,38
11-83	Küche	2,90 x 2,38
11-84	Küche	2,90 x 2,38
11-85	Küche	2,90 x 2,38
11-86	Küche	2,90 x 2,38
11-87	Küche	2,90 x 2,38
11-88	Küche	2,90 x 2,38
11-89	Küche	2,90 x 2,38
11-90	Küche	2,90 x 2,38
11-91	Küche	2,90 x 2,38
11-92	Küche	2,90 x 2,38
11-93	Küche	2,90 x 2,38
11-94	Küche	2,90 x 2,38
11-95	Küche	2,90 x 2,38
11-96	Küche	2,90 x 2,38
11-97	Küche	2,90 x 2,38
11-98	Küche	2,90 x 2,38
11-99	Küche	2,90 x 2,38
11-100	Küche	2,90 x 2,38

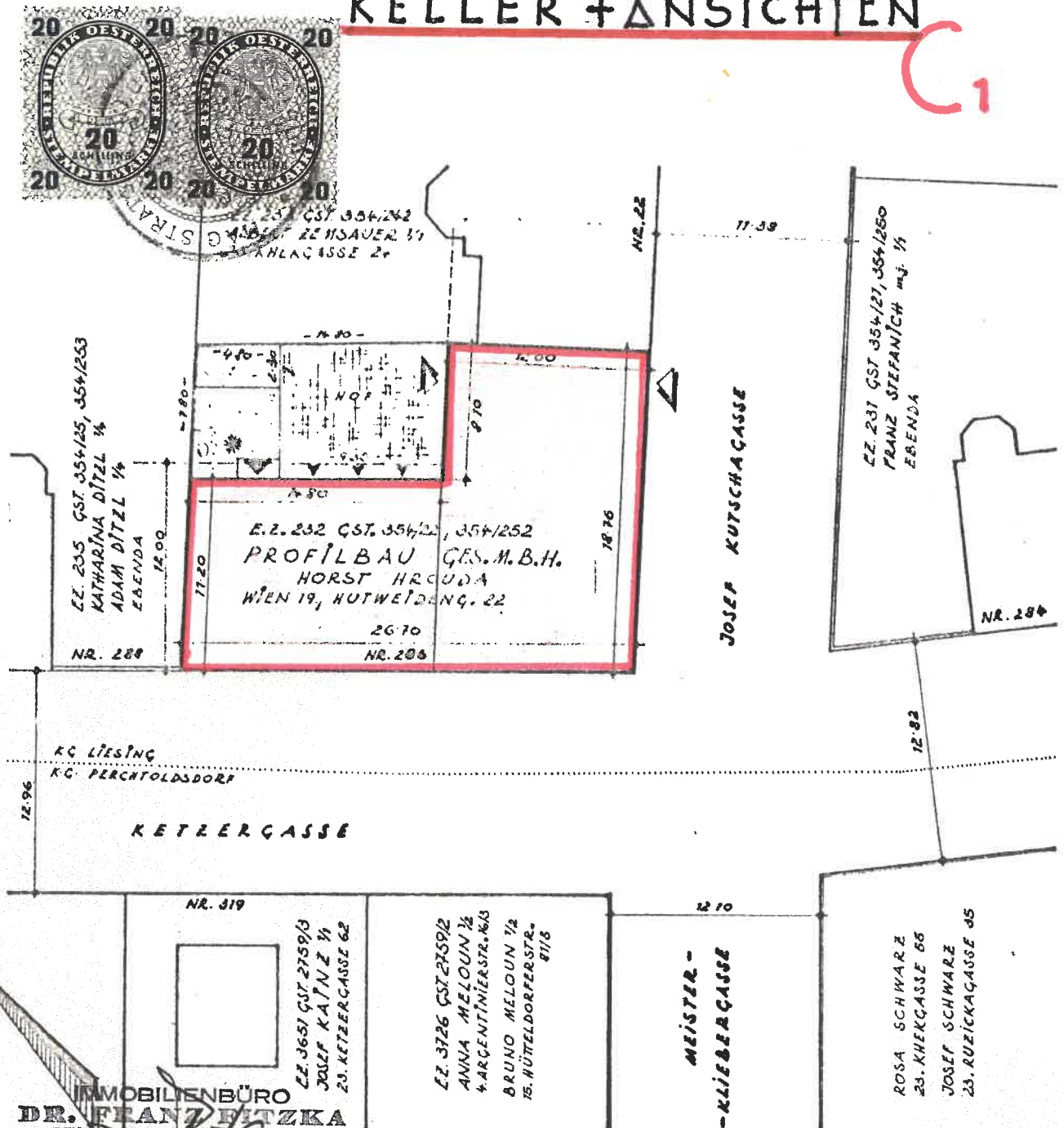


K E T Z E R Q A S S

AUSWECHSLUNGSPLAN

WIEN 23., KETZERGASSE 286 GST. 354/22, 354/252 EZ. 232 KG. LIESING

KELLER + ANSICHTEN



IMMOBILIENBÜRO
DR. FRANZ DITZKA
BEH. KONZ. GEBÄUDEVERWALTUNG
REALITÄT U. INVESTITIONEN
1190 WIEN, KETZERGASSE 69/1
TEL. 36 51 03

LAGEPLAN 18360.

