

096 / 1110 Wien, Mautner-Markhof-Gasse 61, Rappachgasse 9

Lfd. Nr.	Top	Name	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m <sup>2</sup>	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	USt	Brutto	interner Code
010	2/1		1	M	Wohnung	152,79			HMZ	1.585,31	10,00	BK	275,02	10,00	0,00	1.860,33	186,03	2.046,36	WS
020	2/4		1	M	Wohnung	150,90			HMZ	1.546,57	10,00	BK	271,62	10,00	0,00	1.818,19	181,82	2.000,01	WS
030	1/1	Leerstehung Rappachgasse 9	n	LE	Wohnung	148,16						BK	266,69	0,00	0,00	266,69	0,00	266,69	B
040	1/4	Leerstehung Rappachgasse 9	n	LE	Wohnung	148,16						BK	266,69	0,00	0,00	266,69	0,00	266,69	B

<b>Objektsummen LE/EN</b>	<b>296,32</b>	<b>0,00</b>	<b>533,38</b>	<b>533,38</b>	<b>0,00</b>	<b>533,38</b>
<b>Objektsummen M</b>	<b>303,69</b>	<b>3.131,88</b>	<b>546,64</b>	<b>3.678,52</b>	<b>367,85</b>	<b>4.046,37</b>
<b>Objektsummen gesamt</b>	<b>600,01</b>	<b>3.131,88</b>	<b>1.080,02</b>	<b>4.211,90</b>	<b>367,85</b>	<b>4.579,75</b>

				0%	10%	20%
Komponentensummen HMZ	M	HMZ	3.131,88	0,00	3.131,88	0,00

Summe Anteile:  
 Nutzwert

				0%	10%	20%
Komponentensummen BK	M	BK	546,64	0,00	546,64	0,00
Komponentensummen BK	LE	BK	533,38	533,38	0,00	0,00
Komponentensummen BK	gesamt	BK	1.080,02	533,38	546,64	0,00

Summe BK-Anteile

## Kanzlei Dr. Maritzcak

---

**Von:** RES | Gregor Baminger <Baminger@res.at>  
**Gesendet:** Donnerstag, 16. Oktober 2025 18:08  
**An:** Kanzlei Dr. Maritzcak  
**Cc:** RES | Patrick Haider; RES | Albert Neudorfer; RES | Viktoria Riedl  
**Betreff:** AW: 1110 Wien, Rappachgase 9/ Mautner-Markhof-Gasse 61 Daten Part 1  
**Anlagen:** vorschreibung\_11MAU61\_200\_2025\_1\_1\_.pdf; vorschreibung\_11MAU61\_250\_2025\_1\_1\_.pdf; vorschreibung\_11MAU61\_300\_2025\_1\_1\_.pdf; vorschreibung\_11MAU61\_350\_2025\_1\_1\_.pdf; 2024\_GA\_HV RES\_Mautner Markhof Wien.pdf; 2024\_HV RES\_WEG Mautner Markhof\_Grobkostenschätzung\_notwendige Sanierungsarbeiten\_Aufteilung.pdf; 20241126\_Vorschau\_2025\_11MAU61.pdf; 20241210\_Rundschreiben\_Vorschreibung\_WEG\_2025.pdf; 20171006\_E\_Ausweiß\_Komplex\_11MAU61.pdf; MMG61\_Haus 1\_Energieausweis.pdf; MMG61\_Haus 2\_Energieausweis.pdf; MMG61\_Haus 3\_Energieausweis.pdf; MMG61\_Haus 4\_Energieausweis.pdf; 20241125\_Protokoll\_11MAU61.pdf; Abtretungsvereinbarung.PDF; Umlaufbeschluss.PDF; 20241223\_Beschlussausfertigung\_Abtretungserklaerungen\_Regress\_11MAU61.pdf

Sehr geehrte Frau Schönerklee,

anbei die gewünschten Daten und Unterlagen.

1. Besondere weitere Vereinbarungen abseits des WE-Vertrages bestehen nach unserer Kenntnis nicht.
2. Etwaige aktuelle Außenstände zu den jeweiligen Einheiten übermittelt Ihnen eine meiner Kolleginnen noch gesondert.
3. Anbei die Vorschreibungen zu den Einheiten.
4. Den Rücklagenstand zum entsprechenden Verrechnungskreis erhalten Sie ebenso noch gesondert von einer meiner Kolleginnen.
5. Bezüglich künftiger Erhaltungsagenden verweise ich auf das beigefügte GA sowie die zugehörige Grobkostenaufstellung.  
Durch Beschluss der Eigentümer wurden uns diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen bis zum Ende unserer Verwaltungsmandates mit 31.12.2025 mehr gestattet, diese Agenden werden aber künftiger Behandlung mit entsprechender Priorisierung bedürfen.
6. Unsererseits wird abseits der gesetzlichen Erfordernisse voraussichtlich keine Erhöhung mit Jahreswende veranlasst.
7. Die letzte Vorausschau für die Periode 2025 finden Sie im Anhang.
8. Pläne, Baubewilligung und Fertigstellungsanzeige folgen gleich gesondert.
9. Protokoll und relevante Beilagen hierzu finden Sie im Anhang.

mit freundlichen Grüßen  
Gregor Baminger

Hier geht's zu unserer neuen Broschüre:

res immobilienverwaltung gmbh  
gaudenzdorfer gürtel 47  
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-15  
fax +43-1-81 777 40-20  
[baminger@res.at](mailto:baminger@res.at)  
[office@res.at](mailto:office@res.at) / [www.res.at](http://www.res.at)

fn 223170 t hg wien | uid atu 54597903 | dvr 2108643

---

Dieses E-Mail und allfällig daran angeschlossene Anhänge enthalten Informationen, die vertraulich und ausschliesslich für den (die) bezeichneten Adressaten bestimmt sind. Wenn Sie nicht der genannte Adressat sind, darf dieses E-Mail samt allfälliger Anhänge von Ihnen weder anderen Personen zugänglich gemacht noch in anderer Weise verwertet werden. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, bitten wir Sie, dieses E-Mail und sämtliche angeschlossene Anhänge zu löschen.

---

---

**Von:** RES | Office RES <[office@res.at](mailto:office@res.at)>

**Gesendet:** Montag, 13. Oktober 2025 15:27

**An:** RES | Gregor Baminger <[Baminger@res.at](mailto:Baminger@res.at)>; RES | Patrick Haider <[haider@res.at](mailto:haider@res.at)>; RES | Albert Neudorfer <[neudorfer@res.at](mailto:neudorfer@res.at)>

**Betreff:** WG: 1110 Wien, Rappachgase 9/ Mautner-Markhof-Gasse 61

Liebe Kollegen,

anbei zur Information sowie weiteren Abwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

Kamila Piec

res immobilienverwaltung gmbh  
gaudenzdorfer gürtel 47  
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-34  
fax +43-1-81 777 40-20  
[office@res.at](mailto:office@res.at) | [www.res.at](http://www.res.at)

-----  
Dieses E-Mail und allfällig daran angeschlossene Anhänge enthalten Informationen, die vertraulich und ausschliesslich für den (die) bezeichneten Adressaten bestimmt sind. Wenn Sie nicht der genannte Adressat sind, darf dieses E-Mail samt allfälliger Anhänge von Ihnen weder anderen Personen zugänglich gemacht noch in anderer Weise verwertet werden. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, bitten wir Sie, dieses E-Mail und sämtliche angeschlossene Anhänge zu löschen.  
-----

---

**Von:** Kanzlei Dr. Maritzak <[office@maritzak.at](mailto:office@maritzak.at)>  
**Gesendet:** Montag, 13. Oktober 2025 14:27  
**An:** RES | Office RES <[office@res.at](mailto:office@res.at)>  
**Betreff:** 1110 Wien, Rappachgasse 9/ Mautner-Markhof-Gasse 61

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bitte öffnen Sie die im Anhang angefügte Datei!

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Daniela Schönerklee

Dr. Ihor-Andrij Maritzak, MBA  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für Liegenschaftsbewertungen  
1010 Wien, Postgasse 19/21  
01/715 20 09, Fax DW 66  
[office@maritzak.at](mailto:office@maritzak.at) [www.maritzak.at](http://www.maritzak.at)  
**IBAN: AT062060203000095566 ; BIC: DOSPAT2D**

 Please consider the environment before printing this e-mail

## Kanzlei Dr. Maritzcak

---

**Von:** RES | Viktoria Riedl <riedl@res.at>  
**Gesendet:** Mittwoch, 22. Oktober 2025 14:19  
**An:** Kanzlei Dr. Maritzcak  
**Betreff:** AW: 1110 Wien, Rappachgase 9/ Mautner-Markhof-Gasse 61 Daten Part 1  
**Anlagen:** 2025 11MAU61 Kontoblätter D20.pdf

Guten Tag,

vorab bedanke ich mich für Ihre Geduld!

Im Anhang finden Sie Rückstände der Tops der D 20-09.

Der aktuelle Rücklagenstand für den zugehörigen Abrechnungskreis beläuft sich auf knapp +10.000,00.

Mit freundlichen Grüßen

Viktoria Riedl



res immobilienverwaltung gmbh  
gaudenzdorfer gürtel 47  
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-21  
fax +43-1-81 777 40-20  
[riedl@res.at](mailto:riedl@res.at) | [www.res.at](http://www.res.at)

fn 223170 t hg wien | uid atu 54597903 | dvr 2108643



---

Dieses E-Mail und allfällig daran angeschlossene Anhänge enthalten Informationen, die vertraulich und ausschliesslich für den (die) bezeichneten Adressaten bestimmt sind. Wenn Sie nicht der genannte Adressat sind, darf dieses E-Mail samt allfälliger Anhänge von Ihnen weder anderen Personen zugänglich gemacht noch in anderer Weise verwertet werden. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, bitten wir Sie, dieses E-Mail und sämtliche angeschlossene Anhänge zu löschen.

---



immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh  
gaudenzdorfer gürtel 47  
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0  
fax +43-1-81 777 40-20  
office@res.at | [www.res.at](http://www.res.at)

An die  
P.T. Eigentümer der Liegenschaft  
Mautner Markhofgasse 61/Rappachgasse 9  
1110 Wien

**res- 24h Notfallhotline**  
**0660/1112424**

Wien, im Dezember 2024

## **Vorschau 2025 / Beitragsvorschreibung 2025** **1110 Wien, Mautner Markhofgasse 61/Rappachgasse 9**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung erlauben wir uns eine Vorausschau für das Kalenderjahr 2025 zu legen:

<b>jährliche Beiträge</b>	<b>2024</b>		<b>2025</b>
<b>Betriebskosten WHG</b>	€ 9.814,44	geändert auf	€ 10.795,92
<b>Liftkosten</b>	€ 2.520,--	geändert auf	€ 2.671,20
<b>Betriebskosten DH/EH</b>	€ 15.289,92	gleichbleibend	€ 15.289,92
<b>Rücklage WHG</b>	€ 5.373,72	gleichbleibend	€ 5.373,72
<b>Rücklage DH+EH</b>	€ 9.004,08	gleichbleibend	€ 9.004,08

-----  
**Voraussichtlicher Stand der Rücklage WHG per 31.12.2024:** € 7.200,--  
**Voraussichtlicher Stand der Rücklage DH+EH per 31.12.2024:** € 12.000,--  
-----

### **Voraussichtliche Erhaltungsarbeiten 2025 und Folgejahre:**

- Sanierungsmaßnahmen gemäß SV-Gutachten

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen frohe Feiertage und ein erfolgreiches neues Jahr!

Mit freundlichen Grüßen

RES Immobilienverwaltung GmbH



immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh  
gaudenzdorfer gürtel 47  
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0  
fax +43-1-81 777 40-20  
office@res.at | www.res.at

An die  
P.T. Eigentümer der Liegenschaft  
Mautner-Markhof-Gasse 61/ Rappachgasse 9  
1110 Wien

Wien, am 24.11.2024

# PROTOKOLL

der Wohnungseigentümersammlung  
der Liegenschaft Mautner-Markhof-Gasse 61,  
Rappachgasse 9, 1110 Wien  
vom Donnerstag, den 14. November 2024  
Gaudenzdorfer Gürtel 47, 1120 Wien

Beginn: 18.00 Uhr. Bericht gemäß Tagesordnung:

## Ad 1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit;

Von insgesamt 1.177 grundbücherlichen Anteilen sind 70 Anteile anwesend oder durch Vollmacht vertreten; ds. 5,95%. Die Versammlung ist daher nicht beschlussfähig.

Weiters waren 342 Anteile der Versammlung via Zoom zugeschaltet; das sind 29,06%. Insgesamt haben daher 412 oder rd. 35,01% der grundbücherlichen Anteile der Versammlung beigewohnt.

## Ad 2. Bericht über die aktuelle Finanzlage des Hauses;

Anbei eine Übersicht der einzelnen Verrechnungskreise und der jeweiligen Akontierungen:

	VS/Monat		VS/Einheit	Einheit	VS/Jahr
BK WHG	€ 817,87	--->	€ 1,94	m <sup>2</sup>	€ 9.814,44
Lift	€ 210,00	--->	€ 0,50	m <sup>2</sup>	€ 2.520,00
BK DH+EH	€ 1.274,16	--->	€ 1,80	m <sup>2</sup>	€ 15.289,92
RL WHG	€ 447,81	--->	€ 1,06	m <sup>2</sup>	€ 5.373,72
RL DH+EH	€ 750,34	--->	€ 1,06	m <sup>2</sup>	€ 9.004,08





immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh  
gaudenzdorfer gürtel 47  
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0  
fax +43-1-81 777 40-20  
office@res.at | [www.res.at](http://www.res.at)

Mit Stand November 2024 ist in der Rücklage 1 (Wohnungen) ein Guthaben von rd. € 7.365,-- und in der Rücklage 2 (DH+EH) ein Guthaben von rd. € 12.513,-- vorhanden.

### **Ad 3. Bericht über die in der Liegenschaft zu Tage getretenen Mängel bzw. Schäden und Diskussion über die weitere Vorgehensweise;**

Aufgrund mehrerer von uns durchgeführter Begehungen sind Schäden zu Tage getreten, die auf eine mangelhafte Ausführung während der Bauphase zurückzuführen sind. Wir haben einen Sachverständigen mit einer Befundung dieser Mängel inklusive Erstellung einer Grobkostenschätzung in Bezug auf deren Behebung beauftragt. Die jeweiligen Dokumente senden wir Ihnen im Anhang mit. Es konnten bisher jedoch nicht alle Bereiche begangen bzw. befundet werden. Siehe hierzu genauer unter **Ad 5. Allfälliges.**

Nachdem die seinerzeitige Bauträgerin bis dato nicht unsere Mängelmeldungen reagiert hat, haben wir Herrn Rechtsanwalt Dr. Müller mit Sichtung der bisherigen Unterlagen und Prüfung einer etwaigen rechtlichen Durchsetzung derselben gegen die Bauträgerin beauftragt. Herr Dr. Müller und sein Mitarbeiter, Mag. Steiner, erläutern dazu die weitere mögliche rechtliche Vorgehensweise in der Versammlung wie folgt:

*Die entdeckten Mängel berechtigen die Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümergeinschaft, gegen den Bauträger VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH (im Folgenden kurz: VIE Wohnimmobilien) Ansprüche geltend zu machen. Als mögliche Anspruchsgrundlagen bieten sich Gewährleistung, Schadenersatz und Irrtum an. Erörtert wird auch, dass die dreijährige Verjährungsfrist mit Übergabe der letzten Wohnung zu laufen begonnen hat.*

*Vorgesehen ist eine Beschlussfassung im Umlaufweg. Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt und bevollmächtigt dadurch die Dr. Stephan Müller Rechtsanwalts GmbH zu den Stundensätzen und Konditionen gemäß Vollmacht vom 25.04.2024 mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung der Rechtsansprüche gegen die VIE Wohnimmobilien und allfällige Rechtsnachfolger sowie gegen die Erfüllungsgehilfen und deren allfällige Rechtsnachfolger.*

*Gegenstand der Rechtsansprüche bilden sämtliche erforderlichen Mängelbehebungen und Sanierungskosten der gesamten Liegenschaft, welche durch die mangelhaften Ausführungen der VIE Wohnimmobilien sowie deren Erfüllungsgehilfen entstanden sind.*



*Der angedachte Ablauf zur Durchsetzung der Ansprüche wird folgendermaßen grob dargestellt:*

- 1. Der Sachverständige Baumeister Dipl.-Ing. Thomas List erstellt eine gutachterliche Stellungnahme zu den Mängeln.*
- 2. Diese Stellungnahme dient als Grundlage für den Antrag auf Durchführung der gerichtlichen Beweissicherung. Die Beweissicherung ist nötig, damit die Hausverwaltung bei Gefahr in Verzug Sanierungsarbeiten vornehmen kann, ohne dass dadurch die Beweismittel verloren gehen.*
- 3. Mit dem Sachverständigen wird die Höhe des einzufordernden Betrages erörtert.*
- 4. Anschließend wird eine letzte anwaltliche Mahnung samt Klagsdrohung versandt.*
- 5. Wenn der Gegner der Mahnung nicht nachkommt, werden die Ansprüche klagsweise gerichtlich geltend gemacht.*

*Um die Rechtsvertretung zentral über die WEG überhaupt erst zu ermöglichen, ist es notwendig, dass die Wohnungseigentümer ihre individuellen Ansprüche aus den mangelhaften Ausführungen an die Wohnungseigentümergeinschaft abtreten. Dafür wurden eigene Abtretungserklärungen vorbereitet (siehe Anlage)*

*Erörtert werden die Erfordernisse für einen wirksamen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, wobei der Schwestergesellschaft der VIE Wohnimmobilien (die VIE Portfolio D 20-09 Immobilien GmbH; im Folgenden kurz: VIE Portfolio) als Wohnungsmiteigentümerin aufgrund des wirtschaftlichen Näheverhältnis zur antragstellenden WEG nicht stimmberechtigt ist. Der Schwestergesellschaft (VIE Portfolio) muss aber im Beschlussfassungsprozess jedenfalls eine Äußerungsmöglichkeit gegeben werden.*

*Erörtert wird auch das Insolvenzrisiko der VIE Wohnimmobilien. Gemäß Auszug aus der Insolvenzdatei vom 14.11.2024 ist diese derzeit nicht insolvent. Zahlreiche Schwestergesellschaften sind aber insolvent. Im letzten Jahresabschluss der VIE Wohnimmobilien stehen den Aktiva von EUR 685.708,95 Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 851.593,52 gegenüber. Ob die VIE Wohnimmobilien wegen der Geltendmachung der gegenständlichen Ansprüche in Konkurs geht, kann nicht vorhergesagt werden. Die Schwestergesellschaft, welche derzeit Wohnungseigentümerin von mehreren Objekten im Haus ist (Mehrheit der Anteile), sollte aber ein Interesse daran haben, dass die VIE Wohnimmobilien nicht insolvent wird. Um das Insolvenzrisiko etwas zu minimieren, wird geprüft, ob die Ansprüche, notfalls gegen die ausführenden Subunternehmen als Erfüllungsgehilfen durchgesetzt werden können.*

*Herr Dr. Müller beantwortet abschließend die von den Anwesenden zu den rechtlichen Themen gestellten Fragen.*



immobilienverwaltung

res immobilienverwaltung gmbh  
gaudenzdorfer gürtel 47  
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0  
fax +43-1-81 777 40-20  
office@res.at | [www.res.at](http://www.res.at)

### **Fazit:**

Die einzelnen Miteigentümer müssen Ihre - **sämtliche die Liegenschaft betreffenden individuellen – Rechtsansprüche**, welche ihnen **gegen die VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH** (FN 459978p) und allfällige Rechtsnachfolger sowie gegen die **Erfüllungsgehilfen** und deren allfällige Rechtsnachfolger zustehen, an die **(Wohnungs-) Eigentümergemeinschaft** Mautner-Markhof-Gasse 61, vertreten durch die HV RES Immobilienverwaltung GmbH, abtreten.

Den diesbezüglichen Umlaufbeschluss inklusive Abtretungsvereinbarung finden Sie im Anhang, die Sie bitte **bis Freitag, den 13.12.2024, 9 Uhr (einlangend)** eingescannt per E-mail ([office@res.at](mailto:office@res.at)) oder per Post (RES Immobilienverwaltung GmbH, in 1120 Wien, Gaudenzdorfer Gürtel 47) an uns retournieren. Verspätete Stimmabgaben können nicht berücksichtigt werden.

### **Ad 4. Wünsche an die Verwaltung für notwendige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten;**

Derzeit keine.

### **Ad 5. Allfälliges.**

Da bei der ersten Begehung der Liegenschaft durch Herrn Sachverständigen List nicht alle Bereiche begangen bzw. befundet werden konnten, wird am **29.11.2024 von 08:00 bis 12:00** Uhr eine zweite Begehung durch den Sachverständigen stattfinden. Wir bitten **alle** Eigentümer in diesem Zeitraum verlässlich den Zugang zu Ihren Wohnungseigentumsobjekten zu gewähren. Für die Vereinbarung von individuellen Zeitfenstern an diesem Tag ersuchen wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn List unter Tel.: 0681/20727218.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt Herr Haider die Versammlung gegen 20.30 Uhr und dankt allen Anwesenden für die engagierte Teilnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Patrick Haider MA MRICS  
Anlagen: w.o.e.





**WEG Mautner-Markhof-Gasse 61, 1110 Wien**

**z.Hd. der RES Immobilienverwaltung GmbH**

Gaudenzdorfer Gürtel 47 in 1120 Wien

UID Nr: 76600046

## BEFUND & GUTACHTEN

**Gutachten Nr.:** GA 24-019 **Datum:** 10.12.2024

**Auftraggeber:** HV RES Immobilienverwaltung GmbH  
Gaudenzdorfer Gürtel 47  
1120 Wien

**Befundetes Objekt:** **WEG Mauthner Markhof-Gasse 61, 1110 WIEN**

**Inhalt:** **Befund und Gutachten für die Ausführung der Allgemeinen Teile** der oben angeführten Liegenschaft zur Feststellung, ob beim o.a. Bauvorhaben Mängel aufgetreten sind und ob alle gültigen Normen und Vorschriften eingehalten wurden und etwaige Mängel & Schäden aufgetreten sind und

**Verwendete Messgeräte:** Sachverständigen Maßstab, Digitalkamera, Risssschablone

**Befundaufnahme:** Als Grundlage für die Ausarbeitung der Stellungnahme, zum o.a. Inhalt, wurde - bei der o.a. Bauvorhaben Adresse - eine Befundaufnahme durchgeführt. Auf die eben erwähnte Befundaufnahme wird später, unter Punkt 6 näher darauf eingegangen.



**Allgemeine Anmerkungen und Hinweise:**

Abweichende Meinungen sollen mit technisch fundierter Begründung und unter Beilage geeigneter, prüfbarer Unterlagen dem Verfasser zur Verfügung gestellt werden, um die neue Argumentation zu überprüfen und eine Stellungnahme dazu zu ermöglichen. Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verfassers der gutachterlichen Stellungnahme zulässig.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. AUFGABENSTELLUNG</b>	4
<b>2. GELTUNGSBEREICH</b>	4
<b>3. BAUSEITS BEIGESTELLTE UNTERLAGEN</b>	4
<b>4. REIHUNG DER FOTODOKUMENTATION</b>	5
<b>5. NORMEN, RICHTLINIEN &amp; REGELWERKE</b>	5
<b>6. BEFUND</b>	7
6.1 Teilnehmer und Zeitpunkt der Befundaufnahme	7
6.2 Zweck und Umfang der Befundaufnahme	7
6.3 Von der Hausverwaltung beigestellte Informationen & Unterlagen	7
6.4 Dokumentation der befundeten Bereiche	9
6.4.1 Markierung / Symbole der befundeten Bereiche	9
6.4.2 Fotos der Liegenschaft	9
6.5 Mängel bei Mehrparteienhauses – Objekt 1	66
6.5.1 Mängel Objekt 1 bei Fassaden	66
6.5.2 Mängel Objekt 1 bei Flach- und Steildächern	67
6.5.3 Mängel Objekt 1 sonstige Bereiche	68
6.6 Mängel bei Mehrparteienhauses – Objekt 2	69
6.6.1 Mängel Objekt 2 bei Fassaden	69
6.6.2 Mängel Objekt 2 bei Flach- und Steildächern	69
6.7 Mängel bei Mehrparteienhauses – Objekt 3	70
6.7.1 Mängel Objekt 3 bei Fassaden	70
6.7.2 Mängel Objekt 3 bei Flach- und Steildächern	71
6.8 Mängel bei Mehrparteienhauses – Objekt 4	72
6.8.1 Mängel Objekt 4 bei Fassaden	72
6.8.2 Mängel Objekt 4 bei Flach- und Steildächern	73



<b>7</b>	<b>GUTACHTEN</b> .....	74
7.1	Zweck des Gutachtens .....	74
7.2	Geltungsbereich und Umfang des Gutachtens .....	74
7.3	Analyse & Beurteilung der befundeten Sachverhalte .....	74
7.4	Schlussfolgerung & Kurzfassung.....	75
7.5	Grobabschätzung der Sanierungskosten .....	76
7.6	Detailaufstellung zur Grobabschätzung der Sanierungskosten .....	78
<b>8</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNGEN</b> .....	87
<b>9</b>	<b>BEILAGEN - NACHWEISAUSZUG</b> .....	89

## 1. AUFGABENSTELLUNG

Zweck der Befundaufnahme bei der eingangs angeführten Adresse war es, die zugänglichen „Allgemein Teile“ der oben angeführten Liegenschaft auf etwaige Baumängel und etwaige Schäden samt möglicher Ursachen zu befunden.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Die im vorliegenden Befund und Gutachten enthaltenen Beurteilungen und daraus resultierenden Ergebnisse dienen ausschließlich dem Auftraggeber als Grundlageninformation und ersetzen daher keine umfängliche Beweissicherung samt zugehöriger Bauteilöffnungen udgl..

Bislang wurde seitens des Sachverständigen keine Probeöffnungen durchgeführt – somit wurden die erwähnten Bereiche nur optisch und somit zerstörungsfrei befundet!

Weitere, nicht angeführte Bereiche werden explizit nicht auf technische Richtigkeit odgl. befundet und finden daher im Bericht auch keine Erwähnung. Aus diesem Titel besteht daher gegenüber dem Sachverständigen keinerlei Haftung!

Das vorliegende Gutachten darf an Dritte nur im vollständigen Wortlaut, unter namentlicher Anführung des Sachverständigen und nur mit dessen Zustimmung übermittelt werden! Siehe ergänzend dazu die unten angeführten Schlussbemerkungen sowie die AGB's der oben angeführten Homepage des Erstellers!

## 3. BAUSEITS BEIGESTELLTE UNTERLAGEN

Dem unterzeichneten Sachverständigen (künftig mit SV abgekürzt), Thomas List wurde, seitens des Hausverwaltung der Liegenschaft – Convival Immobilien GmbH - zur Erstellung des vorliegenden Gutachtens die Grundlageninformationen, wie Grundriss- und Schnittpläne sowie der Energieausweis des Hauses zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit und Unverfälschtheit wird im vorliegenden Gutachten vorausgesetzt, daher kann der unterzeichnete SV dafür keinerlei Haftung übernehmen!

Auf die oben angeführten Unterlagen wird im vorliegenden Bericht mehrfach darauf Bezug genommen und diese werden auch mehrfach angeführt.

#### 4. REIHUNG DER FOTODOKUMENTATION

Die vom Sachverständigen, bei der Befundaufnahme, angefertigten Fotos samt den darauf ersichtlichen Maßen und Messwerte werden im Folgenden mit Nummern versehen, die jedoch keine Reihenfolge der Befundaufnahmen odgl. darstellen. Diese werden zum Überblick an der erforderlichen Stelle angeführt und seitens des SV's, aus Formatierungsgründen betreffend Bildgröße udgl. entsprechend angepasst.

Grundsätzlich wird, auf Seiten mit mehreren Fotos, die Nummerierung von links oben nach rechts unten vorgenommen.

Weiters werden übermittelte Abbildungen und sonstige Dokumente ebenso nicht nach dem Zeitpunkt der Übermittlung angeführt, sondern an der im Gutachten passenden Stelle, mit fortlaufender Nummer.

Grundsätzlich werden nicht alle Fotos der Befundaufnahmen aufgrund deren Vielzahl eingefügt, die restlichen nicht verwendeten Fotos können, im Bedarfsfall, nachgereicht werden.

Alle nicht vom Sachverständigen angefertigten Fotos, sonstige Abbildungen udgl. werden entsprechend beschrieben.

Personen werden, aufgrund des Datenschutzes, auf den Fotos „geschwärzt“.

#### 5. NORMEN, RICHTLINIEN & REGELWERKE

Als Basis für die durchgeführten Befundaufnahmen und zur Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurden u.a. Normen, Richtlinien und sonstige Regelwerke herangezogen, welche die Basis für die Befundaufnahme und das Gutachten bilden:

- a. **OIB-Richtlinie 1–„Mechanische Festigkeit u. Standsicherheit“**, Ausgabe April 2019
- b. **OIB-Richtlinie 3 – „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“** Ausgabe Mai 2019
- c. **OIB-Richtlinie 2 – „Brandschutz“** Ausgabe April 2019
- d. **OIB-Richtlinie 4 – „Nutzungssicherheit u. Barrierefreiheit“**, Ausgabe vom 04/ 2019
- e. **OIB-Richtlinie 6 – „Energieeinsparung und Wärmeschutz“** Ausgabe 2019
- f. **ÖNorm B 2501** „Entwässerung für Gebäude und Grundstücke – Planung, Ausführung und Prüfung“, Ausgabe vom 01.08.2016
- g. **ÖNorm B 3417** „Planung und Ausführung von Sicherheitsausstattung auf Dächern“, Ausgabe vom 15.06.2016
- h. **ÖNorm B 3418** „Planung und Ausführung von Schneeschutzsystemen auf Dächern“, Ausgabe vom 01.05.2012

- i. **ÖNorm B 3419** „Planung und Ausführung von Dachdeckungen“, Ausgabe vom 01.04.2018
- j. **ÖNorm B 3691** „Planung und Ausführung von Dachabdichtungen, Ausgabe vom 01.02.2019
- k. **ÖNorm B 3692** „Planung und Ausführung von Bauwerksabdichtungen, Ausgabe vom 15.11.2014
- l. **ÖNorm B 4706** „Instandsetzung von Betonbauwerken, Ausgabe vom 15.07.2015
- a. **ÖNorm B 5320** „Einbau von Fenstern und Türen in Wände – Planung und Ausführung des Bau- und des Fenster-/ Türanschlusses“, Ausgabe vom 15.08.2017
- b. **„Richtlinie für den Anschluss von Fenster, Sonnenschutz und Fassade** (Plattform Fenster Österreich ff)“, Ausgabe 2017
- c. **ÖNorm B 6400-Teil 1** „Außenwand-Wärmedämm-Verbundsystem, Planung und Verarbeitung“, Ausgabe vom 01.09.2017, samt ergänzender Richtlinie Sockel vom Jänner 2020
- d. **ÖNorm B 8110-2** „Wärmeschutz im Hochbau Teil 2: Wasserdampfdiffusion,-konvektion und Kondensationsschutz“, Ausgabe vom 01.01.2020
- e. **„Richtlinien für die Ausführung von Bewegungsfugen, Putzanschlüssen und Putzabschlüssen** von der ÖAP, Ausgabe 2012
- f. **„Verarbeitungsrichtlinie Sockel von der ÖAP - Österreichische Arbeitsgemeinschaft Putz“**, Ausgabe 2020
- g. **VAR 2019** Verarbeitungsrichtlinie für WDVS von der Arge QG WDS“, Ausgabe 2019
- h. **„Richtlinie Fensterbank für deren Einbau in WDVS- und Putzfassaden in vorgehängten Fassaden sowie für Innenfensterbänke** (Österreichische Arbeitsgemeinschaft Fensterbank)“, Ausgabe 2020
- i. **VAR 2019** „Verarbeitungsrichtlinie für Wärmedämmverbundsysteme“, Ausgabe vom 01.01.2019
- j. **Schimmelleitfaden - Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall** - in Gebäuden vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Ausgabe vom Jänner 2019
- k. **Positionspapier zu Schimmel in Innenräumen** vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Ausgabe vom Jänner 2019
- l. **Richtlinie für die Planung und Ausführung von vorgehängten hinterlüfteten Fassaden vom ÖFHF**, Ausgabe vom Oktober 2018

## 6. BEFUND

### 6.1 Teilnehmer und Zeitpunkt der Befundaufnahme

Die Befundaufnahme beim Einfamilienhaus, bei der oben angeführten Adresse, wurde am Dienstag, den 27.08.2024 und am Freitag, den 29.11.2024, im Zeitraum von ca. 08.00 bis 11.30 teilweise im Beisein folgenden Personen durchgeführt (Titel udgl. werden an dieser Stelle nicht angeführt):

Eigentümer	von mehreren Wohnungen
Gregor Baminger	HV RES – nur am 27.08.2024 anwesend
Herr Thomas List	Sachverständiger

### 6.2 Zweck und Umfang der Befundaufnahme

Im Vorfeld wurde, seitens des Auftraggebers definiert nur die allgemeinen und leicht zugänglichen Bereiche der Liegenschaft in einem Gutachten entsprechend auszuwerten.

Es wurde dazu vom SV bislang keine Probeöffnungen, sonstige Materialprüfungen udgl. durchgeführt. Daher wurde vorerst eine zerstörungsfreie optische Prüfung der erwähnten Bereiche, anhand der eingangs erwähnten Normen und Richtlinien durchgeführt, welche mittels Fotodokumentation entsprechend festgehalten wird.

### 6.3 Von der Hausverwaltung beigestellte Informationen & Unterlagen

Wie eingangs erwähnt wurden Pläne seitens der Hausverwaltung übermittelt – diese werden vereinzelt zur besseren Übersicht angeführt.

