

74 E 13/24a

BG Innere Stadt Wien

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von 1157/10240 Anteilen der Liegenschaft EZ 1352 KG
01004 Innere Stadt Wien verbunden mit Wohnungseigentum an W 9 bis 11



1010 Wien, Walfischgasse 10/9-11

zum Stichtag 06.05.2024



RICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

1090 Wien, Servitengasse 6
5600 St Johann im Pongau,
Ludwig-Pech-Straße 12

T +43-1- 514 30 14

E office@sv-hauswirth.at

I. Inhaltsverzeichnis

I.	Inhaltsverzeichnis.....	2
II.	Wichtige Vorbemerkungen.....	4
III.	Allgemeines.....	7
IV.	Befund.....	9
1.	Lagebeschreibung	9
1.1	Makrolage.....	9
1.1.1	Lage im Stadtgebiet.....	9
1.1.2	Innere Stadt Wien	9
1.2	Mikrolage.....	12
2.	Beschreibung des Gebäudes.....	29
2.1	Rechtlicher Befund	29
2.2	Relevante Dokumente aus dem Bauakt	30
3.	Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts.....	30
3.1	Allgemeines	30
3.2	Hausverwaltung / Aktuelle Geschehnisse	31
3.3	Bewirtschaftungskosten	32
3.4	Nutzflächenaufstellung.....	32
3.5	Bestandverhältnisse/Nutzung	33
3.6	Energieausweis	34
3.7	Fotodokumentation Gebäude und allgemeine Teile	35
3.8	Fotodokumentation WE Objekt W 9 bis 11.....	37
3.9	Grundrissplan Top 9-11	49
3.9.1	Grundrissplan laut behördlichem Konsens:.....	49
3.9.2	Grundriss aktuell (schematisch).....	50
V.	Gutachten	51
1.	Bewertungsmethode	51
2.	Verkehrswert der Liegenschaft.....	51
2.1	Ertragswertverfahren	52
2.2	Zinssatz	52

2.3	Nicht umlegbare Kosten (Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis)	53
2.4	Instandhaltungsaufwendungen	54
2.4.1	Herstellkosten	54
2.4.2	Instandhaltungskosten	55
2.5	Vervielfältiger	56
2.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	56
2.7	Mietertrag	56
2.7.1	Bewertungskriterien bei Geschäftsräumlichkeiten	57
2.7.2	Vergleichswerte	59
2.8	Bodenwert	60
2.8.1	Residualwertverfahren	60
2.8.2	Bodenwert für die konkrete Liegenschaft	63
2.8.3	Bodenwertverzinsung	63
2.9	Restnutzungsdauer	63
2.10	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	64
2.11	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	64
3.	Berechnung	65
3.1	Ertragswertberechnung	65
4.	Plausibilisierung im Vergleichswertverfahren	66
5.	Ergebnis Verkehrswert	67
VI.	Beilagen	68

II. Wichtige Vorbemerkungen

- Der Auftraggeber stimmt den folgenden Auftragsbedingungen durch widerspruchsfreie Empfangnahme und Verwendung des Gutachtens für die vereinbarten Zwecke zu.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Das Ergebnis liegt innerhalb einer mehr oder weniger weiten Bandbreite.
- Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Kaufpreis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im aktuellen Marktumfeld sind jedenfalls mit unter Umständen auch deutlich längeren Verwertungszeiträumen zu rechnen.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen gegeben ist, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß funktionieren, wenn im Einzelnen nicht abweichende Angaben gemacht werden. Eine bautechnische Untersuchung erfolgte nicht. Die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustands des Gebäudes und der zu bewertenden Objekte erfolgte nur durch die vorhandenen Unterlagen und – bei durchgeführter Besichtigung – durch äußeren Augenschein. Bei einer Besichtigung werden nur leicht zugängliche Bereiche besichtigt.
- Die Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Es wird empfohlen, vor einer allfälligen Kaufentscheidung eine genaue Vermessung durch einen befugten Ziviltechniker oder Geometer durchführen zu lassen.
- Die Angabe von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten erfolgt vom Sachverständigen unter anderem entsprechend seinen Erfahrungen.
- Der Auftraggeber hat bestätigt, dass er dem SV sämtliche bewertungsrelevanten bekannten Informationen und Unterlagen übergeben bzw. bekanntgegeben hat. Die dem SV zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen sind im Gutachten dargestellt. Darüber hinaus gehende Unterlagen oder Informationen wurden nicht berücksichtigt.
- Sofern nicht anders angegeben, ist das Ergebnis jedenfalls geldlastenfrei zu verstehen, selbst dann wenn zB im Grundbuch Pfandrechte eingetragen sind. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen schriftlich bekannt gegeben wurden.
- Es wird weiters davon ausgegangen, dass alle baubehördlichen Genehmigungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind und die Bauausführung entsprechend den Bewilligungen erfolgt ist (aufrechter Konsens) und auch laufend sämtlichen behördlichen Aufträgen nachgekommen wird.
- Der Bewertung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem und überwiegend

und aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Dieses Gutachten ist ausschließlich für den genannten Auftraggeber und Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe an Dritte und allfällige Haftung gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.
- Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen mit Ausnahme der Ediktsdatei im Falle von Gutachten für Gerichte und Behörden vorgenommen werden.
- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Lieferungen gem § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Die Bewertung erfolgte ohne Umsatzsteuer. Hingewiesen wird auf eine eventuelle notwendige Vorsteuerberichtigung bei Verkauf ohne Umsatzsteuer. Es wird empfohlen, steuerlichen Fragen mit einem Steuerberater zu erörtern.
- Wenn im Gutachten von Annahmen gesprochen wird, sind damit besondere Annahmen im Sinne der ÖNORM B 1802 gemeint: *Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.*
- Bei Darstellungen mehrerer Varianten sind die dafür zugrunde gelegten Parameter auftragsgemäß als besondere Annahme zu verstehen. Sollten diese Annahmen nicht eintreten oder (doch) nicht vorliegen, hat das Ergebnis keine Gültigkeit.
- Bei Mietzinsgutachten: Die Frage der Mietzinsbildung ist regelmäßig eine Rechtsfrage. Das hier dargestellte Ergebnis kann daher nur als Grundlage für die Lösung der Rechtsfrage dienen. Eine Haftung für die rechtliche Feststellung eines bestimmten Mietzinses kann daher nicht übernommen werden.
- Eine allfällige Haftung ist auf den unmittelbaren Auftraggeber beschränkt, jedwede Haftung Dritten gegenüber ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit, ansonsten wird jede Gewährleistung und Haftung unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausgeschlossen. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB ist ausgeschlossen.
- Mängelrügen sind binnen 4 Wochen schriftlich geltend zu machen. Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, geltend gemacht werden. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit insgesamt € 400.000,00 begrenzt.

- Sollten sich neue Informationen oder Umstände ergeben, die dem Sachverständigen im Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht bekannt waren, kann es zu einer Änderung des ermittelten Wertes kommen.
- Aufgrund der derzeit herrschenden wirtschaftlichen Lage ist das Ergebnis mit einer gewissen Unsicherheit behaftet („wesentliche Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standard), da die Auswirkungen der aktuellen Situation auf den Immobilienmarkt noch nicht gänzlich abschätzbar sind. Der Sachverständige empfiehlt gegebenenfalls Neubewertungen in dichteren Intervallen oder unmittelbar vor geplanten Dispositionen, bei denen der ermittelte Wert relevant ist.

III. Allgemeines

Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswerts von 1157/10240 Anteilen der Liegenschaft EZ 1352 KG 01004 Innere Stadt Wien verbunden mit Wohnungseigentum an W 9 bis 11 im Zwangsversteigerungsverfahren 74 E 13/24a des BG Innere Stadt Wien.
Auftraggeber	Bezirksgericht Innere Stadt zur GZ 74 E 13/24a
Stichtag	6.5.2024 (Tag der Besichtigung)
Grundlagen	• Befundaufnahme • Informationen der Parteien • Informationen der Hausverwaltung • EHL Erster Wiener Wohnungsmarktbericht • Otto Zinshausbericht • Immoservice Austria • Photodokumentation • Internetrecherchen • Grundbuchabfrage • WKO, Immobilienpreisspiegel • Vergleichswertrecherchen • Erhebungen im Bauakt
Befundaufnahme	Eine Besichtigung erfolgte am 6.5.2024 und dauerte insgesamt ca eine Stunde. Anwesend waren der Betreibendenvertreter und eine Mitarbeiterin der verpflichteten Partei (Simona Poppa) sowie der gefertigte Sachverständige. Am 4.11.2024 hat eine weitere kurze Besichtigung des SV stattgefunden, bei der nur der Stand der Sanierungsarbeiten an der Fassade erhoben wurde.
Literatur (Auszug)	• <i>Austrian Standards Institute (Hrsg)</i>, Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit (ÖNORM B-1802 ua). • <i>Bienert/Funk</i> (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022) • <i>Bienert/Wagner</i>, Bewertung von Spezialimmobilien² (2018) • <i>Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen</i>, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (2017) • <i>Dirnbacher/Heindl/Rustler</i>, Der Richtwertmietzins (1994)

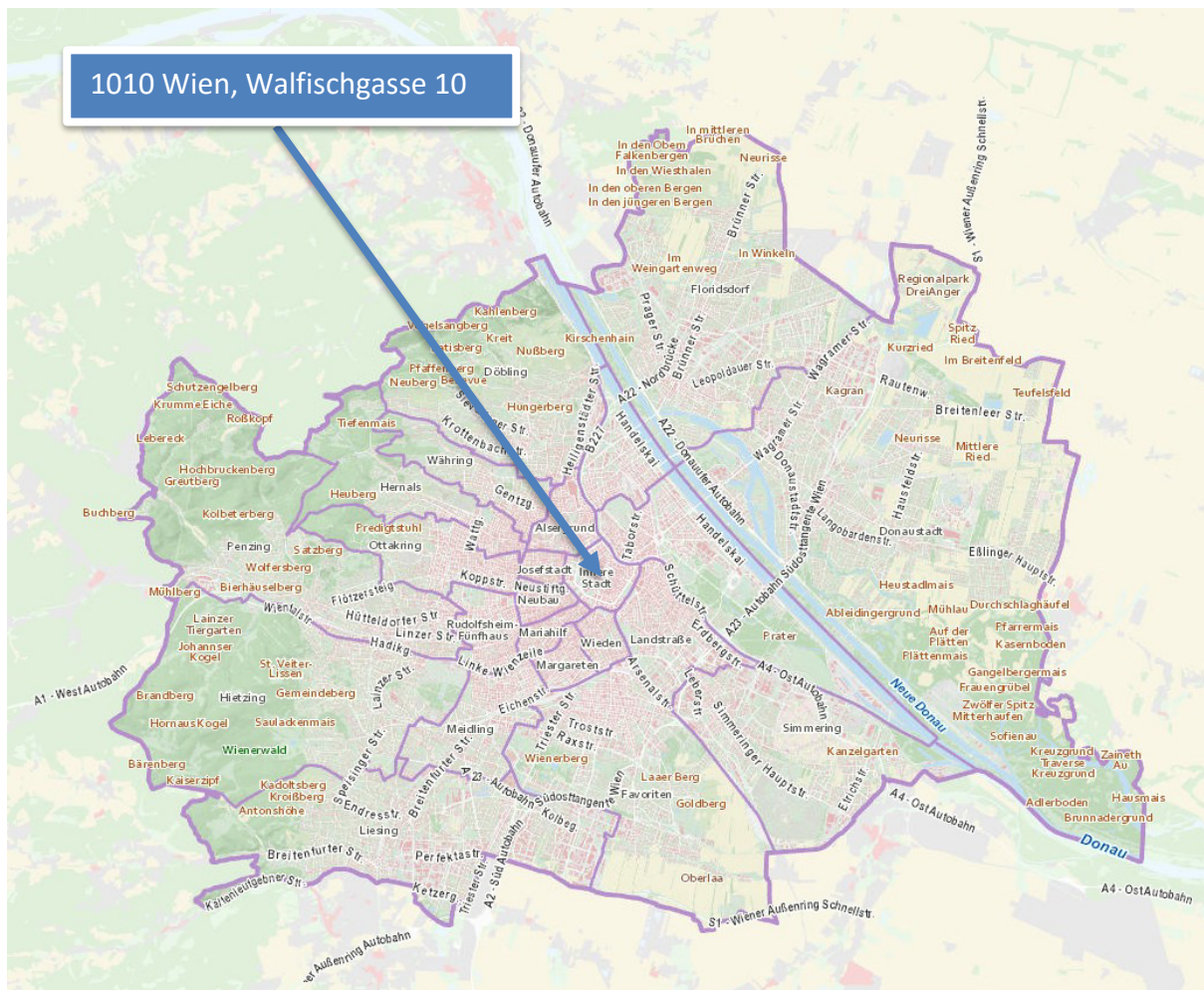
- *Hauswirth ua*, Liegenschaftsbewertung in der Praxis (Weka-Verlag), laufend,
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Wirtschaftskammer Österreich*, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel (laufend)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten³ (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011)
- *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)
- *Popp*, Empfehlungen für Herstellkosten – laufend
- *Reithofer/Stocker*, Residualwertverfahren (2016)
- *Seiser*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden (2020)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Kothbauer/Reithofer*, Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar (2013)

IV. Befund

1. Lagebeschreibung

1.1 Makrolage

1.1.1 Lage im Stadtgebiet



1.1.2 Innere Stadt Wien

Auszug aus dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht von EHL:

Als historisches Zentrum besteht der 1. Bezirk mit prunkvollen Bauten und zahlreichen Sehenswürdigkeiten, wie etwa dem Stephansdom, der Oper, dem Burgtheater und der Hofburg. Daraus resultiert nicht nur ein außergewöhnliches Ambiente, das Bewohner und Besucher gleichermaßen begeistert, sondern auch ein entsprechend hohes Preisniveau am Wohnungsmarkt: Die Preise in der Innenstadt unterscheiden sich stark von jenen der

angrenzenden Bezirke, u. a. auch deshalb, weil in Wiens prestigeträchtigster Lage das Neubauvolumen aufgrund der bereits dichten Bebauung sehr überschaubar ist. Nach der Fertigstellung von hochwertigen Bauvorhaben rund um den Börseplatz, am Parkring oder in der Schellinggasse ist die Projektentwicklung wieder deutlich zurückgegangen.



Dennoch sind vereinzelt weitere Projekte im Entstehen, wie zum Beispiel Werder Six und Am Werdertor (beides in der Werdertorgasse), Kayser (Franz-Josefs-Kai) sowie imposante Dachgeschossausbauten am Stubenring und in der Eßlinggasse. Dem geringen Neubauangebot steht – trotz der Preise – eine hohe Nachfrage gegenüber. So sind die Wohnungen im Ersten bei Käuferinnen und Käufern aus aller Welt sehr beliebt – was großteils Quadratmeterpreise im fünfstelligen Bereich zur Folge hat und damit Ähnlichkeiten mit anderen europäischen Metropolen mit sich bringt. Aus Sicht des Wohnungsmarktes sind die geplanten Maßnahmen zur Einschränkung des Autoverkehrs in der City ein weiterer positiver Faktor, wie auch die Preisentwicklung rund um die seit wenigen Jahren verkehrsberuhigte Rotenturmstraße zeigt. Richtung Schwedenplatz und Franz-Josefs-Kai trägt insbesondere das Freizeit- und Kulinarikangebot am hippen Donaukanal zu einer positiven Entwicklung bei.¹

¹ Quelle: EHL Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2023

Demografie

Wohnbevölkerung	15.700
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	8.723
Personen/Haushalt	1,80
Zuzüge	+ 1.754
Wegzüge	- 1.877
Wanderungsbilanz	- 123

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

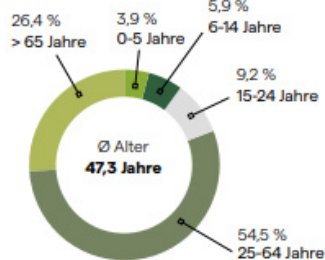
Wien	32,2 %
Innere Stadt	25,7 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Innere Stadt	€ 37.250

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Innere Stadt	47,3



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 22.000,- / m²
Sonstige	k. A.*

Miete

Erstbezug	k. A.*
Sonstige	k. A.*

Zinshaus € 8.000,- bis € 14.000,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 188 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 298 Mio. statt.

1.2 Mikrolage

Adresse	1010 Wien, Walfischgasse 10/9 - 11																
Allgemeines	Die Liegenschaft auf der sich das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet, liegt in sehr guter Lage in der Nähe der Kärntnerstraße in einem Nachkriegsgebäude (Wiederaufbau nach Zerstörung im zweiten Weltkrieg). Dementsprechend wirkt das äußere Erscheinungsbild im Vergleich zu anderen oft prunkvollen Gebäude in der Nähe eher zurückhaltend.																
Grundbuchstand	KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien EINLAGEZAHL 1352 ***** Letzte TZ 8848/2024 WOHNUNGSEIGENTUM Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 ***** <table><tr><th>GST-NR</th><th>G BA (NUTZUNG)</th><th>FLÄCHE</th><th>GST-ADRESSE</th></tr><tr><td>1272/1</td><td>GST-Fläche</td><td>829</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Bauf. (10)</td><td>607</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Bauf. (20)</td><td>222</td><td>Akademiestraße 1B Walfischgasse 10</td></tr></table> Legende: Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude) Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen) ***** A2 ***** 1 a 527/2015 Abweichender Aufteilungsschlüssel für den Personenaufzug gem § 32 Abs 8 WEG ***** B ***** 5 ANTEIL: 174/10240 Ludwig Löffler GEB: 1965-12-21 ADR: Heidenreichsteiner Str. 3, Waidhofen an der Thaya 3830 b 8664/1960 Wohnungseigentum an W 17 j 4346/2003 IM RANG 4060/2003 Kaufvertrag 2003-04-29 Eigentumsrecht k 24924/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot 6 ANTEIL: 150/10240 Amal A M A ALNASRALLAH GEB: 1969-07-26 ADR: Walfischg. 10/19, Wien 1010 b 8664/1960 Wohnungseigentum an W 19 g 8322/2004 Kaufvertrag 2004-04-16 Eigentumsrecht 7 ANTEIL: 156/10240 Amal Ama Alnasrallah GEB: 1969-07-26 ADR: Walfischg. 10/19, Wien 1010 b 8664/1960 Wohnungseigentum an W 20 f 1474/2009 IM RANG 11735/2008 Kaufvertrag 2008-10-29 Eigentumsrecht 11 ANTEIL: 230/10240 Dr. Renate Preissecker GEB: ADR: Eckperg. 29 1180 a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 27 b 9092/1965 Einantwortungsurkunde 1961-04-27 Eigentumsrecht d gelöscht 12 ANTEIL: 179/10240 Dr. Doris Kropfitsch GEB: 1965-12-11 ADR: Walfischg. 10/28 1010 a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 28 e 9957/1995 Schenkungsvertrag 1995-05-08 Eigentumsrecht f 9957/1995 Belastungs- und Veräußerungsverbot g 363/2007 Namensänderung 14 ANTEIL: 53/10240 Dr. Doris KROPFITSCH GEB: 1965-12-11 ADR: Walfischgasse 10/28, Wien 1010 b 8664/1960 Wohnungseigentum an W 30 d 13102/2015 Schenkungsvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht e 13102/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot 15 ANTEIL: 138/10240 Michael Rea GEB: 1965-06-30 ADR: Im Grund 50, Senftenberg 3541 a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 31 c 836/2005 Schenkungsvertrag 2004-12-14 Eigentumsrecht 17 ANTEIL: 171/10240	GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	1272/1	GST-Fläche	829			Bauf. (10)	607			Bauf. (20)	222	Akademiestraße 1B Walfischgasse 10
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE														
1272/1	GST-Fläche	829															
	Bauf. (10)	607															
	Bauf. (20)	222	Akademiestraße 1B Walfischgasse 10														

- Dr. Doris Kropfitsch
GEB: 1965-12-11 ADR: Walfischgasse 10 /28, Wien 1010
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 34
c 577/2014 Schenkungsvertrag 2013-12-17 Eigentumsrecht
- 18 ANTEIL: 138/10240
Brigitte Privatstiftung (FN 160392x)
ADR: Gluckgasse 1/2.Stock, Wien 1010
b 8664/1960 Wohnungseigentum an W 35
f 5275/2012 Kaufvertrag 2012-03-30 Eigentumsrecht
- 19 ANTEIL: 53/10240
Mag. Eva Hess
GEB: 1932-07-15 ADR: Montecuccolipl. 12/6/10, Wien 1130
b 8664/1960 Wohnungseigentum an W 36
e 5629/2000 IM RANG 3111/2000 Kaufvertrag 2000-03-23 Eigentumsrecht
- 25 ANTEIL: 112/10240
Dessislav Pajakoff
GEB: 1967-08-20 ADR: Billrothstr. 82/26 1190
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 42
d 3167/1988 Kaufvertrag 1987-11-24 Eigentumsrecht
- 26 ANTEIL: 137/10240
Mag. Nikolaus Ettel
GEB: 1971-06-03 ADR: Untere Augartenstr. 38, Wien 1020
b 8664/1960 Wohnungseigentum an W 43
e 4257/2007 Schenkungsvertrag 2006-08-03 Eigentumsrecht
f 4257/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 28 ANTEIL: 128/10240
VINITO Privatstiftung (FN 331364a)
ADR: Siebensterngasse 21, Wien 1070
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 46
g 22509/2012 IM RANG 21547/2012 Kaufvertrag 2012-06-12 Eigentumsrecht
- 32 ANTEIL: 144/10240
Evelyne Bauer-Rauscher
GEB: 1965-05-05 ADR: Jasomirgottstr. 2/15, Wien 1010
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 32
h 8314/2005 Schenkungsvertrag 2004-12-06 Eigentumsrecht
i 8314/2005 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 35 ANTEIL: 187/10240
Dr. Madeleine Zingher
GEB: 1953-10-28 ADR: Bösendorferstr. 7 1010
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 16
d 62/1996 IM RANG 12943/1995 Kaufvertrag 1995-12-07 Eigentumsrecht
- 36 ANTEIL: 57/10240
Amal A M A Alnasrallah
GEB: 1969-07-26 ADR: Walfischgasse 10 /20, Wien 1010
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 18
e 1557/2014 IM RANG 10507/2013 Immobilien-Kaufvertrag 2013-10-11 Eigentumsrecht
- 38 ANTEIL: 185/10240
Mag. Astrid Dolak
GEB: 1978-10-23 ADR: Walifschg. 10/22, Wien 1010
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 22
d 8497/2011 Schenkungsvertrag 2011-07-25 Eigentumsrecht
e 8497/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 39 ANTEIL: 138/10240
VINITO Privatstiftung (FN 331364a)
ADR: Siebensterngasse 21, Wien 1070
b 8664/1960 Wohnungseigentum an W 41
g 22509/2012 IM RANG 21547/2012 Kaufvertrag 2012-06-12 Eigentumsrecht
- 42 ANTEIL: 58/10240
Dr. Franz Neiger
GEB: 1963-02-06 ADR: Acja,erg- 4/12, Wien 1090
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 14
d 10771/2009 Einantwortungsbeschluss 2009-06-04 Eigentumsrecht
- 45 ANTEIL: 84/5120
Dr. Martin Wachberger
GEB: 1969-05-13 ADR: Franzenbrückenstraße 8, Wien 1020
a 8664/1960 Wohnungseigentum an an W 44
e 688/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-28 Eigentumsrecht
f 688/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 48 ANTEIL: 245/20480
Mag. Sonja Seyede Ghassemi-Bönisch
GEB: 1981-09-28 ADR: Fanny-Mintz-Gasse 6/11, Wien 1020
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 15
d 12950/2015 Schenkungsvertrag 2015-12-17 Eigentumsrecht
e 12950/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f 12950/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 49 ANTEIL: 245/20480
Mag. Maryam Seyede Mayer
GEB: 1983-12-28 ADR: Jacquingasse 23/1/12, Wien 1030
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 15
d 12950/2015 Schenkungsvertrag 2015-12-17 Eigentumsrecht
e 12950/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f 12950/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
g gelöscht
- 50 ANTEIL: 110/10240

- Dr. Christina Jones
GEB: 1952-10-29 ADR: Mozartstr. 31, Auersthal 2214
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 39
b 391/2000 IM RANG 11931/1999 Kaufvertrag 1999-12-20 Eigentumsrecht
c 391/2000 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 51 ANTEIL: 110/10240
Dr. Bogdan Jones
GEB: 1951-03-21 ADR: Mozartstr. 31, Auersthal 2214
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 39
b 391/2000 IM RANG 11931/1999 Kaufvertrag 1999-12-20 Eigentumsrecht
c 391/2000 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 52 ANTEIL: 72/10240
Dr. Doris Kropfitsch
GEB: 1965-12-11 ADR: Walfischg. 10, Wien 1010
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 29
b 363/2007 Kaufvertrag 2007-01-02 Eigentumsrecht
c 363/2007 Verbindung gem. § 13 WEG 2002
- 53 ANTEIL: 72/10240
Mag. Stefan Kropfitsch
GEB: 1964-10-15 ADR: Walfischg. 10, Wien 1010
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 29
b 363/2007 Kaufvertrag 2007-01-02 Eigentumsrecht
c 363/2007 Verbindung gem. § 13 WEG 2002
- 56 ANTEIL: 110/10240
Dr. Klaus Mittermair
GEB: 1962-05-16 ADR: Am Buchberg 1, Leonding 4060
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 33
b 13778/2009 Kaufvertrag 2009-11-12 Eigentumsrecht
c 13778/2009 Verbindung gem. § 13 WEG 2002
d 13778/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 57 ANTEIL: 110/10240
Mag. Martina Mittermair
GEB: 1966-09-02 ADR: Am Buchberg 1, Leonding 4060
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 33
b 13778/2009 Kaufvertrag 2009-11-12 Eigentumsrecht
c 13778/2009 Verbindung gem. § 13 WEG 2002
d 13778/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 58 ANTEIL: 2552/10240
Magwel Consulting, s.r.o.
GEB: 1945-03-19 ADR: SVK 811 01 Bratislava, Zamocka 3
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 1a, 2, 2a
f 5122/2011 Kaufvertrag 2011-04-29 Eigentumsrecht
- 63 ANTEIL: 231/10240
Dr. Mag. Hans Berger
GEB: 1959-06-17 ADR: Heimstättenstr. 19, Marchtrenk 4614
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 7 bis 8
b 12869/2011 IM RANG 12283/2011 Kaufvertrag 2011-11-02 Eigentumsrecht
c 12869/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 12869/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 64 ANTEIL: 231/10240
Eva-Maria Berger
GEB: 1962-07-05 ADR: Heimstättenstr. 19, Marchtrenk 4614
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 7 bis 8
b 12869/2011 IM RANG 12283/2011 Kaufvertrag 2011-11-02 Eigentumsrecht
c 12869/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 12869/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 69 ANTEIL: 122/10240
Mag. Wolfgang Powischer
GEB: 1952-10-26 ADR: Öpping 43, Sieghartskirchen 3443
a 4690/2016 Wohnungseigentum an W 13
b 5271/2016 Kaufvertrag 2016-05-11 Eigentumsrecht
- 70 ANTEIL: 144/10240
Konvent der Barmherzigen Brüder
ADR: Johannes-von-Gott-Platz 1, Wien 1020
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 25
b 12738/2016 Einantwortungsbeschluss 2016-11-18 Eigentumsrecht
- 71 ANTEIL: 186/10240
Salah Atamna
GEB: 1967-10-14 ADR: Kärntner Ring 2/10-11, Wien 1010
a 4690/2016 Wohnungseigentum an W 12
b 312/2017 IM RANG 12391/2016 Kaufvertrag 2016-12-15 Eigentumsrecht
- 72 ANTEIL: 1157/10240
A. Hani Liegenschafts WAFG10 GmbH & Co KG (FN 467471h)
ADR: Kramergasse 3/Stiege II/Top 5+6, Wien 1010
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 9 bis 11
b 6578/2017 IM RANG 6351/2017 Kaufvertrag 2017-07-06 Eigentumsrecht
- 74 ANTEIL: 849/10240
ZHUO OG (FN 450346z)
ADR: Eichenstraße 2c/1/25, Wien 1120
a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 4 bis 6
b 4348/2020 IM RANG 3847/2020 Kaufvertrag 2020-04-28 Eigentumsrecht
- 75 ANTEIL: 137/10240
Dr. Nina Moise
GEB: 1974-03-22 ADR: 45 Boulevard d Inkermann, 92200 Neuilly sur Seine, Frankreich

- a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 45
- b 10020/2020 Einantwortungsbeschluss 2020-09-08 Eigentumsrecht
- 76 ANTEIL: 150/10240
- Imprime GmbH (FN 332315z)
- ADR: Gonzagagasse 9/12, Wien 1010
- a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 23
- b 5616/2021 Kaufvertrag 2021-04-29 Eigentumsrecht
- 77 ANTEIL: 144/10240
- Bruno Breiter
- GEB: 1954-08-30 ADR: Loomattstraße 42 B, 8143 Stallikon, Schweiz
- a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 38
- b 1644/2022 Einantwortungsbeschluss 2022-02-04 Eigentumsrecht
- c 9405/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-11-23
- 78 ANTEIL: 69/10240
- Mag. Christoph Weber
- GEB: 1984-08-25 ADR: Bauernmarkt 10/17, Wien 1010
- a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 37
- b 7215/2022 Kaufvertrag 2022-07-01 Eigentumsrecht
- c 7215/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 79 ANTEIL: 69/10240
- Mag. Lukas Weber
- GEB: 1987-02-13 ADR: Alserstraße 37/18, Wien 1080
- a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 37
- b 7215/2022 Kaufvertrag 2022-07-01 Eigentumsrecht
- c 7215/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 80 ANTEIL: 150/10240
- Mag. Karin Gundacker
- GEB: 1966-07-04 ADR: Praterstraße 50/6/18-19, Wien 1020
- a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 26
- b 8461/2022 Übergabsvertrag 2014-03-25 Eigentumsrecht
- c 8461/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 81 ANTEIL: 55/10240
- Mag. Karin Gundacker
- GEB: 1966-07-04 ADR: Praterstraße 50/6/18-19, Wien 1020
- a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 24
- b 8461/2022 Übergabsvertrag 2014-03-25 Eigentumsrecht
- c 8461/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 82 ANTEIL: 238/10240
- Dr. Ingo Turba
- GEB: 1963-07-03 ADR: Konrad-von-Tulln-Gasse 12, Tulln an der Donau 3430
- a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 21
- b 1472/2023 Amtsbestätigung 2023-01-10 Eigentumsrecht
- c 1472/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 83 ANTEIL: 171/20480
- Dr. Peter Winkler
- GEB: 1973-04-30 ADR: Linzackergasse 9, Wien 1130
- a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 40
- b 8848/2024 Kaufvertrag 2024-10-11, Amtsbestätigung 2019-11-18 Eigentumsrecht
- c 8848/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 8848/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 84 ANTEIL: 171/20480
- Dr. Bianca Winkler-Prade
- GEB: 1974-06-24 ADR: Linzackergasse 9, Wien 1130
- a 8664/1960 Wohnungseigentum an W 40
- b 8848/2024 Kaufvertrag 2024-10-11, Amtsbestätigung 2019-11-18 Eigentumsrecht
- c 8848/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 8848/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- ***** C *****
- 20 auf Anteil B-LNR 25
- a 3167/1988 Schuldschein und Pfandurkunde 1988-01-07 PFANDRECHT 344.000,--
- 6 % Z, 12% VZ, NGS 68.000,-- für Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 30 auf Anteil B-LNR 12
- a 9957/1995
- BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dr. Erna Wotipka, geb. 1930-03-27
- 46 auf Anteil B-LNR 32
- a 8314/2005
- BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Dr. Erika Rauscher, geb. 1927-01-25
- 48 a 1684/2007 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 (47 Msch 55/06y)
- 50 auf Anteil B-LNR 26
- a 4257/2007
- FRUCHTGENUSSRECHT gem. Schenkungsvertrag 2006-08-03 für Margarete Ettel, geb. 1942-09-25 u. Dipl.-Ing. Ewald Ettel, geb. 1940-12-05
- 51 auf Anteil B-LNR 26
- a 4257/2007
- BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Margarete Ettel, geb. 1942-09-25 u.