LEGENDE: BAUKLASSE II (ZWEI) GESCHLOSSEN · 17.00 GEBÄUDEHÖHE · 12.00 m BAUTIEFE
GRUNDFLÄCHE 503 m² · VERBAUTE FLÄCHE 394.12 m² · DACHGESCHOSSAUSBAU 134.62 m²
1/3 VERBAUTE FLÄCHE 131.37 m² · STIEGE 1A' 16 KLEINWOHNUNGEN · STIEGE 1B' 12 KLEIN-
WOHNUNGEN Σ 26 WOHNUNGEN + 4 AUTOEINSTELLPLÄTZE · WOHNFLÄCHE 7.140 m²
KELLER FUNDO-M.W. · OBERGESCHOSSE ISODOM-M.W. FERTIGTEILDECKEN
TÜREN: ZIM. 85/194 cm · KAB. BAD, KÜCHE 70/194 cm · WC 60/194 cm

GRUNDEIGENTÜMER:
und Bauwerber:
PROFILBAU
G. u. H. HROUDA
BAU- u. PLANUNGSGES. M.B.H.
Hutweidengasse 22
1190 Wien, Tel. 36 24 49

BAUFÜHRER:
Baumeister
Franz VYTISKA
Hoch-, Tief- u. Stahlbetonbau
1170 Wien, Alseztelle 69
Tel. 46 34 03

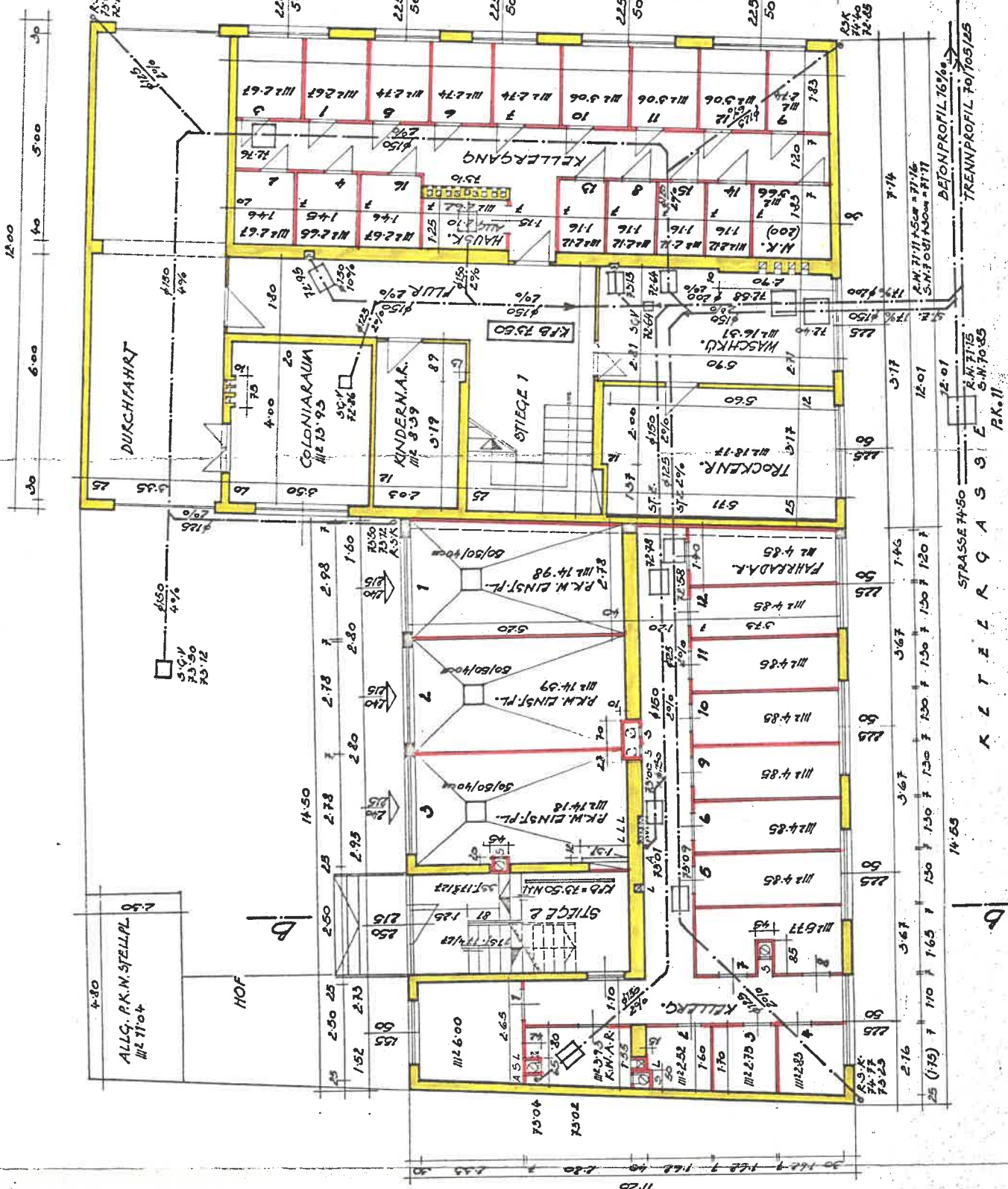
PLANVERFASSER:
PROFILBAU
G. u. H. HROUDA
BAU- u. PLANUNGSGES. M.B.H.
Hutweidengasse 22
1190 Wien, Tel. 36 24 49

JOSEF KUTSCHAGASSE

NEU HERZUSTELLENDER ABWÄSSERKANAL
BEREIT NUR REGENWASSERKANAL

KELLER

REGENWASSERKANAL
SCHMUTZWASSERKANAL



JOSEF KUTSCHAGASSE

DETONPROFIL 16/100

STRASSE 74.50

14.50

12.01

12.01

12.01

12.01

12.01

12.01

12.01

12.01

der Stadt Wien

Matematikabteilung 31

Bau-, Feuer- und Gewerbebezirk

Bez. 10 - 19 und 21 - 23

Genehmigt gemäß § 70 B. O. f. Wien

MA 7: XXXI - Кетчуп. 286

2,67

25. 10. 19 67

der Abteilungsleiter:

ING. KRAFT
BERGSTADTBAURAT

NR. 284



LACEPLAN 18360.