Im Folgenden werden zur besseren Übersichtlichkeit Planauszüge eingefügt:

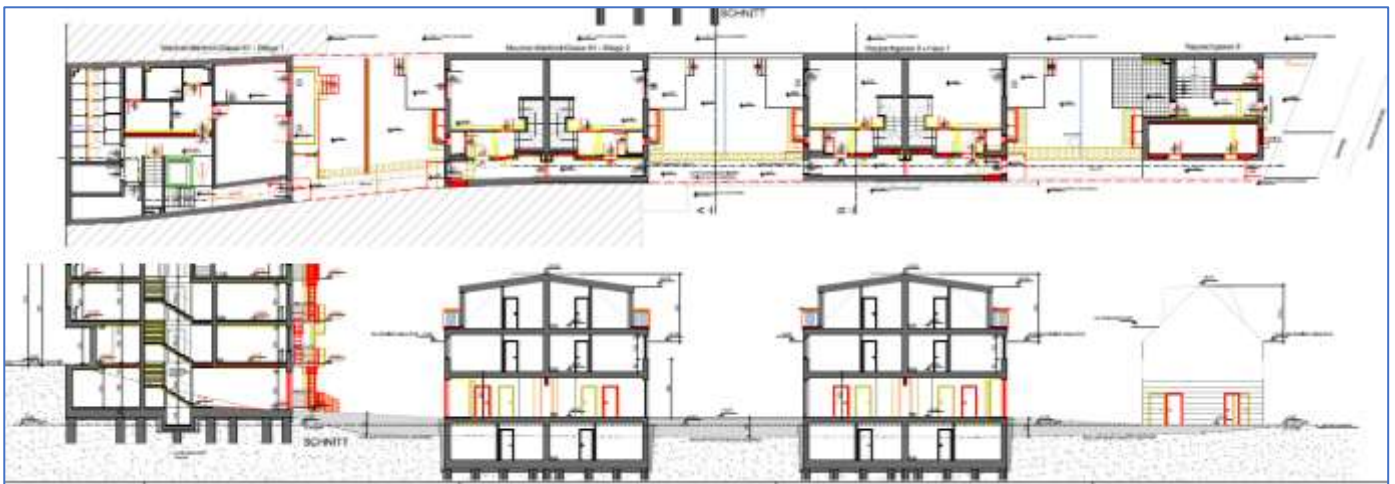


Abb. 1: Auszug vom Bestandsplan MM61\_PLW\_03 vom 24.07.2020

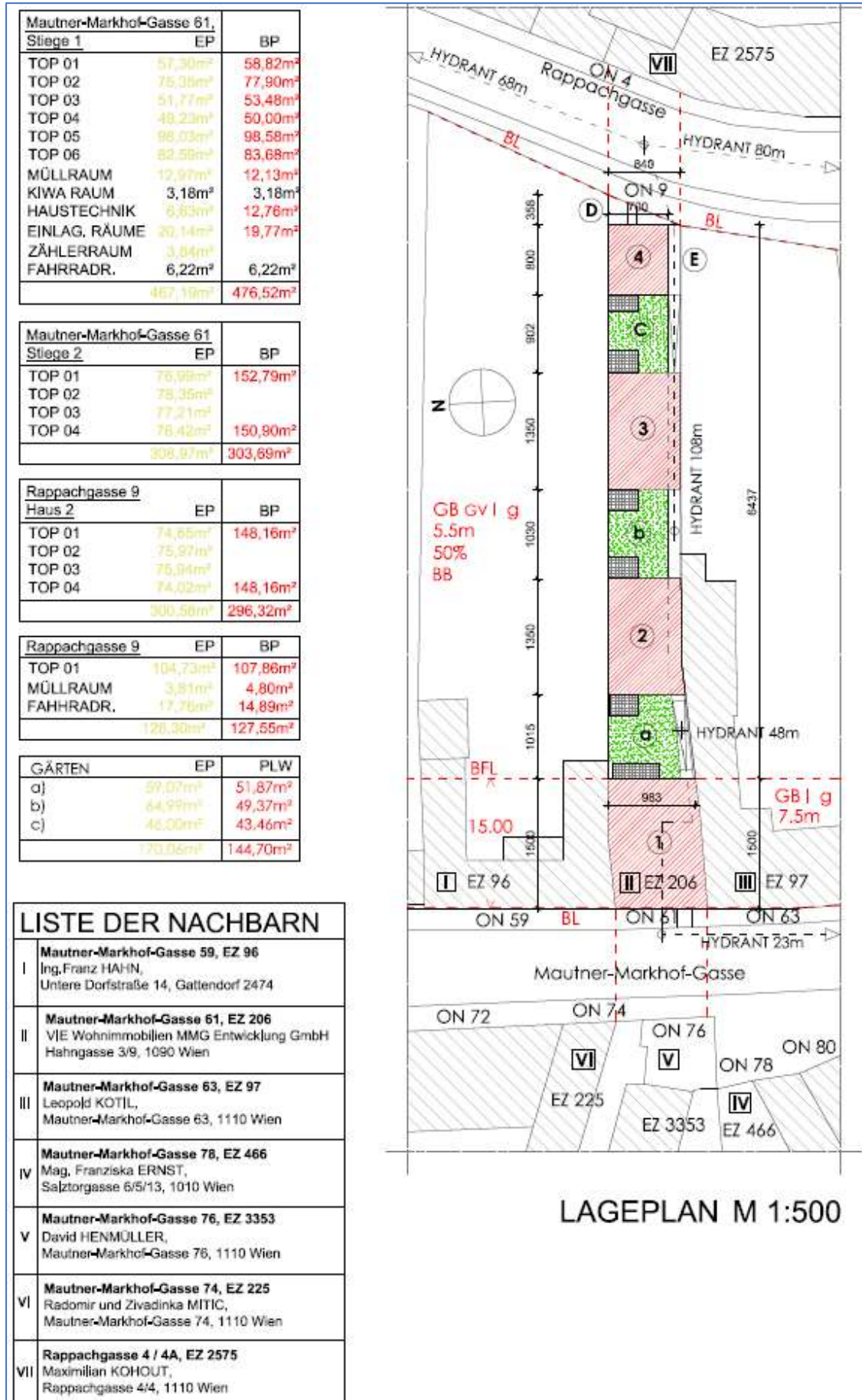





Abb. 2: Auszug vom Bestandsplan MM61\_PLW\_01 vom 24.07.2020

## 6.4 Dokumentation der befundeten Bereiche

An dieser Stelle werden nur auszugsweise Fotos der Befundaufnahme in das vorliegende Gutachten aufgenommen, um den allgemeinen Zustand der umliegenden Bereiche zu befunden. Alle weiterführenden Detailfotos udgl. können bei Bedarf, seitens des Sachverständigen entsprechend nachgereicht.

### 6.4.1 Markierung / Symbole der befundeten Bereiche

Vorgefundenen Mängel werden seitens SV in den Fotos, die bei der Befundaufnahme angefertigt wurden, werden wie folgt gekennzeichnet, wobei nicht in jedem Foto alle vorgefundenen Mängel entsprechend markiert werden:

- a. Bereich mit einem größerem oder mehreren Einzelmängeln 
- b. Einzelner Mangel, 
- c. oder innerhalb eines Bereiches mit mehreren Mängel innen, wo Einzelmangel exemplarisch zusätzlich hervorgehoben wurde 

### 6.4.2 Fotos der Liegenschaft

Foto Nr.: 1



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 2**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 3**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 4**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 5**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 6**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 7**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 8**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 9**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 10**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 11**



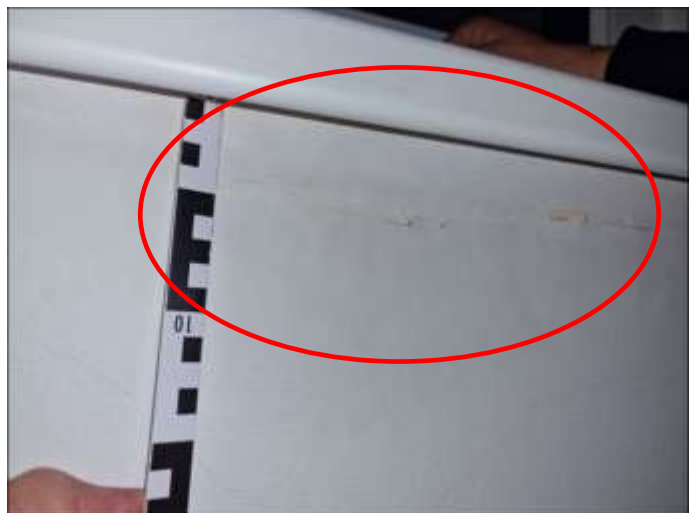
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 12**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 13**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 14**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 15**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 16**



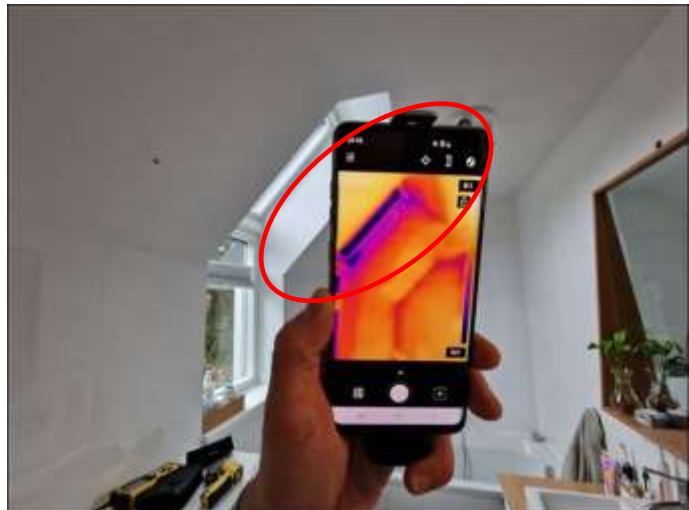
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 17**



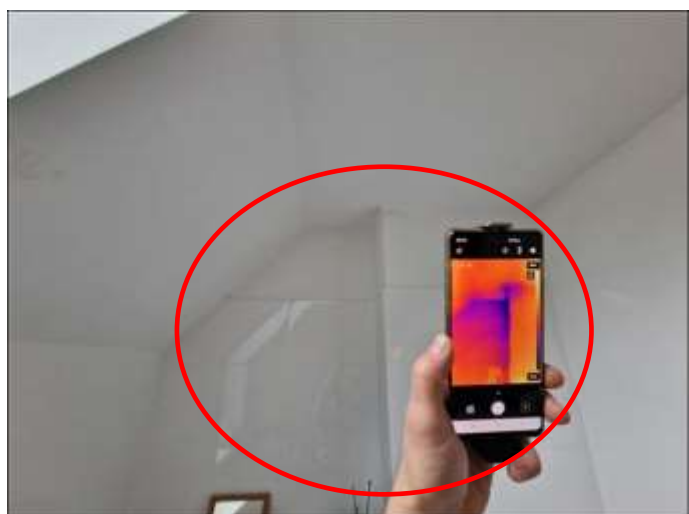
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 18**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 19**



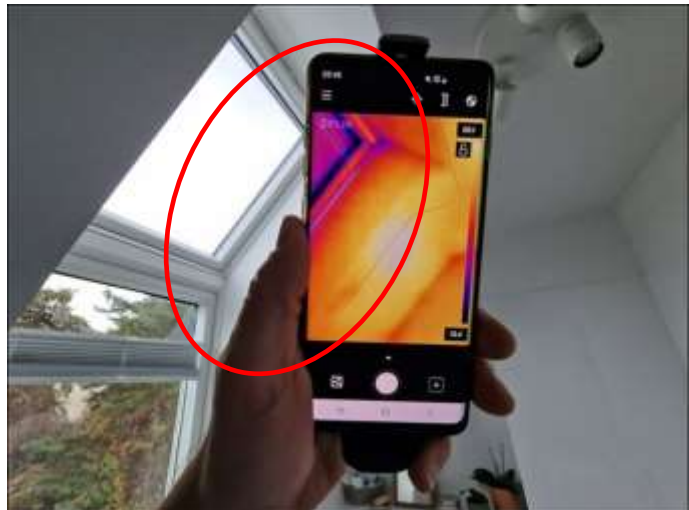
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 20**



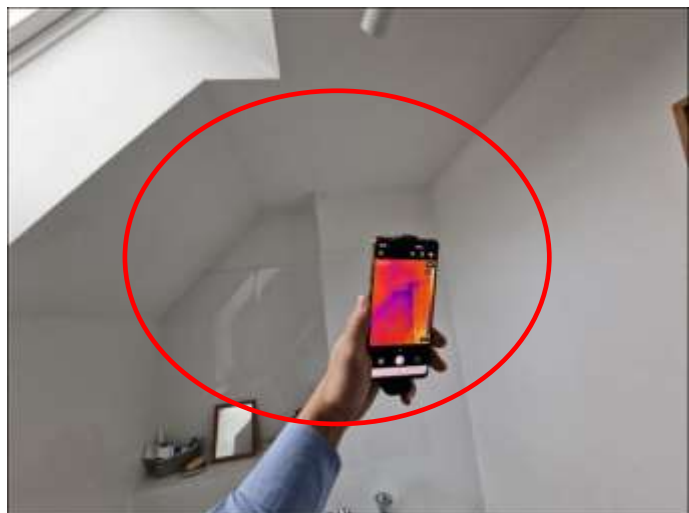
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 21**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 22**



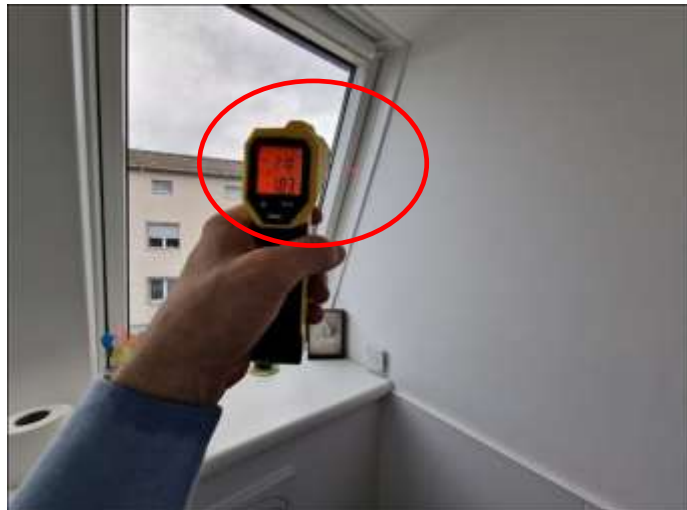
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 23**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 24**



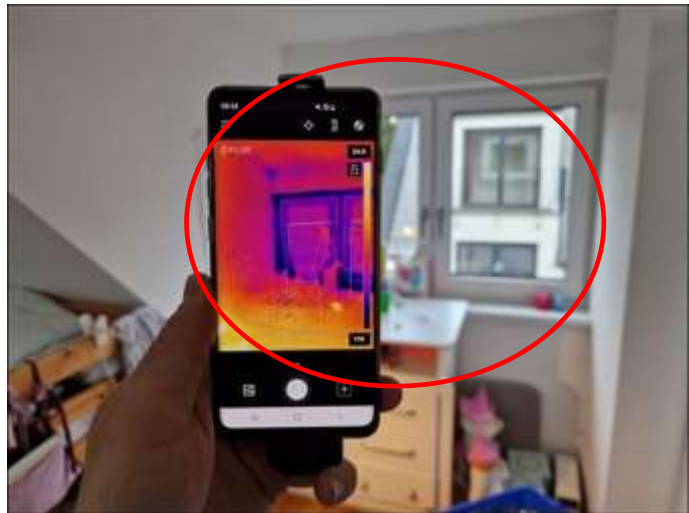
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 25**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 26**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 27**



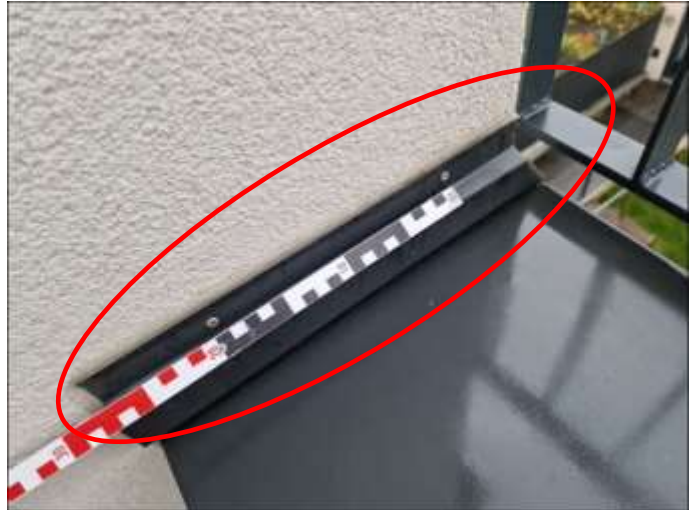
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 28**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 29**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 30**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 31**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 32**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 33**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 34**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 35**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 36**



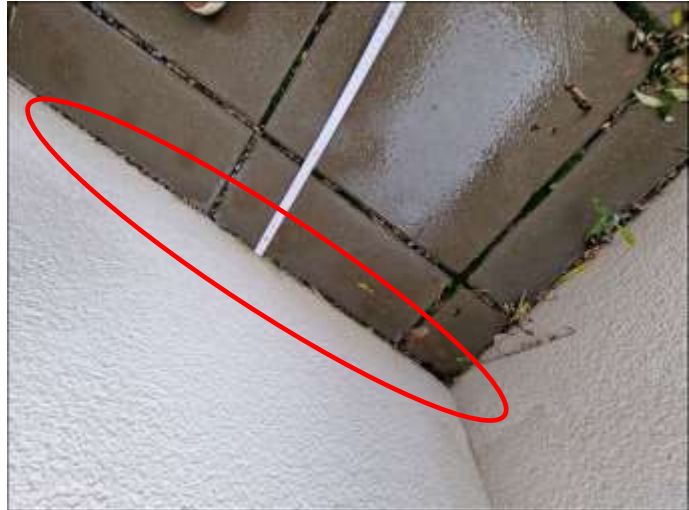
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 37**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 38**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 39**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 40**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 41**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 42**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 43**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 44**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 45**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 46**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 47**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 48**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 49**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 50**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 51**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 52**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 53**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 54**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 55**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 56**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 57**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 58**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 59**



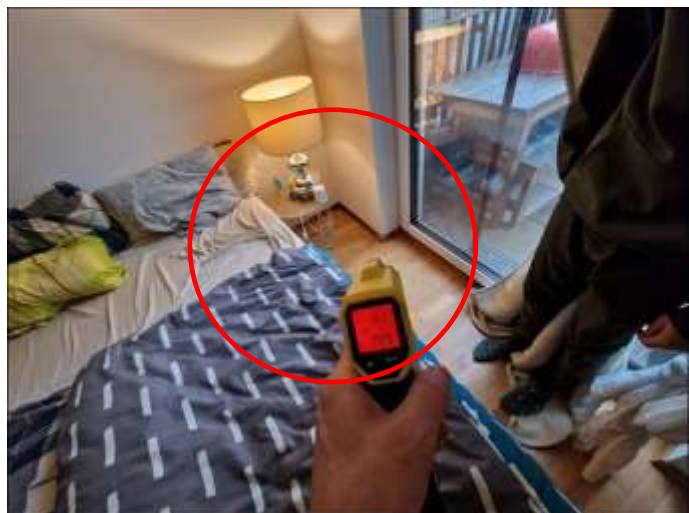
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 60**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 61**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 62**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 63**



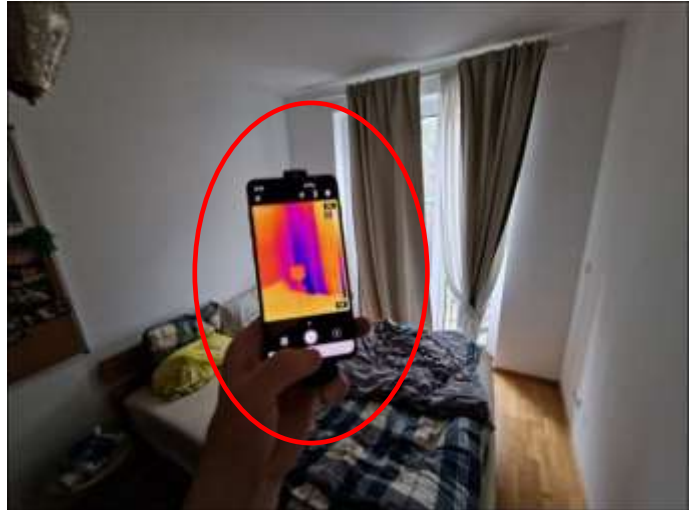
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 64**



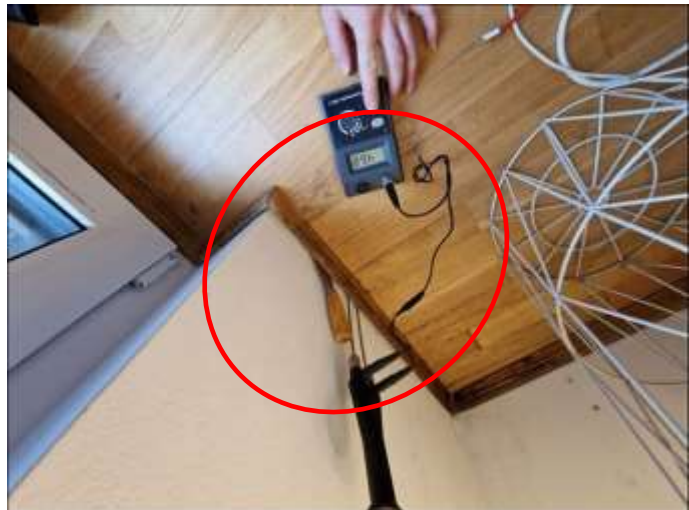
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 65**



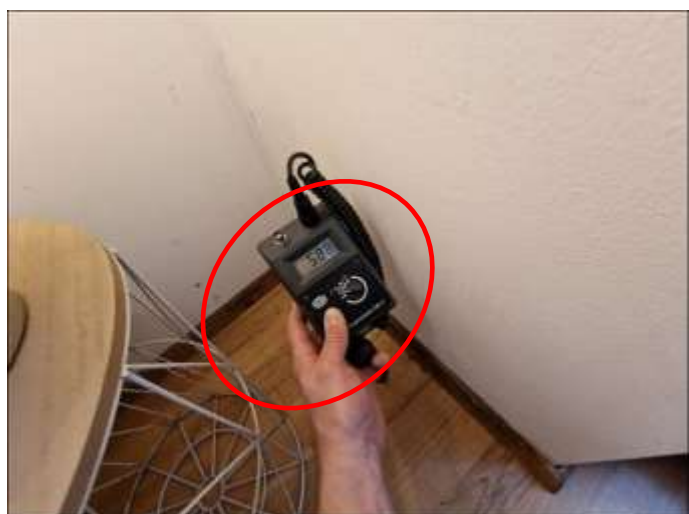
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 66**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 67**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 68**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 69**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 70**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 71**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 72**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 73**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 74**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 75**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 76**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 77**



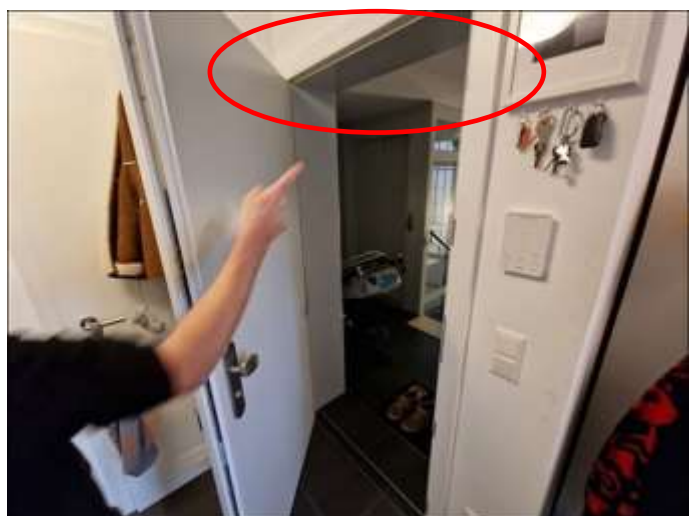
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 78**



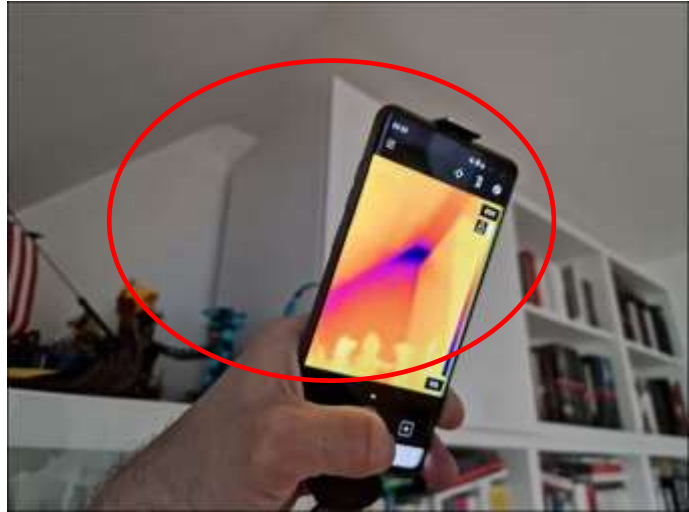
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 79**



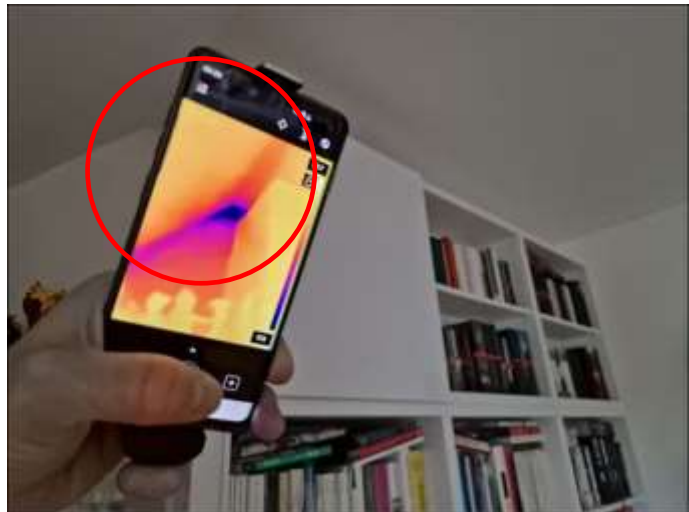
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 80**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 81**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 82**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 83**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 84**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 85**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 86**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 87**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 88**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 89**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 90**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 91**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 92**



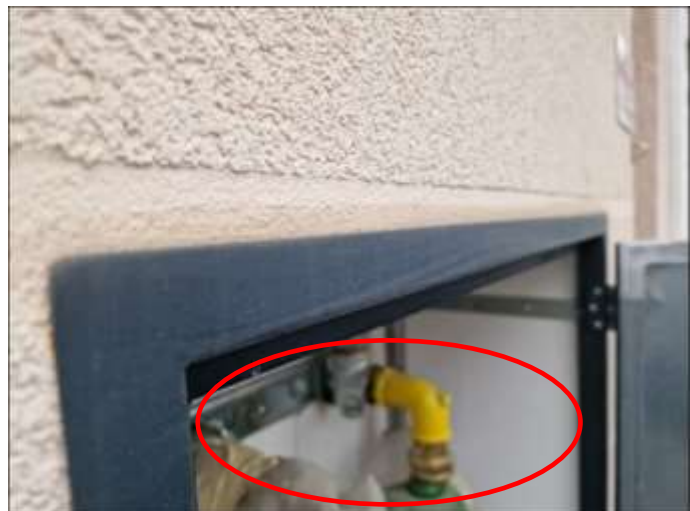
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 93**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 94**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 95**



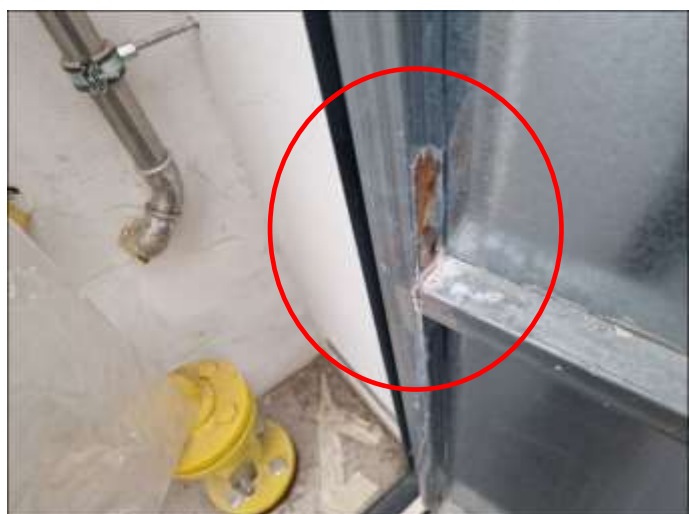
erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 96**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 97**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 98**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 99**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 100**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 101**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 102**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 103**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 104**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 105**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 106**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 107**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 108**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 109**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 110**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 111**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 112**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 113**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 114**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 115**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 116**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 117**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 118**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 119**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 120**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 121**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 122**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 123**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 124**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 125**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 126**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 127**



erstellt am: 29.11.2024

**Foto Nr.: 128**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 129**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 130**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 131**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 132**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 133**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 134**



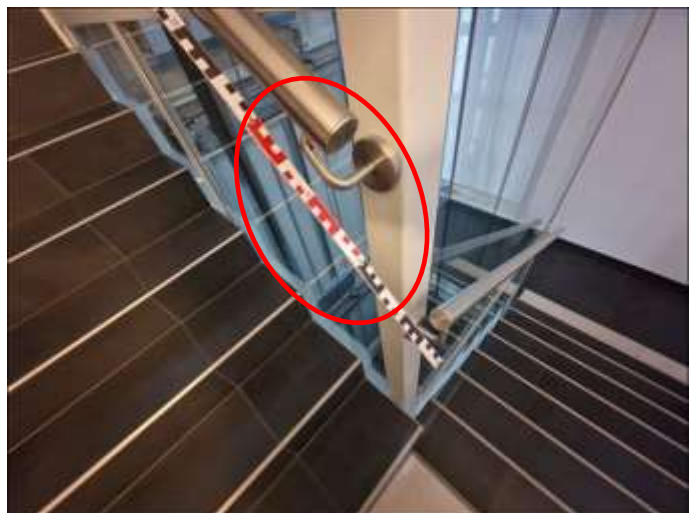
erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 135**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 136**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 137**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 138**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 139**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 140**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 141**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 142**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 143**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 144**



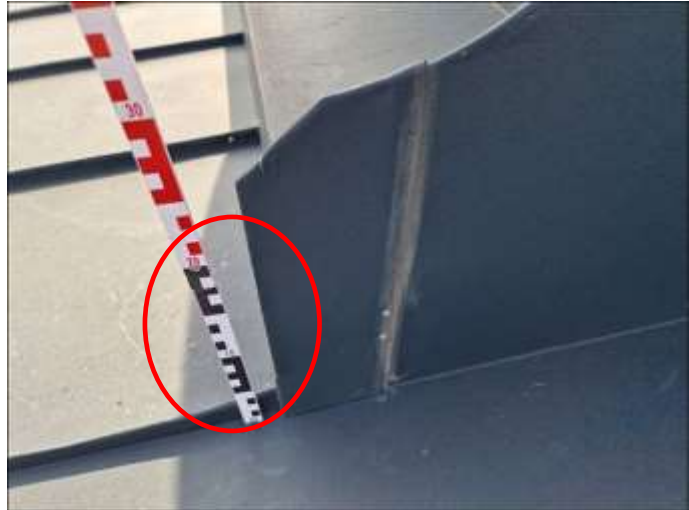
erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 145**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 146**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 147**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 148**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 149**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 150**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 151**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 152**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 153**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 154**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 155**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 156**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 157**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 158**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 159**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 160**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 161**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 162**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 163**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 164**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 165**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 166**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 167**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 168**



erstellt am: 27.08.2024

**Foto Nr.: 169**



erstellt am: 27.08.2024

## 6.5 Mängel bei Mehrparteienhauses – Objekt 1

An dieser Stelle werden die bei der Befundaufnahme vorgefundenen und derzeit bekannten Mängel bei den Allgemeinflächen im Objekt 1 (siehe dazu die eingangs angeführte Abbildung der o.a. Liegenschaft zusammengefasst und aufgelistet:

### 6.5.1 Mängel Objekt 1 bei Fassaden

Siehe zu den unten aufgelisteten Mängel beispielhaft die Fotos 68 bis 73, 91 bis 97 sowie 116 bis 131, weiters 156 bis 158

- a. Fehlendes Rigol im Außenbereich am Ende der Rampe bei der Haupteingangstüre sowie bei der Müllraumbüre außen, ebenso beim Ausgang in den Innenhof sowie bei den Balkonen (Holzbelag liegt zu knapp an Sockelblech und WDVS-Fassade an (Fehlendes Rigol straßenseitig am Ende der Rampe bei der Eingangstüre und bei der Müllraumbüre – in Plänen auch nicht erkennbar, jedoch aus Sicht des SV mangelhaft)
- b. Zu geringe Rigoltiefe (ca. 5cm) bei der unteren Terrasse von Top 1 – aufgrund der ungeschützten Lage
- c. Der Sockelanschluss der WDVS-Fassade zum Asphalt weist entlang des Gehsteiges offene Fuge auf, daher kann lange Feuchteinwirkung nicht abgehalten werden somit mangelhaft
- d. Risse im Sockelbereich der WDVS-Innenhoffassade von Objekt 1, ebenfalls keine Trennung zum Gussasphalt erkennbar somit mangelhaft
- e. Fehlender seitlicher Abschluss bei der Riffelblech – Sockelabdeckung der Perimeterdämmung
- f. Fehlender Sockelschutz / Hochzug der Abdichtung bei der gesamten WDVS-Fassaden beim o.a. Objekt, daher mangelhaft
- g. Risse mit bis zu 0,4mm in der WDVS-Straßenfassade, daher sind hier Niederschlagswassereintritte udgl. möglich und somit mangelhaft
- h. Einige Fenster-Anputzprofile sind nicht vollflächig am Fenster und oder an den Terrassen/ Balkontüren nicht ordnungsgemäß verklebt, daher sind hier Niederschlagswassereintritte udgl. möglich bzw. sind diese nicht überall ausreichend schlagregensicher und somit mangelhaft
- i. Fehlende Mineralwolldämmung in den WDVS-Blitzschutz-Übergangskästen
- j. Scheinbar starrer Anschluss der Rinnenkessel an die WDVS-Fassade -> mangelhaft
- k. Fehlendes Kompriband und undichte Durchführung der Fallrohrleitungen in der WDVS-Fassade daher mangelhaft
- l. Industriell gefertigte Fensterbänke bei der WDVS-Fassade:
  - i. Neigung deutlich unter 5°

- ii. Butylpflaster in den beiden hinteren Ecken nicht erkennbar – müsste gesondert geprüft werden
- m. Falsch ausgeführte seitliche Abschlüsse bei den Fenster-Sohlblechen außen
- n. Fehlende Schattenfugenausbildung in der WDVS-Fassade bei auskragenden Bauteilen somit mangelhaft
- o. Anhand von Eigentümerfotos sind bei den hofseitigen Lichtschächten keine Entwässerungen bzw. Anbindungen an eine solche erkennbar, daher mangelhaft
- p. Entlang des WDVS-Fassadensockel ist keine Noppenbahn erkennbar, die für die Dämmung im Keller notwendig wäre, daher mangelhaft

### 6.5.2 Mängel Objekt 1 bei Flach- und Steildächern

Siehe zu den unten aufgelisteten Mängel beispielhaft die Fotos 1 und 2, 82 bis 89 sowie 82 bis 151

- a. Schneerechen bei Steildach wurde oberhalb der ersten Dachflächenfenster montiert - somit mangelhaft – müsste ggf. gesondert nachgewiesen werden, ob Hängerinne
- b. Unzureichender seitlicher Abstand der Harddachziegeln zu den Dachflächenfenstern – Dachziegel stellen sich auf da diese vielfach auf Stehfalz aufliegen somit mangelhaft
- c. einzelne Faserzement - Dachziegeln sind in Randbereichen rund um einige Dachflächenfenster schon locker somit mangelhaft
- d. Vielfach ist die Senkelung der Harddach- Faserzementplatten deutlich unter 1cm daher mangelhaft
- e. Eine Be- und Entlüftung rund um die Dachflächenfenster sind nicht überall erkennbar daher vermutlich mangelhafte Ausführung, aus Sicht des SV sind deutlich zu wenig Froschmäuler als Be- und Entlüftung gesetzt – insbesondere rund um die doppelten Dachflächenfenster - somit mangelhaft
- f. Die meisten Rohrdurchführungen in den Blechabdeckungen wurden ohne Gegentrichter odgl. ausgeführt, wodurch Zwangsspannungen entstehen, weiters ist der Abstand der Rohr untereinander vielfach unter 10cm somit mangelhaft
- g. einzelne Verblechungen weisen eine Kantung gegen die Wasserlaufrichtung auf
- h. Fehlende Durchsturzicherung bei der Dachausstieg- Lichtkuppel - mangelhaft

### 6.5.3 Mängel Objekt 1 sonstige Bereiche

Siehe zu den unten aufgelisteten Mängel beispielhaft die Fotos 59 bis 67, 74 bis 82, 90, 98 + 99, 116, 133 bis 142