- 54 Dipl.-Ing. Ewald Ettel, geb. 1940-12-05
auf Anteil B-LNR 56
a 13778/2009
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Mag. Martina
Mittermair, geb. 1966-09-02
- 55 auf Anteil B-LNR 57
a 13778/2009
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Dr. Klaus
Mittermair, geb. 1962-05-16
- 61 auf Anteil B-LNR 38
a 8497/2011
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten
Dkfm. Manfred Dolak, geb. 1939-11-10 u.
Christiana Dolak, geb. 1943-09-25
b 7390/2015 VORRANG von LNR 86 vor 61
- 63 auf Anteil B-LNR 63
a 12869/2011
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Eva-Maria Berger,
geb. 1962-07-05
b 4169/2017 (Entscheidendes Gericht BG Wels - 2496/2017)
VORRANG von LNR 96 vor 63
- 64 auf Anteil B-LNR 64
a 12869/2011
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Mag. Dr. Hans
Berger, geb. 1959-06-17
b 4169/2017 (Entscheidendes Gericht BG Wels - 2496/2017)
VORRANG von LNR 96 vor 64
- 67 auf Anteil B-LNR 5
a 24924/2012
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Ludwig Löffler geb 1939-12-31
Erna Löffler geb 1941-06-03
- 76 auf Anteil B-LNR 58
a 5665/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(LG f ZRS Wien 29 Cg 16/13f)
- 77 auf Anteil B-LNR 81
a 10852/2013 Pfandurkunde 2013-10-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 195.000,--
für Volksbank Wien-Baden AG (FN 211524s)
b gelöscht
- 80 auf Anteil B-LNR 17
a 577/2014
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Punkt 7. Schenkungsvertrag 2013-12-17 für
Dr. Erna Wotipka geb 1930-03-27
Dr. Alfred Wotipka geb 1920-07-09
- 83 auf Anteil B-LNR 58
a 505/2015
BESTANDRECHT gem Pkt 2 Mietvertrag 2015-01-15 an 1a
(Keller) bis 30.11.2113 für Dr. Gerhard Eisenburger
geb 1943-10-22
b 11867/2020 Übertragung des Bestandrechtes an ZHUO OG
(FN 450346z)
- 86 auf Anteil B-LNR 38
a 7390/2015
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt II Vereinbarung 2015-07-27
für
Dkfm. Manfred Dolak geb 1939-11-10
Christiana Dolak geb 1943-09-15
b 7390/2015 VORRANG von LNR 86 vor 61
- 87 auf Anteil B-LNR 48 49
a 12950/2015
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt 8 Schenkungsvertrag
2015-12-17 für
Elfriede Ghassemi geb 1959-01-03
Ing. Seyed Djalil Ghassemi geb 1949-03-21
- 88 auf Anteil B-LNR 48 49
a 12950/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt 7
Schenkungsvertrag 2015-12-17 für
Elfriede Ghassemi geb 1959-01-03
Ing. Seyed Djalil Ghassemi geb 1949-03-21
- 90 auf Anteil B-LNR 14
a 13102/2015
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt III. (1) Schenkungsvertrag
2015-12-22 für Dr. Alfred WOTIPKA geb 1920-07-09
- 91 auf Anteil B-LNR 14
a 13102/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt III. (2)
Schenkungsvertrag 2015-12-22 für Dr. Alfred WOTIPKA
geb 1920-07-09
- 92 auf Anteil B-LNR 45
a 688/2016
FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Drittens Schenkungsvertrag
2015-12-28 für DI. Hedwig Wachberger geb 1940-09-20

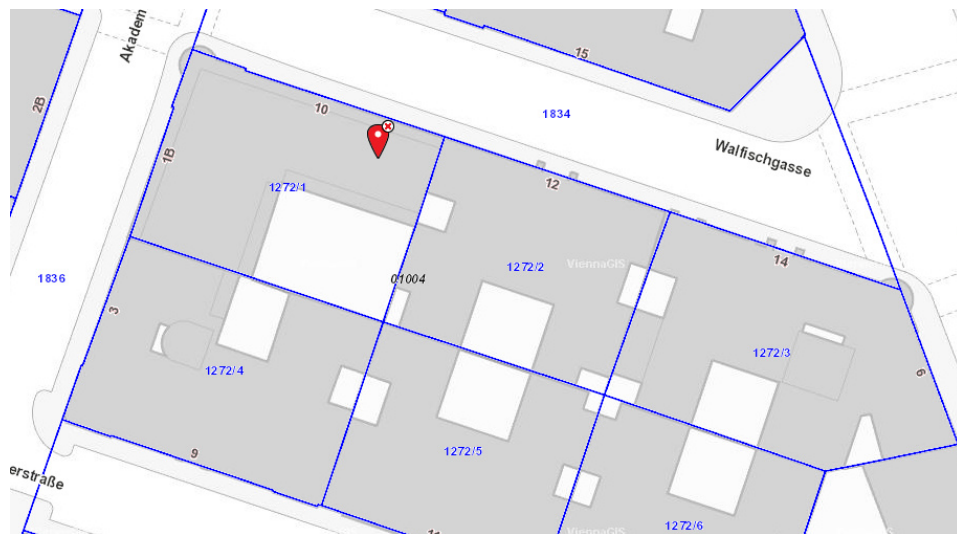
- 93 auf Anteil B-LNR 45
 - a 688/2016
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Viertens
Schenkungsvertrag 2015-12-28 für DI. Hedwig Wachberger
geb 1940-09-20
- 96 auf Anteil B-LNR 63 64
 - a 4169/2017 (Entscheidendes Gericht BG Wels - 2496/2017)
Pfandurkunde 2017-04-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.660.000,--
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
 - b 4169/2017 (Entscheidendes Gericht BG Wels - 2496/2017)
11736/2020 (Entscheidendes Gericht BG Wels - 7026/2020)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 150 KG 51210 Holzhausen C-LNR 4
EZ 1484 KG 51216 Marchtrenk C-LNR 2
EZ 1352 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 96
 - c 4169/2017 (Entscheidendes Gericht BG Wels - 2496/2017)
VORRANG von LNR 96 vor 63 64
- 97 auf Anteil B-LNR 72
 - b 5506/2018 IM RANG 6579/2017 Pfandurkunde 2017-06-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.300.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
 - c gelöscht
- 98 auf Anteil B-LNR 72
 - a 10295/2017 Pfandurkunde 2017-10-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
 - b gelöscht
- 101 auf Anteil B-LNR 71
 - a 2532/2019 Pfandbestellungsurkunde 2018-12-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Dr. Jamal Atamniy geb 1962-01-17
- 104 auf Anteil B-LNR 72
 - a 8142/2019 Pfandurkunde 2018-07-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
 - b gelöscht
- 105 auf Anteil B-LNR 74
 - a 4348/2020 Pfandurkunde 2020-05-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 750.000,--
für DolomitenBank Osttirol-Westkärnten eG (FN 41420m)
- 106 auf Anteil B-LNR 76
 - a 5616/2021 Pfandurkunde 2021-05-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 855.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
 - b gelöscht
- 107 auf Anteil B-LNR 78 79
 - a 7215/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-07-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 597.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- 108 auf Anteil B-LNR 80 81
 - a 8461/2022 11839/2022
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Drittens Übergabsvertrag
2014-03-25 für
Johann Prochaska geb 1936-09-29
Renate Prochaska geb 1937-01-09
- 109 auf Anteil B-LNR 80 81
 - a 8461/2022
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Johann Prochaska geb 1936-09-29
Renate Prochaska geb 1937-01-09
- 110 auf Anteil B-LNR 82
 - a 1472/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Mag. Ingrid Turba
geb 1932-01-01
- 111 auf Anteil B-LNR 82
 - a 1472/2023
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT für Mag. Ingrid Turba geb 1932-01-01
- 113 auf Anteil B-LNR 72
 - a 5287/2023 Pfandurkunde 2023-06-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
- 114 auf Anteil B-LNR 72
 - a 9553/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (20 Cg 38/23i)
- 115 auf Anteil B-LNR 72
 - a 1364/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 16.504,79
Zinsen/Kosten lt. Bedingter Zahlungsbefehl 2023-11-29
Antragskosten EUR 863,92
für DO:WEG der EZ 1352 GB 01004 Innere Stadt (74E 13/24a)
- 116 auf Anteil B-LNR 72
 - a 3098/2024 Abweisung des Gesuchs um Klagsanmerkung gem. § 27
Abs 2 WEG für WEG der EZ 1352 GB 01004 Innere
StadtAkademiestraße 1B/Walfischgasse 10 (37C 241/24b)

- 117 auf Anteil B-LNR 72
 - a 5677/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien zu 26 Cg 62/24i)
- 118 auf Anteil B-LNR 72
 - a 7473/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 16.119,39 samt
 - 4% Zinsen aus EUR 3.146,11 seit 06.12.2023
 - 4% Zinsen aus EUR 3.147,17 seit 06.01.2024
 - 4% Zinsen aus EUR 3.147,17 seit 06.02.2024
 - 4% Zinsen aus EUR 3.339,47 seit 06.03.2024
 - 4% Zinsen aus EUR 3.339,47 seit 06.04.2024
 - Kosten von EUR 2.057,04 samt 4% Zinsen seit 02.07.2024
 - Antragskosten EUR 863,92
 - für WEG der EZ 1352 GB 01004 Innere StadtAkademiestr. 1B/Walfischg. 10, 1010 Wien (74 E 13/24aBeitritt: 74 E 93/24s)
- 119 auf Anteil B-LNR 72
 - a 8697/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (10 Cg 88/24 w, LGZ Wien)
- 120 auf Anteil B-LNR 84
 - a 8848/2024
 - BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dr. Peter Winkler geb 1973-04-30
- 121 auf Anteil B-LNR 83
 - a 8848/2024
 - BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dr. Bianca Winkler-Prade geb 1974-06-24

Lasten

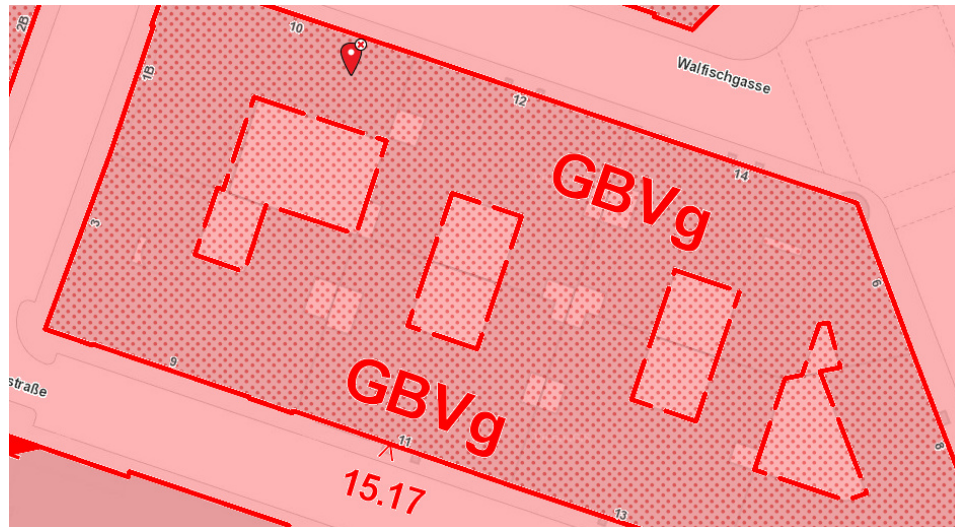
Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, dh als besondere Annahme fiktiv ohne jegliche Pfandrechte. Das Sanierungsdarlehen wird hingegen berücksichtigt (siehe dazu unten Punkt 3.2 f)

Katasterplan²



² Quelle: Stadt Wien

**Flächenwidmungs-
und
Bebauungsplan³**



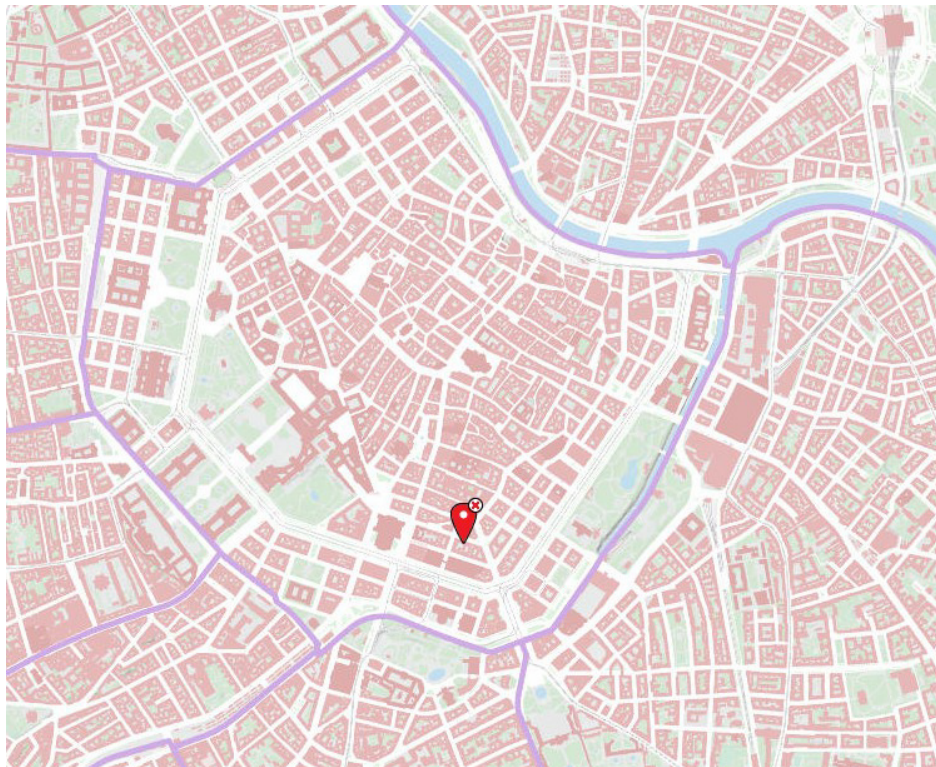
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in einer Wohn- und Schutzzone im gemischten Baugebiet (GB), Bauklasse V, geschlossener Bauweise. In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude gemäß § 76 Wr. BO an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt. Gemäß § 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien ergeben sich folgende Gebäudehöhen in folgenden Bauklassen:

Bauklasse I	mindestens 2,5m	höchstens 9m
Bauklasse II	mindestens 2,5m	höchstens 12m
Bauklasse III	mindestens 9m	höchstens 16m
Bauklasse IV	mindestens 12m	höchstens 21m
Bauklasse V	mindestens 16m	höchstens 26m

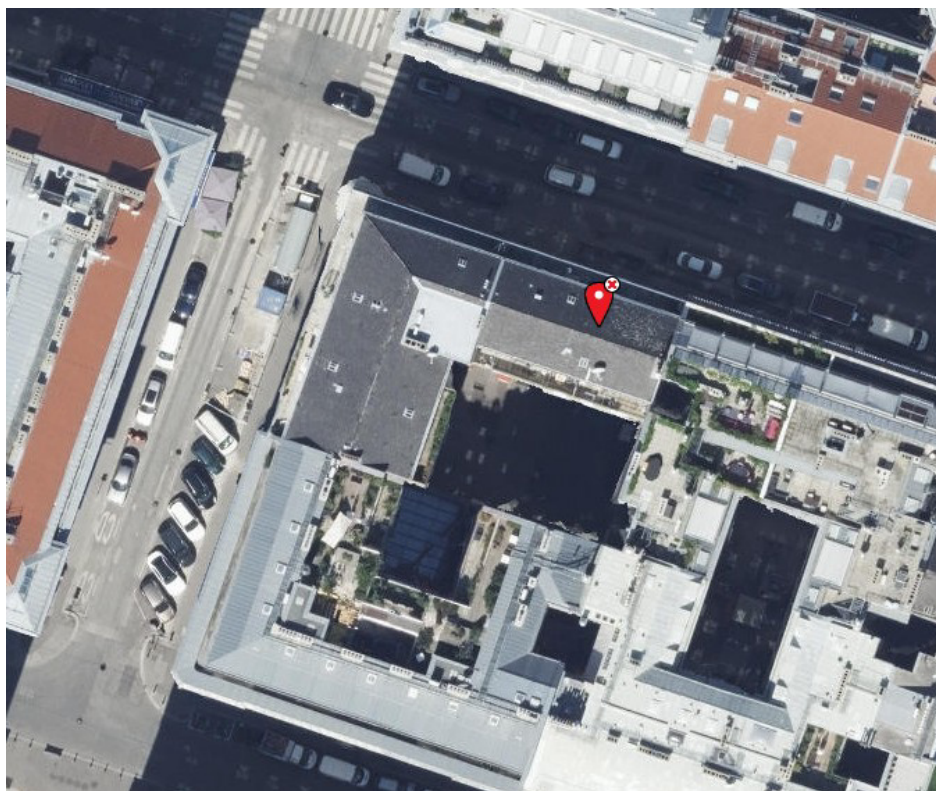
Eine Vermessung der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe erfolgte durch den Sachverständigen nicht. Es haben sich keine offensichtlichen Hinweise ergeben, dass die baubewilligte und/oder ausgeführte Bauhöhe der Gebäude nicht den zum Zeitpunkt der Bauführung geltenden Bebauungsbestimmungen entspricht.

³ Quelle: ebenda

Lageplan



Satellitenbild



Altlastenkataster⁴

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 1., Innere Stadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Innere Stadt (1004)
Grundstück	1272/1

Information:

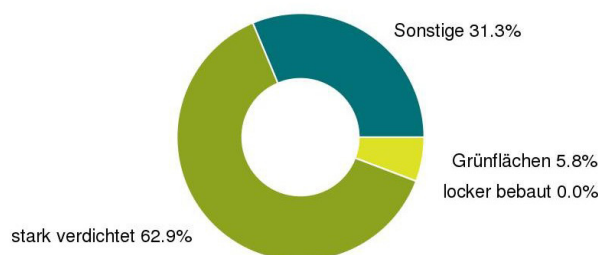
Das Grundstück 1272/1 in Innere Stadt (1004) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen zum Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Laut der durch den Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes durchgeführten elektronischen Recherche sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden.

Grünflächen und Erholungsräume⁵

Grünflächenanteil



Grünflächenanteil



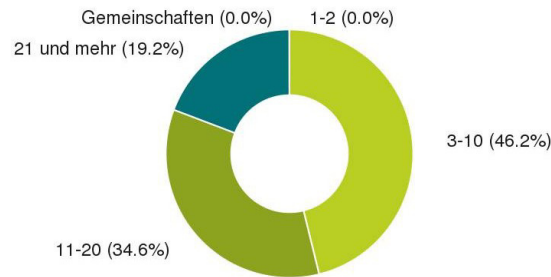
"Opernviertel" verfügt über einen Grünflächenanteil von 5,8%.

⁴ Quelle: Umweltbundesamt

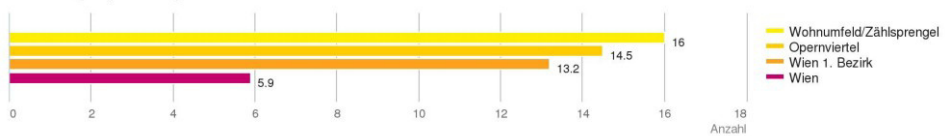
⁵ Quelle: Immoservice Austria

Bebauungsdichte⁶

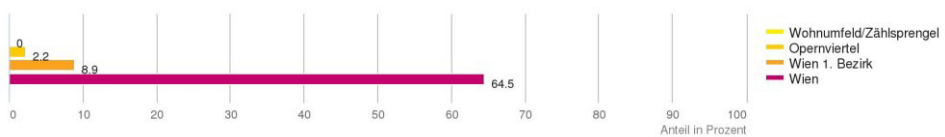
Gebäude nach Anzahl der Wohnungen



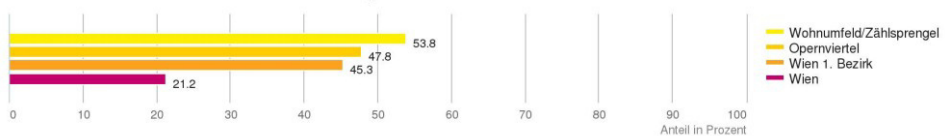
Wohnungen je Wohngebäude



Ein- und Zweifamilienhäuser

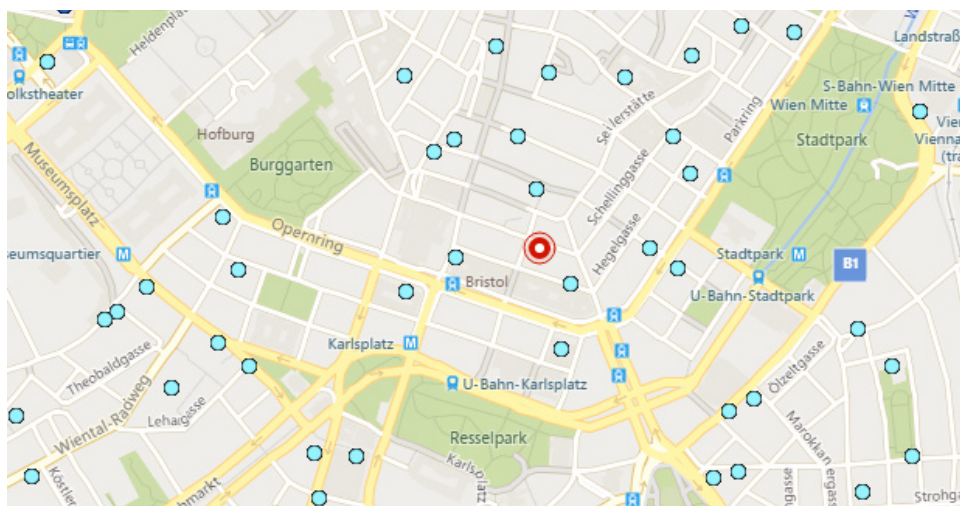


Mehrfamilienhäuser mit 11 und mehr Wohnungen



Die Bebauungsdichte im direkten Wohnumfeld ist mit durchschnittlich 16,0 Wohnungen je Gebäude durchschnittlich im Vergleich zu "Wien 1. Bezirk".

Mobilfunk-kataster⁷



Im Senderkataster Austria finden sich die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in der Umgebung.

⁶ Quelle: Immoservice Austria

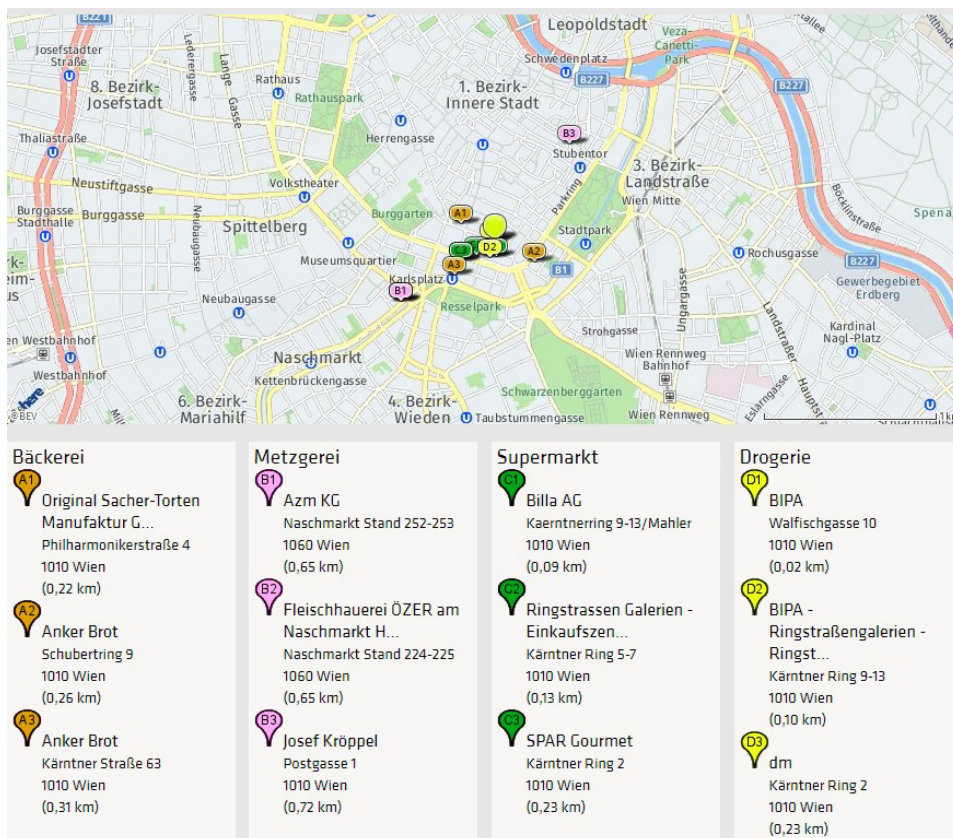
⁷ Quelle: Senderkataster.at

Lärminfo⁸



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in einer Zone mit durchschnittlicher, stadttypischer Lärmbelastung.

Nahversorgung⁹

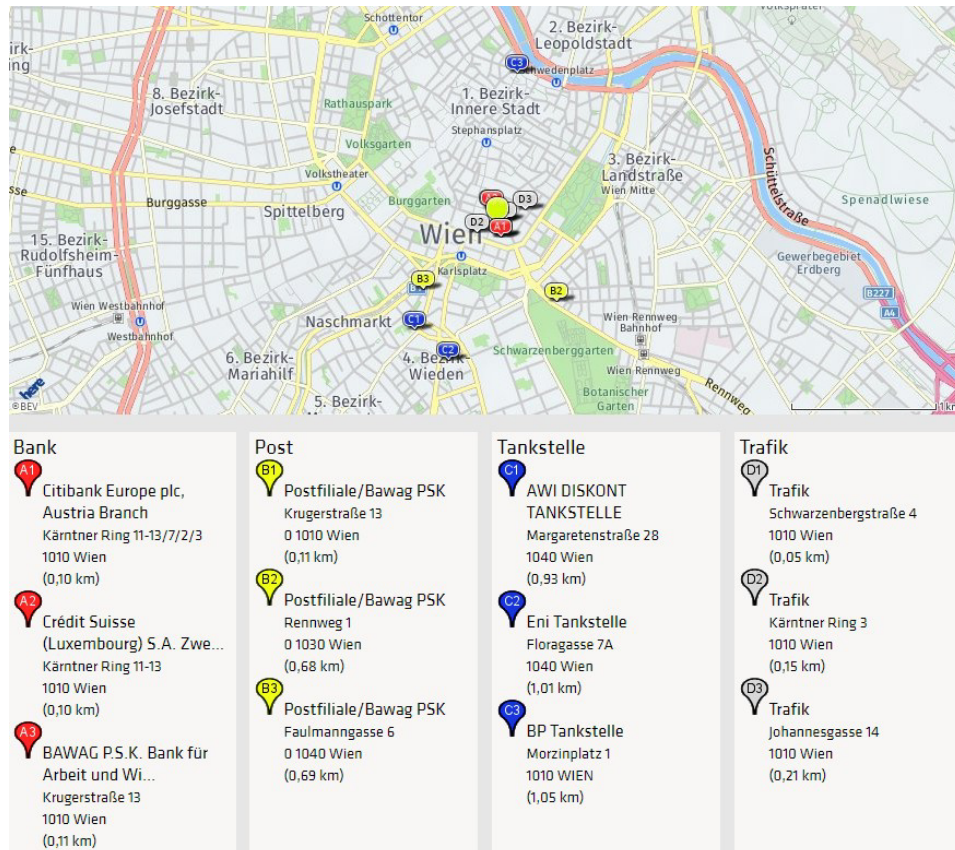


⁸ Quelle: Lärminfo.at

⁹ Quelle: Immoservice Austria

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist nur wenige Schritte von der Kärntner Straße entfernt. Damit befindet sich eine der bekanntesten, beliebtesten und am stärksten frequentierten Einkaufsstraßen Wiens in unmittelbarer Nachbarschaft der Liegenschaft. Auch mehrere Supermärkte, Drogerien und Bäckereien sind in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft.

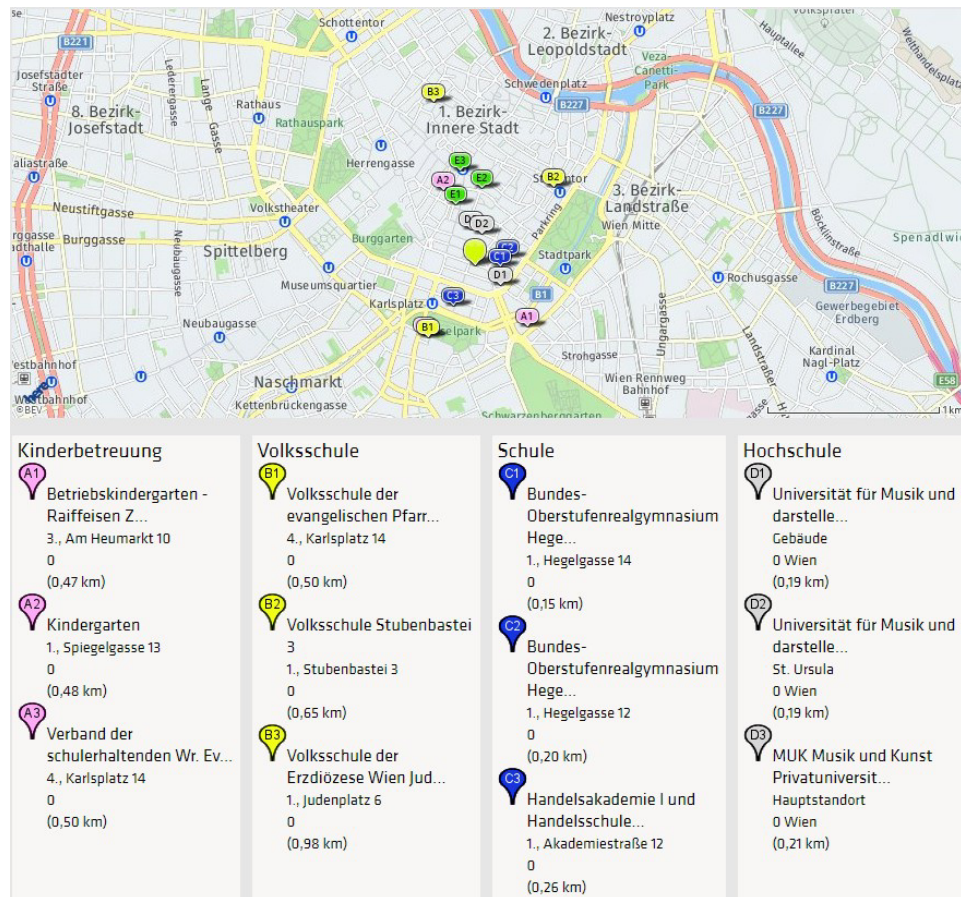
Banken, Post, Trafiken, Tankstellen¹⁰



Mehrere Trafiken sowie Filialen unterschiedlicher Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft. Auch eine Filiale der Post ist in der Nebenstraße der Liegenschaft.

¹⁰ Quelle: ebenda

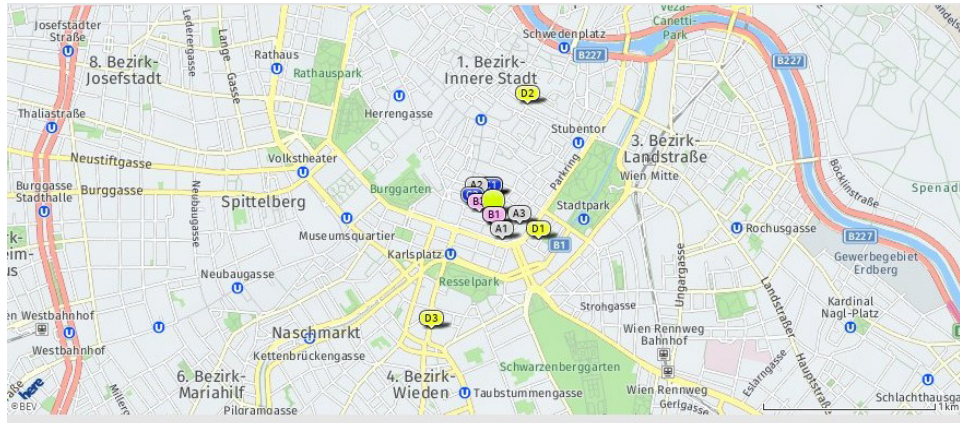
Bildung¹¹



Sowohl mehrere Kindergärten als auch zahlreiche Volksschulen befinden sich in der näheren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Auch diverse mittlere und höhere Schulen jeder Art und Stufe sind in der Nähe, etwa ein Bundesgymnasium oder eine Handelsakademie.