GRUNDEIGENTÜMER:

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSE:

BAU- u. PLANUNGSGES. M. B. H.
Hutweideng 22, T. 36-24-49

BAU- u. PLANUNGSGES. M. B. H.
Hutweideng. 22 Tel. 23-24-49

BAU- u. PLANUNGSGES. M. B. H.
Hutweideng. 22, T. 36-24-49

1195 W. H. 19

1190 241 19

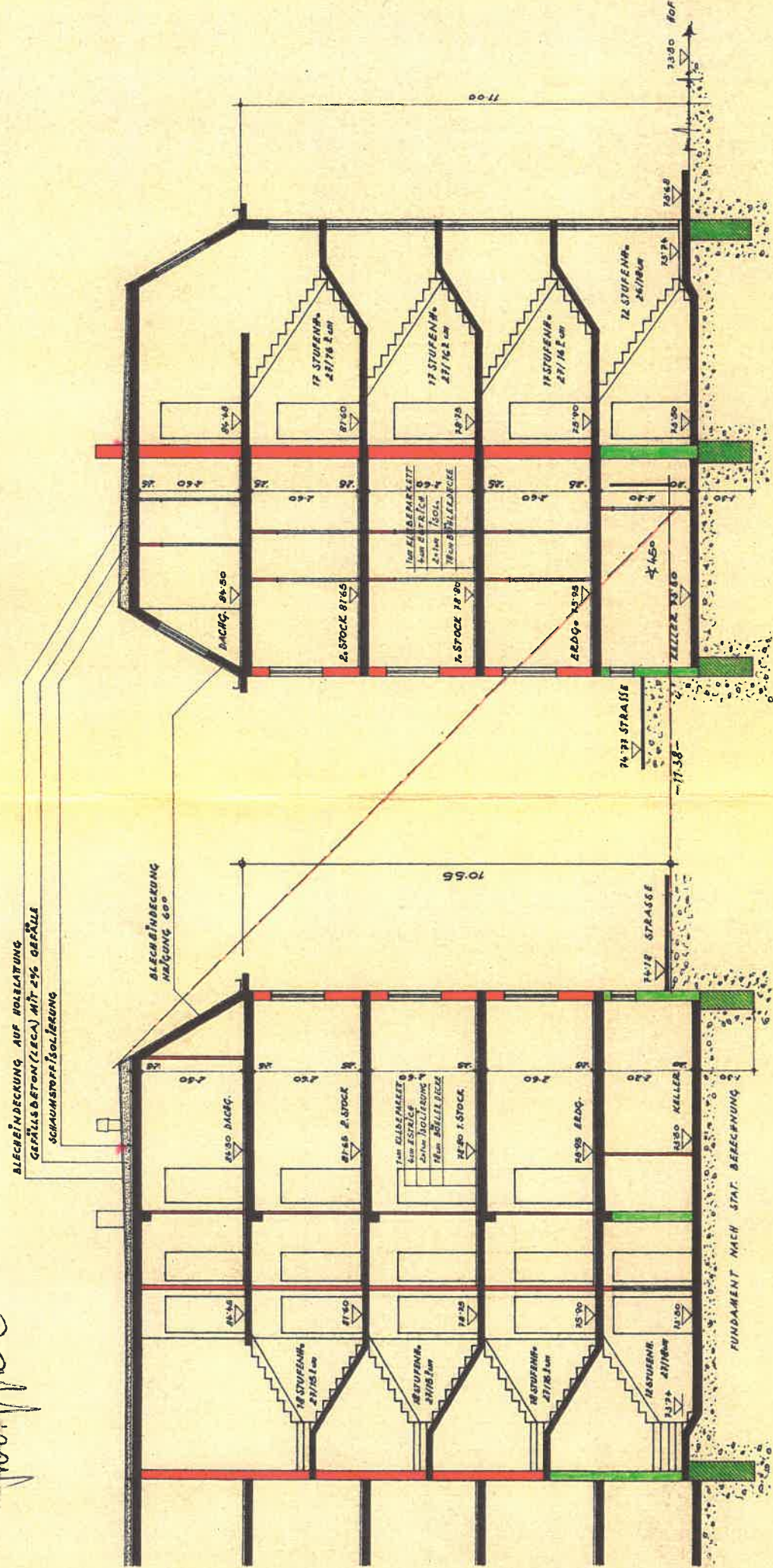
1199 W. Ln 19

SCHNITT A-A RAUFÜHREK STIEGE B:

Projekt
 H. W. T. S. K. A.
 Hochbau
 1970

[Handwritten signature]

SCHNITT B-B



Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Bau-, Feuer- und Gewerbeinspektion
 Außenstelle f. d. 23. Bezirk
 23 Perchtoldsdorfer Straße 2
 1235 Wien

MA 37/23 - Ketzergasse 286/7/79

23. Bezirk, Ketzergasse O.Nr. 286
 EZ. 232 der Kat. Gem. Liesing

End - Benützungsbewilligung

Wien, 1980 06 27

B e s c h e i d :

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO.) im Nachtrage zur Teil-Benützungsbewilligung vom 1. März 1972, MA 37/23 - Ketzergasse 286/4/71, zufolge der Baubewilligung vom 1967 10 25, MA 37/23 - Ketzergasse 286/2/67, der Fristerstreckung vom 1975 09 04, Zl. MA 37/23 - Ketzergasse 286/1/75 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 1977 11 16, Zl. MA 37/23 - Ketzergasse 286/3/71, vom 1980 05 23, Zl. MA 37/23 - Ketzergasse 286/1/80, auf der Liegenschaft 23. Bezirk, Ketzergasse 286, EZ. 232 KG. Liesing geschaffene Wohnhausanlage in allen Räumen benützen zu lassen.