- a. Haupteingangstüre weist im versperrten Zustand keine „Panikfunktion“ auf, daher muss aus Sicht des SV das gesamte Element getauscht werden
- b. Die nutzbare Breite der Türe in den rückseitigen Innenhof weist nur eine Breite von knapp über 80cm auf, laut Plan sollte diese 90cm Breit sein;  
Weiters weist diese Türschwellehöhe von fast 5cm, somit jedenfalls mangelhaft
- c. Die innenliegende Zugangstüre zum Müllraum ist nicht selbstschließend und ebenso nicht 90° öffenbar, daher mangelhaft
- d. Laut Prüfplakette ist die Müllraumtüre selbstschließend – im Plan jedoch nicht
- e. Die Flanken/ Wärmebrückendämmung im Müllraum wurde nicht ausgeführt.
- f. Die Schachtwände, die von den Kellerlagerräumen ins Freie führen sind nicht gedämmt – daher erhöhte Kondensatgefahr somit mangelhaft
- g. Handläufe im Stiegenhaus sind nicht beidseitig vorhanden, nicht durchgehend montiert und vielfach nicht 30cm über die letzten Stufe geführt, daher mangelhaft
- h. Beim Glas vom Aufzugsschacht konnte kein Stempel mit der Aufschrift Sicherheitsglas gefunden werden, dies müsste daher gesondert geprüft/ nachgewiesen werden
- i. Der Dachzugang weist in den Geländern udgl. zu große Öffnungen (Abstände der Metallschutzwehren udgl.) auf, sodass Absturzgefahr besteht, daher mangelhaft
- j. Die Aufzugsverankerungen ragen am Ende der Dachzugangsleiter bis zu knapp 30cm über dem Boden heraus, somit Gefahr für Personen
- k. Fehlendes schwarz/gelbes Warnband im Keller unter Stiegenlauf für Rauchfangkehrer
- l. Im Keller-Technikraum wurde die Stahl-Gasleitung nicht an die Erdung / Potentialausgleich angebunden – daher mangelhaft
- m. Gasabsperrhahn in der Wohnungstrennwand – zu tief eingestemmt, nicht verputzt und Absperrhahn zusätzlich schwer bedienbar
- n. Stahlkonstruktion beim 2ten Fluchtweg – die Türen sowie die Leiter sind zu schwergängig, daher im Ernstfall mögliche Gefahrenquelle weiters ist
- o. Bodenbelag im Aufzug gibt nahe der Türe nach daher mangelhaft
- p. Fehlende Dampfbremse bei Vorsatzschale in Top 1 - Feuchteschäden im Eckbereich bereits vorhanden – evtl. zusätzliche Mängel in der vertikalen Abdichtung außen

## 6.6 Mängel bei Mehrparteienhauses – Objekt 2

An dieser Stelle werden die bei der Befundaufnahme vorgefundenen und derzeit bekannten Mängel im Innenbereich der o.a. Liegenschaft zusammengefasst und aufgelistet:

### 6.6.1 Mängel Objekt 2 bei Fassaden

Siehe zu den unten aufgelisteten Mängel beispielhaft die Fotos 5 bis 7, 102 bis 110 sowie 159 bis 167

- a. Die Nutzbare Breite der Türe in den rückseitigen Innenhof weist nur eine Breite von knapp über 80cm auf, laut Plan sollte diese 90cm Breit sein;
- b. Risse im Sockelbereich der WDVS-Innenhoffassade von Objekt 2 bis zu 2mm, ebenfalls keine Trennung zum Gussasphalt udgl. erkennbar somit mangelhaft
- c. Fehlender Sockelschutz / Hochzug der Abdichtung bei der gesamten WDVS-Fassaden beim o.a. Objekt, daher mangelhaft
- d. Einige Fenster-Anputzprofile sind nicht vollflächig am Fenster und oder an den Terrassen/ Balkontüren nicht ordnungsgemäß verklebt, daher sind hier Niederschlagswassereintritte udgl. möglich bzw. sind diese nicht überall ausreichend schlagregensicher und somit mangelhaft
- e. Fehlende Mineralwolldämmung in den WDVS-Blitzschutz-Übergangskästen
- f. Fehlendes Kompriband und undichte Durchführung der Fallrohrleitungen in der WDVS-Fassade daher mangelhaft
- g. Industriell gefertigte Fensterbänke bei der WDVS-Fassade:
  - i. Neigung deutlich unter 5°
  - ii. Butylpflaster in den beiden hinteren Ecken nicht erkennbar – müsste gesondert geprüft werden
- h. Falsch ausgeführte seitliche Abschlüsse bei den Fenster-Sohlblechen außen
- i. Anhand von Eigentümerfotos sind bei den hofseitigen Lichtschächten keine Entwässerungen bzw. Anbindungen an eine solche erkennbar, daher mangelhaft
- j. Entlang des WDVS-Fassadensockel ist keine Noppenbahn erkennbar, die für die Dämmung im Keller notwendig wäre, daher mangelhaft

### 6.6.2 Mängel Objekt 2 bei Flach- und Steildächern

Siehe zu den unten aufgelisteten Mängel beispielhaft die Fotos 150 und 151 sowie 160

- a. Metallkasten für Klimaanlageleitungen nicht ordnungsgemäß in Blechdach eingebunden, daher Langzeitschäden zu erwarten somit mangelhaft
- b. Balkone/Terrassen weisen scheinbar keine Notentwässerung auf daher mangelhaft

- c. Schneerechen bei Steildach wurde oberhalb der ersten Dachflächenfenster montiert - somit mangelhaft – müsste ggf. gesondert nachgewiesen werden, ob Hängerinne
- d. Unzureichender seitlicher Abstand der Hartdachziegeln zu den Dachflächenfenstern – Dachziegel stellen sich auf da diese vielfach auf Stehfalz aufliegen somit mangelhaft
- e. einzelne Faserzement - Dachziegeln sind in Randbereichen rund um einige Dachflächenfenster schon locker somit mangelhaft
- f. Vielfach ist die Senkelung der Hartdach- Faserzementplatten deutlich unter 1cm daher mangelhaft
- g. Eine Be- und Entlüftung rund um die Dachflächenfenster sind nicht überall erkennbar daher vermutlich mangelhafte Ausführung, aus Sicht des SV sind deutlich zu wenig Froschmäuler als Be- und Entlüftung gesetzt – insbesondere rund um die doppelten Dachflächenfenster - somit mangelhaft
- h. Die meisten Rohrdurchführungen in den Blechabdeckungen wurden ohne Gegentrichter odgl. ausgeführt, wodurch Zwangsspannungen entstehen, weiters ist der Abstand der Rohr untereinander vielfach unter 10cm somit mangelhaft
- i. einzelne Verblechungen weisen eine Kantung gegen die Wasserlauffrichtung auf

## 6.7 Mängel bei Mehrparteienhauses – Objekt 3

An dieser Stelle werden die bei der Befundaufnahme vorgefundenen und derzeit bekannten Mängel im Innenbereich der o.a. Liegenschaft zusammengefasst und aufgelistet:

### 6.7.1 Mängel Objekt 3 bei Fassaden

Siehe zu den unten aufgelisteten Mängel beispielhaft die Fotos 3 + 4, 8+9, 50, 55 bis 58, 107 bis 115 sowie 166 bis 169

- a. Die Nutzbare Breite der Türe in den rückseitigen Innenhof weist nur eine Breite von knapp über 80cm auf, laut Plan sollte diese 90cm Breit sein;
- b. Risse im Sockelbereich der WDVS-Innenhoffassade von Objekt 2 bis zu 2mm, ebenfalls keine Trennung zum Gussasphalt udgl. erkennbar somit mangelhaft
- c. Fehlender Sockelschutz / Hochzug der Abdichtung bei der gesamten WDVS-Fassaden beim o.a. Objekt, daher mangelhaft
- d. Einige Fenster-Anputzprofile sind nicht vollflächig am Fenster und oder an den Terrassen/ Balkontüren nicht ordnungsgemäß verklebt, daher sind hier Niederschlagswassereintritte udgl. möglich bzw. sind diese nicht überall ausreichend schlagregensicher und somit mangelhaft

- e. Fehlende Mineralwolldämmung in den WDVS-Blitzschutz-Übergangskästen
- f. Fehlendes Kompriband und undichte Durchführung der Fallrohrleitungen in der WDVS-Fassade daher mangelhaft
- g. Industriell gefertigte Fensterbänke bei der WDVS-Fassade:
  - i. Neigung deutlich unter 5°
  - ii. Butylpflaster in den beiden hinteren Ecken nicht erkennbar – müsste gesondert geprüft werden
- h. Falsch ausgeführte seitliche Abschlüsse bei den Fenster-Sohlblechen außen
- i. Anhand von Eigentümerfotos sind bei den hofseitigen Lichtschächten keine Entwässerungen bzw. Anbindungen an eine solche erkennbar, daher mangelhaft
- j. Entlang des WDVS-Fassadensockel ist keine Noppenbahn erkennbar, die für die Dämmung im Keller notwendig wäre, daher mangelhaft

### 6.7.2 Mängel Objekt 3 bei Flach- und Steildächern

Siehe zu den unten aufgelisteten Mängel beispielhaft die Fotos 3, 8, 150

- a. Metallkasten für Klimaanlageleitungen nicht ordnungsgemäß in Blechdach eingebunden, daher Langzeitschäden zu erwarten somit mangelhaft
- b. Balkone/Terrassen weisen scheinbar keine Notentwässerung auf daher mangelhaft
- c. Schneerechen bei Steildach wurde oberhalb der ersten Dachflächenfenster montiert - somit mangelhaft – müsste ggf. gesondert nachgewiesen werden, ob Hängerinne
- d. Unzureichender seitlicher Abstand der Harddachziegel zu den Dachflächenfenstern – Dachziegel stellen sich auf da diese vielfach auf Stehlfalz aufliegen somit mangelhaft
- e. einzelne Faserzement - Dachziegel sind in Randbereichen rund um einige Dachflächenfenster schon locker somit mangelhaft
- f. Vielfach ist die Senkelung der Harddach- Faserzementplatten deutlich unter 1cm daher mangelhaft
- g. Eine Be- und Entlüftung rund um die Dachflächenfenster sind nicht überall erkennbar daher vermutlich mangelhafte Ausführung, aus Sicht des SV sind deutlich zu wenig Froschmäuler als Be- und Entlüftung gesetzt – insbesondere rund um die doppelten Dachflächenfenster - somit mangelhaft
- h. Die meisten Rohrdurchführungen in den Blechabdeckungen wurden ohne Gegentrichter odgl. ausgeführt, wodurch Zwangsspannungen entstehen, weiters ist der Abstand der Rohr untereinander vielfach unter 10cm somit mangelhaft
- i. einzelne Verblechungen weisen eine Kantung gegen die Wasserlaufrichtung auf

## 6.8 Mängel bei Mehrparteienhauses – Objekt 4

An dieser Stelle werden die bei der Befundaufnahme vorgefundenen und derzeit bekannten Mängel im Innenbereich der o.a. Liegenschaft zusammengefasst und aufgelistet:

### 6.8.1 Mängel Objekt 4 bei Fassaden

Siehe zu den unten aufgelisteten Mängel beispielhaft die Fotos 10 bis 12, 27, 29, 35, 38 bis 41, 46, 47, 49, 50

- a. Risse im Sockelbereich der WDVS-Innenhoffassade von Objekt 4, ebenfalls keine Trennung zum Gussasphalt udgl. erkennbar somit mangelhaft
- b. Fehlender Sockelschutz / Hochzug der Abdichtung bei der gesamten WDVS-Fassaden beim o.a. Objekt, daher mangelhaft
- c. Einige Fenster-Anputzprofile sind nicht vollflächig am Fenster und oder an den Terrassen/ Balkontüren nicht ordnungsgemäß verklebt, daher sind hier Niederschlagswassereintritte udgl. möglich bzw. sind diese nicht überall ausreichend schlagregensicher und somit mangelhaft
- d. Fehlende Mineralwolldämmung in den WDVS-Blitzschutz-Übergangskästen
- e. Fehlendes Kompriband und undichte Durchführung der Fallrohrleitungen in der WDVS-Fassade daher mangelhaft
- f. Industriell gefertigte Fensterbänke bei der WDVS-Fassade:
  - i. Neigung deutlich unter 5°
  - ii. Butylpflaster in den beiden hinteren Ecken nicht erkennbar – müsste gesondert geprüft werden
- g. Falsch ausgeführte seitliche Abschlüsse bei den Fenster-Sohlblechen außen
- h. Fehlende Schattenfugenausbildung in der WDVS-Fassade bei auskragenden Bauteilen somit mangelhaft
- i. Anhand von Eigentümerfotos sind bei den hofseitigen Lichtschächten keine Entwässerungen bzw. Anbindungen an eine solche erkennbar, daher mangelhaft – hier sind im Keller deutliche Wassereintritte rund um das Kellerfenster beim Lichtschacht erkennbar – weiters sind hier vermutlich zusätzlich die Fensterdichtbänder nicht richtig ausgeführt
- j. Entlang des WDVS-Fassadensockel ist keine Noppenbahn erkennbar, die für die Dämmung im Keller notwendig wäre, daher mangelhaft

## 6.8.2 Mängel Objekt 4 bei Flach- und Steildächern

Siehe zu den unten aufgelisteten Mängel beispielhaft die Fotos 28 bis 37, 42 bis 50

- a. Metallkasten für Klimaanlageleitungen nicht ordnungsgemäß in Blechdach eingebunden, daher Langzeitschäden zu erwarten somit mangelhaft
- b. Balkone/Terrassen weisen scheinbar keine Notentwässerung auf daher mangelhaft
- c. Schneerechen bei Steildach wurde oberhalb der ersten Dachflächenfenster montiert - somit mangelhaft – müsste ggf. gesondert nachgewiesen werden, ob Hängerinne
- d. Unzureichender seitlicher Abstand der Harddachziegeln zu den Dachflächenfenstern – Dachziegel stellen sich auf da diese vielfach auf Stehlfalz aufliegen somit mangelhaft
- e. einzelne Faserzement - Dachziegeln sind in Randbereichen rund um einige Dachflächenfenster schon locker somit mangelhaft
- f. Vielfach ist die Senkelung der Harddach- Faserzementplatten deutlich unter 1cm daher mangelhaft
- g. Eine Be- und Entlüftung rund um die Dachflächenfenster sind nicht überall erkennbar daher vermutlich mangelhafte Ausführung, aus Sicht des SV sind deutlich zu wenig Froschmäuler als Be- und Entlüftung gesetzt – insbesondere rund um die doppelten Dachflächenfenster - somit mangelhaft
- h. Die meisten Rohrdurchführungen in den Blechabdeckungen wurden ohne Gegentrichter odgl. ausgeführt, wodurch Zwangsspannungen entstehen, weiters ist der Abstand der Rohr untereinander vielfach unter 10cm somit mangelhaft
- i. einzelne Verblechungen weisen eine Kantung gegen die Wasserlaufrichtung auf
- j. Aufgrund von unzureichendem Gefälle bei der Schnittkante der Attikaerhöhung mit dem Steildach kam es bereits mehrfach aufgrund der Undichtigkeiten in dem Bereich rund um die Leitungen zu Wassereintritten, weiters wird hier ein Kondensat-Problem seitens SV angenommen
- k. Die Attikaverblechungen weisen nur 2,15° auf somit deutlich unter 3° daher mangelhaft
- l. Attikaverblechungen wurden mit Spreiznieten in der WDVS-Fassade verankert daher mangelhaft

## 7 GUTACHTEN

Soweit im Befund und oder im Gutachten die Begriffe „Fehler“, „Schäden“- und „Mängel“ verwendet werden, dient dies seitens des unterzeichnenden Sachverständigen lediglich zur Beschreibung der technischen Sachverhalte und stellt daher keine rechtliche Wirkung dar.

### 7.1 Zweck des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten hat den Zweck, die bei der Befundaufnahme vorgefundenen Ausführungsmängel & mögliche Schäden in den zugänglichen Allgemeinbereichen des Mehrparteienhauses in der Mauthner-Markhof-Gasse 61 in 1110 Wien zu befunden, diese zu bewerten und im vorliegenden Gutachten entsprechend auszuwerten.

### 7.2 Geltungsbereich und Umfang des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten dient dem Auftraggeber als Grundlageninformation.

Ergänzende relevante Punkte betreffend dem vorliegenden Gutachten hinsichtlich Geltungsbereich, Weitergabe an Dritte samt zugehörigen Haftungsausschluss und dergleichen sind umfangreicher unter Punkt 8 Schlussbemerkungen angeführt.

Weitere, im vorliegenden Gutachten nicht angeführte Bereiche werden explizit nicht auf technische Richtigkeit oder dergleichen befundet beziehungsweise ausgewertet und finden daher auch keine Erwähnung. Aus diesem Titel besteht gegenüber dem zeichnenden Sachverständigen daher keinerlei Haftung! Siehe auch dazu Punkt 8 Schlussbemerkungen.

### 7.3 Analyse & Beurteilung der befundeten Sachverhalte

Aufgrund der vorgefundenen Sachverhalte ergab sich für den unterzeichnenden SV, hinsichtlich Mängel bei den Allgemeinflächen, folgender Gesamteindruck =>

Vom zu untersuchenden Gebäude wurden bislang einzelne Pläne seitens der Hausverwaltung übermittelt - für eine exakte Beurteilung wären daher grundsätzlich Fotos aus der Bauphase, Polier- und Detailpläne, Probeöffnungen udgl. notwendig, die jedoch bislang nicht durchgeführt worden sind!

Anhand der Vielzahl an vorgefundenen Mängeln und Schäden sind aus Sicht des SV jedenfalls auf die Errichtungsphase zurückzuführen. Die ausführenden Firmen beziehungsweise der Bauträger hat in sehr vielen Bereichen – siehe Auflistung der Mängel unter den obigen Punkten

6.5, bis 6.8 - ihre Arbeiten technisch vielfach nicht fachgerecht und ordnungsgemäß ausgeführt, wodurch Langzeitschäden zu erwarten sind!

Dies hätte auch einer örtlichen Bauaufsicht – sowohl während der Bauphase als auch bei einer Endabnahme/ Übergabe auffallen müssen, da dabei zusätzlich auch vielfach nicht nach den damaligen Vorschriften (OIB- Richtlinien; Normen udgl.) hinsichtlich Feuchteschutz usw. gearbeitet wurde!



#### 7.4 Schussfolgerung & Kurzfassung

Aufgrund der vor Ort befundeten Mängel und Schäden sowie deren Vielzahl ist =>

**aus Sicht des SV erfahrungsgemäß zu diesem Zeitpunkt mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass Probeöffnungen, Durchsicht weiterer Unterlagen wie Fotos und Pläne aus der Bauphase udgl. weitere Mängel und Schäden zum Vorschrein bringen werden!**

**Die bereits bekannten Mängel & Schäden sind, aus Sicht des unterzeichneten Sachverständigen jedenfalls auf folgende Sachverhalte zurückzuführen:**

**Die bereits bekannten Mängel sind, aus Sicht des unterzeichneten Sachverständigen jedenfalls auf fehlerhafte Ausführung der Arbeiten und zusätzlich auf eine unzureichende Überwachung, Abnahme und Kontrolle seitens eines Bauführers, einer örtlichen Bauaufsicht oder dergleichen während der Bauphase zurückzuführen!**

**Die vorgefundenen Mängel (bis auf einzelne Abnutzungserscheinungen) waren, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit, schon bei der Übergabe vorhanden!**

- ⇒ **Somit sind alle aufgelisteten Mängel, aus der Sicht des unterzeichneten Sachverständigen, zu Lasten des Bauträgers zu sanieren!**
- ⇒ **Falls es noch irgendeine Art von Haftrücklass gibt, wird seitens SV empfohlen diesen aufgrund der vorgefundenen Mängel und Schäden einzubehalten!**
- ⇒ **Weiters wird seitens SV empfohlen, die ausführenden Firmen bzw. den Bauträger aufzufordern die Mängel zu beheben und ggf. mit dem Eigentümervertreter, den ausführenden Firmen und oder dem Bauträger gemeinsam vor Ort im Beisein des SV einen Lokalaugenschein und evtl. auch Probeöffnungen durchzuführen!**

## 7.5 Grobabschätzung der Sanierungskosten

Die vorliegende Grobkostenschätzung dient lediglich der ungefähren Einschätzung der anfallenden Kosten der Sanierungsarbeiten aufgrund der vor Ort Besichtigung und der derzeit bekannten Sachverhalte -diese erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, aufgrund fehlender Probeöffnungen udgl.!

Die Preise und angegebenen Mengen können aufgrund der teilw. noch unbekanntem Gegebenheiten stark abweichen, die Preise ebenso aufgrund der geopolitischen Situation, Materialengpässen, sowie auf andere vorgeschlagene Sanierungsvarianten usw.! Eine genauere Kostenschätzung würde weitere Naturmaße vor Ort voraussetzen, vertieftes Aktenstudium, sowie weitere Probeöffnungen udgl. Die angegebenen Preise sind Nettopreise, daher zzgl. MwSt.; Kleinarbeiten- und oder bei komplexen Arbeiten werden als Regie nach Stunden anhand von Erfahrungswerten sehr grob geschätzt - wobei dabei die jeweilige An- und Abfahrt im Stundenaufwand dazugerechnet wird.

Für die vorliegende Grobkostenschätzung wurden derzeit bekannten Sachverhalte als Grundlage herangezogen - weiters gelten die Hinweise udgl. aus dem vorliegenden Gutachten sowie die AGB (allgemeinen Geschäftsbedingungen) des Erstellers DI Thomas List siehe Homepage [www.baumeister-list.at](http://www.baumeister-list.at) - weiters können manche Kosten zur Behebung der angeführten Mängel aufgrund von fehlenden Probeöffnungen udgl. nur sehr grob anhand von Referenzprojekten geschätzt werden und daher werden die tatsächlichen Sanierungskosten entsprechend abweichen!

Siehe zu den u.a. Kosten die Mängelaufstellung von Pkt. 6.5 bis 6.8:

Grundsätzlich werden derzeit Bandbreiten angegeben, da aus den zuvor genannten Gründen keine exakte Beurteilung möglich ist.

### Grobkostenschätzung Sanierungsarbeiten für Punkt 6.5. Mängel im Objekt 1

An dieser Stelle wird die Mängelsanierung für Objekt 1 mit Grobkosten bewertet, jedoch können einige Sanierungsarbeiten aufgrund fehlender Probeöffnungen noch nicht bewertet werden, daher werden diese nicht mitberücksichtigt bzw. nicht berechnet!

Grobkostenschätzung Sanierungsarbeiten 6.5.1 Mängel Objekt 1 - Fassaden

Inkl. Baustellengemeinkosten ohne Koordinierung udgl. => **Netto ca. € 33.480,97**

Grobkostenschätzung Sanierungsarbeiten 6.5.1 Mängel Objekt 1 – Flach- & Steilfächer

Inkl. Baustellengemeinkosten ohne Koordinierung udgl. => **Netto ca. € 25.252,00**

Grobkostenschätzung Sanierungsarbeiten 6.5.3 Mängel Objekt 1 – sonstige Bereiche

Inkl. Baustellengemeinkosten ohne Koordinierung udgl. => **Netto ca. € 52.097,23**

Grobkostenschätzung Sanierungsarbeiten 6.6.1 Mängel Objekt 2 - Fassaden

Inkl. Baustellengemeinkosten ohne Koordinierung udgl. => **Netto ca. € 44.874,30**

Grobkostenschätzung Sanierungsarbeiten 6.6.2 Mängel Objekt 2 – Flach- & Steilfächer

Inkl. Baustellengemeinkosten ohne Koordinierung udgl. => **Netto ca. € 29.863,70**

Grobkostenschätzung Sanierungsarbeiten 6.7.1 Mängel Objekt 3 - Fassaden

Inkl. Baustellengemeinkosten ohne Koordinierung udgl. => **Netto ca. € 44.874,30**

Grobkostenschätzung Sanierungsarbeiten 6.7.2 Mängel Objekt 3 – Flach- & Steilfächer

Inkl. Baustellengemeinkosten ohne Koordinierung udgl. => **Netto ca. € 29.863,70**

Grobkostenschätzung Sanierungsarbeiten 6.8.1 Mängel Objekt 4 - Fassaden

Inkl. Baustellengemeinkosten ohne Koordinierung udgl. => **Netto ca. € 23.528,10**

Grobkostenschätzung Sanierungsarbeiten 6.8.2 Mängel Objekt 4 – Flach- & Steilfächer

Inkl. Baustellengemeinkosten ohne Koordinierung udgl. => **Netto ca. € 20.017,95**

**RESERVE 10% von den oben angeführten Sanierungssummen zzgl 5% BGK**

Inkl. Baustellengemeinkosten ohne Koordinierung udgl. => **Netto ca. € 32.744,49**

**ÖBA + NEBENKOSTEN weitere 10% von den oben angeführten Sanierungssummen  
zzgl. der notwendigen Reserve aufgrund von unvorhersehbaren Arbeiten**

Inkl. Baustellengemeinkosten - Koordinierung udgl. => **Netto ca. € 65.488,97**

## **GESAMT – GROBKOSTENSCHÄTZUNG ZUR MÄNGELSANIERUNG**

**Netto ca. € 410.085,71 – zzgl 20% Ust = 82.017,14 = Brutto ca. 492.102,85**

Wie eingangs angeführt siehe die zugehörigen Bemerkungen zur Grobkostenschätzung!  
Siehe dazu auch die zugehörige Detailaufstellung auf den folgenden Seiten, die  
Vorbemerkungen sowie die AGB der u.a Homepage

**Auf den folgenden Seiten sind die Detailkosten für die o.a Kosten angeführt. Hierbei  
sind alle Kosten und Positionen links mit den Farben rot, gelb und grün versehen mit  
folgender Bedeutung:**

**1. ROT- Arbeiten, die jedenfalls im Jahr 2025 durchgeführt werden sollten**

**2. GELB – Arbeiten, die in spätestens in den Jahren 2026 bis 2027 ausgeführt werden sollten**

**3. GRÜN - Arbeiten, die in spätestens in den Jahren 2026 bis 2027 ausgeführt werden sollten**



## 7.6 Detailaufstellung zur Grobabschätzung der Sanierungskosten

WEG Mautner Markhofgasse 61 1110 Wien		GROBKOSTENSCHÄTZUNG FÜR MÄNGELNEHBUNG lt. übermittelten Unterlagen von HV RES Immobilien GmbH + vor Ort Befundaufnahme Erstellt von Baumeister Thomas List				10.12.2024		
Nr.	Gruppe	Element	Menge	Einheit	EHP	Positionspreis	Elementpreis	<b>GESAMT</b> Grobelement
		<b>GROBKOSTENSCHÄTZUNG für Mängelbehebung WEG 11. Mautner Markhofgasse 61</b>		<b>=&gt;</b>			<b>NETTO =&gt;</b>	<b>410.085,71 €</b>
		Grundlagen für Grobkostenschätzung nach Onorm B1801-1 - Genauigkeit +/- 20%					20% Mwst	82.017,14
							<b>BRUTTO</b>	<b>492.102,85 €</b>
<p>Die vorliegende Grobkostenschätzung dient lediglich der ungefähren Einschätzung der anfallenden Kosten für eine Behebung der befürdeten Mängelbehebung und zugehörigen angenommenen Sanierungsarbeiten aufgrund der übermittelten Unterlagen der Hausverwaltung -wie zB der Pläne &amp; Angebot der Firma SBBH Bau- und Handel GmbH sowie aufgrund der vor Ort Besichtigung und der derzeit bekannten Sachverhalte -diese erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, aufgrund fehlender Probeöffnungen udgl.!</p> <p>Die Preise und angegebenen Mengen können aufgrund der teilw. noch unbekanntem Gegebenheiten stark abweichen, die Preise ebenso aufgrund der geopolitischen Situation, Materialengpässen, sowie auf andere vorgeschlagene Sanierungsvarianten usw.!</p> <p>Eine genauere Kostenschätzung würde weitere Naturmaße vor Ort voraussetzen, vertieftes Aktenstudium, sowie weitere Probeöffnungen udgl.</p> <p>Die angegebenen Preise sind Nettopreise, daher zzgl. Mwst.; Kleinarbeiten- und oder bei komplexen Arbeiten werden als Regie nach Stunden anhand von Erfahrungswerten geschätzt - wobei dabei die jeweilige An- und Abfahrt im Stundenaufwand dazugerechnet wird. Wo erforderlich sind in die Pauschalpreise etwaige Erschwernisse und oder Reserven aufgrund unbekannter Sachverhalte enthalten. Zusätzlich werden alle erforderlichen Nebenarbeiten zur Sanierung der Mängel mit eingeschätzt. Die Mengen können deutlich abweichen, da es sich nur eine Grobkostenschätzung handelt und da etliche Annahmen aufgrund unzureichender Probeöffnungen udgl. getroffen werden müssen.</p> <p>Für die vorliegende Grobkostenschätzung wurden die übermittelten Grundlagen der Hausverwaltung (o.a. zB Angebot SBBH Bau- und Handel GmbH) als Vorlage herangezogen - Thematisch gleiche Mängel werden zu einer Pauschale zusammen gefasst; weiters gelten die Hinweise udgl. aus dem erwähnten Gutachten sowie die AGB (allgemeinen Geschäftsbedingungen) des Erstellers DI Thomas List siehe Homepage <a href="http://www.baumeister-list.at">www.baumeister-list.at</a> - weiters können manche Kosten zur Behebung der angeführten Mängel aufgrund von fehlenden Probeöffnungen udgl. nur sehr grob von Referenzprojekten geschätzt werden und daher können die tatsächlichen Sanierungskosten entsprechend abweichen!</p>								



WEG Mautner Markhofgasse 61 1110 Wien		GROBKOSTENSCHÄTZUNG FÜR MÄNGELNEHEBUNG lt. übermittelten Unterlagen von HV RES Immobilien GmbH + vor Ort Befundaufnahme Erstellt von Baumeister Thomas List					10.12.2024	
Nr.	Gruppe	Element	Menge	Einheit	EHP	Positionspreis	Elementpreis	GESAMT Grobelement
<b>GROBKOSTENSCHÄTZUNG für Mängelbehebung WEG 11. Mautner Markhofgasse 61</b>								<b>NETTO =&gt; 410.085,71 €</b>
<b>A. Objekt 1 - Mängelsanierung Fassaden</b>								<b>33.480,97 €</b>
<p><b>Objekt 1 - Mängelsanierung Fassaden</b>                      Annahmen: optische Beeinträchtigungen werden durch Sanierung durch WEG toleriert</p> <p>a.+b. Edelstahlgole liefern und einbauen samt Nebenarbeiten udgl.                      Sockelanschluss WDVS-Fassade zum Gehsteig+ Eingangstüre+                      Nachbar- Hoffassade</p> <p>c. WDVS - Mängel - Sockel-Risse partiell sanieren im EG Bereich                      Innenhofseitig</p> <p>d.+e. WDVS - Mängel - Sockelschutz wo erforderlich ergänzen samt aller                      Nebenarbeiten</p> <p>e.+f. WDVS - Mängel - Risse sanieren, Fensterputzprofil erneuern samt                      wiederherstellen der WDVS Leibung samt Feinputz; Fensterbank neben                      Straßenzugang ausbauen (falls möglich), Gefälle bei WDVS herstellen                      und Fensterbank neu versetzen samt aller Abdeckungen und                      Entsorgungskosten</p> <p>g.+h. Mineralwolle in Blitzschutzkästen, Anschluss bei Rinneknessel sowie                      Kompribänder mittels Weichzellschaum odgl. ergänzen</p> <p>i.+j.+k. Fensterbänke ausbauen, Gefälle anpassen und einbauen</p> <p>l.+m. Fugenausbildung Balkenuntersicht bei WDVS-Fassade</p> <p>n. Traufenschotter seitlich lagern, Dämmungsfugen ergänzen, Noppenbahn                      einbauen, seitl. Gehl. Aushub wieder einbringen</p> <p>o.+p. Anteilige Gemeinkosten und Diverse Kleinpositionen</p>								
			7,21	lfm	700,00	5.047,00		
			26,55	lfm	65,00	1.725,75		
			1,00	PA	1370,00	1.370,00		
			49,68	lfm	65,00	3.228,88		
			8,00	PA	830,00	6.640,00		
			1,00	PA	850,00	850,00		
			15,00	PA	130,00	1.950,00		
			23,65	lfm	200,00	4.729,00		
			1,00	PA	5750,00	5.750,00		
			31.290,63	%	7%	2.190,34	33.480,97	33.480,97
<b>B. Objekt 1 - Mängelsanierung Flach- und Steildächer</b>								<b>25.252,00 €</b>
<p><b>Objekt 1 - Mängelsanierung Flach- und Steildächer</b>                      Annahmen: optische Beeinträchtigungen werden durch Sanierung durch WEG toleriert</p> <p>a. Schmeerchen ausbauen und an anderer Stelle einbauen samt aufdecken                      der Harddachdeckung usw.</p> <p>b. Harddachdeckung teilweise bei Fensterrutschen und Giebelverblechungen                      auslösen, nachschneiden und wiederversetzen samt Befestigung udgl.                      inkl. Erschwerisse für Absarbeiten mit persönlicher Schutzausrüstung</p> <p>c. einzelne lockere Dachziegel befestigen - Annahme Stückanzahl</p> <p>d. Senkelung der Harddachziegel =&gt; nur partielle Sanierung möglich -                      ansonsten gänzlich Abdecken und neu decken erforderlich!</p>								
			1,00	PA	3590,00	3.590,00		
			1,00	PA	4520,00	4.520,00		
			20,00	Stk	30,00	600,00		
			1,00	PA	2770,00	2.770,00		

Bmstr. SV DI Thomas List  
 Feldgasse 46  
 2753 Markt Piesting

siehe ergänzend zur vorliegenden Grobkostenschätzung die AGB - allgemeine Geschäftsbedingungen unter [www.baumeister-list.at](http://www.baumeister-list.at)





10.12.2024

**GROBKOSTENSCHÄTZUNG FÜR MÄNGELNEHBUNG lt. übermittelten Unterlagen von HV RES Immobilien GmbH + vor Ort Befundaufnahme**  
Erstellt von Baumeister Thomas List