¹¹ Quelle: ebenda

Gesundheit¹²

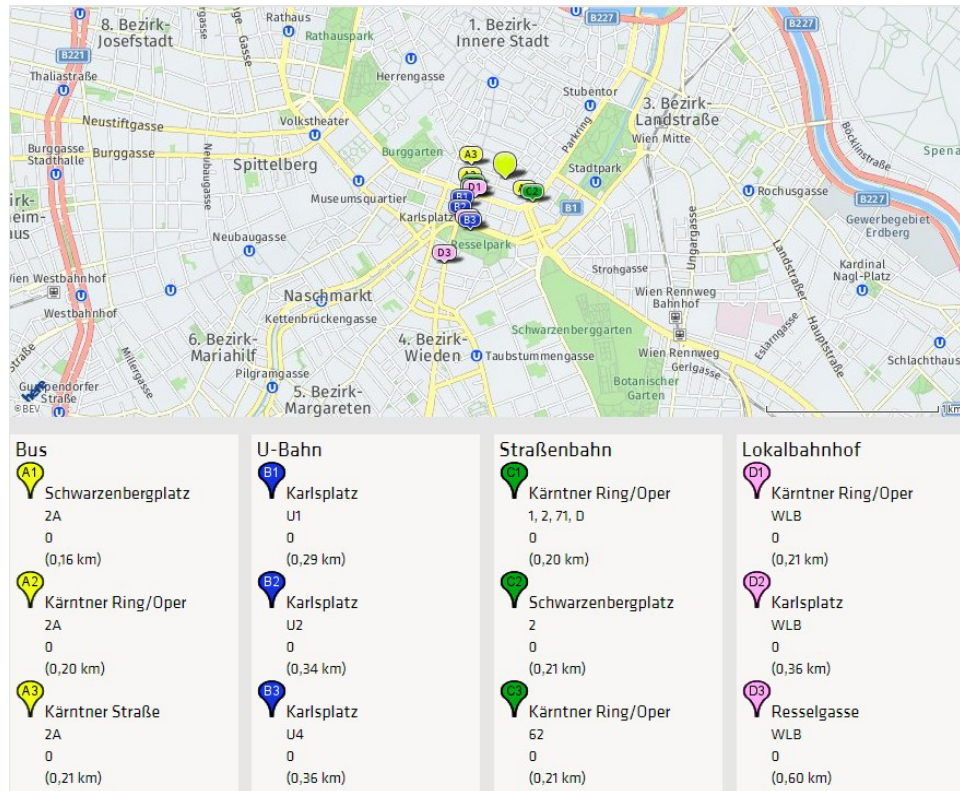


Arzt für Allgemeinmedizin	Zahnarzt	Facharzt	Kinderarzt
A1 Dr. Thaler Ingrid Kärntner Ring 15/4 1010 Wien (0,14 km)	B1 Dr. Schober Christian Mahlerstraße 11/9 1010 Wien (0,05 km)	C1 Augenarzt - Dr. Zirm Mathias Univ.P... Annagasse 5/1/102 1010 Wien (0,12 km)	D1 Dr. Jahn Christine Christinengasse 4/3/17 1010 Wien (0,29 km)
A2 Dr. Tragauer Susanne Krugerstraße 5/9 1010 Wien (0,15 km)	B2 Dr. Schober Gabriele Mahlerstraße 11/9 1010 Wien (0,05 km)	C2 HNO-Arzt - Dr. Franz Peter Prim.Uni... Annagasse 5/3/305 1010 Wien (0,12 km)	D2 Dr. Stein-Krumholz Sylvia Wollzeile 12/1/11 1010 Wien (0,69 km)
A3 Dr. Lewinsky-Kesslitz Karin Hegelgasse 17/8 b 1010 Wien (0,16 km)	B3 Dr. Weigel Christiane Walfischgasse 6/1/8 1010 Wien (0,09 km)	C3 Internist - Dr. Erlacher Ludwig Pri... Walfischgasse 6/2/3 1010 Wien (0,14 km)	D3 Dr. Skriboth-Schandl Susanne Wiedner Hauptstraße 15/1/4 1040 Wien (0,74 km)

Auch die Infrastruktur zur Gewährleistung eines hohen medizinischen Standards ist gegeben. Sowohl mehrere Allgemeinmediziner als auch diverse Fachärzte unterschiedlicher medizinischer Fachrichtungen befinden in der unmittelbaren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft. Auch ein Allergie-Ambulatorium sowie ein Ambulatorium für Augenerkrankungen sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

¹² Quelle: ebenda

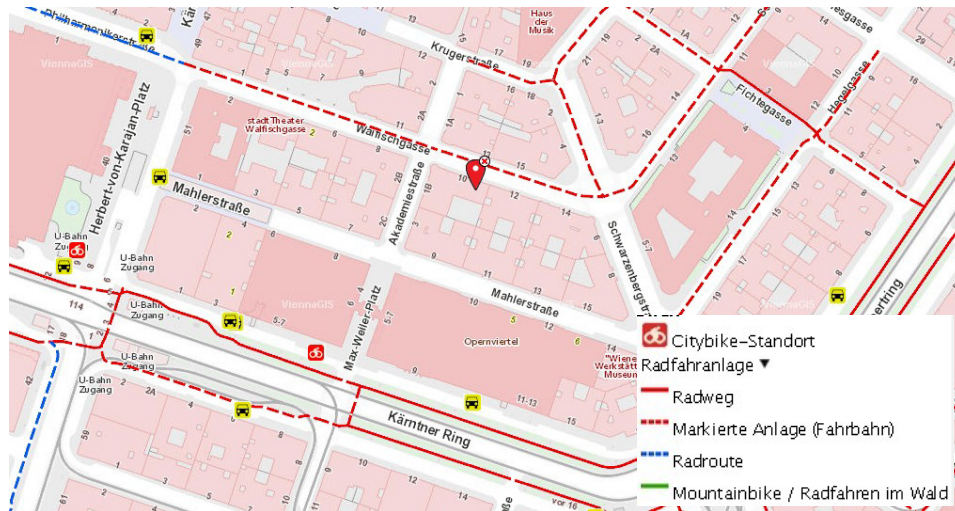
Öffentliche Verkehrsmittel¹³



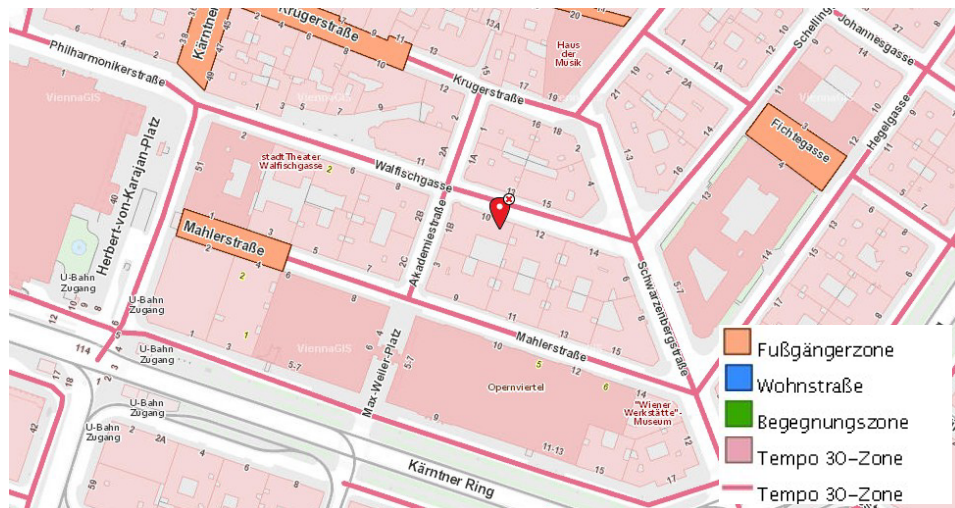
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist durch öffentliche Verkehrsmittel ausgezeichnet erschlossen. Ein Abgang zur U-Bahn-Station Karlsplatz mit Anschluss an die Linien U1, U2 und U4 befindet sich circa 290 m entfernt. Auch eine Haltestelle der Buslinien 2A sowie Haltestellen der Straßenbahnlinien 1, 2, 71 und D sind in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft. Außerdem ist auch eine Haltestelle der Wiener Lokalbahn innerhalb von wenigen Minuten zu Fuß gut zu erreichen.

¹³ Quelle: ebenda

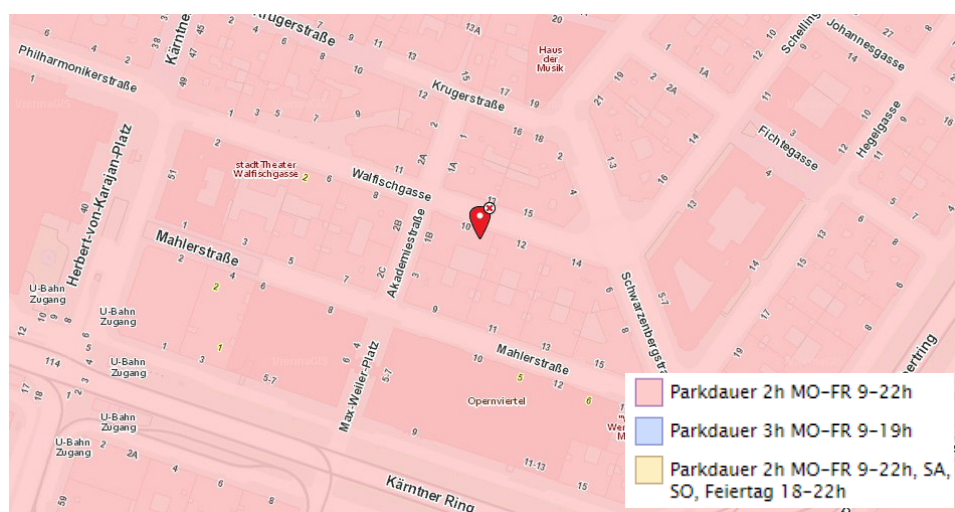
Radwege, Taxi-Standplätze, Citybike- Stationen¹⁴



Verkehrsberuhigte Bereiche¹⁵



Kurzparkzonen¹⁶



¹⁴ Quelle: Stadt Wien

¹⁵ Quelle: ebenda

¹⁶ Quelle: ebenda

2. Beschreibung des Gebäudes

Nutzung	Beschreibung	Zustand
Baujahr ca	1958	
Lage	Mittellage	
Geschosse	2 Kellergeschosse, Erdgeschoss, 7 Obergeschosse, 1 Dachgeschoss	
Straßenfassade	Glatt	Durchschnittlich
Hoffassade	Glatt	Durchschnittlich
Fenster	unterschiedlich	unterschiedlich
Dach	Flachdach	Nicht besichtigt
Eingangstüre	Metall	Durchschnittlich
Wände	Gemalt	Durchschnittlich
Decken	Gemalt	Durchschnittlich
Stiegen	1	
Personenaufzüge	1	
Gemeinschaftsanlagen	Zentralheizung	
Gegensprechanlage	ja	
Außenanlagen	-	
Gemeinschaftsantennen	-	
PKW Abstellplätze	-	

Die Beschreibung bezieht sich auf den Zustand wie er sich im Zeitpunkt der Befundaufnahme augenscheinlich und ohne nähere Untersuchungen dargestellt hat.

Das Gebäude befindet sich in einem augenscheinlich guten Erhaltungszustand. Aktuell werden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt und dabei unter anderem die Fassaden gedämmt, die Fenster getauscht und das Dach saniert (siehe unten 3.2).

2.1 Rechtlicher Befund

An der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Grundlage ist der Wohnungseigentumsvertrag vom 10.02.1960 (**Beilage 1**) und die Nutzwertfestsetzung der Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien vom 12.05.1958 (**Beilage 2**). Für das Geschäftslokal (Wasser- und Abwasser) im EG gibt es einen im Grundbuch ersichtlichen abweichenden Verteilungsschlüssel aufgrund einer Entscheidung des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 3.1.2007 (**Beilage 3**). Weiters wurde durch den Sachbeschluss des BG Innere Stadt Wien vom 28.10.2014 der Aufteilungsschlüssel für die Aufwendungen für den Personenaufzug neu festgesetzt (**Beilage 4**). Schließlich gibt es für die Aufwendungen der Zentralheizungsanlage aufgrund des Sachbeschlusses des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 27.3.2018 einen

weiteren abweichenden Verteilungsschlüssel (**Beilage 5**), wobei dieser Sachbeschluss (noch) nicht im Grundbuch ersichtlich ist. Die Festsetzung dieses Aufteilungsschlüssels ist seit der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode, somit ab dem Jahr 2017, wirksam.

2.2 Relevante Dokumente aus dem Bauakt

Bei gegenständlichem Gebäude handelt es sich um ein Wiederaufbauhaus nach dem 2. Weltkrieg. Ein Auszug aus dem Bauakt hinsichtlich der für das bewertungsgegenständliche Objekt relevanter Unterlagen findet sich in **Beilage 6**. Dazu zählen insbesondere:

Datum	Bewilligte Maßnahme
9.5.1954	Baubewilligung – Wiederaufbau nach Teilschaden
22.8.1956	Wiederaufbau mit Fondshilfe
19.04.1956	Änderung des bewilligten Bauvorhabens
27.06.1956	Änderung des bewilligten Bauvorhabens
7.5.1957	Bescheid über Planwechsel
5.5.1958	Benützungsbewilligung
22.04.1969	Benützungsbewilligung für Ölfeuerungsanlage erteilt
21.12.2012	Bauanzeige Aufzugserrichtung
23.09.2024	Bauanzeige Fassadendämmung und Fenstertausch

3. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts

3.1 Allgemeines

Widmung	Ordination
Verwendung	Apartment/Beherbergung
Bestandsverhältnis	Kurzfristige Vermietung einzelner Apartments
Stockwerkslage	2. Obergeschoss
Ausrichtung	N – S – W – O
Nutzfläche gesamt	laut Mietwertberechnung vom 12.5.1958: 491,49 m ² Laut Bestandsplan vom 8.5.1958: 497,18 m ²
Freiflächen (Balkon, Terrassen, Hausgarten)	-
Kellerabteil	Grundbücherlich nicht zugeordnet, in natura konnte ein Kellerabteil nicht besichtigt werden
Sonstiges	-
Heizung	Gaszentralheizung

Der Erhaltungs- und Ausstattungszustand sind augenscheinlich sehr gut. Das gesamte Objekt wurde erst kürzlich völlig umgebaut und darin 9 separate Wohneinheiten unterschiedlicher Größe geschaffen, die zu touristischen Zwecken vermietet werden.

Die einzelnen Apartments sind neuwertig und gut ausgestattet. Die Wände sind weiß gemalt, Böden mit Parkettböden ausgestattet, Fußbodenheizung verlegt und alle mit Küche und sonstigen Möbeln möbliert.

Die Umbauarbeiten sind weder wohnungseigentumsrechtlich noch baurechtlich genehmigt. Es dürfte während der Umbauphase auch diverse Streitigkeiten mit anderen Wohnungseigentümern gegeben haben, die teilweise gerichtlich ausgetragen wurden. Siehe dazu das Hausversammlungsprotokoll vom 5.12.2018 (**Beilage 7**).

Der behördliche Konsens bezieht sich nach wie vor auf den Bestandsplan aus dem Jahr 1958. Die Räumlichkeiten sind als Ordination (Heilanstalt) gewidmet. Eine Umwidmung erfolgte augenscheinlich nicht. Die aktuelle Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts als Apartmentwohnungen und Vermietung zu touristischen Zwecken erfolgt konsenslos. Gegen die rechtmäßige Verwendung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts zur Kurzzeitvermietung spricht auch die Lage des Gebäudes in einer Wohnzone und das Fehlen einer Ausnahmegewilligung.

3.2 Hausverwaltung / Aktuelle Geschehnisse

Die Hausverwaltung des gesamten Gebäudes wird von der Dr. W. W. DONATH IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH, 1020 Wien, Leopold-Moses-Gasse 4, besorgt.

Der Stand der Rücklage beträgt per 31.10.2024 € 209.651,83. Derzeit ist allerdings eine umfassende Sanierung des Gebäudes im Gange, die bei der Hausversammlung am 12.2.2024 vorgestellt wurde und über die ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft gefasst wurde. Die Gesamtkosten betragen ca EUR 2,2 Mio, wobei durch diverse Förderungen der Finanzierungsbedarf letztlich ca EUR 1,7 Mio betragen wird.

Die Kosten der Sanierungsarbeiten sind in der Rücklage nicht gedeckt, weshalb die einzelnen Eigentümer Einmalbeträge leisten müssen oder ihre Anteile über ein Gemeinschaftsdarlehen über 15 Jahre bezahlen. Auf die bewertungsgegenständlichen Anteile entfällt ein Betrag von voraussichtlich EUR 192.080,08 (siehe Resümee-Protokoll der Hausversammlung vom 12.2.2024, **Beilage 8**). Der aktuelle Eigentümer hat sich offenbar für die Teilnahme am Gemeinschaftsdarlehen entschieden, dessen anteilige Raten über die monatliche Vorschreibung eingehoben wird.

Weitere Informationen der Hausverwaltung über aktuelle Geschehnisse und die Vorausschau befinden sich in **Beilage 9**.

3.3 Bewirtschaftungskosten

Laut Auskunft der Hausverwaltung setzt sich die monatliche Vorschreibung für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wie folgt zusammen:

monatliche VORSCHREIBUNG ab Juli 2024

Wohnungseigentumsgemeinschaft: WEG Wien 1., Walfischgasse 10

Vorschreibung für Objekt: 1010 Wien, Walfischgasse 10, Top: 9-11

Wohnungseigentümer: Hani Liegenschafts WAFG 10 GmbH & Co KG

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	Umsatzsteuer	Brutto EUR
Betriebskosten	734,42	20	146,88	881,30
Betriebskosten 2	188,12	20	37,62	225,74
Aufzug BK	125,46	20	25,09	150,55
Warmwasser BK	439,38	20	87,88	527,26
Heizung BK	563,47	20	112,69	676,16
Rücklage	225,98	0	0,00	225,98
Rücklage 2	300,99	0	0,00	300,99
Sanierungsdarlehen	1.449,38	0	0,00	1.449,38
Gesamtsumme	4.027,20		410,16	4.437,36

3.4 Nutzflächenaufstellung

Die Nutzfläche beträgt laut Vorentscheidung des Magistrats der Stadt Wien, MA 50, zur Zahl Schli 10/1/58 vom 12.5.1958 491,49 m². Das bewertungsgegenständliche Objekt wird dort mit „Heilanstalt“ bezeichnet. Der im Bauakt aufliegende Bestandsplan weist eine Nutzfläche von 497,18 m² auf. Da der Bestandsplan mit Mai 1958 datiert ist und die Schlichtungsstellenentscheidung auf der von der MA 40 durchgeführten Mietwertberechnung vom 29.3.1958 beruht, dürfte es sich beim Bestandsplan um eine validere Grundlage handeln, weshalb der Sachverständige von den Werten laut Bestandsplan (497,18 m²) ausgeht. Nachvermessungen durch den Sachverständigen wurden nicht durchgeführt.

Zu beachten ist allerdings, dass sich das Objekt völlig anders als im behördlichen Bestandsplan präsentiert. Es wird dort auch keine Ordination betrieben, sondern 9 getrennte Apartmentwohnungen bezeichnet mit 11A, 11B, 11C, 9D, 9C, 9A, 9B, 9C, 10. Die Summe der Nutzfläche der einzelnen Apartments ist auch geringer als die Nutzfläche des ursprünglichen Objekts, da innerhalb des Objekts Erschließungswege geschaffen wurden, die bei isolierter Betrachtung nicht zur Nutzfläche zählen würden. Gegenständlich wird aber vom behördlichen Konsens und einem einheitlichen Objekt W 9 - 11, das als Ordination gewidmet ist, ausgegangen.

3.5 Bestandverhältnisse/Nutzung

Die im Wohnungseigentumsobjekt befindlichen unterschiedlichen Apartments werden nach Angaben der bei der Befundaufnahme anwesenden informierten Angestellten der verpflichteten Partei für unterschiedlich lange Zeiträume (idR einige Wochen) an Touristen und „Expats“ vermietet. Bei der Befundaufnahme waren die Apartmets teilweise leer oder augenscheinlich von Touristen bewohnt, die auf Nachfrage angegeben haben, nur ein paar Tage zu bleiben. Eine Dame hat eine Wohnung für mehrere Monate gemietet. Niemand hat angegeben, über unbefristete Mietverträge zu verfügen.

Die Apartments werden ua über die Plattform www.edelweisscityapartmentsstateopera.at-austria.com/de/ vermarktet.

3.6 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	1100 WHA 1010 Wien Walfischgasse 10		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1958
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Walfischgasse 10	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	01004
Grundstücksnr.	1272/1	Seehöhe	173 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref, \$K	PEB \$K	CO2 \$K	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

C

G

G

F

HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung zufälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich 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 zufälliger Hilfsenergie.

HHStB: 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 zufälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

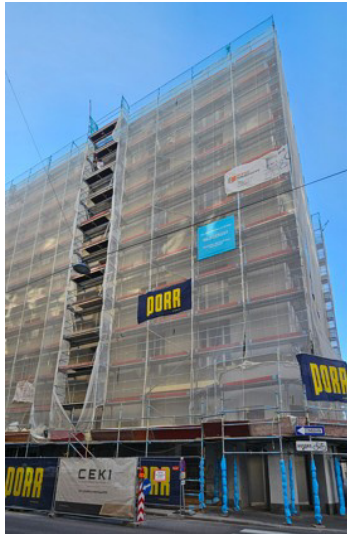
3.7 Fotodokumentation Gebäude und allgemeine Teile



Außenansicht (Aufnahmedatum 6.5.2024)



Straßenfassade (6.5.2024)



Außenansicht (Aufnahmedatum 4.11.2024)



Hoffassade (4.11.2024)



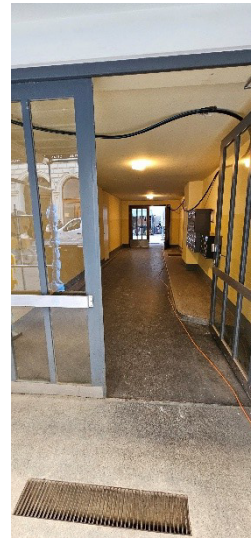
Zugang zu Lift



Lift (BJ 2012)



Brieffächer



Eingang



Wiederaufbau Tafel

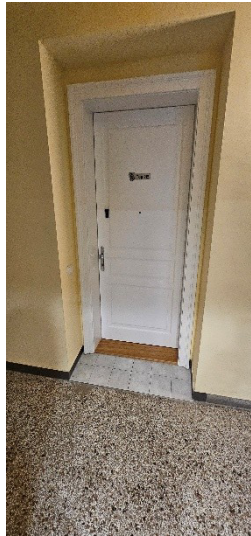


Gegensprechanlage

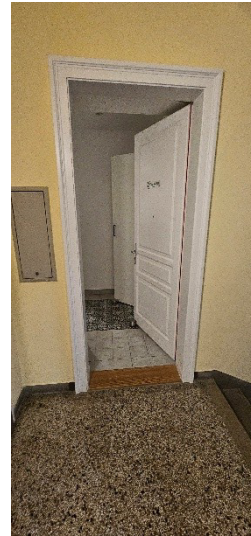


Geschäftsschilder (unten: Hinweistafel zu den Apartments)

3.8 Fotodokumentation WE Objekt W 9 bis 11



Apartment 9E (direkt gegenüber des Lifts)



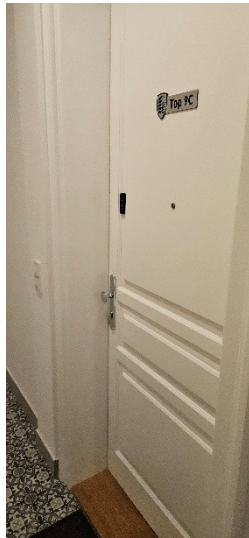
Zugang zu Apartments 9A – 9D (Rechts vom Lift kommend)



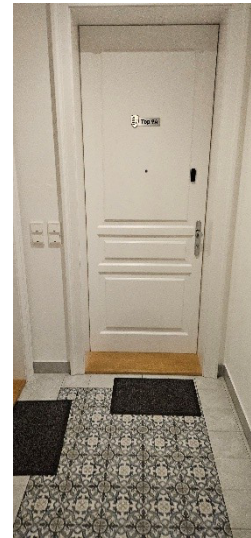
Gang zu 9A – 9D



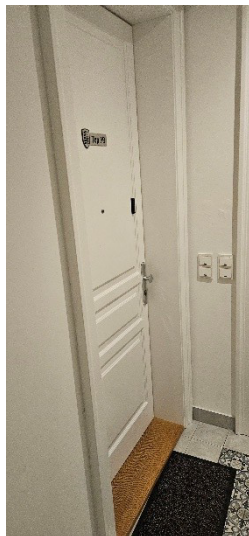
9D



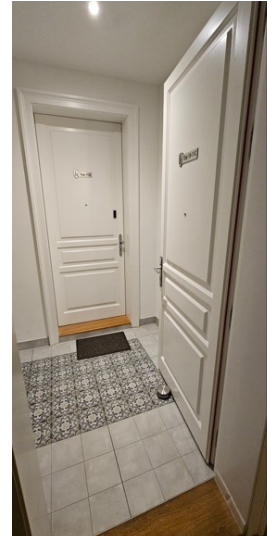
9C



9A



9B



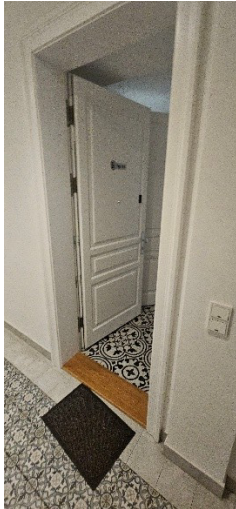
Zugang Apartments 10 – 11C (links vom Lift kommend)



