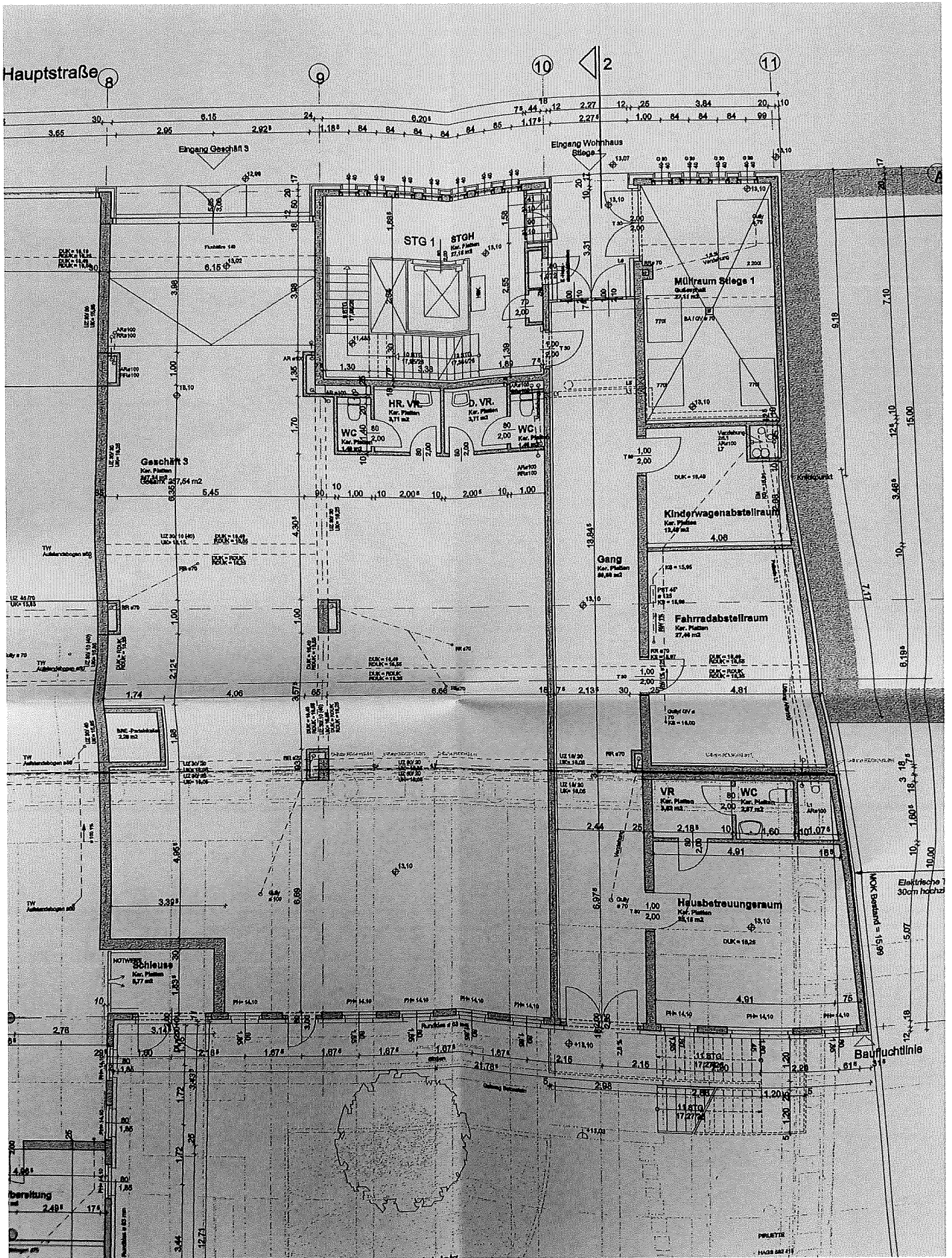


Hauptstraße

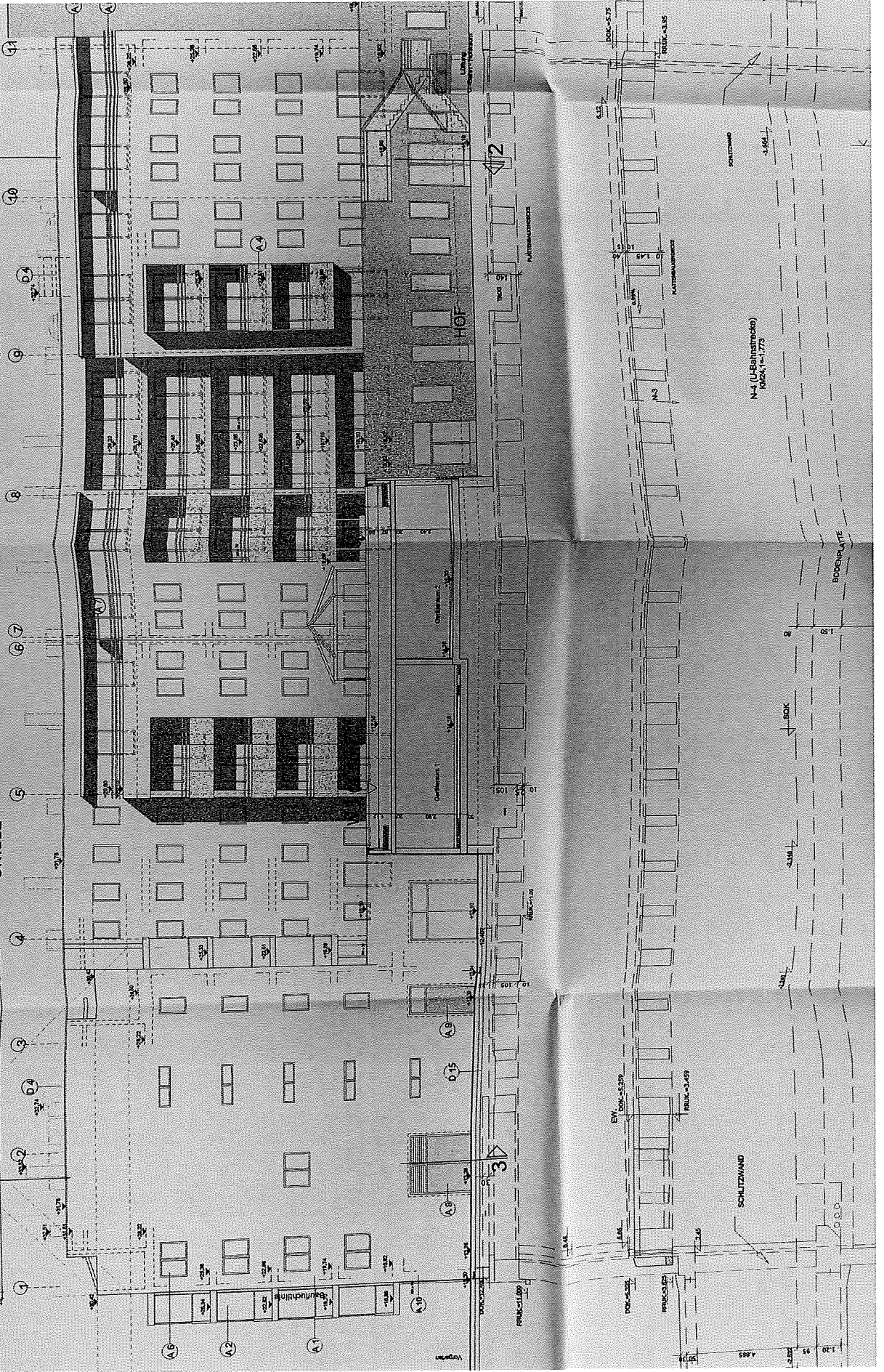


2

Simmeringer Hauptstr.  
ON.114

Simmeringer Hauptstr.  
ON.112

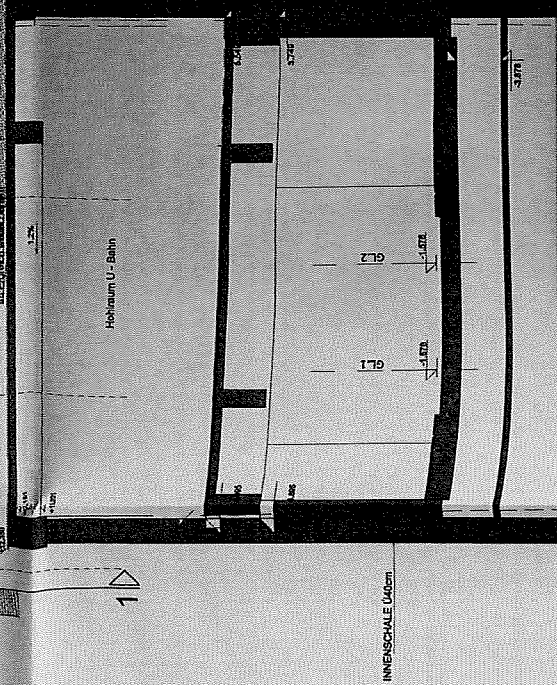
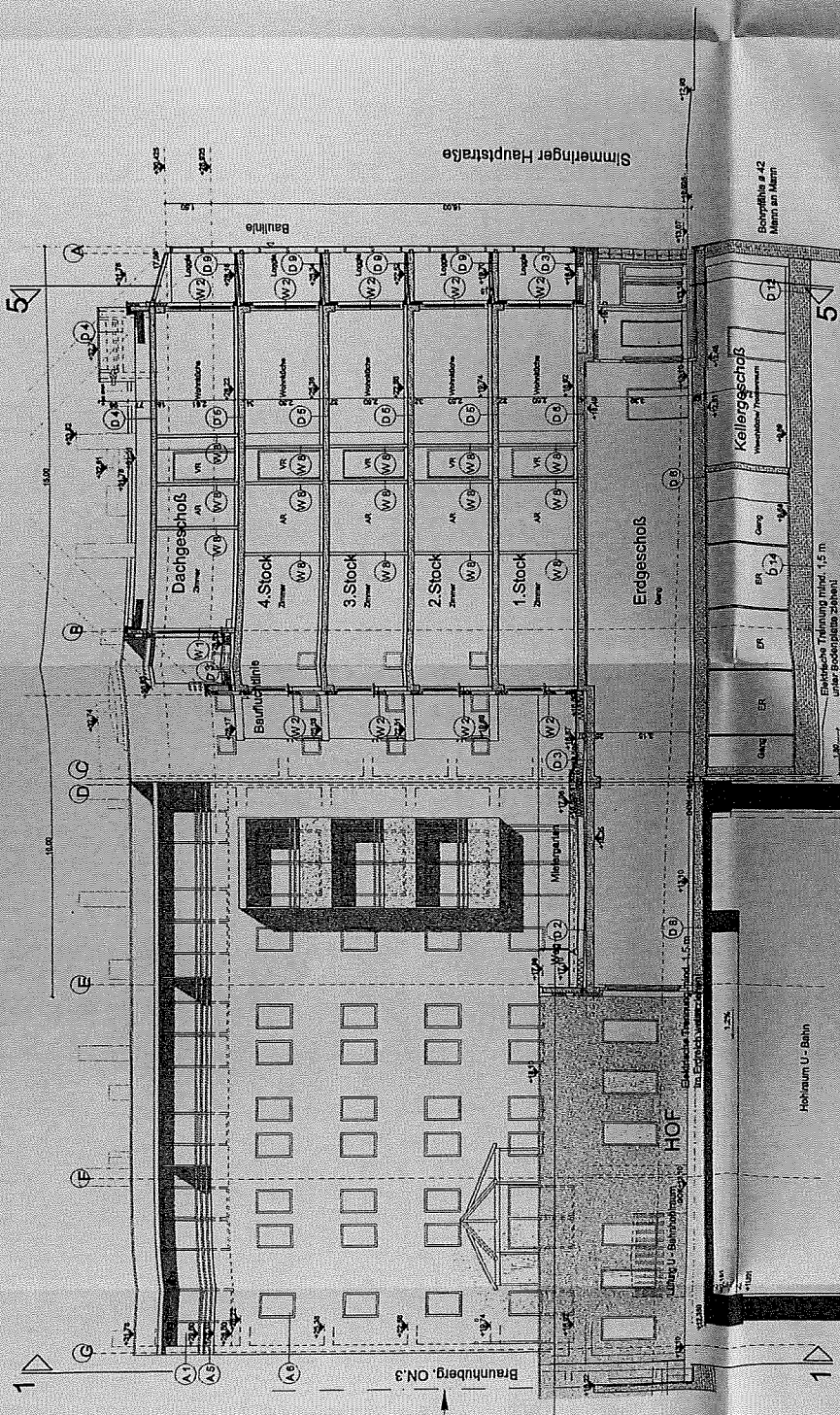
3



1:20

95

4.855



INNENSCHALE ÜBDM

SVETA Levim Invest GmbH  
ein Unternehmen der

**SVETA**  
group

Rechnungsnummer 05-01/2024  
Rechnungsdatum 01.01.2024  
Ansprechpartner Frau Avci

Ali Kösker  
Braunhubergasse 23/7  
1110 Wien

Dauerrechnung Nr. 05-01/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die Vorschreibung **ab Jänner 2024**  
für Ihre Einheit in 1100 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112-114 Top G1

Pos.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Hauptmietzins	1	3.690,88 €	3.690,88 €
2	Betriebskosten	1	443,00 €	443,00 €
3	Verwaltungskosten	1	94,04 €	94,04 €
	Summe Positionen			4.227,92 €
	zzgl. 20% Umsatzsteuer			845,58 €
	<b>Rechnungsbetrag</b>			<b>5.073,50 €</b>

Den zu zahlenden Bruttobetrag bitten wir Sie monatlich bis 1. eines jeden Monats unter der  
Zahlungsreferenz: **05-01/2024** auf unsere Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG und gilt bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung  
beziehungsweise bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen

SVETA Levim Invest GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Vienna  
Austria  
Tel.: +43 1 391 56 00

Sparkasse Neunkirchen  
IBAN: AT23 2024 1050 0006 8576  
ATU 73424038  
Handelsgericht Wien

SVETA Levim Invest GmbH  
ein Unternehmen der



Rechnungsnummer 06-01/2024  
Rechnungsdatum 01.01.2024  
Ansprechpartner Frau Avci

Billa Aktiengesellschaft  
Industriezentrum NÖ-Süd  
Straße 3, Objekt 16  
2355 Wr. Neudorf  
UID ATU15255907

Dauerrechnung Nr. 06-01/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die Vorschreibung **ab Jänner 2024**  
für Ihre Einheit in 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112-114/ Top G2

Pos.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Hauptmietzins	1	10.479,38 €	10.479,38 €
2	Betirebskosten	1	1.606,24 €	1.606,24 €
3	Verwaltungskosten	1	340,76	340,76 €
	Summe Positionen			12.426,38 €
	zzgl. 20% Umsatzsteuer			2.485,28 €
	<b>Rechnungsbetrag</b>			<b>14.911,66 €</b>

Den zu zahlenden Bruttobetrag bitten wir Sie monatlich bis 1. eines jeden Monats unter der  
Zahlungsreferenz **06-01/2024** auf unsere Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG und gilt bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung  
beziehungsweise bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen

SVETA Levim Invest GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Vienna  
Austria  
Tel.: +43 1 391 56 00

Sparkasse Neunkirchen  
IBAN: AT23 2024 1050 0006 8576  
ATU 73424038  
Handelsgericht Wien

SVETA Levim Invest GmbH  
ein Unternehmen der

**SVETA**  
*group*

Rechnungsnummer 07-01/2024  
Rechnungsdatum 01.01.2024  
Ansprechpartner Frau Avci

O-I Handels GmbH  
Waldmüllergasse 12/1a  
1200 Wien

Dauerrechnung Nr. 07-01/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die Vorschreibung **ab Jänner 2024**  
für Ihre Einheit in 1100 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112-114

Pos.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Hauptmietzins	1	3.000,00 €	3.000,00 €
2	Betriebskosten	1	650,00 €	650,00 €
3	Verwaltungskosten	1	150,00 €	150,00 €
	Summe Positionen			3.800,00 €
	zzgl. 20% Umsatzsteuer			760,00 €
	<b>Rechnungsbetrag</b>			<b>4.560,00 €</b>

Den zu zahlenden Bruttobetrag bitten wir Sie monatlich bis 1. eines jeden Monats unter der  
Zahlungsreferenz **07-01/2024** auf unsere Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG und gilt bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung  
beziehungsweise bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen

SVETA Levim Invest GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Vienna  
Austria  
Tel.: +43 1 391 56 00

Sparkasse Neunkirchen  
IBAN: AT23 2024 1050 0006 8576  
ATU 73424038  
Handelsgericht Wien

WEG 11.,SIMM.HAUPTST.112-114

vertreten durch:



UID: ATU56878944

UNICREDIT BANK AUSTRIA AG IBAN.: AT43 1200 0506 1927 1501 - BIC BKAUATWW

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG 1994 bis auf Widerruf  
u. enthält d.gem.§11 UStG erforderlichen Rechnungsbestandteile  
Rechnungs-Nr.: 01 0001122 3 1 0904 02-000022/2024  
08 2024

FIRMA

SVETA LEVIM INVEST GMBH

SINGERSTRABE 6/5  
1010 WIEN

Diese Entgeltvorschreibung ersetzt die vorangegangene  
Entgeltvorschreibung als Dauer- bzw. Anzahlungsrechnung.

Wien, am 10.07.2024

01 0001122 3 1 0904 02 1110,SIMMERINGER HAUPTSTR.112-114  
Vorschreibung ab 01.08.2024

Sehr geehrter Kunde, sehr geehrte Kundin!

Wir übersenden Ihnen die derzeit gültige Entgeltvorschreibung  
nach den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

B E Z E I C H N U N G	Basis USt 10 %	20 %	Gesamt
IH-Rücklage			1.362,06
Verwaltungskosten		340,76	340,76
Betriebskosten		1.606,24	1.606,24
Nettovorschreibung		1.947,00	3.309,06
MWSt. von Vorschreibung			389,40
		<b>Vorschreibung</b>	<b>3.698,46</b>

./.

WEG 11.,SIMM.HAUPTST.112-114

vertreten durch:



UID: ATU56878944

UNICREDIT BANK AUSTRIA AG IBAN.: AT43 1200 0506 1927 1501 - BIC BKAUATWW

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG 1994 bis auf Widerruf  
u. enthält d.gem.§11 UStG erforderlichen Rechnungsbestandteile  
Rechnungs-Nr.: 01 0001122 3 1 0902 03-000021/2024  
08 2024

FIRMA

SVETA LEVIM INVEST GMBH

SINGERTRABE 6/5  
1010 WIEN

Diese Entgeltvorschreibung ersetzt die vorangegangene  
Entgeltvorschreibung als Dauer- bzw. Anzahlungsrechnung.

Wien, am 10.07.2024

01 0001122 3 1 0902 03 1110,SIMMERINGER HAUPTSTR.112-114 /1/2/LOK 3  
Vorschreibung ab 01.08.2024

Sehr geehrter Kunde, sehr geehrte Kundin!

Wir übersenden Ihnen die derzeit gültige Entgeltvorschreibung  
nach den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

B E Z E I C H N U N G	Basis USt 10 %	20 %	Gesamt
IH-Rücklage			386,82
Verwaltungskosten		94,04	94,04
Betriebskosten		443,00	443,00
Nettovorschreibung		537,04	923,86
MWSt. von Vorschreibung			107,41
<b>Vorschreibung</b>			<b>1.031,27</b>

./.

WEG 11.,SIMM.HAUPTST.112-114



vertreten durch:

UID: ATU56878944  
Rechnungsnummer: 2023 000005

FIRMA

Leistungszeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023

SVETA LEVIM INVEST GMBH

SINGERSTRASSE 6/5  
A 1010 WIEN

Unser Zeichen ros  
Durchwahl Kl. 275

Wien, 16.01.2023

Betreff: **Bauzins 2023**  
Obj. 1122/1/1

Sehr geehrte Damen und Herren!

Vereinbarungsgemäß verrechnen wir Ihnen den Baurechtszins für das Jahr 2023.

Anteil 1.081 NW	EUR	14.314,88
+ 20 % Ust. ( Basis 14.314,88 )	EUR	2.862,98
<b>Rechnungsbetrag</b>	<b>EUR</b>	<b>17.177,86</b>

Wir ersuchen um Überweisung binnen 14 Tage.

IBAN: AT43 1200 0506 1927 1501  
BIC: BKAUATWW  
bei der UNICREDIT BANK AUSTRIA AG  
lautend auf WEG 11., SIMM.HPTSTR.112-114 VERW.GESIBA

Mit freundlichen Grüßen

GESIBA  
Gemeinnützige Siedlungs- und  
Bauaktiengesellschaft

WEG 11.,SIMM.HAUPTST.112-114

**GESIBA**

vertreten durch:

UID: ATU56878944

Rechnungsnummer: 2023 000004

FIRMA

Leistungszeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023

SVETA LEVIM INVEST GMBH

SINGERTRABE 6/5  
A 1010 WIEN

Unser Zeichen ros  
Durchwahl Kl. 275

Wien, 16.01.2023

**Betreff: Bauzins 2023**  
**Obj. 1122/1/1**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Vereinbarungsgemäß verrechnen wir Ihnen den Baurechtszins für das Jahr 2023.

Anteil 307NW	EUR	4.065,37
+ 20 % Ust. ( Basis 4.065,37 )	EUR	813,07
<b>Rechnungsbetrag</b>	<b>EUR</b>	<b>4.878,44</b>

Wir ersuchen um Überweisung binnen 14 Tage.

IBAN: AT43 1200 0506 1927 1501  
BIC: BKAUATWW  
bei der UNICREDIT BANK AUSTRIA AG  
lautend auf WEG 11., SIMM.HPTSTR.112-114 VERW.GESIBA

Mit freundlichen Grüßen

GESIBA  
Gemeinnützige Siedlungs- und  
Bauaktiengesellschaft

## Kanzlei Dr. Maritzcak

---

**Von:** P.Jung@gesiba.at  
**Gesendet:** Dienstag, 25. Juni 2024 10:47  
**An:** Kanzlei Dr. Maritzcak  
**Betreff:** 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112/Braunhubergasse 1, EZ 3642 GB  
01107 Simmering  
**Anlagen:** Mietenkonto\_Lokal 1+2.pdf; Mietenkonto\_Lokal 3.pdf; BK\_Lokal 1+2.pdf;  
BK\_Lokal 3.pdf; 1122\_KEA\_Wohngebäude\_20180803.pdf; Kaufvertrag Lokal  
3.pdf; Seite 6 Nutzwertgutachten.pdf; Kaufvertrag Lokal 3.pdf;  
Beschluss-269112.pdf; GBAuszug KG 01107 EZ 3642\_2024-04-29.pdf;  
Schreiben HW \_270562.pdf

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Erledigt

Sehr geehrte Herr Dr. Maritzcak,  
sehr geehrte Frau Schönerklee!

1. besondere Vereinbarungen der Eigentümer - *Es gibt keine besonderen Vereinbarungen.*
2. Außenstände der Eigentümerin - *siehe beigefügte Mieterkonten für Lokal 1+2 und Lokal 3*
3. derzeitige Vorschreibungen IH/BK - *siehe beigefügte BK-Abrechnung vom Jahr 2023 (BK Abrechnung 2024 folgt erst in den nächsten Tagen)*
4. Stand der Rücklage - *aktueller Stand: € 183.214,63*
5. Ist mit größeren Reparaturen in nächster Zeit zu rechnen - *Es sind in nächster Zeit keine größeren Reparaturen geplant.*
6. Ist mit spürbaren Erhöhungen der Instandhaltungsbeiträgen in nächster Zeit zu rechnen - *Nein, keine spürbaren Erhöhungen geplant.*
7. Gibt es eine HB Wohnung - *Nein, es gibt keine Hausbesorgerwohnung.*
- 7.1. Gibt es eine andere Regelung (Reinigungsinstitut) - *Reinigungsunternehmen Firma G.S.D.V. Reinigung*
8. Wer übernimmt die Schneeräumung - *Firma Reka GmbH ist für den Winterdienst beauftragt.*
9. Mitteilung, ob es ein Kellerabteil für die gegenständliche Wohnung gibt - *Keine Kellerabteile vorhanden.*
10. Allfällige Bauaufträge, Gerichts oder Schlichtungsverfahren - *weiteres E-Mail folgt*
11. Energieausweis - *siehe Anhang*
12. letzte Vorausschau - *Bauchrechtseigentum, daher keine Vorausschau*
13. Pläne in elektronischer Form - *im Anhang Plan Lokal 3*
14. Überprüfungsprotokoll nach B 1300 - *ist in Abklärung, hierzu folgt noch ein weiteres E-Mail*
15. Protokoll der letzten Eigentumsversammlung - *Bauchrechtseigentum, daher keine Eigentümerversammlung*
16. Wohnungseigentumsvertrag - *Kaufvertrag Lokal 3*

17. Nutzwertgutachten - *siehe Anhang*

Mit freundlichen Grüßen,

Patricia Jung

---

## **GESIBA**

**Gemeinnützige Siedlungs- und  
Bauaktiengesellschaft**

**Hausverwalterin**

Eßlinggasse 8-10 | 1010 Wien

Tel.: +43 (0)1 / 534 77 81 - 002

Fax.: +43 (0)1 / 534 77 88 - 239

Mail: [hv@gesiba.at](mailto:hv@gesiba.at) | Web: [www.gesiba.at](http://www.gesiba.at)

### **Wichtiger Hinweis:**

Damit Ihre E-Mail bearbeitet werden kann, ersuchen wir Sie, **NICHT** durch die Auswahl taste "Antworten" direkt zurück zu schreiben,

sondern Ihre Nachricht an die allgemeine E-Mail-Adresse ([hv@gesiba.at](mailto:hv@gesiba.at)) zur Protokollierung zu senden!

Vielen Dank!

Gebührenseltbstbemessung  
gebührenfreie Gleichschrift  
Gebühr: EUR 1.400,92  
Datum 28.04.2016  
Steuer Nr.: 040/3492  
Gebührenerfassungsnummer: 52/2016

Unterschrift:

ALLMAYER-BECK STOCKERT  
Rechtsanwälte  
Partnerschaftsgesellschaft  
Tel 01/513 15 42 0 • FAX DW 50

## MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**JRPP Beteiligungs GmbH, FN 405148g**  
1030 Wien, Sebastianplatz 7

vertreten durch

ALLMAYER-BECK STOCKERT Rechtsanwälte GmbH  
1010 Wien, Parkring 2

(im folgenden kurz "Vermieter")

einerseits und

**Filiz CALGIR, geb. 25.03.1980**  
1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 106-108/Stg 1/20

(im folgenden kurz "Mieter")

### 1. Besitzverhältnis und Mietgegenstand

- 1.1. Der Vermieter ist zu 213/5281 Anteilen (B-LNR 58) Baurechtswohnungseigentümer (Baurechtseinlage EZ 3642, KG 01107 Simmering) des auf der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112-114, gelegenen Geschäftslokal top 1.
- 1.2. Gegenstand dieses Mietvertrages ist das im soeben genannten Haus im Erdgeschoß gelegene Lokal top Nr. 1 im Ausmaß von ca 193 m<sup>2</sup>. Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch die Außenflächen oder sonstige Teile des Hauses.
- 1.3. Festgehalten wird, dass am Mietobjekt zu Gunsten des Vermieters Baurechtswohnungseigentum begründet ist. Das Mietobjekt wurde ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel ab dem Jahr 2001 neu errichtet. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass alle ihm mit dem Mietvertrag vom Vermieter eingeräumten Rechte nur im Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen des Baurechtsgesetzes, RGBI. Nr. 86/1912 i.d.F. des BGBl. Nr. 258/1990 (Baurechtsnovelle 1990) – insbesondere gemäß § 6a Baurechtsgesetz – erteilt und ausgeübt werden können. Sollte für vom Mieter im

Rahmen der Benützung gewünschte Maßnahmen – insbesondere für beabsichtigte bauliche Veränderungen, Umwidmungen oder die (Mit)Benützung allgemeiner Teile der Liegenschaft – die Zustimmung anderer Berechtigter erforderlich sein, so obliegt es ausschließlich dem Mieter, entsprechende Erklärungen bzw. Zustimmungen – gegebenenfalls unter Mithilfe des Vermieters – zu erwirken. Der Vermieter haftet nicht für das Verhalten anderer Berechtigter an der Liegenschaft oder von Personen, die die Liegenschaft bzw. Teile des darauf errichteten Gebäudes nutzen.

## **2. Miete und Verwendungszweck**

- 2.1. Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet den im § 1 bezeichneten Mietgegenstand.
- 2.2. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich für eigene Geschäftszwecke, und zwar ausschließlich zum Betrieb eines Kebap-Restaurants zu verwenden. Der Mieter ist verpflichtet, die für die Nutzung des Mietobjekts und den Betrieb seines Geschäftes erforderlichen Bewilligungen, insbesondere alle bau- und gewerbebehördlichen Bewilligungen einzuholen und alle einschlägigen Vorschriften einzuhalten. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Mietgegenstand nur für die vereinbarte branchentypische Nutzung vermietet wird. Eine Änderung dieses Verwendungszweckes oder des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmensgegenstandes ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters ist nicht zulässig.
- 2.3. Unbeschadet der Einschränkung auf den zulässigen und vereinbarten Geschäftszweck wird überdies ausdrücklich festgehalten, dass eine Verwendung des Mietgegenstandes zu einem den guten Sitten widersprechenden und dem Ansehen des Hauses abträglichen Zweck (zB Sex-Shop) ausdrücklich untersagt ist.
- 2.4. Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes, ebenso eine geschäftliche Tätigkeit mit dem oben unter 2. 3. Vertrages aufgezeigten unzulässigen Inhalt, wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 (2) Z 13 MRG vereinbart.
- 2.5. Der Mieter erklärt ausdrücklich, aus seiner im Mietgegenstand ausgeübten Tätigkeit ausschließlich (mindestens 95 %) zum Vorsteuerabzug berechtigte Umsätze zu erzielen. Der Mieter ist verpflichtet, diesbezügliche Änderungen unverzüglich dem Vermieter bekanntzugeben und ab diesem Zeitpunkt dem Vermieter die daraus resultierende Vorsteuerverkürzung und die verpflichtende Vorsteuerberichtigung gem § 12 Abs 10 UStG zu ersetzen und den Vermieter diesbezüglich völlig schad- und klaglos zu halten.

Einvernehmlich wird festgehalten, dass diese Benachrichtigungsverpflichtung des Mieters eine wesentliche Vertragspflicht darstellt, da die Unterlassung bzw. die Änderung der im Mietgegenstand ausgeübten Unternehmenstätigkeit im oben aufgezeigten Sinne auf Seiten des Vermieters beträchtliche wirtschaftlichen Auswirkungen hätte: In diesem Falle könnte den Vermieter rückwirkend der bis dahin

im guten Glauben anteilig vorgenommene Vorsteuerabzug aberkannt werden und er müsste – ohne entsprechende kalkulierte wirtschaftliche Gegenleistung des Mieters – nur aufgrund einer vom Mieter einseitig, ohne Genehmigung vorgenommenen Änderung seiner unternehmerischen Nutzungsart des Mietgegenstandes (auf eine den Vorsteuerabzug ausschließende Tätigkeit im Ausmaß von mehr als 5 % der Gesamttätigkeit) die auf Basis der ursprünglichen Vereinbarung abgezogenen Vorsteuerbeträge an die Finanzbehörde zurückbezahlen.

### **3. Mietbeginn und Mietdauer**

- 3.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01. Mai 2016 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum jeweils Monatsletzten aufgekündigt werden. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsbestimmungen.
- 3.2. Der Mieter verzichtet darauf, vor Ablauf eines Jahres eine Kündigung des Vertrages auszusprechen, sodass der Mietvertrag unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist vom Mieter erstmals zum 31. August 2017 aufgekündigt werden kann

### **4. Mietzins**

- 4.1. Der Mieter verpflichtet sich, für die Dauer des Mietverhältnisses den hiermit als angemessenen vereinbarten monatlichen wertgesicherten Hauptmietzins von € 2.933,65 zuzüglich den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben, wie sie dem Vermieter von der Hausverwaltung vorgeschrieben werden sowie die Verwaltungskosten des Vermieters und die Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe aus all diesen Beträgen, zu bezahlen.
- 4.2. Zu den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gehören insbesondere sämtliche in analoger Anwendung der §§ 21 bis 23 MRG genannten Beiträge, einschließlich der Kosten einer allfälligen angemessenen Versicherung gegen Sturmschäden und die Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leitungswasserschadenversicherung und sämtliche nach dem Gesetz dem Mieter vorzuschreibende Beträge. Der Anteil an diesen Betriebskosten und an den besonderen Aufwendungen bestimmt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baurechtswohnungseigentums, wie sie dem Vermieter von der Hausverwaltung vorgeschrieben werden.
- 4.3. Die Betriebskosten werden in monatlichen Akontozahlungen gegen spätere Verrechnung vorgeschrieben, wobei nach den tatsächlichen Aufwendungen für Betriebskosten des vorangegangenen Jahres die Betriebskosten des folgenden Jahres zuzüglich einer höchstens 10 %igen geschätzten Erhöhung in Monatsraten zu akontieren sind. Der Mieter erklärt, in die laufende Betriebskostenverrechnung einzutreten. Die Kosten für die Energieversorgung sind in den Betriebskosten nicht

enthalten. Der Mieter verpflichtet sich, mit der Fernwärme Wien GmbH einen Einzelliefervertrag für den Heizungsbetrieb und die Warmwasserversorgung abzuschließen.