Vorgeschrieben wird :

Binnen einer Frist von vier Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides sind in den drei Garagen für erste Löschhilfe vorsorge zu treffen, sowie ein Schild " Rauchen und Hantieren mit offenem Licht oder Feuer ist verboten " anzubringen.

B e g r ü n d u n g :

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 1980 06 25 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Auflagen sind im § 128, Abs. 4 BO. begründet.

Rechtsmittelbelehrung :

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 70,-- Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an :

- 1) Herrn Dr. Franz Fitzka, Cottagegasse 69/1, 1190 Wien, als Bauwerber und bevollm. Vertreter des Grundeigentümers;
- 2) Frau Elisabeth Staribacher, Rudolf Zeller-Gasse 67, Stiege IV, 1230 Wien, als Miteigentümer ;
- 3) Herrn Josef Fischer, zu Hdn. Herrn RA. Dr. Friedrich Weber, Brucknerstraße 4, II. Stock, 1040 Wien, als Miteigentümer ;

In Abschrift an :

- 4) Herrn Baumeister Franz Vytiska, Alszeile 69, 1170 Wien, als Bauführer ;
- 5) Firma Profilbau G.u. H. Hroudka, Bau-u. Planungsges. mbH, Hutweidengasse 22, 1190 Wien, als Planverfasser ;
- 6) MA 37/23 mit Rauchfang- und Kanalbefund;
- 7) Bundespolizeidirektion Wien 1, Schottenring 7-9 ;
- 8) Stadtkasse f.d. 23. Bezirk ;
- 9) Finanzamt f.d. 1. Bezirk, Nachrichtenreferat ;
- 10) Vermessungsamt Wien, Bellariastraße 8, 1010 Wien ;
- 11) MA 28 ;
- 12) MA 37/23 - Gehsteigreferat ;
- 13) MA 41 ;
- 14) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung :

Rehmer

Für den Abteilungsleiter :
Dipl.- Ing. Prosser e.h.
Oberstadtbaurat

8
Kens. 8.11.67
H/Rei

Wiener Magistrat, Magistratsabt. 37
Bau-, Feuer und Gewerbepolizei für die Bezirke 10-19
21.-23. im eigenen Wirkungsbereich,
23. Bezirk, Liesing-Rathaus
Postleitzahl 1235

MA 37/XXIII-Ketzergasse 286
2/67

23. Bez. Ketzergasse O.Nr. 286
EZ. 232 des Grundbuches der Kat.
Gemeinde Liesing

Baubewilligung für ein
Kleinwohnungshaus

Wien, am 25.10.1967

Der Magistrat erteilt der Firma "Profilbau" G.u.H.
Krouda Ges.m.b.H. als Grundeigentümer gem. § 70 der Bau-
ordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Garagege-
setzes vom 27.9.1957, LGBl.Nr. 22 die Bewilligung auf der
Grundstück, Grundstück 354/22, 354/252 in EZ. 232 des
Grundbuches der Kat.Gem. Liesing, 23., Ketzergasse 286,
nach den vorgelegten Plänen unter Einhaltung der mit Be-
schl. der MA 37 vom 15.12.1966, Zl. 7347/66, bekanntge-
gebenen Fluchtlinien in der endgültigen Höhenlage ein zwei-
stöckiges, unter-kellertes Kleinwohnungshaus mit teilweise
ausgebauten Dachgeschoß errichten zu lassen.

Die Abkallien und sämtliche Schmutzwässer sollen in eine
Senkgrube abgeleitet werden. Die Niederschlagswässer sollen
in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.
6 PKW-Stellplätze in Garagen sollen geschaffen werden.

Bei dieser Bauführung sind die Bestimmungen der Bauordnung
für Wien die auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen
und folgende Vorschriften einzuhalten:

1) Vor Beginn der Fundierungarbeiten gemäß § 64 Abs. 4 BO.
der Baubehörde ein Gutachten eines Sachverständigen über
die Bodenbeschaffenheit und mögliche Beanspruchung so-
wie eine statische Berechnung über die danach erforder-
lichen Fundamentabmessungen und die Fundamentierungstiefe
vorzulegen.

2) Über die Tragfähigkeit von Konstruktionen aus Stahl und
Stahlbeton, von ungewöhnlichen Holzkonstruktionen und be-
sonders beanspruchten Teilen des Mauerwerkes und Unter-
grundes ist gemäß § 64 Abs. 4 BO. eine statische Berechnung
spätestens 2 Wochen vor Beginn der jeweiligen Herstellung
vorzulegen.

3) Entlang der Baulinie ist gem. § 54 der BO. i. d. F. bis zur
Erteilung der Benützungsbewilligung ein Gehsteig herzu-
stellen. Vor der Gehsteigerstellung ist um die Bekanntgabe
der Breite und der Bauart sowie um die Aussteckung der
Höhenlage bei der MA 37 anzukommen. Für die Gehsteig-auf-
und überfahrten ist gem. § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 6.5.30
LGBl.Nr. 42 bei der MA 28 eine gesonderte Bewilligung zu
erwirken.