Gang zu 10 – 11C



11A



11B



11C



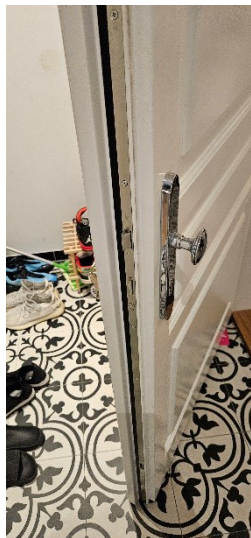
10



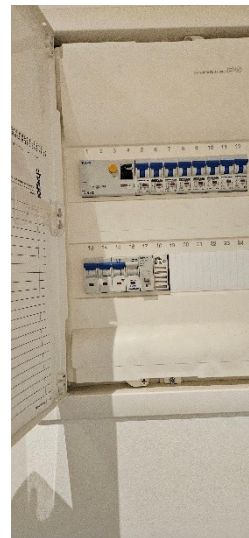
11C



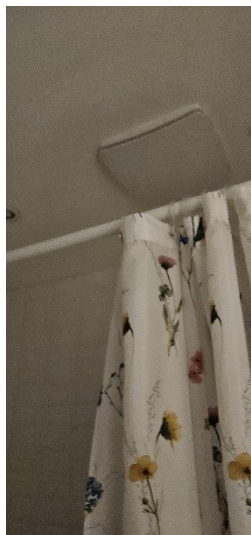
11C



11C



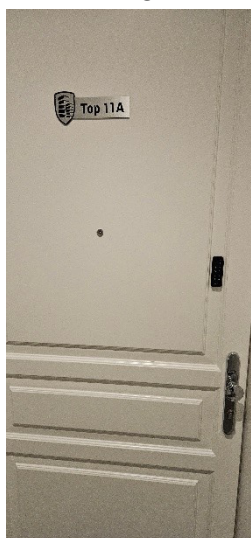
11C



11C



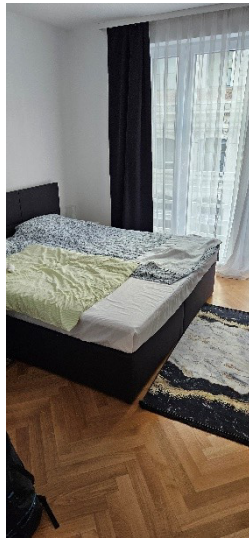
11C



11A



11A



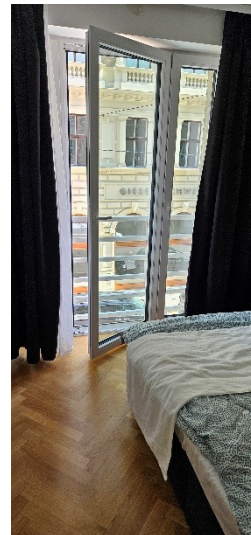
11A



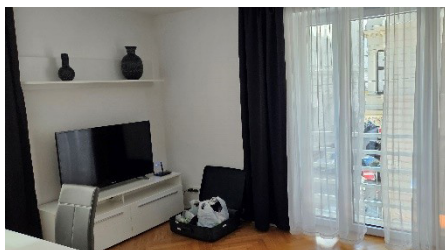
11A



11A



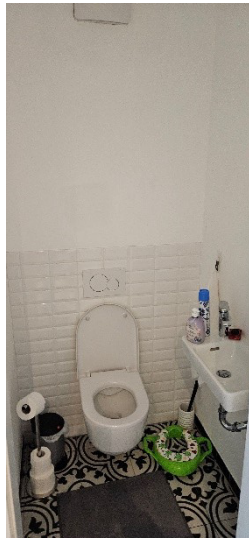
11A



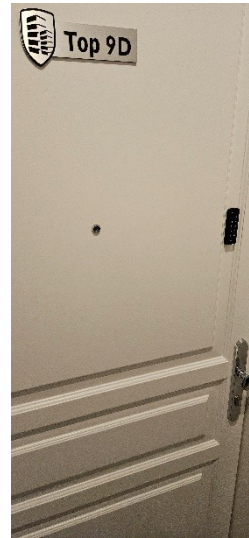
11A



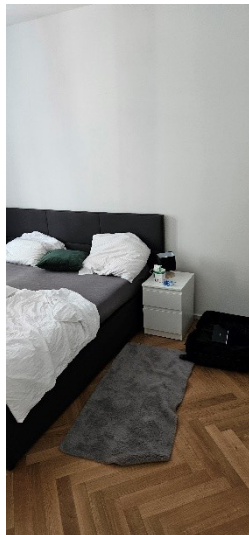
11A



11A



9D



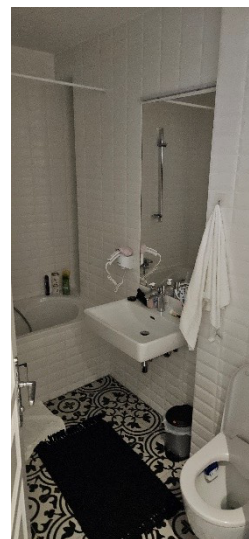
9D



9D



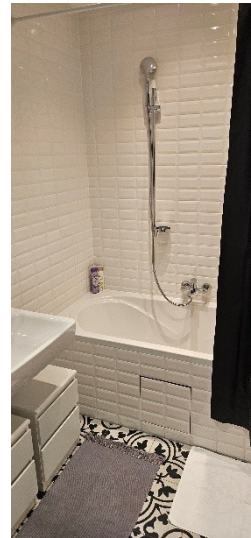
9D



9D



Apartment Top 10



10



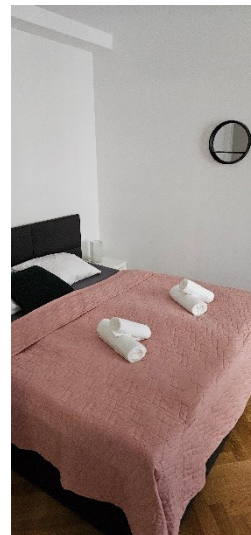
10



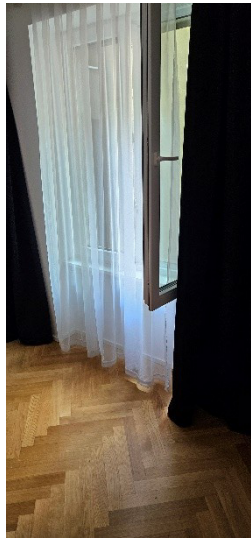
10



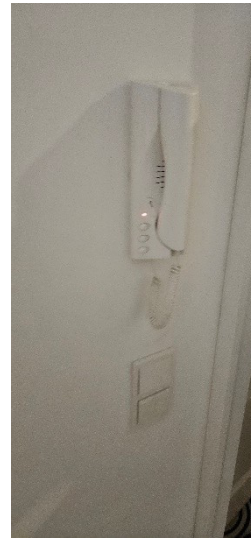
10



10



10



10



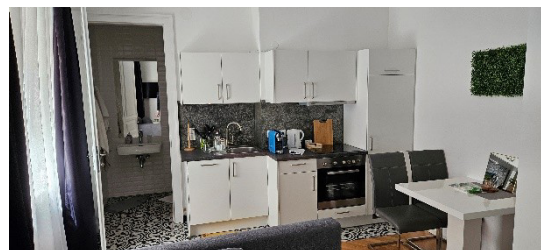
10



10



9C



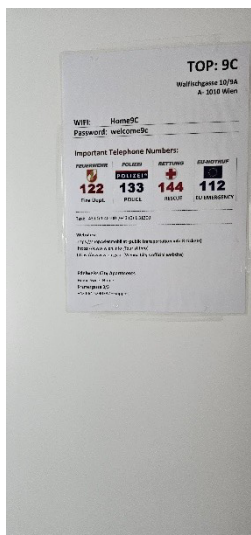
9C



9C



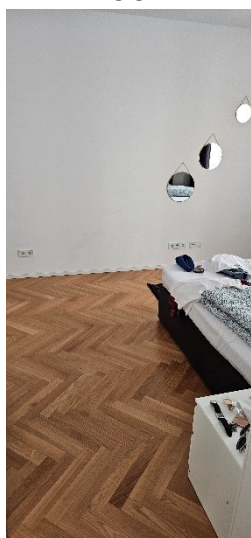
9C



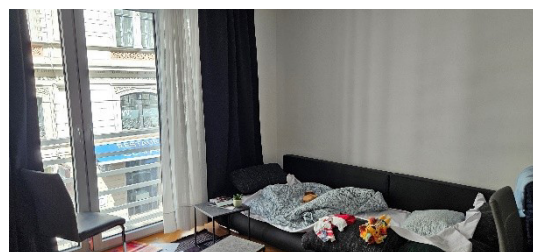
9C



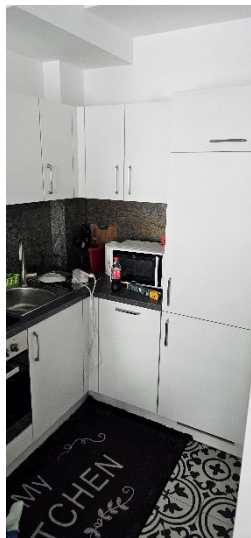
11B



11B



11B



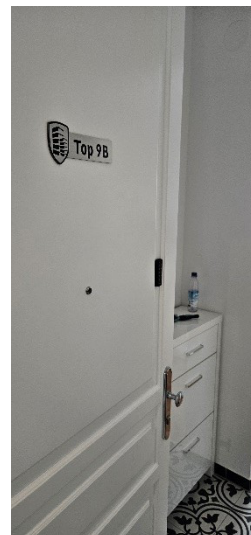
11B



11B



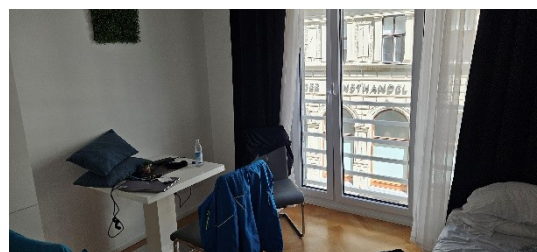
11B



9B



9B



9B



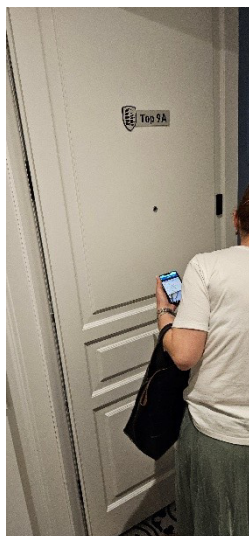
9B



9B



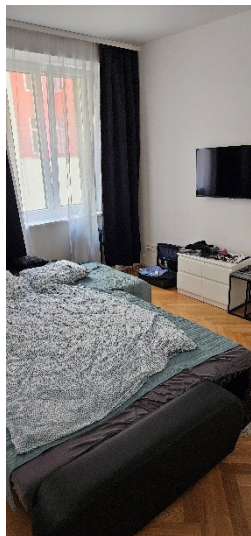
9B



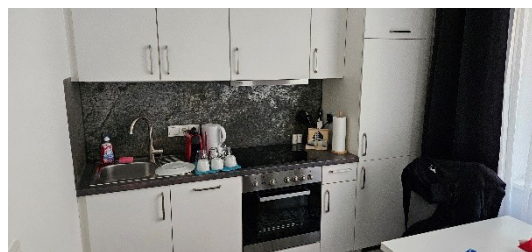
9A



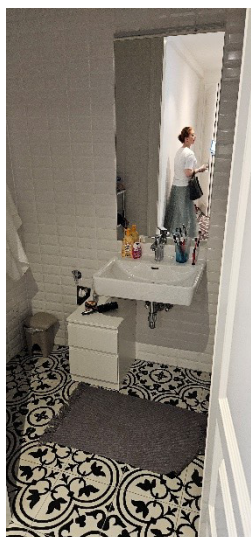
9A



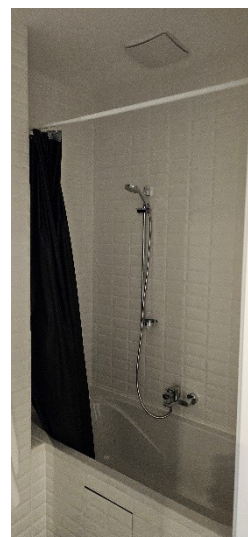
9A



9A



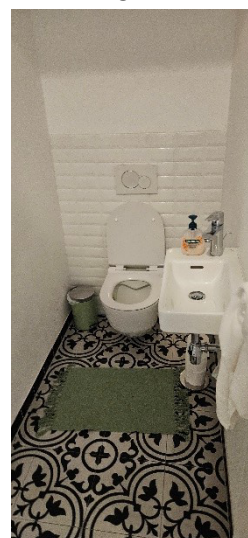
9A



9A

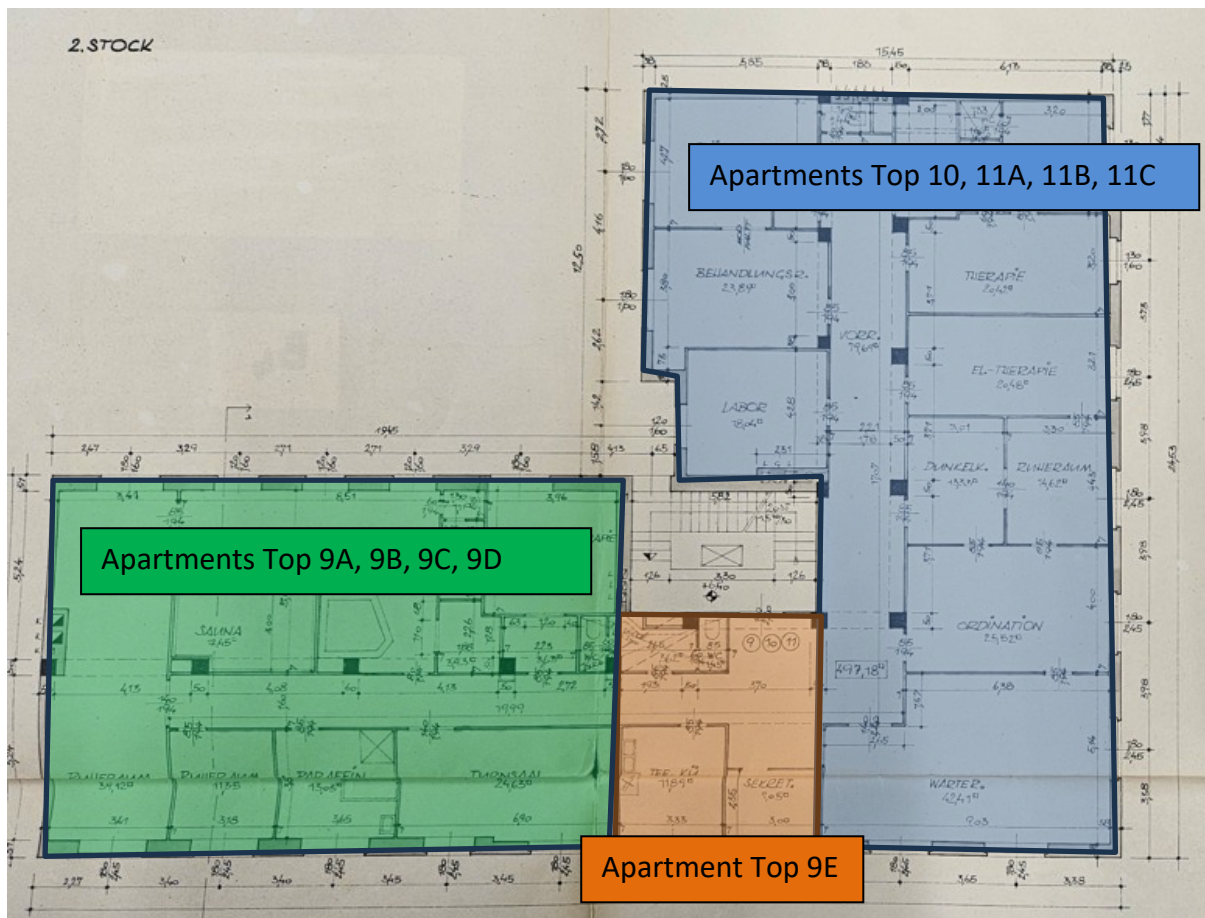


9A



9A

3.9.2 Grundriss aktuell (schematisch)



Derzeit gibt es drei Bereiche. Direkt gegenüber dem Ausstieg aus dem Lift gibt es das Apartment 9E mit einem Eingang direkt vom allgemeinen Gangbereich (orange Darstellung im Plan). Die blaue Darstellung im Plan umfasst die Apartments Top 10, 11A, 11B und 11C, die über einen vom allgemeinen Gang durch eine Tür getrennten Erschließungsgang zugänglich sind. Vier weitere Apartments werden durch den grünen Bereich im Plan gekennzeichnet, die ebenfalls über einen vom allgemeinen Gang durch eine Tür getrennten Erschließungsgang zugänglich sind. Die Apartments sind unterschiedlich groß, die genauen Maße und die genauen Grundrisse können in Ermangelung von Planunterlagen hier nicht dargestellt werden. Die Darstellungen im Plan sind weder maßstabsgetreu noch spiegeln sie die tatsächlichen Größen der einzelnen Apartments wider. Der Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Apartments ist bei allen in etwa gleich.

V. Gutachten

1. Bewertungsmethode

Ziel der Wertermittlung ist es, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile zu ermitteln.

Der Verkehrswert laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wird in § 2 Abs. 2 wie folgt definiert:

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Die gegenständliche Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren mit Plausibilisierung durch das Vergleichswertverfahren und berücksichtigt neben den eingangs bereits beschriebenen Grundlagen insbesondere:

- alle Informationen, die der Sachverständige von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher oder mündlicher Form erhalten hat;
- die Ergebnisse der Befundaufnahme;
- den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes;
- die allgemeine Lage am Immobilienmarkt.

Allfällige Wertminderungen durch Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft beeinflussende Bodenverhältnisse wurden dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Eine diesbezügliche Recherche war auch nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher auch nicht durchgeführt.

Derartige Wertminderungen können konkret nur in umfangreichen Bodenuntersuchungen durch geeignete Fachleute festgestellt werden. Aufgrund eines derartigen Bodenanalysegutachtens könnte ein entsprechender Wertminderungsbetrag für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile berechnet werden.

2. Verkehrswert der Liegenschaft

Wie oben dargestellt ist der Verkehrswert der Liegenschaft jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Dabei haben eine besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Acht zu bleiben.

Grundsätzlich kommt die Ertragswertmethode zur Anwendung, wenn die wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft überwiegt. Die Wertermittlungspraxis legt in den letzten Jahren vermehrt den Schwerpunkt auf das Ertragswertverfahren. Auch international dominiert dieses Verfahren. Ebenso legt die ÖNORM B 1802 in ihrem Punkt 5.3. fest, dass *„das Ertragswertverfahren in der Regel dann anzuwenden ist, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird.“*

Für gegenständlichen Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren herangezogen, weil es sich bei Büros oder Ordinationen in der Regel um Ertragsobjekte handelt.

Eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse ist gemäß § 7 LBG vorzunehmen, was bedeutet, dass vom Ergebnis aufgrund der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt Zu- oder Abschläge erfolgen können.

2.1 Ertragswertverfahren

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung in erster Linie darin besteht, aus den Erträgen eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Dazu ist zunächst der Jahresrohertrag zu ermitteln, der alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Einnahmen umfasst (Mieten ohne USt). Vom Jahresrohertrag sind Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen, um zum Liegenschaftsreinertrag zu gelangen. Davon wird der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abgezogen und der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen ermittelt. Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Ertragswert wird daraus als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet.

Nach Abzug einer Wertminderung wegen Baumängeln und Schäden errechnet sich der Wert der baulichen Anlage.

2.2 Zinssatz

Der Liegenschaftszinssatz drückt die interne Rentabilität der Immobilieninvestition aus und beinhaltet bereits den Wertausgleich durch Gebrauch und Verschleiß der baulichen Anlagen sowie die Inflation und das Ertragssteigerungspotential der Liegenschaft. Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung zu ermitteln.

Für gegenständlichen Bewertungsfall wird auf die Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen zurückgegriffen.

Der Hauptverband der Gerichtssachverständigen empfiehlt folgende Zinssätze:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5	1,5 - 3,5	2,5 - 4,5	3,5 - 5,5
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5	3,5 - 5,5	4,5 - 6,5	5,0 - 7,0
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0	3,0 - 6,0	5,0 - 6,5	5,5 - 7,5
Einkaufszentren, Supermarkt	3,5 - 6,5	5,5 - 7,0	5,0 - 8,0	6,5 - 8,5
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0	4,5 - 6,5	5,0 - 7,0	6,0 - 8,0
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0	5,0 - 7,5	5,5 - 8,0	6,0 - 9,0
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0	4,5 - 7,5	5,5 - 8,5	6,5 - 9,5
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5	5,0 - 8,0	5,5 - 9,0	6,5 - 10,0
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 - 3,5		
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 - 2,5		

Werte in %

Der konkret anzuwendende Liegenschaftszinssatz ermittelt sich anhand standortspezifischer Faktoren und Risiken, der konkreten Lage, der allgemeinen Situation am Immobilienmarkt, des Entwicklungspotentials und des speziellen Risikos durch die konkrete Nutzung wie folgt:

Zinssatzermittlung	
Ausgangswert	2,50
Korrekturfaktoren	
spezifischer Lagezuschlag	-1,00
Spezielles Risiko	0,25
Entwicklungspotential	-1,00
Lage am Immobilienmarkt	0,50
Summe Zu/Abschläge	-1,25
Kapitalisierungszinssatz gesamt	1,25

2.3 Nicht umlegbare Kosten (Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis)

Dazu zählen Kosten des Vermieters, die nicht auf die Mieter des Gebäudes umlegbar sind, insbesondere ist dabei das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Dies deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallwagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch 5 % des Jahresrohertrages für allgemeine Bewirtschaftungskosten und 3 % für das spezifische Mietausfallrisiko berücksichtigt.

2.4 Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an und werden idR in % der Herstellungskosten berechnet. Je nach Art, Alter und Zustand des Gebäudes sind unterschiedliche Werte in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,50%
Wohnhäuser älter	0,5% - 1,5%
Geschäftshäuser	0,5% - 1,5%
Bürogebäude	0,5% - 1,5%
Gewerbliche und industriell genutzte Objekte	0,5% - 2,0%
sehr alte, vielfach unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2,0%

2.4.1 Herstellkosten

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder Quadratmeterpreise ermittelt. Dazu kann ein pauschaler Betrag für allfällige Außenanlagen addiert werden.

Ausgangsbasis sind die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerte für Herstellungskosten abgeleitet aus dem mehrgeschoßigem Wohnbau. Die Werte verstehen sich pro Quadratmeter Nutzfläche inklusive Umsatzsteuer und Nebenkosten je nach Ausstattungsqualität. Die Ausstattungsqualität wurde in drei Standards geteilt und mit den Qualitätsstufen „normal (1)“, „gehoben (2)“, „hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

a) Ausstattungsqualität normal (1)

Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

b) Ausstattungsqualität gehoben (2)

Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf

c) **Ausstattungsqualität hochwertig (3)**

Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten
 Ausstattungsqualitäten konkreter meist älterer Bewertungsgegenstände, die an sich aufgrund der Gegebenheiten nicht einmal in die Qualitätsstufe (1) einzustufen sind, werden nicht bei den Herstellkosten, sondern bei der Alterswertminderung und Zustandswertminderung berücksichtigt.

Die konkreten Instandhaltungskosten hängen vom Ausstattungszustand und der Örtlichkeit ab. Vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen wurden folgende Werte erhoben, im Einzelfall unter Umständen entsprechend den konkreten Umständen anzupassen sind, aber als Richtwerte regelmäßig den Berechnungen zugrunde gelegt werden können:

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien (-)	3.300 €	↔ interpolieren ↔	4.000 €	↔ interpolieren ↔	5.300 €	(++)
Niederösterreich (-)	2.900 €	↔ interpolieren ↔	3.600 €	↔ interpolieren ↔	4.300 €	(++)
Burgenland (-)	2.600 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
Oberösterreich (-)	2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.400 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	(++)
Salzburg (-)	3.000 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	↔ interpolieren ↔	4.500 €	(++)
Steiermark (-)	2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
Kärnten (-)	2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.100 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
Tirol (-)	3.600 €	↔ interpolieren ↔	4.000 €	↔ interpolieren ↔	4.500 €	(++)
Vorarlberg (-)	3.800 €	↔ interpolieren ↔	4.100 €	↔ interpolieren ↔	5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €		3.600 €		4.300 €	

2.4.2 Instandhaltungskosten

Aufgrund des gegebenen Erhaltungszustandes und der zu berücksichtigenden Sanierungskosten kann von einem Wert von EUR 0,50% der Neuherstellkosten, die ausgehend

von einem normalen Zustand und den oben dargestellten Richtsätzen geschätzt werden, ausgegangen werden. In diesen Kosten sind auch bereits die Aufwendungen für die monatlichen Rücklagenbeiträge enthalten, nicht jedoch die Kosten für das Sanierungsdarlehen. Dieses wird als Einmalbetrag beim Ergebnis berücksichtigt.

2.5 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger stellt einen Multiplikator für die auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteile der Jahresreinerträge dar und errechnet sich aus dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V = Vervielfältiger

n = Restnutzungsdauer

p = Kapitalisierungszinssatz

$q = 1 + p/100$

2.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Dazu zählen Baumängel- und Bauschäden und sonstige Wertbeeinflussungen, wie Beeinträchtigungen durch Immissionen, unzeitgemäße Grundrisse, geringe Drittverwendungsfähigkeit, Altlasten, fehlender oder unklarer Konsens, Denkmalschutz, Underrented-Situationen, etc.

2.7 Mietertrag

Als relevanter Mietertrag ist eine nachhaltig erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Die aktuelle Nutzung als Kurzzeitapartments stellt keine solche nachhaltige Verwendung des Objekts dar, da es sowohl baurechtliche Ungereimtheiten gibt (kein behördlicher Konsens) als auch zivilrechtlich nicht sichergestellt ist, dass die Nutzungsart dauerhaft sichergestellt ist. Grundsätzlich erscheint eine behördliche Bereinigung der baulichen Umgestaltungen zu erzielen sein, solange das äußere Erscheinungsbild nicht verändert wird oder aus sonstigen Gründen eine Baubewilligung erforderlich ist. Mittels Bauanzeige können Grundrissänderungen grundsätzlich umgesetzt werden. Wohnungseigentumsrechtlich könnte die Umgestaltung allerdings problematisch sein, da die baulichen Änderungen durchaus auch in die Substanz des Gebäudes eingegriffen haben könnten, zumal in den Wohnungen Fußbodenheizungen verlegt wurden und so vermutlich auch der

Fußbodenaufbau verändert wurde und auch ein Eingriff in das Zentralheizungssystem erfolgte.

Eine nachhaltige Nutzung der als Ordination gewidmeten Räumlichkeiten könnte daher einen zumindest teilweisen Rückbau auf den behördlichen Konsens notwendig machen. Außerdem ist davon auszugehen, dass bei einer gebotenen Änderung der Nutzungsart in (wieder) Ordination schon allein aufgrund praktischer Überlegungen bauliche Änderungen notwendig sein dürften.

Der mögliche Mietertrag hat sich daher an Mietzinsen, die für Büro- oder Ordinationsräumlichkeiten in vergleichbaren Lagen bezahlt werden, zu orientieren. Daraus lässt sich der für das gegenständliche Objekt fiktive Hauptmietzins, der als Grundlage für die Ertragswertberechnung dient, ermitteln. Die Ermittlung dieses Vergleichsmietzinses erfolgt im Vergleichswertverfahren.

Die Bewertung erfolgt gemäß dem im § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) definiertem Vergleichswertverfahren durch Erhebung von Vergleichswerten unter Berücksichtigung der dynamischen Verhältnisse am Wiener Immobilienmarkt.

Als Vergleichswerte im Sinne des LBG können grundsätzlich jene Mietzinse von Mietobjekten herangezogen werden, die hinsichtlich der Bewertungskriterien, wie Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungszustand und Erhaltungszustand, mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar sind. Bei Büros kommen den Merkmalen Lage und Größe sowie danach auch Grundrissgestaltung erhöhte Bedeutung zu. Insbesondere das Lagekriterium hat maßgeblichen Einfluss auf die Höhe des ortsüblichen Mietzinses.

2.7.1 Bewertungskriterien bei Geschäftsräumlichkeiten

Angelehnt an § 16 Abs 1 MRG können nachstehende Bewertungskriterien unterschieden werden:

a) Größe

Die Nutzfläche ist nach den Bestimmungen des § 17 Abs 2 MRG zu ermitteln und in Quadratmetern auszudrücken

Die Nutzfläche der gegenständlichen Räumlichkeiten beträgt insgesamt 497,18 m², wobei sich diese Angabe auf den Zustand vor Umgestaltung in Apartmentwohnungen bezieht. Durch Abtrennung verschiedener Räume zu eigenständigen Wohnungen sind diverse

Manipulations- und Gangflächen entstanden, die aufgrund ihrer Lage innerhalb des Wohnungseigentumsobjekts jedoch grundsätzlich unterschiedslos zur Nutzfläche zählen.

b) Art

Dabei ist nur zu untersuchen, für welche mietvertraglichen Zwecke nach objektiven Kriterien eine Nutzung des Mietobjekts in Frage kommt. Das gegenständliche Mietobjekt wird derzeit als Apartmentwohnungen genutzt, für die gegenständliche Bewertung ist aber eine Umnutzung als Büro- oder Ordinationsräumlichkeiten zu unterstellen. Für diesen Zweck erscheinen die Räumlichkeiten – nach Umgestaltung – aufgrund der barrierefreien Zugänglichkeit und der Lage sehr gut geeignet zu sein.

c) Beschaffenheit

Dabei werden Faktoren, wie die Bauweise und architektonische Gestaltung, Grundrisslösung, Schaufensterfronten, Zugangsmöglichkeiten, etc. beurteilt und in die Gesamtbewertung einbezogen.

Nach der notwendigen Umgestaltung ist das Objekt zu Ordinationszwecken sehr gut geeignet. Der Zugang erfolgt abgesehen von einer kleinen Stufe vor dem Zugang zum Stiegenhaus barrierefrei vom Gehsteig bis ins Objekt. Das Gebäude verfügt über einen modernen Personenaufzug (BJ 2012).

d) Lage

Das Lagekriterium umfasst den Standort des Gebäudes innerhalb des Stadtgebietes und die Lage des konkreten Mietobjektes innerhalb des Gebäudes. Die Lage des Gebäudes in der Walfischgasse ist sehr gut.

e) Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Ausstattungszustand ist für den Büro- oder Ordinationsbetrieb ungeeignet, weshalb entsprechende aufwendige Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Aktuell sind im WE-Objekt neun verschiedene Apartmentwohnungen vorhanden, deren Ausstattung durchwegs sehr gut erscheint (Fußbodenheizung). Vermutlich wird es aus technischer Sicht möglich sein, die Fußbodenheizung zu erhalten und Umgestaltungen an den Raumeinteilungen vorzunehmen, wobei vor allem die bauliche Veränderung der Sanitärräumlichkeiten aufwendig, aber unumgänglich sein wird, da derzeit 9 Badezimmer vorhanden sind.

2.7.2 Vergleichswerte

Die unten angeführten Vergleichswerte stammen aus eigenen Erhebungen und aus Informationen über Mietzinse, die dem Sachverständigen von Hausverwaltungen bzw. Vermietern zur Verfügung gestellt wurden.

Die erhobenen Vergleichswerte werden in einem zweiten Schritt mittels Korrekturfaktoren für Lage, Stichtag und Besonderheiten angepasst.

Vergleichswerte						
	PLZ	Straße	Onr	Jahr	Nfl	HMZ EUR
1	1010	Walfischg	10 - 20	2023	260,00	4 583,00
2	1010	Elisabethstr	1 - 20	2023	118,00	1 850,00
3	1010	Schellingg	1 - 10	2022	134,99	2 190,00
4	1010	Schellingg	1 - 10	2022	121,25	1 992,00
5	1010	Wipplingerstr	10 - 40	2021	122,56	2 307,00
6	1010	Wipplingerstr	11 - 40	2022	194,66	3 590,00
7	1010	Himmelpfortg	1 - 20	2023	262,37	4 700,00
8	1010	Himmelpfortg	1 - 20	2021	151,34	2 800,00
9	1010	Himmelpfortg	1 - 20	2023	144,43	2 350,00
Mittelwert vor Korrektur						17,32

Anpassung der Vergleichswerte							
Liegenschaft	Ausgang EUR/m²	Korrekturfaktor					Angepasster Vglwert pro m²
		A	B	C	D	Summe	
1 1010	17,63	-7,50%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-7,50%	16,30
2 1010	15,68	-7,50%	+/- 0,00%	+10,00%	+10,00%	12,50%	17,64
3 1010	16,22	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+10,00%	+10,00%	20,00%	19,47
4 1010	16,43	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	16,43
5 1010	18,82	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+10,00%	15,00%	21,65
6 1010	18,44	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+10,00%	10,00%	20,29
7 1010	17,91	-7,50%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	-2,50%	17,47
8 1010	18,50	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	10,00%	20,35
9 1010	16,27	-7,50%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	-2,50%	15,86
Arithmetischer Mittelwert							18,38
Vergleichswert							18,38

*Die genauen Adressen sind dem Sachverständigen bekannt.

Ausgehend von diesem Mittelwert kann der ortsübliche Nettomietzins für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt W 9 bis 11 zur Verwendung für Büro-/Ordinationszwecke mit insgesamt monatlich EUR 9.138,17 angesetzt werden.

2.8 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren, wobei sich bei innerstädtischen zu bewertenden Liegenschaften regelmäßig die Schwierigkeit von ausreichend vorhandenen vergleichbaren Grundstücken ergibt, weshalb eine Kontrolle mittels Residualwertverfahren möglich ist. Im ersten Wiener -Gemeindebezirk gab es nur eine einzige relevante Transaktion, wobei die tatsächlich zur Ausführung gelangte Nutzfläche zu Gunsten einer großzügigeren und hochwertigeren Ausgestaltung des Bauvorhabens nur bei ca 7.000,00 m² lag. Für die Bodenwertberechnung wird aber von der ursprünglich geplanten maximal erzielbaren Nutzfläche ausgegangen. Der zeitlichen Differenz und der unterschiedlichen Lage gegenüber der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft werden mittels Korrekturfaktor Rechnung getragen:

Bodenwertermittlung					
Adresse	Jahr	Nfl	GKA	Korr	GKA korr
Renngasse	2013	9 000,00	3 800,00	50,0%	5 700,00
Mittelwert					5 700,00

Hilfsweise kann daher auf das sogenannte Residualwertverfahren zurückgegriffen werden, um so – allenfalls in Kombination mit dem Vergleichswertverfahren – zu repräsentativen Bodenwerten zu gelangen.

2.8.1 Residualwertverfahren

Das in der ÖNORM B 1802-3 näher beschriebene Verfahren dient vor allem der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen und ist insbesondere geeignet für die Bewertung von bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklungen. Grundgedanke des Residualwertverfahrens ist der fiktive Marktwert eines realisierten Projekts am Ende der Projektlaufzeit. Von diesem fiktiven Marktwert als Ausgangsbasis werden die Gesamtinvestitionskosten (Total Development Costs) abgezogen. Das Ergebnis wird Residuum genannt.

Eingangsparameter sind die Projektentwicklungszeit, der fiktive Veräußerungserlös, die Gesamtinvestitionskosten, Zwischenfinanzierung, Bauträgergewinn, Umsatzsteuer und Erwerbsnebenkosten. Die Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses erfolgt entweder durch das Vergleichswertverfahren oder das Ertragswertverfahren.

a) Vergleichswerte

Als Ausgangsbasis für die Residualwertberechnung wurde ein Vergleichswert anhand von mehreren Vergleichsobjekten angepasst mittels Korrekturverfahren an die konkrete Liegenschaft ermittelt:

Vergleichswerte							
Liegenschaft	KP EUR	Jahr	Wfl	Freifl	Garten	pro m ² Wfl	pro m ² gew Fläche
1 Franz-Josefs-Kai 51	1 012 242,00	2022	64,00	3,00		15 816,28	15 454,08
2 Franz-Josefs-Kai 51	728 000,00	2022	45,10	4,20		16 141,91	15 423,73
3 Franz-Josefs-Kai 51	704 176,00	2022	45,10	4,30		15 613,66	14 903,20
4 Franz-Josefs-Kai 51	587 000,00	2022	38,50	4,00		15 246,75	14 493,83
5 Franz-Josefs-Kai 51	1 023 000,00	2022	96,86	2,94		10 561,64	10 403,74
6 Franz-Josefs-Kai 51	767 000,00	2021	72,17	9,55		10 627,68	10 287,36
7 Franz-Josefs-Kai 51	559 000,00	2021	52,70	20,20		10 607,21	9 679,65

Anpassung der Vergleichswerte							
Liegenschaft	Ausgang EUR/m ²	Korrekturfaktor				Summe	Angepasster Vglwert pro m ²
		A	B	C	D		
1 Franz-Josefs-Kai 51	15 454,08	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	5,00%	16 226,78
2 Franz-Josefs-Kai 51	15 423,73	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	5,00%	16 194,92
3 Franz-Josefs-Kai 51	14 903,20	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	5,00%	15 648,36
4 Franz-Josefs-Kai 51	14 493,83	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	5,00%	15 218,52
5 Franz-Josefs-Kai 51	10 403,74	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	5,00%	10 923,93
6 Franz-Josefs-Kai 51	10 287,36	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	10,00%	11 316,10
7 Franz-Josefs-Kai 51	9 679,65	+5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	10,00%	10 647,62
Arithmetischer Mittelwert							13 739,46
Vergleichswert gerundet							13 740,00

b) Berechnung

Anhand des ermittelten Vergleichswerts kann - hier nur zu Plausibilisierungszwecken - auf den tragbaren Grundkostenanteil geschlossen werden:

Residualwertberechnung

Ermittlung des fiktiven Verkaufserlöses

Top Musterwohnung	Nfl m ²	VW/m ²	EUR
Verkaufspreis	1	13 740,00	13 740,00
Verkaufspreise gesamt			13 740,00

Baukosten

	Anzahl	Ansatz	EUR
Abbruchkosten			0,00
Baukosten		4 000,00	4 000,00
Baunebenkosten	10%		400,00
Umsatzsteuer	20%		880,00
Baukosten gesamt			5 280,00
Herstellkosten gesamt			5 280,00

Vermarktung und Finanzierung

Finanzierungszinssatz	p.a.	4,00%	
Zeitraum	1,5 Jahre		316,80
Vermarktung (inkl Ust)		1,00%	137,40
Zwischensumme			5 734,20

Gewinn des Entwicklers

Gewinnaufschlag (Bauträgergewinn)	in Bezug auf die fiktiven Verkaufserlöse	10%	1 374,00
-----------------------------------	--	-----	----------

Projektkosten gesamt

Summe Baukosten + Vermarktung + Finanzierung + Gewinn (Gesamtkosten)	7 108,20
--	----------

Berechnung Residuum

Fiktiver Veräußerungserlös		13 740,00
Gesamtinvestitionskosten		7 108,20
Residuum am Ende der Projektentwicklungszeit inkl Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung		6 631,80
Abzinsung		
Finanzierungszinssatz	p.a.	4,00%
Zeitraum	1,5 Jahre	
Abzinsungsfaktor		0,94
Barwert des Residuums inkl Erwerbsnebenkosten		6 252,90
Erwerbsnebenkosten		
Vertragserrichtung, Finanzierung	1,80%	
Grunderwerbsteuer	3,50%	
Eintragungsgebühr	1,10%	
Maklerkosten	3,60%	
Summe Erwerbsnebenkosten	10,00%	568,45

Tragbarer Bodenwert

Bodenwert	5 684,45
Bodenwert pro m ² Wohnnutzfläche (exkl Freiflächen)	5 684,45

2.8.2 Bodenwert für die konkrete Liegenschaft

Für das konkrete Wohnungseigentumsobjekt errechnet sich daher insgesamt folgender Bodenwert:

Bodenwert			
Bodenwert	Nutzfläche m ²	EUR/m ²	EUR
Nutzfläche	497,18		
Grundkostenanteil		5 700,00	
Bodenwert			2 833 926,00

2.8.3 Bodenwertverzinsung

Der Liegenschaftsreinertrag wird in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen geteilt. Da der Grund und Boden zeitlich unbegrenzt nutzbar ist, errechnet sich der Verzinsungsbetrag als Jahreswert einer ewigen Rente wie folgt:

$$BW_v = BW \times \frac{p}{100}$$

2.9 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

Laufende Instandhaltungsarbeiten und durchgreifende Sanierungen bewirken eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ohne Rücksicht auf das tatsächliche Alter. Aufgrund der „Verjüngung“ des Gebäudes wird bei der Berechnung nicht das tatsächliche Alter des Gebäudes, sondern ein dem Ausmaß der baulichen Erneuerungen entsprechendes geringeres, fiktives Alter angesetzt.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines vergleichbaren Gebäudes beträgt ca 80 Jahre. Durch laufende Instandhaltungsmaßnahmen erhöht sich diese Gesamtnutzungsdauer. Aufgrund des gegebenen Erhaltungszustandes und insbesondere aufgrund der derzeit laufenden Generalsanierung (Thewosan, Dach, Fenster, Elektro, etc) kann derzeit von einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen werden.