4.5. Der Mietzins für das Bestandsobjekt setzt sich wie folgt zusammen:

(a) Hauptmietzins	€	2.933,65
(b) BK-Akonto	€	264,22
(c) Verwaltungskosten	€	45,00
(c) 20 % USt	€	648,57
<b>Mietzins gesamt</b>	€	<b>3.891,44</b>

4.5. Sämtliche Beträge sind jeweils am Ersten eines jeden Kalendermonats im Vorhinein zu bezahlen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das einlangen maßgeblich 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, sei es durch die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erlangt hat. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter bei Zahlungsverzug 10 % Verzugszinsen und die außergerichtlichen Mahnspesen zu bezahlen.

## 5. Wertsicherung

- 5.1. Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des vereinbarten monatlichen Hauptmietzinses von € 2.933,65 vereinbart.
- 5.2. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom österreichischen statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2010 oder ein an seine Stelle tretender Index.
- 5.3. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat April 2016 veröffentlichte Indexzahl.
- 5.4. Schwankungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Mietzinses als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

## 6. Gewährleistung

- 6.1. Der Mietgegenstand ist dem Mieter bekannt und wurde dieser dem Mieter übergeben. Der Vermieter leistet keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Mietgegenstandes und der sich darin befindenden Installationen und Einrichtungen bzw. dass der Mieter den Mietgegenstand für seine Zwecke gebrauchen kann. Allenfalls erforderliche Betriebsanlagengenehmigungen sind

vom Mieter einzuholen. Soweit behördliche Auflagen den Betrieb des Mieters betreffen, sind diese von ihm auf eigene Kosten zu erfüllen.

- 6.2. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen, die durch Absperrungen der Wasserzufuhr, der Gas-, Licht-, Kraftstrom- oder Kanalisierungsleitung oder aus sonstigen Mängeln und Gebrechen herrühren, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Verzicht auf solche Rechtsfolgen der Parteiendisposition obliegt. Gleiches wird für zeitweilige Störungen vereinbart, die sich daraus ergeben können, dass der Vermieter beabsichtigt, während der zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Vertragsdauer Bauarbeiten vorzunehmen. Für den Fall vorübergehender Beeinträchtigungen aufgrund von Bauarbeiten im Hause, verzichtet der Mieter auf die Erhebung jeglicher Ansprüche gegenüber dem Vermieter, sofern diesen nicht ein schweres Verschulden an der verzögerten Behebung dieser Probleme trifft.

## **7. Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht, sonstige Pflichten**

- 7.1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand samt Einrichtung sorgfältig zu behandeln und nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, und sanitären Anlagen, regelmäßig und fachgerecht zu warten und instand zu halten sowie bei Notwendigkeit durch Stücke in etwa gleicher Art und Güte zu erneuern, dies ohne jeglichen Anspruch auf Rückersatz (sowie bei entschädigungslosen Übergang an den Vermieter bei Beendigung) und lediglich insoweit beschränkt, als es sich um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses handelt. Bei Vorliegen Letzterer ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, den Vermieter hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die erforderlichen Reparaturen zuzulassen. Die Instandhaltungspflicht des Mieters umfasst auch den Ersatz bzw. die Erneuerung von durch den Verlauf der Zeit schadhafte und unbrauchbar gewordenen, mit vermieteten Inventargegenstände, wobei auch diesbezüglich vom Mieter Fahrnisse von in etwa gleicher Art und Güte neuwertig anzuschaffen sind und bei Beendigung des Bestandverhältnisses ohne Anspruch auf Rückersatz im Objekt zu verbleiben haben.
- 7.2. Die Instandhaltungsverpflichtung des Vermieters im Sinne des § 1096 ABGB (der Inhalt dieser Bestimmung ist dem Mieter bekannt) wird somit einvernehmlich und ausdrücklich abbedungen.
- 7.3. Hinsichtlich der Gestaltung der Außenflächen des Mietobjektes (Geschäftsportal) verpflichtet sich der Mieter, jedenfalls das Einvernehmen mit dem Vermieter herzustellen. Der Mieter ist ohne vorherige, schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht berechtigt, Außenflächen des Hauses auf welche Art auch immer zu nutzen. Ebenso ist der Mieter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht berechtigt, Gegenstände auf öffentlichem Grund vor dem Bestandsobjekt bzw. Haus aufzustellen. Ungeachtet der Notwendigkeit einer Zustimmung durch den Vermieter, ist

der Mieter verpflichtet, die Beschränkungen des Baurechtswohnungseigentumsgesetzes hinsichtlich der Gestaltung der Außenflächen zu beachten.

- 7.4. Das Bestandobjekt ist bei Beendigung durch befugte Gewerbetreibende vollkommen gereinigt zurückzustellen. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, sofort eine Fachfirma mit den Reinigungsarbeiten zu beauftragen, wobei sich der Mieter verpflichtet, die dabei angefallenen Kosten binnen 14 Tagen nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung zu ersetzen.
- 7.5. Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für jede Beschädigung des Mietgegenstandes und/oder der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigungen durch ihn, seine Angehörigen, Angestellten, Kunden, Besucher, Lieferanten, Beauftragte oder durch eine unsachgemäße oder sonstige vertragswidrige Behandlung des Mietgegenstandes oder aufgrund mangelnder Wartung verursacht wurden. Bestehen Gründe zur Annahme, dass eine solche Beschädigung durch den oben genannten Personenkreis erfolgte, ist der Mieter beweispflichtig, dass eine solche Beschädigung nicht durch einen Angehörigen dieses Personenkreises verursacht wurde.
- 7.6. Der Mieter ist zumindest zum Abschluss einer der vereinbarten Betriebsart und dem Betriebsumfang als angemessen zu beurteilenden Betriebshaftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung und zum Abschluss einer Glasbruchversicherung für Schäden an den Auslagenscheiben auf eigene Kosten verpflichtet.
- 7.7. Der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich, auf eigene Kosten einen Wasserzähler für den Mietgegenstand zu montieren, so seitens des Vermieters ein stark erhöhter Wasserverbrauch festgestellt wird. Ab diesem Zeitpunkt hat der Mieter den Wasserverbrauch für sein Bestandobjekt direkt mit dem Versorgungsunternehmen abzurechnen.

## **8. Energieausweis**

Der Mieter bestätigt, dass ihm bereits vor Unterfertigung des Mietvertrages der Energieausweis für das Gebäude in dem der Mietgegenstand liegt, zur Einsichtnahme übergeben wurde und dem Mieter daher der energetische Zustand des Mietgegenstandes bekannt ist. Der Vermieter beabsichtigt keine weiteren Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Energieeinsparung durchzuführen.

## **9. Änderungen im Mietgegenstand, Betretungsrecht des Vermieters**

- 9.1. Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand den Vermietern rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung zu enthalten. Diese dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig vom eigenen

Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und hält den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

- 9.2. Allfällig erforderliche Genehmigungen und behördliche Bewilligungen für Veränderungen am Mietgegenstand, insbesondere Umbauarbeiten im Inneren des Mietgegenstandes, welchen der Vermieter zugestimmt hat, wird der Mieter selbst einholen. Aus der behördlichen Versagung eines entsprechenden Ansuchens des Mieters kann dieser keine Rechtsfolgen, insbesondere keine Verringerung des vereinbarten Hauptmietzinses, ableiten.
- 9.3. Investitionen im Mietgegenstand haben unter Verzicht auf ein allfällig bestehendes Wegnahmerecht des Mieters entschädigungslos im Mietobjekt zu verbleiben. Der Vermieter ist jedoch auch berechtigt, ganz oder teilweise die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten und Gefahr des Mieters zu begehren. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf Ersatzansprüche für geleistete Investitionen, insbesondere nach § 1097 iVm § 1037 ABGB.
- 9.4. Bei Beendigung des Mietvertrages hat der Mieter den Mietgegenstand den Vermietern geräumt von sämtlichen beweglichen Gegenständen in ordentlichem vertragsgemäßem Zustand, insbesondere besenrein zurückzustellen.
- 9.5. Im Falle einer gerichtlichen Räumung des Mietgegenstandes gestattet es der Mieter unwiderruflich, dass die geräumten Fahrnisse freihändig und ohne Verständigung des Mieters und ohne Rücksicht auf einen Börsen- oder Marktpreis verkauft werden. Der Vermieter verpflichtet sich, einen Überschuss nach Aufrechnung mit allen noch bestehenden Forderungen an den Mieter herauszugeben.
- 9.6. Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist. Weiters ist der Mieter verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung seines Mietgegenstandes zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandsobjekten zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist.
- 9.7. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Hausverkaufes mit Miet- und Kauflustigen zu besichtigen. Auch sonst ist der Vermieter oder der von ihm Beauftragte im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters zu überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter oder der von ihm Beauftragte den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

## **10. Untervermietung oder sonstige Weitergabe**

- 10.1. Insoweit nicht eine Erlaubnis nach zwingenden gesetzlichen Bestimmungen zu erteilen ist, ist die Untervermietung des Mietgegenstandes (gesamt oder teilweise), die Verpachtung des darin betriebenen Unternehmens an dritte Personen oder die sonstige Weitergabe, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, nicht gestattet. Ebenso ist es dem Mieter nicht gestattet, die Mietrechte an dritte natürliche oder juristische Personen zu verpfänden oder abzutreten. Auch die Verpachtung des Unternehmens des Mieters, welches er im Mietgegenstand betreibt, ist unzulässig. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter den Unternehmensgegenstand ändert; die in § 2 dieses Vertrages enthaltenen Bestimmungen bleiben hiervon unberührt.
- 10.2. Der Mieter hat dem Vermieter unverzüglich von der Veräußerung des von ihm im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens zu unterrichten und eine entsprechende Zustimmung seitens des Vermieters einzuholen. Ein Anspruch auf Erteilung einer derartigen Zustimmung besteht nicht. Diese Pflicht gilt gleichermaßen für die Einbringung des Unternehmens in eine juristische Person oder Personengesellschaft und überhaupt für jeden Fall, in welchem dem Vermieter ein neuer Mieter gegenübersteht. Der Vermieter wird mit dem vorgeschlagenen Käufer nur dann einen Mietvertrag abschließen, wenn dieser in das Gesamtkonzept der vermieteten Geschäftslokale passt, gegen die Bonität des Käufers nichts einzuwenden ist und er die angemessenen Bedingungen des neuen Mietvertrages akzeptiert. Es handelt sich somit um kein Weitergaberecht, sondern nur um ein Vorschlagsrecht.

## **11. Kautio**

- 11.1. Der Mieter erlegt mit Unterzeichnung des Vertrages beim Vermieter eine Kautio in Höhe von € 15.500,00 (in Worten: Euro fünfzehntausendfünfhundert). Der Betrag dient dem Vermieter als Kautio für alle Forderungen, die sich aus diesem Mietvertrag ergeben, insbesondere auch für die Beseitigung allfälliger vom Mieter verursachten und von diesem zu behebenden Schäden am Mietgegenstand sowie auch für die Bezahlung der nach Beendigung fällig werdenden Schlussabrechnungen über den Gas- und Stromverbrauch des Mieters über seine Heizungskosten. Ein Nichterlag der Kautio stellt einen Kündigungsgrund dar.
- 11.2. Der Mieter verpflichtet sich für den Fall, dass die Kautio vom Vermieter während des aufrechten Vertragsverhältnisses in Anspruch genommen werden sollte, diese unverzüglich auf das zu Vertragsbeginn vereinbarte Ausmaß zuzüglich Zinsen aufzufüllen.
- 11.3. Für den Fall, dass der Mietgegenstand in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückgestellt wurde, ist die Kautio samt Zinsen nach Vorliegen der Schlussrechnungen für den Stromverbrauch und für die Heizungskosten, spätestens

jedoch sechs Monate nach Auflösung des gegenständlichen Mietverhältnisses, zur Rückzahlung an den Mieter fällig.

## **12. Kosten und Gebühren**

12.1. Der Mieter ist verpflichtet dem Vermieter die mit der Errichtung dieses Vertrags verbundenen Kosten zu ersetzen und alle Gebühren und Abgaben, die mit dem Abschluss dieses Vertrages verbunden sind zu tragen. Alle Kosten und Gebühren sind bei Abschluss dieses Mietvertrages beim Vertragserrichter zu hinterlegen.

12.2. Zu Zwecken der Gebührenbemessung wird einverständlich festgestellt, dass die Jahresbruttomiete derzeit (inkl. USt) € 46.697,28 und die selbstberechnete Finanzamtsgebühr daher € 1.400,92 beträgt.

## **13. Anerkennung und Anfechtungsverzicht**

Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes, einschließlich dessen Größe und des Zustandes des Mietgegenstandes gemäß § 1 des gegenständlichen Mietvertrages sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

## **14. Aufrechnungsverbot**

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel auch immer mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

## **15. Schlussbestimmungen**

15.1. Der Mieter ist berechtigt, zum Zweck der Warenbringung und -abholung die dafür vorgesehenen Zu- und Abfahrten zu benützen. Diese Ladetätigkeit hat jedoch so zu erfolgen, dass dadurch keine Beeinträchtigung der Zu- und Abfahrt für den Geschäftsverkehr des Vermieters, anderer Mieter oder sonstiger Berechtigter eintritt. Außerhalb des Mietobjektes dürfen keine Waren, Verpackungen oder sonstige Fahrnisse gelagert werden.

15.2. Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Vereinbarungen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und der Unterfertigung durch die Vertragsparteien.

15.3. Der Mieter wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Vertragserrichter nur den Vermieter und dessen Interessen vertritt.

15.4. Der Mietvertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, wovon eine Ausfertigung für den Vermieter und eine Ausfertigung für den Mieter bestimmt ist.

Wien, am 28.04.2016

ALLMAYER-DYCK STÖCKERT  
Rechtsanwälte GmbH  
Parkring 11, 1110 Wien  
Tel. 01 / 513 1501 Fax DW 50

.....  
(Vermieter)

  
.....  
(Mieter)

✓ Gebührenseltbstbemessung  
gebührenfreie Gleichschrift  
Gebühr: EUR 1.402,32  
Datum 13.09.2018  
Steuer Nr.: 040/3492  
Gebührenerfassungsnummer:

Unterschrift:

30/2018

## VEREINBARUNG

ALLMAYER-BECK STOCKERT  
Rechtsanwälte GmbH  
Parkring 2, 1010 Wien  
Tel. 01 / 513 15 42-0 • Fax DW 50

zwischen

**Filiz CALGIR**, geb. 25.03.1980  
1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 106-108/Stg I/20

(im folgenden kurz "Altmmieterin")

und

**Ali KÖSKER**, geb. 18.08.1982  
1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 3/13/24

(im folgenden kurz "Neummieter")

und

**JRPP Beteiligungs GmbH**, FN 405148g  
1030 Wien, Sebastianplatz 7

vertreten durch

ALLMAYER-BECK STOCKERT Rechtsanwälte GmbH  
1010 Wien, Parkring 2

(im folgenden kurz "Vermieterin")

### I.

Frau Filiz Calgir (Altmmieterin) ist gemäß des am 28. April 2016 abgeschlossenen unter der Gebührenerfassungsnummer 52/2016 angezeigten Mietvertrages Hauptmieterin des in 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112-114 gelegene Geschäftslokal top Nr. 1 (Baurechtseinlage EZ 3642, KG 01107 Simmering). Herr Ali Kösker (Neummieter) soll dieses Geschäftslokal als neuer Hauptmieter ab 01. Oktober 2018 übernehmen und in alle Rechte und Pflichten des genannten Hauptmietvertrages eintreten. Zu diesem Zwecke wird folgende Vereinbarung abgeschlossen:

## II.

Die Altmietlerin Frau Filiz Calgir tritt hiermit sämtliche Rechte und Pflichten aus dem in Punkt I. genannten Mietvertrag mit Wirkung vom 30. September 2018 (24:00 Uhr) 01. Oktober 2018 (00:00 Uhr) an den Neumieter Herrn Ali Kösker ab, welcher diese Rechte und Pflichten übernimmt und mit Wirkung vom 01. Oktober 2018 in den gegenständlichen Mietvertrag mit allen dort festgelegten Rechten aber auch allen damit einhergehenden Verpflichtungen eintritt. Der Neumieter Herr Ali Kösker wird damit ab 01. Oktober 2018 anstelle der Altmietlerin Frau Filiz Calgir Hauptmieter dieses Geschäftslokales top Nr. 1.

## III.

Die Vermieterin stimmt dieser Vertragsübernahme durch den Neumieter Herrn Ali Kösker ausdrücklich zu und entlässt damit die Altmietlerin Frau Filiz Calgir zum 30. September 2018 aus diesem Mietvertrag und nimmt den Eintritt des Neumieters als neuen Hauptmieter gemäß den Bestimmungen des seinerzeit abgeschlossenen Mietvertrages vom 28. April 2016 rechtsverbindlich an.

## IV.

Die seinerzeit von der Altmietlerin Frau Filiz Calgir geleistete Kautions wird zwischen Altmietlerin und Neumieter verrechnet und verbleibt bei der Vermieterin zur Sicherstellung für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag. Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht die geleistete Kautions, soweit diese nicht in Anspruch genommen werden musste, dem Neumieter Herrn Ali Kösker zu.

## V.

Es wird festgestellt, dass mit dieser Vertragsübernahme der Neumieter Herr Ali Kösker in alle laufenden Mietzinsvorschreibungen, Betriebskostenabrechnungen sowie in die laufende Berechnung der Wertsicherung eintritt.

## VI.

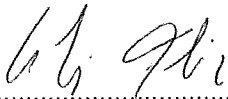
Der Neumieter Herr Ali Kösker verpflichtet sich, die Errichtungskosten dieser Vereinbarung in Höhe von € 450,00 zuzüglich USt (= € 540,00) dem Vermieter zu ersetzen und zusätzlich die Rechtsgeschäftsgebühr aus dieser Vereinbarung zu bezahlen.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der Jahresbruttomietzins derzeit € 46.744,08 beträgt, sodass sich die Rechtsgeschäftsgebühr mit € 1.402,32 errechnet.

## VII.

Der Mieter bestätigt, dass ihm die Datenschutzerklärung der vom Vermieter beauftragten Hausverwaltung, das ist die *ALLMAYER-BECK STOCKERT Rechtsanwälte GmbH*, zur Kenntnis gebracht worden ist und stimmt zu, dass gemäß der Datenschutzerklärung seine persönlichen Daten verwendet und verarbeitet werden können. In diese Datenschutzerklärung kann auch auf der Website [www.allmayer.at](http://www.allmayer.at) eingesehen werden.

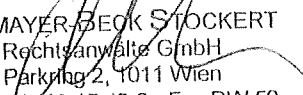
Wien, am 13.08.2018



.....  
(Altmietlerin)



.....  
(Neumietler)



ALLMAYER-BECK STOCKERT  
Rechtsanwälte GmbH  
Parkring 2, 1011 Wien  
... Tel. 01/513 15 42-0 • Fax DW.50 .....  
(Vermieter)

P

# MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. JRPP Beteiligungs GmbH  
Sebastianplatz 7/9  
1030 Wien  
FN 405148g

in weiterer Folge kurz als „Vermieter“ bezeichnet, einerseits,

und

2. Billa Aktiengesellschaft  
Industriezentrum NÖ-Süd, Straße 3, Objekt 16  
2355 Wr. Neudorf  
FN 118556 y des Firmenbuchs des LG Wr. Neustadt

in weiterer Folge kurz als „Mieter“ bezeichnet, andererseits,

wie folgt:

## I. MIETGEGENSTAND

1. Der Vermieter ist zu 868/5281 Anteilen (B-LNR 59) Baurechtswohnungseigentümer (Baurechtseinlage EZ 3642 KG 011107 Simmering) des Geschäftslokales Top 2 in dem auf der Liegenschaft EZ 180 KG 01107 Simmering (Eigentümer: Wiener Linien GmbH & Co KG) um 2001 errichteten Gebäudes mit der Grundstücksadresse 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112-114.
2. Der Vermieter vermietet an den Mieter und der Mieter mietet vom Vermieter die in dem auf o.a. Liegenschaft errichteten Gebäude im Erdgeschoß gelegenen Flächen in Form von Geschäftsräumen, Top Nr. 2, gemäß dem einen integrierten Vertragsbestandteil bildenden Lageplan, Beilage ./A; in weiterer Folge kurz als „Mietgegenstand“ bezeichnet. Die Außenflächen oder sonstige Teile des Hauses sind nicht mitvermietet.

Die Mieter benötigen für den Betrieb ihres Handelsgeschäftes die Nutzung folgender allgemeiner Teile im nachstehend beschriebenen Umfang:

h

- Abstellfläche für Kondensatoren am Dach gemäß angeschlossenem Plan, unter der Voraussetzung, dass die übrigen Eigentümer des Baurechtswohnungseigentums dazu ihre Zustimmung erteilen
- Müllraum
- Abstellfläche im Bereich der Anlieferung zur Aufstellung eines Fettabscheiders

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er für die Nutzung allgemeiner Teile des Hauses und speziell der oben angeführten Teile, insoweit diese Nutzung über das übliche Maß hinausgehen, der Zustimmung sämtlicher anderen Baurechtswohnungseigentümer der Liegenschaft bedarf.

3. Der Zustand des Mietgegenstandes wird in einem Übergabeprotokoll, zu erstellen nach Möglichkeit am Tag der Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter, jedenfalls aber binnen spätestens 3 Wochen ab Übergabe samt Fotodokumentation festgehalten, das mit gegenständlichem Mietvertrag gemeinsam zu verwahren ist.

4. Festgehalten wird, dass der Mietgegenstand zu Geschäftszwecken, nämlich zum Betrieb eines Handelsgewerbes mit Waren aller Art, in Bestand gegeben wird. Der Mieter ist jedoch auch berechtigt, im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit Dienstleistungen und sonstige Serviceleistungen, sowie auch notwendige kleine Erzeugungstätigkeiten, wie z. B. Stockfleischerei, Backwarenerzeugung, etc. auszuüben.

5. Der Mieter beabsichtigt, auf seine Kosten und Gefahr, den Mietgegenstand zu einem Verkaufslokal für den Handel mit Waren aller Art, samt notwendiger Sozial- und Lagerräume umzubauen.

In diesem Zusammenhang erteilt der Vermieter bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung dahingehend, dass der Mieter die von ihm geplanten Umbauarbeiten, die dem Vermieter durch Vorlage von Bauplänen und Entwürfen zur Kenntnis gebracht wurden, durchzuführen berechtigt ist und verpflichtet sich, sämtliche für das Erlangen der notwendigen verwaltungsbehördlichen Bewilligungen notwendigen Unterschriften zu leisten, Erklärungen abzugeben und Maßnahmen zu setzen; dies jedoch nicht auf seine Kosten. Sollten die Umbauarbeiten in einem Umfang erfolgen, zu denen auch die übrigen Baurechtswohnungseigentümer der Liegenschaft die Zustimmung zu erteilen haben, verpflichtet sich der Mieter diese Zustimmungen einzuholen. Der Vermieter erklärt sich bereit ihn dabei zu unterstützen, dies jedoch nicht auf seine Kosten.

6. Unbeschadet des in Punkt I Z 4 vereinbarten Verwendungszweckes wird überdies ausdrücklich festgehalten und vereinbart, dass eine Verwendung des Mietgegenstandes als Glücksspiel-Lokal oder als Sexshop oder überhaupt für eine Verwendung, die den guten Sitten widerspricht, ausdrücklich untersagt ist. Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes mit dem eben beschriebenen Inhalt wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

7. Der Mieter ist in Kenntnis darüber, dass der Vermieter das Baurechtswohnungseigentum umsatzsteuerpflichtig erworben hat. Der Mieter erklärt daher ausdrücklich aus seiner im Mietgegenstand ausgeübten Tätigkeit ausschließlich (mindestens 95%) zum Vorsteuerabzug berechtigende Umsätze zu erzielen. Der Mieter ist verpflichtet, diesbezügliche Änderungen unverzüglich dem Vermieter bekanntzu-

geben und ab diesem Zeitpunkt dem Vermieter die daraus resultierende Vorsteuerkürzung und den Vorsteuerberichtigungsaufwand für vergangene Investitionen zu ersetzen, insoweit dies nicht in der 15%-igen Erhöhung (siehe unten) Deckung findet.

Einvernehmlich wird festgehalten, dass diese Benachrichtigungsverpflichtung des Mieters eine wesentliche Vertragspflicht darstellt, da die Unterlassung bzw. die Änderung der im Mietgegenstand ausgeübten Unternehmenstätigkeit im oben aufgezeigten Sinne auf Seiten des Vermieters beträchtliche wirtschaftliche Auswirkungen hätte: In diesem Fall könnte dem Vermieter rückwirkend der bis dahin im guten Glauben anteilig vorgenommene Vorsteuerabzug aberkannt werden und er müsste – ohne entsprechend kalkulierte wirtschaftliche Gegenleistung des Mieters – nur aufgrund einer vom Mieter einseitig, ohne Genehmigung vorgenommenen Änderung seiner unternehmerischen Nutzungsart des Mietgegenstandes (auf eine den Vorsteuerabzug ausschließende Tätigkeit im Ausmaß von mehr als 5% der Gesamttätigkeit) die auf Basis der ursprünglichen Vereinbarung abgezogenen Vorsteuerbeträge an die Finanzbehörde zurückbezahlen.

Der Vermieter wird einer solchen Änderung der bisher vereinbarten Benützungsort des Mietgegenstandes und der dann im Mietgegenstand insgesamt ausgeübten unternehmerischen Tätigkeit überdies nur dann zustimmen, wenn der zuletzt vom Mieter bezahlte Nettobetrag an Hauptmietzins und Betriebskosten ab dem Monat der diesbezüglichen Änderung der Benützungsort um 15% (somit um die angemessene Abgeltung der Nachteile des Vermieters im Sinne des „Ausgleichs“ gemäß § 30 UStG) erhöht und jeweils monatlich verrechnet wird. Von der Verrechnung einer Umsatzsteuer von diesen erhöhten Beträgen wird ab diesem Zeitpunkt abgesehen.

8. Der Vermieter hat dem Mieter gemäß § 4 EAVG 2012 vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters einen zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben spätestens binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

## II. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG, BEGINN DES MIETVERHÄLTNISSES, MIETDAUER

1. Das Mietverhältnis wird aufschiebend bedingt mit dem Vorliegen der rechtskräftigen bau- und gewerbebehördlichen Bewilligungen, sowie allfällig sonstiger zur Umsetzung des Verwendungszweckes erforderlichen verwaltungsbehördlichen Bewilligungen, wie auch der erforderlichen Zustimmungen aller Baurechtswohnungseigentümer zu den Punkten I.2 und X. des Mietvertrages geschlossen.

Das Mietverhältnis beginnt am 1. des auf die Erteilung der rechtskräftigen bau- und gewerbebehördlichen Bewilligung folgenden Monats, 0.00 Uhr, frühesten jedoch mit dem 01.03.2017.

Der Mieter ist berechtigt, mit entsprechender schriftlicher Erklärung auf das Vorliegen der rechtskräftigen bau- und gewerbebehördlichen Bewilligungen als Voraussetzung für das Inkrafttreten des gegenständlichen Mietverhältnisses zu verzichten und damit

das Mietverhältnis mit dem auf diese Erklärung folgenden Monatsersten, frühesten jedoch mit dem 01.03.2017 in Wirkung zu setzen.

Sollten die vorgenannten verwaltungsbehördlichen Bewilligungen nicht bis zum 30.06.2017 in rechtskräftiger Form vorliegen, gilt die aufschiebende Bedingung als dauerhaft nicht eingetreten und entfaltet gegenständlicher Mietvertrag für keine der beiden Vertragsparteien rechtliche Wirkung; diesfalls trägt jede der Vertragsparteien die im Vertrauen auf das Zustandekommen des gegenständlichen Mietvertrages bereits erfolgten Investitionen, Aufwendungen und Kosten aus Eigenem; dies ohne Anspruch auf jeglichen Ersatz von der jeweils anderen Vertragspartei. Der Mieter verpflichtet sich jedoch von diesem Grundsatz abweichend dem Vermieter eine Abstandsanzahlung in Höhe von EUR 9.900,- zuzüglich Umsatzsteuer mit 01.03.2017 nach ordnungsgemäßer Rechnungslegung zu bezahlen.

Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt mit dem Vorliegen der rechtskräftigen bau- und gewerbebehördlichen Bewilligung oder dem Vorliegen der oben genannten Verzichtserklärung folgenden Tag, frühesten jedoch mit dem 01.03.2017.

2. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils zum 30.6. und 31.12. eines jeden Kalenderjahres durch den Vermieter gerichtlich, dies jedoch nur bei Vorliegen eines der im § 30 Abs. 2 MRG genannten Kündigungsgründe, seitens des Mieters schriftlich aus welchem Grund auch immer, aufgekündigt werden.

3. Sollte der Mieter bereits zum 31.12.2017 den Mietvertrag aufkündigen, verpflichtet er sich neben dem bis zur Vertragsbeendigung zu bezahlenden laufenden Mietzins eine mit dem Ausspruch der Kündigung fällige Abstandsanzahlung in Höhe von 12 Bruttomonatsmieten zu bezahlen. Bei Aufkündigung zum 30.6.2018 verpflichtet sich der Mieter zu den gleichen eben genannten Bedingungen eine Abstandsanzahlung in Höhe von 9 Bruttomonatsmieten zu bezahlen. Sollte der Mieter den Standort aufgrund einer Aufforderung durch die Wettbewerbsbehörde schließen müssen, hat der Mieter bei einer Aufkündigung keine Abstandsanzahlung im Sinne dieser Bestimmung zu leisten.

4. Die sofortige Auflösungsmöglichkeit des gegenständlichen Mietvertrages aufgrund der Bestimmungen des § 1118 ABGB bleibt von diesen Vereinbarungen jedoch unberührt.

### III. MIETZINS

1. Der Mietzins, welcher am 1. eines jeden Monats im Vorhinein unter Einhaltung eines 10-tägigen Respiros auf ein vom Vermieter bekannt zu gebendes Konto zur Anweisung zu bringen ist, besteht aus

- dem Hauptmietzins,
- den auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben,
- die beim Vermieter anfallenden anteiligen Verwaltungskosten aus dem Bau-rechtswohnungseigentum sowie die individuellen Verwaltungskosten für das

Geschäftslokal, wobei die für den Mieter gesamt anfallenden Verwaltungskosten den im §22 MRG festgelegten Betrag nicht übersteigen dürfen.

- der gesetzlichen Umsatzsteuer, nach der derzeit geltenden Rechtslage, in der Höhe von 20 %, dies aufgrund des Verwendungszwecks als Geschäftsraum.

Der monatliche Hauptmietzins beträgt € 8.400,00.

Der Hauptmietzins ist erst ab 1.12.2017 zu entrichten. Die Betriebskosten sind jedenfalls ab 01.03.2017 zu bezahlen.

2. Die auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, welche gemäß diesem Vertragspunkt einen Bestandteil des monatlichen Mietzinses bilden, sind die in den analog anzuwendenden Bestimmungen der §§ 21 ff MRG genannten Aufwendungen.

Die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben werden in Form eines monatlichen Betriebskostenkontos in der Höhe von derzeit € 1.100,- dies aufgrund des auf den Mietgegenstand entfallenden Verteilungsschlüssels an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Ausmaß von 14,17 %, gemeinsam mit dem Hauptmietzins, im Vorhinein vorgeschrieben.

Dem Mieter wird bei Vertragsunterfertigung eine aktuelle, nach Positionen aufgeschlüsselte Betriebskostenabrechnung übergeben.

Die Kosten für den individuellen Strom- und Gasverbrauch für den Mietgegenstand wie auch Anschlussgebühren für Telekommunikation, Fernwärmeanschluss etc. sind in den obgenannten Betriebskosten nicht enthalten und sind vom Mieter direkt mit den jeweiligen Versorgungs- und Serviceunternehmen abzurechnen.

3. Der Hauptmietzins in Höhe von € 8.400,00 wird wertgesichert.

Die Wertsicherung richtet sich nach dem von Statistik Austria verlautbarten Verbrauchpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Folgeindex.

Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl.

Indexschwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt, darüber hinausgehende Veränderungen werden derart berücksichtigt, dass sich der Hauptmietzins im gleichen Hundertersatz erhöht oder vermindert, in dem sich die für den Fälligkeitsmonat verlautbarte Indexzahl gegenüber der Ausgangsindexzahl erhöht oder vermindert.

Dieser Spielraum ist bei jeder Überschreitung nach oben oder nach unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage für die Neuberechnung des Hauptmietzinses sowie für die Berechnung des neuen Spielraums zu bilden hat.

Sollte Statistik Austria die Herausgabe des Verbraucherpreisindex 2015 oder des an seine Stelle tretenden Folgeindex einstellen, ohne einen weiteren Ersatzindex herauszugeben, so ist der Hauptmietzins nach jenem inländischen Index zu berechnen, dessen Berechnungsmethode mit jener des Verbraucherpreisindex 2015 oder dem zuletzt an seine Stelle getretenen, von Statistik Austria herausgegebenen Ersatzindex die größte Ähnlichkeit hat.