4) Die Bestimmungen des Wiener Gargengesetzes LGBL.Nr. 24 vom 27.9.1957 betreffend Bau- und Betriebsvorschriften sind einzuhalten. Die Vorschriften bzw. Verbote nach diesen Bestimmungen sind deutlich sichtbar anzuschlagen.

5) Gemäß § 93 Abs. 9 BO.f.Wien sind Sohle und Wände der Senkgrube wasserdicht herzustellen. Sie ist tragfähig und dicht abzudecken und mit einer dicht verschließbaren Einsteigöffnung zu versehen. Die Sohle soll im Gefälle mit einem 40x40x40 cm tiefen Pumpensumpf ausgeführt und mit einer Einsteigmöglichkeit (Steigeisen) versehen werden.

6) Es dürfen in die Senkgrube nur Schmutzwasser und Fäkalien eingeleitet werden.

7) Die Bedingungen der ONORM B 2501 sind einzuhalten.

8) Der Baubeginn ist gem. § 124 Abs. 2 BO.f.Wien der MA 37/XXIII anzuzeigen.

9) Gemäß § 127 Abs. 4 BO.f.Wien wird auf die Überprüfung der Bauanlage während der Ausführung nach § 127 Abs. 1 lit.b,e, BO. verzichtet. Es ist demnach vom Bauführer rechtzeitig wegen Vornahme der Fundamentarbeiten Lohbau-bescheinigung anzufordern.

10) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gem. § 128 der BO.f.Wien bei der Baubehörde unter Vorlage des Rauchfang- und des Kanal- bzw. Senkgrubenbefundes um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die den Bescheid zugrunde gelegten Tatsachen sind den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 29.8.1967 entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung bei der MA 37/XXIII-Liesing-Rathaus, schriftlich oder telegraph. die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 15.-- Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Hinweise auf Rechtsvorschriften: § 15 Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

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

1) Firma "Profilbau" G.u.H. Hrouda Ges.m.b.H., Nutweideng. 22
2) 1190 Wien, als Bauwerber, Grundeigentümer, Bauführer und Planverfasser unter Anschluß der Pläne A, B, des Fluchtlinien-Planes samt Bescheid, des Grundbuchsauszuges und eines Merk

zu MA 37/XXIII-Ketzergasse 286
2/67

in Abschrift an :

- 3) die MA 4, Referat 5;
- 4) die MA 28 (bei Gehsteigverpflichtung);
- 5) das Vermessungsamt Mödling ;
- 6) das Finanzamt f.d. 1. Bezirk, Nachrichtenreferat;
- 7) die MA 37/XXIII unter Anschluß der Pläne C;
- 8) zum Akt.

der Ausfertigung

Kaiser

Für den Abteilungsleiter :

Dipl.Ing. Kraft
Oberstadtbaurat

PROTOKOLL
über die am 11. Juni 2024 stattgefundene
Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
1230 Wien, Ketzergasse 286/Josef Kutschagasse 24

an der 7 Wohnungseigentümer teilnahmen,
DI Johann Költringer-Noppinger
Aleksandar Kosanovic
Antonia Walcher
Christian Nebauer
Renate Dollesch
Wolfgang Suchanek
Melanie Polzhofer

die gemeinsam mit den Vertretenen,
DI Marianne Költringer-Noppinger vertreten durch Herrn DI Johann Költringer-
Noppinger
Mag. Matthias Dietl vertreten durch Karlheinz Dietl
AMIDA Immobilien GmbH vertreten durch Karlheinz Dietl
DI Georg Prilhofer vertreten durch Mag. Anneliese Prilhofer
VIELAX Immobilien GmbH vertreten durch Ing. Raoul Arthur Billan

478 der insgesamt 1075 Miteigentumsanteile oder 44,47 % der Gesamtheit
repräsentierten. Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) durch die WEG-Novelle
2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der
Eigentümergeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

- a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der
Mehrheitsfindung
- b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis
der Miteigentumsanteile, erforderlich. **(im gegebenen Fall 319 MEA)**

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller
Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002) **(im gegeben Fall 359 MEA)**

Es wird gem. § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund
dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die
Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.

A.) Anhand der schriftlichen Unterlagen wurde die Vorausschau für das nächste
Kalenderjahr betreffend die Betriebskosten, die Instandhaltungsrücklage und die
Waschküchenabrechnung besprochen und zur Kenntnis genommen.

Folgende Vorgehensweise wurde besprochen:

- 1.) das für das Kalenderjahr 2024 prognostizierte Betriebskostenkonto-
zahlungsguthaben wird in der Jahresabrechnung 2024 verrechnet werden.
Die Betriebskostenkontozahlungen werden ab 1.1.2025 um € 250,00 netto
pro Monat für die Gesamtanlage angehoben werden, um auch 2025. 2/

ein ausgeglichenes Ergebnis bei den Betriebskosten zu erzielen.

- 2.) die Instandhaltungsrücklagebeiträge 2025 in gleicher Höhe wie 2024 beizubehalten.
- 3.) den Münzpreis für die Waschmaschine mit € 0,50 beizubehalten.