2.10 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können. Bauschäden sind Schäden als Folge von Baumängeln oder mangelhafter Instandhaltung.

2.11 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sollten diese Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts und des Bauwerts der baulichen Anlagen sowie der Wertminderung wegen Alters und der wegen Baumängel und –schäden Berücksichtigung gefunden haben, können Kriterien wie ungünstige Lageverhältnisse, unwirtschaftlicher Aufbau, Reparaturanstau und Investitionsbedarf, Denkmalschutz einen weiteren Abschlag rechtfertigen.

Gegenständlich sind die notwendigen Umbaukosten sowie die anteiligen Sanierungskosten der allgemeinen Teile gesondert zu berücksichtigen. Der Rückbau vom derzeitigen in einen konsensgemäßen Zustand wird mit EUR 800,00/m² veranschlagt. Der Anteil an den Sanierungskosten beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung EUR 192.080,00.

3. Berechnung

3.1 Ertragswertberechnung

Bodenwert				
Bodenwert	Nutzfläche m ²	EUR/m ²	EUR	
Nutzfläche	497,18			
Grundkostenanteil		5 700,00		
Bodenwert			2 833 926,00	

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			0,00	0,00
fiktiver Mietzins			9 138,17	109 658,02
Bewirtschaftungskosten	%	5,00		5 482,90
Leerstandsrisiko	%	3,00		3 289,74
Instandhaltung	%	0,50%		
Neuherstellung	497,18	3 500,00		
		1 740 130,00		
Instandhaltung	EUR			8 700,65
Jahresreinertrag				92 184,73
Liegenschaftszinssatz	%	1,25		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		2 833 926,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	1,25		
Bodenwertverzinsung		35 424,08		-35 424,08
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				56 760,65
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	1,25		
Restnutzungsdauer	n	60,00		
$i = p/100$	i	0,0125		
$q = 1 + i$	q	1,0125		
Vervielfältiger		42,03		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				2 385 910,93
sonstige wertbeeinflussende Umstände (Umbau)				-397 744,00
Anteil Haussanierung				-192 080,00
zuzüglich Bodenwert				2 833 926,00
Ertragswert				4 630 012,93

4. Plausibilisierung im Vergleichswertverfahren

Zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswerts im Ertragswertverfahren wurden noch Vergleichstransaktionen erhoben.

Vergleichswerte							
Liegenschaft	KP EUR	Jahr	Wfl	Freifl	Garten	pro m ² Wfl	pro m ² gew Fläche
1 Walfischg	750 000,00	2021	86,06			8 714,85	8 714,85
2 Walfischg	630 000,00	2022	79,13			7 961,58	7 961,58
3 Walfischg	949 000,00	2024	93,22			10 180,22	10 180,22
4 Mahlerstr	724 080,00	2024	75,26			9 621,05	9 621,05
5 Walfischg	610 000,00	2024	66,30			9 200,60	9 200,60
6 Walfischg	990 000,00	2019	92,33			10 722,41	10 722,41

Anpassung der Vergleichswerte							
Liegenschaft	Ausgang EUR/m ²	Korrekturfaktor					Angepasster Vglwert pro m ²
		A	B	C	D	Summe	
1 Walfischg	8 714,85	+5,00%	+/- 0,00%	+5,00%	+/- 0,00%	10,00%	9 586,34
2 Walfischg	7 961,58	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+20,00%	+/- 0,00%	20,00%	9 553,90
3 Walfischg	10 180,22	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	10 180,22
4 Mahlerstr	9 621,05	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	9 621,05
5 Walfischg	9 200,60	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	9 200,60
6 Walfischg	10 722,41	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	10 722,41
Arithmetischer Mittelwert							9 810,75
Vergleichswert gerundet							9 810,00

Korrekturfaktoren

A Stichtag Zeitlicher Abstand zum Bewertungstag	C Grundstückseigenschaften Größe/Konfiguration Bebaubarkeit Bodenbeschaffenheit Stockwerkslage Hangneigung Aufschließungszustand
B Objektmerkmale Baujahr/Alter/Restnutzungsdauer Nutzeneinheiten/Nutzfläche Raumorganisation Ausstattung/Gebäudetechnik Art der zulässigen Nutzung Bau- und Ausstattungszustand	D Lageverhältnisse Ortslage Verkehrslage Wohn- bzw Geschäftslage Nahversorgung/Dienstleistungen Umfeld Immissionslage

Dem gegenüber steht der im Ertragswertverfahren ermittelte Quadratmeterpreis von ca EUR 9.300,00/m², der allerdings um die Umbaukosten zu erhöhen ist, da dieser Ansatz bei der Ertragswertermittlung abgezogen wurde. Die Verprobung im Vergleichswertverfahren hat somit ergeben, dass der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert plausibel ist.

5. Ergebnis Verkehrswert

Der Ertragswert unter Berücksichtigung einer allenfalls notwendigen Marktanpassung ergeben den Verkehrswert. Gegenständlich ist keine Marktanpassung erforderlich.

Verkehrswert	
Ertragswert	4 630 012,93
Marktanpassung	
Summe	4 630 012,93
Verkehrswert gerundet	4 630 000,00

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert 1157/10240 Anteilen der Liegenschaft EZ 1352 KG 01004 Innere Stadt Wien verbunden mit Wohnungseigentum an W 9 bis 11 per 06.05.2024 lastenfrei und gerundet

EUR 4.630.000,00

Wien, am 07.11.2024

Der allgemein beeidete und gerichtlich
 zertifizierte Sachverständige

Dr. Rudolf Hauswirth
 LL.M. (UNSW) MAS MRICS
 Sachverständiger für Immobilien

VI. Beilagen

BEILAGE | 1

Wohnungseigentumsvertrag vom 10.02.1960

BEILAGE | 2

Nutzwertfestsetzung vom 12.05.1958

BEILAGE | 3

Sachbeschluss 47 MSch 55/06y des BG Innere Stadt Wien vom 3.1.1007

BEILAGE | 4

Sachbeschluss 89 MSch 7/13h des BG Innere Stadt Wien vom 28.10.2014

BEILAGE | 5

Sachbeschluss 42 MSch 1/17m des BG Innere Stadt Wien vom 27.03.2018

BEILAGE | 6

Auszug aus dem Bauakt

BEILAGE | 7

Hausversamlungsprotokoll vom 5.12.2018

BEILAGE | 8

Resümee-Protokoll der Hausversammlung vom 12.2.2024

BEILAGE | 9

Weitere Informationen der Hausverwaltung

6352/60 A

ausgereicht am 4. März 1960
 nach BRP 22188 verbucht. Finanzamt
 für Gebühren und Verkehrssteuern Wien

Unterschrift in der

Dr. Anton Leo Liika
 kgl. Notar, Wien-
 Goldstadt

Kaufvertrag und

.. 6,- Bstpl.

Übereinkommen zur Begründung des Wohnungseigentums

8.664/60

errichtet am unten angesetzten Tag zwischen dem Verein der Freunde des Wohnungseigentums in Wien 3., Rennweg Nr.25 als Verkäufer, die in den Spalten 2 und 3 im Abschnitt B der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Personen als Käufer und die im Abschnitt A genannten Personen als Miteigentümer, wie folgt:

I.

Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums - im folgenden kurz Verkäufer genannt - ist zu 7688/10240 stkl Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1352 Grundbuch Innere-Stadt Wien, Haus in der Wallfischgasse Nr.10, bestehend aus dem Gdsk.Nr.1272/1 Baufläche, Haus K.Nr.1352; er verkauft und übergibt diese Liegenschaftsanteile an die in der angeschlossenen Tabelle in den Spalten 2 und 3 bezeichneten Personen - im folgenden kurz Käufer genannt - zu den jeweils in Spalte 5 der Tabelle in der gleichen Zeile eingetragenen Anteilen und die im Abschnitt A der Tabelle genannten Käufer kaufen und übernehmen die oben beschriebenen Anteile mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen der Verkäufer die kaufsgewerblichen Liegenschaftsanteile bisher besessen und benutzt hat, bzw.zu besitzen und zu benutzen berechtigt war, um die in der Spalte 6 Abschnitt B der angeschlossenen Tabelle in der gleichen Zeile angeführten, einvernehmlich vereinbarten Kaufpreise.

II.

Die Berichtigung der in der Spalte 6 des Abschnittes B der Tabelle angeführten Kaufpreise ist durch Barzahlung erfolgt, sodaß der Verkäufer den richtigen und vollständigen Empfang dieser Kaufpreise hiermit quittiert.

III.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuß der Käufer erfolgt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Vertrages und es gehen Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten von diesem Tag angefangen auf die Käufer über.

IV.

Der Verkäufer übernimmt keinerlei Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, ein besonderes Erträgnis oder ein bestimmtes Ausmaß des Kaufobjektes.

V.

6.352/60

Die Käufer kaufen und übernehmen die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile um zusammen mit den anderen Miteigentümern den Wiederaufbau im Sinne des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBl.Nr. 130/1948, durchzuführen und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl.Nr. 149/1948, beide Gesetze in der derzeitigen Fassung zu begründen, sowie auf Grund dieser Rechte zu benützen.

VI.

Die im Abschnitt B der Tabelle genannten Käufer räumen dem Verkäufer bezüglich der kaufgegenständlichen in der Spalte 5 der Tabelle eingetragenen Liegenschaftsanteile das Wiederkaufsrecht gem. § 1053 ff ABGB und das Vorkaufsrecht gem. § 1072 ff ABGB auf die Dauer von 6 (sechs) Jahren vom Tage der Verbücherung dieses Vertrages an ein; hinsichtlich des eingeräumten Vorkaufrechtes verpflichten sich die Käufer die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile zu den in Punkt 1 dieses Vertrages festgesetzten in der Spalte 6 der Tabelle ersichtlichen Kaufpreisen dem Verkäufer anzubieten. Der Verkäufer nimmt somit die Einräumung dieses Vorkaufs- und Wiederkaufsrechtes an.

Die im Abschnitt B der Tabelle genannten Käufer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß das im vorstehenden Absatze vereinbarte Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht im Lastenbuche der ZK 1352 Grundbuch Innere-Stadt Wien zugunsten des Vereines der Freunde des Wohnungseigentums einverleibt werde und im Eigentumsbuche ersichtlich gemacht werde.

VII.

Unverzüglich wird festgestellt, daß der Verkäufer eine Vereinbarung im Sinne des § 4 Abs.1 Ziffer 3 des Grunderwerbsteuergesetzes vom 30.6.1955, BGBl.Nr. 140 ist, daß die Käufer die Grundstücksanteile mit einem Wohnungseigentum verbunden erwerben und daß der gesammelte Kaufvertrag von der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz, BGBl.Nr. 140/1955 ausgenommen ist.

VIII.

Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft ZK 1352 Grundbuch Innere-Stadt Wien, Haus in der Wallfischgasse Nr.10 mit dem Grdst.Nr.1272/1 Baufläche, Haus K.Nr.1352 die Eigentumsrechte für die in Spalte 2 Abschnitt B der Tabelle eingetragenen Käufer zu den in Spalte 5 des Abschnittes B der Tabelle ersichtlichen Anteilen einverleibt werden.

IX.

Die im Abschnitt A und B der Tabelle bezeichneten Personen sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1352 Grundbuch Innere-Stadt Wien und zwar zu den in der Tabelle in Spalte 5 bezeichneten ideellen Anteilen; sie sind auch Eigentümer der in dieser Tabelle bezeichneten Wohnungen und Geschäftslokale, deren Größe aus den diesem Vertrage angeschlossenen Plänen hervorgeht.

X.

Der in der Tabelle ersichtliche Jahresmietzins 1914 wurde von der Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien mit der Vorentscheidung vom 12. Mai 1958, Mag. Abt. 50-Schli 10/1/58 festgesetzt.

Sämtliche in der Tabelle genannten Miteigentümer sind mit der genannten Vorentscheidung der Schlichtungsstelle einverstanden und beabsichtigen nicht gem. § 27 Abs. 4 des Mietengesetzes in der Fassung vom 12. Dezember 1955, BGBl. Nr. 241, das zuständige Gericht anzurufen.

XI.

Alle Miteigentümer stellen fest, daß die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer dem Verhältnis des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung, bzw. des im Wohnungseigentum stehenden Geschäftlokales, für 1914 zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Wohnungen und Geschäftslokale der Liegenschaft für 1914 entsprechen.

XII.

Im Sinne des Bundesgesetzes vom 8. Juli 1948, betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftslokalen, BGBl. Nr. 149 in der derzeit geltenden Fassung räumen sich die im Abschnitt A und B der Tabelle genannten Miteigentümer gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle bezeichneten Wohnungen und Geschäftslokale - also das Wohnungseigentumsrecht - ein.

XIII.

Sämtliche im Abschnitt A und B der Tabelle genannten Miteigentümer geben hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenblatte der EZ 1352 Grundbuch Innere-Stadt Wien, die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Vertrage wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers ~~des~~ des Anteeiles mit dem es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsblatte dieser Liegenschaft bei den beschränkten Anteilen ersichtlich gemacht werde.

Ferner erteilen sie ihre ausdrückliche Einwilligung zur Erleichterung im Eigentumsblatte der genannten Liegenschaft, daß mit jedem Miteigentumsanteile an den in der Tabelle bezeichneten Bestandteilen der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

XIV.

6 352/60

Die Wohnung Top.Nr.3 ist für den Hausbesorger bestimmt und bildet im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile ein gemeinsames Eigentum aller in der Tabelle genannten Miteigentümer.

XV.

Alle Vertragsteile verzichten auf das Recht diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

XVI.

Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages, die Gerichtskosten und Eintragungsgebühren trägt der Verkäufer; die Kosten einer allfälligen anwaltlichen oder sonstigen Vertretung trägt jede der Vertragsparteien für sich.

XVII.

Top. Nr.	Name, Beruf	Anschrift	Jahres= mietzins= 1914 in Kronen	Liegen= schafts= anteile in 10240-tel	Kaufpreis in Schilling
1	2	3	4	5	6

Abschnitt A

1a	Lohnerwerke Ges.m.b.H.	Wien 9.,	2.520.-	252.-	----
2		Porzellang.	2		
2a			23.000.-	2300.-	----

Abschnitt B

4-6	Molnar & Greiner, Ges.m.b.H.	Wien I., Johannesgasse 2	8.490.-	849.-	250.000.-
7-8			4.620.-	462.-	
9-11	Dr. Josef Schmid	Wien I., Graben 31	11.570.-	1157.-	230.000.-
	Dozent				
12-13	Robert Mayer	Wien 3., Reissnerstr. 19	3.080.-	308.-	48.000.-
	Kaufmann				
14	Hermine Burger	Kirchberg a.W. Nr. 9	580.-	58.-	9.000.-
	Private				
15	Albert Lauboeck	Wien 5., Hammerstr. 14	2.450.-	245.-	28.000.-
	Dentist				
16	Erna Thom	Wien I., Wallfischg. 15	1.870.-	187.-	27.000.-
	Haushalt				
17	Dr. Richard Stöger	Wien I., Rathhausstr. 19	1.740.-	174.-	12.300.-
	Facharzt				
18	Franz Gelselt	Hinterbrühl	570.-	57.-	9.000.-
22	Konsistorialrat	Gaednerstr. 38	1.850.-	185.-	27.000.-
19	Friedrich Lessy	Wien I., Wallfischg. 10	1.500.-	150.-	23.000.-
	Druckereidir.				
20	Dr. Kurt Schubert	Wien 16., Breitelg. 9/10	1.560.-	156.-	25.000.-
	Univ. Prof.				

8. 6,- Bstpl.

L.S. Dr. Anton Leo Lifka? Öffentl. Notar, Wien-Leopoldstadt

6352/80

Top. Nr.	Name, Beruf	Anschrift	Jahres= mietzins 1914 in Kronen	Liegen= schafts= anteile in lo240-tel	Kaufpreis in Schilling
1	2	3	4	5	6
21	Wilhelm Turba Kaufmann	Wien 4., Badeck= gasse 2	2.380.-	238.-	28.000.-
23	Justine Gotsch Private	Grafz Auenbruggerpl.15	1.500.-	150.-	27.000.-
24	Anna Maria Schwarz Buchhalterin	Wien 6., Gum= pendorferstr.114a	550.-	55.-	9.000.-
25	Livia Luszka Bankbeamtin	Wien 4., Resselg.3/2/13	1.440.-	144.-	23.000.-
26	Johann Prochaska kaufm. Angest.	Wien 2., Igl= platz 5	1.500.-	150.-	25.000.-
27	Johann Endl Präs.d.Landtages	Wien 8., Schlösselg.11	2.300.-	230.-	28.000.-
28	Dr. Albert Trimmel Pensionist	Wien 13., Drammerg.21	1.790.-	179.-	27.000.-
29	Dipl. Ing. Hans Wenger Chemiker	Wien 9., Nuss= dorferstr.2	1.440.-	144.-	18.000.-
30	Emilie Willner Beamtin	Wien 14., Mar= garethenstr.6/9	530.-	53.-	9.000.-
31	Augustine Vaugoin Haushalt	Wien 6., Laim= grubeng.4	1.380.-	138.-	23.000.-
32	Dr. Christian Prem P.A.A.	Wien 13., Berg= heideng.6	1.440.-	144.-	25.000.-
33	Helitta Stüger Firmenges.	Wien 1., Rat= hausstr.19	2.200.-	220.-	23.000.-
34	Dr. Franz Mathesche Gemeindearzt	Hargelsberg O.O.1.710.-	171.-		27.000.-
35	Ing. Rudolf Gerhold Fabrikant	Herzogenburg Wienerstr.28	1.380.-	138.-	18.000.-
36	Luise Spitzer Angest.	Wien 13., Schu= manng.30	530.-	53.-	9.000.-
37	Heinrich Jelinek Journalist	Wien 9., Spitalg.21/5	1.380.-	138.-	23.000.-
38	Maria Katt Private	Wien 7., Lin= deng.30/12	1.440.-	144.-	25.000.-
39	Gustav Hoeder & Co Ges.m.b.H.	Wien 1., Woll= zeile 20	2.200.-	220.-	28.000.-
40	Otto Rudolf Koch Seamter	Wien 10., Wie= landpl.7/5/29	1.710.-	171.-	27.000.-
41	Rudolfine Studlar Schr.	Wien 3., Erd= bergstr.112/27	1.380.-	138.-	18.000.-

Nr.	Name, Beruf	jetzige Anschrift	ab 1914	Anteile v.	Schilling

in 1944. The first of these was the Kronen, in 1944-45.

1 2 3 4 5 6

[illegible]

~~RECEIVED~~ PERL GUYARD WICH 14. NAIN= 1.120.- 112.- 19.680.-
~~PERL GUYARD WICH 14. NAIN= 1.120.- 112.- 19.680.-~~

1. 凡在本行开立存款账户的客户，均可向本行申请开立支票。

1	Martha Montoya	with 1.., Gold=	1.378.-	1378.-	19.000.-
2	Concepcion	Esteban-10/10			

1 19 1950 163 31 000

15

[illegible][illegible]

72-17 Alexander, John 10 11-10-72 1 220 128 13 000

Private Collins

[illegible]

10. Februar 1960

Mr. J. Edgar Hoover, Director, Federal Bureau of Investigation, Washington, D. C.

10. The following is a list of the names of the persons who have been appointed to the various committees of the Board of Directors of the American Telephone and Telegraph Company, for the year ending December 31, 1910:

Erna Thorm e.h.: für Fa. Gustav Roeder & Co.

Heinrich Jelinek e.h., S. 1841/1842, 11. 1. 1941 Unterschr. Unleserl. e.h.

Maria Medetzka, geb. ... Wilhelm Turba, geb. ...

Otto Rudolf Koch, b. 1898, Unterneubrunn, a. b.

Otto Radtke-Koch e.d. Unterschr.unleserl. e.d.

Hermine Burger e.h. Emilie Zillner e.h.

Dr. Christian Prem e.h. Unterschr.unleserl.e.h.

Rudolfine Studlar e.h. Rudolf Blümel e.h.

für die Fa. Molnar & Greiner Ges.m.b.H. / Hans Wenger e.h.

Unterschr. unleserl. e. b.

Albert Lauboeck e.h.

Gotsch Justine e.h.

Johann Prochaska e.h.

Melitta Stöger e.h.

Unterschr. unleserl. e.h.

Dr. Richard Stöger e.h.

Franz Oelzelt e.h.

Endl Johann e.h.

Luise Spitzer e.h.

Maria Katt e.h.

Garhofer Alfred e.h.

Dr. Kurt Schubert a. b. Friedri

Dr. Karl Schubert e.H. Friedrich

_____ e.h.

1943. 1944. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 1968. 1969. 1970. 1971. 1972. 1973. 1974. 1975. 1976. 1977. 1978. 1979. 1980. 1981. 1982. 1983. 1984. 1985. 1986. 1987. 1988. 1989. 1990. 1991. 1992. 1993. 1994. 1995. 1996. 1997. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083. 2084. 2085. 2086. 2087. 2088. 2089. 2090. 2091. 2092. 2093. 2094. 2095. 2096. 2097. 2098. 2099. 2100. 2101. 2102. 2103. 2104. 2105. 2106. 2107. 2108. 2109. 2110. 2111. 2112. 2113. 2114. 2115. 2116. 2117. 2118. 2119. 2120. 2121. 2122. 2123. 2124. 2125. 2126. 2127. 2128. 2129. 2130. 2131. 2132. 2133. 2134. 2135. 2136. 2137. 2138. 2139. 2140. 2141. 2142. 2143. 2144. 2145. 2146. 2147. 2148. 2149. 2150. 2151. 2152. 2153. 2154. 2155. 2156. 2157. 2158. 2159. 2160. 2161. 2162. 2163. 2164. 2165. 2166. 2167. 2168. 2169. 2170. 2171. 2172. 2173. 2174. 2175. 2176. 2177. 2178. 2179. 2180. 2181. 2182. 2183. 2184. 2185. 2186. 2187. 2188. 2189. 2190. 2191. 2192. 2193. 2194. 2195. 2196. 2197. 2198. 2199. 2200. 2201. 2202. 2203. 2204. 2205. 2206. 2207. 2208. 2209. 2210. 2211. 2212. 2213. 2214. 2215. 2216. 2217. 2218. 2219. 2220. 2221. 2222. 2223. 2224. 2225. 2226. 2227. 2228. 2229. 2230. 2231. 2232. 2233. 2234. 2235. 2236. 2237. 2238. 2239. 2240. 2241. 2242. 2243. 2244. 2245. 2246. 2247. 2248. 2249. 2250. 2251. 2252. 2253. 2254. 2255. 2256. 2257. 2258. 2259. 2260. 2261. 2262. 2263. 2264. 2265. 2266. 2267. 2268. 2269. 2270. 2271. 2272. 2273. 2274. 2275. 2276. 2277. 2278. 2279. 2280. 2281. 2282. 2283. 2284. 2285. 2286. 2287. 2288. 2289. 2290. 2291. 2292. 2293. 2294. 2295. 2296. 2297. 2298. 2299. 2300. 2301. 2302. 2303. 2304. 2305. 2306. 2307. 2308. 2309. 2310. 2311. 2312. 2313. 2314. 2315. 2316. 2317. 2318. 2319. 2320. 2321. 2322. 2323. 2324. 2325. 2326. 2327. 2328. 2329. 2330. 2331. 2332. 2333. 2334. 2335. 2336. 2337. 2338. 2339. 2340. 2341. 2342. 2343. 2344. 2345. 2346. 2347. 2348. 2349. 2350. 2351. 2352. 2353. 2354. 2355. 2356. 2357. 2358. 2359. 2360. 2361. 2362. 2363. 2364. 2365. 2366. 2367. 2368. 2369. 2370. 2371. 2372. 2373. 2374. 2375. 2376. 2377. 2378. 2379. 2380. 2381. 2382. 2383. 2384. 2385. 2386. 2387. 2388. 2389. 2390. 2391. 2392. 2393. 2394. 2395. 2396. 2397. 2398. 2399. 2400. 2401. 2402. 2403. 2404. 2405. 2406. 2407. 2408. 2409. 2410. 2411. 2412. 2413. 2414. 2415. 2416. 2417. 2418. 2419. 2420. 2421. 2422. 2423. 2424. 2425. 2426. 2427. 2428. 2429. 2430. 2431. 2432. 2433. 2434. 2435. 2436. 2437. 2438. 2439. 2440. 2441. 2442. 2443. 2444. 2445. 2446. 2447. 2448. 2449. 2450. 2451. 2452. 2453. 2454. 2455. 2456. 2457. 2458. 2459. 2460. 2461. 2462. 2463. 2464. 2465. 2466. 2467. 2468. 2469. 2470. 2471. 2472. 2473. 2474. 2475. 2476. 2477. 2478. 2479. 2480. 2481. 2482. 2483. 2484. 2485. 2486. 2487. 2488. 2489. 2490. 2491. 2492. 2493. 2494. 2495. 2496. 2497. 2498. 2499. 2500. 2501. 2502. 2503. 2504. 2505. 2506. 2507. 2508. 2509. 2510. 2511. 2512. 2513. 2514. 2515. 2516. 2517. 2518. 2519. 2520. 2521. 2522. 2523. 2524. 2525. 2526. 2527. 2528. 2529. 2530. 2531. 2532. 2533. 2534. 2535. 2536. 2537. 2538. 2539. 2540. 2541. 2542. 2543. 2544. 2545. 2546. 2547. 2548. 2549. 2550. 2551. 2552. 2553. 2554. 2555. 2556. 2557. 2558. 2559. 2560. 2561. 2562. 2563. 2564. 2565. 2566. 2567. 2568. 2569. 2570. 2571. 2572. 2573. 2574. 2575. 2576. 2577. 2578. 2579. 2580. 2581. 2582. 2583. 2584. 2585. 2586. 2587. 2588. 2589. 2590. 2591. 2592. 2593. 2594. 2595. 2596. 2597. 2598. 2599. 2600. 2601. 2602. 2603. 2604. 2605. 2606. 2607. 2608. 2609. 2610. 2611. 2612. 2613. 2614. 2615. 2616. 2617. 2618. 2619. 2620. 2621. 2622. 2623. 2624. 26

2 4 9 4 4 / 60

D

Magistrat der Stadt Wien, M.Abt.50
 Zentrale Schlichtungsstelle im staatlichen Wirkungsbereich
 Wien 1., Rathausstraße 2

M.Abt.50 - Schli 10/1/53. Wien, den 12.Mai 1958.
 Wien 1., Walfischgasse 10,
 § 2, Wohnungseigentumsgesetz.

V o r e n t s c h e i d u n g

der Gemeinde gemäß § 36 des Mietengesetzes im Zusammenhalte
 mit Artikel II des Bundesgesetzes vom 12.12.1955, BGBl.Nr.241.

Über Antrag der Eigentümer der Liegenschaft in Wien 1.,
 Walfischgasse 10, E.Z. 1352, Kat.Ge. Innere Stadt, wird
 entschieden wie folgt:

1.) Gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom
 6.7.1948, BGBl.Nr.149, werden die Jahresmietwerte für 1914
 hinsichtlich der im gegenständlichen Hause errichteten
 Bestandsobjekte wie folgt festgesetzt:

| Stock | Nr.-Nr. | Raumbezeichnung | m ² | Mietwert in K |
|-------|---------|---|----------------|---------------|
| Scut. | 2a | Magazin | 213,59 | 23.000 |
| Part. | 2 | Geschäfts- u. Nebenräume | 211,03 | |
| Scut. | 2a | Magazine | 174,25 | 2.520 |
| Part. | 3 | Hausbesorger | | 0 |
| " | 4-6 | Geschäfts- u. Nebenräume | 144,86 | 8.430 |
| I. | 7,8 | Büro Räume u. Nebenräume | 137,10 | 4.620 |
| II. | 9-11 | Heilanstalt | 491,49 | 11.570 |
| III. | 12-13 | 5 Zi.Kab.Kü.2 Bäder, 2 WC.
Sp.Vr. | 155,53 | 3.080 |
| " | 14 | Zi.Kochn.Vr.Bad,WC. | 26,69 | 530 |
| " | 15 | 2 Zi.Kab.Kü.Vr.Bad,WC. | 112,79 | 2.450 |
| " | 16 | Zi.Kab.Kochn.Bauernstb.
Abstr.Vr.Bad,WC. | 89,97 | 1.870 |
| " | 17 | Ord.Raum,Warter.Labor.
Beh.Raum,Vr.WC. | 86,91 | 1.740 |
| IV. | 18 | Zi.Kochn.Vr.Bad,WC. | 26,84 | 570 |
| " | 19 | 2 Zi.Kab.Kü.Sp.Gard.Vr.
Bad,WC. | 77,37 | 1.500 |

./.

| Stock | Tür-Nr. | Raumbezeichnung | m ² | Mietwert in K |
|-------|---------|---|----------------------------|---------------|
| IV. | 20 | 2 Zi.Kab.Kü.Sp.Gard.Vr.Bad,
WC. | 77,12 | 1.560 |
| " | 21 | 3 Zi.Kab.Kü.Sp.Vr.Bad,WC. | 112,44 | 2.330 |
| " | 22 | 3 Zi.Kü.Sp.Gard.Vr.Bad,WC. | 91,78 | 1.850 |
| " | 23 | 2 Zi.Kü.Sp.Gard.Vr.Bad,WC. | 86,06 | 1.500 |
| V. | 24 | Zi.Kochn.Vr.Bad,WC. | 26,84 | 550 |
| " | 25 | 2 Zi.Kab.Kü.Sp.Gard.Vr.
Bad,WC. | 77,37 | 1.440 |
| " | 26 | 2 Zi.Kab.Kü.Gard.Vr.Bad,WC. | 77,12 | 1.500 |
| " | 27 | 3 Zi.Kü.Sp.Vr.Bad,WC. | 112,80 | 2.300 |
| " | 28 | 3 Zi.Kü.Sp.Gard.Vr.Bad,WC. | 91,84 | 1.790 |
| " | 29 | 2 Zi.Kü.Sp.Vr.Bad, Bad
mit WC. | 85,19 | 1.440 |
| VI. | 30 | Zi.Kochn.Vr.Bad,WC. | 26,93 | 530 |
| " | 31 | 2 Zi.Kab.Kü.Sp.Gard.Vr.
Bad,WC. | 77,51 | 1.330 |
| " | 32 | 2 Zi.Kab.Kü.Sp.Gard.Vr.
Bad,WC. | 77,12 | 1.440 |
| " | 33 | 3 Zi.Kab.Kü.Sp.Vr.Bad,WC. | 112,18 | 2.200 |
| " | 34 | 3 Zi.Kü.Sp.Gard.Vr.Bad,WC. | 91,90 | 1.710 |
| " | 35 | 2 Zi.Kü.Sp.Gard.Vr.Bad,WC. | 85,77 | 1.330 |
| VII. | 36 | Zi.Kochn.Vr.Bad,WC. | 27,78 | 530 |
| " | 37 | 2 Zi.Kab.Kü.Sp.Gard.Vr.
Bad,WC. | 79,13 | 1.330 |
| " | 38 | 2 Zi.Kab.Kü.Sp.Gard.Vr.
Bad,WC. | 79,07 | 1.440 |
| " | 39 | 3 Zi.Kab.Kü.Sp.Vr.Bad,WC. | 115,52 | 2.200 |
| " | 40 | 3 Zi.Kü.Sp.Gard.Vr.Bad,WC. | 93,22 | 1.710 |
| " | 41 | 2 Zi.Kü.Sp.Gard.Vr.Bad,WC. | 88,05 | 1.330 |
| DG. | 42 | Zi.Kab.Kü.Vr.Bad,WC. | 60,19 | 1.120 |
| " | 43 | Zi.2 Kab.Kü.Sp.Vr.Bad,WC. | 67,32 | 1.370 |
| " | 44 | 4 Kab.Kü.Sp.Vr.Bad,WC. | 76,23 | 1.630 |
| " | 45 | 3 Kab.Kü.Sp.Vr.Bad,WC.68,56
Terrasse 1/2 | <u>11,85</u> 80,41 | 1.370 |
| " | 46 | Schlafni.Sp.Gard.Vr.
Bad,WC.Wohnr.
Terrasse 1/2 | 76,61
<u>7,42</u> 84,03 | <u>1.230</u> |
| | | | | 102.400 |

2.) Zugleich wird nach §§ 2 und 5 WEG. bestätigt,
daß der Gesamtjahresmietwert 1914 des Hauses 102.400 Kronen
beträgt.