Eine Nachverrechnung des sich aus der Wertsicherung ergebenden Erhöhungsbeitrages ist innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren zulässig. Das Recht auf Erhöhung des Mietzinses selbst verjährt bei Nichtausübung in 30 Jahren.

4. Der Vermieter verpflichtet sich die Jahresabrechnung über die Betriebskosten des Vorjahres, die vom Hausverwalter bis spätestens 30.6. des Folgejahres den Baurechtswohnungseigentümerin zu legen ist, unverzüglich an den Mieter weiterzuleiten. Ein sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebendes allfälliges Guthaben oder eine Nachzahlungsverpflichtung im Verhältnis zu den vom Mieter bereits geleisteten Betriebskostenkonti wird mit dem auf die Legung der Jahresabrechnung der Betriebskosten folgenden Betriebskostenkontos verrechnet.

5. Für den Fall des Zahlungsverzuges sind Verzugszinsen in der Höhe von 6 %-Punkten über dem jeweils geltenden 3-Monats EURIBOR zu leisten.

#### IV GEWÄHRLEISTUNG

1. Der Mietgegenstand wird dem Mieter in dem Ausmaß und in dem Zustand, wie er von ihm besichtigt wurde, übergeben. Der Vermieter leistet jedenfalls keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Mietgegenstandes und der sich darin befindenden Installationen und Einrichtungen bzw. dass der Mieter den Mietgegenstand für seine Zwecke gebrauchen kann. Allenfalls erforderliche Betriebsanlagengenehmigungen sind vom Mieter einzuholen. Soweit behördliche Auflagen den Betrieb des Mieters betreffen, sind diese von ihm auf eigene Kosten zu erfüllen.
2. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen, die durch Absperrungen der Wasserzufuhr, der Gas-, Licht-, Kraftstrom- oder Kanalisierungsleitung oder aus sonstigen Mängeln und Gebrechen herrühren, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Verzicht auf solche Rechtsfolgen der Parteiendisposition obliegt.

#### V. NUTZUNG DES MIETGEGENSTANDES / ERHALTUNG

1. Der Mietgegenstand ist vom Mieter im Rahmen des vertraglich vereinbarten Umfangs unter möglichster Schonung der Substanz zu gebrauchen und zu benutzen.

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, so insbesondere die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Be-

heizungs- (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und sanitäre Anlagen so zu warten und, sofern es sich nicht um die Behebung ernster Schäden oder um die Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen handelt, so instand zu erhalten, dass dem Vermieter und anderen Mietern oder Wohnungseigentümern des Hauses keine Nachteile erwächst.

Sofern die Behebung ernster Schäden des Hauses notwendig wird, ist der Mieter bei sonstigem Schadensatz verpflichtet, dem Vermieter hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Die Instandhaltungsverpflichtung dem Vermieter im Sinne des § 1096 ABGB (der Inhalt dieser Bestimmung ist dem Mieter bekannt) wird somit einvernehmlich und ausdrücklich abbedungen.

Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung des Mietgegenstandes durch ihn oder sein Dienstpersonal oder seine Lieferanten entstehen.

Der Mieter wird das Objekt in seine Bündelversicherung, welche auch über eine angemessene Betriebshaftpflicht verfügt, aufnehmen.

## VI. ÄNDERUNG DES MIETGEGENSTANDES

1. Der Mieter ist berechtigt, zur Umsetzung des von ihm gewählten und mit dem Vermieter vereinbarten Verwendungszwecks den Mietgegenstand entsprechend der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits vorliegenden Pläne aus- und umzubauen. Der Mieter ist ferner berechtigt, während der gesamten Mietdauer den Mietgegenstand um- und auszubauen.

Der Mieter ist verpflichtet, sich bei Um- und Ausbauten ausschließlich befugter Gewerbetreibender zu bedienen und alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu befolgen, entsprechende Bewilligungen einzuholen etc. Er ist ferner verpflichtet, den Vermieter, ihm zurechenbare Dritte, andere Mieter etc. für alle nachteiligen Folgen, die durch den Umbau entstehen können, schad- und klaglos zu halten.

Der Vermieter sichert zu und ist verpflichtet, neben den bereits jetzt bekannt gegebenen, im Zuge der Aufnahme des Mietverhältnisses vom Mieter als notwendig erachteten und zur Umsetzung der Verwendungszwecks bzw. aus betriebswirtschaftlicher Überlegung erforderlichen Um- und Adaptierungsmaßnahmen, auch ebensolchen im Zuge des laufenden Mietverhältnisses zuzustimmen, sowie alle notwendigen Erklärungen in der jeweils erforderlichen Form abzugeben, sodass der Mieter die geplanten Um- und Neugestaltungsmaßnahmen am Mietgegenstand in behördenkonformer Art und Weise umsetzen kann. Sollte für die Umbaumaßnahmen auch die Zustimmung der anderen Baurechtswohnungseigentümer notwendig sein, verpflichtet sich der Vermieter den Mieter bei der Einholung der erforderlichen Zustimmungen zu unterstützen, dies jedoch nicht auf seine Kosten.  
Unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes im Inneren darf der Mieter jederzeit vornehmen.

Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf Ersatzansprüche für geleistete Investitionen insbesondere nach § 1097 iVm § 1037 ABGB.

2. Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, alle Investitionen die ohne Schädigung der Bausubstanz des Hauses entfernt werden können, bei Beendigung desselben auf seine Kosten zu entfernen, was insbesondere für Kühlmöbel, Motoren, Aggregate und dergleichen auch dann gilt, wenn diese mit dem Boden fest verbunden sind. Insbesondere gilt dies auch für die auf allgemeinen Flächen aufzustellenden Rückkühlgeräten und die Entfernung aller Kühlmittel aus den Kühlanlagen und die Entsorgung des Fettabscheiders.

Investitionen und bauliche Anlagen, die ohne Schädigung der Bausubstanz des Hauses nicht entfernt werden können, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über und verzichtet dieser bereits jetzt auf jegliche Wiederherstellung des ursprünglichen oder eines sonst definierten Zustandes.

3. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen nach entsprechender Voranmeldung aus wichtigem Grund zu gestatten, wobei eine Interessensabwägung nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes vorzunehmen ist; der Mieter hat die vorübergehende Nutzung und die Veränderung des Mietgegenstandes nur bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:

- wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder einem anderen Mietgegenstand unbedingt notwendig ist;
- wenn und soweit ein Eingriff in die Mietrechte zur Beseitigung einer von dem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen und/oder Verbesserungen in einem anderen Mietgegenstand unbedingt notwendig ist.

Im Hinblick auf den vom Mieter geplanten Verwendungszweck als Geschäftslokal für den Handel mit Waren aller Art, so auch insbesondere Lebensmittel, verpflichtet sich der Vermieter, im Zusammenhang mit dem vom Mieter zu duldenen Betretungsrecht auf die Öffnungszeiten des Unternehmens des Mieters Rücksicht zu nehmen, ebenso auf die aufgrund des Verkaufs von Lebensmitteln bestehenden hygienischen Vorschriften. Der Vermieter verpflichtet sich, die notwendigen Eingriffe in das Mietrecht des Mieters ausschließlich so zu gestalten, dass diese den Geschäftsbetrieb geringstmöglich beeinträchtigen und haben derartige Eingriffe tunlichst außerhalb der Öffnungszeiten des Unternehmens des Mieters zu erfolgen.

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter sämtliche mit einem derartigen Eingriff in das Mietobjekt entstehende Aufwendungen (zB für Personal, für Reinigung, etc.) zu ersetzen. Überdies ist der Mieter bei solchen Eingriffen auch zur angemessenen Mietzinsminderung berechtigt.

4. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem und sauberem Zustand unter Berücksichtigung der verwendungsgemäßen Abnutzung zu übergeben.

## **VII. ZULIEFERUNG/ MÜLLENTSORGUNG**

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Zulieferung und Müllentsorgung über die Brauhubergasse 1 zu erfolgen hat. Dem Mieter steht dabei jedoch kein Recht zu mit Kraftfahrzeugen die gegenständliche Liegenschaft zu befahren. Die Anlieferung der Waren etc. erfolgt mit LKWs über eine Ladezone in der Brauhubergasse, wobei der Mieter berechtigt ist die Liegenschaft zur Anlieferung der Waren zum Mietgegenstand zu benützen. Der Mieter ist berechtigt die Liegenschaft zur Anlieferung der Waren mit Rollcontainern etc. zu benutzen.

Der Mieter verpflichtet sich den von ihnen mitbenützten gemeinschaftlichen Müllraum pfleglich zu behandeln und die eigenen Mitarbeiter entsprechend anzuweisen.

## **VIII. SCHADENERSATZ/ ABTRETUNGSVERPFLICHTUNG**

Ersetzt der Mieter einen von einem Dritten dem Vermieter verursachten Schaden, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter allfällige Schadenersatzansprüche gegen den Dritten abzutreten.

Im Falle der Verletzung von Wartungs- bzw. Instandhaltungsverpflichtungen seitens des Mieters ist der Vermieter, ungeachtet sonstiger Schadenersatzansprüche, berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen; dies aber erst nach entsprechender Nachfristsetzung mittels eingeschriebenen Briefes, in dem die vermeintliche Pflichtverletzung genau darzulegen ist, an die Geschäftsleitung des Mieters im Ausmaß von 4 Wochen sowie Einräumung der Möglichkeit an den Mieter, den Pflichten selbst nachzukommen.

## **IX. ABTRETUNG DER MIETRECHTE, UNTERVERMIETUNG**

Der Mieter ist berechtigt, seine Rechte aus diesem Vertrag auf sämtliche Unternehmen innerhalb seines Konzerns, sowie auch auf künftige in den Konzern einzugliedernde bzw. innerhalb des Konzerns neu errichtete Unternehmen, auch wiederholt, abzutreten und/oder den Mietgegenstand ganz oder teilweise an solche Unternehmen des Konzerns unterzuvermieten oder diesen entgeltlich oder unentgeltlich die Mitbenutzung des Mietgegenstandes zu gestatten, ohne dass sich deshalb der Mietzins ändert. Gleiches gilt bei rechtlicher und/oder wirtschaftlicher Veränderung innerhalb des Mieters oder dessen (Groß-) und Muttergesellschaften, solange er eine Konzerngesellschaft des REWE-Konzerns bleibt.

## **X.**

## REKLAMEEINRICHTUNGEN

1. Der Vermieter hat keinen Einwand, dass der Mieter im Bereich der Geschäftslokalfront auf seine Kosten seine Firmenbezeichnungen und die üblicherweise verwendeten Werbeaufschriften und Werbeträger, auch in beleuchteter Ausführung, sowie am Dach Satellitenempfangsanlagen anbringt; der Mieter ist in Kenntnis, dass er zu all diesen Angelegenheiten die Zustimmung sämtlicher Baurechtswohnungseigentümer der Liegenschaft einzuholen hat, soweit diese Zustimmungen nicht bereits vorliegen.

Der Mieter ist verpflichtet, die mit der Anbringung und Erhaltung, (Herstellung, Montage, Betrieb, Demontage) sowie allfällige Versicherung dieser Aufschriften verbundenen Kosten, insbesondere auch die diesbezüglich zu leistenden öffentlich-rechtlichen Abgaben und die allfällig notwendigen behördlichen Bewilligungen aus Eigenem zu tragen, bzw. beizuschaffen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Aufschriften und Werbeträger auf eigene Kosten und ohne Schädigung der Substanz des Gebäudes zu entfernen.

2. Für die Anbringung der Firmenaufschriften, -symbole, -schilder, auch in beleuchteter Ausführung, wie in diesem Vertrag umschrieben, hat der Mieter kein besonderes Entgelt an den Vermieter zu leisten.

## XI. INLÄNDERERKLÄRUNG

Der Mieter erklärt durch seine gesetzlich bzw. statutengemäß zur Vertretung nach außen befugten Organe verbindlich an Eides statt, dass es sich bei ihm um eine juristische Person mit satzungsgemäßigem Sitz im Inland handelt und dass an seiner juristischen Person ausschließlich juristische Personen mit satzungsgemäßigem Sitz im Inland bzw. mit Sitz in einem zur Europäischen Union gehörigen Staat beteiligt sind

## XII. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1. Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen hinsichtlich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Erfordernis der Schriftform.

2. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des zuständigen Gerichts in Wien, Innere Stadt vereinbart.

3. Gegenständliches Rechtsgeschäft stellt für beide Seiten/ auf Seiten des Mieters ein Unternehmergeschäft im Sinne des § 1 UGB dar.

4. Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages, verbundenen Abgaben, Steuern und Gebühren, insbesondere auch sämtliche Rechtsge-

1

schäftsgebühren, trägt der Mieter. Die Kosten einer etwaigen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung, trägt jeder Vertragspartner selbst.

### XIII. AUSFERTIGUNGEN

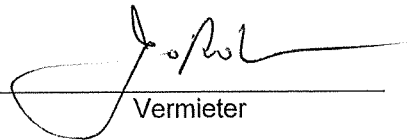
Gegenständlicher Mietvertrag wird in zwei Originalurkunden errichtet, wobei die Vertragsparteien jeweils ein Original exemplar erhalten.

### XIV. VERTRAGSBEILAGEN

Die diesem Vertrag angeschlossene Beilage bildet einen integrierten Vertragsbestandteil:

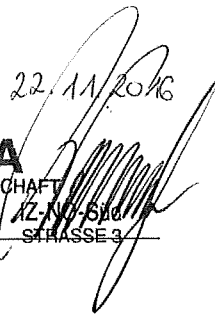
- Lageplan, Beilage .IA;

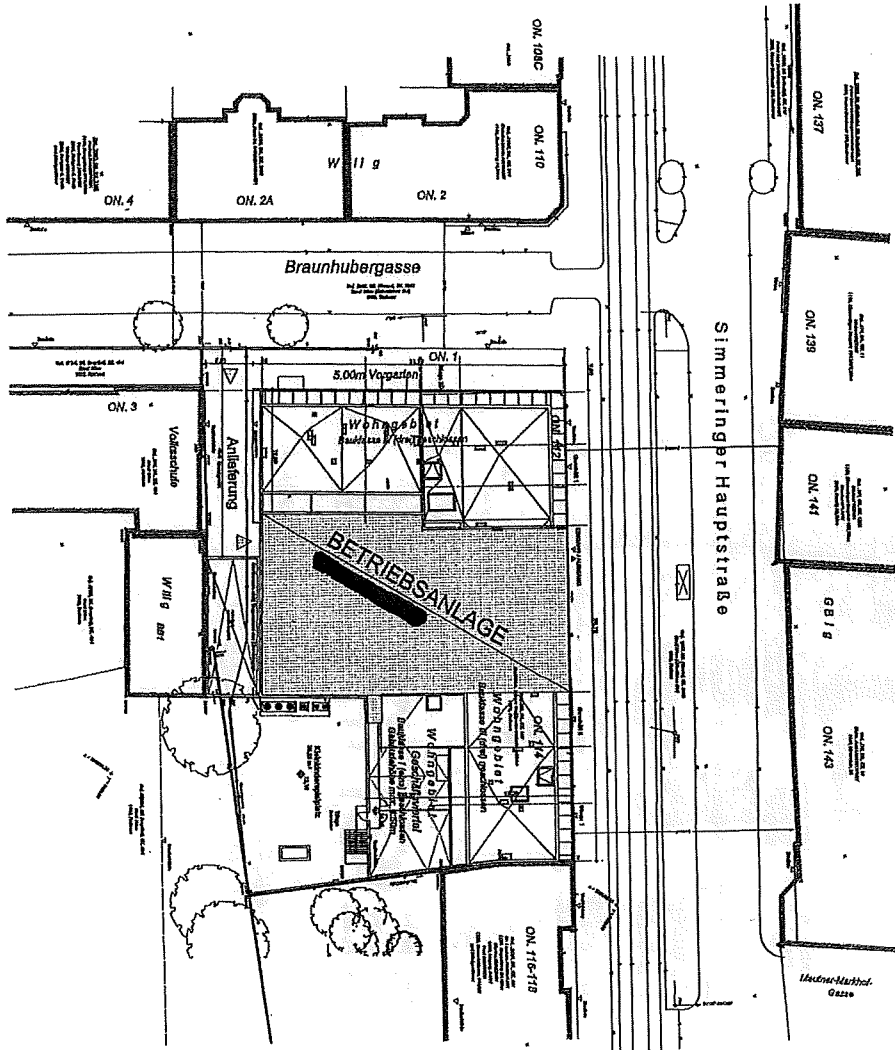
*Gre*, am *23. 11. 2016*

  
\_\_\_\_\_  
Vermieter

*Nr. Kuchelhof, 22. 11. 2016*

**BILLA**  
AKTIEGESELLSCHAFT  
2355 WR. NEUDORF, 42-110-510  
TEL 02236 6600 STRASSE 3

  
\_\_\_\_\_  
Mieter



## **Nutzungsvertrag**

Fr. Svetlana Yosopov  
Gr. Mohrengasse 37/6  
1020 Wien

im Folgendem kurz „Vermieter“ genannt – einerseits und

Fa. O-I-Handels GmbH  
GF Fr. Oksana Izhakowa  
Börseplatz 4 Top 1  
1010 Wien

im Folgenden kurz „Mieter „ genannt – andererseits wie folgt:

### **Mietgegenstand**

Der Vermieter ist Hauptmieter des Geschäftslokales in  
**1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112-114,**

Verwendung des Mietgegenstandes

1. Der Mietgegenstand soll zur Nutzung als Verkaufslokal dienen.
2. Der Mieter erklärt ausdrücklich, keine Gefahrgüter zu lagern.
3. Firmen- und Reklameschilder, Plakate usw. dürfen an für den Mieter geeigneten Stellen angebracht werden. Die diesbezüglichen, behördlichen Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen.

### **Vertragsdauer**

Das Mietverhältnis beginnt am 09.11.2015 und wird unbefristet gewährt.

### **Übergabe und Übernahme**

Die Übergabe und Übernahme des Mietgegenstandes erfolgt am 09.11.2015. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter den Mietgegenstand in ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.

### **Mietzins**

Der Mietzins beträgt € 3.000,-- + Betriebskosten € 650,-- + 20% USt.  
In Summe ergibt das € 4.380,-. Dieser Mietzins ist fällig erst ab 01.01.2019.

Für die Zeit vom Mietbeginn 09.11.2015 bis 31.12.2018 ist ein Mietzins in Gesamtsumme von € 50.000,- + 20 USt zu entrichten.



Der Mietzins ist jeweils im Vorhinein und bis spätestens am 5. eines jeden Monats auf das vom Vermieter gekannt gegebene Konto zu überweisen.

### **Wertsicherung**

Die Indexanpassung wird erst im 6. Jahr angepasst. D.h. im Jahr 2021.

*Die erste 5 Jahre wird keine index erhöht.*

### **Kosten**

Die mit der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Mieter

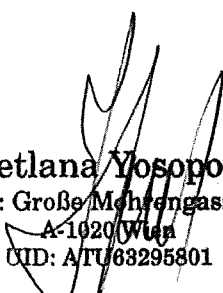
### **Rückstellung des Mietgegenstandes**

Mit Beendigung des Mietvertrages hat der Mieter den Mietgegenstand an den Vermieter geräumt zu übergeben.

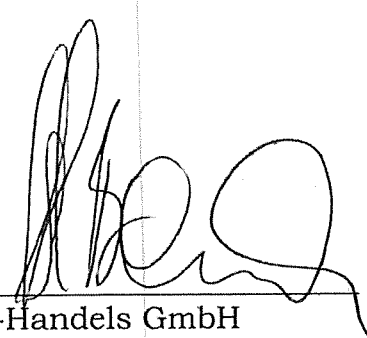
### **Sonstiges**

1. Der Mieter hat die Erlaubnis, jederzeit dem Eigentümer einen neuen Mieter bekannt zu geben. Jedoch unter der Voraussetzung, dass der neue Mieter aus dem Familienkreis ist und unter den gleichen Vertragsbedingungen.
2. Zur Entscheidung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten wird als ausschließlicher Gerichtsstand die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vereinbart.
3. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei jeder Vertragspartner eine Ausfertigung erhält.

Wien am 09.11.2015

  
**Svetlana Yosopova**  
Haus: Große Mähringasse 37  
A-1020/Wien  
UID: ATU68295801

Fr. Svetlana Yosopov

  
Fa. O-I-Handels GmbH  
GF Fr. Oksana Izhakowa

-2 v. 2-

*Allen: 9/11/2015 - WIEN.*

1A  
Grunderwerbsteuerselbstberechnung  
Erf.Nr. 10-243.463/2006  
NEPRAUNIK & PRAMMER Rechtsanwälte  
1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7

11911/06

## BAURECHTS-WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1) GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft,  
1010 Wien, Eßlinggasse 8-10

- in der Folge kurz „GESIBA“ genannt - einerseits und

- 2) WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH,  
1010 Wien, Salzgries 19

- in der Folge kurz „BMG“ genannt - andererseits

wie folgt:

### I.

#### SACH- UND RECHTSLAGE

(1) Die Vertragsparteien sind grundbücherliche Eigentümer der Baurechtseinlage EZ 3642 des Grundbuches 01107 Simmering für das Baurecht bis 30.9.2099 an der EZ 180 Grundbuch 01107 Simmering mit dem Grundstück Nr. 322 Baufl.(Gebäude), Baufl.(befestigt), Braunhubergasse 1 / Simmeringer Hauptstraße 112 / Simmeringer Hauptstraße 114, im Ausmaß von 2551 m<sup>2</sup>, und zwar die GESIBA zu 3923/5426-stel Anteilen und die BMG zu 1503/5426-stel Anteilen.

(2) Die Vertragsparteien haben auf dieser Baurechtseinlage einen – zwischenzeitig bereits fertig gestellten und bezogenen - Wohn- und Geschäftshausneubau errichtet, bestehend aus 54 Wohnungen (je samt einem Parteienkeller), einer Behindertenwohngemeinschaft, 3 Geschäften, 4 Gemeinschaftsräumen sowie einen Raum für Hausbetreuung.

Hiebei ist schon beim Baurechtserwerb vereinbart worden, dass die vorgenannten 3 Geschäfte im Erdgeschoss der Stiegen 1 / 2 den Bauteil der BMG und sämtliche 54 Wohnungen sowie die Behindertenwohngemeinschaft auf der Stiege 2 den Bauteil der GESIBA bilden und dass nach Baufertigstellung und Vorliegen einer auf Bestandsplänen basierenden Nutzwertfest-

setzung Baurechts-Wohnungseigentum zu begründen ist, und zwar ob den vorgenannten Geschäften zugunsten der BMG und ob den Wohnungen und der Behindertenwohngemeinschaft zugunsten der GESIBA. Dies unter unentgeltlicher Anpassung der vorläufigen, im Absatz (1) genannten, einer seinerzeitigen vorläufigen Nutzwertberechnung entsprechenden, Miteigentumsanteile an die sich aus der endgültigen Nutzwertfestsetzung ergebenden Anteile.

(3) Festgestellt wird, dass diese endgültige Nutzwertfestsetzung zwischenzeitig auf der Basis der Nutzwertberechnung des SV Dipl.Ing.Dr.Techn.Reinhold Harlfinger vom 23.09.2005 mit Entscheidung der MA 16 vom 07.12.2005, MA 16 – Schli – ZS 4698/2005, erfolgt ist und gegen diese Entscheidung das Gericht nicht angerufen wurde.

## II.

### BERICHTUNG DER MITEIGENTUMSANTEILE UND BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Die Vertragsparteien passen daher nunmehr ihre Miteigentumsanteile dieser endgültigen Nutzwertfestsetzung an, sohin die BMG von bisher 1503/5426-stel Anteilen auf nunmehr 1388/5281-stel Anteile und die GESIBA von bisher 3923/5426-stel Anteilen auf nunmehr 3893/5281-stel Anteile und räumen einander hinsichtlich dieser neuen, in der Tabelle des Punktes VI. entsprechend aufgelisteten neuen Miteigentumsanteile unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche und alleinige Nutzung und Verfügung – sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002 – jeweils an den in den Spalten 1-3 dieser Tabelle genannten Objekten zu den in der Spalte 4 dieser Tabelle genannten Anteilen ein, sodass die BMG nunmehr Baurechts-Wohnungseigentümerin der in den Spalten 1-3 des Abschnittes A dieser Tabelle aufgelisteten 3 Geschäfte ist und die GESIBA Baurechts-Wohnungseigentümerin der in den Spalten 1-3 des Abschnittes B dieser Tabelle aufgelisteten 54 Wohnungen und der Behindertenwohngemeinschaft.

## III.

### TRAGUNG DER AUFWENDUNGEN

(1) Festgehalten wird die schon bisher geübte Aufteilung der Aufwendungen des gegenständlichen Wohn- und Geschäftshauses wie folgt:

- a) der Baurechtszins sowie die Rücklage nach § 31 WEG 2002 (in Höhe eines nach den jeweiligen Höchstsätzen des WGG für den Wohnungsbereich zu berechnenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages) sind von den Vertragsparteien im Verhältnis der Nutzwerte ihrer nunmehrigen Wohnungseigentumsobjekte zu tragen (Aufteilung sohin nach dem Nutzwertschlüssel) und
- b) die Bewirtschaftungskosten (im Sinne der Betriebskosten lt. WGG bzw. MRG) sind im Verhältnis der Nutzflächen zu tragen (Aufteilung sohin nach dem Nutzflächenschlüssel). Dies mit Ausnahme der Kosten für Wasser und Abwasser (Kaltwasser), die mit Subzählern gezählt und gesondert und direkt verrechnet werden (Fixkosten nach Nutzfläche, variable Kosten nach gezähltem Verbrauch).

Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden vom Heizungsbetreiber dem jeweiligen Objektsnutzer ebenfalls direkt verrechnet.

Eine weitere Ausnahme stellen die Kosten der Lifte und der Waschküchen dar, die - mangels Inanspruchnahme durch die Objekte der BMG - allein von der GESIBA zu tragen sind. Die Verwaltungskosten der GESIBA wurden gegenüber der BMG wertgesichert pauschaliert, und zwar mit einem Betrag von € 0,22 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat, wertsichert auf Basis des VPI 2000 und dem Basismonat Dezember 2002. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Wird die vereinbarte 5-Prozent-Grenze überschritten, so wird die gesamte Veränderung zur Gänze berücksichtigt. Die Anpassung tritt mit jenem Monat ein, für den die 5 % übersteigende Indexzahl verlautbart wurde; demgemäß ist bei einer später erfolgten Verlautbarung die Indexdifferenz für die dazwischen liegenden Monate nachzuzahlen.

(2) Sollte es aufgrund einer rechtskräftigen Schlichtungsstellen- oder Gerichtsentscheidung zu einer Änderung des entsprechend den vorgenannten Bestimmungen auch mit den Mietern bzw. Wohnungseigentümern der gegenständlichen Anlage vereinbarten Aufteilungsschlüssels kommen, gilt auch der gegenständliche Aufteilungsschlüssel als analog geändert, und zwar ab jenem Zeitpunkt, ab dem die Änderung des Aufteilungsschlüssels gemäß der vorgenannten Entscheidung den Mietern bzw. Wohnungseigentümern gegenüber anzuwenden ist.

Von der Einleitung eines allfälligen derartigen Schlichtungsstellen- bzw. Gerichtsverfahrens verpflichten sich die Parteien einander unverzüglich zu verständigen.

(3) Diese vorgenannten Vereinbarungen über die Aufteilung der Aufwendungen sind gemäß § 32 (8) WEG 2002 anlässlich der formellen Wohnungseigentumsbegründung auch im Grundbuch ersichtlich zu machen.

#### IV.

#### ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

(1) Die Organe beider Vertragsparteien erklären an Eides Statt, dass diese Gesellschaften ihren Sitz in Wien haben und an ihnen Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes nicht beteiligt sind.

(2) Beide Vertragsparteien erteilen dem Vertragsverfasser, RA Dr. Axel Nepraunik, Auftrag und Vollmacht zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und zur Verfassung und Fertigung aller zu dieser Grundbuchsdurchführung noch erforderlichen Urkunden, Anträge und Eingaben.

(3) Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die Vertragsparteien im Verhältnis ihrer nunmehrigen Nutzwertanteile.

(4) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen nach der Grundbuchsdurchführung je eine Ausfertigung der GESIBA und der BMG zustehen.

(5) Allfällige Änderungen und/oder Ergänzungen zu diesem Vertrag dürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

V.

AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sohin erteilen die Vertragsparteien, die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft und die WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH hiemit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen aufgrund dieses Vertrages ob der Baurechtseinlage EZ 3642 des Grundbuches 01107 Simmering für das Baurecht bis 30.9.2099 an der EZ 180 des Grundbuches 01107 Simmering mit dem Grundstück Nr. 322 Baufl.(Gebäude), Baufl.(befestigt), Braunhubergasse 1 / Simmeringer Hauptstraße 112 / Simmeringer Hauptstraße 114 folgende grundbücherliche Eintragungen bewilligt werden können:

- a) Im Gutsbestandsblatte:  
In der Aufschrift der Einlage die Eintragung des Wortes „Wohnungseigentum“;
- b) Im Eigentumsblatte:  
Die Berichtigung und Aufteilung ihrer im Punkt I.(1) genannten derzeitigen Miteigentumsanteile in die in der Spalte 4 der Tabelle des nachfolgenden Punktes VI. genannten, der endgültigen Nutzwertberechnung entsprechenden, Anteile sowie die Einverleibung des mit diesen in der Spalte 4 genannten Anteilen verbundenen Eigentumsrechtes an den in der jeweiligen Zeile dieser Tabelle in den Spalten 1-3 ausgewiesenen Objekten, und zwar hinsichtlich den in Abschnitt A aufgelisteten Objekten je für WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH und hinsichtlich der in Abschnitt B aufgelisteten Objekte je für GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft;
- c) Im Lastenblatte:  
Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung der Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 (8) WEG 2002 im Sinne des Punktes III. dieses Vertrages.

Wien, den 12. JULI 2006  
GESIBA  
Gemeinnützige Siedlungs- und  
Bauaktiengesellschaft  
1013 Wien, I. Bezirk, Favoriten

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs-  
und Bauaktiengesellschaft

Wien, am 10.8.2006

*Julius Stadlauer*  
WIENER STADTWERKE  
Beteiligungsmanagement GmbH

## VI.

TABELLE**Abschnitt A (WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH)**

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
Stiege/Geschoß	Top Nr.	Objekt	Anteil in 5281-stel
Stiege 1/2			
Eg.	Geschäft 1	Geschäft 1 Lager Nebenräume	213
	Geschäft 2	Geschäft 2 Lager Nebenräume	868
	Geschäft 3	Geschäft 3 Lager Nebenräume	307

**Abschnitt B (GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft)**

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
Stiege/Geschoß	Top Nr.	Objekt	Anteil in 5281-stel
Stiege 1			
I.St.	Top 1	Wohnung Loggia straßenseitig Garten Parteienk. 1/1	88
	Top 2	Wohnung Garten Parteienk. 1/2	57
	Top 3	Wohnung Loggia Garten Parteienk. 1/3	64
	Top 4	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Garten Parteienk. 1/4	85
2.St.	Top 5	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 1/5	85
	Top 6	Wohnung Loggia Parteienk. 1/6	52

Spalte 1 Stiege/Geschoß	Spalte 2 Top Nr.	Spalte 3 Objekt	Spalte 4 Anteil in 5281-stel
	Top 7	Wohnung Loggia Parteienk. 1/7	56
	Top 8	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Parteienk. 1/8	78
3.St.	Top 9	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 1/9	84
	Top 10	Wohnung Loggia Parteienk. 1/10	52
	Top 11	Wohnung Loggia Parteienk. 1/11	57
	Top 12	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Parteienk. 1/12	77
4.St.	Top 13	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 1/13	84
	Top 14	Wohnung Loggia Parteienk. 1/14	52
	Top 15	Wohnung Loggia Parteienk. 1/15	56
	Top 16	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Parteienk. 1/16	78
Dg.	Top 17	Wohnung mit Terrasse Loggia straßenseitig Parteienk. 1/17	75

Spalte 1 Stiege/Geschoß	Spalte 2 Top Nr.	Spalte 3 Objekt	Spalte 4 Anteil in 5281-stel
	Top 18	Wohnung mit Terrasse Parteienk. 1/18	42
	Top 19	Wohnung Loggia Parteienk. 1/19	57
	Top 20	Wohnung mit Terrasse Loggia straßenseitig Parteienk. 1/20	74
<b>Stiege 2</b>			
1.St.	Top 1	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Garten Parteienk. 2/1	85
	Top 2	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 2/2	53
	Top 3	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia straßenseitig Parteienk. 2/3	80
	Top 4	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 2/4	84
	Top 5	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 2/5	51
	Top 6	Wohnung Loggia Garten Parteienk. 2/6	87
	Top 7	Wohnung Garten Parteienk. 2/7	85
2.St.	Top 8	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Parteienk. 2/8	79

Spalte 1 Stiege/Geschoß	Spalte 2 Top Nr.	Spalte 3 Objekt	Spalte 4 Anteil in 5281-stel
	Top 9	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 2/9	53
	Top 10	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia straßenseitig Parteienk. 2/10	82
	Top 11	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 2/11	86
	Top 12	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 2/12	53
	Top 13 - BehindertenWG	Behindertenwohngemeinschaft Loggia straßenseitig Parteienk. 2/13	86
	Top 14	Wohnung Loggia Parteienk. 2/14	79
3. St.	Top 15	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Parteienk. 2/15	79
	Top 16	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 2/16	55
	Top 17	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia straßenseitig Parteienk. 2/17	82
	Top 18	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 2/18	86
	Top 19	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 2/19	53

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
Stiege/Geschoß	Top Nr.	Objekt	Anteil in 5281-stel
	Top 20	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/20	82
	Top 21	Wohnung Loggia Parteienk.2/21	81
4.St.	Top 22	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Parteienk.2/22	78
	Top 23	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/23	54
	Top 24	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia straßenseitig Parteienk.2/24	83
	Top 25	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/25	87
	Top 26	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/26	53
	Top 27	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/27	82
	Top 28	Wohnung Loggia Parteienk.2/28	81
Dg.	Top 29	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/29	75
	Top 30	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/30	54

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
Stiege/Geschoß	Top Nr.	Objekt	Anteil in 5281-stel
	Top 31	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/31	41
	Top 32	Wohnung mit Terrasse Parteienk.2/32	97
	Top 33	Wohnung mit Terrasse Parteienk.2/33	67
	Top 34	Wohnung mit Terrasse Parteienk.2/34	65
	Top 35	Wohnung mit Terrasse Parteienk.2/35	62

Gebühr in Höhe von € 13,00  
gem. § 14 TP 13 GebG idF  
BGBl. I 144/2001 entrichtet.