WEG Mautner Markhofgasse 61  
1110 Wien

Nr.	Gruppe	Element	Menge	Einheit	EHP	Positionspreis	Elementpreis	GESAMT Grobelement
<b>GROBKOSTENSCHÄTZUNG für Mängelbehebung WEG 11. Mautner Markhofgasse 61</b>								<b>410.085,71 €</b>
Dachentlüftung mit Frostmälern nachrüsten bei Hartdachdeckung aufgrund vermehrtem unzureichender Hinterlüftung rund um die doppelten Dachflächenfenster udgi nachrüsten - Anzahl verteilt auf alle 4 Häuser - je 8 Stk annehmen								
e.			16,00	Stk	290,00	4.640,00		
Regenkraken + Gegentrichter für Leitungsdurchführungen samt Nebenarbeiten								
f.			10,00	Stk	160,00	1.600,00		
Blechkanten teilweise nachbiegen, eingerissene Stellen mit Flüssigkristall abdichten samt aller zugehörigen Nebenarbeiten, Hängerrinnen teilweise Gefälle nachjustieren da scheinbar zu gering aufgrund Schmutzbildung								
g.			1,00	PA	4980,00	4.980,00		
Durchsturzicherung Lichtkuppel nachrüsten								
h.			1,00	PA	900,00	900,00		
Anteilige Gemeinkosten und Diverse Kleinpositionen								
								23.600,00
								7%
								1.652,00
								25.252,00
								<b>25.252,00</b>
<b>C:</b>								<b>52.097,23 €</b>
<b>Objekt 1 - Mängelsanierung Sonstige Bereiche</b>								
<b>Objekt 1 - Mängelsanierung Sonstige Bereiche</b>								
Annahmen: optische Beeinträchtigungen werden durch Sanierung durch WEG toleriert								
Haupteingangstüre => Ausbauen des Aluportals (Eingangstüre zu Gebäude) - liefern und montieren neuer Aluportale inkl Panikbeschlag, da davon ausgegangen wird, dass die Türen nicht mit einem Panikschloss nachgerüstet werden kann - inkl. partielles öffnen und schließen der angrenzenden Wandflächen samt aller notwendigen Arbeiten								
a.			1,00	PA	12062,00	12.062,00		
Innenhoftüre ausbauen und neue Einbauen mit DL 90cm								
b.			1,00	PA	7958,00	7.958,00		
Müllraum - herstellen von Wandnischen für öffnen der Türe mit 90° + nachstellen für selbstschließend								
c.+d.			1,00	PA	665,00	665,00		
Ergänzen Wärmebrücken/Flankendämmung bei Müllraumdecke laut Plan über 10cm dick daher die Annahme der notwendigen Wärmebrückendämmung inkl Verschnitt udgi								
e.			30,00	lfm	120,00	3.600,00		
Offene Stellen bei Lüftungsschächten neben rohen Ytongwänden verschließen und verspachteln								
f.			1,00	PA	1320,00	1.320,00		
Edelstahlgeländer im Stiegenhaus - Erweiterung für durchgehenden Handlauf fehlen, Überstand nach letzter Stufe vielfach unter 30cm - Annahme Umbau/ Erweiterung des bestehenden Geländers möglichst samt anarbeiten an Bestand - müsste durch Schlosser gesondert geprüft werden								
g.			20,00	lfm	700,00	14.000,00		

Bmstr. SV DI Thomas List  
Feldgasse 46  
2753 Markt Piesting

siehe ergänzend zur vorliegenden Grobkostenschätzung die AGB - allgemeine Geschäftsbedingungen unter [www.baumeister-list.at](http://www.baumeister-list.at)





WEG Mauthner Markhofgasse 61 1110 Wien		MÄNGELNEHBUNG lt. übermittelten Unterlagen von HV RES Immobilien GmbH + vor Ort Befundaufnahme Erstellt von Baumeister Thomas List					10.12.2024	
Nr.	Gruppe	Element	Menge	Einheit	EHP	Positionspreis	Elementpreis	GESAMT Grobelement
<b>GROBKOSTENSCHÄTZUNG für Mängelbehebung WEG 11. Mauthner Markhofgasse 61</b>			<b>=&gt;</b>	<b>NETTO =&gt;</b>				<b>410.085,71 €</b>
		Umbau und Erweiterung des Dachaufstieges - aufgrund Absturzgefahr sowie Gefahr für Personen aufgrund herausstehender Gewindestrauben ohne Schutz	1,00	PA	2770,00	2.770,00		
		Kaminöffnung unter Kellerstiege - Anbringen schwarz gelbes Band aufgrund der geringen Höhe	1,00	PA	100,00	100,00		
		Technikraum Keller Haus 1 - anbinden der Gasleitung und Erdung	1,00	PA	435,00	435,00		
		Ausmauerung und Verputz bei Gasabsperrhahn udgl	1,00	PA	620,00	620,00		
		Stahlkonstruktion ertüchtigen	1,00	PA	1080,00	1.080,00		
		Bodenbelag im Aufzug - Auffüllen Hohtraum	1,00	PA	570,00	570,00		
		Vorsatzschale in Top 01 abbrechen, entsorgen und erneuern - inkl. Dampfsperre, Bodenbelag abbrechen und erneuern, Malerei ergänzen	14,50	m2	242,00	3.509,00		
		Anteilige Gemeinkosten und Diverse Kleinpositionen	48.689,00	%	7%	3.408,23	52.097,23	<b>52.097,23</b>
<b>Objekt 2 - Mängelsanierung Fassaden</b>								<b>44.874,30 €</b>
		Annahmen: a. Innenhöfuren ausbauen und neue Einbauen mit DL 90cm b. WDVS - Mängel - Sockel-Risse partiell sanieren im EG Bereich Innenhofseitig c. WDVS - Mängel - Sockelschutz wo erforderlich ergänzen samt aller Nebearbeiten d. WDVS - Mängel - Risse sanieren, Fensterputzprofil erneuern samt wiederherstellen der WDVS Leibung samt Feinputz; Fensterbank neben Straßenzugang ausbauen (falls möglich), Gefälle bei WDVS herstellen und Fensterbank neu versetzen samt aller Abdeckungen und Entsorgungskosten e.+f. Mineralwolle in Blitzschutzkästen, Kompribänder mittels Weichzellschaum odgl. ergänzen g.+h. Fensterbänke ausbauen, Gefälle anpassen und einbauen Außenlagen- Lichtschächte zu Keller freilegen, Aushub seitlich lagern, Lichtschächte demontieren, Abdichtung an Fensteranschluss herstellen Aufgraben bis zur Drainage, Einbau eines T-Stück und einer Drainageleitung vertikal zum Lichtschacht, reparieren des Lichtschachtes und an die Drainage anschließen Aushub wieder einbringen und verdichten Räumung Baustelle. Die angeführte Grobkostensumme ist ein Mittelwert vom Angebot der Fa. SBBH Bau- und Handels GmbH - ebenso Traufenschotter seitlich lagern, Dämmungstufen ergänzen, Noppenbahn einbauen, settl gel. Aushub wieder einbringen	2,00 1,00 72,04 6,00 1,00 8,00 2,00	PA PA lfm PA PA PA PA	7958,00 1370,00 65,00 830,00 850,00 130,00 6550,00	15.916,00 1.370,00 4.682,60 4.980,00 850,00 1.040,00 13.100,00		
		Anteilige Gemeinkosten und Diverse Kleinpositionen	41.938,60	%	7%	2.935,70	44.874,30	<b>44.874,30</b>

Bmstr. SV DI Thomas List  
Feldgasse 46  
2753 Markt Piesting

siehe ergänzend zur vorliegenden Grobkostenschätzung die AGB - allgemeine Geschäftsbedingungen unter [www.baumeister-list.at](http://www.baumeister-list.at)





10.12.2024

**GROBKOSTENSCHÄTZUNG FÜR MÄNGELNEHEBUNG lt. übermittelten Unterlagen von HV RES Immobilien GmbH + vor Ort Befundaufnahme**  
Erstellt von Baumeister Thomas List

WEG Mautner Markhofgasse 61  
1110 Wien

Nr.	Gruppe	Element	Menge	Einheit	EHP	Positionspreis	Elementpreis	GESAMT Grobelement
<b>GROBKOSTENSCHÄTZUNG für Mängelbehebung WEG 11. Mautner Markhofgasse 61</b>								<b>NETTO =&gt; 410.085,71 €</b>
<b>Objekt 2 - Mängelsanierung Flach- und Steildächer</b>								<b>29.863,70 €</b>
<p><b>Objekt 2 - Mängelsanierung Flach- und Steildächer</b> Annahmen: optische Beeinträchtigungen werden durch Sanierung durch WEG toleriert</p> <p>a. Metallkästen für Klimaanlage in Dachhaut einbinden b. Notentwässerung bei Balkonen nachrüsten c. Schneerechen ausbauen und an anderer Stelle einbauen samt aufdecken der Harddachdeckung usw. d. Harddachdeckung teilweise bei Fensterrutschen und Giebelverblechungen auslösen, nachschneiden und wiederversetzen samt Befestigung odgl. inkl Erschwerisse für Absarbeiten mit persönlicher Schutz-ausrüstung e. einzelne lockere Dachziegel befestigen - Annahme Stückanzahl f. Senkelung der Harddachziegel =&gt; nur partielle Sanierung möglich - ansonsten gänzliches Abdecken und neu decken erforderlich! g. Dachentlüftung mit Frostmäulern nachrüsten bei Harddachdeckung aufgrund vermütetem unzureichender Hinterlüftung rund um die doppelten Dachflächenfenster odgl nachrüsten - Anzahl verteilt auf alle 4 Häuser - je 8 Stk angenommen h. Regenkranken + Gegenrichter für Leitungsdurchführungen samt Nebenarbeiten i. Blechkanten teilweise nachblegen, eingerissene Stellen mit Flüssigkunststoff abdichten samt aller zugehörigen Nebenarbeiten, Hängerrinnen teilweise Gefälle nachjustieren da scheinbar zu gering aufgrund Schmutzbildung</p>								
			1,00	PA	1120,00	1.120,00		
			2,00	PA	2195,00	4.390,00		
			1,00	PA	3590,00	3.590,00		
			1,00	PA	4520,00	4.520,00		
			10,00	Stk	30,00	300,00		
			1,00	PA	2770,00	2.770,00		
			16,00	Stk	290,00	4.640,00		
			10,00	Stk	160,00	1.600,00		
			1,00	PA	4980,00	4.980,00		
			27.910,00	%	7%	1.951,70	29.863,70	<b>29.863,70</b>
<b>Objekt 3 - Mängelsanierung Fassaden</b>								<b>44.874,30 €</b>
<p><b>Objekt 3 - Mängelsanierung Fassaden</b> Annahmen: optische Beeinträchtigungen werden durch Sanierung durch WEG toleriert</p> <p>a. Innenhöftüren ausbauen und neue Einbauen mit DL 90cm b. WDVS - Mängel - Sockel-Risse partiell sanieren im EG Bereich Innenhofseitig c. WDVS - Mängel - Sockelschutz wo erforderlich ergänzen samt aller Nebenarbeiten d. WDVS - Mängel - Risse sanieren. Fensteranputzprofil erneuern samt wiederherstellen der WDVS Leibung samt Feinputz; Fensterbank neben Straßenzugang ausbauen (falls möglich), Gefälle bei WDVS herstellen und Fensterbank neu versetzen samt aller Abdeckungen und Entsorgungskosten e.+f. Mineralwolle in Blitzschutzkästen, Kompribänder mittels Weichzellschaum odgl. ergänzen</p>								
			2,00	PA	7958,00	15.916,00		
			1,00	PA	1370,00	1.370,00		
			72,04	lfm	65,00	4.682,60		
			6,00	PA	830,00	4.980,00		
			1,00	PA	850,00	850,00		

Bmstr. SV DI Thomas List  
Feldgasse 46  
2753 Markt Piesting

siehe ergänzend zur vorliegenden Grobkostenschätzung die AGB - allgemeine Geschäftsbedingungen unter [www.baumeister-list.at](http://www.baumeister-list.at)

5/9





10.12.2024

**GROBKOSTENSCHÄTZUNG FÜR MÄNGELNEHEBUNG lt. übermittelten Unterlagen von HV RES Immobilien GmbH + vor Ort Befundaufnahme**  
Erstellt von Baumeister Thomas List

WEG Mautner Markhofgasse 61  
1110 Wien

Nr.	Gruppe	Element	Menge	Einheit	BHP	Positionspreis	Elementpreis	GESAMT Grobelement
<b>GROBKOSTENSCHÄTZUNG für Mängelbehebung WEG 11, Mautner Markhofgasse 61</b>								
		g.+h. Fensterbänke ausbauen, Gefälle anpassen und einbauen Außenlagen- Lichtschächte zu Keller freilegen, Aushub seitlich lagern, Lichtschächte demonstrieren, Abdichtung an Fensteranschluss herstellen Aufgaben bis zur Drainage, Einbau eines T-Stück und einer Drainageleitung vertikal zum Lichtschat, remontieren des Lichtschachtes und an die Drainage anschließen Aushub wieder einbringen und verdichteten Räumung Baustelle. Die angeführte Grobkostensumme ist ein Mittelwert vom Angebot der Fa. SBBH Bau- und Handels GmbH - ebenso Traufenschutzlotter seitlich lagern, Dämmungslagen ergänzen, Noppenbahn einbauen, seitl. gel. Aushub weder einbringen	8,00 =>	PA	130,00	1.040,00		<b>410.085,71 €</b>
		i.+j. Anteilige Gemeinkosten und Diverse Kleinpositionen	41.038,60	%	7%	2.935,70	44.874,30	<b>44.874,30</b>
								<b>29.863,70 €</b>
<b>Objekt 3 - Mängelsanierung Flach- und Steildächer</b>								
Annahmen: optische Beeinträchtigungen werden durch Sanierung durch WEG toleriert								
		a. Metallkästen für Klimaanlage in Dachhaut einbinden	1,00	PA	1120,00	1.120,00		
		b. Notentwässerung bei Balkonen nachrüsten	2,00	PA	2195,00	4.390,00		
		c. Schneeräucher ausbauen und an anderer Stelle einbauen samt aufdecken der Hartdachdeckung usw.	1,00	PA	3590,00	3.590,00		
		d. Hartdachdeckung teilweise bei Fensterrutschen und Giebelverblechungen auslösen, nachschneiden und wiederversetzen samt Befestigung udgl. inkl Erschwernisse für Absarbeiten mit persönlicher Schutzausrüstung	1,00	PA	4520,00	4.520,00		
		e. einzelne lockere Dachziegel befestigen - Annahme Stückanzahl	10,00	Stk	30,00	300,00		
		f. Senkelung der Hartdachziegel => nur partielle Sanierung möglich - ansonsten gänzliches Abdecken und neu decken erforderlich!	1,00	PA	2770,00	2.770,00		
		g. Dachentlüftung mit Frostmäulern nachrüsten bei Hartdachdeckung aufgrund vermütetem unzureichender Hinterlüftung rund um die doppelten Dachflächenfenster udgl nachrüsten - Anzahl verteilt auf alle 4 Häuser - je 8 Stk angenommen	16,00	Stk	290,00	4.640,00		
		h. Regenkraken + Gegenrichter für Leitungsdurchführungen samt Nebenarbeiten	10,00	Stk	160,00	1.600,00		
		i. Blechkanten teilweise nachbiegen, eingerissene Stellen mit Flüssigkunststoff abdichten samt aller zugehörigen Nebenarbeiten, Hängerrinnen teilweise Gefälle nachjustieren da scheinbar zu gering aufgrund Schmutzabildung	1,00	PA	4980,00	4.980,00		
								<b>29.863,70</b>
Anteilige Gemeinkosten und Diverse Kleinpositionen								<b>29.863,70</b>

Bmstr. SV DI Thomas List  
Feldgasse 46  
2753 Markt Piesting

siehe ergänzend zur vorliegenden Grobkostenschätzung die AGB - allgemeine Geschäftsbedingungen unter [www.baumeister-list.at](http://www.baumeister-list.at)

6/9





WEG Mautner Markhofgasse 61  
1110 Wien

**MÄNGELNEHBUNG lt. übermittelten Unterlagen von HV RES Immobilien GmbH + vor Ort Befundaufnahme**  
Erstellt von Baumeister Thomas List

10.12.2024

Nr.	Gruppe	Element	Menge	Einheit	EHP	Positionspreis	Elementpreis	GESAMT Grobelement
<b>GROBKOSTENSCHÄTZUNG für Mängelbehebung WEG 11. Mautner Markhofgasse 61</b>								<b>410.085,71 €</b>
<b>NETTO =&gt;</b>								
<b>H. Objekt 4 - Mängelsanierung Fassaden</b>								<b>23.528,10 €</b>
<p><b>Objekt 4 - Mängelsanierung Fassaden</b>                      Annehmungen:                      optische Beeinträchtigungen werden durch Sanierung durch WEG toleriert</p>								
		a. WDVS - Mängel - Sockel-Risse partiell sanieren im EG Bereich Innenholzteilig	1,00	PA	1370,00	1.370,00		
		b. WDVS - Mängel - Sockelschutz wo erforderlich ergänzen samt aller Nebenarbeiten	49,68	lfm	65,00	3.228,88		
		c. WDVS - Mängel - Risse sanieren, Fensterputzprofil erneuern samt wiederherstellen der WDVS Leibung samt Feinputz; Fensterbank neben Straßenzugang ausbauen (falls möglich), Gefälle bei WDVS herstellen und Fensterbank neu versetzen samt aller Abdeckungen und Entsorgungskosten	8,00	PA	830,00	6.640,00		
		d.,+e. Mineralwolle in Blitzschutzkästen, Anschluss bei Rinneknessel sowie Kompribänder mittels Weichzellschaum odgl. ergänzen	1,00	PA	850,00	850,00		
		f.,+g. Fensterbänke ausbauen, Gefälle anpassen und einbauen	15,00	PA	130,00	1.950,00		
		h. Fugenausbildung Balkenuntersichten bei WDVS-Fassade	7,00	lfm	200,00	1.400,00		
		i.,+j. Außenlagen- Lichtschächte zu Keller freilegen, Aushub seitlich lagern, Lichtschächte demontieren, Abdichtung an Fensteranschluss herstellen Aufgaben bis zur Drainage, Einbau eines T-Stück und einer Drainageleitung vertikal zum Lichtsacht, remontieren des Lichtschachtes und an die Drainage anschließen Aushub wieder einbringen und verdichten Räumung Baustelle. Die angeführte Grobkostensumme ist ein Mittelwert vom Angebot der Fa. SBBH Bau- und Handels GmbH - ebenso Traufenschotter seitlich lagern, Dämmungslagen ergänzen, Noppenbahn einbauen, seitl gel. Aushub wieder einbringen	1,00	PA	6550,00	6.550,00		
		Anteilige Gemeinkosten und Diverse Kleinpositionen	21.988,88	%	7%	1.539,22	23.528,10	<b>23.528,10</b>
<b>I. Objekt 4 - Mängelsanierung Flach- und Steildächer</b>								<b>28.017,95 €</b>
<p><b>Objekt 4 - Mängelsanierung Flach- und Steildächer</b>                      Annehmungen:                      optische Beeinträchtigungen werden durch Sanierung durch WEG toleriert</p>								
		a. Metallkästen für Klimaanlage in Dachhaut einbinden	1,00	PA	1120,00	1.120,00		
		b. Notentwässerung bei Balkonen nachrüsten	1,00	PA	2195,00	2.195,00		
		c. Schieber ausbauen und an anderer Stelle einbauen samt aufdecken der Harddachdeckung usw.	1,00	PA	2150,00	2.150,00		
		d. Harddachdeckung teilweise bei Fensterrutschen und Giebelverblechungen auslösen, nachschneiden und wiederversetzen samt Befestigung udgl. inkl Erschwerntisse für Absarbeiten mit persönlicher Schutzausrüstung	1,00	PA	3900,00	3.900,00		
		e. einzelne lockere Dachziegel befestigen - Annahme Stückanzahl	10,00	Stk	30,00	300,00		

Bmstr. SV DI Thomas List  
Feldgasse 46  
2753 Markt Piesting

siehe ergänzend zur vorliegenden Grobkostenschätzung die AGB - allgemeine Geschäftsbedingungen unter [www.baumeister-list.at](http://www.baumeister-list.at)





WEG Mautner Markhofgasse 61 1110 Wien		MÄNGELNEHBUNG lt. übermittelten Unterlagen von HV RES Immobilien GmbH + vor Ort Befundaufnahme Erstellt von Baumeister Thomas List					10.12.2024			
Nr.	Gruppe	Element	Menge	Einheit	EHP	Positionspreis	Elementpreis	GESAMT Grobelement		
<b>GROBKOSTENSCHÄTZUNG für Mängelbehebung WEG 11. Mautner Markhofgasse 61</b>										
		f.	1,00	PA	2150,00	2.150,00		<b>NETTO =&gt; 410.085,71 €</b>		
		g.	12,00	Stk	290,00	3.480,00				
		h.	10,00	Stk	160,00	1.600,00				
		L+J.	1,00	PA	7150,00	7.150,00				
		k.+L.	1,00	PA	2140,00	2.140,00				
			26.185,00	%	7%	1.832,95	28.017,95		<b>28.017,95</b>	
			<b>Anteilige Gemeinkosten und Diverse Kleinpositionen</b>							
			<b>RESERVEN AUFGRUND SANIERUNGSARBEITEN</b>						<b>32.744,49 €</b>	
			<b>RESERVEN AUFGRUND SANIERUNGSARBEITEN</b>							
			Annahmen: da keine Bauteil und oder Probeöffnungen hergestellt wurden, sind die notwendigen Sanierungsarbeiten nicht exakt abschätzbar und werden bei den meisten Sanierungsprojekten daher mit meistens 10% der restlichen Sanierungssumme grob angenommen - vielfach auch mit 15% odgl. - da bei der Mautner Markhofgasse viele baulichen zugängliche Ausführungen nicht den einschlägigen Fachregeln odgl. entsprechen, wird davon ausgegangen, dass Probeöffnungen weitere Mängel zum Vorschein bringen - daher könnte die Reservesumme sowie die Gesamtsumme während der Sanierungsarbeiten deutlich abweichen!							
			<b>RESERVE FÜR UNVORHERGESEHENES</b>							
		1.	311.852,25 €	%	10,00	31.185,22				
			Anteilige Baustellengemeinkosten und Reserve Diverse Kleinpositionen							
			31.185,22	%	5%	1.559,26	32.744,49	<b>32.744,49</b>		

Bmsr. SV DI Thomas List  
Feldgasse 46  
2753 Markt Piesting

siehe ergänzend zur vorliegenden Grobkostenschätzung die AGB - allgemeine Geschäftsbedingungen unter [www.baumeister-list.at](http://www.baumeister-list.at)





WEG Mautner Markhofgasse 61  
1110 Wien

**GROBKOSTENSCHÄTZUNG FÜR  
MÄNGELNEHBUNG It. übermittelten Unterlagen von HV RES Immobilien GmbH + vor Ort Befundaufnahme**  
Erstellt von Baumeister Thomas List

10.12.2024

Nr.	Gruppe	Element	Menge	Einheit	EHP	Positionspreis	Elementpreis	GESAMT Grobelement
<b>GROBKOSTENSCHÄTZUNG für Mängelbehebung WEG 11. Mautner Markhofgasse 61</b>								<b>410.085,71 €</b>
			>=					<b>NETTO =&gt;</b>
E.	<b>Koordinierungsleistungen</b>							<b>65.488,97 €</b>
<p><b>Koordinierungsleistungen</b></p> <p>Annahme: Aufgrund der notwendigen umfangreichen komplexen Sanierung werden für die örtliche Bauaufsicht inkl. Ausschreibung und Detailplanung samt BauKG die zu.a. % Sätze angeführt. Weiters der zusätzliche Aufwand für die Hausverwaltung angeführt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ausschreibung, Detailplanung, ÖBA &amp; BauKG</li> <li>Bauverwaltungskosten Hausverwaltung - Koordinierung udgi</li> </ol> <p>Baustellengemeinkosten und Diverse Kleinpositionen</p>								
			10,00	%	311852,25	31.185,22		
			10,00	%	311852,25	31.185,22		
			62.370,45	%	5%	3.118,52	65.488,97	

Bmstr. SV DI Thomas List  
Feldgasse 46  
2753 Markt Piesting

siehe ergänzend zur vorliegenden Grobkostenschätzung die AGB - allgemeine Geschäftsbedingungen unter [www.baumeister-list.at](http://www.baumeister-list.at)



## 8 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die vorliegende Befundaufnahme und das Gutachten basieren auf den übermittelten Unterlagen und auf den augenscheinlich erkennbaren Sachverhalten von der eingangs angeführten Befundaufnahme.

Es wurden bislang keine Probeöffnungen, sondern lediglich eine zerstörungsfreie augenscheinliche Befundaufnahme durchgeführt. Daraus leitet sich ab, dass neue Unterlagen, Herstellen von Probeöffnungen im Zuge einer weiteren Befundaufnahme vor Ort, die Durchsicht weiterer Fotodokumentationen aus der Errichtungs- oder der jeweiligen Umbauphase und so weiter, sowie sonstige Änderungen des Informationsstandes zu einer Veränderung der derzeit bekannten Sachverhalte führen können, worauf sich der SV vorbehält die vorliegende Dokument gegebenenfalls zu adaptieren und oder neu auszustellen und den Aufwand dafür zu verrechnen.

Die dokumentierten Sachverhalte sowie die Hinweise und Empfehlungen seitens des SV erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen daher eine beispielhafte Auflistung der vorgefundenen und derzeit bekannten Sachverhalte anhand der Befundaufnahme und der beigefügten Unterlagen dar.

Das vorliegende Dokument samt aller darin befindlichen Tabellen, Grafiken und dem restlichen sonstigem Erscheinungsbild ist Eigentum des unterzeichnenden Sachverständigen und darf in keinsten Weise für andere Zwecke kopiert oder sonst verwendet werden!

Abweichende Meinungen sollen mit technisch fundierter Begründung und unter Beilage geeigneter, prüfbarer Unterlagen dem Verfasser des vorliegenden Gutachtens zur Verfügung gestellt werden, um die neue Argumentation zu überprüfen und eine Stellungnahme dazu zu ermöglichen, um gegebenenfalls das vorliegende Dokument samt aller ergänzenden Schriftlichkeiten udgl. zu adaptieren und oder neu auszustellen – der Aufwand dafür wird in Rechnung gestellt.

Weiters werden bei allfälligen weiteren Rechtsstreitigkeiten, die aufgrund des vorliegenden Dokumentes entstehen können, falls ein Gutachten durch beauftrag wird, eine Gutachtenerörterung vor Gericht notwendig wird oder sonstiger jeder weitere dadurch entstehende Aufwand seitens des zeichnenden Sachverständigen zusätzlich nach den Stundensätzen von SV List an den Auftraggeber verrechnet, siehe dazu die Preise und AGB auf der Homepage des SV's unter [www.baumeister-list.at](http://www.baumeister-list.at).

Der zeichnende Sachverständige verweist an dieser Stelle ausdrücklich ebenfalls auf die AGB - allgemeinen Geschäftsbedingungen – seiner Homepage unter <https://baumeister-list.at/agb-allgemeine-geschaeftsbedingungen-di-thomas-list/>. und geht davon aus, dass der AG – der Auftraggeber selbst diese zur Kenntnis nimmt und akzeptiert und alle im Umfeld beteiligten

davon in Kenntnis setzt. Sollten Einwände bestehen, sind diese umgehend – spätestens 1 Woche nach Übermittlung des jeweiligen Dokumentes und oder zugehöriger mündlicher Aussagen und ergänzender Dokumente in schriftlicher Form - an den zeichnenden Sachverständigen schriftlich bekannt zu geben!

Die Weitergabe an Dritte, die nicht in die betreffende Rechtssache involviert sind, ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verfassers zulässig! Die Haftung gegenüber Dritten, die nicht in die obige Rechtssache involviert sind, ist seitens des unterzeichnenden Sachverständigen gänzlich ausgeschlossen, ebenso die auszugsweise Verwendung oder Weitergabe!

Mit freundlichen Grüßen



Bmstr.  
DI(FH) DI  
Thomas  
List

**Bmstr. DI(FH) DI Thomas List**

Markt Piesting, am 10.12.2024

## 9 BEILAGEN - NACHWEISAUSZUG

### ÖNORM B 1992-1-1:2018-01

#### 10.2 Begrenzung der Rissbreiten

##### 10.2.1 Festlegung zur ÖNORM EN 1992-1-1:2015, Abschnitt 7.3.1(5)

Die rechnerische Rissbreite  $w_k$  darf den in **Tabelle 8** angegebenen Grenzwert  $w_{max}$  nicht überschreiten. Die Rechenwerte der Rissbreite sind allerdings nur als Anhaltswerte zu sehen, deren gelegentliche geringfügige Überschreitung im Bauwerk nicht ausgeschlossen werden kann. Bei Beachtung der in ÖNORM EN 1992-1-1:2015 angegebenen Regeln sind diese Überschreitungen im Allgemeinen unbedenklich.

**Tabelle 8 — Werte für  $w_{max}$**

Expositionsklasse gemäß ÖNORM B 4710-1	Bauteile aus Stahlbeton und Bauteile aus Spannbeton mit Spanngliedern ohne Verbund	Bauteile aus Spannbeton mit Spanngliedern im nachträglichen Verbund	Bauteile aus Spannbeton mit Spanngliedern im sofortigen Verbund	
	Rissbreite, in mm			
Einwirkungskombination	quasi-ständig	häufig	häufig	charakteristisch
X0, XC1	0,4 <sup>a</sup>	0,2	0,2	–
XC2, XC3, XC4	0,3	0,2 <sup>b</sup>	0,2 <sup>b</sup>	–
XD1, XD2, XD3 <sup>c</sup>			Dekompression	0,2

<sup>a</sup> Bei den Expositionsklassen X0 und XC1 hat die Rissbreite keinen Einfluss auf die Dauerhaftigkeit und dieser Grenzwert wird zur Wahrung eines akzeptablen Erscheinungsbildes gesetzt. Fehlen entsprechende Anforderungen an das Erscheinungsbild, darf dieser Grenzwert erhöht werden.

<sup>b</sup> Bei diesen Expositionsklassen ist in der Regel zusätzlich die Dekompression unter quasi-ständigen Einwirkungskombinationen zu prüfen.

<sup>c</sup> Im Einzelfall können zusätzlich besondere Maßnahmen für den Korrosionsschutz erforderlich sein.

##### 10.2.2 Ergänzung zur ÖNORM EN 1992-1-1:2015, Abschnitt 7.3.2(2)

Wenn nachgewiesen wird, dass die Zwangsschnittgröße die Risschnittgröße nicht erreicht, dann darf die Mindestbewehrung durch eine Bemessung des Querschnitts für die nachgewiesene Zwangsschnittgröße unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Rissbreitenbegrenzung ermittelt werden.

Bei Rissbildung im jungen Beton (zB Zwang aus abfließender Hydratationswärme) darf, sofern kein genauere Nachweis erfolgt,  $f_{ct,eff}$  unter der Voraussetzung der Verwendung eines Betons der Festigkeitsentwicklung „Mittel“ (EM), „Langsam“ (EL) oder „Sehr Langsam“ (EO) gemäß **Tabelle 2** und einer ausreichenden Nachbehandlung für die Ermittlung der Risschnittgröße mit  $0,5 \cdot f_{ctm}$  angenommen werden.

Wird ein Beton der Festigkeitsentwicklung „Schnell“ (ES) verwendet werden, ist dies nur in Abstimmung mit dem Tragwerksplaner zulässig (auch gemäß **6.1.1**).

Bei Zugspannungen infolge im Bauteil selbst hervorgerufenen Zwangs (zB Zwang aus dem Abfließen der Hydratationswärme) darf  $k$  gemäß **Gleichung (17)** bzw. ÖNORM EN 1992-1-1:2015, Gleichung (7.1) mit 0,8 multipliziert werden. Bei Zugspannungen infolge außerhalb des Bauteiles hervorgerufenen Zwangs (z. B. Stützensenkung) ist  $k$  stets mit 1,0 anzusetzen.

Werden langsam erhärtende Betone mit  $r \leq 0,3$  verwendet (in der Regel bei dickeren Bauteilen), darf die Mindestbewehrung gemäß **Gleichung (16)** bzw. ÖNORM EN 1992-1-1:2015, Gleichung (7.1) mit einem Faktor von 0,85 verringert werden. Die Rahmenbedingungen der Anwendungsvoraussetzung für die Bewehrungsverringerung sind dann in den Ausführungsunterlagen festzulegen.

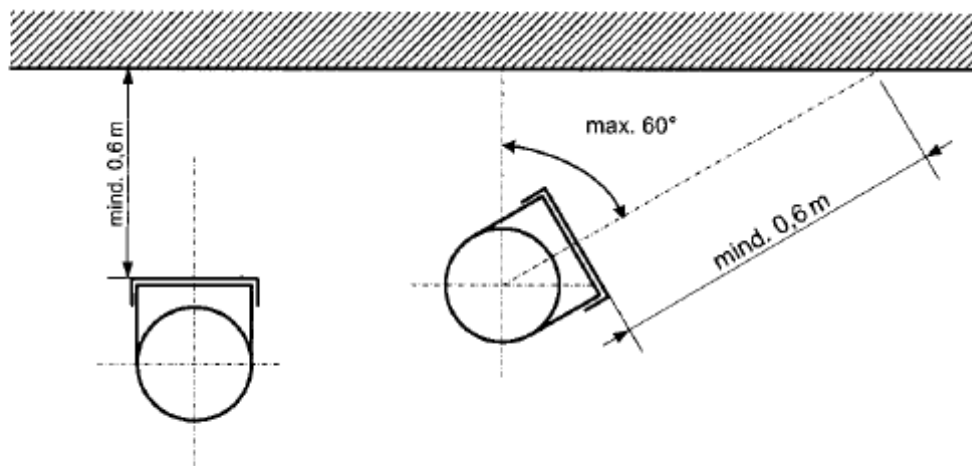
**ANMERKUNG** Kennwert für Festigkeitsentwicklung des Betons ist:  $r = f_{cm2}/f_{cm28}$ .

**ÖNORM B 2501:2016**

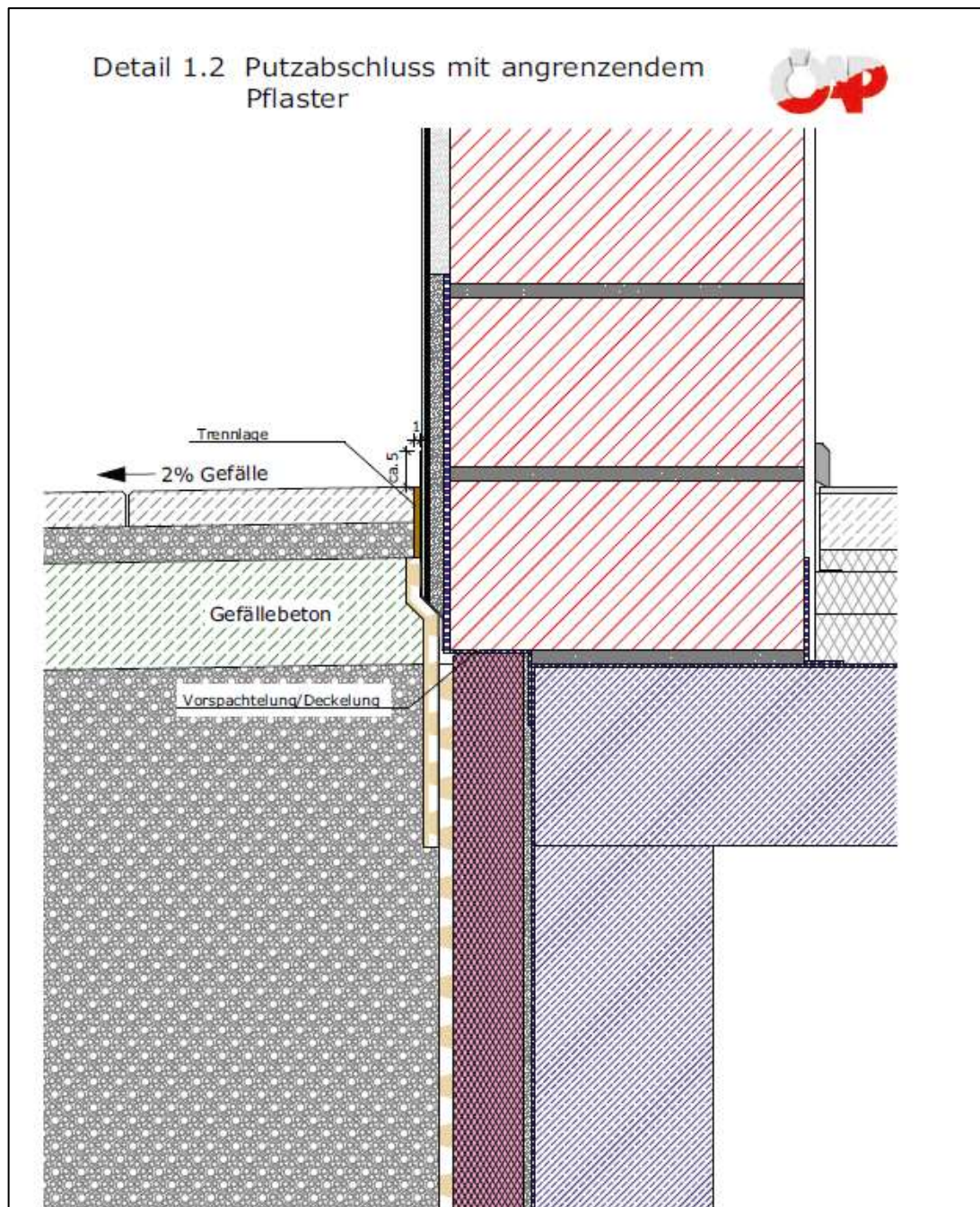
Bei Einmündungen von horizontalen Leitungen in Sammel- oder Grundleitungen sind in diesen Leitungen Putzstücke nahe dem Abzweiger, maximal jedoch 5,0 m von der Einmündung entfernt, anzuordnen.