./.

B e g r ü n d u n g :

Die Liegenschaftseigentümer, Verein der Freunde des Wohnungseigentums und Rudolf Blümel, letzterer vertreten durch ersteren und Nikolaus Chrissoveloni, dieser vertreten durch RA.Dr.H.Christof Günzl, stellten den Antrag, für die auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Bestandobjekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, die Jahresmietwerte für 1914 festzusetzen.

Auf Grund des Ermittlungsverfahrens und der Erhebung durch die M.Abt.40 wurde festgestellt:

Das auf der genannten Liegenschaft gestandene Wohnhaus, das durch die Kriegsereignisse schwer beschädigt wurde, mußte abgetragen werden. Nach den vorgelegten Bauplänen wurde nunmehr auf der gegenständlichen Liegenschaft ein Gebäude, bestehend aus Keller, Erdgeschoß, 7 Stockwerken und ausgebautem Dachgeschoß, errichtet.

ad 1.) Es wurden Wohnungen, Magazine, Geschäftsräume, Büros und Magazine, sowie eine Heilanstalt, geschaffen.

Die von der M.Abt.40 durchgeführte Mietwertberechnung vom 29.3.1958, Zl. M.Abt.40 - M - 222,223/58, ergab unter Heranziehung von in der Umgebung gelegenen Vergleichsobjekten die in Spruche der Entscheidung festgesetzten Jahresmietwerte für 1914 hinsichtlich der einzelnen Bestandobjekte. Gegen diese Mietwertberechnung wurde von den Antragstellern keine Einwendung erhoben.

ad 2.) Auf Grund der oben angeführten Mietwertberechnung der M.Abt.40 vom 29.3.1958 ergibt sich für die Liegenschaft ein Gesamtjahresmietwert für 1914 von 102.400 Kronen.

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als 14 Tage verstrichen sind; hat

./.

die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die 14tägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Erseht an die Liegenschaftseigentümer:

- 1.) zu Händen des Vereins der Freunde des Wohnungseigentums, Wien 3., Rennweg 25, in zweifacher Ausfertigung, mit Grundbuchsabschrift, Vollmacht, Flächenberechnungen und 8 Bauplänen,
- 2.) zu Händen d.Hr.Dr.H.Christof Günzl, RA., Wien 1., Neuer Markt 14.

Der Leiter der Schlichtungsstelle:

Für die Richtigkeit der Ausfertigung

Der Kanzleileiter:

Winkler

Dr. Hammerschmid,
Senatsrat.



Realkanzlei
Kammerrat Kommerzialrat
HANS SCHÖLL

Pächter: GILDA Handelsgesellschaft m. b. H.

beh. konz. Gebäudeverwaltung und
Realitätenvermittlung

1080 Wien, Tigergasse 6

e-mail: office@schoell.at

Tel.: 402 75 61, Fax: 402 75 61 44

Firmenbuchgericht: Wien 7 HRB 46 345 · DVR: 0036862

EINGELANGT

12. Jan. 2007

Erledigt

An
Dr. Wolfgang DONATH
Immobilienverwaltung GmbH

Leopold-Moses-Gasse 4
1020 Wien

Wien, 9.1.2007
Eh/MT/606

Betrifft: **Neuer Verteilungsschlüssel betreffend Wasserabrechnung**
1010 Wien, Walfischgasse 10/1A,2,2A

Sehr geehrter Herr Doktor!

Beiliegend übermitteln wir Ihnen eine Kopie der Entscheidung des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien aus der Sie entnehmen können, dass Frau Christiane Lohner ab 1.1.2007 nicht mehr an den Wasserkosten mitzuzahlen hat.

Mit dem höflichen Ersuchen um entsprechende Änderung ihres Verteilungsschlüssels bzw. ihrer Vorschreibung verbleiben wir

mit vorzüglicher Hochachtung

i.V. Monika Traxler
Realkanzlei Hans SCHÖLL Nfg. OHG
Pächterin GILDA Handelsgesellschaft m.b.H.

Beilage erwähnt

Aubauer Berethalmy Deuretzbacher & Rumpf

Rechtsanwälte

An die
Realkanzlei KR Hans Schöll
z.H. Frau Traxler
Tigergasse 6
1080 Wien

T 2606

Dr. Peter Berethalmy
Dr. Christiane Berethalmy-Deuretzbacher
Mag. Dr. Francisco Javier Rumpf
Mag. Manuel Edlhaub

Dr. Hilbert Aubauer em.
Dr. Ernst Schmerschneider em.
Dr. Karl Fritsche em.

Rosenbursenstraße 8
A-1010 Wien

Telefon: +43 1 512 16 27-0
Telefax: +43 1 513 43 18
E-Mail: law@rosenburse.at

per Fax: 408 15 05-44

9/cK

Wien, am 8. Januar 2007

Betrifft: 1010 Wien, Walfischgasse 10 / Billa

Sehr geehrte Frau Traxler,

anbei erlaube ich mir Ihnen eine Kopie der Entscheidung des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien zukommen zu lassen, aus welcher hervorgeht, dass Frau Lohner (B-Ifnr 37) ab 1.1.2007 nicht mehr an den Wasserkosten mitzuzahlen hat.

Gegen diese Entscheidung ist grundsätzlich das Rechtsmittel des Rekurses zulässig, wobei ich aufgrund der bisherigen Beteiligung bzw. Nichtbeteiligung anderer Wohnungseigentümer nicht von einem derartigen Rechtsmittel ausgehe. Ich halte jedenfalls die entsprechende Frist in Evidenz und werde Ihnen dann nochmals (abschließend) berichten.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Berethalmy)

Beilage erwähnt



47 Msch 55/06 y

10

Republik Österreich

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

Das Bezirksgericht Innere Stadt Wien fasst durch seinen Richter Mag. Julia Kainc in der außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin Christiane Lohner, 1190 Wien, Hartäckerstraße 45, vertreten durch Dr. Peter Berethalmy, Dr. Christine Berethaly-Deuretzbacher, Rechtsanwälte, 1010 Wien, Rosenbursenstraße 8, wider die Antragsgegner 1) Dr. Josef Schmid, 1010 Wien, Walfischgasse 10, 2) Nikolaus Mayer, 1030 Wien, Reisnerstraße 15, 3) Ludwig Löffler, 3830 Waidhofen an der Thaya, Heidenreichsteinerstraße 3, 4) Amal Alnasrallah, 1010 Wien, Walfischgasse 10/19, 5) Ruth Wibner, 1210 Wien, Kinzerplatz 24/3/34, 6. Dr. Joachim Dieter Turba, 1010 Wien, Walfischgasse 10/21, 7) Johann Prochaska, 1010 Wien, Walfischgasse 10/26, 8) Dr. Renate Freissecker, 1180 Wien, Eckpergasse 29, 9) Dr. Doris Wotipka, 1010 Wien, Walfischgasse 10/28, 10) Dr. Eveline Weißmann, 1010 Wien, Seilerstätte 28, 11) Emilie Zillner, 1010 Wien, Walfischgasse 10/30, 12) Michael Rea, 3541 Senftenberg, Im Grund 50, 13) Philip Sulke, 1190 Wien, Geweygasse 5, 14) Dr. Ernst Wotipka, 1010 Wien, Walfischgasse 10/34, 15) Ing. Brigitte Gerhold, 3100 St. Pölten, Franz Binder Straße 47/2/67, 16) Mag. Eva Hess, 1130 Wien, Montecuccoliplatz, 17/ Heinrich Jelinke, 1010 Wien, Walfischgasse 10/37, 18) Gertrude Breiter-Katt, CH-8008 Zürich, Forchstraße 41/, 19) Otto Rudolf Koch, 1010 Wien, Walfischgasse 10/40, 20)

- 2 -

Dessilaw Pajakoff, 1190 Wien, Billrothstraße 82/26, 21)
Margarete Ettel, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 33a/10,
22) Karl Garhofer, 1010 Wien, Walfischgasse 10/45, 23) Ing.
Ernst Kren, 1010 Wien, Walfischgasse 10/41, 24) Dipl. Ing.
Reinhard List, 2871 Aspang, Andreas Hofer Straße 14, 25)
Demand Transport- und Handels GmbH, Walfischgasse 10/7-8,
26) Eveyline Bauer-Rauscher, 1010 Wien, Jasomirgottstraße
2/15, 27) Renate Prochaska, 1010 Wien, Walfischgasse 10/26,
28) Livia Friedl, 4040 Linz, Aubergstraße 37, 29) Dr.
Madleine Zingher, 1010 Wien, Bösendorferstraße 7, 30) Dkfm.
Manfred Dolak, 1010 Wien, Walfischgasse 10/22, 31) Gerda
Neiger, 1010 Wien, Veronikagasse 16, 32) Dipl. Ing. Hedwig
Wachberger, 1020 Wien, Franzensbrückenstraße 8/2/5, 33)
Erich Kö, 1238 Wien, Wittgensteinstraße 71, 34) Edith Kö,
ebendort, 35) Ing. Seyed Djalik Ghassemi, 1070 Wien,
Kaiserstraße 71/2/9, 36) Elfriede Ghassemi, ebendort, 37)
Dr. Christina Jones, 2214 Auersthal, Mozartstraße 31, 38)
Dr. Bogdan Jones, ebendort, das sind sämtliche
Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ EZ 1352, KG 01004
Innere Stadt mit der Liegenschaftsadresse 1010 Wien,
Walfischgasse 10 wegen § 32 WEG iVm. § 17 WEG nach
öffentlich mündlicher Verhandlung nachstehenden

Sachbeschluss:

Der Verteilungsschlüssel hinsichtlich der Wasser- und
Abwassergebühren für die Liegenschaft EZ 1352, KG 01004
Innere Stadt mit der Liegenschaftsadresse 1010 Wien,
Walfischgasse 10 wird ab 01.01.2007 wie folgt festgesetzt:

| | | | |
|---------|---|--------------------|---------|
| B-lfnr. | 1 | 1157/10240 Anteile | 15,05 % |
| B-lfnr. | 2 | 308/10240 Anteile | 4,01 % |

- 3 -

| | | | |
|---------|----|--------------------|---------|
| B-lfnr. | 5 | 174/10240 Anteile | 2,26 % |
| B-lfnr. | 6 | 150/10240 Anteile | 1,95 % |
| B-lfnr. | 7 | 156/10240 Anteile | 2,03 % |
| B-lfnr. | 8 | 238/10240 Anteile | 3,10 % |
| B-lfnr. | 10 | 150/10240 Anteile | 1,95 % |
| B-lfnr. | 11 | 230/10240 Anteile | 2,99 % |
| B-lfnr. | 12 | 179/10240 Anteile | 2,33 % |
| B-lfnr. | 13 | 144/10240 Anteile | 1,87 % |
| B-lfnr. | 14 | 53/10240 Anteile | 0,69 % |
| B-lfnr. | 15 | 138/10240 Anteile | 1,80 % |
| B-lfnr. | 16 | 220/10240 Anteile | 2,86 % |
| B-lfnr. | 17 | 171/10240 Anteile | 2,22 % |
| B-lfnr. | 18 | 138/10240 Anteile | 1,80 % |
| B-lfnr. | 19 | 053/10240 Anteile | 0,69 % |
| B-lfnr. | 20 | 138/10240 Anteile | 1,80 % |
| B-lfnr. | 21 | 144/10240 Anteile | 1,87 % |
| B-lfnr. | 23 | 171/10240 Anteile | 2,22 % |
| B-lfnr. | 25 | 112/10240 Anteile | 1,46 % |
| B-lfnr. | 26 | 137/10240 Anteile | 1,78 % |
| B-lfnr. | 27 | 137/10240 Anteile | 1,78 % |
| B-lfnr. | 28 | 128/10240 Anteile | 1,66 % |
| B-lfnr. | 29 | 849/10240 Anteile | 11,04 % |
| B-lfnr. | 30 | 462/10240 Anteile | 6,01 % |
| B-lfnr. | 32 | 144/10240 Anteile | 1,87 % |
| B-lfnr. | 33 | 55/10240 Anteile | 0,72 % |
| B-lfnr. | 34 | 144/10240 Anteile | 1,87 % |
| B-lfnr. | 35 | 187/10240 Anteile | 2,43 % |
| B-lfnr. | 36 | 57/10240 Anteile | 0,74 % |
| B-Lfnr. | 37 | 2552/10240 Anteile | 0,00 % |

- 4 -

| | | | |
|---------|----|-------------------|--------|
| B-lfnr. | 38 | 185/10240 Anteile | 2,41 % |
| B-lfnr. | 39 | 138/10240 Anteile | 1,80 % |
| B-lfnr. | 42 | 58/10240 Anteile | 0,75 % |
| B-lfnr. | 45 | 84/5120 Anteile | 2,19 % |
| B-lfnr. | 46 | 75/10240 Anteile | 0,98 % |
| B-lfnr. | 47 | 75/10240 Anteile | 0,98 % |
| B-lfnr. | 48 | 245/20480 Anteile | 1,59 % |
| B-lfnr. | 49 | 245/20480 Anteile | 1,59 % |
| B-lfnr. | 50 | 110/10240 Anteile | 1,43 % |
| B-lfnr. | 51 | 110/10240 Anteile | 1,43 % |

Begründung:

Mit Antrag vom 29.08.2006 beantragte die Antragstellerin Christiane Lohner wie im Spruch ersichtlich und brachte vor, dass sie zu B-Lfnr.37 zu 2552/10240 Anteile Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 1352, KG 01004 Innere Stadt Wien sei, mit der Grundstücksadresse 1010 Wien, Walfischgasse 10.

Die Antragstellerin habe dieses Objekt an die Billa AG Mietsitz in IZ-NOE SUID Straße 3, Objekt 16, 2355 Wiener Neudorf in Bestand gegeben habe.

Die Aufteilung der Wasser- und Abwassergebühren für die gegenständliche Liegenschaft sei bislang nach dem im Wohnungseigentumsgesetz festgelegten Grundsätzen entsprechend den Nutzwerten erfolgt.

Im Wohnungseigentumsvertrag gebe es diesbezüglich keine abweichende Vereinbarung. Somit hätte die Antragstellerin bislang 24,921 % der Gesamtkosten für Wasser- und Abwasser

- 5 -

gegenüber der Bestandnehmerin der Antragstellerin zur Abrechnung gelangt.

Die Antragstellerin bzw. deren Bestandnehmerin begleihe jedoch direkt gegenüber der MA 4 die für ihr Objekt separat vorgeschriebenen Wassergebühren.

Es würden sohin für die Objekte top Nummer 1 a,2 und 2 a, welche im Eigentum der Antragstellerin stünden, Wasser- und Abwassergebühren in Höhe von 24,92 % vorgeschrieben, obwohl für diese Objekte eine eigene Wasserzählvorrichtung installiert sei und daher die Antragstellerin bzw. deren Bestandnehmerin keinerlei Wasserverbrauch oder Abwassergebühren verursachen könne, welche über den allgemeinen Verteilungsschlüssel für die gegenständliche Liegenschaft abzurechnen wären. Dieser Umstand sei der Hausverwaltung bekannt gegeben worden, jedoch habe diese mit Schreiben vom 13.06. mitgeteilt, dass eine Abänderung der Verrechnung der Wasser- bzw. Abwassergebühren im Hinblick auf das Wohnungseigentumsgesetz nicht zulässig sei, da im Wohnungseigentumsvertrag kein vom Liegenschaftsanteil abweichender Aufteilungsschlüssel vereinbart worden sei, im Übrigen habe die Hausverwaltung selbst angeregt den gegenständlichen Antrag einzubringen.

Von den Antragsgegner erschienen zur Tagsatzung zur mündlichen Verhandlung vom 06.11.2006 lediglich der 23. Antragsgegner Ing. Ernst Kren sowie die 32. Antragsgegnerin Dipl. Ing. Hedwig Wachberger. Diese sprachen sich nach Erörterung gegen den Antrag auf Abänderung des Verteilungsschlüssels hinsichtlich der Wassergebühren aus

- 6 -

mit dem Hinweis darauf, dass ansonsten zu befürchten sei, dass sämtliche Wohnungseigentümer im Haus bei Stattgebung des Antrages auch auf die Idee kommen könnten sich an etwaig anderen Kosten nicht zu beteiligen.

Beweis wurde erhoben durch Verlesen nachstehender Urkunden, nämlich Kaufvertrag (Beilage ./A), Schreiben der Mieterin der Antragstellerin an die Hausverwaltung vom 01.06.2006 samt Gebührenbescheid der MA 6 (Beilage ./B), Schreiben der Hausverwaltung der Antragstellerin an die Hausverwaltung der Antragsgegner (Beilage ./C), Antwortschreiben der Hausverwaltung Donath an die Realkanzlei Kommerzialrat Hans Schöll vom 13.06.2006 (Beilage ./D), Einsichtnahme in den vorgelegten Grundbuchsauszug.

Danach steht fest:

Die Antragstellerin ist zu 2552/10240 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft 1010 Wien, Walfischgasse 10, EZ 1352, Grundbuch 01004 Innere Stadt, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, womit Wohnungseigentum verbunden ist an den Objekten 1a, 2, 2a, die Antragsgegner sind die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer dieser Liegenschaft.

Bislang wurden sämtliche Aufwendungen der Liegenschaft, darunter auch die Wasser/Abwassergebühren entsprechend den Nutzwerten den jeweiligen Wohnungseigentümern vorgeschrieben, weshalb der Antragstellerin hinsichtlich der Wassergebühren ein Anteil von rund 24,92 % zukam.

Die Antragstellerin hat die in ihrem Eigentum stehenden

- 7 -

Wohnungseigentumsobjekte an die Billa AG vermietet.

Für diese Objekte ist ein eigener Wasserzähler installiert und werden die Objekte der Antragstellerin entfallenden Wassergebühren direkt der Mieterin Billa AG vorgeschrieben (siehe Urkunde Beilage ./B).

Unstrittig ist, in der verfahrensgegenständlichen Wohnung eine Hausbesorgerwohnung eingerichtet ist, die als Allgemeinfläche zählt und deren Wasserverbrauch den Wohnungseigentümern anteilig zugeschrieben wird, ebenso wird der Wasserverbrauch, welche durch die Hausreinigung entsteht, sämtliche Wohnungseigentümern nach Nutzwerten vorgeschrieben.

Zu diesen Feststellungen gelangte das Gericht aufgrund der vorgelegten Urkunden, bzw. wurde dies seitens der am Verfahren teilnehmenden Antragsgegner, wobei lediglich 23. und 32. Antragsgegner zur Verhandlung am 06.11.2006 erschien, nicht bestritten.

Rechtlich folgt:

Gemäß § 32 Abs. 5 WEG kann das Gericht bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung nach § 32 Abs. 2 WEG oder bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen. Eine solche Festsetzung ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

Nachdem unstrittig ist, dass für die Objekte der

- 8 -

Antragstellerin ein separater Wasserzähler installiert ist, war die Antragstellerin ab der auf die Antragstellung (das war August 2006) folgenden Abrechnungsperiode, sohin ab 01.01.2007 von den restlichen Wassergebühren auszunehmen, da sie, im Hinblick darauf, dass sie ihren Wasserverbrauch ohnedies zur Gänze bezahlt, im Hinblick auf den restlichen Wasserverbrauch eine erheblich geringer Nutzungsmöglichkeit hat.

Die Tatsache, dass im Haus noch eine Hausbesorger-Wohnung vorhanden ist und von der Hausbesorgerin natürlich auch Wasser für die Hausreinigung verwendet wird, ist ein derart marginaler Nutzung, dass die Antragstellerin dennoch zur Gänze auszunehmen war.

Die Veränderung des Verteilungsschlüssels ist aus der angeschlossenen Berechnungstabelle zu entnehmen, die ebenfalls einen integrierten bestandteil dieser Entscheidung bildet.

Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da die Antragstellerin keine Kostennote legte.

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

1030 Wien, Marxergasse 1a

Abt. 47, am 03.01.2007

Mag. Julia Kainc

Richterin

Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung:



AZ: 47MSch55-06y

| Anteil Nr. | Anteile - voll | Prozent - voll | Anteile - red. | Prozent - red. |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | 1.157,00 | 11,30 | 1.157,00 | 15,05 |
| 2 | 308,00 | 3,01 | 308,00 | 4,01 |
| 5 | 174,00 | 1,70 | 174,00 | 2,26 |
| 6 | 150,00 | 1,46 | 150,00 | 1,95 |
| 7 | 156,00 | 1,52 | 156,00 | 2,03 |
| 8 | 238,00 | 2,32 | 238,00 | 3,10 |
| 10 | 150,00 | 1,46 | 150,00 | 1,95 |
| 11 | 230,00 | 2,25 | 230,00 | 2,99 |
| 12 | 179,00 | 1,75 | 179,00 | 2,33 |
| 13 | 144,00 | 1,41 | 144,00 | 1,87 |
| 14 | 53,00 | 0,52 | 53,00 | 0,69 |
| 15 | 138,00 | 1,35 | 138,00 | 1,80 |
| 16 | 220,00 | 2,15 | 220,00 | 2,86 |
| 17 | 171,00 | 1,67 | 171,00 | 2,22 |
| 18 | 138,00 | 1,35 | 138,00 | 1,80 |
| 19 | 53,00 | 0,52 | 53,00 | 0,69 |
| 20 | 138,00 | 1,35 | 138,00 | 1,80 |
| 21 | 144,00 | 1,41 | 144,00 | 1,87 |
| 23 | 171,00 | 1,67 | 171,00 | 2,22 |
| 25 | 112,00 | 1,09 | 112,00 | 1,46 |
| 26 | 137,00 | 1,34 | 137,00 | 1,78 |
| 27 | 137,00 | 1,34 | 137,00 | 1,78 |
| 28 | 128,00 | 1,25 | 128,00 | 1,66 |
| 29 | 849,00 | 8,29 | 849,00 | 11,04 |
| 30 | 462,00 | 4,51 | 462,00 | 6,01 |
| 32 | 144,00 | 1,41 | 144,00 | 1,87 |
| 33 | 55,00 | 0,54 | 55,00 | 0,72 |
| 34 | 144,00 | 1,41 | 144,00 | 1,87 |
| 35 | 187,00 | 1,83 | 187,00 | 2,43 |
| 36 | 57,00 | 0,56 | 57,00 | 0,74 |
| 37 | 2.552,00 | 24,92 | | 0,00 |
| 38 | 185,00 | 1,81 | 185,00 | 2,41 |
| 39 | 138,00 | 1,35 | 138,00 | 1,80 |
| 42 | 58,00 | 0,57 | 58,00 | 0,75 |
| 45 | 168,00 | 1,64 | 168,00 | 2,19 |
| 46 | 75,00 | 0,73 | 75,00 | 0,98 |
| 47 | 75,00 | 0,73 | 75,00 | 0,98 |
| 48 | 122,50 | 1,20 | 122,50 | 1,59 |
| 49 | 122,50 | 1,20 | 122,50 | 1,59 |
| 50 | 110,00 | 1,07 | 110,00 | 1,43 |
| 51 | 110,00 | 1,07 | 110,00 | 1,43 |
| | 10.240,00 | 100,03 | 7.688,00 | 100,00 |

= 84/5120

= 245/20480

Rechtsmittelbelehrung (Sachbeschluss)

| | |
|--------------------|---|
| Rekurs | <p>Sie können diesen Beschluss mit Rekurs anfechten.</p> <p>Erheben Sie keinen Rekurs, wird der Beschluss 4 Wochen nach der Zustellung rechtswirksam.</p> |
| Wirkung | <p>Der Rekurs hat grundsätzlich aufschiebende Wirkung.</p> |
| Einbringung | <p>Der Rekurs ist immer beim Gericht erster Instanz, also bei jenem Gericht, von dem der Beschluss stammt, einzubringen.</p> |
| Frist | <p>Der Rekurs ist binnen 4 Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses einzubringen.</p> <p>Achtung: Auch eine Hinterlegung beim Postamt gilt grundsätzlich als Zustellung. Für den Fristenlauf ist in einem solchen Fall die Hinterlegung und nicht erst die Abholung maßgeblich. Waren Sie über die vierwöchige Frist hinaus abwesend und wollen Sie den Beschluss anfechten, so wenden Sie sich bitte unverzüglich an das Gericht.</p> |
| Form | <p>Der Rekurs ist grundsätzlich schriftlich einzubringen und muss von Ihnen eigenhändig unterschrieben sein (E-Mail oder Fax reicht nicht).</p> <p>Sie müssen auch eine ausreichende Anzahl an Ausfertigungen Ihres Rekurses beilegen, damit das Gericht jeder anderen Verfahrenspartei eine Gleichschrift zustellen kann. In Mehrparteienverfahren kann der Rekurs häufig auch durch Anschlag im Haus zugestellt werden; in diesen Fällen reichen zumeist drei Rekursausfertigungen aus (wenn es im Haus mehrere Stiegenhäuser gibt, muss eine entsprechende Mehrzahl von Rekursausfertigungen vorgelegt werden, also bei zwei Stiegenhäusern vier Ausfertigungen, bei drei Stiegenhäusern fünf Ausfertigungen, usw.); allerdings kann das Gericht dann abhängig von den jeweiligen Zustellerfordernissen noch weitere Gleichschriften nachfordern.</p> <p>Der Rekurs kann auch mündlich zu Protokoll erklärt werden, wenn Sie nicht durch eine Rechtsanwältin/einen Rechtsanwalt, eine Notarin/einen Notar oder einen Interessenvertreter vertreten sind.</p> <p>Der Rekurs muss hinreichend erkennen lassen, aus welchen Gründen der Beschluss angefochten wird und welche andere Entscheidung Sie anstreben. Wenn Sie nur einen Teil des Beschlusses anfechten wollen, so</p> |

**Rekurs-
beantwortung**

ist dies genau anzugeben, andernfalls gilt der Beschluss als zur Gänze angefochten.

Jeder anderen aktenkundigen Partei wird vom Gericht eine Gleichschrift (Kopie) des Rekurses zugestellt (in Mehrparteienverfahren kann der Rekurs häufig auch durch Anschlag im Haus zugestellt werden). Jede andere Partei kann dann binnen 4 Wochen ab Zustellung der Rekurschrift eine Rekursbeantwortung einbringen. Wird eine Rekursbeantwortung eingebracht, so erhalten Sie diese vom Gericht zugestellt. Der Rekurs und allfällige Rekursbeantwortungen werden dann dem übergeordneten Gericht zur weiteren Entscheidung vorgelegt.

Verfahrenshilfe

Sie können binnen der oben genannten vierwöchigen Frist auch die **vorläufig** kostenlose Begebung einer Rechtsanwältin/eines Rechtsanwaltes zur Einbringung des Rekurses und für die Vertretung im nachfolgenden Verfahren unter Anschluss eines Vermögensbekenntnisses (ZPForm 1) beantragen, wenn

- Sie außer Stande sind, diese Kosten ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts – also des Unterhalts, den Sie für sich und Ihre Familie zu einer einfachen Lebensführung benötigen – zu bestreiten und
- die Erhebung des Rechtsmittels nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Wie ein solcher Antrag auf Verfahrenshilfe zu stellen ist, erfahren Sie entweder auf der Homepage des Bundesministeriums für Justiz unter www.bmj.gv.at oder am Amtstag des zuständigen Bezirksgerichts.



Marxergasse 1a
1030 Wien

Tel.: +43 1 51528 0
Fax: +43 1 51528 454

Das Bezirksgericht Innere Stadt Wien fasst durch die Richterin Mag. Helena Krajina in der außerstreitigen Wohnrechtssache

RECHTSSACHE:**1. Antragsteller/in**

Eva-Maria Berger
Heimatstättenstraße 19
4614 Marchtrenk

vertreten durch:

Dr. Herbert Heigl Mag. Willibald Berger
Linzer Straße 11
4614 Marchtrenk
Tel: 07243 / 53705
Zeichen: BergEv/WalGe-And

2. Antragsteller/in

Dr. Hans Berger
Heimatstättenstraße 19
4614 Marchtrenk

vertreten durch:

Dr. Herbert Heigl Mag. Willibald Berger
Linzer Straße 11
4614 Marchtrenk
Tel: 07243 / 53705
Zeichen: BergEv/WalGe-And

1. Antragsgegner/in

Walfischgasse 10 Immobilien-entwicklung
GmbH Fb 381222x
Walfischgasse 10/9
1010 Wien

2. Antragsgegner/in

Ludwig Löffler
Walfischgasse 10/17
1010 Wien

3. Antragsgegner/in

Amal A M A ALNASRALLAH
Walfischgasse 10/19
1010 Wien

4. Antragsgegner/in

Dr. Joachim Dieter Turba
Walfischgasse 10/21
1010 Wien

5. Antragsgegner/in

Johann Prochaska
Walfischgasse 10/26
1010 Wien

6. Antragsgegner/in

Dr. Renate Preissecker
Walfischgasse 10/27
1010 Wien

7. Antragsgegner/in
Dr. Doris Kropfisch
Walfischgasse 10/28
1010 Wien

8. Antragsgegner/in
Dr. Alfred Wotipka
Walfischgasse 10/34
1010 Wien

9. Antragsgegner/in
Michael Rea
Walfischgasse 10/31
1010 Wien

10. Antragsgegner/in
Dr. Erna Wotipka
Walfischgasse 10/34
1010 Wien

11. Antragsgegner/in
Brigitte Privatstiftung
Walfischgasse 10/35
1010 Wien

Fb 160392x

12. Antragsgegner/in
Mag. Eva Hess
Walfischgasse 10/36
1010 Wien

13. Antragsgegner/in
Gertrude Breiter-Katt
Walfischgasse 10/38
1010 Wien

14. Antragsgegner/in
Otto Rudolf Koch
Walfischgasse 10/40
1010 Wien

15. Antragsgegner/in
Dessislav Pajakoff
Walfischgasse 10/42
1010 Wien

16. Antragsgegner/in
Mag. Nikolaus Ettel
Walfischgasse 10/43
1010 Wien

17. Antragsgegner/in

Katharina Nagler
Walfischgasse 10/45
1010 Wien

18. Antragsgegner/in

VINITO Privatstiftung
Walfischgasse 10/46
1010 Wien

Fb 331364a

19. Antragsgegner/in

Dr. Gerhard Eisenburger
Walfischgasse 10/4
1010 Wien

20. Antragsgegner/in

Evelyn Bauer-Rauscher
Walfischgasse 10/32
1010 Wien

21. Antragsgegner/in

Renate Prochaska
Walfischgasse 10/24
1010 Wien

22. Antragsgegner/in

Livia Friedl
Walfischgasse 10/25
1010 Wien

23. Antragsgegner/in

Dr. Madeleine Zingher
Walfischgasse 10/16
1010 Wien

24. Antragsgegner/in

Mag. Astrid Dolak
Walfischgasse 10/22
1010 Wien

25. Antragsgegner/in

Dr. Franz Neiger
Walfischgasse 10/14
1010 Wien

26. Antragsgegner/in

DI Hedwig Wachberger
Walfischgasse 10/44
1010 Wien

27. Antragsgegner/in

Erich Kö
Walfischgasse 10/23
1010 Wien

28. Antragsgegner/in
Edith Kö
Walfischgasse 10/23
1010 Wien

29. Antragsgegner/in
Ing. Sayed Djall Ghassemi
Walfischgasse 10/15
1010 Wien

30. Antragsgegner/in
Elfriede Ghassemi
Walfischgasse 10/15
1010 Wien

31. Antragsgegner/in
Dr. Christina Jones
Walfischgasse 10/39
1010 Wien

32. Antragsgegner/in
Dr. Bogdan Jones
Walfischgasse 10/39
1010 Wien

33. Antragsgegner/in
Mag. Stefan Kropfisch
Walfischgasse 10/29
1010 Wien

34. Antragsgegner/in
Dr. Klaus Mittermaier
Walfischgasse 10/33
1010 Wien

35. Antragsgegner/in
Mag. Martina Mittermaier
Walfischgasse 10/33
1010 Wien

36. Antragsgegner/in
Magwel Consulting s.r.o.
Walfischgasse 10/1a
1010 Wien

37. Antragsgegner/in
Anna Jelinek
Walfischgasse 10/37
1010 Wien

38. Antragsgegner/in
Heinrich Jelinek
Walfischgasse 10/37
1010 Wien

39. Antragsgegner/in

Dr. Maximilian Wellner
Walfischgasse 10/12
1010 Wien

40. Antragsgegner/in
Dr. Heidrun Wellner
Walfischgasse 10/12
1010 Wien

Wegen: § 32 iVm §§ 17, 52 WEG 2002 (Antrag auf Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels und einer abweichenden Abrechnungseinheit)

den

SACHBESCHLUSS

1. Gemäß § 32 Abs 5 WEG wird der Aufteilungsschlüssel der Liegenschaft EZ 1352, Grundbuch 01004 Innere Stadt, mit der Adresse 1010 Wien, Walfischgasse 10, an welcher Wohnungseigentum begründet ist, hinsichtlich der auf den Personenaufzug entfallenden Aufwendungen (Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) neu festgesetzt laut der in der - einen Bestandteil dieses Sachbeschlusses bildenden - angehängten Tabelle in Spalte „Verteilungsschlüssel Lift in %“ enthaltenen Aufteilung.
2. Der in Punkt 1.) festgelegte neue Aufteilungsschlüssel ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam, somit ab 1.1.2014, und gemäß § 32 Abs 8 WEG nach Rechtskraft des Sachbeschlusses im Grundbuch der Wohnungseigentumsanlage EZ 1352, Grundbuch 01004 Innere Stadt, mit der Adresse 1010 Wien, Walfischgasse 10, ersichtlich zu machen.
3. Die Antragsteller haben ihre Verfahrenskosten selbst zu tragen.