B.R.Z1.: 5079/2006

Ich bestätige die Echtheit der Firmzeichnungen -----  
a) des Herrn Doktor Manfred **HAAS**, in seiner Eigenschaft als kollektiv vertre-  
tungsbefugtes Vorstandsmitglied, und -----  
b) des Herrn Direktor Ing. Ewald **KIRSCHNER**, in seiner Eigenschaft als kol-  
lektiv vertretungsbefugtes Vorstandsmitglied, -----  
je der **GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft** mit dem  
Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Eßlinggasse 8-10.-----  
Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund der heute  
im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr  
Doktor Manfred Haas und Herr Direktor Ing. Ewald Kirschner berechtigt sind,  
die unter FN 52149s eingetragene GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bau-  
aktiengesellschaft gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. -----  
Wien, am 12.7.2006 (zwölften Juli zweitausendsechs). -----



  
öffentlicher Notar



BG 010 TZ 11911/2006

B.R.Z.: 1668/2006

Die Echtheit der Zeichnung der Firma **WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH**, 1010 Wien, Salzgries 19, vertreten durch -----

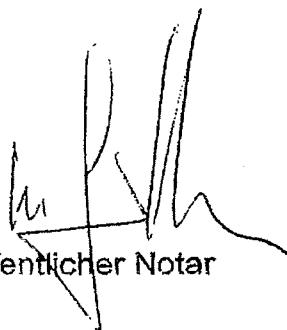
- a) Herrn Magister Doktor Christian F e r t i n g e r , geboren am 17.05.1950 (siebzehnten Mai neunzehnhundertfünfzig), als kollektiv zeichnungs- und vertretungsbefugter Geschäftsführer, und -----
- b) Frau Doktor Ilse S t o c k i n g e r , geboren am 05.07.1971 (fünften Juli neunzehnhunderteinundsiebzig), als kollektiv zeichnungs- und vertretungsbefugte Geschäftsführerin -----

wird hiemit bestätigt. -----

Auf Grund der heutigen Einsichtnahme in das Firmenbuch wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) bestätigt, daß Herr Magister Doktor Christian Fertinger und Frau Doktor Ilse Stockinger berechtigt sind, die unter FN 174301 a eingetragene **WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH** mit dem Sitz in Wien gemeinsam zu vertreten -----

Wien, am 10.8.2006 (zehnten August zweitausendsechs).-----  
Gebühr von € 13,-- entrichtet. -----



  
öffentlicher Notar





11911/06

ARCHITEKT

DIPL.-ING. DR. TECHN. REINHOLD HARLFINGER

1190 WIEN, SIEVERINGER STRASSE 103/1/2 - Tel.: 328 14 77/ Fax DW -14

allgemein gerichtlich beideter Sachverständiger

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9(1) WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 für die Liegenschaft in

1110 WIEN, SIMMERINGER HAUPTSTRASSE-112-114

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I, Nr. 70/2002
2) Plan u. Bescheid vom 21.11.2000 MA 35-OB/11-105/2000
02.07.2002 MA 37-BB/11-229/2001
10.01.2003 MA37-BB/11-196/2002
04.04.2003 Fertigstellungsanzeige und beiliegende Bestandspläne
3) Bescheinigung gem. § 6 WEG 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002 des Architekten Dipl. Ing. Dr. Reinhold Harlfinger vom 29.09.2003
4) Nutzflächenaufstellung der Architektengruppe U-Bahn einschließlich der Flächenprüfung der MA25 - R/1/11/476/2003 vom 08.08.2003



Wien, 23. 09. 2005 P:\1110\_Simmeringer\Pls\str.112\simmeringer112\_nw02.DOC

Simmeringer Hauptstraße 112-114 1220 Wien

Seite 1 Wien, 23. 09. 2005

BREZ: 3642 KG: Simmering

BG 010 TZ 11911/2006

Simmeringer Hauptstraße 112-114 1220 Wien

Seite 2 Wien, 23. 09. 2005

BREZ: 3642 KG: Simmering

BG 010 TZ 11911/2006

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

Table with 2 columns: 63, selbstständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

Table with 2 columns: 54 Wohnungen, 9 sonstige Räumlichkeiten

Main table with 4 columns: Selbstständige Räumlichkeiten, Anzahl, bewertet, nicht bewertet

Weiters befinden sich gem. §2 Abs. 2 letzter Satz auf der Liegenschaft:

keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien

Insgesamt befinden sich gem. §6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz auf der Liegenschaft:

keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

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

Table with 4 columns: Zubehörteil, Anzahl, bewertet, nicht bewertet

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW/m<sup>2</sup>) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.  
Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteils wird unter kaufmännischer Rundung (Abrundung unter 0,50; Aufrundung über 0,50) in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8(1), erster Satz WEG 2002).  
Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Erläuterungen:

Auf der Liegenschaft befinden sich 54 Wohnungen die hauptsächlich entlang der stark befahrenen (Straßenbahn) Simmeringer Hauptstraße oder der Braunhubergasse orientiert sind. Im Erdgeschoss befinden sich drei Geschäfte, die alle von der Simmeringer Hauptstraße begehbar sind und alle mit einem Regelnutzwert von 1,2 für die Geschäftsflächen und mit 1,0 für die Nebenflächen (WCs, Lager) bewertet werden. Im Kellergeschoss befinden sich nur die Parteienkeller der Wohnungen und Versorgungsräume, Kfz-Stellplätze sind nicht vorhanden. Die Top 13 der Stiege 2 im 1. Stock wurde als Behindertenwohngemeinschaft errichtet und aufgrund des höheren Installationsaufwands und der stärkeren Benützung mit einem Regelnutzwert von 1,06 versehen.

Bei der Bewertung hinsichtlich der Geschosslage der Wohnungen wurde von einem Zuschlag von 2% für eine Lage im 2. Stock ausgegangen und der Zuschlag bis zum 4. Stock jeweils um 1% erhöht. Im Dachgeschoss beträgt der Zuschlag für die Geschosslage 6%.

Da trotz der verglasten Straßenseite zur Simmeringer Hauptstraße die Lärmbelastung bei geöffnetem Fenster erheblich ist wird bei ausschließlicher Lage der Fenster zur Simmeringer Hauptstraße ein Abstrich von 6% als angemessen angesehen. Bei teilweiser Lage reduziert sich der Abstrich auf 3%, da eine Lüftung auch von der Hofseite aus möglich ist. Die Abstriche für die Lagen Richtung Braunhubergasse betragen 4% bei ausschließlicher und 2% bei teilweiser Lage. Die Wohnungen der Stiege 2 mit Ecklage wurden als sehr stark beeinträchtigt (Lärm, Lüftungsmöglichkeit nur straßenseitig, Norddecke) angesehen und daher mit einem Abstrich von 10% bewertet. Die zwischen den Eckwohnungen und den Wohnungen an der rechten Grundgrenze liegenden Top besitzen ausschließlich nordseitige Fenster und wurden daher mit 2% Abstrich versehen.

Weitere Abstriche wurden für eine fehlende Querlüftung (2%), eine Lage der Küche nicht an der Außenfront (2%), eine Lage unter einer Terrasse oder einem Flachdach (1% bzw. 2% bei ausschließlicher Lage) und für eine direkte Lage über einem Müllraum (2% nur für Wohnungen im 2. Stock) vorgenommen.

Für das Vorhandensein von Loggien, Terrassen oder Gärten wurden unabhängig von ihrer Orientierung Zuschläge von 2% bzw. 3% vergeben, wobei bei mehreren Flächen nur der höhere Zuschlag zum Tragen kommt. Die Loggien und Terrassen selbst wurden zwischen straßenseitiger und hofseitiger Lage unterschieden und mit dem entsprechenden Anteil des zugehörigen Wohnungsnutzwerts bewertet. Gemäß dem WEG 2002 wurde bei den Terrassen der resultierende Nutzwert in einen Zuschlag zur Wohnung umgerechnet. Die sieben Gartenteile sind in ihrer Nutzbarkeit gleichwertig (Größe, Orientierung) und werden mit 10% des Wohnungsnutzwerts bewertet. Die Parteienkeller erhielten einen Regelnutzwert von 0,25.

Die vier Gemeinschaftsräume und die Räume für die Hausbetreuung wurden nicht bewertet.

Die unterhalb des Kellergeschosses, das Grundstück querenden Geleise der U-Bahn und der zugehörige Hohlräum stellen trotz der im Erdgeschoss sichtbaren Lüftungsröhrchen keine bewertbaren Räumlichkeiten dar und werden in diesem Gutachten daher nicht angeführt. Beeinträchtigungen durch den U-Bahn Verkehr wirken auf die gesamte Liegenschaft und stellen somit kein Unterscheidungsmerkmal dar.

Regelnutzwerte:

RNW f. Geschäft Geschäftsflächen	1,20
RNW f. Geschäft Nebenräume (WCs, Lager)	1,00
RNW f. Wohnung	1,00
RNW f. Behindertenwohngemeinschaft	1,06
RNW f. Gartenfläche	0,10
RNW f. Parteienkeller	0,25
RNW f. Loggia hofseitig	35% VNW
RNW f. Loggia straßenseitig	30% VNW
RNW f. Terrasse hofseitig	25% VNW
RNW f. Terrasse straßenseitig	20% VNW

Abstriche

ausschließliche Lage unter Terrasse/Flachdach	2,0 %
ausschließliche Lage zur Braunhubergasse	4,0 %
ausschließliche Lage zur Simmeringer HptStr	6,0 %
Ecklage	10,0 %
fehlende Querlüftung	2,0 %
Lage der Küche nicht in der Außenfront	2,0 %
Lage direkt über Müllraum	2,0 %
Nordlage	2,0 %
teilweise Lage zur Braunhubergasse	2,0 %
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr	2,0 %
teilweise Lage unter Terrasse/Flachdach	3,0 %
	1,0 %

Zuschläge

Lage im 2.Stock	2,0 %
Lage im 3.Stock	3,0 %
Lage im 4.Stock	4,0 %
Lage im Dachgeschoss	6,0 %
Verbindung mit Dachterrasse	6,0 %
Verbindung mit Gartenteil	3,0 %
Verbindung mit Loggia	2,0 %

Gemäß §8 des WEG 2002 und den Richtlichlinien der MA40 werden Terrassen und Balkonflächen als Zuschlag zur Wohnung eingerechnet. Dieser Zuschlag ist wohnungsspezifisch und errechnet sich aus der Fläche der Terrasse/ des Balkons, der Bewertung dieser Fläche und der Wohnnutzfläche der zugehörigen Wohnung!

Zuschläge und Abstriche die bei der Berechnung der Nutzwerte/m<sup>2</sup> insgesamt (dh. inklusive etwaiger Terrassen- oder Balkonzuschläge) nur einen Unterschied von nicht mehr als 2VH rechtfertigen würden, werden gemäß §8(2) WEG 2002 vernachlässigt!

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

Rechnerische Ermittlung der Nutzwerte

Ges. Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
Stiege 1/2				
<b>Geschäft 1</b>				
Geschäft 1	161,97	1,200	194,36	
Lager Nebenräume	18,34	1,000	18,34	
	180,31		212,70	213
<b>Geschäft 2</b>				
Geschäft 2	571,13	1,200	685,36	
Lager Nebenräume	182,42	1,000	182,42	
	753,55		867,78	868
<b>Geschäft 3</b>				
Geschäft 3	247,34	1,200	296,81	
Lager Nebenräume	10,22	1,000	10,22	
	257,56		307,03	307

Stiege 1	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
Hausbetreuung	31,24			
Geräteraum f. Hausbetreuung	49,26			
				gem. Eigentum

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
Regelnutzwert		1,000		
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr		-0,030		
Lage direkt über Müllraum		-0,020		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
Verbindung mit Gartenteil		0,030		
		0,960		
Wohnung	80,30	0,960	77,09	
Loggia straßenseitig	10,23	0,288	2,95	
Garten	90,53		80	
Parteienk. 1/1	69,03	0,096	7	
	5,26	0,250	1	88

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
Regelnutzwert		1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
fehlende Querlüftung		-0,020		
Verbindung mit Gartenteil		0,030		
		0,990		
Wohnung	49,70	1,000	50	
Garten	64,19	0,100	6	
Parteienk. 1/2	5,26	0,250	1	57

Ges. Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
fehlende Querlüftung		-0,020		
Verbindung mit Gartenteil		0,030		
		1,010		

Wohnung	62,19	1,000	62,19	
Loggia	10,19	0,350	3,57	
	62,38		56	
Garten	60,11	0,100	6	
Parteienk. 1/3	9,03	0,250	2	64

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
Regelnutzwert		1,000		
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr		-0,030		
Verbindung mit Gartenteil		0,030		
		1,000		

Wohnung	71,80	1,000	71,80	
Loggia straßenseitig	7,78	0,300	2,33	
Loggia	7,14	0,350	2,50	
	86,72		77	
Garten	60,02	0,100	6	
Parteienk. 1/4	9,03	0,250	2	85

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
Regelnutzwert		1,000		
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr		-0,030		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
Lage im 2. Stock		0,020		
Verbindung mit Loggia		0,020		
		0,990		

Wohnung	80,30	1,000	80,30	
Loggia straßenseitig	10,23	0,300	3,07	
	90,53		83	
Parteienk. 1/5	9,03	0,250	2	85

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
Regelnutzwert		1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
fehlende Querlüftung		-0,020		
Lage im 2. Stock		0,020		
Verbindung mit Loggia		0,020		
		1,000		

Wohnung	49,70	1,000	49,70	
Loggia	4,28	0,350	1,50	
	53,98		51	
Parteienk. 1/6	4,53	0,250	1	52

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
Regelnutzwert		1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
fehlende Querlüftung		-0,020		
Lage im 2. Stock		0,020		
Verbindung mit Loggia		0,020		

Wohnung	52,19	1,000	52,19
Loggia	8,56	0,350	3,00
<b>Parteienk. 1/7</b>	<b>60,75</b>	<b>0,250</b>	<b>55</b>

**Top 8**

<b>Regelnutzwert</b>	<b>1,000</b>
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr	-0,030
Lage im 2. Stock	0,020
Verbindung mit Loggia	0,020
<b>Lage im 3. Stock</b>	<b>1,010</b>

Wohnung	71,80	1,000	71,80
Loggia straßenseitig	7,78	0,300	2,33
Loggia	6,96	0,350	2,44
<b>Parteienk. 1/8</b>	<b>86,54</b>	<b>0,250</b>	<b>77</b>

**Top 9**

<b>Regelnutzwert</b>	<b>1,000</b>
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr	-0,030
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020
Verbindung mit Loggia	0,020
<b>Lage im 3. Stock</b>	<b>0,030</b>
<b>Lage im 3. Stock</b>	<b>1,000</b>

Wohnung	80,30	1,000	80,30
Loggia straßenseitig	10,23	0,300	3,07
<b>Parteienk. 1/9</b>	<b>90,53</b>	<b>0,250</b>	<b>83</b>

**Top 10**

<b>Regelnutzwert</b>	<b>1,000</b>
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020
fehlende Querlüftung	-0,020
Verbindung mit Loggia	0,020
<b>Lage im 3. Stock</b>	<b>0,030</b>
<b>Lage im 3. Stock</b>	<b>1,010</b>

Wohnung	49,70	1,000	49,70
Loggia	4,28	0,350	1,50
<b>Parteienk. 1/10</b>	<b>53,98</b>	<b>0,250</b>	<b>51</b>

**Top 11**

<b>Regelnutzwert</b>	<b>1,000</b>
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020
fehlende Querlüftung	-0,020
Verbindung mit Loggia	0,020
<b>Lage im 3. Stock</b>	<b>0,030</b>
<b>Lage im 3. Stock</b>	<b>1,010</b>

Wohnung	52,19	1,000	52,19
---------	-------	-------	-------

Loggia	8,56	0,350	3,00
<b>Parteienk. 1/11</b>	<b>60,75</b>	<b>0,250</b>	<b>55</b>

**Top 12**

<b>Regelnutzwert</b>	<b>1,000</b>
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr	-0,030
Verbindung mit Loggia	0,020
<b>Lage im 3. Stock</b>	<b>0,030</b>
<b>Lage im 3. Stock</b>	<b>1,020</b>

Wohnung	71,70	1,000	71,70
Loggia straßenseitig	7,78	0,300	2,33
Loggia	6,96	0,350	2,44
<b>Parteienk. 1/12</b>	<b>86,44</b>	<b>0,250</b>	<b>76</b>

**Top 13**

<b>Regelnutzwert</b>	<b>1,000</b>
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr	-0,030
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020
teilweise Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,010
Verbindung mit Loggia	0,020
<b>Lage im 4. Stock</b>	<b>0,040</b>
<b>Lage im 4. Stock</b>	<b>1,000</b>

Wohnung	80,30	1,000	80,30
Loggia straßenseitig	10,23	0,300	3,07
<b>Parteienk. 1/13</b>	<b>90,53</b>	<b>0,250</b>	<b>83</b>

**Top 14**

<b>Regelnutzwert</b>	<b>1,000</b>
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020
fehlende Querlüftung	-0,020
teilweise Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,010
Verbindung mit Loggia	0,020
<b>Lage im 4. Stock</b>	<b>0,040</b>
<b>Lage im 4. Stock</b>	<b>1,010</b>

Wohnung	49,70	1,000	49,70
Loggia	4,28	0,350	1,50
<b>Parteienk. 1/14</b>	<b>53,98</b>	<b>0,250</b>	<b>51</b>

**Top 15**

<b>Regelnutzwert</b>	<b>1,000</b>
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020
fehlende Querlüftung	-0,020
Verbindung mit Loggia	0,020
<b>Lage im 4. Stock</b>	<b>0,040</b>
<b>Lage im 4. Stock</b>	<b>1,020</b>

Wohnung	52,19	1,000	52,19
---------	-------	-------	-------

Loggia	8,55	0,350	2,99	55
Parteienk. 1/19	8,28	0,250		2

**Top 20**

Regelnutzwert	1,000
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr	-0,030
ausschließliche Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,020
Lage im Dachgeschoß	0,060
Verbindung mit Loggia	0,030
Terrasse	0,045
	1,085

Wohnung mit Terrasse	55,28	1,085	70,83
Loggia straßenseitig	8,05	0,326	2,62
Parteienk. 1/20	73,33		73
	4,13	0,250	1

**Top 1**

Regelnutzwert	1,000
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr	-0,030
Verbindung mit Gartenteil	0,030
	1,000

Wohnung	71,58	1,000	71,58
Loggia straßenseitig	10,75	0,300	3,23
Loggia	7,11	0,350	2,49
Garten	89,44		77
Parteienk. 2/1	6,28	0,250	2

**Top 5**

Regelnutzwert	1,000
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020
fehlende Querlüftung	-0,020
ausschließliche Lage zur Simmeringer HptStr	-0,060
Verbindung mit Loggia	0,020
	0,920

Wohnung	52,31	0,920	48,13
Loggia straßenseitig	10,16	0,276	2,80
Parteienk. 2/2	62,47		51
	6,28	0,250	2

**Top 5**

Regelnutzwert	1,000
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020
fehlende Querlüftung	-0,020
ausschließliche Lage zur Simmeringer HptStr	-0,060
Verbindung mit Loggia	0,020
	0,920

Wohnung	79,53	0,920	73,17
Loggia straßenseitig	7,64	0,276	2,11

Loggia	8,56	0,350	3,00	55
Parteienk. 1/15	4,12	0,250		1

**Top 16**

Regelnutzwert	1,000
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr	-0,030
teilweise Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,010
Verbindung mit Loggia	0,020
Lage im 4. Stock	0,040
	1,020

Wohnung	71,80	1,000	71,80
Loggia straßenseitig	7,78	0,306	2,38
Loggia	6,96	0,357	2,48
Parteienk. 1/16	86,54		77
	5,81	0,250	1

**Top 17**

Regelnutzwert	1,000
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr	-0,030
ausschließliche Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,020
Lage im Dachgeschoß	0,060
Verbindung mit Dachterrasse	0,030
Terrasse	0,045
	1,085

Wohnung mit Terrasse	65,54	1,085	71,11
Loggia straßenseitig	10,23	0,326	3,33
Parteienk. 1/17	75,77		74
	5,81	0,250	1

**Top 18**

Regelnutzwert	1,000
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020
fehlende Querlüftung	-0,020
ausschließliche Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,020
Lage im Dachgeschoß	0,060
Verbindung mit Dachterrasse	0,030
Terrasse	0,080
	1,110

Wohnung mit Terrasse	35,94	1,110	40
Parteienk. 1/18	8,28	0,250	2

**Top 19**

Regelnutzwert	1,000
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020
fehlende Querlüftung	-0,020
ausschließliche Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,020
Verbindung mit Loggia	0,020
Lage im Dachgeschoß	0,060
	1,020

Wohnung	52,19	1,000	52,19
---------	-------	-------	-------

2.St. Top 8

Regelnutzwert	1,000		
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr	-0,030		
Lage im 2.Stock	0,020		
Verbindung mit Loggia	0,020		
	1,010		
Wohnung	71,58	1,000	71,58
Loggia straßenseitig	10,75	0,300	3,23
Loggia	6,96	0,350	2,44
	89,29		77
Parteienk. 2/8	9,13	0,250	2
			79

Top 9

Regelnutzwert	1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020		
fehlende Querlüftung	-0,020		
ausschließliche Lage zur Simmeringer HptStr	-0,060		
Lage im 2.Stock	0,020		
Verbindung mit Loggia	0,020		
	0,940		
Wohnung	52,31	0,940	49,17
Loggia straßenseitig	10,16	0,282	2,87
	62,47		52
Parteienk.2/9	5,74	0,250	1
			53

Top 11

Regelnutzwert	1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020		
fehlende Querlüftung	-0,020		
ausschließliche Lage zur Simmeringer HptStr	-0,060		
Lage im 2.Stock	0,020		
Verbindung mit Loggia	0,020		
	0,940		
Wohnung	79,72	0,940	74,94
Loggia straßenseitig	7,64	0,282	2,15
Loggia straßenseitig	7,64	0,282	2,15
	95,00		79
Parteienk.2/10	12,78	0,250	3
			82

Top 13

Regelnutzwert	1,000		
fehlende Querlüftung	-0,020		
Ecklage	-0,100		
Lage im 2.Stock	0,020		
Verbindung mit Loggia	0,020		
	0,920		
Wohnung	88,65	0,920	81,56
Loggia straßenseitig	9,49	0,276	2,62
	98,14		84

Top 4

Regelnutzwert	1,000		
fehlende Querlüftung	-0,020		
Ecklage	-0,100		
Verbindung mit Loggia	0,020		
	0,900		
Wohnung	88,62	0,900	79,76
Loggia straßenseitig	9,49	0,270	2,56
	98,11		82
Parteienk. 2/4	6,28	0,250	2
			84

Top 5

Regelnutzwert	1,000		
Lage direkt über Müllraum	-0,020		
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020		
fehlende Querlüftung	-0,020		
ausschließliche Lage zur Braunhuberg Nordlage	-0,040		
Verbindung mit Loggia	0,020		
	0,900		
Wohnung	53,08	0,900	47,77
Loggia straßenseitig	4,13	0,270	1,12
	57,21		49
Parteienk. 2/5	6,28	0,250	2
			51

Top 6

Regelnutzwert	1,000		
Lage direkt über Müllraum	-0,020		
teilweise Lage zur Brunnhuberg	-0,020		
Verbindung mit Gartenteil	0,030		
	0,990		
Wohnung	79,58	1,000	79,58
Loggia	4,13	0,350	1,45
	83,71		81
Garten	54,09	0,100	5
Parteienk. 2/6	5,74	0,250	1
			87

Top 7

Regelnutzwert	1,000		
fehlende Querlüftung	-0,020		
Verbindung mit Gartenteil	0,030		
	1,010		
Wohnung	75,91	1,000	76
Garten	73,40	0,100	7

**Top 12**

Parteienk.2/11	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/11	9,57	0,250	2	88
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
fehlende Querlüftung		-0,020		
ausschließliche Lage zur Braunhuberg.		-0,040		
Nordlage		-0,020		
Lage im 2.Stock		0,020		
Verbindung mit Loggia		0,020		
		<b>0,940</b>		
Wohnung	53,07	0,940	49,89	
Loggia straßenseitig	4,13	0,282	1,16	
Parteienk.2/12	57,20		51	53
	7,80	0,250	2	
Gemeinschaftsraum	17,30			gem. Eigentum

**Top 13**

Parteienk.2/17	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/17	94,81	0,250	80	82
	6,99	0,250	2	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
fehlende Querlüftung		-0,020		
Ecklage		-0,100		
Verbindung mit Loggia		0,020		
Lage im 3.Stock		0,030		
		<b>0,930</b>		
Wohnung	79,53	0,950	75,55	
Loggia straßenseitig	7,64	0,285	2,18	
Loggia straßenseitig	7,64	0,285	2,18	

**Top 14**

Parteienk.2/18	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/18	98,14	0,250	85	86
	4,38	0,250	1	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
ausschließliche Lage zur Braunhuberg.		-0,040		
Nordlage		-0,020		
Verbindung mit Loggia		0,020		
Lage im 3.Stock		0,030		
		<b>0,950</b>		
Wohnung	88,65	0,930	82,44	
Loggia straßenseitig	9,49	0,279	2,65	

**Top 15**

Parteienk.2/15	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/15	89,29	0,250	77	79
	6,19	0,250	2	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr		-0,030		
Verbindung mit Loggia		0,020		
Lage im 3.Stock		0,030		
		<b>1,020</b>		
Wohnung	71,58	1,000	71,58	
Loggia straßenseitig	10,75	0,300	3,23	
Loggia	6,96	0,350	2,44	

**Top 16**

Parteienk.2/19	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/19	57,20	0,250	52	53
	4,54	0,250	1	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
fehlende Querlüftung		-0,020		
ausschließliche Lage zur Braunhuberg.		-0,040		
Nordlage		-0,020		
Verbindung mit Loggia		0,020		
Lage im 3.Stock		0,030		
		<b>0,950</b>		
Wohnung	53,07	0,950	50,42	
Loggia straßenseitig	4,13	0,285	1,18	

**Top 17**

Parteienk.2/16	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/16	62,47	0,250	53	55
	7,63	0,250	2	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
fehlende Querlüftung		-0,020		
ausschließliche Lage zur Simmeringer HptStr		-0,060		
Verbindung mit Loggia		0,020		
Lage im 3.Stock		0,030		
		<b>0,950</b>		
Wohnung	52,31	0,950	49,69	
Loggia straßenseitig	10,16	0,285	2,90	

**Top 18**

Parteienk.2/17	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/17	94,81	0,250	80	82
	6,99	0,250	2	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
fehlende Querlüftung		-0,020		
Ecklage		-0,100		
Verbindung mit Loggia		0,020		
Lage im 3.Stock		0,030		
		<b>0,930</b>		
Wohnung	79,53	0,950	75,55	
Loggia straßenseitig	7,64	0,285	2,18	

**Top 19**

Parteienk.2/18	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/18	98,14	0,250	85	86
	4,38	0,250	1	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
ausschließliche Lage zur Braunhuberg.		-0,040		
Nordlage		-0,020		
Verbindung mit Loggia		0,020		
Lage im 3.Stock		0,030		
		<b>0,950</b>		
Wohnung	88,65	0,930	82,44	
Loggia straßenseitig	9,49	0,279	2,65	

**Top 12**

Parteienk.2/11	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/11	9,57	0,250	2	88
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
fehlende Querlüftung		-0,020		
ausschließliche Lage zur Braunhuberg.		-0,040		
Nordlage		-0,020		
Lage im 2.Stock		0,020		
Verbindung mit Loggia		0,020		
		<b>0,940</b>		
Wohnung	53,07	0,940	49,89	
Loggia straßenseitig	4,13	0,282	1,16	
Parteienk.2/12	57,20		51	53
	7,80	0,250	2	
Gemeinschaftsraum	17,30			gem. Eigentum

**Top 13**

Parteienk.2/17	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/17	94,81	0,250	80	82
	6,99	0,250	2	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
fehlende Querlüftung		-0,020		
Ecklage		-0,100		
Verbindung mit Loggia		0,020		
Lage im 3.Stock		0,030		
		<b>0,930</b>		
Wohnung	79,54	1,000	75,94	
Loggia	4,28	0,350	1,50	
Parteienk.2/14	80,22		77	79
	6,19	0,250	2	

**Top 15**

Parteienk.2/15	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/15	89,29	0,250	77	79
	6,19	0,250	2	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr		-0,030		
Verbindung mit Loggia		0,020		
Lage im 3.Stock		0,030		
		<b>1,020</b>		
Wohnung	71,58	1,000	71,58	
Loggia straßenseitig	10,75	0,300	3,23	
Loggia	6,96	0,350	2,44	

**Top 16**

Parteienk.2/19	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/19	57,20	0,250	52	53
	4,54	0,250	1	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
fehlende Querlüftung		-0,020		

**Top 17**

Parteienk.2/16	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/16	62,47	0,250	53	55
	7,63	0,250	2	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
fehlende Querlüftung		-0,020		
ausschließliche Lage zur Simmeringer HptStr		-0,060		
Verbindung mit Loggia		0,020		
Lage im 3.Stock		0,030		
		<b>0,950</b>		
Wohnung	52,31	0,950	49,69	
Loggia straßenseitig	10,16	0,285	2,90	

**Top 18**

Parteienk.2/17	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/17	94,81	0,250	80	82
	6,99	0,250	2	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
fehlende Querlüftung		-0,020		
Ecklage		-0,100		
Verbindung mit Loggia		0,020		
Lage im 3.Stock		0,030		
		<b>0,930</b>		
Wohnung	79,53	0,950	75,55	
Loggia straßenseitig	7,64	0,285	2,18	

**Top 19**

Parteienk.2/18	Fläche	FNW	TeilNW	Nutzwert
Parteienk.2/18	98,14	0,250	85	86
	4,38	0,250	1	
<b>Regelnutzwert</b>		1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront		-0,020		
ausschließliche Lage zur Braunhuberg.		-0,040		
Nordlage		-0,020		
Verbindung mit Loggia		0,020		
Lage im 3.Stock		0,030		
		<b>0,950</b>		
Wohnung	88,65	0,930	82,44	
Loggia straßenseitig	9,49	0,279	2,65	

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
1,000				
-0,020				
-0,020				
-0,010				
0,020				
0,030				
1,010				
Wohnung	79,80	1,000	79,80	
Loggia straßenseitig	4,13	0,300	1,24	
	83,93		81	
Parteienk.2/20	4,37	0,250	1	82

Top 21

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
1,000				
-0,020				
0,020				
0,030				
1,030				
Wohnung	75,94	1,030	78,22	
Loggia	4,28	0,361	1,55	
	80,22		80	
Parteienk.2/21	4,46	0,250	1	81

Top 22

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
1,000				
-0,030				
-0,010				
0,020				
0,040				
1,020				
Wohnung	71,58	1,000	71,58	
Loggia straßenseitig	10,75	0,300	3,23	
Loggia	6,86	0,350	2,44	
	89,29		77	
Parteienk.2/22	4,40	0,250	1	78

Top 23

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
1,000				
-0,020				
-0,020				
-0,010				
-0,060				
0,020				
0,040				
0,950				
Wohnung	52,31	0,950	49,69	
Loggia straßenseitig	10,16	0,285	2,90	
	62,47		53	
Parteienk.2/23	5,89	0,250	1	54

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
1,000				
-0,020				
-0,020				
-0,010				
0,020				
0,040				
0,950				
Wohnung	79,53	0,950	75,55	
Loggia straßenseitig	7,64	0,285	2,18	
	7,64	0,285	2,18	
	94,81		80	
Parteienk.2/24	12,10	0,250	3	83

Top 25

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
1,000				
-0,020				
-0,010				
-0,100				
0,020				
0,040				
0,930				
Wohnung	88,64	0,930	82,44	
Loggia straßenseitig	9,49	0,279	2,65	
	98,13		85	
Parteienk.2/25	6,00	0,250	2	87