B.) Die anwesenden Wohnungseigentümer haben beschlossen:

- 1.) die Dämmung der Kellerdecken soll beauftragt werden.
(Gegenstimmen von Frau Melanie Polzhofer und Herr DI Johann Költringer-Noppinger, somit JA 388 von 1075 MEA, 36,09 % mehr als ein Drittel aller MEA (319 MEA) und davon die Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen, Mehrheit nach § 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG)
- 2.) das Hauseingangsportal von Haus II soll erneuert werden (demonstrieren, abtransportieren und entsorgen des alten Portals, liefern und montieren eines neuen Aluportals, einflügelig, samt fixem Oberlicht, Ansicht ähnlich Bestand, Ausführung aus wärmeisolierten Aluprofilen, Schüco AWS 75, Oberfläche RAL 9006, weiß Aluminium beschichtet, Beschläge 4 Stück, 3 D Bänder 3-teilig einstellbar, Riegel/Fallenschloss Panik E, Beschlag K/D Alu F1, Türschließer TS 5000, E-Öffner Standard, Verglasung ISO Glas satinato aus ESG
Kostenpunkt € 7.688,00 netto
(keine Gegenstimme; 478 MEA)
- 3.) nach dem Tausch des Portals soll die gesamte Konstruktion und das Gelände zum Hauseingang II passend zum neuen Portal in einem hellen grau gestrichen werden.
(keine Gegenstimme, 478 MEA)
- 4.) die 13 kleinen (600 x 400 mm) und die 4 großen (1000 x 400 mm) Kellerfenster sollen auf Lamellenfenster, Oberfläche verzinkt und farblich pulverbeschichtet getauscht werden.
Kostenpunkt € 9.426,00 netto
(keine Gegenstimme, 478 MEA)
- 5.) das Einfahrtstor soll erneuert werden (demonstrieren und abtransportieren des alten Gittertores, liefern und montieren eines neuen Tores, zweiflügelig, Ansicht ähnlich Bestand, Ausführung aus Stahlprofilen, Oberfläche RAL helles grau beschichtet, Beschläge 4 Bänder einstellbar, Riegel/Fallenschloss, Beschlag D/D Alu F1
Kostenpunkt € 4.118,00 netto
(keine Gegenstimme 478 MEA)
- 6.) Frau Polzhofer wird im Durchfahrtsbereich eine Kameratrappe anbringen. Die Kosten werden gegen Belegvorlage ersetzt.
(keine Gegenstimme 478 MEA)

C.) Die anwesenden Wohnungseigentümer haben beschlossen, der Wohnungseigentümergeinschaft die folgenden Punkte zur schriftlichen Beschlussfassung vorzulegen:

1.) Die bereits beschlossene Kellerdeckendämmung soll in

- a) folgender Weise ausgeführt werden:
Lieferrn und montieren von Deckendämmplatten Isover Topdec DP 3 mit 12 cm Stärke, WLZ 0,034, Lüftungsöffnungen in den Keller herstellen
Beauftragung der Zinglbau GmbH
Kostenpunkt € 22.015,97 netto
- b) folgender Weise ausgeführt werden:
Lieferrn und montieren von Deckendämmplatten Isover Topdec DP 3 mit 10 cm Stärke, WLZ 0,034, Lüftungsöffnungen in den Keller herstellen
Beauftragung der Zinglbau GmbH
Kostenpunkt € 20.644,52 netto
- c) folgender Weise ausgeführt werden:
Lieferrn und montieren einer abgehängten Kellerdeckendämmung bestehend aus: GKI Platte 12,5 mm, 80 mm Mineralwolle WLZ 0,032, Metall-UK, Schürzenausbildung bei den Fenstern, Lüftungsöffnungen in den Kellern herstellen (Verringerung der Raumhöhe von 10-12cm)
Beauftragung der Zinglbau GmbH
Kostenpunkt € 20.667,23 netto
- d) bei Variante c) zusätzlich soll die Decke dann weiß gemalt werden.
Beauftragung der Zinglbau GmbH
Kostenpunkt € 4.223,00 netto

Der Nachteil gegenüber der abgehängten Decke ist, dass keine ansehnliche Schürzenausbildung möglich ist. Die Untersicht bei den Varianten a) und b)9 ist die Dämmplatte mit Vlieskaschierung. Es ergeben sich aber Vorteile bei Wasserschäden und die Dämmplatte kann ohne abgehängte Decke in einer stärkeren Platte ausgeführt werden (12 cm). Es wird daher Variante a) oder b) empfohlen. Es wird ersucht, den Abstimmungsbogen verlässlich bis 30.8.2024 zuzusenden.

D.) Die Wohnungseigentümer und Mieter werden ersucht,

- Die Müllraumtüre und alle sonstigen Außentüren verlässlich zu schließen.
- ihren Sperrmüll verlässlich in den dafür vorgesehenen Sammelstellen zu entsorgen. Das Anstellen von Kellerflächen und allgemeinen Räumen sowie des Müllraums ist aus feuerpolizeilichen Gründen nicht gestattet. Es werden insbesondere Lagerungen vor Haus 1 Top 15 gemeldet.

E.) Die von den Eigentümern in der Versammlung als herrenlos gemeldeten Gegenstände: der Schlitten im Fahrradabstellraum, die in der Kammer gegenüber dem Eingang von Haus II befindlichen Gegenstände sowie der Christbaum neben dem Hauseingang von Haus II werden entsorgt werden.

F.) Bezüglich der Erneuerung des Einfahrtstores soll der Professionist nach der Möglichkeit und Praktikabilität eines drehbaren Knaufes als Zutrittsbeschluss angesprochen werden.