Innerhalb von Gebäuden darf der größte Abstand zwischen zwei Putzöffnungen bei einer geraden Sammel- und Grundleitung bis DN 200 höchstens 20,0 m, bei größeren DN höchstens  $100 \times \text{DN}$  betragen.

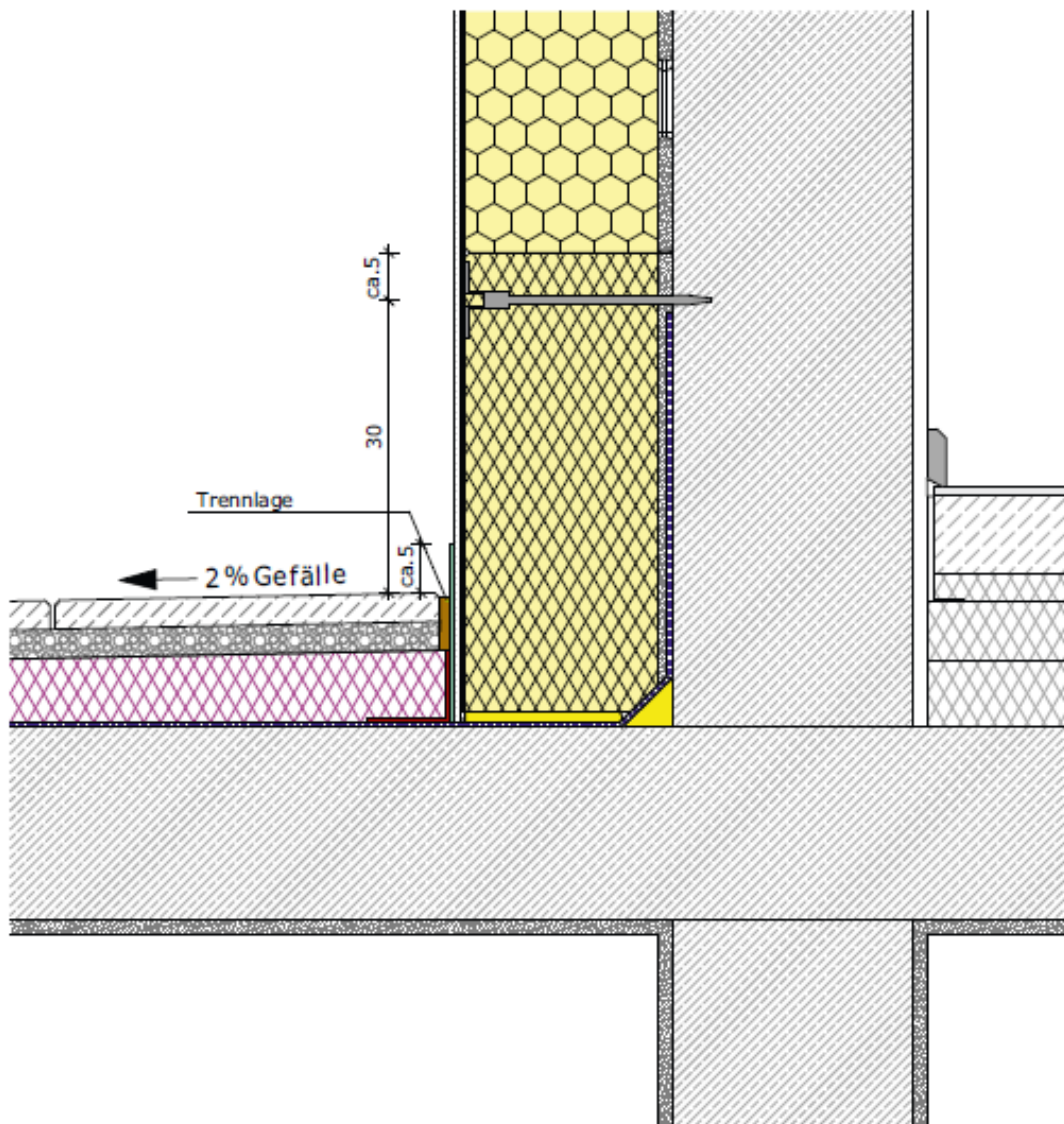
Bei Sammelleitungen in Deckennähe ist sicherzustellen, dass zwischen Oberkante des Putzstückdeckels und Deckenunterkante 0,6 m Arbeitsraum verbleibt. Falls dies nicht möglich ist, kann gemäß Bild 28 der benötigte Arbeitsraum durch ein Verdrehen des Putzstückes bis zu  $60^\circ$  von der Lotrechten erreicht werden.



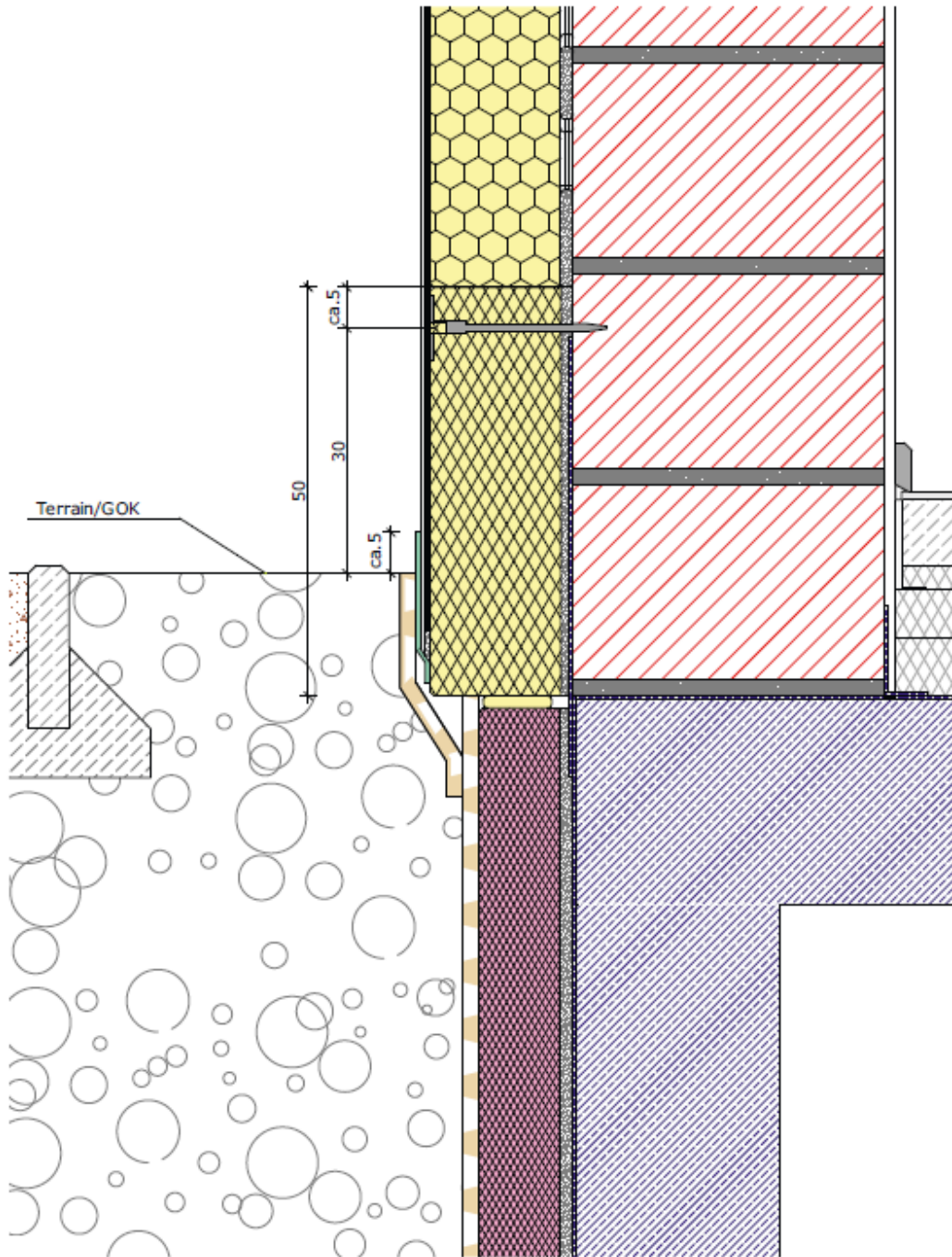
**Bild 28** — Benötigter Arbeitsraum bei Putzstücken in Deckennähe



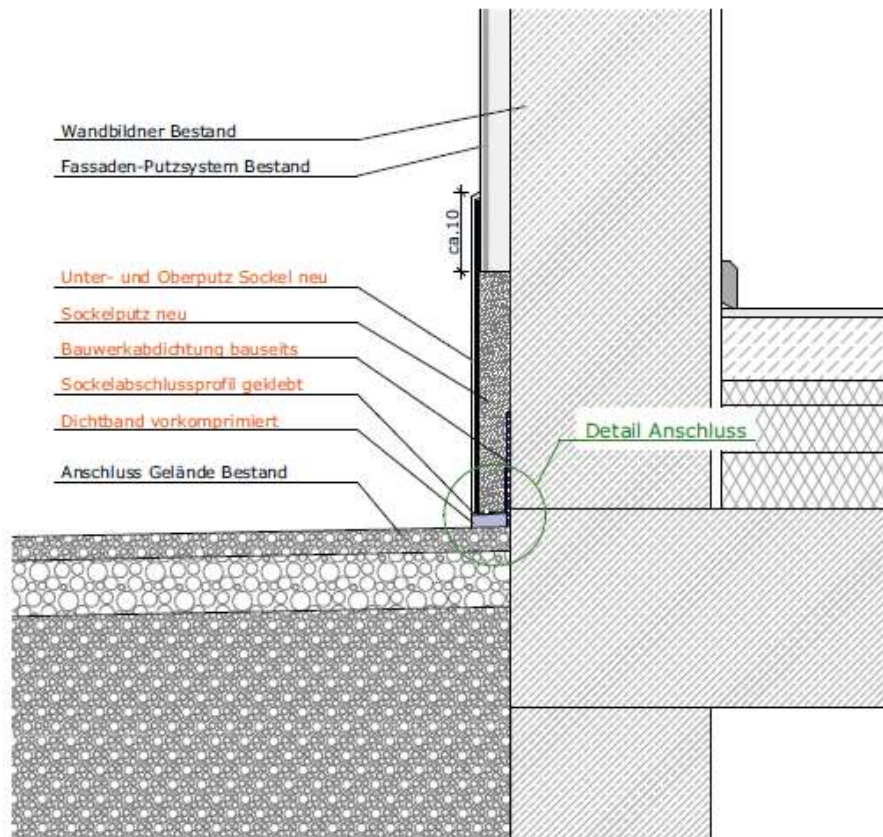
### Detail 3.5 WDVS-Anschluss an Flachdach



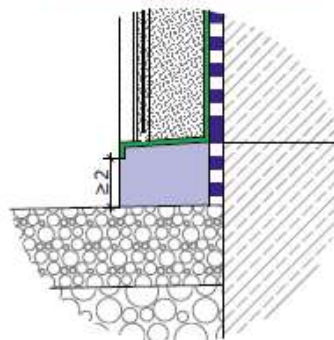
### Detail 3.1 Flächenbündiger Sockel bei WDVS mit Kiesstreifen

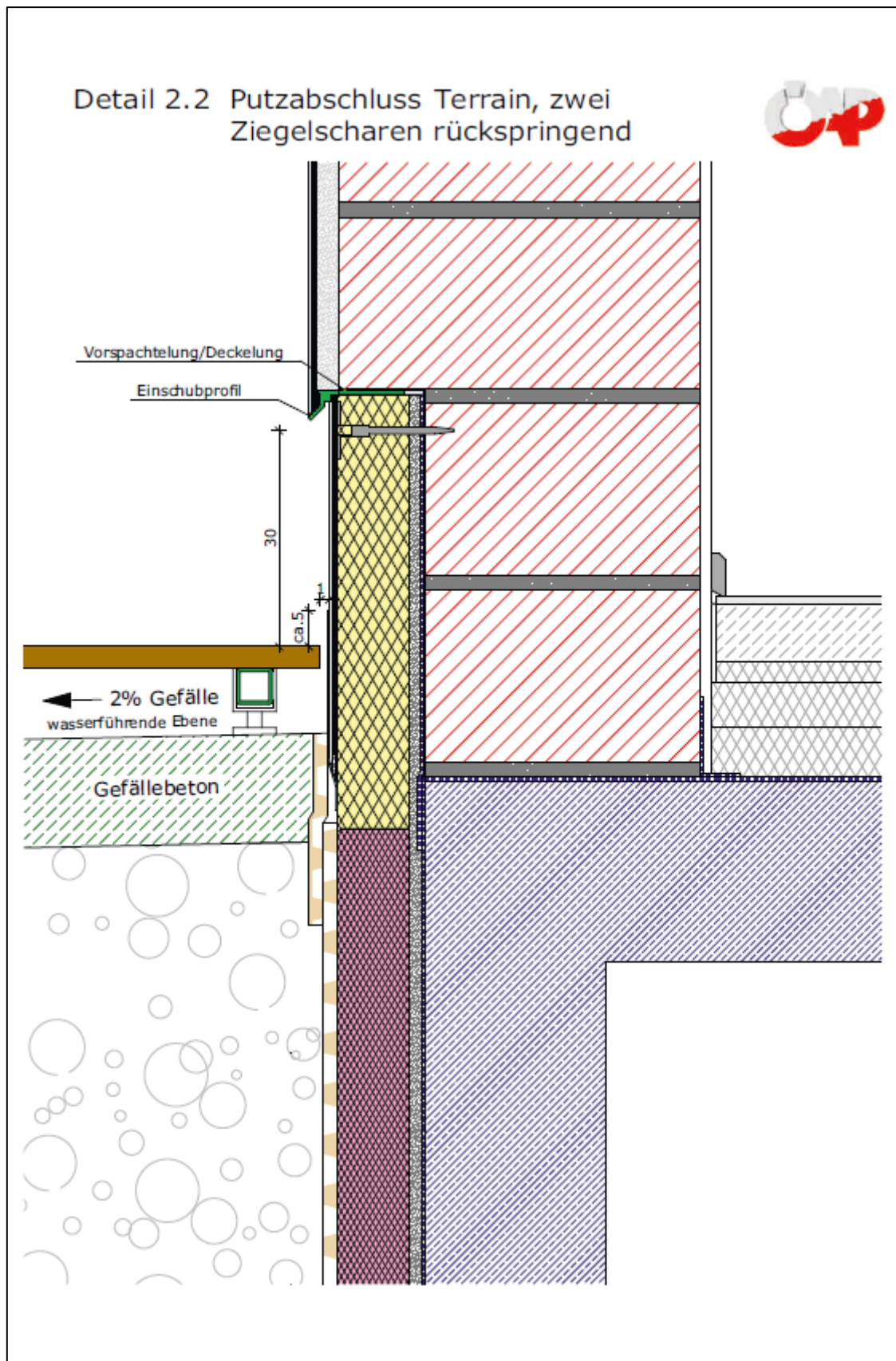


### Detail 4.5 Sanierung Putz - Sockelputz Neuherstellung

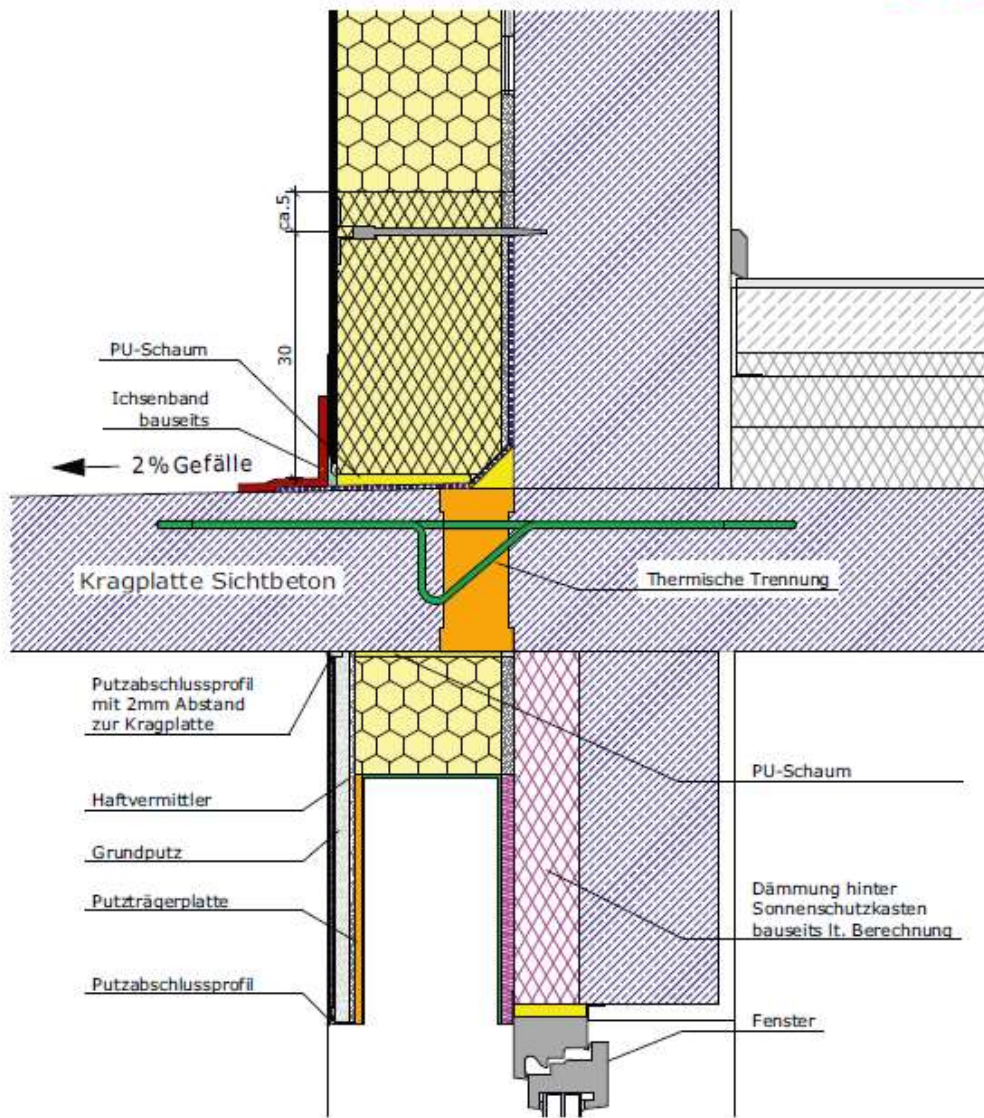


mit Anschlussprofil





### Detail 5.5 Sockel Laubengang mit Ichsenband



## 5 Planung

### 5.1 Allgemeines

Werden auf Dächern Schneeschutzsysteme angeordnet, so dürfen Schneefangsysteme, Schneehaltesysteme oder eine Kombination aus beiden zum Einsatz kommen (gemäß Bild 8).

Lineare Schneeschutzsysteme dürfen sowohl als Schneehalte- als auch als Schneefangsysteme verwendet werden, punktförmige nur als Schneehaltesysteme.

Ab einer Dachneigung von 45° ist eine Kombination von Schneefangsystemen und Schneehaltesystemen auszuführen. Werden Schneehalter aus Ton verwendet, ist ab 35° eine Kombination auszuführen.

Schneeschutzsysteme reduzieren ein Abrutschen von Schnee- und Eismassen sowie Schäden an der Dach-eindeckung.

13

### ÖNORM B 3418:2012

(Single User)

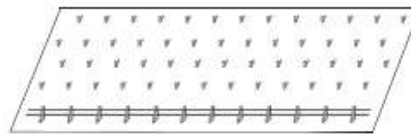


Bild 8

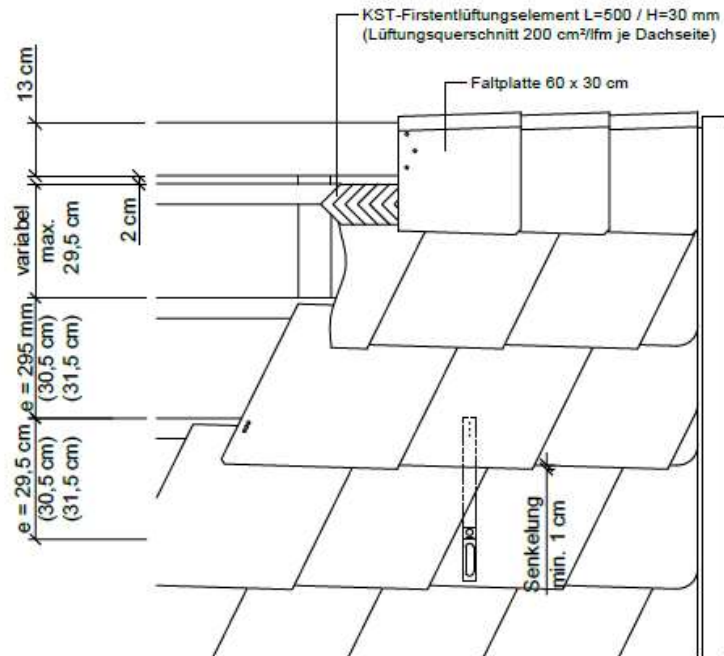
## DETAILS DACHPLATTE - ED-L RHOMBUS 40x44 cm

Ausgabe: 11/2021

### FIRST



30



## DETAILS DACHPLATTE - ED-L RHOMBUS 40x44 cm

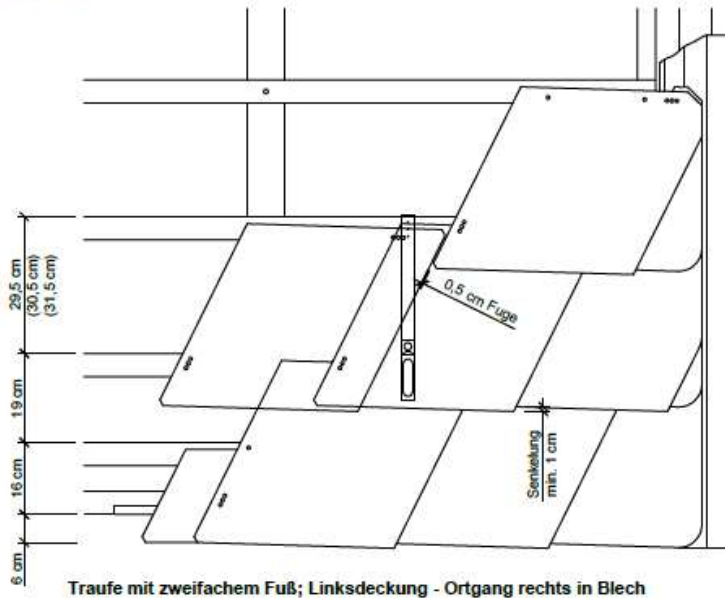
Ausgabe: 11/2021

## DETAILS DACHPLATTE - ED-L RHOMBUS 40x44 cm

Ausgabe: 11/2021

ED-L Rhombus 40x44 cm

### TRAUFE



39

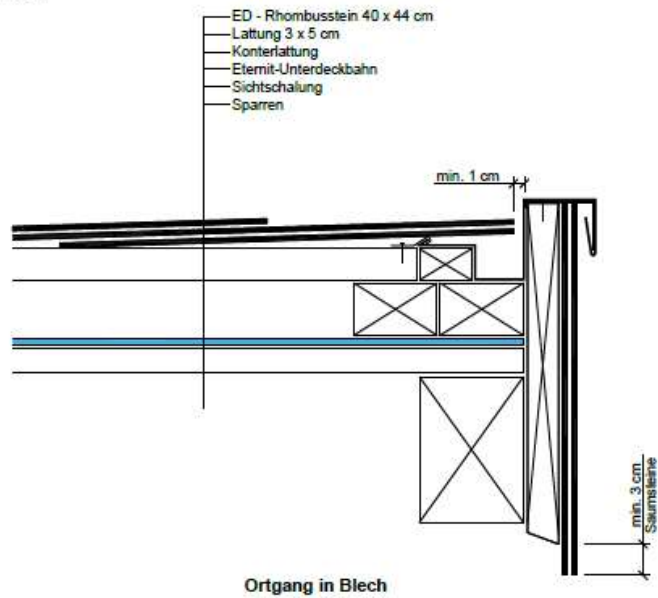
## DETAILS DACHPLATTE - ED-L RHOMBUS 40x44 cm

Ausgabe: 11/2021

## DETAILS DACHPLATTE - ED-L RHOMBUS 40x44 cm

Ausgabe: 11/2021

ED-L Rhombus 40x44 cm



ORTGANG



47

## DETAILS DACHPLATTE - ED-L RHOMBUS 40x44 cm

Ausgabe: 11/2021

Seite 36

Fachregel für Bauspenglerarbeiten 2014 09 01

**16.6. Einfassungen von Durchdringungen (siehe Bilder A41 und A42)****16.6.1. Allgemeines**

- (1) Einfassungen von Durchdringungen sind regensichere Einbindungen von Durchführungen in der Dachfläche.
- (2) Die unterschiedlichen Bewegungen der verschiedenen Bauteile sind zu berücksichtigen.
- (3) Die Oberkante der Hochzüge muss mindestens 150 mm, gemessen von der obersten wasserführenden Ebene im rechten Winkel zur Dachneigung, betragen.
- (4) Bei spenglermäßigen Einfassungen von Systembauteilen (z.B. Dachflächenfenster) sind die Verarbeitungsrichtlinien des Herstellers zu berücksichtigen.
- (5) Die Profiloberkante ist regensicher zu überdecken (z.B. durch Putzleisten).
- (6) Unter Hinter-/Rückenteilen von Durchdringungen wie z.B. Kamin-, Schacht-, Dachfenster- und ähnlichen Einfassungen sind vollflächige Schalungen anzuordnen. Bei Hinter-/Rückenteilen mit einer Breite von über 100 cm sind diese als Aufsattelungen auszubilden.
- (7) Bei wellig geformtem Deckungsmaterial (z.B. Faserzement-Wellplatten) muss das Vorderteil (Brustblech) an die Deckung angepasst werden (Walzblei, Profil anschneiden, Formteile dgl.).
- (8) Kabel- und sonstige Leitungsdurchführungen sind entweder mit Schnorchel oder ähnlicher regensicherer Konstruktion auszuführen.
- (9) Über Lüftungsleitungen aus Wickelfalzrohren (Spiralrohre) sind im freibewitterten Bereich Einfassung und Ummantelung herzustellen. Eine ungeschützte Verlegung ist unzulässig.
- (10) Eine eventuell erforderliche Dämmung der Durchführung ist bauseits durchzuführen.

**16.6.2. Kamine, Lüftungsschächte**

- (1) Bei Metalldächern und Fassadenbekleidungen siehe Abschnitt 15 sinngemäß.
- (2) Einfassungen von Kaminen und Lüftungsschächten sind in Berücksichtigung ihrer thermischen Längenänderungen frei beweglich mit Haften auf der Dachfläche zu befestigen. Der Abstand der Befestigungen untereinander darf 330 mm nicht überschreiten. Die Überdeckung bzw. Unterdeckung ist an das Dacheindeckungsmaterial anzupassen.
- (3) Die Nahtverbindungen der einzelnen Teile sind regensicher auszuführen.
- (4) Zur Entwässerung angrenzender Dachflächen ist ein Wasserlauf auszubilden der den ungehinderten Ablauf der Niederschläge sicherstellt. Wenn dieser Wasserlauf nicht versenkt ausgeführt wird, ist ein Stehfalz auszubilden.
- (5) Die Verfalzung der Seitenteile mit dem Hinter- Rückenteil sind grundsätzlich durchgehend rund auszuführen.

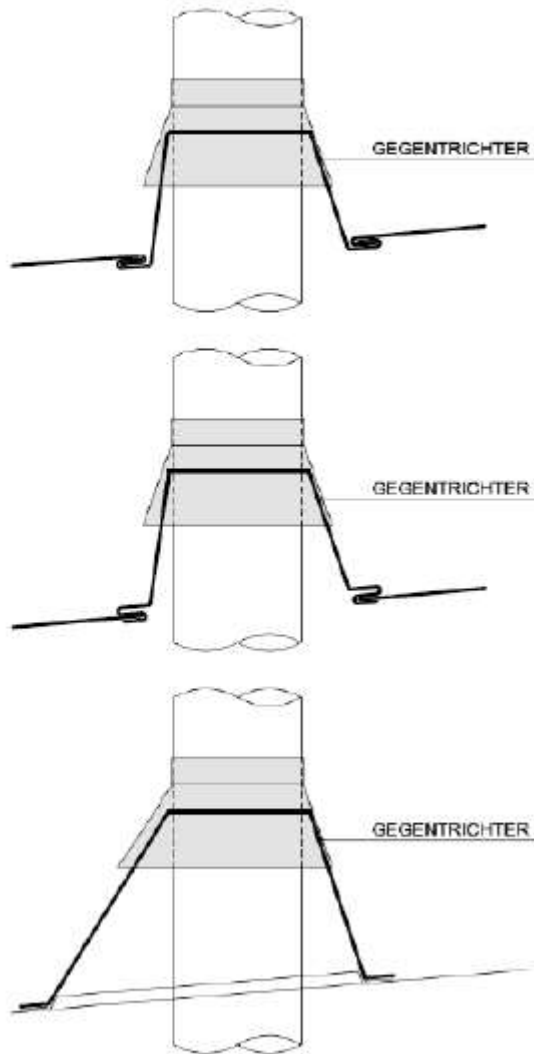
**16.6.3. Rohre, Profile**

- (1) Der Abstand zu anderen Bauteilen und Falzen muss mindestens 100 mm betragen.
- (2) Bei Hartdeckungen ist zur Anbindung an die Dacheindeckung eine Dachplatte mit Stehfalz und Wasserfalz zu verwenden und auf der Dachfläche zu befestigen. Bei flachem Deckmaterial kann auf den Stehfalz verzichtet werden.
- (3) Die Hochzüge müssen entweder konisch oder mit entsprechendem Abstand zu dem durchgeführten Bauteil ausgeführt werden.
- (4) Die oberen regendichten Überdeckungen der Einfassungen haben grundsätzlich bauseits zu erfolgen (z.B. Gegentrichter, Regenkranz).

Seite 83

Fachregel für Bauspenglerarbeiten 2014 09 01

**Bild A42: Einfassungen von Durchdringungen, rund, siehe Abschnitt 16.6**

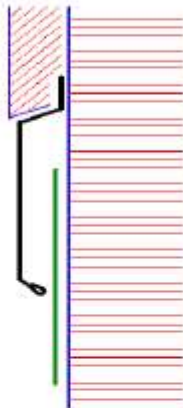


Seite 84

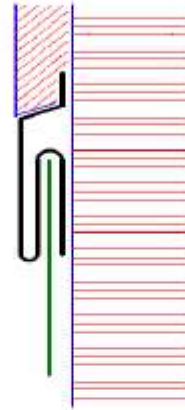
Fachregel für Bauspenglerarbeiten 2014 09 01

**Bild A43: Abdeckprofile für Putz (Putzleisten); Abdeckprofile mit Dauerelastischer Abdichtung (Kittleiste) und Abdeckprofile für Wärmedämmverbundsysteme (WDVS Fassaden),**  
siehe Abschnitt 22.2 (3), Abschnitt 22.3 (3) und Abschnitt 22.4 (5)

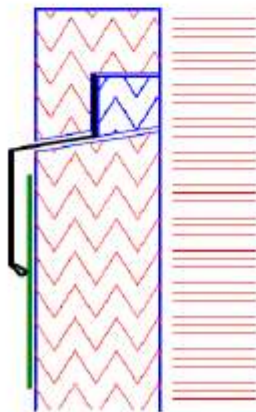
Putzleiste



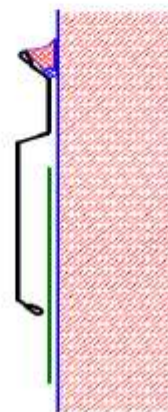
Steckputzleiste



Abdeckprofil für  
WDVS-Fassaden



Kittleiste mit eingelegter  
Rundschnur



2.8.6 Türen im Verlauf von Fluchtwegen, die für die Entfluchtung zweier benachbarter Brandabschnitte in beide Richtungen dienen, müssen nur in eine der beiden Fluchrichtungen öffnend ausgeführt werden.

2.8.7 In Gebäuden oder Gebäudeteilen, bei denen die Benutzer in der Regel ortsunkundig sind (z.B. in Versammlungsstätten, Ausstellungshallen, Verkaufsstätten, Einkaufszentren, Behörden und sonstigen öffentlichen Einrichtungen mit starkem Publikumsverkehr), müssen Türen aus allgemein zugänglichen Bereichen, auf die im Fluchfall mehr als 120 Personen gleichzeitig angewiesen sind, mit Paniktürverschlüssen ausgestattet sein.

## 2.9 Zusätzliche Anforderungen an barrierefreie Türen

2.9.1 Bei einflügeligen und zweiflügeligen Türen muss die nutzbare Breite der Durchgangslichte des Gehflügels mindestens 80 cm aufweisen. Dieses Mindestmaß darf durch das Türblatt nicht eingeschränkt werden.

2.9.2 In barrierefreien Wohngebäuden gemäß Punkt 7.4 müssen Türen im Verlauf vom Haupteingang bis einschließlich der Wohnungseingangstüren eine nutzbare Breite der Durchgangslichte von mindestens 90 cm aufweisen.

2.9.3 In Gebäuden oder Gebäudeteilen, die barrierefrei zu gestalten sind, müssen an beiden Seiten von Türen Anfahrbereiche vorhanden sein oder die Türen müssen automatisch geöffnet werden können. Bei Wohnungen ist dies nur bei der Wohnungseingangstüre sowie innerhalb der Wohnung bei den Türen zu Sanitärräumen sowie zu einem Aufenthaltsraum erforderlich.

Für Anfahrbereiche gelten folgende Anforderungen:

- Der Anfahrbereich muss an der Seite des Türdrückers bzw. Türgriffs um mindestens 50 cm über die Durchgangslichte hinausragen;
- Mindestgröße bei Drehflügeltüren, ausgenommen innerhalb von Wohnungen, an der Seite des Türbandes 3,00 m<sup>2</sup> und an der dem Türband abgewandten Seite 1,80 m<sup>2</sup>;
- Mindestgröße in allen anderen Fällen beidseits der Tür 1,80 m<sup>2</sup>.

2.9.4 In Gebäuden oder Gebäudeteilen, die barrierefrei zu gestalten sind müssen Türen im Regelbetrieb auch für Menschen mit Behinderungen leicht bedienbar sein.

2.9.5 Karuselltüren und Drehkreuze müssen barrierefrei umgehbar und umfahrbar sein. Automatische Türen müssen frühzeitig öffnen und verzögert schließen. Vor dem Schwenkbereich automatischer Türen ist ein taktiles Aufmerksamkeitsfeld anzuordnen.