Top 26

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
1,000				
-0,020				
-0,020				
-0,010				
-0,040				
-0,020				
0,020				
0,040				
0,950				
Wohnung	53,49	0,950	50,82	
Loggia straßenseitig	4,13	0,285	1,18	
	57,62		52	
Parteienk.2/26	5,95	0,250	1	53

Top 27

Regelnutzwert	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert
1,000				
-0,020				
-0,010				
-0,010				
-0,020				
0,020				
0,040				
0,950				
Wohnung	17,30	0,950	16,44	
Loggia straßenseitig	4,13	0,285	1,18	
	21,43		17,62	
Parteienk.2/27	5,95	0,250	1	53

Ges. Bezeichnung: Ges. Bezeichnung

Fläche	RNW	TeilRW	Nutzwert
Lage im 4. Stock	0,040		
	1,010		
Wohnung	79,80	1,000	79,80
Loggia straßenseitig	4,13	0,300	1,24
Parteienk.2/27	83,93		81
	5,89	0,250	1

**Top 28**

<b>Regelnutzwert</b>	1,000		
fehlende Querlüftung	-0,020		
teilweise Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,010		
Verbindung mit Loggia	0,020		
Lage im 4. Stock	0,040		
	1,030		

Wohnung	75,91	1,030	78,19
Loggia	4,28	0,361	1,55
Parteienk.2/28	80,19		80
	5,53	0,250	1

**Top 29**

<b>Regelnutzwert</b>	1,000		
teilweise Lage zur Simmeringer HptStr	-0,030		
ausschließliche Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,020		
Lage im Dachgeschoß	0,060		
Verbindung mit Dachterrasse	0,030		
Terrasse	11,96	0,045	
	1,085		

Wohnung	65,22	1,085	70,76
Loggia straßenseitig	10,77	0,326	3,51
Parteienk.2/29	75,99		74
	5,59	0,250	1

**Top 30**

<b>Regelnutzwert</b>	1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020		
fehlende Querlüftung	-0,020		
ausschließliche Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,020		
ausschließliche Lage zur Simmeringer HptStr	-0,060		
Verbindung mit Loggia	0,020		
Lage im Dachgeschoß	0,060		
	0,960		

Wohnung	52,30	0,960	50,21
Loggia straßenseitig	10,37	0,288	2,99
Parteienk.2/30	62,67		53
	5,62	0,250	1

**Top 31**

<b>Regelnutzwert</b>	1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020		
fehlende Querlüftung	-0,020		
ausschließliche Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,020		

Simmeringer Hauptstraße 112-114  
1220 Wien  
Seite 17  
Wien, 23. 09. 2005  
BREZ: 3642  
KG: Simmering

Ges. Bezeichnung: Ges. Bezeichnung

Fläche	RNW	TeilRW	Nutzwert
ausschließliche Lage zur Simmeringer HptStr	-0,060		
Verbindung mit Loggia	0,020		
Lage im Dachgeschoß	0,060		
	0,960		
Wohnung	39,81	0,960	38,22
Loggia straßenseitig	7,85	0,288	2,26
Parteienk.2/31	47,66		40
	5,60	0,250	1

**Top 32**

<b>Regelnutzwert</b>	1,000		
fehlende Querlüftung	-0,020		
ausschließliche Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,020		
Ecklage	-0,100		
Lage im Dachgeschoß	0,060		
Verbindung mit Dachterrasse	0,030		
Terrasse straßenseitig	39,09	0,060	
	1,010		

Wohnung mit Terrasse	95,60	1,000	96
Parteienk.2/32	5,59	0,250	1

**Top 33**

<b>Regelnutzwert</b>	1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020		
fehlende Querlüftung	-0,020		
ausschließliche Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,020		
Lage im Dachgeschoß	0,060		
Verbindung mit Dachterrasse	0,030		
Terrasse	14,18	0,065	
	1,095		

Wohnung mit Terrasse	60,57	1,095	66
Parteienk.2/33	5,53	0,250	1

**Top 34**

<b>Regelnutzwert</b>	1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020		
fehlende Querlüftung	-0,020		
ausschließliche Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,020		
Lage im Dachgeschoß	0,060		
Verbindung mit Dachterrasse	0,030		
Terrasse	13,35	0,050	
	1,080		

Wohnung mit Terrasse	59,05	1,080	64
Parteienk.2/34	4,15	0,250	1

**Top 35**

<b>Regelnutzwert</b>	1,000		
Lage der Küche nicht in der Außenfront	-0,020		
fehlende Querlüftung	-0,020		
ausschließliche Lage unter Terrasse/Flachdach	-0,020		
Lage im Dachgeschoß	0,060		
Verbindung mit Dachterrasse	0,030		

Simmeringer Hauptstraße 112-114  
1220 Wien  
Seite 18  
Wien, 23. 09. 2005  
BREZ: 3642  
KG: Simmering

Ges. Bezeichnung	Fläche	FNW	FNW	in NW	Nutzwert
Terrasse	13,60	0,070	1,100		
					62

Wohnung mit Terrasse	55,29	1,100	61
Parteienk.2/35	4,25	0,250	1

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile **5281**

Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte:

Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	GesamtnW
<u>Stiege 1/2</u> Eg.	Geschäft 1	Geschäft 1 Lager Nebenräume	21
	Geschäft 2	Geschäft 2 Lager Nebenräume	86
	Geschäft 3	Geschäft 3 Lager Nebenräume	307
<u>Stiege 1</u> Eg.	Hausbetreuungsraum	Hausbetreuung Geräteraum f. Hausbetreuung	gem. Eigentum
1.St.	Top 1	Wohnung Loggia straßenseitig Garten Parteienk. 1/1	88
	Top 2	Wohnung Garten Parteienk. 1/2	57
	Top 3	Wohnung Loggia Garten Parteienk. 1/3	84
	Top 4	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Garten Parteienk. 1/4	85
2.St.	Top 5	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 1/5	85
	Top 6	Wohnung Loggia Parteienk. 1/6	52
	Top 7	Wohnung Loggia Parteienk. 1/7	56
	Top 8	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Parteienk. 1/8	78
3.St.	Top 9	Wohnung	

Parteienk. 2/2			53
Wohnung Loggia straßenseitig Loggia straßenseitig Parteienk. 2/3	Top 3		80
Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 2/4	Top 4		84
Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 2/5	Top 5		51
Gemeinschaftsraum	o. Top Nr		gem. Eigentum
Wohnung Loggia Garten Parteienk. 2/6	Top 6		87
Wohnung Garten Parteienk. 2/7	Top 7		85
Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Parteienk. 2/8	Top 8	2.St.	79
Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/9	Top 9		53
Wohnung Loggia straßenseitig Loggia straßenseitig Parteienk.2/10	Top 10		82
Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/11	Top 11		86
Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/12	Top 12		53
Gemeinschaftsraum	o. Top Nr		gem. Eigentum
Behinderntenwohngemeinschaft Loggia straßenseitig Parteienk.2/13	Top 13 - BehindertenWG		86
Wohnung Loggia Parteienk.2/14	Top 14		79

Loggia straßenseitig Parteienk. 1/9	Top 10	84
Wohnung Loggia Parteienk. 1/10	Top 11	52
Wohnung Loggia Parteienk. 1/11	Top 12	57
Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Parteienk. 1/12	Top 13	77
Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk. 1/13	Top 14	84
Wohnung Loggia Parteienk. 1/14	Top 15	52
Wohnung Loggia Parteienk. 1/15	Top 16	56
Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Parteienk. 1/16	Top 17	78
Wohnung mit Terrasse Loggia straßenseitig Parteienk. 1/17	Top 18	75
Wohnung mit Terrasse Parteienk. 1/18	Top 19	42
Wohnung Loggia Parteienk. 1/19	Top 20	57
Wohnung mit Terrasse Loggia straßenseitig Parteienk. 1/20	Top 1	74
Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Garten Parteienk. 2/1	Top 2	85

3. St.	Top 13	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Parteienk.2/15	79	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/27	82
	Top 16	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/16		Wohnung Loggia Parteienk.2/28	81
	Top 17	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/17	55	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/29	75
	Top 18	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/18	82	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/30	54
	Top 19	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/19	86	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/31	41
	o. Top Nr	Gemeinschaftsraum	53	Wohnung mit Terrasse Parteienk.2/32	97
	Top 20	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/20	82	Wohnung mit Terrasse Parteienk.2/33	87
	Top 21	Wohnung Loggia Parteienk.2/21	81	Wohnung mit Terrasse Parteienk.2/34	65
4. St.	Top 22	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia Parteienk.2/22	78	Wohnung mit Terrasse Parteienk.2/35	62
	Top 23	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/23	54		
	Top 24	Wohnung Loggia straßenseitig Loggia straßenseitig Parteienk.2/24	83		
	Top 25	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/25	87		
	Top 26	Wohnung Loggia straßenseitig Parteienk.2/26	53		
	o. Top Nr	Gemeinschaftsraum			

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile		5281
--	--	------



11911/06

pg Simmer.doc

10

**ARCHITEKT**  
**DIPL.-ING. DR. TECHN. REINHOLD HARLFINGER**  
1190 WIEN, SIEVERINGER STRASSE 103/1/2 · Tel.: 328 14 77/ Fax DW -14  
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## GUTACHTEN

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

**1110 WIEN, SIMMERINGER HAUPTSTRASSE 112-114, BREZ 3642, KG Simmering**

Gemäß § 6 Abs. 1, Ziff. 2 WEG 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002 befinden sich  
auf der Liegenschaft in  
1110 WIEN, SIMMERINGER HAUPTSTRASSE 112-114, BREZ 3642, KG Simmering

### **63 selbständige Räumlichkeiten**

Die selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

- 54 Wohnungen
- 9 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich auf in:

- 1 Behindertenwohngemeinschaft
- 3 Geschäfte
- 4 Gemeinschaftsräume
- 1 Raum für Hausbetreuung

Weiters befinden sich gem. §2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft:

keine KFZ-Abstellplätze im Freien

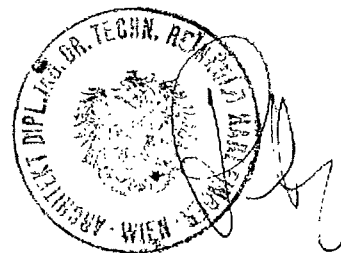
Insgesamt befinden sich gem. §6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 auf der Liegenschaft:

keine Abstellplätze für KFZ

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

21.11.2000	MA 35-ÖB/11-105/2000
02.07.2002	MA 37-BB/11-229/2001
10.01.2003	MA37-BB/11-196/2002
04.04.2003	Fertigstellungsanzeige und belliegende Bestandspläne

Erght an: Antragsteller  
MA37/11



Simmeringer Hauptstraße 112-114  
1110 Wien

Seite 1  
Wien, 23. 09. 2005

BREZ: 3642  
KG: Simmering

BG 010 TZ 11911/2006

Antragsvermerk

## Baurechtsvertrag

GESIBA	
empf.	15. Dez. 2004
Abt.:	Kats
Zahl:	

SH 112-114

Abgeschlossen zwischen der

**WIENER LINIEN GmbH & Co KG**, vertreten durch die **WIENER LINIEN GmbH**,  
Erdbergstraße 202, 1031 Wien,

in der Folge **Baurechtsbestellerin** genannt

und der

**GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft**, Erlinggasse 8 - 10, 1013 Wien, und der

**WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH**, Schottenring 30, 1011 Wien und

in der Folge die **Bauberechtigten** genannt

wie folgt:

übernommen am:  
15. Dez. 2004

Unterschiedenes Original von  
Gesiba am 23.3.05 per Bote  
überbracht.

Original samt Plänen  
am 30.3.05 an Fr.  
Kahn zwecks Verwahr.  
im Safe übergeben.  
Drahl

## I.

Die Baurechtsbestellerin bestellt zugunsten der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft zu 3.923/5.426 Anteilen und der WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH zu 1.503/5426 Anteilen an dem im Teilungsplan des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.-Ing. Harald Meixner vom 30.06.2000, GZ 1489/24 ausgewiesenen neuen Grundstück Nr.: 322 im Ausmaß von 2.551 m<sup>2</sup>, innerliegend in EZ 180 Grundbuch 01107 Simmering, ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26.4.1912, RGBl. Nr. 86 i d g F für die Zeit vom Einlangen des Ansuchens um Eintragung des Baurechtes beim BG Innere Stadt an bis 30.09.2009.

Die Übergabe der Baurechtslegenschaft ist am 20.06.2001 erfolgt.

## II.

Die im Punkt I. angeführten Miteigentumsanteile am Baurecht sind vorläufige, sie wurden auf Grund der Einreichplanung und der Nutzwertberechnung des Arch. Dipl.-Ing. Dr. Reinhold Harlfinger vom 02.04.2001 ermittelt. Nach Fertigstellungsanzeige wird ein neues Nutzwertgutachten erstellt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, auf Grund des rechtskräftigen Nutzwertfestsetzungsbescheides der Magistratsabteilung 16-Schlichtungsstelle die Anteile unentgeltlich zu berichtigen.

## III.

Kraft dieses Baurechtes sind die Bauberechtigten berechtigt und verpflichtet, auf dem vertragsgegenständlichen Baurechtsgrund gemäß den einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Einreichplänen der Architektengemeinschaft U-Bahn (AGU) Wien 3., Sträucherstraße 10 und den in diesen braun umrandeten Flächen

chen bzw. Kubaturen (Nutzfläche 5346,94 m<sup>2</sup>) ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten bzw. errichten zu lassen, sowie als solche zu betreiben und das Bauwerk stets in gutem und benützbarem Zustand zu erhalten

Die Bauberechtigten sind berechtigt und verpflichtet auf der gegenständlichen Baurechtseigentumsliegenschaft mit gesondertem Vertrag ausschließlich an den in den oben genannten Plänen grün umrandeten Flächen und Kubaturen Baurechtswohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 BGBl Nr. 417/1975 i.d.g.F. der WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH einzuräumen und zu begründen. Der Bereich, auf den sich das aus dem Baurechtswohnungseigentum ergebende Benützungserrecht erstreckt, ist durch Grund- und Aufrisspläne die von den Bauberechtigten entsprechend den vorliegenden Plänen zu erstellen sind, genau abzugrenzen.

In Zusammenhang mit der Fertigstellung der Überbauung ist zum ehestmöglichen Zeitpunkt ein Erhaltungsübereinkommen zwischen der Baurechtsbestellerin und den Bauberechtigten abzuschließen, wobei entsprechend diesem Erhaltungsübereinkommen die Bauberechtigten grundsätzlich aus eigenem für die laufende Wartung und Pflege ihres Bauwerkes sowie der dazugehörigen Grundflächen, wie insbesondere auch für die Gehsteigreinigung und die winterliche Betreuung der Gehsteigflächen und Hauszugänge, die Rauchfangkehrung, die Schädlingsbekämpfung und dergleichen zu sorgen haben. Außerdem ist in diesem Erhaltungsübereinkommen sicherzustellen, dass das Bauwerk der Bauberechtigten auf deren Kosten bei einem Versicherungsinstitut durch eine Wohnhausgesamtversicherung (Feuer-, Leitungswasserschaden- und Haftpflichtversicherung) auf den Neubaupwert zu versichert ist.

#### IV.

Das Vertragsobjekt wird mit den allenfalls im Grundbuch eingetragenen baupolizeilichen Verpflichtungen ansonsten jedoch satz- und lastenfrei übertragen sowie bestand- und benützungsfrei in den physischen Besitz der Bauberechtigten übergeben und von dieser übernommen.

Die Bauberechtigten nehmen zur Kenntnis, dass sich unterhalb des von der Baurechtseinlage umschriebenen Objektes Verkehrsbaugerwerke der U - Bahnlinie U3 befinden und verpflichten sich diese Bauwerke auf Baurechtseigentumsdauer unentgeltlich zu dulden.

Der Tag der Übergabe gilt auch als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall, jedoch nicht für die in Abs 2 genannten Bauwerke.

#### V.

1) Die Bauberechtigten sind im Verhältnis ihrer Anteile verpflichtet, für die Benützung der Baurechtseigentumsliegenschaft ab dem Monat der Übergabe des Grundstückes einen jährlichen Baurechtseigentumszins von ATS 606.680.-- (in Worten Schilling sechshundertsechstauesendsechshundertachtzig d. s. € 44.089,15) zu bezahlen.

2) Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Baurechtseigentumszinses vereinbart. Die Leistung erhöht oder vermindert sich in demselben Ausmaß, in dem sich der von der Statistik Austria errechnete Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index gegenüber jener Indexzahl erhöht oder vermindert, die für den Monat der Übergabe des Grundstückes verlautbart wurde. Änderungen der Indexzahl unter 5 v.H bleiben außer Betracht. Dieser Spielraum ist erstmals von der Indexzahl, die für den genannten Monat verlautbart wurde, und sodann bei

jedem Überschreiten des Spielraumes nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

3) Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Baurechtzinses wird den Bauberechtigten von der Baurechtsbestellerin schriftlich bekanntgegeben. Die Bauberechtigten sind zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Baurechtzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung der Baurechtsbestellerin spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung des Baurechtzinses aufgrund der Wertsicherung durch die Baurechtsbestellerin über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Baurechtzinses.

4) Der Baurechtzins ist jährlich im Vorhinein, jeweils bis längstens 5. Jänner auf das Konto Nr. 696 216 256 der Baurechtsbestellerin bei der Bank Austria BLZ 12000 einzuzahlen. Im Verzugsfall ist die Baurechtsbestellerin berechtigt, Mahnspesen und Verzugszinsen in der Höhe von 5 % p.a. über der Bankrate, mindestens jedoch 12 % p.a. zu verrechnen.

5) Zur Sicherstellung ihrer Zahlungsverpflichtung räumen die Bauberechtigten der Baurechtsbestellerin ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage die einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtzinses gemäß Punkt V dieses Vertrages ein, welcher künftig im Sinne der Novelle zum Baurechtsgesetz vom 17.1.1990, BGBl. Nr. 258/1990 gesteigert werden wird (Wertsicherung). Die Baurechtsbestellerin ist berechtigt, das Baurecht als erloschen zu erklären, wenn der Bauzins durch zwei aufeinander folgende Jahre nicht entrichtet wird.

6) Der unter V Pkt. 1 vereinbarte Baurechtzins wird bis zur Rechtskraft der Benützungsbewilligung der Wohnhausanlage, längstens jedoch bis zum 31.12.2003 auf € 2.180,00 (=ATS 30.000,-), ermäßigt.

7) Im Falle einer verspäteten Inkennzeichnung der Baurechtsbestellerin von der Rechtskraft des Benützungsbewilligungsbescheides (Fertigstellungsanzeige) oder einer Überschreitung des Zahlungstermines ist von den Bauberechtigten eine dementsprechende Nachzahlung zu leisten, wobei die Bauberechtigten bereits jetzt auf den Einwand der Verjährungseinrede verzichten.

#### VI.

Die Baurechtsbestellerin erteilt die ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres unter gleichzeitiger Verbücherung des Punktes VII, ob der EZ 180, KG Simmering 01107, Ger. Bez. Innere Stadt Wien mit dem Grundstück Nr. .322 im Lastenblatt das Baurecht für die Zeit bis zum 30.9.2099 als Last und ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage als Recht zugunsten der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft zu 3923/5426 Anteilen bzw. zugunsten der WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH zu 1503/5426 Anteilen grundbücherlich einverleibt werden.

#### VII.

Die Bauberechtigten erteilen ihre Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt

1.) die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtzinses gemäß Pkt. V dieses Vertrages und

2.) das Vorkaufsrecht im Sinne des Punktes XII. dieses Vertrages

zugunsten der Baurechtsbestellerin einverleibt werden.

#### VIII.

Kraft dieses Baurechtes sind die Bauberechtigten berechtigt und verpflichtet, auf der vertragsgegenständlichen Baurechtsliegenschaft das Wohn- und Geschäftshaus nach den der Baurechtsbestellerin als Grundeigentümerin vorzuliegenden bzw. vorgelegten und nach der Bauordnung für Wien zu genehmigenden Bauplänen zu errichten.

Die Baurechtsbestellerin verpflichtet sich, den Bauberechtigten auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft allfällige für die Errichtung und die Erhaltung des nach den Projektunterlagen zu errichtenden Bauwerkes notwendige und zweckmäßige Servitute einzuräumen.

Die Bauberechtigten sind ihrerseits verpflichtet, sämtliche Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen, die für den Bahnbetrieb, den Zugang zum U - Bahnbauwerk und den Betrieb von Einbautendienststellen erforderlich und zweckmäßig sind oder werden sollten.

Die Veranlassung allfälliger Pläne und Urkunden zwecks Einverleibung der Dienstbarkeiten laut den vorigen Absätzen dieses Vertragspunktes erfolgt durch die Bauberechtigten, welcher auch die diesbezüglichen Kosten tragen. Die Baurechtsbestellerin wird alle erforderlichen Erklärungen abgeben sowie Unterschriften leisten, um die Einverleibung der Dienstbarkeiten zu ermöglichen.

Die Bauberechtigten verpflichten sich, an dem Objekt Baurechtswohnungseigentum zu begründen. Die BMG verpflichtet sich an Frau Erika Uibel, geb. 08.01.1924, 1130 Wien, Josef-Gangl-Gasse 2 B bzw. deren Rechtsnachfolger unentgeltlich 313/5426 Anteile am Baurecht (verbunden mit Baurechtswohnungseigentum an TOP 3) zu übertragen.

#### IX.

Die Bauberechtigten sind verpflichtet

- 1) diesen Baurechtsvertrag unverzüglich nach Unterfertigung der Vertragsurkunde. Erhalt der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und der allenfalls erforderlichen Unterlagen grundbücherlich durchführen zu lassen.
- 2) eine Ausfertigung der baubehördlich genehmigten Pläne der Baurechtsbestellerin zu übergeben.
- 3) die von ihnen errichteten bzw. zu errichtenden Bauwerke stets in gutem und bewohnbarem Zustand zu erhalten, die gesamte Liegenschaft widmungsgemäß zu bewirtschaften, für eine den zeitgemäßen Anforderungen des Nachbar- und Umweltschutzes entsprechende Benützung derselben und des Zubehörs zu sorgen.
- 4) wesentliche Veränderungen an den Bauwerken nicht ohne vorher erwirkte Zustimmung durch die Baurechtsbestellerin vorbehalten der baubehördlichen Genehmigung, um welche unter Vorlage der Pläne anzusuchen ist auszuführen,

5) die Bauwerkteile während der ganzen Dauer des Baurechtes bei einer Versicherungsgesellschaft gegen Brandschaden zum Neuwert zu versichern. Die Versicherungssumme ist zugunsten der Baurechtsbestellerin zu vinkulieren. Die Versicherung hat sich auf alle der Beschädigung durch Brand ausgesetzten Gegenstände oder Bestandteile des Bauwerkes zu erstrecken; der Versicherungsvertrag gegen Brandschaden ist der Baurechtsbestellerin sofort nach dem Abschluss vorzulegen, auch ist über Verlangen die fortlaufende Zahlung der Versicherungsprämie der Baurechtsbestellerin nachzuweisen. Außerdem ist hinsichtlich der Baurechtsfläche und der dazugehörigen Verkehrsfläche auf die Dauer des Baurechtes eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, in welcher die Baurechtsbestellerin als Grundeigentümerin eingetragen ist

6) über Auftrag der Behörde auf den in das öffentliche Gut zu übertragenden Straßengrundflächen die festgesetzte Höhenlage herzustellen und diese Verkehrsfläche zu erhalten, zu beleuchten, zu reinigen und ganzjährig verkehrssicher zu betreiben, sowie den öffentlichen Verkehr und die Vornahme etwa notwendiger Einbauten und deren Instandhaltung zu dulden, solange diese Verkehrsfläche nicht von der Stadt Wien übernommen ist.

7) zur Erfüllung aller im Zuge der Einreichung und Genehmigung des Bauvorhabens aber auch im Zuge der Ausführung und während des weiteren Bestandes der Baulichkeiten erteilten Auflagen auf Kosten der Bauberechtigten, soweit diese Auflagen nicht Änderungen des betrieblichen Bereichs der U – Bahn betreffen.

#### X.

Für den Fall, dass

- 1) der Baurechtszins durch zwei aufeinander folgende Jahre nicht entrichtet wird, oder
- 2) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Baurechtes angeordnet, oder
- 3) gegen die Bauberechtigten ein Insolvenzverfahren eröffnet wird,

kann die Baurechtsbestellerin von der Bauberechtigten die Übertragung des Baurechtes an Dritte verlangen.

#### XI.

Die Bauberechtigten tragen sämtliche das Baurecht sowie das Bauwerk betreffende Abgaben und sonstige öffentliche Lasten.

#### XII.

Die Bauberechtigten dürfen das Baurecht nicht ohne Zustimmung der Baurechtsbestellerin weiterveräußern.

Die Bauberechtigten räumen der Baurechtsbestellerin ein auf der Baurechtseinlage grundbücherlich sicher zu stellendes Vorkaufsrecht ein. Im Falle der beabsichtigten Veräußerung des Baurechtes ist der Baurechtsbestellerin dessen Einlösung mit eingeschriebenem Brief anzubieten. Das Vorkaufsrecht erlischt für diesen Veräußerungsfall unter weiterem Fortbestand des Baurechtes, wenn die Baurechtsbestellerin die Erklärung, das Vorkaufsrecht auszuüben, nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Einlangen des Einlösungsanbotes bei der Baurechtsbestellerin abgibt

## XIII.

Beim Erlöschen des Baurechts durch Zeitablauf ist die Baurechtsbestellerin berechtigt, die Übernahme der Bauwerke in ihr Eigentum zu verlangen. Bei dieser Übernahme der Bauwerke hat die Baurechtsbestellerin den Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertels des im Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhandenen Bauwertes der mit Zustimmung des Baurechtsbestellers errichteten Bauwerke zu bezahlen.

Der Bauwert ist nach dem bautechnischen Befund und unter Berücksichtigung des Ertrages zu bemessen. Die Schätzung der Bauwerke erfolgt unter Ausschluß des Rechtsweges. Die Baurechtsbestellerin und die Bauberechtigten bestellen je einen gerichtlich beideten Sachverständigen. Die Kosten trägt der jeweilige Besteller. Kommt zwischen diesen gerichtlich beideten Sachverständigen eine Einigung über die Höhe des Bau- und Ertragswertes nicht zustande, so haben sie einverständlich einen weiteren Sachverständigen zu bestellen und hierauf mit Stimmenmehrheit zu entscheiden. Die Kosten des Sachverständigen sind auf beide Vertragsparteien gleichmäßig aufzuteilen.

Die Entschädigungssumme ist zunächst zur Befriedigung der Pfandgläubiger oder sonst dinglich Berechtigter sowie zur Zahlung rückständiger Abgaben und sonstiger öffentlicher Lasten zu verwenden. Der allenfalls verbleibende Restbetrag wird den Bauberechtigten im Verhältnis ihrer Anteile bar ausbezahlt, sobald das Baurecht im Grundbuch gelöscht wurde.

Wird neuerlich ein Baurecht zugunsten der bisherigen Bauberechtigten bestellt oder ein Bestandvertrag abgeschlossen, so wird die Entschädigung erst nach Ablauf der nunmehr neuerlich vereinbarten Vertragsdauer unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen dieses Punktes festgestellt.

Wenn der Baurechtsgrund nach Ablauf der Baurechtsdauer neuerlich für die gleichen Zwecke in Baurecht bzw. in Bestand gegeben werden soll, wird die Baurechtsbestellerin die Bauberechtigten unter sonst gleichen Bedingungen gegenüber anderen Bauwerbern als neue Bauberechtigten berücksichtigen.

Wird der Vertrag nicht erneuert, so gelangt die Entschädigungssumme nur soweit zur Auszahlung, als die Bauberechtigten die Liegenschaft am Tag der Beendigung des Baurechts mit den Bauwerken in ordnungsgemäßem Zustand übergeben hat.

## XIV.

Die Baurechtsbestellerin leistet Gewähr dafür, dass auf der im Punkt I. des Vertrages angeführten Baurechtsliegenschaft keinerlei Pfand- oder Belastungsrechte, die auf Geldzahlungen gerichtet sind, haften. Hingegen leistet sie keine Gewähr für das Ausmaß des Baurechtsgrundes oder eine bestimmte Beschaffenheit desselben.

## XV.

Alle Rechte und Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag sind auch den allfälligen Rechtsnachfolgern der Vertragsparteien zu überbinden.

XVI.

Von diesem Vertrag werden drei Abschriften angefertigt, von denen jede Vertragspartei eine erhält.

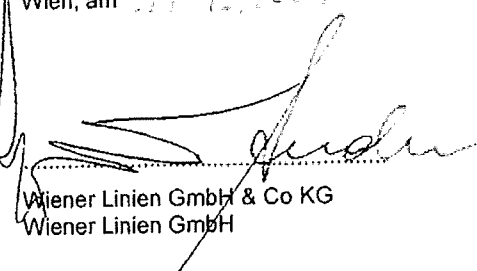
XVII.

Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten und Abgaben sind von den Bauberechtigten zu tragen.

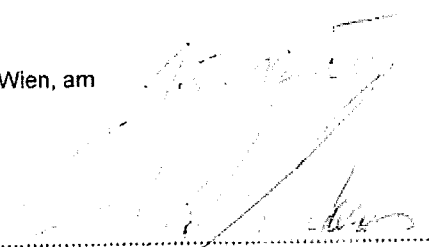
XVIII.

Für alle aus diesem Vertrag entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht Kraft Gesetzes vor einen besonderen, ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind in 1. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Baurechtsbestellerin ausschließlich zuständig.

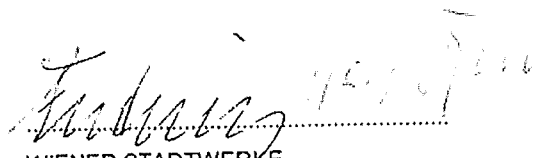
Wien, am 14. 12. 2004

  
Wiener Linien GmbH & Co KG  
Wiener Linien GmbH

Wien, am 14. 12. 2004

  
GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und  
Bauaktiengesellschaft

Wien, am 14. 12. 2004

  
WIENER STADTWERKE  
Beteiligungsmanagement GmbH



# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

**ecOTECH**  
Wien

gemäß Önorm H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

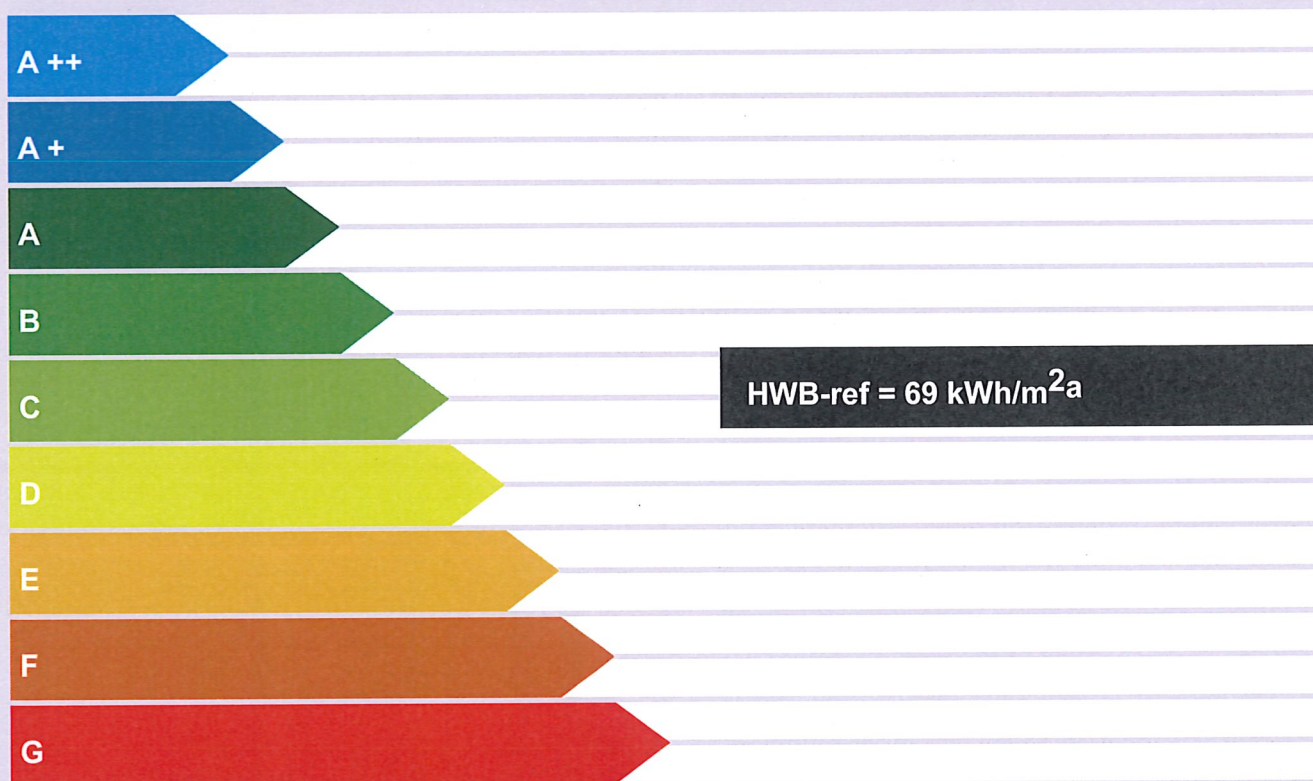
**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

## GEBÄUDE

Gebäudeart   
Gebäudezone   
Straße   
PLZ/Ort   
Eigentümer

Erbaut   
Katastralgemeinde   
KG-Nummer   
Einlagezahl   
Grundstücksnummer

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



## ERSTELLT

ErstellerIn   
ErstellerIn-Nr.   
GWR-Zahl   
Geschäftszahl

Organisation   
Ausstellungsdatum   
Gültigkeitsdatum   
Unterschrift

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

**ecOTECH**  
Wien

gemäß Önorm H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Oesterreichisches Institut für Bautechnik

## GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	1763,45 m <sup>2</sup>
konditioniertes Bruttovolumen	5736,7 m <sup>3</sup>
charakteristische Länge (lc)	1,96 m
Kompaktheit (A/V)	0,51 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,39 W/m <sup>2</sup> K
LEK-Wert	30

## KLIMADATEN

Klimaregion	N
Seehöhe	175 m
Heizgradtage	3464 Kd
Heiztage	207 d
Norm-Außentemperatur	-12,4 °C
mittlere Innentemperatur	20 °C

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB*	90018 kWh/a	15,69 kWh/m <sup>2</sup> a				
HWB	121663 kWh/a	68,99 kWh/m <sup>2</sup> a	126208 kWh/a	71,57 kWh/m <sup>2</sup> a		
WWWB			9783 kWh/a	5,55 kWh/m <sup>2</sup> a		
NERLT-h						
KB*	466 kWh/a	0,08 kWh/m <sup>2</sup> a				
KB			16354 kWh/a	9,27 kWh/m <sup>2</sup> a		
NERLT-k						
NERLT-d						
NE						
HTEB-RH			59403 kWh/a	33,69 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-WW			5390 kWh/a	3,06 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB			64994 kWh/a	36,86 kWh/m <sup>2</sup> a		
KTEB						
HEB			200985 kWh/a	113,97 kWh/m <sup>2</sup> a		
KEB						
RLTEB						
BeIEB			36069 kWh/a	20,45 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB			237054 kWh/a	134,43 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB						
CO2						

## ERLÄUTERUNGEN

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

**Einlegen**  
**EZ 180/SG**

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
**MAGISTRATSABTEILUNG 35**  
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten  
A-1200 Wien, Dresdner Straße 75, 4. Stock  
Telefon: 4000, Telefax: 4000/99/92110  
e-mail: post@m35.magwien.gv.at

Für den **Abteilungsleiter:** *Lea*

MA 35-ÖB/11-105/2000

Wien, 21. November 2000  
DVR:0000191

11., Simmeringer Hauptstraße ONr. 112-114  
Gst. 322 in EZ 132  
Gste. 185 und 321 in EZ 180  
Gst. 677/3 in EZ 434  
der Kat.Gem. Simmering

Errichtung eines Wohnhauses  
**Baubewilligung**

Magistratsabteilung 37  
Bezirksstelle f. d. 3. u. 11. Bezirke  
Eing.: 22. AUG. 2003  
MA 37/11-ÖB/11-105/2000  
Zahl 1954/03 Blg. 01

112  
777  
19A H

**BESCHEID**

*180/SG*

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, auf oben angeführter Liegenschaft ein Wohnhaus, aufgeschlossen über zwei Stiegen, mit 59 Wohnungen und drei Geschäftslokalen zu errichten. Das Haus umfasst Keller-, Erdgeschoss und vier Obergeschosse sowie ein zurückgesetztes Dachgeschoss.