G.) Das Auspumpen des Schachtes im Innenhof wird bei der Haureinigung veranlasst werden. Je nach Erkenntnis nach dem Auspumpen wird eine Rohrbefahrung vorgenommen werden. Die Sanierung des Vorplatzes wird bis zur nächsten Versammlung ausgeschrieben werden. Es sind leider schon etliche Bodenplatten mittlerweile sanierungsbedürftig.

H.) Das Dach wird wieder einer Prüfung durch den Dachdecker und Spengler unterzogen werden und allenfalls auch nochmals ein Anstrich desselben erwogen werden, um die Restlebenszeit des Daches möglichst zu erhalten.

I.) Familie Polzhofer regt einen Anbau von Balkonen im Innenhof an. Sie werden bei der Verwaltung um eine Kontaktliste der Eigentümer ansuchen, damit diese eigentümerseitige Angelegenheit vorab diskutiert und die tatsächliche Bereitschaft der Miteigentümer zu einer solchen Maßnahme ausgelotet werden kann.

J.) Frau Mag. Prilhofer wird eine große Topfpflanze in den Hof neben dem Hauseingang Haus II stellen und diesen pflegen und, wenn notwendig, auch wieder entsorgen.

K.) Der Zusatz zum Wohnungseigentumsvertrag betreffend die Fenster und Wohnungseingangstüren wurde von den folgenden Eigentümern noch nicht unterfertigt:

Stand 2021

Alexander Plass

Robert Prerovsky

HMC Immobilien

Manfred Reiger

der Beitritt zum Nachtrag:

Zbilic Zivojin

die neuen Eigentümer:

Aleksandar Kosanovic

Mag. Matthias Dietl

AMIDA Immobilien GmbH

VIELAX Immobilien GmbH

Melanie Polzhofer

Daniel Eder

Dr. Jánosné Kuncsik

Immo Judith Vermietung und Verpachtungs GmbH

Georg Mels-Colloredo

Jene Eigentümer, die die Vereinbarung noch nicht unterzeichnet haben **und alle neuen Eigentümer**, werden ersucht, ehest möglich die Vereinbarung beim Notariat Dr. BENN-IBLER zu unterzeichnen.

Kontakt:

Notariat: Dr. BENN-IBLER

1080 Wien, Alser Straße 23/16

01/40213 74

kanzlei@benn-ibler-notar.at

Die Verwaltung bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für die angeregte Diskussion und wünscht einen schönen Sommer.

Beilagen:
Vorausschau 2025

Wien, am 12. Juni 2024

Aushängetag: 5. Juli 2024

Die Bekanntgabe des Tages des Hausanschlages erfolgt mit dem Hinweis, dass dieser für den Beginn der Frist zur Anfechtung der bekannt gegebenen Beschlüsse maßgeblich ist.

Jeder Wohnungseigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag der Beschlüsse, das ist der 5. August 2024, mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag beim zuständigen Bezirksgericht verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit, festgestellt wird.

Sollte ein Wohnungseigentümer der Meinung sein, dass es sich bei den oben genannten Beschlüssen um Maßnahmen der a.o. Verwaltung handelt, beträgt diese Frist drei Monate.

Ist einer der Wohnungseigentümer der Meinung, dass ein Zustellungsmangel vorliegt, beträgt die Frist 6 Monate.

Bemerkt wird, dass es sich um materielle Fristen handelt, d.h. dass der Antrag zum angegebenen Zeitpunkt bereits bei Gericht eingelangt sein muss.

Hochachtungsvoll



Mag. Martina MAROLT

.....
Name, Haus, Top,

An das
Immobilienbüro
Dr. Franz FITZKA GmbH
Cottagegasse 69/12
1190 Wien
F: 01/368 51 03/15
Mail: m.marolt@drfitzka.at

Eine Kopie des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 11. Juni 2024 wurde mir ausgefolgt. Um Abstimmung gebeten, nehme ich wie folgt Stellung:

1. Die bereits beschlossene Kellerdeckendämmung soll in

a) folgender Weise ausgeführt werden:

Liefern und montieren von Deckendämmplatten Isover Topdec DP 3 mit 12 cm Stärke, WLZ 0,034, Lüftungsöffnungen in den Keller herstellen
Beauftragung der Zinglbau GmbH
Kostenpunkt € 22.015,97 netto

☐ JA

☐ NEIN

b) folgender Weise ausgeführt werden:

Liefern und montieren von Deckendämmplatten Isover Topdec DP 3 mit 10 cm Stärke, WLZ 0,034, Lüftungsöffnungen in den Keller herstellen
Beauftragung der Zinglbau GmbH
Kostenpunkt € 20.644,52 netto

☐ JA

☐ NEIN

c) folgender Weise ausgeführt werden:

Liefern und montieren einer abgehängten Kellerdeckendämmung bestehend aus: GKI Platte 12,5 mm, 80 mm Mineralwolle WLZ 0,032, Metall-UK, Schürzenausbildung bei den Fenstern, Lüftungsöffnungen in den Kellern herstellen (Verringerung der Raumhöhe von 10-12cm)
Beauftragung der Zinglbau GmbH
Kostenpunkt € 20.667,23 netto

☐ JA

☐ NEIN

d) bei Variante c) zusätzlich soll die Decke dann weiß gemalt werden.
Beauftragung der Zinglbau GmbH
Kostenpunkt € 4.223,00 netto

☐ JA

☐ NEIN

*Zutreffendes bitte ankreuzen.

.....
Unterschrift

.....
Unterschrift

Bei Ehegattenwohnungseigentum bzw. Eigentümerpartnerschaft ist für die Gültigkeit der Stimme eine Unterschrift beider Ehegatten bzw. Eigentümerpartner oder eine entsprechende Vollmacht notwendig.