## 2.10 Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Gebäuden und im Freien

2.10.1 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Parkdecks müssen so angelegt sein, dass eine sichere Zu- und Abfahrt gewährleistet ist, wobei die Fahrbahnbreite mindestens 3,00 m betragen muss. Im Bereich von Garagentoren oder technischen Einrichtungen (z.B. Schrankenanlagen, Kartengeber) ist eine Einschränkung zulässig, wobei eine lichte Breite von mindestens 2,50 m verbleiben muss.

Größere Fahrbahnbreiten oder Schrammborde bei Zu- und Abfahrten sind anzuordnen, wenn dies im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Schrammborde zählen mit einer Breite bis zu insgesamt 30 cm zur Fahrbahnbreite.

2.10.2 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks mit einer Nutzfläche von mehr als 1.600 m<sup>2</sup> sind eigene Fahrstreifen für Zu- und Abfahrten zu errichten und zu kennzeichnen. Wenn die Zu- und Abfahrten auch der Erschließung für Fußgänger dienen, ist eine Abgrenzung zwischen Fahr- und Gehstreifen erforderlich (z.B. Kennzeichnung durch Markierung, Absicherung durch Poller, Abgrenzung durch erhöhten Gehweg).

Dies gilt auch für nicht überdachte Stellplätze mit einer Summe der Stellplatzflächen von mehr als 1.600 m<sup>2</sup>.

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015



## BEZEICHNUNG

1110 Wien, Mautner Markhof Gasse 61, Stiege 2

Gebäude (-teil)

Nutzungsprofil

Straße

PLZ, Ort

Grundstücksnummer

Mehrfamilienhäuser

Mautner Markhof Gasse 61

1110 Wien-Simmering

.34

Baujahr

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde

KG-Nummer

Seehöhe

2017

Simmering

1107

157,00 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> SK	f <sub>GEE</sub>
A++				
A+				
A				A
B	B	B	B	
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

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

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	441,85 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	1,81 m	Mittlerer U-Wert	0,29 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	353,48 m <sup>2</sup>	Heiztage	211 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	22,82
Brutto-Volumen	1.343,48 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.445 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	741,35 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,55 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 42,5 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref,RK</sub>	38,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	38,8 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>RK</sub>	83,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f <sub>GEE</sub>	0,75
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	17.663 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	40,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	17.663 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	40,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	5.645 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	30.239 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	68,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,30
Haushaltsstrombedarf	7.257 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	37.496 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	84,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	49.257 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	111,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	44.963 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub>	101,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	4.295 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub>	9,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	9.140 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	20,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub>	0,75
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	ARGE STIBA HOLDING Schulungs GmbH
Ausstellungsdatum	06.10.2017		Bmstr. Karl Poschalko
Gültigkeitsdatum	06.10.2027		

Unterschrift

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

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015



## BEZEICHNUNG

1110 Wien, Rappachgasse 9, Haus 1

Gebäude (-teil)

Nutzungsprofil

Straße

PLZ, Ort

Grundstücksnummer

Mehrfamilienhäuser

Rappachgasse 9

1110 Wien-Simmering

29

Baujahr

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde

KG-Nummer

Seehöhe

2017

Simmering

1107

157,00 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> SK	f <sub>GEE</sub>
A++				
A+				
A				A
B	B	B	B	
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

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

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	431,71 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	1,79 m	Mittlerer U-Wert	0,29 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	345,37 m <sup>2</sup>	Heiztage	211 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	22,95
Brutto-Volumen	1.308,51 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.445 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	730,34 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,56 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 42,8 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref,RK</sub>	38,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	38,9 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>RK</sub>	83,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f <sub>GEE</sub>	0,75
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	17.311 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	40,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	17.311 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	40,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	5.515 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	29.635 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	68,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,30
Haushaltsstrombedarf	7.091 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	36.726 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	85,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	48.232 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	111,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	44.036 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub>	102,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	4.196 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub>	9,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	8.952 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	20,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub>	0,75
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	ARGE STIBA HOLDING Schulungs GmbH
Ausstellungsdatum	06.10.2017		Bmstr. Karl Poschalko
Gültigkeitsdatum	06.10.2027		

Unterschrift

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

- 8. Okt. 2020

zu ErfNr. 10-252.073/2020

# WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

betreffend die Liegenschaft:

**EZ 206 GB 01107 Simmering Bezirksgericht Innere Stadt Wien**

mit der Grundstückadresse

1110 Wien, Mautner-Markhof-Gasse 61, ident mit Rappachgasse 9

## Terminologie, Hinweise, Aufklärungen:

- i. Ausdrücke im **Singular** umfassen mit ihrer Bedeutung auch den **Plural** (und umgekehrt), sofern nicht aus dem Gesamtzusammenhang eine bewusst unterschiedliche Bedeutung deutlich wird.
- ii. **Geschlechtsspezifische Ausdrücke** (zB „der Wohnungseigentümer“) umfassen regelmäßig auch das andere Geschlecht (zB „die Wohnungseigentümerin“) und ist aus deren unterschiedlicher Verwendung regelmäßig kein unterschiedlicher oder diskriminierender Bedeutungsinhalt zu erschließen.
- iii. **Bezugnahmen** auf gesetzliche Bestimmungen sind als dynamische Verweise auf die jeweils aktuelle, geänderte oder ergänzte Fassung zu verstehen. Wird hingegen der **Inhalt einer gesetzlichen Bestimmung ausdrücklich als Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages aufgenommen**, soll dieser als privatautonomer Vertragsinhalt ungeachtet von gesetzlichen Änderungen gelten, soweit aus dem Gesamtbild nicht deutlich wird, dass die Wiedergabe ausschließlich erläuternden Charakter hat. Zur Interpretation einer übernommenen gesetzlichen Bestimmung soll der Stand der Literatur und Judikatur im Abschlusszeitpunkt herangezogen werden, soweit bei **objektiver Vertragsauslegung** nicht aus dem Vertrag selbst eine klare Auslegung oder Lückenfüllung möglich ist.
- iv. **Überschriften** dienen lediglich dem einfacheren Verständnis und der Übersichtlichkeit und werden nicht zu Auslegungszwecken herangezogen.
- v. Vor Unterzeichnung wurde allen Vertragsteilen die Möglichkeit geboten, **rechtliche Unklarheiten** dieses Vertrages (zB Fachbegriffe) oder der gesetzlichen Lage an sich mit dem Vertragsverfasser zu erörtern. Die Vertragsteile bestätigen ausreichend informiert und vollständig aufgeklärt zu sein oder hierauf (im weitergehenden Ausmaß) zu verzichten. Den Vertragsteilen wurden die wesentlichen rechtlichen Rahmenbedingungen (Wohnungseigentumsrecht, Eigentümerpartnerschaften, Grundbuchsrecht, ABGB etc.) erläutert und deren Fragen zur Zufriedenheit der Parteien geklärt bzw. verzichteten die Parteien auf eine diesbezüglich weitergehende Belehrung durch den Vertragsrichter. Die Vertragsteile werden – ohne Anspruch auch Vollständigkeit – darauf hingewiesen, dass eine **eigene Informationsbeschaffung zu der gegenständlichen Liegenschaft** beispielsweise durch eine Besichtigung der Liegenschaft, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen und das Grundbuch (einschließlich Urkundensammlung), durch ein Gespräch mit dem Hausverwalter, Einsicht in aktuelle Abrechnungsunterlagen und/oder den Bauakt, Vergleich mit ähnlichen Objekten, Begehung mit Sachverständigen uam erfolgen kann. Soweit die Vertragsteile dies unterlassen haben, sind sie damit einverstanden, dass die Vertragsrichterin keine diesbezügliche Nachforschungs- oder Aufklärungspflicht trifft.
- vi. Ebenso wurden **mögliche Sicherungsmittel** (zB Pfandrechte, Rücktrittsmöglichkeiten, Aufrechnungsverzichte, Bürgen, Rangordnungen, Treuhandabwicklung, Vorauszahlung, Vorkaufsrechte, § 40 Abs 2 WEG - Anmerkungen etc.) der Transaktion zur Zufriedenheit der Vertragsteile erörtert und verzichteten die Vertragsteile ausdrücklich auf eine alternative Vertragsgestaltung.
- vii. Den Vertragsteilen sind der **faktische/bauliche/technische Zustand** (Bauzustand, Lage, Umgebung etc.) und **rechtlichen Rahmenbedingungen** (Anwendbarkeit mietrechtlicher, wohnungsgemeinnütziger, baurechtlicher und/oder nachbarrechtlicher) Bestimmungen bekannt oder haben die Vertragsteile selbst (zB über die Hausverwaltung, Register oder Behörden) dementsprechende Erkundigungen eingeholt. Die Vertragsteile werden darüber belehrt, dass diese auch solche Rechte und Pflichten allenfalls übernehmen müssen, in deren gutgläubiger Unkenntnis sie Liegenschaftsanteile erworben haben.
- viii. **Soweit anwendbar**, werden **Konsumenten und Wohnungseigentumsbewerber** vom Vertragsrichter auf die spezifischen Regelungen des KSchG und WEG hingewiesen. Umgekehrt werden Unternehmer und Wohnungseigentumsorganisatoren auf ihre spezifischen und unabdingbaren Verpflichtungen hingewiesen.
- ix. Die Vertragsrichterin hat die **Angaben der Parteien** diesem Vertrag zugrunde gelegt. Die Parteien haben der Vertragsrichterin keinen Auftrag erteilt zu den
  - o **tatsächlichen** (zB Prüfung einzelner Wohnungseigentumsobjekte),

- **wirtschaftlichen** (zB Angemessenheit der wechselseitigen Leistungen, Finanzierung, Vermögensverhältnisse, Bonität), und
  - **steuerlichen** (zB Spekulationsfristen, Veräußerungsgewinne, Vorsteuerberichtigungen etc)
- Verhältnissen eigene und gesonderte Nachforschungen zu unternehmen und wünschen dies auch nicht bzw sind diesbezüglich anderweitig beraten.
- x. Der Auftrag des Vertragserrichters hat insbesondere nicht die Überprüfung der **Vollständigkeit und Richtigkeit des zur Verfügung gestellten Nutzwertgutachtens** umfasst. Es wird insbesondere vorausgesetzt, dass an sämtlichen wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet wird (§ 3 Abs. 2 WEG) und umgekehrt keine notwendigen allgemeinen Teile der Liegenschaft davon umfasst sind (§ 3 Abs. 3 WEG). Für etwaige nachteilige Folgen aus der Unrichtigkeit dieser Annahmen übernimmt der Vertragsverfasser einverständlich keine Haftung.
  - xi. Die Vertragsteile haben dem Vertragserrichter solche **Umstände vollständig und wahrheitsgemäß ungefragt mitzuteilen**, die zur Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung notwendig oder zweckdienlich sind, also insbesondere etwaige Beschränkungen der Vertretungsbefugnis oder Geschäftsfähigkeit, Sachwalterschaften, Konkursöffnungen, Staatsbürgerschaft (Ausländergrundverkehr), Treuhandschaften, außerbücherliche Rechte und/oder Lasten, vor- oder nebenvertragliche Vereinbarungen, besondere Sicherungswünsche, Veräußerungs- und Belastungsverbote, (Ver-)Pfändungen, Ehepakete uam.
  - xii. **Rechtsnachfolger** einzelner Wohnungseigentümer werden darauf hingewiesen, dass diese in sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung (und allenfalls nachfolgend wirksam zustande gekommenen Abänderungen) eintreten müssen.
  - xiii. Alle Vertragsteile wurden über die eigene **Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft** (§ 18 WEG) sowie die daraus folgende notwendige Unterscheidung zwischen Individual- und Gemeinschaftsrechten und -pflichten belehrt.
  - xiv. Das Gebäude, alle (zukünftigen) vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte und die allgemeinen Teile der Liegenschaft sind im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht fertiggestellt, sodass insbesondere Anteilsberichtigungen noch notwendig sein könnten.

Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird am unten näher bezeichneten Tage, zwischen den in **Spalte A** der angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle (Beilage ./A) genannten sämtlichen Miteigentümern der

#### **EZ 206 GB 01107 Simmering Bezirksgericht Innere Stadt Wien,**

bestehend aus den Grundstücken GST-Nr. 29 Baufläche (Gebäude) und Gärten und GST-Nr. 34 Baufläche (Gebäude) und Gärten mit den Grundstücksadressen 1100 Wien, Mautner-Markhof-Gasse 61, ident mit Rappachgasse 9, untereinander vereinbart und abgeschlossen

wie folgt:

#### **I. Feststellungen**

- 1.) Die Vertragsteile vereinbaren hiermit, an der **Liegenschaft EZ 206, GB 01107 Simmering BG Innere Stadt Wien**, Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes idGF (kurz „WEG“) gemäß den näheren Bestimmungen dieses Vertrages zu begründen.

Sämtlichen Vertragsparteien sind der **Grundbuchstand** sowie auch die **tatsächlichen Verhältnisse** der Liegenschaft aus eigener Wahrnehmung und Prüfung bekannt. Insbesondere ist allen Miteigentümern auch der Zustand der Allgemeinflächen, wie beispielsweise des Daches, der Fassaden, der Fenster, Steigleitungen & Fallstränge, Kamine, Kanäle etc., bekannt. Es handelt sich um vier Wohnhäuser. Bei Haus 1 handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 6 Wohnungen. Bei Haus 2 und 3 handelt es sich um jeweils 4 Doppelhaushälften sowie bei Haus 4 um ein Einfamilienhaus.

- 2.) Festgestellt wird, dass diesem Wohnungseigentumsvertrag das **Nutzwertgutachten** des Ziviltechnikers, Architekt DI Thomas Musial, Enenkelstrasse 25/5, 1160 Wien, vom 28.07.2020, zugrunde liegt und darin als Nutzwerte für die in der angeschlossenen **Tabelle Beilage ./A in den Spalten B** genannten Objekte die in **Spalte D** dieser Tabelle angeführten Mindestanteile ausgewiesen wurden.

Der Inhalt der Urkunden Beilage ./B (**Nutzwertgutachten** samt **Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten**) ist **integrierter Bestandteil** dieses Vertrages und wird von sämtlichen Vertragsparteien der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde gelegt und auf deren Anfechtung verzichtet.

- 3.) Die Vertragsparteien verpflichten sich bereits jetzt unwiderruflich, die zur Wohnungseigentumsbegründung im beabsichtigten Sinn allenfalls erforderliche **wechselseitige**

**Übertragung/Berichtigung** von Miteigentumsanteilen **unentgeltlich** (sohin abweichend von § 10 Abs. 4 WEG, selbst bei Überschreiten einer Schwelle von 10%) vorzunehmen und bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Einbringung der **Teilungsklage zu verzichten**.

- 4.) Festgehalten wird, dass die **Kellerabteile sowie die Gärten als Zubehöreigentum im Grundbuch eingetragen werden**. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass in Haus 1 11 Kellerabteile vorgesehen sind. Von den in Haus 1 errichteten 11 Kellerabteile wird jedem Wohnungseigentumsobjekt auf der Liegenschaft eines zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen und werden diese auch als Zubehör im Grundbuch eingetragen.
- 5.) Soweit in diesem Vertrag oder dessen integrierten Bestandteilen **Nutzflächen** angegeben werden, wird für deren exakte Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Naturmaß und/oder der richtigen Flächenermittlung von keiner Vertragspartei gegenüber den jeweils anderen nur aufgrund dieser Vereinbarung Gewähr oder Haftung übernommen. Sämtliche Vertragsteile erklären, die Vertragsobjekte aus eigener Wahrnehmung genau zu kennen und verzichten auf eine Besichtigung durch die Vertragsrichterin.
- 6.) Soweit gesetzlich **Korrekturen der Nutzwerte** erforderlich sind, erfolgen diese grundsätzlich unentgeltlich und auf anteilige Kosten aller Wohnungseigentümer. Hat jedoch ein (oder mehrere) Wohnungseigentümer in einer nur ihm (ihnen) zurechenbaren Weise (zB durch zulässige Umbauten) Anlass zur erforderlichen Neufestsetzung gegeben, trägt dieser (tragen diese im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile) die hierfür entstehenden Kosten, Abgaben und Aufwendungen jeder Art. Bei Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft kann – unter der weiteren Voraussetzung der Zulässigkeit nach § 16 WEG und/oder diesem Vertrag – ferner ein angemessenes Entgelt als Ausgleich zugunsten der übrigen Wohnungseigentümer und/oder der Wohnungseigentümergeinschaft gefordert werden.
- 7.) Nachfolgender **derzeitiger Grundbuchstand** vor Wohnungseigentumsbegründung wird zur Kenntnis genommen:

KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering EINLAGEZAHL 206  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2598/2020  
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
29 G Gärten(10) \* 723 Mautner-Markhof-Gasse 61  
Rappachgasse 9

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 3869/1979 9868/2019 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst  
29

2 a 3239/2014 9868/2019 Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen  
Gehsteiges gem Pkt II Bescheid MA 37 2014-02-12 hins Gst 29 gestundet

3 a 5997/2019 9868/2019 gestundete Verpflichtung zur Herstellung des  
endgültigen Gehsteiges gem Pkt II.) Bescheid 2019-03-07 hins Gst 29

5 a 9868/2019 Bauplatz (auf) Gst 29

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 917/1245

VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH (FN 459978p)

ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090

a 10717/2016 IM RANG 5567/2016 Kaufvertrag 2016-10-19, Kaufvertrag  
2016-05-23 Eigentumsrecht

d 1450/2020 Rangordnung für die Veräußerung bis 2021-02-17

o ANTEIL: 68/1245

Alfons Hargaßner

GEB: 1979-02-01 ADR: Mozartgasse 9/18, Wien 1040

a 1774/2018 IM RANG 782/2018 Kauf- und Bauträgervertrag 2018-01-19  
Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 68/1245

MMag. Eva Annika Salbrechter, BSc

- GEB: 1985-11-24 ADR: Mozartgasse 9/18, Wien 1040  
a 1774/2018 IM RANG 782/2018 Kauf- und Bauträgervertrag 2018-01-19  
Eigentumsrecht
- 8 ANTEIL: 51/1245  
Dominic Thiem  
GEB: 1993-09-03 ADR: Angergasse 64, Lichtenwörth 2493  
a 2151/2018 IM RANG 782/2018 Kauf- und Bauträgervertrag 2018-01-19,  
Nachtrag zum Kauf- und Bauträgervertrag 2018-02-13 Eigentumsrecht
- 9 ANTEIL: 52/1245  
Mag. (FH) Christian Weiß  
GEB: 1972-09-19 ADR: Billrothstraße 50/5, Wien 1190  
a 3283/2018 IM RANG 782/2018 Kauf- und Bauträgervertrag 2018-02-05  
Eigentumsrecht
- 10 ANTEIL: 89/1245  
Dijona Bilic  
GEB: 1988-08-08 ADR: Märzstraße 115-123/9/8, Wien 1140  
a 3416/2018 IM RANG 782/2018 Kauf- und Bauträgervertrag 2018-02-22  
Eigentumsrecht  
b 8811/2019 Adressenänderung  
c 8811/2019 Namensänderung
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 16 auf Anteil B-LNR 5  
a 6440/2017 Pfandurkunde 2017-07-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.300.000,--  
für Raiffeisenbank Krems eGen (FN 35708m)
- 17 a 1150/2018 2151/2018 3283/2018 3416/2018 Zusage der Einräumung  
von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnungen  
des Mehrfamilienhauses Nr 1 Top 01, Top 02, Top 05 für VIE  
Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH (FN 459978p)  
b 2151/2018 Übertragung des Rechts auf  
Wohnungseigentumsreinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Haus 1 Top 3 für Dominic Thiem geb 1993-09-03  
c 3283/2018 Übertragung des Rechts auf  
Wohnungseigentumsreinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Haus 1 Top 4 für Mag. (FH) Christian Weiß geb  
1972-09-19  
d 3416/2018 Übertragung des Rechts auf  
Wohnungseigentumsreinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung Haus 1 Top 6 für Dijona Omerovic geb 1988-08-08
- 18 a 1150/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40  
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung und Büro der Doppelhaushälfte Nr  
2a Top 07 und Top 08 für VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung  
GmbH (FN 459978p)
- 19 a 1150/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40  
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung und Büro der Doppelhaushälfte Nr  
2b Top 09 und Top 10 für VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung  
GmbH (FN 459978p)
- 20 a 1150/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40  
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung und Büro der Doppelhaushälfte Nr  
3a Top 13 und Top 14 für VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung  
GmbH (FN 459978p)
- 21 a 1150/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40  
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung und Büro der Doppelhaushälfte Nr  
3b Top 11 und Top 12 für VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung  
GmbH (FN 459978p)
- 22 a 1150/2018 1774/2018 Übertragung des Rechts auf  
Wohnungseigentumsreinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an  
Wohnung des Einfamilienhauses Nr 4 Top 15 für  
Alfons Hargaßner geb 1979-02-01 und  
MMag. Eva Annika Salbrechter, BSc geb 1985-11-24
- 23 auf Anteil B-LNR 6 7  
a 1774/2018 Pfandurkunde 2018-02-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 245.000,--  
für Raiffeisen Landesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft  
(FN 247579m)  
b 1774/2018 Kautionsband
- 24 auf Anteil B-LNR 9  
a 3283/2018 Pfandurkunde 2018-03-01  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--

- für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft  
(FN 136618i)
- 26 b 3283/2018 Kautionsband  
auf Anteil B-LNR 5  
a 6440/2018 Pfandurkunde 2017-07-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 460.000,--  
für Raiffeisenbank Krems eGen (FN 35708m)
- 27 a 8811/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-06-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 296.400,--  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft  
(FN 205340x)
- b 8811/2019 Kautionsband
- \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*

## II. Wohnungseigentum

- 1.) Im Sinne des § 1 und § 2 Abs 1 WEG in der derzeit geltenden Fassung räumen die in der angeschlossenen **Tabelle Beilage .IA in Spalte A** eingetragenen Personen einander gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in den **Spalten B** bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte (§ 2 Abs. 2 WEG), samt den laut obigem Gutachten dazugehörigen Räumlichkeiten und Liegenschaftsflächen (Zubehör-Wohnungseigentum, § 2 Abs. 3 WEG) - das **Wohnungseigentum** - ein. Die tatsächliche Übergabe sämtlicher aliquoten Liegenschaftsanteile hat bereits vor Unterzeichnung dieses Vertrages stattgefunden.
- 2.) Dies geschieht in der Weise, dass mit den Miteigentumsanteilen (Mindestanteile, § 2 Abs. 9, §§ 11 und 12 WEG) der in der Tabelle in **Spalte A** bezeichneten Personen jeweils untrennbar das Wohnungseigentum an der in derselben Zeile in **den Spalten B** der Tabelle befindlichen Wohnungseigentumseinheit als gegen Dritte wirksames Recht verbunden wird.

Zur **Verbindung mit dem Mindestanteil** wird gemäß §§ 11 und 12 WEG erläuternd ausgeführt: Das Wohnungseigentum ist mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden. Es kann nur mit diesem zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Bücherliche Eintragungen auf dem Mindestanteil erstrecken sich auch dann auf das Wohnungseigentum, wenn sie dem Wohnungseigentum im Rang vorangehen. Im Fall der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteils sind die durch das Wohnungseigentum bewirkten Beschränkungen vom Ersterher ohne Rücksicht auf den bücherlichen Rang und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Der mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer im Fall einer Eigentümerpartnerschaft (§ 2 Abs. 10, § 13), nicht geteilt werden. Würde nach dem Tod des Wohnungseigentümers nach den Ergebnissen des Verlassenschaftsverfahrens der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil mehr als zwei natürlichen Personen oder zwei natürlichen Personen zu unterschiedlichen Anteilen oder zum Teil einer juristischen Person oder einer eingetragenen Personengesellschaft zufallen und kommt es auch nicht zur Bildung einer eingetragenen Personengesellschaft, die den Mindestanteil erwirbt, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

- 3.) Sämtliche Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die bisherigen Miteigentumsanteile gemäß Spalte C der Beilage .IA, unentgeltlich in die Nutzwerte, die in der Tabelle Beilage .IA, Spalte **D** angeführt sind, abgeändert und übertragen werden. Die Vertragsparteien vereinbaren hinsichtlich der übernommenen bzw. übertragenen Anteile **Unentgeltlichkeit** gemäß § 10 WEG.
- 4.) **Eigentümerpartner** (§§ 13 ff WEG) begründen gemäß § 13 WEG hinsichtlich ihrer Miteigentumsanteile gemeinsames Wohnungseigentum. Für diese wird, sollte der Zähler nicht teilbar sein, der Nenner der Nutzwerte verdoppelt. Zur Begründung einer Eigentümerpartnerschaft müssen die Partner Eigentümer je eines halben Mindestanteils sein; ihre Anteile am Mindestanteil dürfen nicht verschieden belastet sein. Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner

werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Partner haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts nur gemeinsam verfügen. Die mit ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum verbundenen Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft (Äußerungs- und Stimmrecht sowie Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft) stehen den Partnern nur gemeinsam zu. Jeder der Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern. Klarstellend wird festgehalten, dass dieser Vertragspunkt die wesentliche derzeitige Gesetzeslage darstellt und nur **erläuternden** Charakter hat.

### III. Benützung

- 1.) Jeder Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumseinheit ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumseinheit so zu benützen, dass die Nutzung der anderen Einheit(en) oder Liegenschaftsflächen **nicht ortsunüblich beeinträchtigt und/oder in ihrem Bestand gefährdet wird**. Es gelten ansonsten die diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere der §§ 364 ff ABGB, § 16 WEG uam).
- 2.) Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die grob **anstößige und unsittliche Verwendung** seiner Wohnungseigentumseinheit (zB zur Ausübung der Prostitution), grob ungehöriges Verhalten gegenüber den Mitbewohnern der anderen Wohnungseigentumseinheiten und einen für Dritte ortunüblich beeinträchtigenden oder schädlichen Gebrauch seiner Wohnungseigentumseinheit (zB Massenquartier, Ausübung gefährlicher oder krimineller Tätigkeiten, Lagerung von Sprengstoffen, Unterstützung terroristischer Organisationen) zu unterlassen.
- 3.) Die Gebäude dienen zu **Wohn-, Büro- und Geschäftszwecken**, wobei öffentlich-rechtliche Widmungen (Bauordnung) zu beachten sind. Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Büro oder Ordination). Diese geschäftliche Nutzung hat unter Wahrung der Interessen der Miteigentümer, insbesondere unter Beachtung des Umstandes, dass es sich in erster Linie um ein Wohnhaus handelt, zu erfolgen. Unübliche Störungen durch starken Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, mögliche und zumutbare Vorkehrungen zu treffen, damit die übrigen Eigentümer durch den Betrieb, insbesondere durch Geruch, Lärm (insbesondere Luftschall und Körperschall), Publikumsverkehr etc. nicht ortsunüblich belästigt oder beeinträchtigt werden. Der damit verbundene **Kunden- oder Patientenverkehr** in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist auf **Werktage zwischen 8 und 20 Uhr** zu beschränken und hat der jeweilige Wohnungseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass seine Besucher auf die ortsüblichen Gegebenheiten in einem überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäude Rücksicht nehmen. Im Falle einer derart widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes, wird die Anbringung eines entsprechenden Geschäftsschildes im Hauseingangsbereich, ergänzend allenfalls im Aufzug und/oder Stiegenhausbereich in ortsüblicher Weise und Größe gestattet.
- 4.) Die zeitweilige Vermietung der Wohnungen, insbesondere für touristische Zwecke (zB „Airbnb“), ist unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen zulässig/gestattet, sofern die jeweilige Vermietdauer mindestens eine Woche oder mehr beträgt. Jedoch ist eine solche gewerbliche Vermietung vor Aufnahme der Tätigkeit der bestellten Hausverwaltung schriftlich unter Nachweis der abgeschlossenen Versicherung anzuzeigen. Ferner ist ein Mustermietvertrag der bestellten Hausverwaltung zu übermitteln und – über Verlangen – auch die Daten der jeweiligen Nutzer bekannt zu geben. Verstöße dagegen berechtigen zur Untersagung dieser gewerblichen Vermietung. Der vermietende Wohnungseigentümer hat nachweislich eine ausreichende (Betriebs-)Haftpflichtversicherung und/oder (quasi) Haushaltsversicherung für die von ihm ausgeübte gewerbliche Vermietung abzuschließen und aufrecht zu erhalten. Der vermietende Eigentümer haftet überdies unabhängig von eigenem Verschulden für solche Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses oder anderen

Wohnungseigentumsobjekten, die nachweislich von Nutzern seiner Wohnung verursacht wurden. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann mit einfacher Mehrheit weitere angemessene Bedingungen erlassen.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass durch die Vermietung **kein Hotelbetrieb** entstehen darf sowie die Wohnungen **nicht „stundenweise“** vermietet werden dürfen.

- 5.) Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass im gegenständlichen Haus der Betrieb von **Wett- und/oder Glücksspiellokalen, Sexshops, Bordellen sowie Diskotheken nicht gestattet** ist.
- 6.) Sollte es durch (zulässige) Änderungen der/s Wohnungseigentümer/s oder durch Widmungsänderungen im Sinne des § 16 WEG zu einer Änderung der Nutzwerte kommen, so verpflichten sich alle Wohnungseigentümer dem Ergebnis des neu einzuholenden Nutzwertgutachten notariell beglaubigt schriftlich zuzustimmen, soweit erforderlich. Im Übrigen wird auf den Punkt I.6. dieses Vertrages verwiesen.
- 7.) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumseinheit(en) so zu warten, instand zu halten und instand zu setzen, dass durch allenfalls auftretende Schäden keine unübliche Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentumseinheit(en) entsteht und ein optisch einwandfreies Gesamtbild des Hauses erhalten bleibt. Dies betrifft auch die Heizung außerhalb der Mauer jedoch innerhalb der jeweiligen Wohnungen, allfällige Klimageräte und elektrische Leitungen, sowie die Eigengärten der Erdgeschoßwohnungen. Jeder Wohnungseigentümer ist ferner verpflichtet, jede Maßnahme zu unterlassen, die die Schallentkoppelung der Wohnungseigentumseinheiten beeinträchtigt und/oder gefährdet.
- 8.) **Allgemeinteile** (§ 2 Abs. 4 WEG): Die Vertragsteile kommen überein, dass all jene Teile der Liegenschaft, die in diesem Vertrag und/oder dem angeschlossenen Nutzwertgutachten nicht näher umschrieben sind und die nicht einem der Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen werden, allen Wohnungseigentümern uneingeschränkt zur gemeinsamen Nutzung bzw. allgemeinen Benützung zur Verfügung stehen. Alle Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die allgemeinen Flächen und Räumlichkeiten ausschließlich widmungsgemäß zu verwenden. Dies gilt insbesondere für notwendige allgemeine Teile wie Hauszugang, Stiegenhaus und Gangflächen, die ausschließlich zum Begehen der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, nicht jedoch als Abstellfläche für private Gegenstände (Schuhregale, Reifen, Unrat, Kästen, Fahrräder, Pflanzen, Kinderwägen usw.) verwendet werden dürfen. Aus der zeitweisen Duldung solchen Verhaltens erwächst keinesfalls ein Rechtsanspruch. Eine **Hausordnung** kann jedoch vorsehen, dass allen Eigentümern unter sachlich gerechtfertigten Voraussetzungen (Gleichbehandlung!) diesbezügliche Rechte eingeräumt werden (zB zur Begrünung des Stiegenhauses mit geeigneten Pflanzen unter Überbindung entsprechender Pflichten zur Pflege der Pflanzen). Ausdrücklich festgehalten wird, dass allfällige Grünflächen im Innenhof/auf der Liegenschaft, welche nicht einem der Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen werden (insbesondere Eigengärten), allgemeine Teile der Liegenschaft sind.
- 9.) Für allgemeine Teile der Liegenschaft gelten die gesetzlichen Erhaltungs- und Instandsetzungsregeln, soweit nichts Anderes in diesem Vertrag oder rechtswirksamen mittels Beschlusses der Eigentümer festgesetzt wird. Soweit für die Benützung einzelner allgemeiner Teile, Einrichtungen oder Anlagen (zB Waschküche) Entgelte eingehoben werden, kommen diese der allgemeinen Rücklage zugute, sofern diese Entgelte nicht zweckgebunden für diese Anlagen gewidmet sind oder zur Abdeckung von deren Kosten vorrangig verwendet werden müssen.

Festgehalten wird, dass zu den **allgemeinen Teile** der Liegenschaft insbesondere zählen:

- a. das gesamte Dach (einschließlich Dachdeckung, Spenglerei und Schwarzdeckerarbeiten);
- b. alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes und die Außenmauern;
- c. die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steigleitungen, Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, insbesondere Stark- und Schwachstrom, Zu- und Abluft, Trinkgebrauchs-, Kühl- und Abwasser;

- d. technische Anlagen, soweit diese nicht einem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden können, samt den darin installierten Einrichtungen,
  - e. Müllräume
  - f. etwaige Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
  - g. ein etwaiger Kinderspielplatz
  - h. Hausanschlusskästen für Stromversorgung und für Sicherheitstrenner;
  - i. Blitzschutzanlagen
  - j. alle der Ableitung von Niederschlags- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen
- 10.) Bezüglich der **Kellerabteile** vereinbaren die Wohnungseigentümer, dass diese den Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör zugeordnet werden.

#### IV. Willensbildung, Beschlussfassung, ordentliche und außerordentliche Verwaltung

- 1.) Zur Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft dient vornehmlich die Eigentümerversammlung. Die Eigentümerversammlung findet gemäß § 25 WEG alle zwei Jahre statt. Für die Eigentümerversammlung ist ein geeigneter Ort auszuwählen. Es liegt im Ermessen der Hausverwaltung, nach Bedarf auch vor Ablauf der Zweijahresfrist Eigentümerversammlungen einzuberufen. Das Minderheitenrecht auf Einberufung einer außerordentlichen Hausversammlung gem. § 25 Abs. 1 WEG bleibt unberührt.
- 2.) Beschlüsse können jedoch auch – allenfalls in Ergänzung zu den in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Erklärungen (additives Verfahren), sofern keine Mehrheit der Miteigentumsanteile zu ermitteln ist oder die Versammlung wegen zu geringer Teilnahme überhaupt nicht beschlussfähig ist – schriftlich zustande kommen (ergänzende Umlaufbeschlüsse). Den (abwesenden) Eigentümern ist Gelegenheit zur Stellungnahme binnen angemessener Frist einzuräumen. Die Stellungnahmen der Eigentümer sind den übrigen Eigentümern in geeigneter Weise (Einsichtnahme bei der Hausverwaltung, Zusendung per Post, Telefax oder E-Mail etc.) zugänglich zu machen, sodass diese bei der Willensbildung der Eigentümer noch Berücksichtigung finden können.

Bei **Beschlussfassungen außerhalb der Hausversammlung** (Umlaufbeschluss) ist jedem Wohnungseigentümer der Beschlusstext bekanntzugeben (durch Anschlag im Haus und Zusendung). Der Beschlusstext soll möglichst klar formuliert sein, sodass nur mit ja oder nein abgestimmt werden kann. Ausbleibende Stimmabgaben werden bei Umlaufbeschlüssen den Gegenstimmen zugerechnet. Die Bindung an das Abstimmungsverhalten bei Umlaufbeschlüssen tritt nicht vor dem Zugang des Ergebnisses desselben an alle anderen Mitglieder der Gemeinschaft ein. Die Stimmabgabe kann daher widerrufen werden, solange nicht alle Wohnungseigentümer die Möglichkeit zur Äußerung hatten.

Im Übrigen gelten zur Beschlussfassung, auch im Umlaufwege, die gesetzlichen Bestimmungen.