Gemäß den Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes (WGG) ist die Schaffung von 71 PKW-Pflichtstellplätzen erforderlich. Davon werden in der Garage Simmeringer Hauptstraße ONr. 106 59 Stellplätze sichergestellt, 12 Stellplätze werden in der Garage Simmeringer Hauptstraße ONr. 171 sichergestellt.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Vor Baubeginn ist gemäß § 65 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat die genehmigten Unterlagen zu unterfertigen.
- 2) Vor Beginn der Arbeiten ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien und der Höhenlagen beim Vermessungsdezernat der Magistratsabteilung 37, 1200 Wien, Dresdner Straße 75 zu beantragen. Dieser Antrag ist nicht erforderlich, wenn die Aussteckung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen erfolgt.
- 3) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vor Baubeginn der Magistratsabteilung 35 und dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten, 1010 Wien, Fichtegasse 11, anzuzeigen.
- 4) Gemäß § 127 Abs. 2 BO haben auf der Baustelle der Baubewilligungsbescheid (Kopie), die genehmigten Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen und die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise des Prüfingenieurs über die gemäß § 127 Abs. 3 BO vorgenommenen Überprüfungen aufzuliegen.

5) Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO

- lit. a) die Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen vor Beginn der Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten,
- lit. b) die Beschau jener Bauteile, die nach deren Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen, u.ä.),
- lit. c) die Rohbaubeschau

durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeedeten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) vornehmen zu lassen.

In diesem Sinn sind auch Fertigteile während ihrer Herstellung und deren Zusammenbau überprüfen zu lassen.

6) Der Prüfingenieur ist im Sinn des § 125 Abs. 2 BO auch verpflichtet, die Baulichkeit lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem Konsensplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der Magistratsabteilung 35 anzuzeigen.

7) Gemäß § 127 Abs. 3 a BO muss der Prüfingenieur vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Er ist der Behörde vor Baubeginn vom Bauwerber schriftlich anzuzeigen und hat diese Anzeige gegenzuzeichnen. Ein Wechsel des Prüfingenieurs ist in gleicher Weise unverzüglich anzuzeigen.

8) Die Bedingungen der Zulassungen von Außenwanddämmsystemen (mit Polystyrol als Wärmedämmschicht) mit dünnen Putzen, Verordnungen des Magistrates der Stadt Wien, sind einzuhalten.

9) Die Bedingungen der Zulassung von hinterlüfteten Außenwandverkleidungen, Verordnung des Magistrates der Stadt Wien, Zl. MA 35-B 419/1988 vom 31.7.1990, sind einzuhalten.

10) Gemäß § 97 Abs. 1 BO ist die Verwendung von Gefahrstoffen, etwa von Asbest oder asbesthaltigen Produkten, verboten.

11) Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ÖNORMEN B 2501, B 2503 und B 5101 auszuführen.

Unmittelbar vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom Bauwerber (oder dem von ihm bestellten Planverfasser oder Bauführer) das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 30 - Wien-Kanal, 1030 Wien, Modecenterstraße 14, herzustellen.

12) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 "Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung" herzustellen.

3) Es dürfen nur solche Schaumstoffplatten verwendet werden, die im Rahmen einer gültigen Verordnung von der Magistratsabteilung 35 zugelassen sind.

14) Rauch- und Abgasfänge bzw. Rauch- und Abgassammler dürfen nur im Rahmen der von der Magistratsabteilung 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen ausgeführt und verwendet werden.

15) Die Bedingungen der Zulassung von Glas im Bauwesen in festigkeitstechnischer Sicht, Verordnung des Magistrates der Stadt Wien vom 4.2.1997, MA 35-B 209/94, sind einzuhalten.

16) Gemäß § 107 BO müssen Geländer an der niedersten (ungünstigsten) Stelle mindestens 1,00 m, bei Dachterrassen und allgemein zugänglichen Flachdächern sowie bei Balkonen oder Loggien vom 5. Geschoss aufwärts mindestens 1,10 m hoch sein. Die Abstände der Geländerelemente dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten.

17) Die im beiliegenden Merkblatt "1" angeführten Anforderungen an Boden-, Wand- und Deckenbeläge sind einschließlich der festgelegten Prüfbedingungen vollinhaltlich einzuhalten.

18) Der Fertigstellungsanzeige ist der erforderliche Nachweis (techn. Gutachten) über die Erfüllung der im Merkblatt "1" angeführten Anforderungen anzuschließen.

19) Der Fußboden in Nassräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen.

20) Gemäß § 54 BO ist in der vollen Länge der Baulinien im Zuge der Bauführung, spätestens jedoch bis zur Beendigung der Bauführung ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist gemäß § 54 Abs. 10 BO um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage bei der Magistratsabteilung 37-Vermessungsdezernat, 1200 Wien, Dresdner Straße 75 anzusuchen. Für die Gehsteigauf- und -überfahrten ist gemäß § 54 Abs. 9 BO bei der Magistratsabteilung 28, 1171 Wien, Lienfeldergasse 96, eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

21) Zweiflügelige Türen in Fluchtwegen sind mit Theatertrieben auszustatten. Kanten-schubriegel sind nicht zulässig.

22) Das Verunreinigen von im öffentlichen Gut stehenden Grundstücken, insbesondere der Straßen und Plätze, Gehwege, Unterführungen und Brücken, durch Schutt, Erde, Aushubmaterial und dergleichen ist, insbesondere im Zusammenhang mit dem Verlassen der Baustelle durch Kraftfahrzeuge, verboten.

23) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO unter Vorlage folgender Unterlagen gemäß § 128 Abs. 2 BO die Vollendung der Bauführung anzuzeigen (Fertigstellungsanzeige):

- ⇒ Bestätigung eines Ziviltechnikers gemäß Ziffer 1
- ⇒ Ausführungspläne gemäß Ziffer 2
- ⇒ Überprüfungsberichte gemäß Ziffer 3
- ⇒ Rauchfangbefund gemäß Ziffer 4
- ⇒ Kanalbefund gemäß Ziffer 5

- ⇒ positive Gutachten über die Funktionsfähigkeit der im gegenständlichen Bescheid vorgeschriebenen sicherheitstechnischen Einrichtungen gemäß Ziffer 6
- ⇒ Gehsteigkonstatierung der Magistratsabteilung 28, 1171 Wien, Lienfeldergasse 96

24) Der Fertigstellungsanzeige ist der Nachweis des Anschlusses an das Fernwärmeversorgungsnetz oder die Genehmigung einer anderen Beheizungsart anzuschließen.

25) Die Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl ist vor Ausführung mit der Magistratsabteilung 19, 1120 Wien, Niederhofstraße 23 abzustimmen.

### **BEGRÜNDUNG**

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Unterlagen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung entnommen. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

### **RECHTSMITTELBELEHRUNG**

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 35, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, schriftlich Berufung eingebracht werden. Sie hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist gemäß Gebührengesetz 1957 in der geltenden Fassung mit ATS 180,-- (entspricht EUR 13,08) zu vergewähren.

Schriftliche Berufungen können auch telegrafisch, fernschriftlich, mittels Telefax oder im Wege automatisationsunterstützter Datenübertragung erfolgen. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Aufmerksam gemacht wird, dass im Übrigen die auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen, die gesetzlich anerkannten Normen und die für Bauführungen erlassenen Kundmachungen des Wiener Magistrates sinngemäß einzuhalten sind.

Die Kanaleinmündungsgebühr beträgt ATS 100.835,00 (entspricht 7.327,97 EUR). Sie wurde vor Erteilung der Baubewilligung bezahlt.

Der Bau liegt im Bauverbotsbereich der U-Bahnlinie. Die Erwirkung einer gesonderten Ausnahmebewilligung ist im Sinn des § 39 Abs. 4 Eisenbahngesetz 1957, nicht erforderlich, da seitens der Wiener Linien dem gegenständlichen Projekt zugestimmt wurde, vor Baubeginn ist jedoch ein Arbeitsübereinkommen mit den Wiener Linien zu schließen.

Feuerstätten dürfen in Räumen, in denen keine natürliche Zuluftführung durch Fenster und Türen gewährleistet ist, nur dann aufgestellt und in Betrieb genommen werden, wenn diese Räume mit ausreichend dimensionierten dauernd wirksamen Zuluftöffnungen ausgestattet sind. Ein Verschließen dieser Öffnungen ist unzulässig.

Die Zuluft darf jedoch keinesfalls Kellerräumen, Stiegenhäusern, Dachböden oder Räumen entnommen werden, wo brennbare Stoffe aufbewahrt werden, oder aus anderen, als brandgefährdet anzusehenden Räumen.

Auf die in den Plänen besonders gekennzeichneten Bereiche der Geschäftslokale finden die Bestimmungen des § 119a BO Anwendung und es gelten daher die Bestimmungen der Bauordnung für Wien nur beschränkt. Allenfalls ist gesondert eine Betriebsanlagengenehmigung/Arbeitsstättenbewilligung beim Magistratischen Bezirksamt für den 11. Bezirk, zu erwirken bzw. es sind die Bestimmungen der Gewerbeordnung bzw. des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes einzuhalten.

Gesondert ist die Genehmigung der Betriebsanlage beim Magistratischen Bezirksamt für den 11. Bezirk und die Bewilligung der Aufzüge bei der Magistratsabteilung 35-A zu erwirken.

Das Ansuchen um Grundabteilung ist bei der Magistratsabteilung 64, Zl. MA 64-GA/11-24/2000 anhängig. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 BO mit der Konsumation der Baubewilligung die Abteilungsbewilligung nicht mehr unwirksam werden kann und die Abteilungsbewilligung spätestens dann umgehend grundbücherlich durchzuführen ist.

**Ergeht an:**

1) Bauwerber:

Gesiba Gemeinn. Siedlungs- und Bau AG  
Eßlinggasse 8-10, 1010 Wien  
mit Plänen A und B, statische Berechnungen A und B,  
bauphysikalische Berechnungen A und B, Gründungsgutachten A und B  
sowie Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen samt Plan

2) Grundeigentümer:

Wiener Linien GmbH & Co KG  
Erdbergstraße 202, 1031 Wien

**In Abschrift an:**

- 3) ✓ MA 35 mit Plänen C, statischer Berechnung C sowie bauphysikalischer Berechnung C sowie Gründungsgutachten C
- 4) Planverfasser: Architektengruppe U-Bahn,  
Streichergasse 10, 1030 Wien
- 5) Bauführer:
- 6) MA 37/11 z.K.
- 7) Vermessungsamt Wien
- 8) MBA für den 11. Bezirk, Betriebsanlagenreferat, z.K.

- 9) Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten
- 10) Arbeitsinspektorat für den 2. AB
- 11) Finanzamt für den 3. und 11. Bezirk
- 12) MD-BD, Dezernat 2
- 13) MA 35-A, z.K.
- 14) MA 35-S, z.K.
- 15) MA 35-ÖB

Für den Abteilungsleiter:

**Referent:**

Dipl.Ing. Zisser, OStBR  
Kl. 92243 DW

Dipl.Ing. Bock e.h.  
Senatsrat

**NIM**

*Wir informieren Sie, dass Ihre Daten im Zuge der Bearbeitung in unserem Protokoll und in unserer Textverarbeitung automationsunterstützt verarbeitet werden (§ 24 Datenschutzgesetz 2000).*  
E:\grpo\11-105-2000.doc

AV v. 10.07.07: Raubbeginn mit 02.07.07 angerechnet.

OMM

AV v. 17.08: Prüfungeneuerbekämpfung:

Dl. Josef Sebeolauer, Wirkung. P. Bauners  
Kougerstraße 4/4, 1010 Wien

OMM

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
MAGISTRATSABTEILUNG 37  
Baupolizei - Gruppe BB  
Dresdner Straße 75, 4. Stock  
A - 1200 Wien

DVR: 0000191 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000  
post@m37.magwien.gv.at

**Einlegen**  
EZ 180/SG

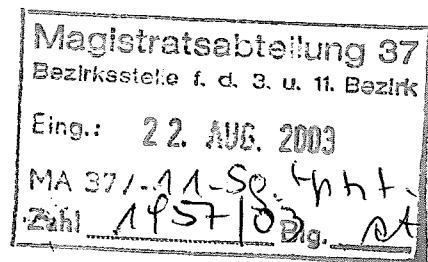
Für den Abteilungsleiter: *jea*

MA 37-BB/11-229/2001

Wien, 2. Juli 2002

11., Simmeringer Hauptstraße ONr. 112-114  
Gst. 322 in EZ 132  
Gste 185 und 321 in EZ 180  
Gst. 677/3 in EZ 434  
der Kat.Gem. Simmering

Errichtung eines Wohnhauses  
Bewilligung zur Abweichung  
vom bewilligten Bauvorhaben



180/SG

AA H

BESCHEID

Der Magistrat erteilt gemäß § 73 der Bauordnung für Wien (BO) auf Grund des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 11. Bezirk vom 27.6.2002, Zl. BV 11-A 825/02 betreffend die Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. c BO hinsichtlich der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise im Bereich der Braunhubergasse zur Liegenschaft der Schule Braunhubergasse ONr. 3, EZ 434 der Kat.Gem. Simmering, die Bewilligung, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, von dem mit Bescheid vom 21.11.2000, Zl. MA 35-ÖB/11-105/2000 bewilligten Bauvorhaben wie folgt abzuweichen:

Neben geringfügigen Änderungen der Raumteilung werden Wohnungen zusammengelegt, sodass nunmehr 55 (statt 59) Wohnungen geschaffen werden. Die Raumteilung der Geschäftslokale wird geändert. Die Überdachung des Anlieferungsbereiches an der Grenze zur Liegenschaft Braunhubergasse ONr. 3 entfällt.

Gemäß den Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes (WGG) besteht nunmehr die Verpflichtung zur Sicherstellung von 67 Stellplätzen (früher 71).

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides Anwendung zu finden.

BEGRÜNDUNG

Für das gegenständliche Bauvorhaben war eine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. c BO erforderlich. Diese Abweichung wurde mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 11. Bezirk vom 27.6.2002 zu GZ BV 11-A 825/02 bewilligt.

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung entnommen. Die vorgeschriebene Auflage ist in den angeführten Bestimmungen begründet. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

### RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,-- Bundesgebühr zu vergewähren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

#### Erght an:

1) Bauwerber:

„Wohnen Simmeringer Hauptstraße 112-114 -  
Braunhubergasse“ Errichtergemeinschaft,  
Gesiba AG - BMG Wiener Stadtwerke Beteiligungsmanagement GmbH,  
Eßlinggasse 8-10, 1013 Wien  
mit Plänen A und B sowie Bekanntgabe  
der Bebauungsbestimmungen samt Plan

2) Grundeigentümer:

Wiener Linien GmbH & Co KG,  
Rechtsabteilung  
Erdbergstraße 202, 1031 Wien

#### In Abschrift an:

3) MA 37 mit Plänen C

4) Planverfasser: Architektengruppe U-Bahn  
W. Holzbauer, H. Marschalek,  
G. Ladstätter, B. Gantar  
Streichergasse 10, 1030 Wien

5) Bauführer: Ast-Holzmann BaugesmbH  
Tanbrückgasse 3, 1120 Wien

6) MA 37/11, z.K.

7) MBA für den 11. Bezirk, Betriebsanlagenreferat, z.K.

8) Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten

- 9) Arbeitsinspektorat für den 2. AB
- 10) Finanzamt für den 3. und 11. Bezirk
- 11) MA 37-A, z.K.
- 12) MA 37-S, z.K.
- 13) MA 37-BB

Dipl.Ing. Zisser, OStBR  
Kl. 92243

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.Ing. Bock e.h.  
Senatsrat

NIM

*Wir informieren Sie, dass Ihre Daten im Zuge der Bearbeitung in unserem Protokoll und in unserer Textverarbeitung automations-  
unterstützt verarbeitet werden (§ 24 Datenschutzgesetz 2000).*  
E:\grp\11-229-2001.doc

*Einlegen*  
EZ 180/SG

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
MAGISTRATSABTEILUNG 37  
Baupolizei - Gruppe BB  
Dresdner Straße 75, 4. Stock  
A - 1200 Wien

Für den Abteilungsleiter:

*Hoer*

DVR: 0000191 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000  
post@m37.magwien.gv.at

MA 37-BB/11-196/2002

Wien, 10. Jänner 2003

11., Simmeringer Hauptstraße ONr. 112-114  
Gst. 322 in EZ 180 der Kat.Gem. Simmering

Errichtung eines Wohnhauses  
2. Bewilligung zur Abweichung  
vom bewilligten Bauvorhaben

Magistratsabteilung 37
Bezirkssteierl. u. d. u. 11. Bezirk
Eing.: 22. AUG. 2003
MA 371. 11-Sg. 4. ph. l.
Zahl 1955103/10. 01

112  
7A  
RAH

BESCHEID

180/SG

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, von dem mit Bescheid vom 21.11.2000, Zl. MA 37-BB/11-105/2000 bewilligten Bauvorhaben und der Abweichung vom 2.7.2002, Zl. MA 37-BB/11-229/2001 wie folgt abzuweichen:

Neben geringfügigen Änderungen der Raumteilung wird die Gestaltung der Außenanlagen im Hof geändert.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides Anwendung zu finden.

BEGRÜNDUNG

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen entnommen. Die vorgeschriebene Auflage ist in den angeführten Bestimmungen begründet. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,-- Bundesgebühr zu vergewähren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

**Ergeht an:**

1) Bauwerber:

„Wohnen Simmeringer Hauptstraße 112-114 -  
 Braunhubergasse“ Errichtergemeinschaft,  
 Gesiba AG - BMG Wiener Stadtwerke Beteiligungsmanagement GmbH,  
 Eßlinggasse 8-10, 1013 Wien  
 mit Plänen A und B

2) Grundeigentümer:

Wiener Linien GmbH & Co KG,  
 Rechtsabteilung  
 Erdbergstraße 202, 1031 Wien

**In Abschrift an:**

3) MA 37 mit Plänen C

4) Planverfasser: Architektengruppe U-Bahn  
 W. Holzbauer, H. Marschalek,  
 G. Ladstätter, B. Gantar  
 Streichergasse 10, 1030 Wien

5) Bauführer: Ast-Holzmann BaugesmbH  
 Tanbruckgasse 3, 1120 Wien

6) MA 37 - Außenstelle für den 11. Bezirk, z.K.

7) MBA für den 11. Bezirk, Betriebsanlagenreferat, z.K.

8) Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten

9) Arbeitsinspektorat für den 2. AB

10) Finanzamt für den 3. und 11. Bezirk

11) MA 37-A, z.K.

12) MA 37-S, z.K.

13) MA 37-BB

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.Ing. Zisser, OStBR  
 Kl. 92243

Dipl.Ing. Bock e.h.  
 Senatsrat

NIM

*Wir informieren Sie, dass Ihre Daten im Zuge der Bearbeitung in unserem Protokoll und in unserer Textverarbeitung automationsunterstützt verarbeitet werden (§ 24 Datenschutzgesetz 2000).*  
 E:\grp\11-196-2002.doc

MAGISTRAT DER STADT WIEN *EZ 180/59*

MAGISTRATSABTEILUNG 46

Gruppe Gebrauchserlaubnisse

20, Dresdner Straße 75, A - 1200 Wien

Telefon: +43/1/4000 ..., Nebenstelle

Telefax: 4000/99/92110 e-mail: post.g@m46.magwien.gv.at

DVR: 0000191

Magistratsabteilung 37
Bezirksstelle f. d. 3. u. 11. Bezirk
Eing.: 29. JULI 2003
MA 37/AA - <i>Simm. Hauptstr.</i>
Zahl <i>1798/03</i> Blg. _____

*AA2*  
*1798/03*

MA 46-G/11-97/2003

Wien, 16. Juni 2003

11., Simmeringer Hauptstraße 112

- I. Gebrauchserlaubnis,  
Bewilligung nach der  
Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO)
- II. Gebrauchsabgabe

**Die Höhe des einzuzahlenden Betrages entnehmen Sie bitte der nächsten Lastschrift, deren Zahlschein zur Einzahlung zu verwenden ist.**

Zur Kenntnis genommen

Wien, 4. JULI 2003

Anschließen an *EZ 180/59*

**BESCHIED**

I.

Für den Abteilungsleiter:

Gemäß § 1 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966 (GAG) vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20, und gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO) vom 6. Juli 1960, BGBl. Nr. 159, wird der YE & XU GesmbH die Erlaubnis erteilt, den über öffentlichem Grund befindlichen Luftraum vor dem Haus Wien 11., Simmeringer Hauptstraße 112 durch

eine Lichtreklame (flach an der Wand), 3,00 m lang, 0,70 m hoch, 4,30 m Bodenabstand, ruhend leuchtend, oberhalb des Einganges und

eine Lichtreklame (senkrecht zur Wand), 1,00 m x 1,00 m groß, 1,10 m Vorsprung und 4,30 m Bodenabstand, ruhend leuchtend, 2,00 m vor dem Eckbereich angebracht,

benützen zu dürfen.

II.

Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes ist eine jährliche Gebrauchsabgabe von

**51,23 EUR**

zu entrichten, die für das Abgabensjahr 2003 innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheides, **mit nachfolgendem Zahlschein** einzuzahlen ist. In Hinkunft ist die festgesetzte jährliche Gebrauchsabgabe für jedes Abgabensjahr im Vorhinein bis zum 31. Jänner eines jeden Jahres zur Einzahlung zu bringen.

Die Abgabeberechnung ergibt sich aus Tarif B, Post 21 des Gesetzes vom 30. Mai 2000, LGBl. für Wien Nr.26.

Da dem Ansuchen vollinhaltlich entsprochen wurde, entfällt gemäß § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), und § 67 Abs. 3 lit. a der Wiener Abgabenordnung 1962 (WAO), vom 21. September 1962, LGBl. Nr. 21, die Begründung.

### RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen Abschnitt I dieses Bescheides kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 46-G, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid gegen den sie sich richtet zu bezeichnen, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Für die Berufung ist eine Bundesgebühr in der Höhe von 13,-- EUR (entspricht 178,88 ATS) zu entrichten. Die Gebühr kann durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) entrichtet werden.

Gegen Abschnitt II dieses Bescheides kann binnen einem Monat nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 46-G, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, oder bei der Abgabenberufungskommission im Wege der Magistratsabteilung 4-Dezernat II, 1010 Wien, Ebendorferstraße 2, schriftlich Berufung eingebracht werden. Sie hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und hat hinsichtlich der Zahlungsverpflichtung keine aufschiebende Wirkung.

Schriftliche Berufungen können auch telegrafisch, fernschriftlich, mittels Telefax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung erfolgen. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

### HINWEIS

Die Gebrauchserlaubnis erlischt zum Zeitpunkt des Einlangens einer Verzichtserklärung bei der Magistratsabteilung 46-G, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, die Abgabenerhebung wird erst im folgenden Abgabengjahr wirksam. Das Abgabengjahr beginnt am 1. Jänner eines Kalenderjahres. Jährliche Gebrauchsabgaben sind unteilbare Abgaben, eine Aliquotierung nach Monaten ist nicht möglich.

Die Abmeldung des Gewerbes oder die Zurücklegung einer Konzession bei der Gewerbebehörde hat keinen Einfluss auf die Wirksamkeit von Gebrauchserlaubnissen.

#### **Ergeht an:**

- 1) Einschreiter: YE & XU GesmbH  
Simmeringer Hauptstraße 112-114, 1110 Wien  
mit Skizzen A und B

#### **In Abschrift an:**

- 2) Bundespolizeidirektion Wien, Pol.Koat. Simmering

3) MA 37/11. Bezirk

4) Bauführer und Planverfasser: Kousal-Leuchtschilder und Neonreklamen GesmbH  
Lerchenfelder Straße 67, 1070 Wien

5) MA 46-G mit Skizze C

Referent:  
Aulebauer, OWkm  
Kl.: 92233

Für den Abteilungsleiter:

Ing. Dittrich e.h.  
Techn. Amtsrat

KRM

*Wir informieren Sie, dass Ihre Daten im Zuge der Bearbeitung in unserem Protokoll und in unserer Textverarbeitung automationsunterstützt verarbeitet werden (§ 24 Datenschutzgesetz 2000).*

E:\grpg\11-97-2003.doc

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
MAGISTRATSABTEILUNG 37  
Baupolizei - Gruppe BB  
Dresdner Straße 75, 4. Stock  
A - 1200 Wien  
DVR: 0000191 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000  
post@m37.magwien.gv.at

MA 37-BB/11-46/2003

Wien, 30. Juli 2003

11., Simmeringer Hauptstraße ONr. 112-114  
EZ 180 der Kat.Gem. Simmering

+ 132/SG

**Konsensübermittlung**

Magistratsabteilung 37/11

**Einlegen**  
**EZ. 180/SG**  
Für den Abteilungsleiter:  
*dos*  
BENICLI GUNER &  
PLANLIECHNER IM KELLER

Für o.a. Bauvorhaben wurde am 4.4.2003 die Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 BO vorgelegt. Das Bauvorhaben wird somit als abgeschlossen betrachtet.

Folgende Unterlagen werden zur Ablage in die Hauseinlage übermittelt:

- ⇒ Konsense MA 35-ÖB/11-105/2000, MA 37-BB/11-229/2001 und MA 37-BB/11-196/2002
- ⇒ Bestätigung eines Ziviltechnikers gemäß Ziffer 1
- ⇒ Ausführungspläne A gemäß Ziffer 2
- ⇒ Überprüfungsbefunde samt Konstruktionsplänen gemäß Ziffer 3
- ⇒ Rauchfangbefund gemäß Ziffer 4
- ⇒ Kanalbefund gemäß Ziffer 5
- ⇒ positive Gutachten gemäß Ziffer 6

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.Ing. Zisser, OStBR  
Kl. 92243

Magistratsabteilung 37  
Bezirksstelle I. d. 3. u. 4. Bezirk  
Eing.: 22. AUG. 2003  
MA 37/11 - Sg. Hhh. 112  
Zahl 1952/03/15 - A

*P.*  
Dipl.Ing. Oblak  
112  
77  
RAH

Beilagen

In Abschrift an:

- 1) Bauwerber: Wohnen Simmeringer Hauptstraße 112-114/Braunhubergasse  
Errichtergemeinschaft Gesiba AG / BMG GmbH,  
Eßlinggasse 8-10, 1010 Wien

180/SG



ABL. FZ. 180 SIM.

## Magistrat der Stadt Wien

Magistratsabteilung 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau

Lienfeldergasse 96, A-1171 Wien

DVR: 0000191

Fax: +43/1/48834-99-49610

Tel.: +43/1/48834-DW

e-mail: post@m28.magwien.gv.at

MA 28 - G-5942/03

11., Simmeringer Hauptstraße 112 - 114  
ident Braunhubergasse 1

Feststellung der vorschrifts-  
gemäßen Herstellung des  
Gehsteiges (Konstatierung)


Wien, 2.5.2003

Lan/Nut/Krm

AV. 30.12.2004

Eingebracht  
Zkg Zg

F.d. ABL.

  
Dipl.-Ing. W. W.

### BESCHIED

Gemäß § 54 Abs. 11 der Bauordnung für Wien und § 9 Abs. 1 und 2 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 17.2.1981, LGBl für Wien Nr. 14, wird auf Grund des Antrages vom 27.3.2003 die vorschriftsgemäße Herstellung des Gussasphalt- und Hartbetongehsteiges vor der Liegenschaft Wien 11., Simmeringer Hauptstraße 112 -114 ident Braunhubergasse 1 festgestellt.

Der Gussasphalt- und Hartbetongehsteig ist mit 20/24 cm Granitrandsteinen begrenzt und hat die vorgeschriebene Breite.

Die Höhenlage des Gehsteiges ist entsprechend.

Die Dauer der Erhaltungspflicht beträgt drei Jahre ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bescheides.

Sechs Monate vor Ablauf der Erhaltungspflicht kann um Übernahme des Gehsteiges in die Erhaltung durch die Stadt Wien angesucht werden. Die Übernahme erfolgt jedoch nur dann, wenn auf Grund des Ansuchens der gute Zustand des Gehsteiges festgestellt werden kann.

Herstellerfirma: Swietelsky Bauges.m.b.H.

### BEGRÜNDUNG

Da bei dem am 9.4.2003 durchgeführten Ortsaugenschein die vorschriftsgemäße Herstellung des Gehsteiges festgestellt wurde, war bescheidgemäß zu erkennen.

## RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei der Magistratsabteilung 28, 1171 Wien, Lienfeldergasse 96, einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat die genaue Bezeichnung des gegenständlichen Bescheides und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Für die Berufung ist eine Gebühr nach dem Gebührengesetz von 13,00 EUR zu entrichten.