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung

b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002)

Es wird gem. § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.

Ich bitte Sie, dieses Formular verlässlich meinem Büro bis 30. August 2024 zuzusenden.

Allfällige Bemerkungen bitte auf einem gesonderten Blatt anzuführen. Eine Veränderung des Abstimmungstextes macht Ihre Stimmabgabe in diesem Punkt ungültig.

BUDGETÜBERSICHT 2024 - VORAUSSCHAU 2025

BETRIEBSKOSTEN

2024			
BK-Akontozahlungen netto	€	34.212,60	
Ausgaben: zum Teil geschätzt			€ 33.330,37
	€	34.212,60	€ 33.330,37
	-€	33.330,37	
zu erwartendes Guthaben	€	882,23	

2025			
BK-Akontozahlungen netto	€	34.212,60	
Anhebung Betriebskostenakonti	€	3.000,00	
Ausgaben plus 10 % geschätzter Erhöhung			€ 36.663,41
	€	37.212,60	€ 36.663,41
	-€	36.663,41	
zu erwartendes Guthaben	€	549,19	

Verrechnung des Betriebskostenguthabens 2024 in der Jahresabrechnung 2024 und Anhebung der Betriebskostenakontozahlungen ab 1.1.2025 um € 250,00 netto pro Monat für die Gesamtanlage, um auch 2025 ein möglichst ausgeglichenes Ergebnis bei den Betriebskosten zu erzielen.

WASCHKÜCHE

2024			
Saldo 1.1.2024	-€	606,58	
Ausgaben Betriebskosten			€ 360,00
Ausgaben Instandhaltung			€ -
			€ 360,00
Ust vom Aufwand			€ 72,00
	-€	606,58	€ 432,00
	-€	432,00	
voraussichtliches Minus	-€	1.038,58	

Einnahmen stehen erst am Ende des Jahres fest.

Beibehaltung von € 0,5 Münzeinwurf

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

		Einnahmen	Ausgaben
	2024		
Saldo 1.1.2024	€	216.882,79	
Einnahmen	€	21.142,32	
Ausgaben:			€ 316,00
			€ 316,00
Ust vom Aufwand			€ 31,60
	€	238.025,11	€ 347,60
	-€	347,60	
voraussichtlicher Saldo 31.12.2024		237.677,51	
	2025		
voraussichtlicher Saldo 1.1.2025		237.677,51	
Einnahmen wie 2024	€	21.142,32	
voraussichtlicher Saldo 31.12.2025	€	258.819,83	

**Beibehaltung der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage in der Höhe von
€ 1,50/m² aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen**

netto

Projekte:**1. Dämmung der Kellerdecken**

Liefern und Montieren einer abgehängten Kellerdeckendämmung bestehend aus:
GKI Platte 12,5 mm, 80 mm Mineralwolle WLZ 0,032, Metall UK, Schürzenausbildung bei den
Fenstern, Lüftungsöffnungen in den Keller herstellen
Verringerung der Raumhöhe um 10-12 cm

Zinglbau GmbH	€	20.667,23
Grassl Bau GmbH	€	22.326,00
Kosa Bau Gesellschaft m.b.H.	€	22.649,02
Zusatz Decke weiß malen	€	4.223,00

2. Tausch Eingangsportal Haus II

€ 7.688,00

demontieren, abtransportieren und entsorgen des alten Portales, liefern und montieren
eines neuen Aluportales, einflügelig, samt fixem Oberlicht, Ansicht ähnlich Bestand, Ausführung
aus wärmedämmten Aluprofilen Schüco AWS 75, Oberfläche RAL 9006), weissaluminium besch.
Beschlüge; 4 Stk, 3D Bänder 3-teilig einstellbar, Riegel/Fallenschloss Panik E, Beschlag K/D
Alu F1, Türschließer TS 5000, E-Öffner Standard, Verglasung ISO Glas satinato aus ESG

3. Tausch der 17 Kellerfenster

13 kleine Fenster (600 x 400 mm) und 4 große Fenster (1000 x 400 mm)

**auf Lamellenfenster, Oberfläche verzinkt und
färbig pulverbeschichtet**

€ 9.426,00

4. Erneuerung Einfahrtstor

€ 4.118,00

Demontieren und abtransportieren altes Gittertor, liefern und montieren eines neuen Tores ,
zweiflügelig, Ansicht ähnlich Bestand, Ausführung aus Stahlprofilen, Oberfläche RAL blau
beschichtet, Beschlüge 4 Bänder einstellbar, Riegel/Fallenschloss Beschlag D/D Alu F1

**Beauftragung Ausschreibung Erneuerung Dach und Fassadenanstrich
Festlegung Zeitpunkt**

**noch offene Instandhaltungs- Instandsetzungsarbeiten:
Dämmung Fassade zu Ketzergasse 288**

netto

nach der Versammlung auf Wunsch eingeholtes Zusatzanbot Kellerdeckendämmung:

Liefen und montieren der Deckendämmplatten, Lüftungsöffnungen in den Keller

herstellen, WLZ 0,034

Isover Topdec 3 10 cm Dämmplatte mit Vlieskaschierung	€	20.644,52
Isover Topdec 3 12 cm Dämmplatte mit Vlieskaschierung	€	22.015,97

Nachteil gegenüber der abgehängten Decke: es ist keine ansehnliche Schürzenausbildung

möglich, Untersicht ist die Dämmplatte; Vorteile bei Wasserschäden; stärkere Dämmplatte möglich