- 3.) Beschlüsse sind sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer sichtbaren Stelle als auch durch Übersendung an jeden Wohnungseigentümer schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Die Zustellungen von Mitteilungen und Beschlüssen erfolgen, sofern gesetzlich nicht eine bestimmte Form zwingend vorgeschrieben ist, gültig auch per **E-Mail oder per Telefax**, wenn die technischen Voraussetzungen bei den Wohnungseigentümern bestehen und eine E-Mail Adresse bzw. Faxnummer dem Hausverwalter bekanntgegeben wurde, ansonsten mittels schriftlicher Zusendung.
- 4.) Alle Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft werden mit **einfacher Mehrheit** (nach grundbücherlichen Miteigentumsanteilen) gefasst, soweit nicht gesetzlich zwingend oder vertraglich höhere Beschlusserfordernisse bestehen. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass unter der „**Mehrheit der (Wohnungs-)Eigentümer**“ stets die **Mehrheit berechnet nach grundbücherlichen Miteigentumsanteilen** (= Nutzwertanteilen) gemeint ist und alle in diesem Vertrag angegebenen Mehrheitserfordernisse stets nach Miteigentumsanteilen berechnet werden.
- 5.) Die Erlassung und Abänderung einer **Hausordnung** (§ 28 Abs 1 Z 7 WEG) und/oder einer **Gemeinschaftsordnung** (§ 26 WEG) kann ebenfalls jeweils mit **einfacher Mehrheit**

beschlossen werden. Vereinbarungen über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft, insbesondere Grünflächen, Errichtung von Kinderspielplätzen und Zufahrtseinrichtungen zu den Abstellplätzen (Schrankenanlage, etc.) und Gemeinschaftseinrichtungen (**Benützungsregelung, § 17 WEG**) können mit einer **Mehrheit von Dreiviertel** der Nutzwertanteile schriftlich getroffen werden. Hingewiesen wird auf die höheren gesetzlichen Mehrheitserfordernisse für Regelungen nach § 17 und § 26 WEG, welche ausdrücklich auf die vorgenannten Mehrheitserfordernisse (einfache Mehrheit) reduziert werden. In zwingende Individualrechte einzelner Wohnungseigentümer hinsichtlich seines Wohnungseigentumsobjektes kann, wenn überhaupt, nur unter allgemeinen gesetzlichen Voraussetzungen und Verfahren eingegriffen werden.

- 6.) Die **Einheitlichkeit des äußeren Erscheinungsbildes** des gesamten Hauses stellt nach dem Willen der Wohnungseigentümer ein schutzwürdiges Interesse dar. Die Errichtung von Satellitenanlagen sowie anderen Hör- und Fernsehfunkanlagen an allgemeinen Teilen des Hauses ist deshalb nur mit Zustimmung der Hausverwaltung oder der Mehrheit der Wohnungseigentümer gestattet. § 16 Abs. 2 Z. 2 WEG wird insofern, soweit gesetzlich zulässig, verschärft. Festgehalten wird, dass die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage nicht zulässig ist.
- 7.) Es wurde bereits im Auftrag der Wohnungseigentümer ein Fernseh- und Internetanschluss geschaffen, an den sich die einzelnen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten anschließen können. Für die Instandhaltung und –setzung einer solchen Anlage gilt der allgemeine Kostenverteilungsschlüssel, ungeachtet ob jeder einzelne Wohnungseigentümer auch von der Anschlussmöglichkeit tatsächlich Gebrauch macht. Bestehen objektiv erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, kann jeder Eigentümer analog zu § 32 WEG das zuständige Gericht anrufen.
- 8.) Als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gelten auch die Erhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung, gegebenenfalls auch Verbesserung auf zeitgemäßen Standard der allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie alle gem. § 28 WEG genannten Angelegenheiten, insbesondere betreffend
  - Abstellräume, Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsanlagen (zB Satellitenanlage) und Grünflächen,
  - Erhaltung der Gas-, Wasser- oder sonstige Leitungen, soweit diese nicht in die Erhaltungspflicht eines Wohnungseigentümers fallen,
  - ordnungsgemäße Erhaltung des Daches, der Fassade und der Hauseingangstüren,
  - Stiegenhaus, Stiegengeländer,
  - ordnungsgemäße Erhaltung von Gegensprech- sowie Klingelanlagen außerhalb der Wohnungseigentumseinheiten,
  - Feuermauern,
  - ordnungsgemäße Erhaltung des/der Grenzzaunes/Grenzmauer (sofern diese nach den Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören),
  - die Vermietung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft an Dritte.
- 9.) Für die **Vermietung verfügbarer allgemeiner Teile der Liegenschaft** durch die Eigentümergemeinschaft an einzelne Wohnungseigentümer und Dritte zu fremdüblichen Bedingungen ist keine Zustimmung aller übrigen Eigentümer erforderlich. Soweit kein diesbezüglicher Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer vorliegt, ist die jeweils bestellte Hausverwaltung ermächtigt und bevollmächtigt, Mietverträge auf bestimmte, 10 Jahre nicht übersteigende Zeit, zu fremdüblichen Bedingungen abzuschließen. Einkünfte daraus kommen der Wohnungseigentümergemeinschaft zu und werden der Rücklage (§ 31 WEG) gutgeschrieben. Davon ausgenommen ist die Vermietung der allgemeinen Grünflächen, des Fahrradabstellraumes und eines etwaigen Spielplatzes.

#### V. Allgemeine Rücklage

- 1.) Zur Deckung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes beschließen die Vertragsparteien, eine Rücklage gem. § 31 WEG zu bilden. Zu dieser Rücklage tragen die Wohnungseigentümer in Abweichung vom Wohnungseigentumsgesetz **im Verhältnis ihrer**

**Nutzflächen** bei. Hingewiesen wird darauf, dass auch die Betriebskosten **im Verhältnis ihrer** Nutzfläche verteilt werden.

- 2.) Vereinbart wird, dass für die Wohnungseigentumsobjekte auf Stiege 1 (Tops 1 bis 6) ein gesonderter **gesonderter Abstimmungs- und Abrechnungskreis** gebildet wird. Ferner werden die übrigen Häuser Stiege 2 Top 1 und Stiege 2 Top 4, Haus 1 Top 1 und Haus 1 Top 4 sowie Top 1 bzw. die darin gelegenen Wohnungseigentumsobjekte einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, in einem **gesonderter Abstimmungs- und Abrechnungskreis** zusammengefasst. Daraus ergibt sich, dass für diese beiden Abstimmungs- und Abrechnungskreise je eine eigene und gesonderte Rücklage anzusparen ist. Auch die Betriebskosten werden analog dem Verteilungsschlüssel für die Rücklage (dzt. Nutzflächenschlüssel) nur unter denselben Wohnungseigentumsobjekten verteilt, welche auch zur Rücklage beitragen.
- 3.) Die Beiträge zur Rücklage sind jeweils am Ersten eines Monats zur Zahlung fällig und werden den Wohnungseigentümern von der Hausverwaltung vorgeschrieben. Für Stiege 1 wird als Ausgangswert eine Rücklage von € 0,70 je Nutzfläche eingehoben. Für die Stiege 2, Haus 1 und Top 1 wird als Ausgangswert eine Rücklage von € 0,50 je Nutzfläche eingehoben..
- 4.) Die Beiträge zur Rücklage werden in Ermangelung eines gesetzeskonformen anders lautenden Mehrheitsbeschlusses durch die Hausverwaltung nach Ermessen angemessen festgesetzt. Ein **abweichender Beschluss der Miteigentümer** ist mit einfacher Mehrheit im gesetzlichen Rahmen des § 31 WEG zu fassen. § 20 Abs. 6 und § 31 Abs. 2 WEG bleiben unberührt.
- 5.) Die mit der Instandhaltung und der Behebung von Schäden verbundenen Kosten, die nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, aber allgemeine Teile der Liegenschaft betreffen, haben alle Miteigentümer nach dem Verhältnis des vereinbarten Aufteilungsschlüssels für die Rücklage zu tragen. Einzelne Miteigentümer haben jedoch solche Kosten zur Gänze allein zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die von ihnen, ihren Familienangehörigen, Mietern oder von Personen, die bei ihnen ein- und ausgehen, verursacht wurden, unabhängig davon, ob den/die einzelnen Wohnungseigentümer selbst ein Verschulden daran trifft.

## **VI. Aufwendungen & Erträge Instandhaltungspflicht**

### **a) Aufwendungen (§ 32 WEG)**

- 1.) Es ist bei der Verrechnung der Aufwendungen (Betriebskosten, Beiträge zur Rücklage etc.) auf die zwei gesonderten Abstimmungs- und Abrechnungskreise Bedacht zu nehmen, das bedeutet, dass das Mehrparteienhaus (Stiege 1), eine eigene Abrechnungseinheit bildet und die Doppelhaushälften (Stiege 2 und Haus 1) sowie das Einfamilienhaus (Top 1) gemeinsam eine zweite Abrechnungseinheit bilden. Dies bedeutet, dass es insgesamt zwei gesonderte Abstimmungs- und Abrechnungskreise geben wird.
- 2.) Die Miteigentümer des Mehrparteienhauses haben die Aufwendungen für die allgemeinen Teile der Stiege 1, zB für die Instandhaltung von Fenstern, Türen, Fassaden, Dach, Elektro- und Sanitärinstallationen, Unter- und Oberputz, etc. sowie die Betriebskosten und die Beiträge zur Rücklage betreffend Stiege 1 im Verhältnis ihrer Nutzflächen, reduziert auf die Nutzfläche der Stiege 1, zu tragen. Hierbei handelt es sich um den **gesonderter Abstimmungs- und Abrechnungskreis Stiege 1**. In diesen Abstimmungs- und Abrechnungskreis fällt auch der sich auf Stiege 1 befindliche Lift. Für diesen Lift wird es daher keinen gesonderter Abstimmungs- und Abrechnungskreis geben, sondern gilt der Abstimmungs- und Abrechnungskreis Stiege 1.
- 3.) Die Miteigentümer der Doppelhaushälften der Stiege 2 sowie der Doppelhaushälften Haus 1 und das Einfamilienhaus Top 1 haben die Aufwendungen für die allgemeinen Teile der Stiege 2, Haus 1 und Top 1, zB für die Instandhaltung von Fenstern, Türen, Fassaden, Dach, Elektro- und Sanitärinstallationen, Unter- und Oberputz, etc. sowie die Betriebskosten und die Beiträge zur Rücklage betreffend Stiege 2, Haus 2 und Top 1 im Verhältnis ihrer Nutzflächen, reduziert

auf die Nutzflächen der Stiege 2, Haus 1 und Top 1 , zu tragen. Hierbei handelt es sich um den **gesonderten Abstimmungs- und Abrechnungskreis Stiege 2, Haus 1 und Top 1.**

- 4.) Jeder Wohnungseigentümer hat jedoch alle Aufwendungen, zB die Kosten der Instandhaltung, der Erneuerung, des Betriebes, und der Reparatur des ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Wohnungseigentumsobjektes selbst zu tragen.
- 5.) Kein Wohnungseigentümer ist verpflichtet zu den Aufwendungen, die ein anderer Wohnungseigentümer im Sinne der vorstehenden Bestimmungen zu tragen hat, einen Beitrag zu leisten. Somit verzichten die Vertragsparteien darauf, von den anderen Wohnungseigentümern Beiträge zu den Kosten der Erhaltung, Reparatur, Erneuerung der Substanz der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumseinheit etc., zu fordern.
- 6.) In den jeweiligen Wohnhäusern werden Zähler einbaut. Verbrauchsabhängige Aufwendungen, welche laut vorhandenen Subzählern direkt einem Wohnungseigentumsobjekt zuordenbar sind, hat der jeweilige Wohnungseigentümer selbst zu tragen.
- 7.) Lediglich jene Aufwendungen, die nicht nach den vorstehenden Bestimmungen zugeordnet und verrechnet werden können (zB für die Verkehrsfläche, Gehwege, den Müllplatz, Grundsteuer, Kanalgebühr, Schneeräumung, Grünflächenpflege, Straßenbeleuchtung etc) sind nach dem Verhältnis der Nutzfläche zu verrechnen.
- 8.) Soweit in diesem Vertrag keine explizite abweichende Regelung über den Aufteilungsschlüssel getroffen wurde, gilt der gesetzliche Aufteilungsschlüssel gemäß § 32 WEG.
- 9.) Soweit Aufwendungen jeder Art (Betriebskosten, Rücklage) bei einem Wohnungseigentümer nicht einbringlich gemacht werden können, haften alle anderen Wohnungseigentümer anteilmäßig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile gemäß § 18 Abs. 4 WEG.
- 10.) Alle einem Wohnungseigentümer allein zukommenden bzw. dienenden Liegenschaftsteile sollen also nach dem Willen der Vertragsparteien auch von dem jeweiligen Wohnungseigentümer – unter Beachtung eines einheitlichen Erscheinungsbildes – auf eigene Kosten instandgehalten und instandgesetzt werden. **Insbesondere betrifft diese Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers** (soweit im jeweiligen WE-Objekt vorhanden)
  - Innenwandverputz und Anstrich,
  - Heizkörper, Thermen (soweit vorhanden), Heizverrohrung, Heizkörper, Beistellboiler
  - Böden (einschließlich Terrassenbelag),
  - Innen- und Außenseiten der Fenster samt Beschlägen und Verglasung und Fenster- bzw. Türstöcken
  - etwaige Fenstererker
  - Terrassen und Balkone; Terrassen einschließlich Terrassentüren und Balkone mit Ausnahme der Außenseiten der Balkone;
  - Wintergärten
  - sämtliche Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere für Strom, Zu- und Abluft, Trinkgebrauch und Abwasser, Fernsehempfang, ab Eintritt in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten, soweit nicht bei Gas- oder Wasserleitungen (Zu- und Abflussleitungen) infolge eines Gebrechens ein ernster Schaden des Hauses vorliegt.
  - die Jalousien und Markisen;
  - die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten sowie innerhalb dieser Einheiten vorhandene Türen und Fenster des Wohnungseigentumsobjektes;
  - die Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte eines anderen Miteigentümers oder eines Dritten, dem die gänzliche oder teilweise Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes überlassen wurde, soweit ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Hausteile insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder benützt werden können;
  - die Teile der Gegensprech- und Klingelanlage, die sich im jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt befinden;
  - die Fußbodenbeläge der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte ab der Rohdecke;

- die den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Kellerabteile und sonstigen Nebenräume.
- 11.) Unabhängig von der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsverpflichtung hat jeder Miteigentümer das Auftreten von **Ungeziefer** sowie **ernste Schäden des Hauses**, die in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fallen, dem Hausverwalter unverzüglich anzuzeigen und sein Wohnungseigentumsobjekt zur Besichtigung und Behebung dieser Schäden zugänglich zu machen.
  - 12.) Wird ein Schaden an einer Wohnungseigentumseinheit, welcher geeignet ist, die übrigen Wohnungseigentümer in irgendeiner Weise zu beeinträchtigen, trotz hierfür bestehender Verpflichtung durch den betreffenden Wohnungseigentümer nicht rechtzeitig und ordnungsgemäß behoben, ist die Eigentümergemeinschaft berechtigt – nach schriftlicher Aufforderung und Setzung einer Frist von zumindest 28 Tagen – auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers die Ersatzvornahme vornehmen zu lassen.

#### b) Terrassen, Balkone

Die Wohnungseigentümer haben die ihren Objekten zugehörigen Terrasse und Balkone (Oberflächenbelege samt Verfügen sowie – soweit zugänglich – Abläufe) auf eigene Kosten so instand zu halten und zu setzen, dass keinerlei Niederschlagswasser und dgl. in die darunter liegenden Wohnungseigentumsobjekte oder das Mauerwerk eindringen kann. Soweit jedoch die Dichtheitsebene ohne Verschulden des jeweiligen Wohnungseigentümers zu erneuern ist, fällt dies in die Erhaltungspflicht des jeweiligen Hauses (Abrechnungskreises).

Festgehalten wird, dass die mit der Reparatur eines Schadens des Oberflächenbelages in Zusammenhang stehenden Nebenkosten von jener Person zu tragen sind, die die Erhaltungspflicht trifft, also entweder vom Wohnungseigentümer oder vom jeweiligen Haus (z.B.: Undichtheit der Terrasse).

#### c) Gartenzäune

- 1.) Die zwischen zwei Wohnungseigentumsobjekten befindlichen Gartenzäune stehen im Miteigentum der jeweiligen Eigentümer (§§ 855ff ABGB) und gehören nicht zu den allgemeinen Teilen des Hauses. Erhaltungsarbeiten, Sanierungen sowie Erneuerungen sind von den jeweiligen Eigentümern zu gleichen Teilen zu tragen, sofern nicht einen Eigentümer ein Verschulden an der Notwendigkeit der Erhaltungsarbeiten, Sanierungen sowie Erneuerungen trifft.
- 2.) Gartenzäune die ein Wohnungseigentumsobjekt von allgemeinen Teilen des Hauses und/oder von öffentlichen Flächen (bspw. Straßen, Gehsteige, etc.) abgrenzen stehen im Alleineigentum des jeweiligen Eigentümers und zählen nicht zu den allgemeinen Teilen des Hauses. Erhaltungsarbeiten, Sanierungen sowie Erneuerungen sind von dem jeweiligen Eigentümer allein zu tragen

#### d) Erträge

- 1.) Nutzungen und Erträge der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte stehen den jeweiligen Eigentümern der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte alleine zu.
- 2.) Allfällige Erträge aus allgemeinen Teilen des Hauses werden in Ermangelung einer gegenteiligen Regelung oder Beschlussfassung mit gesetzlicher Mehrheit der allgemeinen Rücklage gutgeschrieben und dort verrechnet.

### VII. Bauführung

- 1.) Klarstellend wird festgehalten, dass diese Vereinbarung erst nach geplanter Baufertigstellung der Errichtungsphase in Kraft tritt, sodass bis dahin ohnehin die bisher zwischen den Eigentümern abgeschlossenen Vereinbarungen auch hinsichtlich Baumaßnahmen gelten.
- 2.) Die Vornahme baulicher Veränderungen **im Inneren** der Wohnungseigentumseinheiten ist, abgesehen von allenfalls erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, von keiner

weiteren Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer abhängig bzw. sind die übrigen Miteigentümer zur Abgabe der erforderlichen Einverständniserklärungen und Unterschriften ohne unnötigen Aufschub verpflichtet, soweit dem anderen Miteigentümer durch die Bauführung kein erheblicher, nachhaltiger Nachteil unmittelbar droht oder entsteht. Die jeweilige Hausverwaltung wird hiermit unwiderruflich zur Unterfertigung der baubehördlichen Einreichpläne nach pflichtgebundenem Ermessen für alle Wohnungseigentümer und/oder die Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt und bevollmächtigt.

- 3.) Die Durchführung baulicher Veränderungen **im Außenbereich** der den jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten zugehörigen Liegenschaftsflächen ist unter den öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baurecht), der Erhaltung des optisch einwandfreien Gesamtbild des Hauses und den in § 16 WEG enthaltenen wohnungseigentumsrechtlichen Voraussetzungen gestattet. Die Gestaltungen des äußeren Erscheinungsbildes betreffend Balkone und Terrassen ist – unbeschadet öffentlich-rechtlicher Vorschriften – jedenfalls mit der Hausverwaltung vorab abzustimmen und auf ein einheitliches Erscheinungsbild Bedacht zu nehmen. Eine Verglasung der Balkone ist jedoch jedenfalls ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer gestattet, sofern diese keine nachteiligen Auswirkungen auf die übrigen Wohnungseigentumsobjekte hat. Alle mit der Umgestaltung verbundenen Erhaltungskosten (auch hinsichtlich der Außenverglasung) sind diesfalls von dem die Umbaumaßnahme vornehmenden Wohnungseigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolgern zu tragen. Festgehalten wird, dass den Wohnungseigentümern das Recht eingeräumt wird, in den Wohnungen oder auf dem Dach Klimaanlagegeräte (Splitgeräte) zu installieren, welche den behördlichen Vorgaben zu entsprechen haben. Eine Anbringung an der Außenfassade wird ausdrücklich untersagt. Sämtliche mit der Montage und Instandhaltung verbundenen sowie sonstigen Kosten der Klimaanlage sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat die übrigen Wohnungseigentümer diesbezüglich vollkommen schadlos und klaglos zu halten.
- 4.) **Leitungen** jedweder Art in den gemeinsamen Teilen und Anlagen sind ausschließlich unter Putz zu verlegen. Binnen fünf Monaten nach Beginn der diesbezüglichen Stemmarbeiten muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein, widrigenfalls die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt ist, ohne weitere Benachrichtigung des umbauenden Wohnungseigentümers die Fertigstellung auf Kosten desselben zu veranlassen. Gleiches gilt für den Fall der Unterlassung der Benachrichtigung des Hausverwalters. Im Falle von Baumaßnahmen ist eine Beweisführung auf Kosten des Bauwerbers vor Baubeginn durchzuführen. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet - sofern erforderlich -, entsprechende Zustimmungen bei den zuständigen Behörden einzuholen.

#### VIII. Hausverwaltung, Eigentümervertreter, Abrechnung

- 1.) Zum Verwalter der Liegenschaft wird die Hausverwaltung CPI Hausverwaltung GmbH durch Unterzeichnung des gegenständlichen Vertrages von allen Miteigentümern bestellt und bestimmt (auch bisherige Hausverwaltung). Gemäß § 19 WEG wird die Bestellung der Hausverwaltung im Grundbuch ersichtlich gemacht. Eine Änderung der Hausverwaltung bedarf eines Beschlusses der Miteigentümer unter den gesetzlichen Voraussetzungen des § 21 WEG.
- 2.) Jeder Miteigentümer wird der Hausverwaltung eine **ladungsfähige Adresse** im Inland oder einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland bekannt geben. Änderungen dieser Daten sind der Hausverwaltung unverzüglich bekannt zu geben. Über Anfrage erhält jeder Miteigentümer von der Hausverwaltung Auskunft über die Zustellanschriften der übrigen Miteigentümer.
- 3.) Dem bestellten Hausverwalter obliegt die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft. Dem Hausverwalter kommen jedenfalls die im WEG (insb. analog § 20 WEG) genannten Aufgaben und Befugnisse zu.

#### IX. Ausschließung

Unbeschadet der Ausschließungsmöglichkeiten des § 36 WEG wird als weiterer Ausschließungsgrund vereinbart, dass ein Wohnungseigentümer (oder Personen nach § 36 Abs. 3 WEG) den ihn nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen nicht nachkommt und in diesem Verhalten trotz schriftlicher Abmahnung über zumindest weitere 3 Monate verharrt.

Hinsichtlich nicht schuldhaften Verhaltens gelten jedoch nur die allgemeinen gesetzlichen Ausschlussgründe.

#### X. Rechtsnachfolger

- 1.) Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen ohne Einschränkung – bei einer Mehrheit zur ungeteilten Hand – auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag dem Übernehmer zu überbinden und diesen zur Weiterüberbindung der Rechte und Pflichten zu verpflichten.
- 2.) Im Falle eines Eigentumswechsels geht das Guthaben oder das Passivum aus der laufenden Verrechnung sowohl der Betriebskosten als auch der Rücklage auf den Rechtsnachfolger als Wohnungseigentümer über. Eine anteilige Ausfolgung eines Guthabens ist ausgeschlossen.

#### XI. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in **einer Originalausfertigung** errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung in Verwahrung der Hausverwaltung oder einer anderen, von der Mehrheit der Miteigentümer namhaft zu machenden Vertrauensperson verbleibt. Allen Vertragsparteien steht es frei, auf eigene Kosten jederzeit, auch wiederholt, Abschriften dieses Vertrages zu verlangen.

#### XII. Kosten

- 1.) Die Barauslagen der Errichtung und die Kosten, Barauslagen und sonstigen Gebühren der grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages sowie die mit einer allfälligen Nachparifizierung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die Vertragsteile im Verhältnis ihrer (berechtigten) Nutzwerte.
- 2.) Die Kosten der Unterschriftsbeglaubigung sowie die allenfalls anfallenden Kosten der Einholung der notwendigen Zustimmung eines Pfandgläubigers samt den dafür allenfalls zu errichtenden Urkunden trägt jeder Vertragsteil für seinen Miteigentumsanteil selbst.

#### XIII. Sonstiges

- 1.) **Änderungen und Ergänzungen** dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. **Schweigen** ist kein Erklärungswert beizumessen und gilt demnach auch nicht als Zustimmung zur Abänderung dieses Vertrages oder der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen, selbst wenn der jeweilige Zustand über einen längeren Zeitraum andauert oder regelmäßig wiederkehrt.
- 2.) Ansprüche und Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern sowie der Wohnungseigentümer untereinander aus oder in Zusammenhang mit der gegenständlichen Liegenschaft, nämlich sowohl auf Geld als auch auf Abrechnung oder ähnliches gerichtete Ansprüche, **verjähren längstens innerhalb von 10 Jahren**, soweit keine kürzeren gesetzlichen Verjährungsbestimmungen gelten.
- 3.) Zu diesem Vertrag bestehen **keine mündlichen Nebenvereinbarungen**. Alle zwischen den Vertragsparteien getroffenen Abreden und Zusagen während der Vertragsverhandlungen und der Errichtungszeit (Bauherrngemeinschaft, Miteigentümergeinschaft) werden durch den Inhalt dieses Vertrages ersetzt oder müssen schriftlich in Ergänzung dieses Vertrages ausdrücklich vereinbart sein.
- 4.) Für den Fall eines **Rechtsstreites** aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder der gegenständlichen Liegenschaft vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich die ausschließliche Zuständigkeit des nach der **Lage der gegenständlichen Liegenschaft sachlich zuständigen Gerichtes**. Es gilt **ausschließlich österreichisches Recht**.
- 5.) Alle Vertragsparteien haben dafür Sorge zu tragen, dass ihnen in Österreich rechtsgültig **zugestellt** werden kann und erforderlichenfalls einen **Zustellbevollmächtigten** in Österreich namhaft zu machen. **Änderungen** dieser Daten sind der Hausverwaltung unverzüglich bekannt

zu geben und im Grundbuch durch den jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten ersichtlich zu machen. Widrigenfalls ist jede Partei berechtigt, rechtswirksam jedenfalls an die Adresse des Wohnungseigentumsobjektes, hilfsweise die letzte schriftlich bekannt gegebene Adresse in Österreich Schriftstücke zustellen zu lassen, auch wenn der Empfänger dort tatsächlich nicht mehr aufhältig sein sollte. Das Zugangsrisiko trägt diesfalls der Empfänger. Über Anfrage erhält jeder Miteigentümer von der Hausverwaltung Auskunft über die Zustellanschriften der übrigen Miteigentümer.

- 6.) Sollten **Eigentümerpartner** der Verwaltung nicht ausdrücklich Gegenteiliges bekannt geben, reicht die Übersendung an einen von ihnen aus. Diesfalls verpflichtet sich der Benachrichtigte, den Eigentümerpartner über den Inhalt der Verständigung vollständig und unverzüglich zu informieren.
- 7.) **Einladungen** zu Miteigentümersammlungen sowie Zustellungen, die keine Frist auslösen, können auf jede technisch mögliche und zweckdienliche Weise erfolgen, insbesondere auch durch **Telefax, E-Mail, Verteilung durch Boten, einfache Briefsendung** etc. Bekanntmachungen durch die Hausverwaltung können, soweit gesetzlich nicht zwingend eine besondere Art der Zustellung oder Veröffentlichung vorgeschrieben ist, durch Aushang an geeigneten Stellen auf der Liegenschaft erfolgen.
- 8.) Soweit nicht gesetzlich höhere **Verzugszinsen** zustehen, werden im Falle des Zahlungsverzuges mit Verpflichtungen aus oder in Zusammenhang mit der gegenständlichen Liegenschaft und/oder dieser Vereinbarung **7% Verzugszinsen** vereinbart. Darüber hinaus hat der säumige Wohnungseigentümer alle zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Auslagen zu ersetzen. Für Mahnungen ist die Hausverwaltung auch berechtigt, dem säumigen Wohnungseigentümer angemessene Pauschalspesen zu verrechnen.
- 9.) Soweit Aufwendungen jeder Art bei einem Wohnungseigentümer nicht einbringlich gemacht werden können, haften alle anderen Wohnungseigentümer anteilmäßig, es sei denn es besteht eine gesetzlich darüber hinausgehende, nicht abdingbare Haftung.
- 10.) Die Miteigentümer verpflichten sich, allfällige zur Wohnungseigentumsbegründung notwendigen **Freilassungs-, Zustimmungs- und Löschungserklärungen** unverzüglich über erste Aufforderung beizubringen sowie generell alle zur Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen und zweckdienlichen Mitwirkungshandlungen über erste Aufforderung unter Verzicht auf jedwede Einwendungen abzugeben. Sollten auf den Miteigentumsanteilen vertragliche oder exekutive Lasten eingetragen sein, die der Wohnungseigentumsbegründung entgegenstehen, haben die Miteigentümer diese Lasten unverzüglich löschen zu lassen.
- 11.) Dieser Vertrag ist **objektiv** nach seinem Wortlaut zu interpretieren, wobei jedoch auf die allseitige Parteienabsicht im Abschlusszeitpunkt soweit Rücksicht zu nehmen ist, als diese in diesem Vertrag unzweifelhaft zum Ausdruck kommt.
- 12.) Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten primär Bestimmungen dieses Vertrages, ergänzend die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Hilfsweise gelten sonstige zivilrechtliche Bestimmungen, insbesondere jene der §§ 825 ff ABGB.
- 13.) Sollte eine oder mehrere Bestimmung(en) dieses Vertrages ungültig sein, vereinbaren die Parteien, an Stelle dieser Bestimmung(en) eine rechtlich zulässige Vereinbarung zu treffen, die dem Willen der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am nächsten kommt.

#### XIV. Vollmacht

Zur grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung erteilen sämtliche Vertragsparteien der **JEANNÉE Rechtsanwält GmbH**, FN 272646a, 1010 Wien, Bösendorferstraße 5/8, einseitig unwiderruflich Spezialvollmacht und ermächtigen diese in dieser Urkunde oder mittels gesondertem Nachtrag in jeder erforderlichen oder zweckdienlichen Form, auch über den Tod oder Konkurs des jeweiligen Vollmachtgebers hinaus, insbesondere

- alle mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen **Anträge und Eingaben bei Gerichten oder sonstigen Behörden** abzufassen und im Namen der Vertragsparteien einzubringen;
- **Schreib- und Rechenfehler** in dieser Vereinbarung und/oder den angeschlossenen Beilagen, sowie **Übertragungsfehler** zwischen Nutzwertgutachten und dieser Vereinbarung zu berichtigen, sowie überhaupt solche Änderungen vorzunehmen, die ausschließlich die **Fassung dieses Vertrages** (zB Nummerierung, Gliederung) betreffen;
- **Ergänzungen, Modifikationen und Nachträge** zu dieser Vereinbarung zu verfassen und zu unterfertigen, soweit diese zur grundbücherlichen Durchführung, insbesondere auch im Sinne der salvatorischen Klausel dieses Vertrages oder aufgrund gesetzlicher Änderungen, erforderlich sein sollten;
- **Abgabenerklärungen und Selbstbemessungserklärungen** zu verfassen und hierbei die Daten der Vertragsparteien zu verarbeiten und an Behörden (insb. Finanzbehörden) bekannt zu geben;
- die **Aufsandungserklärung** in diesem Vertrag soweit zu ergänzen und zu modifizieren, als dies zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich ist;
- bei **Pfandgläubigern und sonstigen Buchberechtigten** die notwendigen Zustimmung-, Lösungs- und/oder Freilassungserklärungen im Namen und auf Rechnung der Vertragsparteien einzuholen;
- **Rangordnungen** jeder Art im Namen der Vertragsteile einzuholen, insbesondere Rangordnungen nach § 42 WEG;
- **Anmerkungen der Zusage der Begründung von Wohnungseigentum**, insbesondere nach § 40 Abs. 2 WEG, einzuverleiben sowie solche Anmerkungen löschen zu lassen;
- die ihr **überwiesenen Beträge** entsprechend der Treuhandvereinbarung zu verwenden und die Lastenfreistellung zu erwirken;
- generell die mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Verträge, Erklärungen sowie entsprechende Grundbuchsgesuche zu errichten und sonstige mit der Übertragung von Eigentum notwendigen oder nützlichen Schritte zu setzen. Hierzu wird ausdrücklich auch die gemäß § 77 Abs. 1 und Abs. 2 GBG erforderliche Vollmacht erteilt.
- alle mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Anträge und Eingaben bei der Grundverkehrsbehörde abzufassen und im Namen der Vertragsparteien einzubringen sowie alle Vertragsparteien vor der Grundverkehrsbehörde zu vertreten.

#### **XV. Aufsandungserklärung**


Sohin erteilen sämtliche Vertragsteile ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft **EZ 206 GB 01107 Simmering BG Innere Stadt Wien**, bestehend aus dem Grundstücken Nr. 29 Baufläche (Gebäude) und Gärten und .34 Baufläche (Gebäude) und Gärten

- 1.) in der Aufschrift das Wort "Wohnungseigentum" ersichtlich gemacht wird;
- 2.) im Gutbestandsblatt eingetragen wird, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist;
- 3.) im Gutbestandsblatt die Hausverwaltung CPI Hausverwaltung GmbH, FN 203027w, Hahngasse 3, 1090 Wien ersichtlich gemacht wird;
- 4.) im Eigentumsblatt für die in der angeschlossenen Tabelle Beilage ./A in Spalte **A** genannten Personen das berichtigte **Eigentumsrecht** zu den jeweils in Spalte **D** der Tabelle ausgewiesenen Anteilen einverleibt und mit Wohnungseigentum verbunden wird;
- 5.) im Eigentumsblatt für die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte **A** genannten Miteigentümer ob ihren in Spalte **D** der Tabelle ausgewiesenen Mindestanteilen das **Wohnungseigentum** an den in Spalte **B** der Tabelle bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten samt Zubehör einverleibt wird;
- 6.) im Lastenblatt die abweichenden Aufteilungsschlüssel gem. Punkt VI. a und b dieses Vertrages gemäß § 32 WEG eingetragen werden;
- 7.) im Eigentumsblatt sämtliche Anmerkungen der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums nach § 40 (2) WEG 2002 gelöscht werden.

Beilagen:

Tabelle ./A  
Nutzwertgutachten vom 28.07.2020./B

Wien, am 09. Sep. 2020

  
VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH, FN 459978p  
vertreten durch den selbstständig vertretungsbefugten Geschäftsführer  
**Robert Horinka**, geb. 14.07.1968, bzw  
durch den selbstständig vertretungsbefugten Geschäftsführer  
**KR Mag. Ernst Kreihlsler**, geb. 15.04.1960

Wien, am 03. Sep. 2020

JEANNEE Rechtsanwalt GmbH (FN 272646a)

i.V.

  
\_\_\_\_\_  
**Dominic Thiem**, geb. 03.09.1993

JEANNEE Rechtsanwalt GmbH (FN 272646a)

i.V.

  
\_\_\_\_\_  
**Mag. (FH) Christian Weiß**, geb. 19.09.1972

JEANNEE Rechtsanwalt GmbH (FN 272646a)

i.V.

  
\_\_\_\_\_  
**Dijona Bilic** (ehemals Omerovic), geb. 08.08.1988

JEANNEE Rechtsanwalt GmbH (FN 272646a)

i.V.


  
\_\_\_\_\_  
**Alfons Hargaßner**, geb. 01.02.1979,

JEANNEE Rechtsanwalt GmbH (FN 272646a)

i.V.