### Ergeht an:

1. Wiener Linien GmbH & Co KG, Erdbergstraße 202, 1030 Wien  
als Eigentümer der Liegenschaft 11., Simmeringer Hauptstraße 112-114  
ident Braunhubergasse 1

2. MA 37/11

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
Die Kanzleileiterin:



Für den Abteilungsleiter:  
Dipl. Ing. Langenberger  
Senatsrat

<b>Magistratsabteilung 37</b> Bezirksstelle f. d. 3. u. 11. Bezirk
Eing.: 30. MAI 2003
MA 371. Sg. Fp/hh.
Zahl 1342/03 Blg. 9

SG/180

112/2

7A

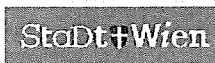
PAP/GRK

EZ 180/Simmering

11., Bezirk, Simmeringer Hauptstraße ONr. 112-114  
ident Braunhubergasse ONr. 1

Gst.Nr. 322, EZ. 180,

Kat.-Gem. Simmering



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 28  
Straßenverwaltung und Straßenbau  
Lienfeldergasse 96  
A-1171 Wien  
Tel.: +43/1/4000-DW  
Fax: +43/1/4000-99-49610  
E-Mail: [post@ma28.wien.gv.at](mailto:post@ma28.wien.gv.at)  
[www.strassen.wien.at](http://www.strassen.wien.at)  
UID-Nr. ATU 36801500

180/SIM

Magistratsabteilung 37  
Gebietsgruppe Süd  
Eing.: - 9. Okt. 2018  
MA 37/11-Simmeringer Hauptstr. 112  
Zahl 86 1281-2018-1

B1 / EGH

Geschäftszahl:	Sachbearbeiter:	Telefon:	Datum:
MA28-B-G-827531/18	Ing. Gerhard Kreminger	01/4000-49744	04.10.2018

### Gehsteigübernahme

### BESCHIED

Gemäß § 54 Abs. 11 der Bauordnung für Wien (BO) und § 9 Abs. 2 und 3 der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige mit ihren baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung) in der jeweils geltenden Fassung, wird der Gehsteig auf Grund des Antrages vom 27.09.2018 vor der Liegenschaft Wien 11., Simmeringer Hauptstraße ONr. 112-114 ident Braunhubergasse ONr. 1 und zwar an beiden Fronten, mit dem Tage der Rechtskraft dieses Bescheides in die Erhaltung durch die Stadt Wien übernommen.

### BEGRÜNDUNG

Bei dem am 03.10.2018 durchgeführten Ortsaugenschein wurde der gute und bauordnungsgemäße Zustand des Gehsteiges festgestellt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Gehsteigverordnung vorgeschriebene Dauer der Erhaltungspflicht von drei Jahren ist abgelaufen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

### RECHTSMITTELBELEHRUNG

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

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Beschwerde mit EUR 30,00 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu

entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

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

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

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

## HINWEIS

Von der Übernahme sind gemäß § 9 Abs. 7 Gehsteigerordnung, Gehsteigauf- und -überfahrten sowie Abdeckungen von zur Liegenschaft gehörigen Gehsteigeinbauten ausgeschlossen. Solche von der Übernahme ausgeschlossenen Teile sind auch weiterhin vom Haus- bzw. Liegenschaftseigentümer zu erhalten.

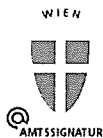
### **Ergeht an:**

1. Wiener Linien GmbH & Co KG, 1030 Wien, Erdbergstraße 202,  
als Antragstellerin und Eigentümer der Liegenschaft 11., Simmeringer Hauptstraße ONr. 112-114 ident Braunhubergasse ONr. 1

### **In Abschrift an:**

MA 37/Gebietsgruppe Süd

Für den Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Bernd Frauenfeld



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
**MAGISTRATSABTEILUNG 37**  
**Baupolizei - Gruppe BB**  
**Dresdner Straße 75, 4. Stock**  
**A - 1200 Wien**

DVR: 0000191 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000  
post@m37.magwien.gv.at


MA 37-BB/11-161/2003

11., Simmeringer Hauptstraße ONr. 112-114  
EZ 180 der Kat.Gem. Simmering

**Gehsteigherstellung – Kostenersatz**

Wien, 26. November 2003  
AV. 28.2.05  
zkr z

F.d. Abtl.



Dipl. Ing. WOLF

**BESCHIED**

Gemäß § 54 Abs. 8 in Verbindung mit § 55 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) wird der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bau AG als Eigentümer anlässlich der Errichtung eines Wohnhauses auf der Liegenschaft Wien 11., Simmeringer Hauptstraße ONr. 112-114 für die von der Gemeinde Wien erbrachte Teilleistung zur Gehsteigherstellung, und zwar für die vor der Liegenschaft verlegten Randsteine, ein Kostenersatz von

**EUR 8.736,87**

(EUR 7.280,72 Entgelt + EUR 1.456,15 20 % USt.) vorgeschrieben.

Der Kostenersatz ist innerhalb von drei Monaten nach Zustellung dieses Bescheides mittels des beiliegenden Zahlscheines oder unter Verweis dieses Bescheides bei der Stadthauptkasse, Rathaus, 1082 Wien einzuzahlen, widrigenfalls seine Eintreibung durch Zwangsvollstreckung veranlasst werden müsste.

**BEGRÜNDUNG**

Mit Bescheid vom 21.11.2000, Zl. MA 35-ÖB/11-105/2000 wurde die Bewilligung für das im Spruch genannte Bauvorhaben auf der gegenständlichen Liegenschaft erteilt. Gemäß § 54 BO besteht für den Eigentümer der Baulichkeit die Verpflichtung, entlang dem Bauplatz auf der vorgelagerten Verkehrsfläche einen Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen.

Die Randsteine wurden im Zuge von Straßenbauarbeiten auf Kosten der Gemeinde Wien bereits verlegt. Gemäß § 54 Abs. 8 BO hat der Eigentümer der Baulichkeit der Gemeinde Wien hierfür Kostenersatz zu leisten.

Das Ausmaß des Kostenersatzes ergibt sich aus dem tatsächlich entstandenen Aufwand wie folgt:

20/24 Granitrandsteine Gerade 69,80 x 118,06 EUR/M1 = 8.240,59 EUR

20/24 Granitrandsteine Bogen 3,14 x 158,05 EUR/M1 = 496,28 EUR

**Summe Gesamt (inkl. 20 % MWST)**

**8.736,87 EUR**

## RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,- Bundesgebühr zu vergewähren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

### HINWEIS

Über die Höhe der Kostenersätze steht es gemäß § 55 Abs. 1 in Verbindung mit § 59 Abs. 8 BO der Kostenersatzverpflichteten frei, binnen drei Monaten ab Zustellung dieses Bescheides die Entscheidung der ordentlichen Gerichte zu begehren. Das Gericht hat über den Antrag im Verfahren außer Streitsachen zu erkennen. Mit dem Einlangen des Antrages bei Gericht tritt die Entscheidung über den Kostenersatz außer Kraft. Der Antrag auf gerichtliche Festsetzung des Kostenersatzes kann ohne Zustimmung der Gemeinde Wien nicht zurückgenommen werden. Wird der Antrag zurückgezogen, tritt die verwaltungsbehördliche Entscheidung rückwirkend wieder in Kraft, wenn nicht ein anderer Kostenersatz vereinbart worden ist. In ein und derselben Sache kann die Entscheidung des Gerichtes nicht mehrmals angerufen werden.

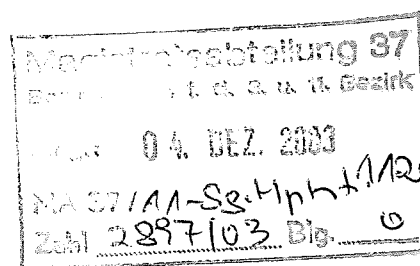
#### Ergeht an:

- 1) Verpflichtete:

Gesiba Gemeinn. Siedlungs- und Bau AG  
Eßlinggasse 8-10, 1010 Wien

#### In Abschrift an:

- 2) MA 28
- 3) MA 6 – BA 5
- 4) MA 37 - Vermessung
- 5) ✓ MA 37 - Außenstelle für den 3. und 11. Bezirk, Gehsteigreferat
- 6) MA 37-BB



SG 180

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.Ing. Zisser, OStBR  
Kl. 92243

Dipl.Ing.Oblak e.h.

GRA

*Wir informieren Sie, dass Ihre Daten im Zuge der Bearbeitung in unserem Protokoll und in unserer Textverarbeitung automatisch unterstützt verarbeitet werden (§ 24 Datenschutzgesetz 2000).*

\\m37dres1\m37gbb\texte\11-161-2003.doc

ABS: MBA 10, Laxenburger Straße 43-45, 1100 Wien

Herrn  
Ali Kösker  
Simmeringer Hauptstraße 112 („Patron Lounge“)  
1110 WienLaxenburger Straße 43-45  
1100 Wien  
Telefon: +43 1 4000 10000  
Fax: +43 1 4000 9910220  
E-Mail: post@mba10.wien.gv.at  
www.wien.gv.at/mbaGeschäftszahl:  
GZ: 81047-2023Sachbearbeiter:  
Mag. DatlerDurchwahl:  
10221 DWDatum:  
Wien, 06.06.20231110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112/2  
Ali KöskerBetriebsanlage  
Feststellung gemäß § 359b GewO 1994Einlagezahl 180  
Grundbuch der Katastral-  
gemeinde: Simmering**BESCHEID**

Die mit rechtskräftigem Bescheid vom 06.08.2003, MBA 11 – BA 2833/03 und rechtskräftigen Folgebescheiden, zuletzt vom 06.08.2020, GZ: 451624-2020, genehmigte Betriebsanlage des Bewilligungswerbers Herrn Ali Kösker im Standort 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112/2, zur Ausübung des Gastgewerbes in der Betriebsart Kaffeehaus, soll wie folgt geändert werden:

Beschreibung der Änderung:

Die Betriebsanlage wird zum Teil saniert, in weiterer Folge umgestaltet und zukünftig wieder vorrangig als Restaurant mit in etwa 66 Verabreichungsplätzen im Sinne des Bescheides vom 11.11.2016, GZ: 473075-2016-26, betrieben.

So wird der ehemalige Schankbereich neben dem Ein- bzw. Ausgangsbereich zur Braunhubergasse aufgelassen und anstelle dessen eine Küche (ca. 13,10 m<sup>2</sup>) hergestellt.

Der ehemalige Vorbereitungsraum wird geteilt, neu eingerichtet und soll zukünftig einerseits für die bestehende Shisha-Vorbereitung/-Reinigung (insgesamt ca. 9,83 m<sup>2</sup>) sowie andererseits als Abwaschbereich für die Küche (7,50 m<sup>2</sup>) Verwendung finden.

In der Küche selbst sollen im Wesentlichen an Kochgeräten ein Pizzaofen mit zwei Etagen, eine Doppelfritteuse (2x16 Liter), eine Grillplatte, ein Pommeswärmer und eine Warmhaltetheke zum Einsatz kommen. Die bestehende Geruchsfilteranlage wird zum Teil erneuert.

Des Weiteren soll ein ca. 18,20 m<sup>2</sup> umfassender Teilbereich (u.a. ehemalige Schauküche) des bestehenden Gastraumes (ca. 118,15 m<sup>2</sup>) als Bar mit Schankbereich eingerichtet werden. Der Schankbereich selbst wird zum Teil mit den bereits vorhandenen Geräten (Kaffeemaschine, Kaffeemühle, Teekoher und dgl.) ausgestattet.

Öffnungszeiten: Mo-Fr: 08:00 – 11:30 Uhr ohne Terminreservierung

Mo-Fr: 12:00 - 15:30 Uhr und Do bis 17:30 Uhr ausschließlich nach Terminreservierung

Verkehrsverbindung: Linie U1 – Station Keplerplatz; Linie O – Station Laxenburger Straße/Gudrunstraße; Linie 14A – Station Keplerplatz

Alle übrigen zukünftig zum Einsatz kommenden Maschinen und Geräte sind der entsprechenden, dem Bescheid beiliegenden Liste zu entnehmen.

Die Luftvolumina der Zu- bzw. Abluftanlagen wird von insgesamt jeweils 7.600 m<sup>3</sup>/h geringfügig auf jeweils 7.610 m<sup>3</sup>/h angehoben. Die Luftleitungen inklusive der Dunstabzugshauben werden an die neuen Gegebenheiten angepasst, wenngleich die bereits bestehenden Abluftleitungen bis über Dach unverändert genutzt werden.

Die Betriebs- und Öffnungszeiten (Montag bis Sonntag in der Zeit von 10:00 Uhr bis 04:00 Uhr), sowie die Anlieferzeiten (Montag bis Samstag- in der Zeit von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr) werden unverändert belassen, wie auch die Beschallung der Betriebsanlage.

Das Magistratische Bezirksamt für den 10. Bezirk stellt fest, dass es sich bei dieser Betriebsanlage einschließlich der oben beschriebenen Änderungen um eine Anlage gemäß § 359b Abs. 1 Z 2 i.V.m. Z 5 GewO 1994 handelt, da das Ausmaß der der Betriebsanlage inklusive der geplanten Änderungen zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> und die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte nicht mehr als 300 kW beträgt.

Der mit Kollaudierungsvermerk versehene Plan und die Betriebsbeschreibung mit Abfallwirtschaftskonzept bilden einen Bestandteil dieses Bescheides.

Bezüglich der Errichtung und des Betriebes der Betriebsanlage wird gemäß § 359b Abs. 3 GewO 1994 und gemäß § 93 Abs. 2 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz – ASchG folgender Auftrag vorgeschrieben:

- Sämtliche Dekorationsmaterialien müssen mindestens der Klassifizierung schwerbrennbar, schwachqualmend (Q1) und nichttropfend (Tr1) gemäß der ÖNORM A 3800-1 bzw. der ÖNORM B 3822 entsprechen.

## BEGRÜNDUNG

Mit Schreiben vom 18.01.2023 beantragte Herr Ali Kösker die Genehmigung der Änderung der Betriebsanlage in 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112/2.

Aus dem Genehmigungsansuchen und seinen Beilagen ergab sich, dass das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt, die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW nicht übersteigt und wurde das Projekt mit Anschlag an der Amtstafel in der Gemeinde, auf dem Betriebsgrundstück und in den der Anlage unmittelbar benachbarten Häusern sowie durch Verlautbarung auf der Internetseite [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at) mit dem Hinweis bekanntgegeben, dass die Projektunterlagen bei der Behörde aufliegen und dass die Nachbarn von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen können.

Vom Anhörungsrecht gemäß § 359b GewO 1994 hat kein Nachbar Gebrauch gemacht.

In der Augenscheinsverhandlung vom 28.04.2023 konkludierte der technische Sachverständige der MA 36-A nach Besichtigung der Betriebsanlage und Erörterung der Projektunterlagen, dass aus technischer Sicht bei projektgemäßer Ausführung keine Belästigungen oder Gefährdungen in Sinne des § 74 GewO 1994 idGF zu erwarten sind.

Die dem Verfahren ebenfalls beigezogenen Vertreter der MA 36-B und der MA 59 äußerten ebenso keine Bedenken gegen die Genehmigung der Änderung der Betriebsanlage.

Mit Schreiben vom 25.05.2023 nahm die medizinische Sachverständige zum gegenständlichen Verfahren abschließend Stellung und kam darin zu dem Schluss, dass aus medizinischer Sicht keine Einwände gegen die Genehmigung der Änderung der Betriebsanlage bestehen.

Seitens des Vertreters des Arbeitsinspektorates besteht gegen die Genehmigung der Änderung der Betriebsanlage kein Einwand.

Gemäß § 77 Abs. 1 GewO 1994 ist die Betriebsanlage zu genehmigen, wenn nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

Gemäß § 81 Abs. 1 leg. cit. bedarf auch die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung, wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen erforderlich ist. Diese Genehmigung hat auch die bereits genehmigte Anlage so weit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen gegenüber der bereits genehmigten Anlage erforderlich ist.

Gemäß § 74 Abs. 2 GewO 1994 dürfen gewerbliche Betriebsanlagen nur mit Genehmigung der Behörde (§§ 333, 334, 335) errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind,

1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im § 2 Abs. 1 Z 4 lit. g) angeführten Nutzungsrechte,
2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,
3. die Religionsausübung in Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten oder die Verwendung oder den Betrieb anderer öffentlichen Interessen dienender benachbarter Anlagen oder Einrichtungen zu beeinträchtigen,
4. die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen oder
5. eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeizuführen, sofern nicht ohnedies eine Bewilligung auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften vorgeschrieben ist.

Ob Belästigungen der Nachbarn im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 leg. cit. zumutbar sind, ist gemäß Abs. 2 leg. cit. danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

Gemäß § 359b Abs. 1 Z 2 GewO 1994 ist das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Abs. 2 bis 4 leg. cit. durchzuführen, wenn das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt und die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW nicht übersteigt.

Nach § 359b Abs. 1 Z 5 GewO 1994 sind nach § 81 genehmigungspflichtige Änderungen einer Betriebsanlage dem vereinfachten Verfahren gemäß Abs. 1 zu unterziehen, wenn die Betriebsanlage einschließlich der geplanten Änderung einen der in Z 1 bis 4 festgelegten Tatbestände erfüllt.

Gemäß § 359b Abs. 2 i.V.m. § 356 Abs. 1 GewO 1994 ist das Projekt (Gegenstand sowie die Voraussetzungen zur Aufrechterhaltung der Parteistellung gemäß § 42 AVG) durch Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde (§ 41 AVG), Verlautbarung auf der Internetseite der Behörde, Anschlag auf dem Betriebsgrundstück und Anschlag in den der Betriebsanlage unmittelbar benachbarten Häusern mit dem Hinweis bekanntzugeben, dass die Projektunterlagen innerhalb eines bestimmten, drei Wochen nicht überschreitenden Zeitraumes bei der Behörde zur Einsichtnahme aufliegen und die Nachbarn innerhalb dieses Zeitraumes von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen können. Die Eigentümer der betroffenen Häuser haben derartige Anschläge in ihren Häusern zu dulden.

Statt durch Anschlag im Sinne der Z 3 und 4 kann die Bekanntgabe aus Gründen der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit durch persönliche Verständigung erfolgen.

Gemäß § 359b Abs. 3 GewO 1994 hat die Behörde nach Ablauf der in der Bekanntgabe angeführten Frist unter Bedachtnahme auf die eingelangten Äußerungen der Nachbarn und, wenn nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden, die die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit der Anlage mit Bescheid festzustellen und erforderlichenfalls Aufträge zum Schutz der gemäß § 74 Abs. 2 sowie der gemäß § 77 Abs. 3 und 4 wahrzunehmenden Interessen zu erteilen; dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Anlage.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden von den technischen Sachverständigen die im Spruch angeführten Aufträge zur Vermeidung von Gefährdungen im Sinn des § 74 Abs. 2 Z. 1 leg. cit. und zur Hintanhaltung unzumutbarer Belästigungen erarbeitet.

Die Beschreibung der Änderung der Betriebsanlage erfolgt auf Grund der am 28.04.2023 durchgeführten Augenscheinsverhandlung und des diesem Bescheid zugrunde gelegten Planes sowie der vom Bewilligungswerber beigebrachten Betriebsbeschreibung.

Die Vorschriften zum Schutz des Gewerbetreibenden, der im Betrieb Beschäftigten, der Nachbarschaft und der Kunden sind im § 359b Abs. 3 GewO 1994 sowie im ArbeitnehmerInnenschutzgesetz – ASchG begründet.

## 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 beim Magistratischen Bezirksamt für den 10. Bezirk, Laxenburger Straße 43-45, 1100 Wien einzubringen.

Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

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

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

Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

**Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.**

## MITTEILUNG

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung insbesondere folgender Bestimmungen wird hingewiesen:

Gewerbeordnung (GewO) 1994, BGBl. Nr. 194/1994

ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG), BGBl. Nr. 450/1994

Arbeitsstättenverordnung (AStV), BGBl. II Nr. 368/1998

Abfallwirtschaftsgesetz (AWG), BGBl. Nr. 325/1990 in der geltenden Fassung, samt Verordnungen

Elektrotechnikgesetz, BGBl. Nr. 106/1993 und dessen Verordnungen

Für bauliche Herstellungen und Abänderungen ist die baubehördliche Bewilligung zu erwirken.

## HINWEIS

Gemäß § 82b GewO 1994 ist der Betriebsinhaber verpflichtet, die Betriebsanlage wiederkehrend prüfen zu lassen. Der zur Durchführung dieser Prüfungen befugte Personenkreis ist im § 82b Abs. 2 GewO 1994 aufgezählt. Die auszustellende Prüfungsbescheinigung ist aufzubewahren. Sind in der Prüfbescheinigung Mängel festgehalten, so hat der Betriebsinhaber unverzüglich eine Kopie dem Magistratischen Bezirksamt für den 10. Bezirk zu übermitteln.

Der Überprüfungsbeleg für elektrische Anlagen, „Verrechenbare Drucksorte VD 390“ ist derzeit in der Stadthauptkasse, Wien 1., Rathaus, 7. Stiege, Hochparterre, erhältlich.

Gemäß § 359b Abs. 4 GewO 1994 gilt dieser Bescheid als Genehmigung der Änderung der Anlage. Die Aufträge der rechtskräftigen Vorbescheide gelten sinngemäß für die Änderung der Betriebsanlage.

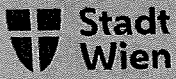
### Erght an:

- 1) Ali Kösker, Simmeringer Hauptstraße 112 („Patron Lounge“), 1110 Wien, mit **Beilagen A1-A2 und Zahlungsanweisung**
- 2) Arbeitsinspektorat Wien West-Ost, Marinelligasse 8, 1020 Wien mit **Beilagen B1-B2**

**Nach Rechtskraft in Abschrift an:**

- 3) Herrn Bezirksvorsteher des 11. Bezirkes per ELAK Arbeitsvorrat
- 4) MA 36 – GT Süd mit Beilagen C1-C2
- 5) Betriebsanlagenkataster
- 6) **Bescheidsammlung mit Beilagen D1-D2**

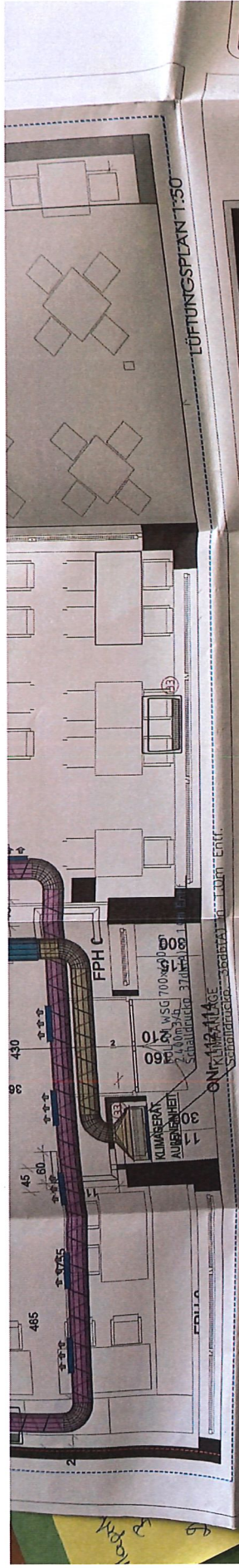
**Der Bescheid ist am 10.07.2023 in Rechtskraft erwachsen.**



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Für den Bezirksamtsleiter:  
Mag. Datler  
(elektronisch gefertigt)



LUFTUNGSPLAN 1:50

Ausleger Sonnenschirm  
GRUNDRISSPLAN 1:50

ONR: 112-114

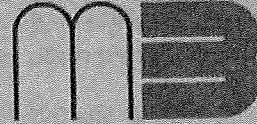
GE

GEWE

AU

GEZEK

DATU



Stadt Wien

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
Magistratisches Bezirksamt  
für den 10. Bezirk  
Laxenburger Straße 43 - 45, 1100 Wien  
Fax: (+43 1) 4000-9910220  
Tel.Nr. (+43 1) 4000 + 10221  
E-Mail: post@mba10.wien.gv.at  
ERsB: 9110020169968

Zahl	Sachbearbeiterin	Nebenstelle	Datum
GZ: 305785-2017-14 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112/2 Billa Aktiengesellschaft	Mag. Gstrein	10221 DW	16.06.2017
Betriebsanlage I. Feststellung gemäß § 359b GewO 1994 II. Aufhebung von Auflagen		Einlagezahl 180 Grundbuch der Katastralgemeinde: Simmering	

### BESCHIED

I. Die mit rechtskräftigem Bescheid vom 16.01.2003, GZ: MBA 11 - BA 7063/02, genehmigte Betriebsanlage der Billa Aktiengesellschaft im Standort 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112/2, zur Ausübung des Handelsgewerbes, soll wie folgt geändert werden:

#### Beschreibung der Änderung:

Es ist beabsichtigt, die ehemalige Zielpunkt-Filiale in eine Billa-Filiale, Verkaufsstätte für Waren des täglichen Bedarfes, abzuändern. Folgende Änderungen sind dabei geplant:

Der Verkaufsraum wird komplett neu eingerichtet, bleibt baulich aber nahezu unverändert. Die Trennwände der Nebenräume werden zur Gänze abgebrochen und in neuer Lage mit neuer Raumaufteilung wieder aufgestellt. Die Gesamtfläche der Betriebsanlage weist 762,71 m<sup>2</sup> auf. Davon entfallen 570,60 m<sup>2</sup> auf den Verkaufsraum samt Vorplatz und Windfang, ca 30 m<sup>2</sup> auf Aufenthaltsräume und Büro und 12,59 m<sup>2</sup> auf den Maschinenraum. Weitere Räume sind ein Raum für den Frischdienst, Lager, Garderoben und Sanitärräume für die ArbeitnehmerInnen. Im Verkaufsraum sind u.a. eine Feinkostabteilung mit einem elektrischen Backofen, Dämpfer, Wurstschneidmaschine sowie Waagen sowie ein Platz für 40 Stück Einkaufswagen (mit Pfandsystem), vorgesehen. Im Verkaufsraum werden Druckgaspackungen gelagert. Als Fluchtmöglichkeit wird im Verkaufsraum eine redundante Schiebetüre eingebaut. Aus dem Lagerbereich führt ebenfalls eine Notausgangstüre ins Freie. Über dem Eingang von der Simmeringer Hauptstraße werden ein beleuchteter Schriftzug „BILLA“ und eine beleuchtete „Billatasche“ aus Acryl angebracht.

Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, die Abwässer der Feinkost werden vorher über einen Fettabscheider geleitet.

Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme. Der Übergabepunkt erfolgt im Verkaufsraum im Erdgeschoss. Die Wärmeabgabe erfolgt mittels eines Torluftschleiers. Der Kassensbereich wird mit statischen Deckenstrahlerplatten ausgestattet. Es wird zusätzlich eine elektrovollautomatische Kühlanlage mit Wärmerückgewinnung für Lagerheizung und automatischer Be- und Entlüftungsanlage des Maschinenraumes inkl. Freonabsaugung errichtet. Die Kompressorkältemaschinensätze werden auf Gummischwingungselementen gelagert aufgestellt. Kältemittelleitungen werden auf schwingungsgedämpften Rohrschellen montiert.

Die Anlieferung der Waren erfolgt über die Braunhubergasse über die bestehende Ladezone. Zusätzlich zu den genehmigten Anlieferungen erfolgt an Sonn- oder Feiertagen eine Frischdienstanlieferung innerhalb von 10:00 bis 18:00 Uhr.

Das Magistratische Bezirksamt für den 10. Bezirk stellt fest, dass es sich bei dieser Betriebsanlage einschließlich der oben beschriebenen Änderungen um eine Anlage gemäß § 359b Abs. 1 Z 2 i.V.m. Abs. 8 GewO 1994 handelt, da das Ausmaß der der Betriebsanlage inklusive der geplanten Änderungen zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> und die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte nicht mehr als 300 kW beträgt und dass auf Grund der geplanten Ausführung der Anlage zu erwarten ist, dass Gefährdungen, Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 oder Belastungen der Umwelt (§ 69a) vermieden werden.

Die mit Kollaudierungsvermerk versehenen Pläne und die Betriebsbeschreibung mit Abfallwirtschaftskonzept bilden einen Bestandteil dieses Bescheides.

Bezüglich der Errichtung und des Betriebes der Betriebsanlage werden gemäß § 359b Abs. 1 GewO 1994 folgende Aufträge vorgeschrieben:

- 1) Die Aufträge der rechtskräftigen Vorbescheide gelten sinngemäß für die Änderung der Betriebsanlage.

#### **Brandschutz**

- 2) Die Türen bzw. Tore, die im Bescheidplan mit EI<sub>2</sub> 30-C bezeichnet sind, müssen als Feuerschutztüren bzw. -tore mit einer Feuerwiderstandsdauer von zumindest 30 Minuten ausgeführt sein. Die eingebauten Feuerschutztüren und -tore müssen mindestens in der Feuerwiderstandsklasse EI<sub>2</sub> 30-C gemäß der ÖNORM B 3850 (Feuerschutzabschlüsse - Drehflügeltüren und -tore sowie Pendeltüren) bzw. der ÖNORM B 3852 (Feuerschutzabschlüsse - Hub-, Hubglieder-, Kipp-, Roll-, Schiebe- sowie Falttüren und -tore) oder der ÖNORM EN 16034 (Türen, Tore und Fenster - Produktnorm, Leistungseigenschaften - Feuer- und/oder Rauchschutzeigenschaften) ausgeführt und funktionell erhalten sein. (AI)
- 3) Betriebsbedingt offen stehende Feuerschutztüren und -tore sowie Rauchabschlüsse sind mit zugelassenen Feststellanlagen gemäß ÖNORM EN 14637 bzw. bei Drehflügeltüren in Verbindung mit ÖNORM EN 1155 auszurüsten und bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage gemäß TRVB 151 anzusteuern.  
Die vorschriftsmäßige Installation und einwandfreie Funktionsfähigkeit der Feststellanlage muss anlässlich ihrer Inbetriebnahme durch ein entsprechendes Installationsattest einer fachkundigen Person nachgewiesen werden.
- 4) Die Feststellanlage muss durch wiederkehrende Prüfungen zumindest einmal monatlich auf ihre einwandfreie Funktionsfähigkeit von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden. Die Berichte über durchgeführte Abnahmeprüfungen (Installationsattest) und wiederkehrende Prüfungen der Feststellanlagen sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde und der Feuerwehr in der Betriebsanlage bereitzuhalten. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Feststellanlage müssen unverzüglich behoben werden. (AI)
- 5) Durchbrüche für Installationen (z.B. Heizungsrohrleitungen, Elektroleitungen) in brandabschnittsbildenden Wänden und Decken müssen in der Feuerwiderstandsklasse EI 90 gemäß ÖNORM 13501-2 (Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten) abgeschlossen sein.
- 6) Im Maschinenraum sowie im gesamten Lagerraum sind das Rauchen und die Verwendung von offenen Flammen verboten. Dieses Verbot muss durch Verbotsschilder gemäß ÖNORM EN ISO 7010 (Graphische Symbole - Sicherheitsfarben und Sicherheitszeichen -

Registrierte Sicherheitszeichen) in diesem Raum und bei dem Eingang zu diesem Raum ersichtlich gemacht sein. (AI)

- 7) Technikräume müssen nach ihrem Verwendungszweck an den Zugangstüren bezeichnet und gegen unbefugten Zutritt gesichert sein. (AI)

### **Erste Löschhilfe**

- 8) Als Erste Löschhilfe müssen im Verkaufsraum mindestens vier, im Lagerbereich ein und im Personalbereich ein tragbarer Feuerlöscher (Schaumlöscher, geeignet für die Brandklassen A, B, mit einer Nennfüllmenge von mindestens 9 Liter) leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. (AI)
- 9) Die tragbaren Feuerlöscher müssen in einer Griffhöhe von höchstens 1,30 m über dem Fußboden montiert und die Aufstellungsorte mit Sicherheitszeichen gemäß ÖNORM EN ISO 7010 (Graphische Symbole - Sicherheitsfarben und Sicherheitszeichen - Registrierte Sicherheitszeichen) gekennzeichnet sein. (AI)
- 10) Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten, von einer fachkundigen Person (z.B. Löscherwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.

### **Verkehrswege**

- 11) Bei Teilung des Verkehrsweges durch Diebstahlsicherungsanlagen muss die Summe der Durchgangsbreiten nebeneinander angeordneter bzw. einzelner Diebstahlsicherungsanlagen die Verkehrswegbreite zumindest erreichen oder überschreiten. Die Durchgangsbreite zwischen den einzelnen Antennen der Diebstahlsicherungsanlagen muss mindestens 0,80 m betragen. (AI)
- 12) Von Ausgängen und Notausgängen müssen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehsteig) Fluchtwege eingerichtet und vor jeglicher Verstellung freigehalten sein.
- 13) Von jedem Punkt eines Hauptverkehrsweges eines Verkaufsraumes müssen, ausgenommen bei Verkehrswegen mit einer maximalen Länge bis 10 m, zwei Fluchtrichtungen zu mindestens zwei unabhängigen Ausgängen (Haupt- oder Notausgängen) vorhanden sein.
- 14) Bodenbeläge und Fußabstreifer in Verkehrswegen müssen unverrückbar verlegt sein. (AI)

### **Ausgänge und Notausgänge**

- 15) Ausgänge und Notausgänge müssen entsprechend der Darstellung in den Bescheidplänen eingerichtet sein. (AI)
- 16) Ausgänge und Notausgänge müssen, solange sich Personen in der Betriebsanlage aufhalten, jederzeit leicht und ohne fremde Hilfsmittel von Innen auf die gesamte Durchgangsbreite geöffnet werden können, jederzeit ungehindert benutzbar sein und dürfen nicht verstellt oder eingeengt werden. (AI)
- 17) Ausgänge, Notausgänge und Türen im Verlauf von Fluchtwegen müssen durch deutlich sichtbare Sicherheitszeichen gemäß ÖNORM EN ISO 7010 (Graphische Symbole - Sicherheitsfarben und Sicherheitszeichen - Registrierte Sicherheitszeichen) gekennzeichnet sein. Die deutliche Sichtbarkeit von Sicherheitszeichen darf nicht beeinträchtigt werden. (AI)
- 18) Drehflügeltüren in Ausgängen, in Notausgängen und im Verlauf von Fluchtwegen müssen jederzeit leicht und ohne fremde Hilfsmittel geöffnet werden können, in Fluchtrichtung aufschlagen, mindestens 2,0 m hoch sein und dürfen keine Schwelle haben.

Bei zweiflügeligen Drehflügeltüren muss der Gehflügel eine Durchgangsbreite von mindestens 0,80 m aufweisen.

Verschlüsse von Drehflügeltüren in Ausgängen, in Notausgängen und im Verlauf von Fluchtwegen müssen in einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m über dem Fußboden angebracht sein.

Verschlüsse von zweiflügeligen Drehflügeltüren in Ausgängen, in Notausgängen und im Verlauf von Fluchtwegen müssen bei der Bedienung eines Beschlages mindestens den Türflügel freigeben, auf dem dieser angebracht ist. (AI)

- 19) Verschlüsse von Drehflügeltüren in Ausgängen, in Notausgängen und im Verlauf von Fluchtwegen müssen als Notausgangverschlüsse gemäß der ÖNORM EN 179 („Schlösser und Baubeschläge - Notausgangverschlüsse mit Drücker oder Stoßplatte“) ausgeführt, gewartet und funktionell erhalten sein. (AI)

### Supermärkte

- 20) Als Begrenzung der Verkehrswege angeordnete Regale, Stellagen, Verkaufsständer und dergleichen müssen so aufgestellt sein, dass ihr Verrücken, Umfallen oder Umstoßen verhindert ist.

- 21) In der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen dürfen Warenanlieferungen in die Betriebsanlage durch den Betriebsinhaber selbst oder dessen Erfüllungsgehilfen nicht vorgenommen werden, ausgenommen an Sonntagen zwischen 10:00 und 18:00 Uhr.

- 22) Beschallungsanlagen (z.B. Musikanlagen, Radios, Fernseher, MP3-Player, Musikboxen) dürfen nur so betrieben werden, dass in jedem Aufstellungsraum von Lautsprechern der A-bewertete energieäquivalente Dauerschallpegel ( $L_{A,eq}$ ) von 58 dB, gemessen mit der Anzeigedynamik „fast“, nicht überschritten wird.

### Automatische Schiebetüren

- 23) Automatische Schiebetüren, die in Ausgängen oder Fluchtwegen eingebaut sind, müssen für den Einbau in Flucht- und Rettungswegen geeignet sein. Die Eignung ist gegeben, wenn den Anforderungen der „Richtlinie über automatische Schiebetüren in Rettungswegen - AutSchR“ (Deutsches Institut für Bautechnik) oder gleichartigen Anforderungen entsprochen wird. (AI)

- 24) Der Erfassungsbereich des Inneren Signalgebers (Bewegungsmelder in der Fluchtrichtung) von automatischen Schiebetüren muss flächendeckend auf die volle Verkehrswegsbreite eingestellt sein und muss an jeder Stelle des Verkehrsweges innerhalb eines Bereiches von 1,5 m vor den Türflügeln wirksam sein. Automatische Schiebetüren müssen bei Ansprechen der Signalgeber auf die volle Durchgangsbreite öffnen. Eine Teilöffnung bzw. eine Winterstellung bei automatischen Schiebetüren ohne Drehbeschlag ist nicht zulässig. (AI)

- 25) Automatische Schiebetüren müssen anlässlich Ihrer ersten Inbetriebnahme durch eine Abnahmeprüfung auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einem dazu befugten Sachverständigen nachweisbar überprüft werden. Bei automatischen Schiebetüren, die in Flucht- und Rettungswegen eingebaut sind, muss in dem Prüfbefund die Eignung hierfür nachgewiesen sein. Die Befunde sind in der Betriebsanlage aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

- 26) Automatische Schiebetüren müssen durch wiederkehrende Prüfungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden. Die Befunde sind in der Betriebsanlage aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

- 27) Automatische Schiebetüren müssen während der Betriebszeit bei Stromausfall, bei Ausfall der Steuerung oder bei Ausfall des inneren Signalgebers selbsttätig auf die volle Durchgangsbreite öffnen und bis zur Behebung der Störung in offener Stellung bleiben.
- 28) Türflügel sowie Seitenteile von automatischen Schiebetüren müssen aus bruchsicheren Baustoffen bestehen. Türflügel sowie Seitenteile aus durchsichtigen Baustoffen müssen so gekennzeichnet sein, dass sie leicht erkennbar sind. (AI)

#### **Automatische kraftbetriebene Tore**

- 29) Automatische kraftbetriebene Tore mit elektrischem oder pneumatischem oder hydraulischem Antrieb bzw. mit Schwerkraft- oder Federkraftantrieb müssen vor der ersten Inbetriebnahme durch eine Abnahmeprüfung auf ihren ordnungsgemäßen und betriebs-sicheren Zustand von einem dazu befugten Sachverständigen nachweisbar überprüft werden. Die Befunde sind in der Betriebsanlage aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.
- 30) Automatische kraftbetriebene Tore mit elektrischem oder pneumatischem oder hydraulischem Antrieb bzw. mit Schwerkraft- oder Federkraftantrieb müssen durch wiederkehrende Prüfungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden. Die Befunde sind in der Betriebsanlage aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

#### **Lüftungsanlagen**

- 31) Luftleitungen müssen bezüglich ihres Brandverhaltens der Klasse A1 oder A2 gemäß ÖNORM EN 13501-1 „Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten“ entsprechen. Kurze flexible Verbindungsleitungen dürfen aus Baustoffen hergestellt werden, die der Klasse B oder C gemäß ÖNORM EN 13501-1 „Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten“ entsprechen. Wärmedämmungen von Luftleitungen müssen zumindest der Klasse B oder C gemäß ÖNORM EN 13501-1 „Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten“ entsprechen.
- 32) Die Lüftungsanlagen müssen anlässlich ihrer Inbetriebnahme durch eine Abnahmeprüfung auf ihre Übereinstimmung mit dem Genehmigungsbescheid, auf ihre Funktionsfähigkeit sowie auf Einhaltung der bescheidgemäß vorgeschriebenen Lüftungstechnischen Auflagen von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden. Im Überprüfungsbescheid sind jedenfalls die geprüften Anlagen und die zugehörigen behördlichen Genehmigungsbescheide anzuführen. Die Befunde sind vor Ort aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen. (AI)
- 33) Die Lüftungsanlagen müssen durch wiederkehrende Prüfungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, auf ihre Übereinstimmung mit dem Genehmigungsbescheid, auf ihre Funktionsfähigkeit sowie auf Einhaltung der bescheidgemäß vorgeschriebenen Lüftungstechnischen Auflagen von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden. Im Überprüfungsbescheid sind jedenfalls die geprüften Anlagen, die zugehörigen behördlichen Genehmigungsbescheide sowie allenfalls erforderliche Wartungs- und Reinigungsarbeiten anzuführen. Die Befunde sind vor Ort aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.
- 34) Als Nachweis über die normgemäße Ausführung (Brandverhalten, Feuerwiderstandsklasse) der verwendeten Lüftungstechnischen Bauprodukte müssen Klassifizierungsberichte oder Leistungserklärungen zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde in der Anlage bereitgehalten werden, sofern die Bauprodukte selbst nicht entsprechend gekennzeichnet sind (CE-Kennzeichnung oder ÜA-Prüfzeichen).

## Geruchsfilteranlage

- 35) In der mechanischen Abluftanlage des Feinkostbereiches muss eine Geruchsfilteranlage, bestehend aus Vorfilter und Aktivkohlefiltersystem, eingebaut sein. Der Vorfilter der Abluftanlage muss zumindest aus einem Filter der Klasse G4 und einem Filter der Klasse F7 gemäß ÖNORM EN 779 „Partikel-Luftfilter für die allgemeine Raumluftechnik“ bestehen. Das Aktivkohlefiltersystem in der mechanischen Abluftanlage der Küche muss gemäß der ÖNORM H 6030 „Lüftungstechnische Anlagen für Küchen“ dimensioniert sein.
- 36) Die Aktivkohle-Filteranlage muss anlässlich ihrer Inbetriebnahme auf ihre vorschriftsmäßige Installation und einwandfreie Funktionsfähigkeit von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden (Abnahmeprüfung).  
In dem Befund über die Abnahmeprüfung müssen mindestens folgende Angaben enthalten sein:
- Volumenstrom der Abluft
  - Angabe der Filtertypen (Vorfilter - Filterfläche, Geruchsfilter - Aktivkohlemenge)
  - Berechnung der Verweilzeit der Abluft im Geruchsfilter
  - Bestätigung über den tatsächlichen Einbau der Geruchsfilter inklusive Datenblatt der verwendeten Aktivkohle
- Der Befund ist zur jederzeitigen Einsichtnahme für Organe der Behörde in der Betriebsanlage bereit zu halten.
- 37) Die Aktivkohle-Filteranlage muss durch wiederkehrende Prüfungen einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebs-sicheren Zustand von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden. Die Vorfilter müssen in regelmäßigen Abständen von längstens sechs Monaten und das Aktivkohlefiltersystem muss in regelmäßigen Abständen von längstens zwölf Monaten durch eine fachkundige Person erneuert werden.
- 38) Über die mechanische Abluftanlage inklusive Aktivkohle-Filteranlage muss ein Prüfbuch geführt werden, in das die durchgeführten Überprüfungen und Arbeiten, wie Filtererneuerung, Wartung und Reinigung, einzutragen sind. Das Prüfbuch ist zur jederzeitigen Einsichtnahme für Organe der Behörde in der Betriebsanlage bereit zu halten.
- 39) Die Maschinen im Kältemaschinenraum bzw. deren Leitungen sind entweder Körperschallentkoppelt aufzustellen oder abzuhängen.

## Elektrische Anlagen und elektrische Betriebsmittel

- 40) Die elektrischen Anlagen und Betriebsmittel in den Kühlzellen sind nach den besonderen Vorschriften für feuchte und nasse Bereiche und Räume und Anlagen im Freien (ÖVE/ÖNORM E 8001-4-45/2000) herzustellen, in Stand zu halten und zu betreiben. (AI)

## Sicherheitsbeleuchtung

- 41) Es ist eine von Akkumulatoren betriebene Sicherheitsbeleuchtung einzurichten, die bei Ausfall der Hauptbeleuchtung während der Betriebszeit von den Akkumulatoren gespeist selbsttätig eine Mindestleuchtdauer von einer Stunde gewährleistet.  
Die Sicherheitsleuchten sind über Ausgängen, Notausgängen, in den Hauptverkehrswegen und Rettungswegen (Fluchtwegen) bis zum Freien anzubringen. Die Sicherheitsleuchten in den Hauptverkehrswegen und Rettungswegen (Fluchtwegen) sind so zu situieren, dass diese Wege deutlich erkennbar sind.  
Zur Deutlichmachung der Fluchtrichtung sind auf den Rettungszeichenleuchten graphische Symbole gemäß ÖNORM EN ISO 7010 anzubringen.  
Die Beleuchtungsstärke der Sicherheitsbeleuchtung muss auf dem Fußboden an der Mittelachse der Hauptverkehrswege und Rettungswege mindestens 1 Lux betragen. (AI)

- 42) An zentraler, während der betriebserforderlichen Zeit überwachter Stelle ist durch Meldeeinrichtungen der Anlagenzustand (Betrieb/Störung) der Gruppenbatterieanlage für die Sicherheitsbeleuchtung optisch und akustisch anzuzeigen. (AI)
- 43) Die Zugänglichkeit zur Gruppenbatterieanlage muss jederzeit gewährleistet sein. (AI)
- 44) Die Sicherheitsbeleuchtung ist in betriebssicherem Zustand zu halten. Die Funktion der Sicherheitsbeleuchtung ist von einer unterwiesenen Person einmal monatlich manuell zu prüfen. Bei Einsatz einer automatischen Prüfeinrichtung, die den Bedingungen des Abschnittes 7.4.3.9.3 der ÖVE/ÖNORM E 8002/2007, Teil 1, entsprechen muss, genügt eine manuelle Überprüfung einmal jährlich.  
In jedem Fall ist jedoch einmal jährlich die Batterieanlage durch Unterbrechung der Netzversorgung des Ladegerätes einer Kapazitätskontrolle zu unterziehen.  
Die Ergebnisse dieser Überprüfungen sind in Prüfbefunden festzuschreiben. Diese Prüfbefunde sind über mindestens 2 Jahre lang in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch die Kontrollorgane der Behörden aufzubewahren. (AI)

### **Elektrohubstapler/Bodenreinigungsgerät**

- 45) Während des Ladevorganges der Akkumulatoren, die im Elektrohubwagen und im Bodenreinigungsgerät eingebaut sind, ist eine mindestens 1 m breite Schutzzone um den Elektrohubwagen und das Bodenreinigungsgerät sowie um das Akku-Ladegerät einzuhalten, in welcher keine leicht brennbaren Lagerungen (z.B. Kartonagen) vorhanden sein dürfen. Dies ist durch Anschlag und entsprechende Maßnahmen, wie z.B. Anbringung einer Bodenmarkierung oder Abschränkung, sicherzustellen. (AI)
- 46) Während des Betriebes des Akku-Ladegerätes ist für eine ausreichende Durchlüftung des Aufstellungsortes der zu ladenden Akkumulatoren zu sorgen. Die Durchlüftung ist dann ausreichend, wenn die Anforderungen der elektrotechnischen Sicherheitsbestimmung ÖVE/ÖNORM EN 50272-2/2003 erfüllt sind. (AI)

Die Auflagen Nr. 2, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 28, 32, 40, 41, 42, 43, 44, 45 und 46 werden auch gemäß § 93 Abs. 3 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz - ASchG vorgeschrieben.

II. Gemäß § 79 c GewO 1994 wird der Bescheid des Magistratischen Bezirksamtes für den 11. Bezirk vom 16.01.2003, MBA 11 - BA 7036/02, mit welchem die Betriebsanlage in Wien 11, Simmeringer Hauptstraße 112/2, berechtigt zur Ausübung des Handelsgewerbes, unter Vorschreibung von Auflagen genehmigt wurde, dahingehend abgeändert, als die Auflagenpunkte 45) und 46) aufzuheben sind.

### **BEGRÜNDUNG**

I. Mit Schreiben vom 10.04.2017 beantragte die Antragstellerin, die Billa Aktiengesellschaft, die Genehmigung der Änderung der Betriebsanlage in 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112/2/.

Aus dem Genehmigungsansuchen und seinen Beilagen ergab sich, dass das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 762,71 m<sup>2</sup> beträgt, die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte unter 20 kW nicht übersteigt und wurde das Projekt mit Anschlag an der Amtstafel in der Gemeinde, auf dem Betriebsgrundstück und in den der Anlage unmittelbar benachbarten Häusern sowie durch Verlautbarung auf der Internetseite [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at) mit dem Hinweis bekanntgegeben, dass die Projektunterlagen bei der Behörde auflegen und dass die Nachbarn von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen können.

Vom Anhörungsrecht gemäß § 359b GewO 1994 hat kein Nachbar Gebrauch gemacht.



Der Bescheid ist  
am: 11.01.2019  
in Rechtskraft  
erwachsen.



Stadt: Wien

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
Magistratisches Bezirksamt  
für den 10. Bezirk  
Laxenburger Straße 43 - 45, 1100 Wien  
Fax: (+43 1) 4000-9910220  
Tel.Nr. (+43 1) 4000 + 10210  
E-Mail: post@mba10.wien.gv.at  
ERsB: 9110020169968

**Zahl**

GZ: 658140-2018-20

1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 114/1  
PTA Handels und Beratungs GmbH

**Sachbearbeiterin**

Mag. Gstrein

**Nebenstelle**

10221 DW

**Datum**

10.12.2018

**Betriebsanlage**

Feststellung gemäß § 359b GewO 1994

**Einlagezahl 180**

Grundbuch der Katastral-  
gemeinde: Simmering

**BESCHEID**

Die mit rechtskräftigem Bescheid vom 15.12.2003, GZ: MBA 11 - BA 11161/03, genehmigte Betriebsanlage der Bewilligungswerberin PTA Handels und Beratungs GmbH im Standort 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 114/1 zur Ausübung des Handelsgewerbes mit Ausnahme der reglementierten Handelsgewerbe, soll wie folgt geändert werden:

Beschreibung der Änderung:

Der Verkaufsraum soll über offenbare Fensterelemente be- und entlüftet werden und mit einer Split-Klimaanlage ausgestattet werden. Das Außengerät wird im Innenhof auf dem Boden aufgestellt, Schalldruckpegel 56 dB(A) in 1 m.

Die Drehflügeltüre beim Eingang wird durch eine automatische Schiebetüre ersetzt.

Betriebs- und Öffnungszeiten: Montag - Freitag 08:30 Uhr - 19:00 Uhr, Samstag 08:30 Uhr - 18:00 Uhr.

Das Magistratische Bezirksamt für den 10. Bezirk stellt fest, dass es sich bei dieser Betriebsanlage einschließlich der oben beschriebenen Änderungen um eine Anlage gemäß § 359b Abs. 1 Z 2 i.V.m. Z 5 GewO 1994 handelt, da das Ausmaß der der Betriebsanlage inklusive der geplanten Änderungen zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> und die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte nicht mehr als 300 kW beträgt.

Der mit Kollaudierungsvermerk versehene Plan und die Betriebsbeschreibung mit Abfallwirtschaftskonzept bilden einen Bestandteil dieses Bescheides.

Bezüglich der Errichtung und des Betriebes der Änderung der Betriebsanlage werden gemäß § 359b Abs. 3 GewO 1994 folgende Auflagen vorgeschrieben:

Öffnungszeiten: Mo, Di, Mi, Fr: 08:00 - 13:00 Uhr, nachmittags nach tel. Vereinbarung, Do: 08:00 - 17:30 Uhr  
Verkehrsverbinding: Linie U1 - Station Keplerplatz; Linie O - Station Laxenburger Straße/Gudrunstraße; Linie 14A - Station Keplerplatz  
[www.wien.gv.at/mba](http://www.wien.gv.at/mba)

### **Automatische Schiebetüren:**

- 1) Automatische Schiebetüren, die in Ausgängen oder Fluchtwegen eingebaut sind, müssen für den Einbau in Flucht- und Rettungswegen geeignet sein. Die Eignung ist gegeben, wenn den Anforderungen der „Richtlinie über automatische Schiebetüren in Rettungswegen - AutSchR“ (Deutsches Institut für Bautechnik) oder gleichartigen Anforderungen entsprochen wird.
- 2) Der Erfassungsbereich des inneren Signalgebers (Bewegungsmelder in der Fluchtrichtung) von automatischen Schiebetüren muss flächendeckend auf die volle Verkehrswegsbreite eingestellt sein und muss an jeder Stelle des Verkehrsweges innerhalb eines Bereiches von 1,5 m vor den Türflügeln wirksam sein. Automatische Schiebetüren müssen bei Ansprechen der Signalgeber auf die volle Durchgangsbreite öffnen. Eine Teilöffnung bzw. eine Winterstellung bei automatischen Schiebetüren ohne Drehbeschlag ist nicht zulässig.
- 3) Automatische Schiebetüren müssen anlässlich ihrer ersten Inbetriebnahme durch eine Abnahmeprüfung auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einem dazu befugten Sachverständigen nachweisbar überprüft werden. Bei automatischen Schiebetüren, die in Flucht- und Rettungswegen eingebaut sind, muss in dem Prüfbefund die Eignung hierfür nachgewiesen sein. Die Befunde sind in der Betriebsanlage aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.
- 4) Automatische Schiebetüren müssen durch wiederkehrende Prüfungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden. Die Befunde sind in der Betriebsanlage aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.
- 5) Automatische Schiebetüren müssen während der Betriebszeit bei Stromausfall, bei Ausfall der Steuerung oder bei Ausfall des inneren Signalgebers selbsttätig auf die volle Durchgangsbreite öffnen und bis zur Behebung der Störung in offener Stellung bleiben.
- 6) Türflügel sowie Seitenteile von automatischen Schiebetüren müssen aus bruchsicheren Baustoffen bestehen. Türflügel sowie Seitenteile aus durchsichtigen Baustoffen müssen so gekennzeichnet sein, dass sie leicht erkennbar sind.

### **BEGRÜNDUNG**

Mit Schreiben vom 6.8.2018 beantragte die Bewilligungswerberin PTA Handels und Beratungs GmbH die Genehmigung der Änderung der Betriebsanlage in 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 114/1.

Aus dem Genehmigungsansuchen und seinen Beilagen ergab sich, dass das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 245 m<sup>2</sup> beträgt, die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW nicht übersteigt und wurde das Projekt mit Anschlag an der Amtstafel in der Gemeinde, auf dem Betriebsgrundstück und in den der Anlage unmittelbar benachbarten Häusern sowie durch Verlautbarung auf der Internetseite [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at) mit dem Hinweis bekanntgegeben, dass die Projektunterlagen bei der Behörde aufliegen und dass die Nachbarn von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen können.

Vom Anhörungsrecht gemäß § 359b GewO 1994 hat kein Nachbar Gebrauch gemacht.

In der Bürobesprechung am 20.11.2018 gab der technische Sachverständige der MA 36-A nachstehende Stellungnahme ab:

Im Hinblick auf den Aufstellungsort des Klimagerätes, der angegebenen Emission sowie den Ausbreitungsbedingungen (Abschirmung) sowie der Betriebszeiten sind Belästigungswirkungen nicht zu erwarten.

Seitens des Vertreters des Arbeitsinspektorates besteht gegen die Genehmigung der Änderung der Betriebsanlage kein Einwand.

Gemäß § 77 Abs. 1 GewO 1994 ist die Betriebsanlage zu genehmigen, wenn nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

Gemäß § 81 Abs. 1 leg. cit. bedarf auch die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung, wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen erforderlich ist. Diese Genehmigung hat auch die bereits genehmigte Anlage so weit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen gegenüber der bereits genehmigten Anlage erforderlich ist.

Gemäß § 74 Abs. 2 GewO 1994 dürfen gewerbliche Betriebsanlagen nur mit Genehmigung der Behörde (§§ 333, 334, 335) errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind,

1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im § 2 Abs. 1 Z 4 lit. g) angeführten Nutzungsrechte,
2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,
3. die Religionsausübung in Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten oder die Verwendung oder den Betrieb anderer öffentlichen Interessen dienender benachbarter Anlagen oder Einrichtungen zu beeinträchtigen,
4. die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen oder
5. eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeizuführen, sofern nicht ohnedies eine Bewilligung auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften vorgeschrieben ist.

Ob Belästigungen der Nachbarn im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 leg. cit. zumutbar sind, ist gemäß Abs. 2 leg. cit. danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

Gemäß § 359b Abs. 1 Z 2 GewO 1994 ist das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Abs. 2 bis 4 leg. cit. durchzuführen, wenn das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt und die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW nicht übersteigt.

Nach § 359b Abs. 1 Z 5 GewO 1994 sind nach § 81 genehmigungspflichtige Änderungen einer Betriebsanlage dem vereinfachten Verfahren gemäß Abs. 1 zu unterziehen, wenn die Betriebsanlage einschließlich der geplanten Änderung einen der in Z 1 bis 4 festgelegten Tatbestände erfüllt.

Gemäß § 359b Abs. 2 i.V.m. § 356 Abs. 1 GewO 1994 ist das Projekt (Gegenstand sowie die Voraussetzungen zur Aufrechterhaltung der Parteistellung gemäß § 42 AVG) durch Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde (§ 41 AVG), Verlautbarung auf der Internetseite der Behörde, Anschlag auf dem Betriebsgrundstück und Anschlag in den der Betriebsanlage unmittelbar benachbarten Häusern mit dem Hinweis bekanntzugeben, dass die Projektunterlagen innerhalb eines bestimmten, drei Wochen nicht überschreitenden Zeitraumes bei der Behörde zur Einsichtnahme aufliegen und die Nachbarn innerhalb dieses Zeitraumes von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen können. Die Eigentümer der betroffenen Häuser haben derartige Anschläge in ihren Häusern zu dulden.  
Statt durch Anschlag im Sinne der Z 3 und 4 kann die Bekanntgabe aus Gründen der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit durch persönliche Verständigung erfolgen.

Gemäß § 359b Abs. 3 GewO 1994 hat die Behörde nach Ablauf der in der Bekanntgabe angeführten Frist unter Bedachtnahme auf die eingelangten Äußerungen der Nachbarn und, wenn nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden, die die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit der Anlage mit Bescheid festzustellen und erforderlichenfalls Aufträge zum Schutz der gemäß § 74 Abs. 2 sowie der gemäß § 77 Abs. 3 und 4 wahrzunehmenden Interessen zu erteilen; dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Anlage.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden von dem technischen Sachverständigen die im Spruch angeführten Auflagen zur Vermeidung von Gefährdungen im Sinn des § 74 Abs. 2 Z. 1 leg. cit. und zur Hintanhaltung unzumutbarer Belästigungen erarbeitet.

Die Beschreibung der Änderung der Betriebsanlage erfolgt auf Grund der am 25.09.2018 durchgeführten Augenscheinsverhandlung und der anschließenden Bürobesprechung und des diesem Bescheid zugrunde gelegten Planes sowie der von der Bewilligungswerberin beigebachten Betriebsbeschreibung.

Die Vorschriften zum Schutz des Gewerbetreibenden, der im Betrieb Beschäftigten, der Nachbarschaft und der Kunden sind im § 359b Abs.3 GewO 1994 begründet.

### 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 beim Magistratischen Bezirksamt für den 10. Bezirk, Laxenburger Straße 43-45, 1100 Wien, einzubringen.

Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

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

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

Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

**Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.**

### MITTEILUNG

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung insbesondere folgender Bestimmungen wird hingewiesen:

Gewerbeordnung (GewO) 1994, BGBl. Nr. 194/1994  
ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG), BGBl. Nr. 450/1994  
Arbeitsstättenverordnung (AStV), BGBl. II Nr. 368/1998  
Abfallwirtschaftsgesetz (AWG), BGBl. Nr. 325/1990 in der geltenden Fassung, samt Verordnungen  
Elektrotechnikgesetz, BGBl. Nr. 106/1993 und dessen Verordnungen

Für bauliche Herstellungen und Abänderungen ist die baubehördliche Bewilligung zu erwirken.

### HINWEIS

Gemäß § 82b GewO 1994 ist der Betriebsinhaber verpflichtet, die Betriebsanlage wiederkehrend prüfen zu lassen. Der zur Durchführung dieser Prüfungen befugte Personenkreis ist im § 82b Abs. 2 GewO 1994 aufgezählt. Die auszustellende Prüfungsbescheinigung ist aufzubewahren. Sind in der Prüfbescheinigung Mängel festgehalten, so hat der Betriebsinhaber unverzüglich eine Kopie dem Magistratischen Bezirksamt für den 10. Bezirk zu übermitteln.

Gemäß § 359b Abs. 4 GewO 1994 gilt dieser Bescheid als Genehmigung der Änderung der Anlage. Die Aufträge der rechtskräftigen Vorbescheide gelten sinngemäß für die Änderung der Betriebsanlage.

#### Ergeht an:

- 1) Firma PTA Handels und Beratungs GmbH, Laudongasse 20/2, 1080 Wien, mit Beilagen A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub> (Pläne, Betriebsbeschreibung, Abfallwirtschaftskonzept) und Zahlschein
- 2) Arbeitsinspektorat Wien Ost zur Zl. 051-337/1-02/18 mit Beilagen B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub> (Pläne, Betriebsbeschreibung, Abfallwirtschaftskonzept)

#### Nach Rechtskraft in Abschrift an:

- 3) Herrn Bezirksvorsteher des 11. Bezirkes per ELAK Arbeitsvorrat (Versandart Intern)
- 4) MA 36 - Gewerbeteknik Süd mit Beilagen C<sub>1</sub> - C<sub>2</sub> (Pläne, Betriebsbeschreibung, Abfallwirtschaftskonzept)
- 5) Betriebsanlagenkataster
- 6) Bescheidsammlung mit Beilagen D<sub>1</sub> - D<sub>2</sub> (Pläne, Betriebsbeschreibung, Abfallwirtschaftskonzept)



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

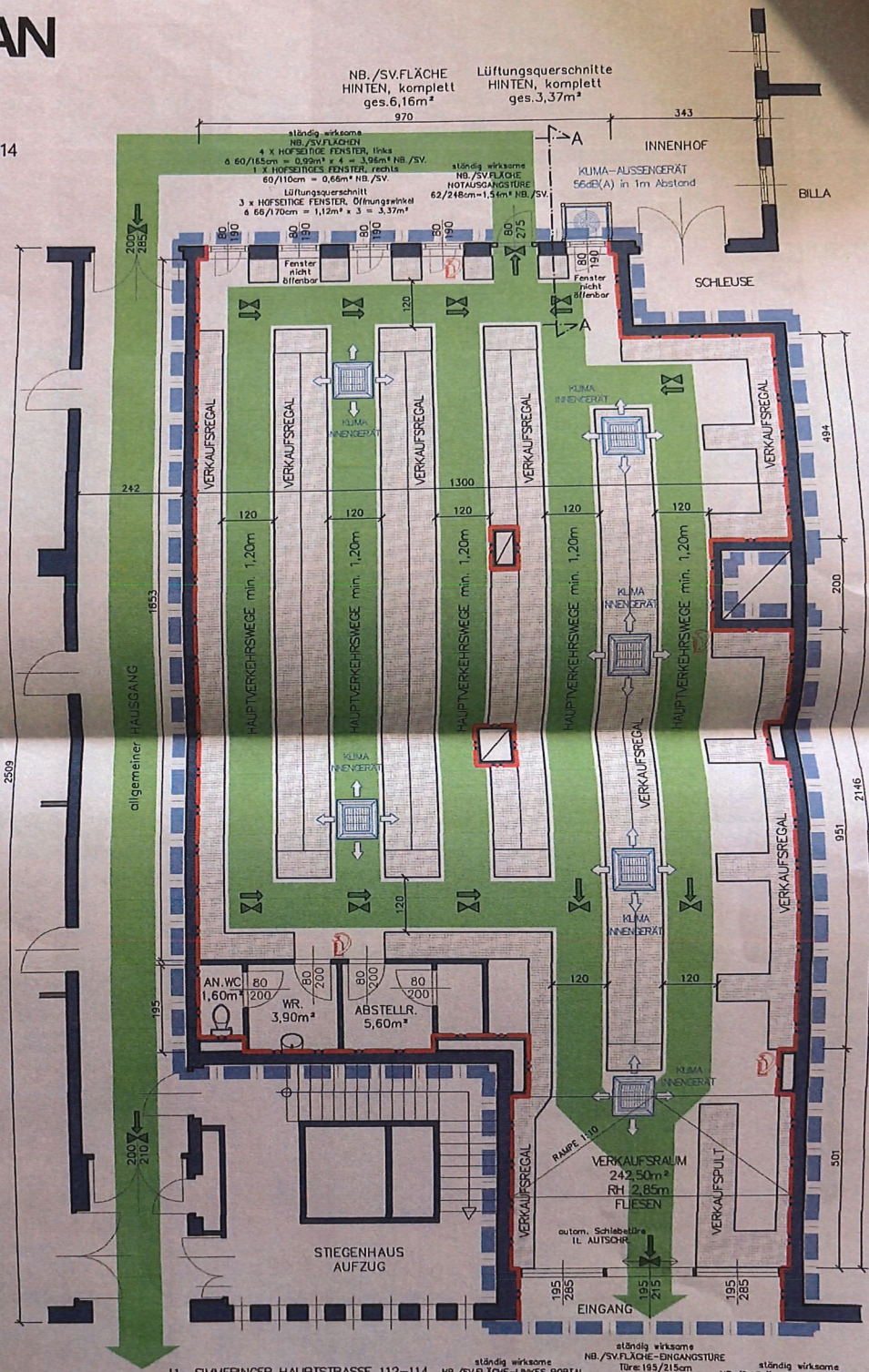
Für den Bezirksamtsleiter:  
Mag. Gstrein  
(elektronisch gefertigt)

# EINREICHPLAN

SCONTO

Simmeringer Hauptstraße Nr. 112 -114  
A-1110 Wien

Wien, 25. September 2018



## LEGENDE

Allgemein

NOTBELEUCHTUNG  
Bereitschaftsschaltung  
1Std. Leuchtdauer

FEUERLÖSCHER

ELEKTROVERTEILER

BRANDABSCHNITT

BETRIEBSANLAGENGRENZE

11., SIMMERINGER HAUPTSTRASSE 112-114

## GRUNDRISS-ERDGESCHOSS

Maßstab 1 : 100

ständig wirksame NB./SV-FLÄCHE-LINKES PORTAL  
FIX-Vergl.: 155/205cm  
OBLichte: 185/65cm  
ges. 4,30m² NB./SV.  
Lüftungsquerschnitt  
OBLichte-Öffnungswinkel:  
185/18cm=0,33m²

ständig wirksame NB./SV-FLÄCHE-RECHTES PORTAL  
FIX-Vergl.: 185/140cm  
OBLichte: 185/65cm  
ges. 3,79m² NB./SV.  
Lüftungsquerschnitt  
OBLichte-Öffnungswinkel:  
185/18cm=0,33m²

NB./SV.FLÄCHE  
FRONT, komplett  
ges. 13,56m²

Lüftungsquerschnitte  
FRONT, komplett  
ges. 5,18m²

NB./SV.FLÄCHE  
HINTEN, komplett  
ges. 6,16m²

Lüftungsquerschnitte  
HINTEN, komplett  
ges. 3,37m²