  
\_\_\_\_\_  
**MMag. Eva Annika Salbrechter, BSc**, geb. 24.11.1958

Wien, am 09. Sep. 2020

  
\_\_\_\_\_  
**CPI Hausverwaltung GmbH**, FN 203027w  
vertreten durch den selbstständig vertretungsbefugten Geschäftsführer  
**Robert Hornika**, geb. 14.07.1968, bzw  
durch den selbstständig vertretungsbefugten Geschäftsführer  
**KR Mag. Ernst Kreihlsler**, geb. 15.04.1960

A	B	C	D
Wohnungseigentümer(in)	Top Nr. Gegenstand des Wohnungseigentums+ Zubehör	Miteigentumsanteile/1245	Nutzwerte./1.177
VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH, FN 459978p	<b>Mautner-Markhof-Gasse 61 Stiege 1</b>		
VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH, FN 459978p	Stiege 1 Top 1 Wohnung mit Terrasse und Garten (Zubehör), Kellerabteil Top 1 (Zubehör)		61
VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH, FN 459978p	Stiege 1 Top 2 Wohnung mit Balkon, Kellerabteil Top 2 (Zubehör)		70
Dominic Thiem, geb. 03.09.1993	Stiege 1 Top 3 Wohnung, Kellerabteil Top 3 (Zubehör)	51	52
Mag. (FH) Christian Weiß, geb. 19.09.1972	Stiege 1 Top 4 Wohnung mit Balkon, Kellerabteil Top 4 (Zubehör)	52	52
VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH, FN 459978p	Stiege 1 Top 5 Wohnung, Kellerabteil Top 5 (Zubehör)		95
Dijona Bilic (ehemals Omerovic), geb. 08.08.1988	Stiege 1 Top 6 Wohnung mit Balkon und 2 Terrassen, Kellerabteil Top 6 (Zubehör)	89	88
VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH, FN 459978p	<b>Mautner-Markhof-Gasse 61 Stiege 2</b> Stiege 2 Top 1 Büro mit 2 Terrassen und Garten (Zubehör) Kellerabteil Top 7 (Zubehör)		159
VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH, FN 459978p	Stiege 2 Top 4 Büro mit 2 Terrassen und Garten, Kellerabteil Top 8 (Zubehör)		158
VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH, FN 459978p	<b>Rappachgasse 9, Haus 1</b> Haus 1 Top 1 Büro mit 2 Terrassen und Garten (Zubehör)		154

<p>VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH, FN 459978p</p>	<p>Kellerabteil Top 9 (Zubehör)</p>	<p>154</p>
<p>Alfons Hargaßner, geb. 01.02.1979, und MMag. Eva Annika Salbrechter, BSc, geb. 24.11.1958, verbunden gemäß § 13 WEG</p>	<p>Haus 1 Top 4 Büro mit 2 Terrassen und Garten (Zubehör) Kellerabteil Top 10 (Zubehör) <b>Rappachgasse 9</b> Top 1 Wohnung mit Loggia, 2 Terrassen und Garten (Zubehör), Kellerabteil Top 11 (Zubehör)</p>	<p>136 (je 68)  134 (67)</p>

 **A R C H I T E K T**  
**DIPL.ING. THOMAS MUSIAL**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
A • 1160 WIEN, ENENKELSTRASSE 25/5  
**G U T A C H T E N**

Zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß  
§ 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002, idF. d. BGBl. I Nr. 87/2015  
für die Liegenschaft in

**1110 Wien, Mautner-Markhof-Gasse 61/Rappachgasse 9**  
**EZ 206, KG Simmering**

Gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 befinden sich  
auf der Liegenschaft in 1110 Wien, Mautner-Markhof-Gasse 61/Rappachgasse 9, EZ 206,  
Kat. Gem. Simmering

**11 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung lt. Baubestand:

7 Wohnungen  
4 Büros

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten  
Pläne und Bescheide zur Zahl

11.03.2019 MA 37/805045/2017/1  
24.07.2020 Bestandsplan zu MA 37/805045/2017/1

Wien, am 28.07.2020



Ergeht an: MA 37 - Baupolizei zur Kenntnis



**ARCHITEKT**  
**DIPL.ING. THOMAS MUSIAL**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
A - 1160 WIEN, ENENKELSTRASSE 26/6

## GUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile  
der wohnungseigentumstauglichen Objekte gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 3/4/5 WEG 2002 idF. d. BGBl. I Nr.  
87/2015 für die Liegenschaft in

**1110 Wien, Mautner-Markhof-Gasse 61/ Rappachgasse 9, EZ 206, KG Simmering**

### Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), idF d. BGBl. I Nr. 87/2015
- 2) Pläne und Bescheide zur Zahl:

11.03.2019	MA 37/805045/2017/1
24.07.2020	Bestandsplan zu MA 37/805045/2017/1
- 3) Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002  
des Architekten Dipl. Ing. Thomas Musial vom 28.07.2020
- 4) Nutzflächenaufstellung des Architekten Dipl. Ing. Thomas Musial vom 28. Juli 2020
- 5) Stichtag: 28. Juli 2020

Wien, am 28. Juli 2020



Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstauglichen Objekte :

11	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Aufgliederung lt. Baubestand:

7	Wohnungen
4	Büros

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	7	7	0
Büros	4	4	0

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

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Parteienkeller	11	11	0
Garten	6	6	0

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft folgende Räumlichkeiten, an welchen Wohnungseigentum nach § 2 Abs. 4 und § 3 Abs. 3 WEG 2002 nicht bestehen kann:

2	Fahrradabstellräume
1	Kinderwagenabstellraum
2	Müllräume
1	E-Zählerraum
1	Haustechnikraum

### Ermittlung der Regelnutzwerte

RNW f. Wohnung	1,00*
RNW f. Büro	1,10
RNW f. Büro im Untergeschoss	0,80
RNW f. Parteienkeller	0,20
RNW f. Gartenanteil	0,10

## Ermittlung der Zu- und Abschläge

### Abschläge:

A1	-15,0 %	unterstes Wohngeschoß unter Niveau
A2	-10,0 %	Lage im Erdgeschoß (f. Wohneinheiten)
A3	-5,0 %	Straßenlage (f. Wohneinheiten)
A4	-2,5 %	teilweise Straßenlage (f. Wohneinheiten)
A5	-5,0 %	Dachschrägen, Dachgauben und Dachflächenfenster

### Zuschläge:

Z1	10,0 %	Reihenhaus zur Alleinbenützung auf einer Liegenschaft, auf welcher auch Mehrwohnhäuser errichtet werden
Z2	10,0 %	Wohnungen mit anschließendem zugeordnetem Garten
Z3	5,0 %	zusätzliches Bad/WC im Wohnungsverband

## Erläuterungen

1. Der Nutzwert 1,00 entspricht einer Wohnung mit normaler Ausstattung im 1. Stock, welche zumindest über Zimmer, Küche, Bad und WC verfügt.

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte (RNW) wurden nach der allgemeinen Verkaufsauffassung festgesetzt.

2. Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden.

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

3. Alle nicht bewerteten Räume verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

4. Die Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.

Loggien werden mit 50% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

## Legende

RNW	.....	Regelnutzwert
NW	.....	Nutzwert
ENW	.....	Einzelnutzwert
GNW	.....	Gesamtnutzwert
A	.....	Abschläge
Z	.....	Zuschläge

## Nutzwertberechnung

	Top Nr.	Geschoß	Bestandsgegenstand	RNW	Ab- Zuschläge	%	NW/m²
<b>Mautner-Markhof-Gasse 61, Stiege 1</b>							
	TOP 1	UG	Wohnung mit Terrasse und Garten	1,00	A1, Z2	-5,0	0,95
	TOP 2	EG	Wohnung mit Balkon	1,00	A2, A4	-12,5	0,88
	TOP 3	OG	Wohnung	1,00	A3	-5,0	0,95
	TOP 4	OG	Wohnung mit Balkon	1,00		0,0	1,00
	TOP 5	1.+2.DG	Wohnung	1,00	A3, A5, Z3	-5,0	0,95
			Anteil 1.DG	1,00	A3, A5, Z3	-5,0	0,95
	Top 6	1.+2.DG	Wohnung mit Balkon und 2 Terrassen	1,00	A5, Z3	0,0	1,00
			Anteil 1.DG	1,00	A5, Z3	0,0	1,00
			Anteil 2.DG	1,00	A5, Z3	0,0	1,00
<b>Mautner-Markhof-Gasse 61, Stiege 2</b>							
	TOP 1	UG/EG/1.+2.DG	Büro mit 2 Terrassen und Garten				
			Anteil UG	0,80		0,0	0,80
			Anteil EG	1,10		0,0	1,10
			Anteil 1.DG	1,10		0,0	1,10
			Anteil 2.DG	1,10	A5	-5,0	1,05
	Top 4	UG/EG/1.+2.DG	Büro mit 2 Terrassen und Garten				
			Anteil UG	0,80		0,0	0,80
			Anteil EG	1,10		0,0	1,10
			Anteil 1.DG	1,10		0,0	1,10
			Anteil 2.DG	1,10	A5	-5,0	1,05
<b>Rappachgasse 9, Haus 1</b>							
	TOP 1	UG/EG/1.+2.DG	Büro mit 2 Terrassen und Garten				
			Anteil UG	0,80		0,0	0,80
			Anteil EG	1,10		0,0	1,10
			Anteil 1.DG	1,10		0,0	1,10
			Anteil 2.DG	1,10	A5	-5,0	1,05
	Top 4	UG/EG/1.+2.DG	Büro mit 2 Terrassen und Garten				
			Anteil UG	0,80		0,0	0,80
			Anteil EG	1,10		0,0	1,10
			Anteil 1.DG	1,10		0,0	1,10
			Anteil 2.DG	1,10	A5	-5,0	1,05
<b>Rappachgasse 9</b>							
	TOP 1	UG/EG/1.+2.DG	Wohnung mit Loggia, 2 Terrassen u. Garten				
			Anteil UG	1,00	A1, A4, Z1, Z2, Z3	7,5	1,08
			Anteil EG	1,00	A2, A4, Z1, Z2, Z3	12,5	1,13
			Anteil 1.DG	1,00	A4, Z1, Z2, Z3	22,5	1,23
			Anteil 2.DG	1,00	A4, A5, Z1, Z2, Z3	17,5	1,18

## Nutzwertberechnung

Top Nr.	Geschoß	Bestandsgegenstand	NFL in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Einzel-NW	Gesamt-NW
Mautner-Markhof-Gasse 61, Stiege 1						
TOP 1	UG	Wohnung mit Terrasse und Garten	58,82	0,95	56,00	61
		Terrasse	10,05	0,24	2,00	
		Gartenanteil Top 1	24,63	0,10	2,00	
		Kellerabteil 1	1,01	0,20	1,00	
TOP 2	EG	Wohnung mit Balkon	77,90	0,88	68,00	70
		Balkon	5,38	0,22	1,00	
		Kellerabteil 2	1,05	0,20	1,00	
TOP 3	OG	Wohnung	53,48	0,95	51,00	52
		Kellerabteil 3	1,05	0,20	1,00	
TOP 4	OG	Wohnung mit Balkon	50,00	1,00	50,00	52
		Balkon	5,38	0,25	1,00	
		Kellerabteil 4	1,01	0,20	1,00	
TOP 5	1.+2.DG	Wohnung	98,58			95
		Anteil 1.DG	56,71	0,95	54,00	
		Anteil 2.DG	41,87	0,95	40,00	
		Kellerabteil 5	1,05	0,20	1,00	
TOP 6	1.+2.DG	Wohnung mit Balkon und 2 Terrassen	83,68			88
		Anteil 1.DG	52,29	1,00	52,00	
		Anteil 2.DG	31,39	1,00	31,00	
		Balkon	5,38	0,25	1,00	
		Terrasse	4,38	0,25	1,00	
		Terrasse	7,38	0,25	2,00	
		Kellerabteil 6	1,01	0,20	1,00	
Mautner-Markhof-Gasse 61, Stiege 2						
TOP 1	UG/EG/1.+2.DG	Büro mit 2 Terrassen und Garten	152,79			159
		Anteil UG	45,35	0,80	36,00	
		Anteil EG	32,97	1,10	36,00	
		Anteil 1.DG	42,26	1,10	46,00	
		Anteil 2.DG	32,21	1,05	34,00	
		Terrasse	8,88	0,28	2,00	
		Garten	27,24	0,10	3,00	
		Terrasse	2,80	0,26	1,00	
		Kellerabteil 7	1,05	0,20	1,00	
TOP 4	UG/EG/1.+2.DG	Büro mit 2 Terrassen und Garten	150,90			158
		Anteil UG	44,82	0,80	36,00	
		Anteil EG	32,45	1,10	36,00	
		Anteil 1.DG	41,72	1,10	46,00	
		Anteil 2.DG	31,91	1,05	34,00	
		Terrasse	8,88	0,28	2,00	
		Garten	24,75	0,10	2,00	
		Terrasse	2,80	0,26	1,00	
		Kellerabteil 8	1,01	0,20	1,00	
Rappachgasse 9, Haus 1						
TOP 1	UG/EG/1.+2.DG	Büro mit 2 Terrassen und Garten	148,16			154
		Anteil UG	44,12	0,80	35,00	
		Anteil EG	31,73	1,10	35,00	
		Anteil 1.DG	40,98	1,10	45,00	
		Anteil 2.DG	31,33	1,05	33,00	
		Terrasse	8,82	0,28	2,00	
		Garten	24,62	0,10	2,00	
		Terrasse	2,80	0,26	1,00	
		Kellerabteil 9	1,05	0,20	1,00	

### Nutzwertberechnung

Top Nr.	Geschoß	Bestandsgegenstand	NFL in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Einzel-NW	Gesamt-NW
TOP 4	UG/EG/1.+2.DG	Büro mit 2 Terrassen und Garten	148,16			
		Anteil UG	44,12	0,80	35,00	
		Anteil EG	31,73	1,10	35,00	
		Anteil 1.DG	40,98	1,10	45,00	
		Anteil 2.DG	31,33	1,05	33,00	
		Terrasse	8,82	0,28	2,00	
		Garten	23,17	0,10	2,00	
		Terrasse	2,80	0,26	1,00	
		Kellerabteil 10	0,89	0,20	1,00	154
Rappachgasse 9						
TOP 1	UG/EG/1.+2.DG	Wohnung mit Loggia, 2 Terrassen u. Garten	107,86			
		Anteil UG	44,12	1,08	47,00	
		Anteil EG	9,60	1,13	11,00	
		Anteil 1.DG	38,85	1,23	48,00	
		Anteil 2.DG	15,29	1,18	18,00	
		Loggia	6,67	0,56	4,00	
		Terrasse	6,90	0,28	2,00	
		Garten	20,29	0,10	2,00	
		Terrasse	3,29	0,29	1,00	
Kellerabteil 11	1,00	0,20	1,00	134		
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile						1.177

### Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte

	Top Nr.	Geschoß	Bestandsgegenstand	Gesamt-NW
<b>Mautner-Markhof-Gasse 61, Stiege 1</b>				
	TOP 1	UG	Wohnung mit Terrasse und Garten Kellerabteil 1	61
	TOP 2	EG	Wohnung mit Balkon Kellerabteil 2	70
	TOP 3	OG	Wohnung Kellerabteil 3	52
	TOP 4	OG	Wohnung mit Balkon Kellerabteil 4	52
	TOP 5	1.+2.DG	Wohnung Kellerabteil 5	95
	TOP 6	1.+2.DG	Wohnung mit Balkon und 2 Terrassen Kellerabteil 6	88
<b>Mautner-Markhof-Gasse 61, Stiege 2</b>				
	TOP 1	UG/EG/1.+2.DG	Büro mit 2 Terrassen und Garten Kellerabteil 7	159
	TOP 4	UG/EG/1.+2.DG	Büro mit 2 Terrassen und Garten Kellerabteil 8	158
<b>Rappachgasse 9, Haus 1</b>				
	TOP 1	UG/EG/1.+2.DG	Büro mit 2 Terrassen und Garten Kellerabteil 9	154
	TOP 4	UG/EG/1.+2.DG	Büro mit 2 Terrassen und Garten Kellerabteil 10	154
<b>Rappachgasse 9</b>				
	TOP 1	UG/EG/1.+2.DG	Wohnung mit Loggia, Terrasse und Garten Kellerabteil 11	134
<b>Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile</b>				<b>1.177</b>

 **A R C H I T E K T**  
**DIPL.ING. THOMAS MUSIAL**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
A - 1160 WIEN, ENENKELSTRASSE 25/5

## NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

für die Liegenschaft in

**1110 Wien, Mautner-Markhof-Gasse 61/Rappachgasse 9, EZ 206, KG Simmering**



Wien, am 28.07.2020

## NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

### Mautner-Markhof-Gasse 61 Stiege 1

Fahrradabstellraum	6,22	m <sup>2</sup>
Haustechnikraum	7,62	m <sup>2</sup>
E-Zählerraum	3,90	m <sup>2</sup>
KIWA-Abstellraum	3,18	m <sup>2</sup>
Müllraum	12,13	m <sup>2</sup>

Kellerabteil 1 (Mautner-Markhof-G.61 Stg 1)	1,01	m <sup>2</sup>
Kellerabteil 2 (Mautner-Markhof-G.61 Stg 1)	1,05	m <sup>2</sup>
Kellerabteil 3 (Mautner-Markhof-G.61 Stg 1)	1,05	m <sup>2</sup>
Kellerabteil 4 (Mautner-Markhof-G.61 Stg 1)	1,01	m <sup>2</sup>
Kellerabteil 5 (Mautner-Markhof-G.61 Stg 1)	1,05	m <sup>2</sup>
Kellerabteil 6 (Mautner-Markhof-G.61 Stg 1)	1,01	m <sup>2</sup>
Kellerabteil 7 (Mautner-Markhof-G.61 Stg 2)	1,05	m <sup>2</sup>
Kellerabteil 8 (Mautner-Markhof-G.61 Stg 2)	1,01	m <sup>2</sup>
Kellerabteil 9 (Rappachg.9 H1)	1,05	m <sup>2</sup>
Kellerabteil 10 (Rappachg.9 H1)	0,89	m <sup>2</sup>
Kellerabteil 11 (Rappachg.9)	1,00	m <sup>2</sup>

#### Top 1

Vorraum	7,55	m <sup>2</sup>
Abstellraum+Kochgel.	6,30	m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,45	m <sup>2</sup>
WC	1,72	m <sup>2</sup>
Bad	5,04	m <sup>2</sup>
Zimmer	12,04	m <sup>2</sup>
Zimmer	23,72	m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>58,82</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>10,05</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Garten</b>	<b>24,63</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### Top 2

Vorraum	10,52	m <sup>2</sup>
WC	1,84	m <sup>2</sup>
Bad	5,24	m <sup>2</sup>
Zimmer	17,67	m <sup>2</sup>
Wohnküche	28,87	m <sup>2</sup>
Zimmer	13,76	m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>77,90</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Balkon</b>	<b>5,38</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### Top 3

Vorraum	6,70	m <sup>2</sup>
WC	1,93	m <sup>2</sup>
Bad	3,90	m <sup>2</sup>
Wohnküche	26,26	m <sup>2</sup>
Zimmer	14,69	m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>53,48</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### Top 4

Vorraum	6,25	m <sup>2</sup>
WC	1,71	m <sup>2</sup>
Bad	3,91	m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,37	m <sup>2</sup>
Zimmer	13,76	m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>50,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Balkon</b>	<b>5,38</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Top 5

	Vorraum	11,82	m <sup>2</sup>
	WC	1,50	m <sup>2</sup>
	Bad	6,27	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	4,27	m <sup>2</sup>
	Zimmer	8,17	m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,52	m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,16	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 1.DG</b>		<b>56,71</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Wohnküche	39,50	m <sup>2</sup>
	WC	2,37	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 2.DG</b>		<b>41,87</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>98,58</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Top 6

	Vorraum	13,42	m <sup>2</sup>
	WC	1,91	m <sup>2</sup>
	Bad	8,71	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	4,34	m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,03	m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,88	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 1.DG</b>		<b>52,29</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Wohnküche	26,76	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,67	m <sup>2</sup>
	WC	1,96	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 2.DG</b>		<b>31,39</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>83,68</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Balkon</b>	<b>5,38</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>4,38</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>7,38</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Mautner-Markhof-Gasse 61 Stiege 2**

Top 1

	Vorraum	9,54	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	7,54	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	24,09	m <sup>2</sup>
	Haustechnikraum	4,18	m <sup>2</sup>
<b>Anteil KG</b>		<b>45,35</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	5,26	m <sup>2</sup>
	WC	1,59	m <sup>2</sup>
	Büro	26,12	m <sup>2</sup>
<b>Anteil EG</b>		<b>32,97</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	3,83	m <sup>2</sup>
	Bad	4,29	m <sup>2</sup>
	Büro	15,81	m <sup>2</sup>
	Büro	18,33	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 1.DG</b>		<b>42,26</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	3,79	m <sup>2</sup>
	Bad/WC	4,12	m <sup>2</sup>
	Büro	10,31	m <sup>2</sup>
	Büro	13,99	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 2.DG</b>		<b>32,21</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Nutzfläche</b>	<b>152,79</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>8,88</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Garten</b>	<b>27,24</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>2,80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Top 4

	Vorraum	9,54	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	7,54	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	23,66	m <sup>2</sup>
	Haustechnikraum	4,08	m <sup>2</sup>
<b>Anteil KG</b>		<b>44,82</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

	Vorraum	4,94	m <sup>2</sup>
	WC	1,39	m <sup>2</sup>
	Büro	26,12	m <sup>2</sup>
<b>Anteil EG</b>		<b>32,45</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	3,83	m <sup>2</sup>
	Bad	4,21	m <sup>2</sup>
	Büro	15,35	m <sup>2</sup>
	Büro	18,33	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 1.DG</b>		<b>41,72</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	3,79	m <sup>2</sup>
	Bad/WC	4,03	m <sup>2</sup>
	Büro	10,10	m <sup>2</sup>
	Büro	13,99	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 2.DG</b>		<b>31,91</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Nutzfläche</b>	<b>150,90</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>8,88</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Garten</b>	<b>24,75</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>2,80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Rappachgasse 9, Haus 1**

**Top 1**

	Vorraum	9,54	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	7,20	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	23,30	m <sup>2</sup>
	Haustechnikraum	4,08	m <sup>2</sup>
<b>Anteil KG</b>		<b>44,12</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	4,94	m <sup>2</sup>
	WC	1,39	m <sup>2</sup>
	Büro	25,40	m <sup>2</sup>
<b>Anteil EG</b>		<b>31,73</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	3,81	m <sup>2</sup>
	Bad	4,21	m <sup>2</sup>
	Büro	15,35	m <sup>2</sup>
	Büro	17,61	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 1.DG</b>		<b>40,98</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	3,79	m <sup>2</sup>
	Bad/WC	4,03	m <sup>2</sup>
	Büro	10,08	m <sup>2</sup>
	Büro	13,43	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 2.DG</b>		<b>31,33</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Nutzfläche</b>	<b>148,16</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>8,82</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Garten</b>	<b>24,62</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>2,80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Top 4**

	Vorraum	9,54	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	7,20	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	23,30	m <sup>2</sup>
	Haustechnikraum	4,08	m <sup>2</sup>
<b>Anteil KG</b>		<b>44,12</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	4,94	m <sup>2</sup>
	WC	1,39	m <sup>2</sup>
	Büro	25,40	m <sup>2</sup>
<b>Anteil EG</b>		<b>31,73</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	3,81	m <sup>2</sup>
	Bad	4,21	m <sup>2</sup>
	Büro	15,35	m <sup>2</sup>
	Büro	17,61	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 1.DG</b>		<b>40,98</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

	Vorraum	3,79	m <sup>2</sup>
	Bad/WC	4,03	m <sup>2</sup>
	Büro	10,08	m <sup>2</sup>
	Büro	13,43	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 2.DG</b>		<b>31,33</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Nutzfläche</b>	<b>148,16</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>8,82</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Garten</b>	<b>23,17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>2,80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### Rappachgasse 9

Müllraum	4,80	m <sup>2</sup>
Fahrradabstellraum	14,89	m <sup>2</sup>

### Top 1

	Vorraum	7,68	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	9,42	m <sup>2</sup>
	Abstellraum	21,97	m <sup>2</sup>
	Haustechnik+Bad	5,05	m <sup>2</sup>
<b>Anteil KG</b>		<b>44,12</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	9,60	m <sup>2</sup>
<b>Anteil EG</b>		<b>9,60</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	4,03	m <sup>2</sup>
	Bad/WC	5,68	m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,84	m <sup>2</sup>
	Wohnküche	18,30	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 1.DG</b>		<b>38,85</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Vorraum	1,09	m <sup>2</sup>
	WC	1,96	m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,24	m <sup>2</sup>
<b>Anteil 2.DG</b>		<b>15,29</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>107,86</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Loggia</b>	<b>6,67</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>6,90</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Garten</b>	<b>20,29</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>3,29</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

RK: 11.6.19

11. Bezirk, Mautner-Markhof-Gasse ONr. 61  
ident Rappachgasse ONr. 9  
Gst.Nr. 29, .34 in  
EZ 206 der Kat. Gem. Simmering

**MA37**  
**BAUPOLIZEI**  
GROSSVOLUMIGE  
BAUVORHABEN  
**SICHER BAUEN**

**StadT•Wien**

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd  
Großvolumige Bauvorhaben  
Favoritenstraße 211, 5. Stock  
A – 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37650  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37650  
E-Mail: [ggs.grossvolumig@ma37.wien.gv.at](mailto:ggs.grossvolumig@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

<u>Aktenzahl</u>	<u>Sachbearbeiter/in:</u>	<u>Durchwahl</u>	<u>Datum</u>
MA37/805045/2017/1	Dipl.-HTL-Ing. Leregger	01/4000-37653	Wien, 7. März 2019

## Neubau

### Errichtung einer Wohnhausanlage mit Büro

#### I.) Baubewilligung

#### II.) Stundung der Verpflichtung zur Gehsteigerstellung

## B E S C H E I D

### I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54 BO, in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 28.2.2019, GZ: BV 11 – A 1093473/18 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf der Liegenschaft wird eine Wohnhausanlage mit Büroeinheiten im Erdgeschoß bestehend aus 4 Gebäudeteilen mit insgesamt 11 Wohnungen und 4 Büroeinheiten in der Schadensfolgeklasse CC2 errichtet. Im Zuge dessen werden Geländeänderungen vorgenommen. Die Wohnhausanlage besteht aus 3 oberirdischen Geschoßen. Die Erschließung erfolgt über je ein Treppenhaus mit im Bauteil an der Mautner-Markhof-Gasse einem dazugehörigen behindertengerechten Aufzug. Der Aufzugsschacht wird in Massivbauweise errichtet. Der Personenaufzug erschließt 4 Gebäudeebenen. Die erforderlichen Einlagerungsräume werden im Keller, die erforderlichen Fahrradabstellräume im Erdgeschoß und die Kinderwagenabstellräume im Erdgeschoß bzw. bei den Gebäudeteilen 2, 3 und 4 im Keller der jeweiligen Wohnungseinheit geschaffen. Die Beheizung der gesamten Wohnhausanlage erfolgt mittels Gaszentralheizungen in Verbindung mit einer thermischen Solaranlage.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 7 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 7 Stellplätze werden gemäß § 51 des WGarG 2008 auf der Liegenschaft 11, Simmeringer Hauptstraße Nr. 108a, EZ 3393 der Kat.Gem.: Simmering vertraglich sichergestellt.

## **II.) Stundung der Gehsteigerstellung**

Gemäß § 54 BO ist in der vollen Länge der Baulinie an den Fronten Mautner-Markhof-Gasse und Rappachgasse ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen. Diese Gehsteigerstellung wird gemäß § 54 Abs. 3 BO auf jederzeitigen Widerruf gestundet.

**Vorgeschrieben wird:**

- 1.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.**
- 2.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.**
- 3.) **Der/Die PrüfingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 4.) **Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**
- 5.) **Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,**
  1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
  2. das Datum des Baubeginns und
  3. die zuständige Behörde.

**Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.**
- 6.) **BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüfingenieurIn vornehmen zu lassen.**
- 7.) **Baugrubensicherungen sind nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den/die PrüfingenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.**
- 8.) **Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.**
- 9.) **Die mit Bescheid vom 12.11.2018, Zl.: MA 64 – 624471/2018 genehmigte Grundabteilung ist gemäß § 20 BO spätestens bis zur Fertigstellungsanzeige grundbücherlich durchzuführen.**

- 10.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften; die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 11.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.
- 12.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
- 13.) In den Haltestellen des Personenaufzuges muss gemäß ÖNORM B 2474 in Verbindung mit ÖNORM EN 81-73 das Verbotsschild „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildzeichen mit der Registriernummer P020 nach EN ISO 7010 angebracht werden.
- 14.) Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)
  - 14.1.) Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Festlegung im Brandschutzkonzept leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein.
  - 14.2.) Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.
  - 14.3.) 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. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.
- 15.) Rauchabzug für Treppenhäuser
  - 15.1.) Die in den Treppenhäusern vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m<sup>2</sup> sind gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.
  - 15.2.) Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen.
  - 15.3.) Soweit herstellereitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
  - 15.4.) Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.
  - 15.5.) Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
  - 15.6.) Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
  - 15.7.) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.
- 16.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**

- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnissnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
- die vom/von der Prüflingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten (Hauptbefund) über die vorhandenen Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
- ein positives Gutachten über den Kanal;
- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.

### **B e g r ü n d u n g**

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

Eine Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges an den Fronten Mautner-Markhof-Gasse und Rappachgasse ist derzeit nicht möglich, da die Art und Weise des endgültigen Straßenausbaues noch nicht fest steht. Somit war gemäß § 54 Abs. 3 BO die Gehsteigerstellung gegen jederzeitigen Widerruf zu stunden.

### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

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.

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.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag 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/Periode und der Betrag anzugeben.

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

### **Hinweis auf Rechtsvorschriften**

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

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

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

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

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

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen

[www.wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html](http://www.wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html)

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140).

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Richtlinien für Einrichtung, Änderung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck-Gasanlagen ÖVGW TR-G1 wird hingewiesen.

Zum Fällen von Bäumen nach dem Wiener Baumschutzgesetz ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

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

Falls im öffentlichen Gut Maßnahmen (z.B. Überschreiten der Baulinie im unterirdischen Straßenraum durch Keller, Arbeiten im Gehsteig, Errichtung eines Kanals) erforderlich sind, wird darauf aufmerksam gemacht, dass zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten vom Bauwerber oder dem ausführenden Unternehmen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 28 - Gruppe Aufgrabung (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien), eine privatrechtliche Einzelvereinbarung für diese Maßnahme abzuschließen ist. Betroffene Einbautenträger/innen - bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis solcher in Betracht kommenden Einbautenträger z.B. MA 33 (öffentliche Beleuchtungseinrichtungen), Telekom Austria AG (Telefonkabel), usw. auf - sind zwei Wochen vor Baubeginn zu verständigen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

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

Gemäß § 130 Absatz 2 lit. f der Bauordnung für Wien wird das Bestehen der gestundeten Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges grundbücherlich ersichtlich gemacht werden. Wenn diese Ersichtlichmachung gegenstandslos geworden ist, kann gemäß § 131 der Bauordnung für Wien bei der MA 28 die Zustimmung zur Löschung beantragt werden.

Da auf Grund der Stundung des Gehsteigs die für den Gehsteig vorgesehenen Flächen nicht in die Verwaltung der Gemeinde übergehen, hat der Eigentümer bzw. hat die Eigentümerin der anliegenden Liegenschaft auf Grund der Wegehalterpflicht dafür zu sorgen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Gefährdung von VerkehrsteilnehmerInnen eintreten kann.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen den ÖNORMen B 2501, B 2503 und EN 1610 auszuführen. Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom/von der Auftraggeber/in (oder dem von ihm/ihr bestellten Planverfasser/in oder Bauführer/in) das Einvernehmen mit Wien-Kanal herzustellen.

Gemäß § 15 Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG ist binnen 2 Wochen nach Herstellung des Hauskanalanschlusses die MA 31 - BA 9, Grabnergasse 4-6, 1060 Wien durch eine schriftliche Anzeige zu verständigen.

### **G e b ü h r e n h i n w e i s**

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

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

Für den Abteilungsleiter:

DI Lonek  
Oberstadtbaurat

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

Adresse: 11 Bez. Mautner-Markhof-Gasse  
 EZ: 206 KG: Simmering

Einlegen in :  
 ONr. 61

- EZ  
 REG-EZ  
 Gehsteigreferat

## FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

**Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 805045-2017-65**

Bewilligungszahl : MA 37/ 805045-2017-1

Bewilligungszahl : MA 37/

### Belege:

	vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erklärung des/r Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausführungsplan/pläne <input type="checkbox"/> grau <input checked="" type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüfengeieurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64
Gehsteigerstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja → E-MAIL an Gruppe A	

### Fertigstellungsanzeige ....

- unvollständig belegt - Mitteilung am : \_\_\_\_\_
- vollständig belegt am : **26.02.2021** (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

### Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

- GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)  JA  NICHT ERFORDERLICH
- Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben  NEIN  JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat
- Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes  NEIN  JA → Protokollieren und Kopie einlegen

- 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben  22,00VA 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in :  
 Wkm Schlögl 

Für den Abteilungsleiter:

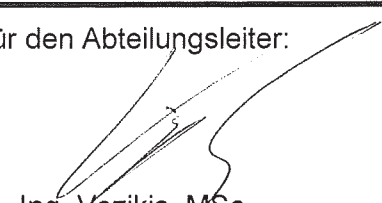
Datum : 28.04.2021

  
 DI Berger  
 29. APR 2021

Übermittlung der Unterlagen

An die  
**MA 37 - GGS** ( in die Hauseinlage)  
Bearbeitungsbogen

EZ/Bez. 206 / 11  
KG. Simmering

<b>AUFZUG – ANZEIGE</b> nach § 7 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 <input checked="" type="checkbox"/> Errichtung <input type="checkbox"/> wesentliche Änderung	
<b>MA 37-A/613956-2020</b>	eingereicht am: 16.7.2020
<b>11. Bez., Mautner-Markhof-Gasse 61, Stiege 1</b> <b>Personenaufzug Nr. 43923831</b>	
<b>Hersteller/in:</b> Kone AG	
<b>Aufzugseigentümer/in (Betreiber/in):</b> VIE Wohnimmobilien MMG Entwicklung GmbH	
<b>Belege: ( * mit Prüfvermerk ) C1-C5 und 1 Gutachten</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Plan des Aufzuges *</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Lageplan *</b> (falls extra)
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Beschreibung des Aufzuges *</b>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Statische Vorbemessung *</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Gutachten über Geringfügigkeit *</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Positives Gutachten über die Abnahmeprüfung</b> durch den/die Aufzugsprüfer/in	
<b>Aufzugsprüfer/in:</b> Ing. Ewald Dörfler c/o TÜV Austria GmbH	
<b>Baubewilligung der baulichen Herstellungen für den Aufzug:</b>	
MA 37/33239/2013/0001 vom 12.2.2014	<input checked="" type="checkbox"/> § 70 <input type="checkbox"/> § 71
	<input type="checkbox"/> § 70a <input type="checkbox"/> § 62
Behindertengerechte Ausführung gemäß § 111 BO	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Ersatz für bestehenden Antrag:	
Personenaufzug Nr.	Hersteller/in
	Satzjahr
Anzeige	Nachreichung
Werkstatt    mangelfrei	erfolgreich am
erfolgreich am	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Vollständig und richtig belegt am: 16.07.2020</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Die Anzeige ist daher als <b>abgeschlossen</b> zu beurteilen.	
<b>VA: EUR 28,--</b>	<input checked="" type="checkbox"/> entrichtet <input type="checkbox"/> gebührenbefreit <input type="checkbox"/> mit eBezahlen vorgeschrieben
<b>Der Sachbearbeiter/in:</b> Dipl.-Ing. Ucan	<b>Für den Abteilungsleiter:</b>  Ing. Vozikis, MSc