BEGRÜNDUNG:

Die Antragsteller sind jeweils zu 231/10240-Anteilen Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 1352, Grundbuch 01004 Innere Stadt, mit der Adresse 1010 Wien, Walfischgasse 10. Mit diesen Anteilen ist das ausschließliche Nutzungsrecht an der Wohnung W 7 bis 8 verbunden. Die Antragsgegner sind die übrigen Wohnungseigentümer der gegenständlichen Liegenschaft.

Die Antragsteller begehren, ab der nächsten Abrechnungsperiode von der Verpflichtung zur Tragung aller mit der Personenaufzugsanlage verbundenen Kosten, insbesondere für Betrieb, Erhaltung und Instandsetzung, ausgenommen zu werden. Dazu brachten sie vor, die ihnen zugehörigen Wohnungseigentumseinheiten W 7 und 8 lägen im ersten Halbstock. Die Auf-

zugsanlage sei von ihnen nie benutzt worden. Sie hätten auch den für die Benützung der Anlage erforderlichen Schlüssel nicht. Bis einschließlich 2012 seien ihnen hierfür auch keine Betriebskosten vorgeschrieben worden. Nunmehr seien sie sowohl mit Kosten für die Sanierung der Liftanlage als auch mit den laufenden Betriebskosten für diese konfrontiert worden. Dabei sei ihnen für die Sanierung der Liftanlage ein Einmalbetrag von € 7.218,75 vorgeschrieben worden. Nicht nachvollziehbar sei, dass der im Erdgeschoss befindliche „BIPA“ in die Kostentragung nicht einbezogen worden sei. Da die Aufzugsanlage von den Antragstellern niemals benutzt werde, sei es nicht sachgemäß, die Antragsteller an deren Sanierungs- und Instandhaltungskosten zu beteiligen. Es lägen erheblich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, die eine Änderung des Aufteilungsschlüssels rechtfertigen würden. Eine schriftliche Vereinbarung der Wohnungseigentümer über die Aufteilung der Kosten für die Liftanlage gäbe es nicht.

Die Antragsgegner erstatteten kein Vorbringen.

Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in die vorgelegten Urkunden .A und .B, Vernehmung der Erstantragstellerin als Partei sowie des Zeugen Mag. Oliver Richacek und Durchführung eines Lokalaugenscheins.

Danach steht folgender Sachverhalt fest:

Das auf der Liegenschaft befindliche Haus verfügt über zwei Keller- bzw. Untergeschosse, Erdgeschoss, erstes bis siebentes Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Haus befindet sich ein Personenaufzug, der im zweiten Untergeschoss seinen Ausgang nimmt und in allen zuvor genannten Geschossen einschließlich des Dachgeschosses eine Ein- und Ausstiegsstelle hat. Ein Anfahren der Untergeschosse ist nur mittels eines gesonderten Schlüssels möglich. Alle übrigen Geschosse können auch ohne Schlüssel angefahren werden. Die den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Kellerabteile sind auf die beiden Untergeschosse aufgeteilt. Im ersten Kellergeschoss befindet sich außerdem die allgemeine Waschküche. Der Hauseingang ist auf die Walfischgasse gerichtet und führt in einen ebenerdig gelegenen ersten Gang. Dieser führt über eine Stufe nach rechts in einen zweiten Gang, wo sich die mit „Erdgeschoss“ bezeichnete Ein- und Ausstiegsstelle des Aufzugs befindet. Zwischen den einzelnen Geschossen – so auch zwischen Erdgeschoss und erstem Stock – befinden sich jeweils zwanzig Stufen. Ein Halbstock ist nicht vorhanden.

Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnungseigentumsobjekte Top 1a, 2 und 2a und Top 4 bis 6 sowie die Hausbesorgerwohnung, welche im Grundbuch aber nicht als eigenes Wohnungseigentumsobjekt eingetragen ist. Top 1a, 2 und 2a verfügt über einen straßenseitigen Zugang und einen eigenen Aufzug im Wohnungseigentumsobjekt, der in die diesem Objekt zugeordneten Kellerräumlichkeiten in den beiden Untergeschossen führt. Ein direkter Zugang von Top 1a, 2 und 2a oder dessen Kellerräumlichkeiten in das allgemeine Stiegenhaus ist

nicht vorhanden. Eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit der Liftanlage im Haus ist für Top 1a, 2 und 2a nicht gegeben. Top 4 bis 6 verfügt sowohl über einen straßenseitigen Eingang als auch über einen Zugang in den ebenerdig gelegenen ersten Gang des Hauses. Die Top 4 bis 6 zugeordneten Kellerräumlichkeiten befinden sich in den beiden Untergeschossen und sind sowohl über das allgemeine Stiegenhaus als auch über eine im Wohnungseigentumsobjekt integrierte Stiege zugänglich. Die Benützung der Liftanlage zum Erreichen der Kellerräumlichkeiten oder der Waschküche ist für Top 4 bis 6 objektiv möglich.

Im ersten Obergeschoss befinden sich die Wohnungseigentumsobjekte der Antragsteller, W 7 bis 8, im zweiten Obergeschoss die Wohnungseigentumsobjekte W 9 bis 11, im dritten Obergeschoss W 12 bis 17, im vierten Obergeschoss W 18 bis 23, im fünften Obergeschoss W 24 bis 29, im sechsten Obergeschoss W 30 bis 35, im siebenten Obergeschoss W 36 bis 41 und im Dachgeschoss W 42 bis 46.

Die Antragsteller haben derzeit keinen Schlüssel für den Lift. Über Verlangen würde die Hausverwaltung sowohl ihnen als auch anderen Wohnungseigentümern im Haus den Schlüssel für die Aufzugsanlage jederzeit ausfolgen.

1978 wurde zwischen den damaligen Eigentümern die Vereinbarung eines neuen Verteilungsschlüssels in Bezug auf die Aufzugsanlage mündlich diskutiert. Es kann nicht festgestellt werden, dass die Wohnungseigentümer eine schriftliche Vereinbarung über die Festsetzung eines neuen Verteilungsschlüssels betreffend die Kosten der Aufzugsanlage getroffen haben. Die Abrechnung der Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für die Liftanlage erfolgt derzeit nach dem Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Liegenschaftsanteile.

Der festgestellte Sachverhalt gründet auf nachstehender Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zu den örtlichen Gegebenheiten beruhen auf den Wahrnehmungen beim durchgeführten Lokalaugenschein in Verbindung mit der nachvollziehbaren Aussage des Zeugen Mag. Richacek. Seiner Aussage entnahm das Gericht auch den Umstand, dass lediglich für das Anfahren der beiden Untergeschosse ein gesonderter Schlüssel benötigt wird, nicht aber für die übrigen Geschosse, und die Hausverwaltung diesen Schlüssel über Verlangen jederzeit den jeweiligen Wohnungseigentümern ausfolgen würde. Glaubwürdig führte er auch aus, dass ein direkter Zugang von Top 1a, 2 und 2a oder dessen Kellerräumlichkeiten in das allgemeine Stiegenhaus nicht vorhanden ist, während die Top 4 bis 6 zugeordneten Kellerräume sowohl über das allgemeine Stiegenhaus als auch über das Wohnungseigentumsobjekt selbst erreichbar seien. Dass eine schriftliche Vereinbarung der Wohnungseigentümer über die Verteilung der Liftkosten nicht festgestellt werden konnte, beruht darauf, dass der Zeuge Mag. Richacek glaubwürdig angab, dass ihm eine solche nicht bekannt sei und diese laut Auskunft einiger Wohnungseigentümer 1978 nur mündlich diskutiert, jedoch schriftlich nicht

abgeschlossen worden sei. Aus seiner Aussage ergab sich auch, dass die Aufteilung der Liftkosten derzeit nach Liegenschaftsanteilen erfolgt. Aus der Aussage der Erstantragstellerin leitete das Gericht ab, dass die Antragsteller derzeit keinen Schlüssel für die Liftanlage haben.

In rechtlicher Hinsicht war zu erwägen:

Gemäß § 32 Abs 1 WEG sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage grundsätzlich von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Alle Wohnungseigentümer können gemäß Abs 2 leg. cit. einen von dieser Regelung des Abs 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen, wobei solche Vereinbarungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedürfen.

Gemäß § 32 Abs 5 WEG kann das Gericht bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung nach Abs 2 oder bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen. Eine solche Festsetzung ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Es handelt sich um eine Regelungsstreitigkeit, bei der das Gericht nicht an den Antrag gebunden ist, sodass auch eine Entscheidung zum Nachteil des Antragstellers getroffen werden kann (vgl. Ris-Justiz RS0013385 [T5; T6]).

Die Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels hinsichtlich der Liftkosten bedarf eines alle Anteilseigner erfassenden Verteilungsschlüssels, der Feststellungen über die Lage aller Objekte im Haus und deren Anteil an der objektiv möglichen Nutzung der Liftanlage erfordert (vgl. 5 Ob 120/07v; 5 Ob 460/97a). Maßstab für den festzusetzenden Verteilungsschlüssel ist die objektive und nicht die subjektive Nutzungsmöglichkeit. Auf die tatsächliche Nutzung kommt es nicht an. Der einseitige Verzicht eines Wohnungseigentümers auf bestimmte Nutzungen befreit diesen nicht von der Beitragspflicht (MietSlg 56.521). Ebenso wenig wird vorausgesetzt, dass einzelne Wohnungseigentümer von der Nutzung der Anlage überhaupt ausgeschlossen sind (vgl. 5 Ob 30/00y). Bleibt die objektive Nutzungsmöglichkeit des Aufzuges für einen Miteigentümer erheblich hinter jener anderer Miteigentümer zurück, kann er beantragen, von der Tragung der Liftkosten (zumindest teilweise) ausgenommen zu werden (5 Ob 255/04t). Bei Eigentümern von Erdgeschosswohnungen ist eine Reduzierung der anteilig mitzutragenden Liftbetriebskosten angezeigt, wenn sie den Lift im Wesentlichen nur für das Aufsuchen von Gemeinschaftsräumlichkeiten nutzen können (MietSlg 35.644; 5 Ob 301/02d). Der Oberste Gerichtshof hat beispielsweise in seiner Entscheidung vom 8.4.1997 zu 5 Ob 2423/96a ausgesprochen, dass Wohnungseigentümer eines Geschäftslokals im Erdgeschoss eines Hauses bei einer auf das Erreichen des Kellerabteils (mit Waschgelegenheit und technischen Anlagen) beschränkten Nutzungsmöglichkeit und einer Liftzugangsmöglichkeit jeweils nur im Halbstock zu $\frac{4}{5}$ (= 80%) von der Tragung der Liftkosten auszunehmen sind.

Vergleichbar mit der zitierten Entscheidung ist im vorliegenden Fall das Wohnungseigentumsobjekt Top 4 bis 6 im Erdgeschoss. Deren Wohnungseigentümer kann den Lift objektiv nicht zum Erreichen des Geschäftslokals oder zum erleichterten Transport von Lasten nutzen, sondern nur zum Erreichen der in den Untergeschossen befindlichen Kellerräumlichkeiten sowie der Waschküche. Naturgemäß ist die Nutzungsmöglichkeit dieser Räumlichkeiten und damit der Liftanlage objektiv eingeschränkt und wird sich schon objektiv betrachtet die Häufigkeit der dortigen Aufenthalte gering halten und in keinem Verhältnis zur Häufigkeit der Aufenthalte im Geschäftslokal selbst stehen. Dass im vorliegenden Fall auch ein direkter Stiegenzugang von der Top 4 bis 6 zu den Kellerräumlichkeiten gegeben ist, schränkt die Benutzbarkeit weiter ein. Aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit erachtet das Gericht hinsichtlich des Wohnungseigentumsobjekts Top 4 bis 6 eine Befreiung von der Tragung der Liftkosten im Ausmaß von 80 % als angemessen. Hinsichtlich des Wohnungseigentumsobjekts Top 1a, 2 und 2a liegt eine sinnvolle objektive Nutzungsmöglichkeit der Liftanlage des Hauses überhaupt nicht vor, weil sowohl dieses als auch die diesem zugeordneten Kellerräumlichkeiten vom Stiegenhaus zur Gänze getrennt und durch einen internen Aufzug erschlossen sind. Top 1a, 2 und 2a war ausgehend davon zur Gänze von der Tragung der Liftkosten auszunehmen.

Weitere Einschränkungen bei der Nutzungsmöglichkeit der Aufzugsanlage liegen in Bezug auf die übrigen Wohnungseigentumsobjekte nicht vor. So besteht für die Antragsteller jedenfalls eine objektive Nutzungsmöglichkeit auch zum Erreichen ihres im ersten Stockwerk gelegenen Wohnungseigentumsobjekts W 7 bis 8. Dass die beiden über keinen Liftschlüssel verfügen ist hier nicht maßgeblich, zumal sie einen solchen jederzeit von der Hausverwaltung anfordern könnten. Wie oben bereits ausgeführt kommt es nach der Rsp auf die tatsächliche Nutzung nicht an, sodass die Antragsteller von der Tragung der Liftkosten nicht auszunehmen waren.

Der entsprechende Verteilungsschlüssel war sohin neu festzusetzen wie aus der - einen Bestandteil dieses Sachbeschlusses bildenden - angehängten Tabelle in der Spalte „Verteilungsschlüssel Lift in %“ ersichtlich. Aufgrund der Befreiung des Wohnungseigentumsobjekts Top 4 bis 6 von der Tragung der Liftkosten im Ausmaß von 80% wurde in der Spalte „Liftbenützung möglich“ „zu 20%“ vermerkt, weil für die Berechnung 20% der jeweiligen Miteigentumsanteile herangezogen wurden.

Zur Berechnung im Detail wird ausgeführt, dass unter gänzlichem Abzug der Miteigentumsanteile für das von der Liftkostentragung zu befreiende Objekt Top 1a, 2 und 2a und unter Berücksichtigung von lediglich 20% der Miteigentumsanteile für das zu 80% von der Liftkostentragung zu befreiende Objekt Top 4 bis 6 restliche 68,4453 % Anteile verbleiben, die in Ansehung der Liftkosten als „neue 100%“ zu sehen sind, auf welche die Liftkosten unter Berücksichtigung der jeweiligen Miteigentumsanteile zu verteilen sind. Daraus ergibt sich ein Multiplikator von gerundet 1,4610, mit welchem die Miteigentumsanteile der an der Liftkostentragung

beteiligten Objekte zu multiplizieren sind (nämlich $100 : 68,4453 = 1,461020698$; zum Beispiel 1/2 40%) für das Objekt der Antragsteller W 7 bis 8 daher: 462/10240-Anteile entsprechen $4,5118 \% \times 1,461020698 = 6,5918 \%$, in der Tabelle für beide Antragsteller gesondert ausgewiesen, weil Eigentümerpartnerschaft vorliegt).

Nach Eintritt der Rechtskraft des Sachbeschlusses wird der neu festgesetzte Verteilungsschlüssel gemäß § 32 Abs 8 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen sein.

Die Kostenentscheidung gründet auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG 2002, wonach die Verfahrenskosten einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt von den Parteien nach Billigkeit zu tragen sind. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde und welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde. Da die Antragsteller mit ihrem Begehren nicht durchgedrungen sind, haben sie iSd Billigkeit ihre Verfahrenskosten selbst zu tragen. Die Antragsgegner beteiligten sich nicht am Verfahren.

Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Abteilung 89
Wien, 28. Oktober 2014
Mag. Helena Krajina, RichterIn

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

| Lage | Objekt | Anteile | von | Anteile in % | Liftbenützung möglich
(bei eingeschränkter Nutzungs-
möglichkeit in % ausgedrückt) | zu berücksichtigende
Anteile | Verteilungsschlüssel
Lift in % |
|----------|------------------|---------|-------|--------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| EG | Top 1a, 2 und 2a | 2552 | 10240 | 24,9219 | nein | 0,00 | 0,0000 |
| EG | Top 4 bis 6 | 849 | 10240 | 8,2910 | 20 | 1,66 | 2,4227 |
| 1. Stock | W 7 bis 8 | 231 | 10240 | 2,2559 | ja | 2,26 | 3,2959 |
| | | 231 | 10240 | 2,2559 | ja | 2,26 | 3,2959 |
| 2. Stock | W 9 bis 11 | 1157 | 10240 | 11,2988 | ja | 11,30 | 16,5078 |
| 3. Stock | W 12/13 | 154 | 10240 | 1,5039 | ja | 1,50 | 2,1972 |
| | | 154 | 10240 | 1,5039 | ja | 1,50 | 2,1972 |
| 3. Stock | W 14 | 58 | 10240 | 0,5664 | ja | 0,57 | 0,8275 |
| 3. Stock | W 15 | 122,5 | 10240 | 1,1963 | ja | 1,20 | 1,7478 |
| | | 122,5 | 10240 | 1,1963 | ja | 1,20 | 1,7478 |
| 3. Stock | W 16 | 187 | 10240 | 1,8262 | ja | 1,83 | 2,6681 |
| 3. Stock | W 17 | 174 | 10240 | 1,6992 | ja | 1,70 | 2,4826 |
| 4. Stock | W 18 | 57 | 10240 | 0,5566 | ja | 0,56 | 0,8133 |
| 4. Stock | W 19 | 150 | 10240 | 1,4648 | ja | 1,46 | 2,1402 |
| 4. Stock | W 20 | 156 | 10240 | 1,5234 | ja | 1,52 | 2,2258 |
| 4. Stock | W 21 | 238 | 10240 | 2,3242 | ja | 2,32 | 3,3957 |
| 4. Stock | W 22 | 185 | 10240 | 1,8066 | ja | 1,81 | 2,6395 |
| 4. Stock | W 23 | 75 | 10240 | 0,7324 | ja | 0,73 | 1,0701 |
| | | 75 | 10240 | 0,7324 | ja | 0,73 | 1,0701 |
| 5. Stock | W 24 | 55 | 10240 | 0,5371 | ja | 0,54 | 0,7847 |
| 5. Stock | W 25 | 144 | 10240 | 1,4063 | ja | 1,41 | 2,0546 |
| 5. Stock | W 26 | 150 | 10240 | 1,4648 | ja | 1,46 | 2,1402 |
| 5. Stock | W 27 | 230 | 10240 | 2,2461 | ja | 2,25 | 3,2816 |
| 5. Stock | W 28 | 179 | 10240 | 1,7480 | ja | 1,75 | 2,5539 |
| 5. Stock | W 29 | 72 | 10240 | 0,7031 | ja | 0,70 | 1,0273 |
| | | 72 | 10240 | 0,7031 | ja | 0,70 | 1,0273 |
| 6. Stock | W 30 | 53 | 10240 | 0,5176 | ja | 0,52 | 0,7562 |
| 6. Stock | W 31 | 138 | 10240 | 1,3477 | ja | 1,35 | 1,9690 |
| 6. Stock | W 32 | 144 | 10240 | 1,4063 | ja | 1,41 | 2,0546 |
| 6. Stock | W 33 | 110 | 10240 | 1,0742 | ja | 1,07 | 1,5695 |
| | | 110 | 10240 | 1,0742 | ja | 1,07 | 1,5695 |

| | | | | | | | |
|----------|------|-------|-------|----------|----|------------------------|----------|
| 6. Stock | W 34 | 171 | 10240 | 1,6699 | ja | 1,67 | 2,4398 |
| 6. Stock | W 35 | 138 | 10240 | 1,3477 | ja | 1,35 | 1,9690 |
| 7. Stock | W 36 | 53 | 10240 | 0,5176 | ja | 0,52 | 0,7562 |
| 7. Stock | W 37 | 69 | 10240 | 0,6738 | ja | 0,67 | 0,9845 |
| | | 69 | 10240 | 0,6738 | ja | 0,67 | 0,9845 |
| 7. Stock | W 38 | 144 | 10240 | 1,4063 | ja | 1,41 | 2,0546 |
| 7. Stock | W 39 | 110 | 10240 | 1,0742 | ja | 1,07 | 1,5695 |
| | | 110 | 10240 | 1,0742 | ja | 1,07 | 1,5695 |
| 7. Stock | W 40 | 171 | 10240 | 1,6699 | ja | 1,67 | 2,4398 |
| 7. Stock | W 41 | 138 | 10240 | 1,3477 | ja | 1,35 | 1,9690 |
| DG | W 42 | 112 | 10240 | 1,0938 | ja | 1,09 | 1,5980 |
| DG | W 43 | 137 | 10240 | 1,3379 | ja | 1,34 | 1,9547 |
| DG | W 44 | 168 | 10240 | 1,6406 | ja | 1,64 | 2,3970 |
| DG | W 45 | 137 | 10240 | 1,3379 | ja | 1,34 | 1,9547 |
| DG | W 46 | 128 | 10240 | 1,2500 | ja | 1,25 | 1,8263 |
| Gesamt | | 10240 | 10240 | 100,0000 | | 68,4453
(neue 100%) | 100,0000 |



REPUBLIK ÖSTERREICH
BEZIRKSGERICHT INNERE STADT WIEN

42 MSch 1/17m - 8

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Marxergasse 1a
1030 Wien

Tel.: 01/51528 353

SACHBESCHLUSS:

RECHTSSACHE:

Antragsteller/in

Magwel Consulting, s.r.o.
Zamocka 3
811 01 Bratislava
Slowakei

vertreten durch

Dr. Günter NIEBAUER, Rechtsanwalt
Bauernmarkt 10/18
1010 Wien

1. Antragsgegner/in

Walfischgasse 10 Immobilienentwicklung
GmbH
Walfischgasse 10 Top 9-11
1010 Wien

2. Antragsgegner/in

Ludwig Löffler
Walfischgasse 10 Top 17
1010 Wien

3. Antragsgegner/in

Amal AMA ALNASRALLAH
Walfischgasse 10 Top 18+19+20
1010 Wien

4. Antragsgegner/in

Dr. Joachim Dieter Turba
Walfischgasse 10 Top 21
1010 Wien

5. Antragsgegner/in

Johann Prochaska
Walfischgasse 10 Top 26
1010 Wien

6. Antragsgegner/in

Dr. Renate Preissecker
Walfischgasse 10 Top 27
1010 Wien

7. Antragsgegner/in

Dr. Doris Kropfitsch
Walfischgasse 10 Top 28+29+30+34
1010 Wien

8. Antragsgegner/in

Mag. Stefan Kropfitsch
Walfischgasse 10 Top 29
1010 Wien

9. Antragsgegner/in

Michael Rea
Walfischgasse 10 Top 31
1010 Wien

10. Antragsgegner/in

Brigitte Privatstiftung
Walfischgasse 10 Top 35
1010 Wien

11. Antragsgegner/in

Mag. Eva Hess
Walfischgasse 10 Top 36
1010 Wien

12. Antragsgegner/in

Gertrude Breiter-Katt
Walfischgasse 10 Top 38
1010 Wien

13. Antragsgegner/in

Otto Rudolf Koch
Walfischgasse 10 Top 40
1010 Wien

14. Antragsgegner/in

Dessislaw Pajakoff
Walfischgasse 10 Top 42
1010 Wien

15. Antragsgegner/in

Mag. Nikolaus Ettel
Walfischgasse 10 Top 43
1010 Wien

16. Antragsgegner/in

Katharina Nagler
Walfischgasse 10 Top 45
1010 Wien

17. Antragsgegner/in

VINITO Privatstiftung
Walfischgasse 10 Top 46+41
1010 Wien

18. Antragsgegner/in

Dr. Gerhard Eisenburger
Walfischgasse 10 top 4-6
1010 Wien

19. Antragsgegner/in

Evelyne Bauer-Rauscher
Walfischgasse 10 Top 32
1010 Wien

20. Antragsgegner/in

Renate Prochaska
Walfischgasse 10 Top 24
1010 Wien

21. Antragsgegner/in

Livia Friedl
Walfischgasse 10 Top 25
1010 Wien

22. Antragsgegner/in

Dr. Madeleine Zingher
Bösendorferstraße 7
1010 Wien

23. Antragsgegner/in

Mag. Astrid Dolak
Walfischgasse 10 Top 22
1010 Wien

24. Antragsgegner/in

Dr. Franz Neiger
Walfischgasse 10 Top 14
1010 Wien

25. Antragsgegner/in

Dr. Martin Wachberger
Walfischgasse 10 Top 44
1010 Wien

26. Antragsgegner/in

Erich Kö
Walfischgasse 10 Top 23
1010 Wien

27. Antragsgegner/in

Edith Kö
Walfischgasse 10 Top 23
1010 Wien

28. Antragsgegner/in

Mag. Sonja Seyede Ghassemi-Bönisch
Walfischgasse 10 Top 15
1010 Wien

29. Antragsgegner/in

Mag. Maryam Seyede Mayer
Walfischgasse 10 Top 15
1010 Wien

30. Antragsgegner/in

Dr. Christina Jones
Walfischgasse 10 Top 39
1010 Wien

31. Antragsgegner/in

Dr. Bogdan Jones
Walfischgasse 10 Top 39
1010 Wien

32. Antragsgegner/in

Dr. Klaus Mittermair
Walfischgasse 10 Top 33
1010 Wien

33. Antragsgegner/in

Mag. Martina Mittermair
Walfischgasse 10 Top 33
1010 Wien

34. Antragsgegner/in

Anna Jelinek
Walfischgasse 10 Top 37
1010 Wien

35. Antragsgegner/in

Heinrich Jelinek
Walfischgasse 10 Top 37
1010 Wien

36. Antragsgegner/in

Dr. Maximilian Wellner
Walfischgasse 10 Top 12
1010 Wien

37. Antragsgegner/in

Mag. Heidrun Wellner
Walfischgasse 10 top 12
1010 Wien

38. Antragsgegner/in

Dr. Mag. Hans Berger
Walfischgasse 10 Top 7-8
1010 Wien

39. Antragsgegner/in

Eva-Maria Berger
Walfischgasse 10 Top 7-8
1010 Wien

40. Antragsgegner/in

Mag. Wolfgang Powischer
Walfischgasse 10 Top 13
1010 Wien

Wegen: § 32 WEG

1. Für die Zentralheizungsanlage im Haus 1010 Wien, Akademiestraße 1B/Walfischgasse 10, wird ein abweichender Aufteilungsschlüssel festgesetzt, wonach der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsobjekte W 1a, 2, 2a nicht zu den Kosten für die Instandsetzung, Instandhaltung, Wartung und den laufenden Betrieb der Zentralheizungsanlage beizutragen hat, die übrigen Wohnungseigentümer aber im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile die Erhaltungs- und Betriebskosten der Zentralheizungsanlage zu tragen haben.

2. Die Festsetzung dieses abweichenden Aufteilungsschlüssels ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

3. Dieser abweichende Aufteilungsschlüssel für die Zentralheizungsanlage ist nach Rechtskraft der Entscheidung im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Begründung:

Die Antragstellerin Magwel Consulting s.r.o. brachte in dem am 29.12.2016 eingebrachten Antrag vor, dass sie zu 2552/10240-Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft 1010 Wien, Akademiestraße 1B/Walfischgasse 10 ist, mit denen Wohnungseigentum an den Objekten W 1a, 2, 2a untrennbar verbunden ist. Die Antragsgegner sind die übrigen Miteigentümer der Liegenschaft. In diesem Haus bestehe eine Zentralheizungsanlage, an der sämtliche Wohnungseigentumsobjekte angeschlossen sind, dies mit Ausnahme der im Eigentum der Antragstellerin stehenden Wohnungseigentumsobjekte, die über eine eigene völlig getrennte Heizungsanlage verfügen. Die Antragstellerin habe erfahren, dass sich die gemeinschaftliche zentrale Wärmeversorgungsanlage infolge ihres Alters in einem Zustand befinde, der eine künftige Erneuerung nicht ausschließt. Nachdem für die Wohnungseigentumsobjekte der Antragstellerin keine Nutzungsmöglichkeit dieser Hauszentralheizungsanlage bestehe, beantragte sie, für alle mit dieser Anlage im Zusammenhang stehenden Kosten, einschließlich der Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung, Wartung und den laufenden Betrieb, einen abweichenden Aufteilungsschlüssel festzusetzen, wonach diese Kosten nicht von der Antragstellerin zu tragen sind, sondern zwischen den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile anteilmäßig aufzuteilen sind.

In der Verhandlung am 18.05.2017 bestritten die 7., 20., 22., und 25.Antragsgegner den Antrag und brachten vor, dass im Jahr 1954 die Baubewilligung für die Wiedererrichtung des Hauses nach dem 2. Weltkrieg erteilt worden sei. In dem Bescheid vom 19.04.1956 sei festgehalten, dass das ganze Gebäude durch die geplante Ölfeuerungsanlage beheizt werden soll; eine solche Ölfeuerungsanlage sei tatsächlich errichtet worden. Es bestehe eine Zentralheizungsanlage, an der sich jeder Wohnungseigentümer beteiligen könne. Der einseitige Verzicht eines Miteigentümers auf die objektiv vorhandene Nutzungsmöglichkeit einer Gemeinschaftsanlage berühre den gesetzlichen Aufteilungs-schlüssel nicht und befreie ihn nicht von seiner Beitrags-pflicht. Es stehe der Antragstellerin jederzeit frei, sich an der Gemeinschaftsheizungsanlage wieder anzuschließen, die objektive Nutzungsmöglichkeit sei daher gegeben.

Die 7., 22. und 25.Antragsgegner erklärten mit den Schrift-sätzen vom 23.10. und 03.11.2017, dass sie ihre Einwendungen zurückziehen und dem Antrag nicht mehr entgentreten.

Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in den Bescheid der MA 36 vom 19.04.1956 (Beilage ./1), in ein Schreiben der MA 40 vom 29.03.1958 samt einer angeschlossenen Mietwertberechnung aus dem Jahr 1958 (Beilage ./2) sowie durch Einvernahme der Zeugen Thomas Leh und Ruth Posamentir.

Folgender Sachverhalt steht fest:

Das Wohnhaus auf der Liegenschaft 1010 Wien, Akademiestraße 1B/Walfischgasse 10 wurde nach einer weitgehenden Zerstörung im 2. Weltkrieg in der zweiten Hälfte der 1950-iger Jahre errichtet.

Mit dem Bescheid der MA 36 vom 19.04.1956 (Beilage ./1) wurde die Abänderung eines Bauvorhabens bewilligt. Darin wurde ausgeführt, dass das ganze Gebäude durch die geplante Ölfeuerungs-anlage beheizt werden soll. In dem Schreiben der MA 40 vom 29.03.1958 (Beilage ./2) wurde festgehalten, dass das Wohn- und

Geschäftshaus durch die Kriegsereignisse so schwer beschädigt wurde, dass es bis auf die Kellerräume und das Erdgeschoß an der Front Akademiestraße vollständig abgetragen werden musste. In Verbindung mit dem Erdgeschoß an der Front Akademiestraße wurde ein Neubau errichtet, der aus zwei Kellergeschoßen, dem Erdgeschoß, sieben Stockwerken und einem ausgebauten Dachgeschoß besteht. Im Keller waren Lagerräume der im Erdgeschoß untergebrachten Firmen, Parteienkeller und eine Zentralheizungsanlage. Im Erdgeschoß befanden sich im Altbestand die Geschäftsräume der Lohner-Werke. In der angeschlossenen Mietwertberechnung wurde berücksichtigt, dass für diese Geschäftsräume eine mieter eigenen Etagenheizung besteht. Bei den anderen Objekten des Hauses wurde bei der Mietwertberechnung ein Zuschlag von 5 % für die Zentralheizung berücksichtigt.

Im Jahr 1960 wurde an sämtlichen Objekten des Hauses Wohnungseigentum begründet.

Die Antragstellerin ist aufgrund des am 29.04.2011 abgeschlossenen Kaufvertrages mit 2552/10240-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an den Objekten W 1a, 2, 2a verbunden ist. Es handelt sich um das ehemalige Geschäftslokal der Lohner-Werke. In diesem Geschäftslokal wurden eine BILLA-Filiale und nunmehr eine Filiale der BIPA-Parfumerien GmbH betrieben.

Die aus den 1950-iger Jahren stammende Zentralheizungsanlage wurde mit Öl betrieben. Die im Erdgeschoß befindlichen Objekte W 1a, 2 und 2a wurden jedoch nie an die Ölfeuerungsanlage angeschlossen, sondern verfügten immer über eine eigene Heizungsanlage. Die Beheizung der Geschäftsräumlichkeiten erfolgte über eine Gasheizung mit einem eigenen Heizkessel und einem eigenen Gaszähler. Der Antragstellerin wurden von dem Verwalter des Hauses keine anteiligen Kosten für die Zentralheizungsanlage und für den Warmwasserverbrauch

vorgeschrieben. Die Zentralheizungsanlage wurde im Rahmen eines Vollwartungsvertrages erneuert, der Betrieb der Heizung erfolgt nunmehr mit Gas. Der Antragstellerin wurden keine Kosten für die Erneuerung der Zentralheizungsanlage verrechnet.

Diese Feststellungen ergaben sich aus den vorgelegten Unterlagen aus den 1950-iger Jahren, aus denen ersichtlich ist, dass für die Geschäftsräume im Erdgeschoß, die damaligen Lohner-Werke, eine mieter eigene Etagenheizung vorhanden war. Für die neu errichteten Objekte des Hauses bestand eine Zentralheizungsanlage, an die die gegenständlichen Geschäftsräumlichkeiten auch nach den Angaben des Zeugen Thomas Leh nie angeschlossen waren. Die Zeugin Ruth Posamentir gab an, dass die Beheizung der Geschäftsräumlichkeiten immer über eine eigene Gasheizung erfolgte. Die beiden Zeugen sagten auch übereinstimmend aus, dass der Antragstellerin keine anteiligen Betriebs- und Erhaltungskosten für die Zentralheizungsanlage des Hauses vorgeschrieben wurden.

Rechtlich ergibt sich:

Gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 sind die Aufwendungen für die Liegenschaft, einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Sämtliche Wohnungseigentümer können nach Abs 2 einen von der Regelung des Abs 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

Gemäß § 32 Abs 6 WEG kann das Gericht auf Antrag eines Wohnungseigentümers eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festsetzen, wenn auf der Liegenschaft mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte, oder eine gesondert abzurechnende Anlage, wie etwa eine Waschküche, ein Personenaufzug oder

eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage vorhanden sind. Eine solche Festsetzung ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Mit der Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit kann auch die Einrichtung einer von der Liegenschaft abweichenden Abstimmungseinheit für die nur diese Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten verbunden werden.

Die Schaffung einer neuen Abrechnungseinheit setzt eine bestimmte Zahl von Wohnungseigentumsobjekten oder das Vorhandensein gesondert abzurechnender Anlagen voraus. Für die gesondert abzurechnenden Anlagen soll durch die gesonderte Abrechnungseinheit eine größere Kostenverteilungsgerechtigkeit, gekoppelt an die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit erreicht werden. Ist mit der gerichtlichen Festsetzung einer von der Liegenschaft abweichenden Abrechnungseinheit eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels verbunden, ist die Dartuung einer bislang ungerechten Kostenverteilung wegen unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten unumgänglich (MietSlg 49.535/45, 52.591).

Beim Wiederaufbau des Hauses in den 1950-Jahren wurde eine Zentralheizungsanlage installiert, an der die neu errichteten Objekte angeschlossen wurden. Im Erdgeschoß befanden sich aber im Altbestand Geschäftsräume, die damaligen Lohner-Werke, die über eine mieter eigenen Etagenheizung verfügten und daher nicht an die Zentralheizungsanlage angeschlossen wurden. Die nunmehr im Eigentum der Antragstellerin stehenden Geschäftsräumlichkeiten verfügten auch in den folgenden Jahrzehnten immer über eine eigene Heizungsanlage. Daher wurden der Antragstellerin keine Kosten des laufenden Betriebs und der Erhaltung der Zentralheizungsanlage vorgeschrieben, auch mit Kosten der Erneuerung dieser Anlage wurde sie nicht belastet. Aus Gründen der Rechtssicherheit für die zukünftige Verrechnung der Aufwendungen kann eine abweichende Abrechnungseinheit gemäß § 32 Abs 6 WEG festgesetzt werden, wonach die Antragstellerin nicht zu den Kosten der Zentralheizungsanlage beizutragen hat,

sondern die übrigen Wohnungseigentümer der Objekte, die an die Zentralheizungsanlage angeschlossen sind, diese Kosten im Verhältnis der Nutzwerte ihrer Wohnungseigentumsobjekte zu tragen haben. Die Festsetzung dieses Aufteilungsschlüssels ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode, somit ab dem Jahr 2017, wirksam.

Ein von der Regelung des Abs 1 abweichender Aufteilungsschlüssel ist gemäß § 32 Abs 8 WEG bei Festsetzung durch das Gericht von Amtswegen im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Eine Kostenentscheidung entfällt, da von der Antragstellerin keine Kosten verzeichnet wurden.

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Abteilung 42, am 27. März 2018
Mag. Wilma Hofbauer, Richterin

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

An die

MA 37 - GGO (in die Hauseinlage)

Bearbeitungsbogen

EZ/Bez. 1352 / 1
KG. Innere Stadt

AUFZUG – ANZEIGE

nach § 7 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006

☒ Errichtung ☐ wesentliche Änderung

MA 37-A/53050/2012

eingereicht am: 21.12.2012

1. Bez., Walfischgasse 10

Personenaufzug Nr. 40275959

Hersteller: Kone AG

Triebwerksraum

Aufzugseigentümer (Betreiber): Rihacek Realitäten Service GmbH

Belege: (* mit Prüfvermerk) C1-C3, 2 stat. Berechnungen und Gutachten

- ☒ Plan des Aufzuges * ☒ Lageplan * (falls extra)
☒ Beschreibung des Aufzuges *
☒ Statische Vorbemessungen * oder ☐ Gutachten über Geringfügigkeit im Akt *
☒ Positives Gutachten über die Abnahmeprüfung durch den Aufzugsprüfer

Aufzugsprüfer: Dipl.-Ing. (FH) Martin Salomon, TÜV

Bauanzeige der baulichen Herstellungen für den Aufzug:

MA 37/1-Walfischgasse 10/26440-1/2012 am 31.7.2012 z.K. genommen

☐ § 70 ☐ § 71

☐ § 70a ☒ § 62

Behindertengerechte Ausführung gemäß § 108 Abs. 6 bzw. § 111 Abs. 6 BO

☐ ja ☒ nein

Ersatz für bestehenden Aufzug:

Personenaufzug Nr. 16077

Hersteller: Wertheim

Baujahr: 1957

Anzeige

Nachreichung

unvollständig mangelhaft

erfolgte am

Mitteilung erfolgte am

an

☒ Vollständig und richtig belegt am: **21.12.2012** (Tag, ab dem der Aufzug benützt werden darf.)

☒ Die Anzeige ist daher als **abgeschlossen** zu beurteilen.

VA: EUR 28,-- ☒ entrichtet ☐ gebührenbefreit ☐ mit eBezahlen vorgeschrieben am: _____

Für den Abteilungsleiter:



Dipl.-Ing. Dr. Eder
Oberstadtbaurat

Statistik

erfaßt am 21. Okt. 1958

Becker

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbaumeister, Magistratsabteilung 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f. d. Bez. ul-9 au. 20
Im selbständigen Wirkungsbereich

M. Abt. 36-1., Walfischgasse 10

3/58

M. Z. 1352 des Grundbuches der Kat. Gem.
Innere Stadt
Benutzungsbewilligung

Im Wege der M. Abt. 41

Wien, am 5. Mai 1958

Plankammer zur Ablage in E. Z.
f. d. Abteilungsleiter

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien
die Bewilligung, den mit Bescheid vom 9. 5. 1954 G. Z. M. Abt. 36
1., Walfischgasse 10 der Pristerstreckung vom 4. 4. 56 G. Z. M. Abt.
1., Walfischgasse 10 dem Planwechsel vom 19. 4. 56 G. Z. M. Abt.
1., Walfischgasse 10 dem Planwechsel vom 27. 6. 56 G. Z. M. Abt.
1., Walfischgasse 10 und den Planwechsel vom 7. 9. 57 G. Z. M. Abt.
1., Walfischgasse 10 bewilligten Neubau auf der Liegenschaft L., Wal-
fischgasse 10 M. Z. 1352 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Innere
Stadt in allen seinen Teilen benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom
23. 4. 1958 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die
Benutzungsbewilligung erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Zu-
stellung bei der Magistratsabteilung 36 Wien 17., Kalvarienberg-
gasse 33 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden.
Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu ent-
halten und ist mit S 6, -- Bundesstempel je Bogen zu versehen.

Ergeht an:

- 1.) Verein der Freunde des Wohnungseigentums Wien III., Rennweg 21
Bauwerber, mit Planparien A 1, A 2, A 3, A 4,
 - 2.) Herrn Dr. Donath Wien I., Operaring 4 als Hausverwalter mit
Planparien B 1, B 2, B 3, B 4.
- in Abschrift an:
- 3.) "Universale" Hoch- u. Tiefbau A. G. Wien I., Rennasse 6 als B
führer
 - 4.) die M. Abt. 4 Ref. 5
 - 5.) Finanzamt f. d. I. Bezirk Stamm-Betriebsprüfungsstelle Nachric
referat Wien III., Vordere Zollamtstraße 5, mit dem Bemerkn,
zur Zeit des Augenscheines die neu hergestellten Räume noch
nicht benützt wurden.

Plan- und Schriftenkammer

E. Z. 1352 Bezirk I

Archivstück

6.) M. Abt. 36 mit Planparien C 1, C 2, C 3, C 4,

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
der Kanzleileiter:

Der Abteilungsleiter
i.V.

Dipl. Ing. Paula
Oberstadtbaurat



Plan- und Schiftenkammer

M. Abt. 36

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbaudirektor, Magistratsabteilung 36.
Bau-, Feuer- u. Gewerbe-polizei f.d. Bez. I-IX u. XX
im selbständigen Wirkungsbereich.

im Wege der M. Abt. 41

M. Abt. 36 - I., Walfischgasse 10
12/57

E. Z. 1352 des Grundbuches der
Kat. Gem. Innere Stadt;
Planwechsel.

i. d. Abteilungsleitung

Wien, am 7. September 1957.

B e s c h e i d .

I.

Der Magistrat erteilt dem Verein der Freunde des Wohnungseigentums gemäß §§ 73 u. 86 Abs. 2 u. 3 der Bauordnung für Wien, B.O.f. Wien Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, abweichend von den Bescheiden auf der Liegenschaft Wien I., Walfischgasse 10, E. Z. 1352 des Grundbuches der Kat. Gem. Innere Stadt, nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die Größe, die Anzahl und die Widmung der Räume im 1. und 2. Keller, 3. Stock und Dachgeschoß sollen teilweise durch Abtragen und Aufmauern von tragenden Mauern, Herstellen von Stahlbetonsäulen und Decken, Abtragen und Aufmauern von Scheide- u. Leichtwänden, abgeändert werden.

Weiters sollen auch die Rauchfang- u. Kanalanlagen geändert werden.

II.

Gleichzeitig wird gem. § 109 Abs. 2 B.O.f. Wien die Zentralheizungsanlage genehmigt.

Hiefür sollen in einem eigenen Heizraum im 2. Kellergeschoß 2 Gußkessel mit einer Wärmeleistung von je 200.000 WE/h aufgestellt und für die Verfeuerung von Koksagries eingerichtet werden. Sie sollen als Wärmeerzeuger für die Warmwasserpumpenheizung dienen. Die maximale Warmwassertemperatur soll mit 90 ° C automatisch begrenzt und als Raumheizkörper schmiedeeiserne Radiatoren verwendet werden. Im gleichen Heizraum soll ein gasgefeuerter Spezialkessel (Type HKS) mit einer Wärmeleistung von 100.000 kcal/h untergebracht werden. Das erzeugte Warmwasser soll zur Aktivierung einer im Nebenraum befindlichen Boilerei (3000 Liter Inhalt) verwendet werden. Der Boiler soll direkt an die Hochquellenleitung angeschlossen werden. Das erforderliche Ausdehnungsgefäß soll am Dachboden untergebracht und mit den Kesseln durch unverschießbare Rohrleitungen verbunden werden. Der Wasserstand im Expansionsgefäß soll im Heizraum an einem Hydrometer jederzeit ablesbar eingerichtet werden. Jeder Kessel soll mit einem eigenen Thermometer und Thermostat ausgestattet werden. Die Verbrennungsluft soll durch einen gemauerten Schacht aus dem Freien in den Heizraum gelangen. Die Entlüftung des Heizraumes soll mittels eines unter der Decke des Heizraumes anzusetzenden Ductschlauches, welcher im Hof ca.

Plan- und Schriftenkammer

E. Z. 1352 Bezirk I

Archivstück

250 m von den Fenstern entfernt, aus
Im Nebenraum zum Kesselhaus soll
anlage untergebracht werden.

Der Antriebsmotor des Luftkompressors
anlage soll eine Leistung von ca. 1 PS
soll mit einem höchsten Betriebsdruck von 8 at.
Windkessel soll einen Inhalt von 1500 l erhalten.

Unter einem wird demselben Einschreiber
gebrauchsgebührengesetz vom 12. Dezember 1947, LGBl. § 1 des Ge-
in der Fassung des Gesetzes vom 18. Februar 1949, LGBl. Wien Nr. 4/48
laubnis erteilt, die in Verwaltung der Stadt Wien stehende Ver-
kehrsfläche durch einen Einwurfschacht $0,90 \text{ m} \times 0,80 \text{ m}$ und einen
Trafoschacht $(3,10 \text{ m} \times 2,90 \text{ m}) + (1,10 \text{ m} \times 0,90 \text{ m})$ benützen zu
dürfen.

Vorgeschrieben wird:

1.) Auf die geänderte Ausführung haben die rechtskräftige
Auflagen der Bescheide vom 27.6.1956, Zl. M. Abt. 36 - I., Walfischg. 10

vom 9. Mai 1954 G. Z. M. Abt. 36 - I., Walfischg. 10, vom 19.4.1956,
6/56

M. Abt. 36 - I., Walfischg. 10 vollinhaltlich Anwendung zu finden.
2/54

Außerdem wird noch vorgeschrieben:

2.) Die Schächte im Gehsteig sind über jederzeit mögliches
Verlangen der Behörde zu entfernen. Für die Einhaltung dieser
Verpflichtung haften der Bauwerber, dessen Rechtsnachfolger so-
wie die Grundeigentümer.

3.) Die Schächte sind verkehrssicher abzudecken.

4.) Entlang der Baulinie ist bis zur Benützungsbewilligung
ein vorschriftsmäßiger Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde
herzustellen. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf die
Eckfläche.

5.) Für die Erlaubnis zur Benützung der in Verwaltung der
Stadt Wien stehenden Verkehrsfläche durch den Einwurfschacht
ist eine jährliche Gebrauchsgebühr von S 27.-- zu entrichten,
die für das Gebührenjahr 1957 im Betrage von 27.-- S binnen acht
Tagen nach Zustellung des Bescheides, in Zukunft am 2. Mai jedes
Jahres ungeteilt und im vorhinein bei der Stadtkasse für den I. Be-
zirk einzuzahlen ist.

Die für die Erlaubnis zur Benützung der in Verwaltung
der Stadt Wien stehenden Verkehrsfläche zu entrichtende Gebühr
für den Trafo-Schacht wird auf Grund einer Vereinbarung mit der
Wiener Stadtwerken-Elektrizitätswerke mit diesen verrechnet.

Hinsichtlich der Zentralheizungs- u. Wasserdrucksteigerungs-
anlage wird bedungen:

a) Für den Zutritt der erforderlichen Verbrennungsluft zu den
Kesselfeuerungen ist stets zu sorgen.

b) An die zu den Kesseln gehörenden Rauchfänge dürfen keine
anderen Feuerstätten angeschlossen werden.

c) In der Nähe der Warmwasserkessel ist eine Bedienungslei-
tung in dauerhafter Form anzuschlagen.

d) Die in den Heizraum führenden Türen sind feuerhemmend,
nach außen aufschlagend und von selbst ins Schloß fallend einzu-
richten.

e) Für die Zubringung des festen Brennstoffes zu den Kesseln
sind geeignete Einrichtungen zu schaffen.

f) Unbefugt ist der Zutritt zum Heizraum durch Anschlag
zu verbieten.

g) Im Heizraum ist das Lagern von brennbaren Material unzu-
lässig.

h) Im Heizraum ist das Lagern von brennbaren Material unzu-
lässig.

- h) Die Ausmündungen der Lüftungskanäle des Heizraumes ins Freie sind gegen Einwurf von Fremdkörpern ausreichend zu schützen.
- i) In die Gaszuleitung zum gasbeheizten Warmwasserkessel ist eine Gasmangelsicherung einzubauen. Der Gasfeuerungssteil ist mit Zündflammeneinrichtung sowie Zündflammsicherung auszustatten.
- j) In die Abgasleitung ist eine Strömungssicherung einzubauen.
- k) Bei Ausserbetriebnahme des Gaskessels sind sämtliche Gasabsperrvorrichtungen geschlossen zu halten.
- l) Bei unbeabsichtigtem Verlöschen der Brennflammen ist der Gerätehahn sofort zu schließen. Es darf erst nach gründlicher Durchlüftung des Kesselfeuerraumes wieder gezündet werden.
- m) Der Luftkompressor der Wasserdrucksteigerungsanlage ist mit einer Einrichtung auszustatten, welche bei Überschreitung des höchstzulässigen Betriebsdruckes den Antriebsmotor vom Netz abschaltet, oder den Kompressor auf Leerlauf stellt.
- n) Der Windkessel der Drucksteigerungsanlage ist mit einem Manometer mit roter Höchstdruckmarke, mit Fabrikaschild und Sicherheitsventil sowie Entleerungseinrichtung auszustatten. Er ist erstmalig und nach jeder größeren Reparatur durch ein Dampfesselüberwachungsorgan einer Druckprobe mit den 1,5-fachen Betriebsdruck zu unterziehen. Hierüber sind Bestätigungen auszustellen und zur Einricht für behördliche Organe bereitzuhalten. Ansonst unterliegt der Behälter den einschlägigen Bedingungen der Dampfesselverordnung v. 17.4.1948 BGBl.Nr.83.
- o) Die vom Kompressor angesaugte Luft ist direkt aus dem Freien zu entnehmen.
- p) Der Warmwasserboiler ist mit einem Thermometer auszustatten. Der direkte Anschluß des Warmwasserboilers an die Hochquellenleitung darf nur durch Zwischenschaltung eines Sicherheitsventiles, eines Rückschlagventiles und eines Absperrventiles mit Entleerungseinrichtung erfolgen.
- q) Er ist erstmalig und nach jeder größerer Reparatur von einem befugten Fachmann, mit dem 1,5-fachen des höchsten Betriebsdruckes zu unterziehen. Hierüber sind Bestätigungen auszustellen und zur Einsicht für behördliche Organe bereitzuhalten.

B e g r ü n d u n g :

Da die Beführung auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Bewilligung erteilt werden. Die Erteilung der besonderen Vorschriften ist aus öffentlichen Rücksichten erforderlich und im Gesetz begründet.

Die Gebührenberechnung ergibt sich aus dem Ansatz von 5% des mit 750.--S eingeschätzten Grundwertes pro m2 einschließlich Schachtmauerwerk gemäß Tarif B Post 4 des Gebrauchsgebührensatzes.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist das binnen zwei Wochen, hinsichtlich der Bemessung der Gebrauchsgebühr aber innerhalb eines Monats nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch bei der M.Ab. 36, Wien XVII., Kalvarienbergg. 33 einzubringende Rechtsmittel zulässig. Das Rechtsmittel ist zu begründen und hat hinsichtlich der Zahlungsverpflichtung keine aufschiebende Wirl.

Das Rechtsmittel ist mit einem 6.--S Bundesstempel zu sehen, soweit es nicht gegen die Gebührenvorschriftung gerichtet ist.

Ergeht an:

- 1.) Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Wien III., Rennweg 25, als Bauwerber in Grundbuchsauszug u. eines Grundbuchsauszuges.
- 2.) Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Nikolaus Croni, Rudolf Blümel, z.Hdn.d.Vereines der Freunde des Wohnungseigentums, Wien III., Rennweg 25, mit Plänen B1-B4, als Eigentümer.

In Abschrift an:

- 3.) Hrn. Arch. Dipl.Ing. Anton Lenhardt, Wien IX., Maria Theresstr.19,
- 4.) " Universale " Hoch- u. Tiefbau A.G., Wien I., Rennngasse als Bauführer,
- 5.) die M.Abt.4, Ref.5,
- 6.) das Finanzamt f.d.I.Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle Nachrichtenref., Wien III., Vordere Zollamtsstr.5,
- 7.) die M.Abt.35 G,
- 8.) die M.Abt.28.

Der Abteilungsleiter/
i.V.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung.
Der Kanzleileiter:

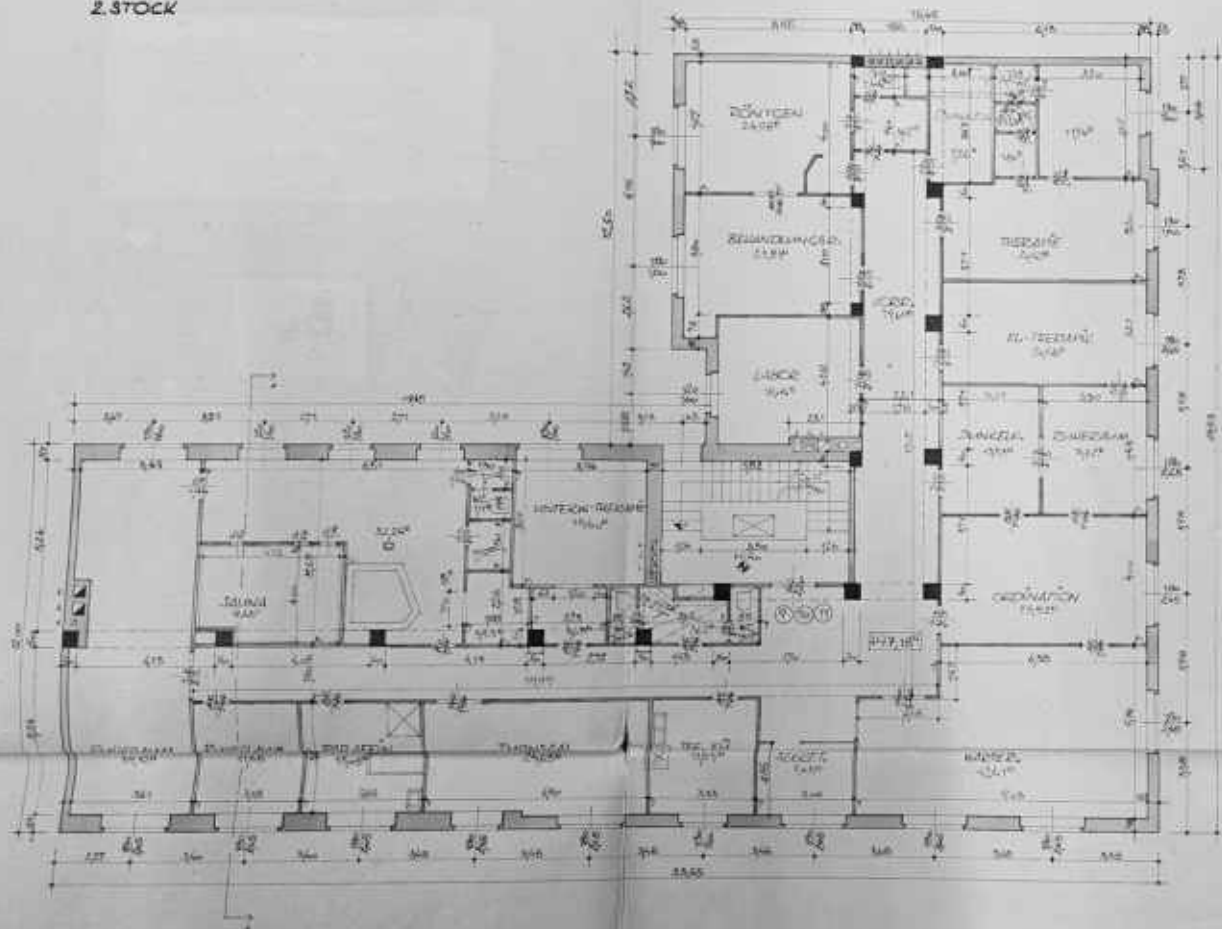
Handwritten signature



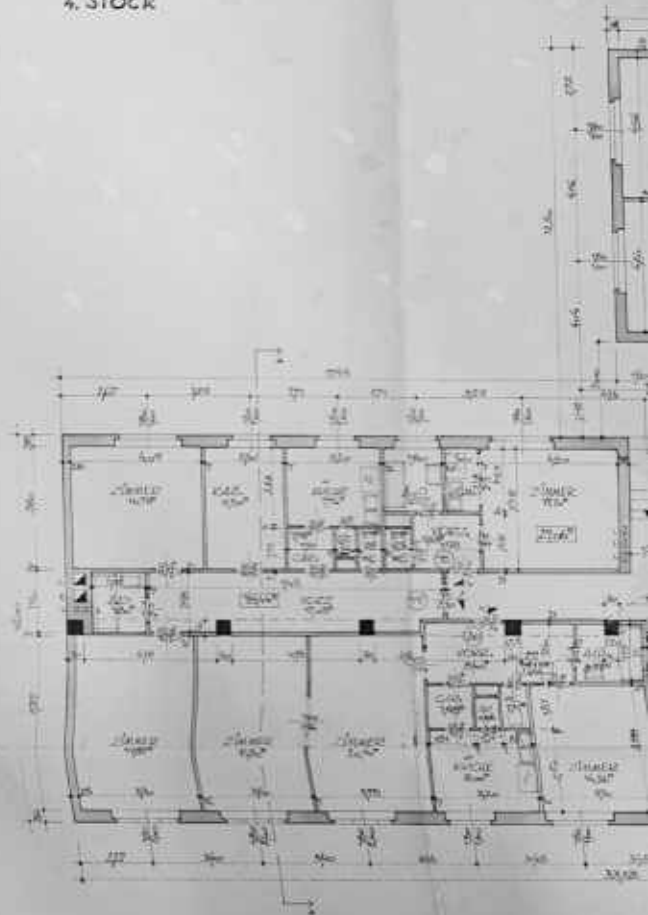
Dipl. Ing. Paula
Stadtbaurat

502

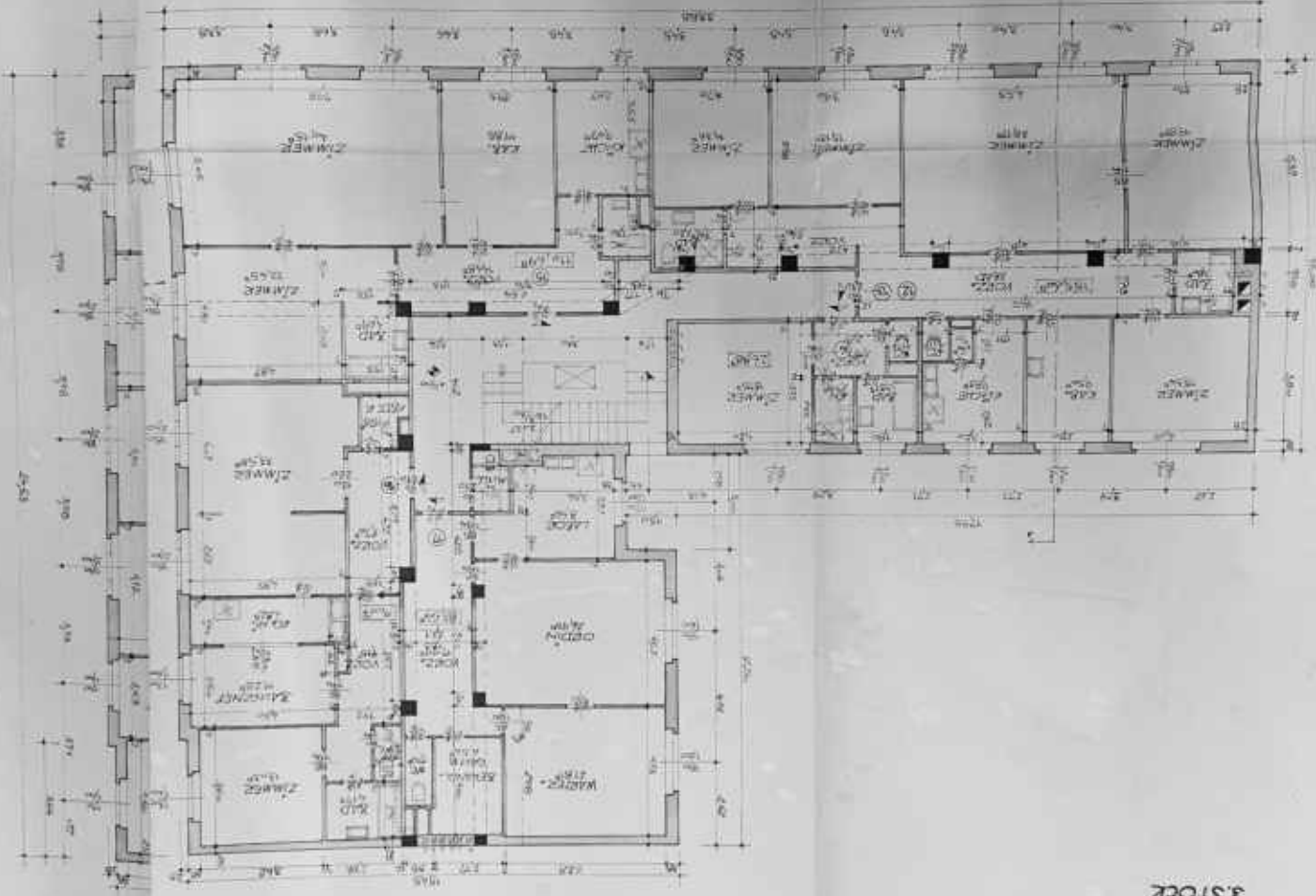
2. STOCK



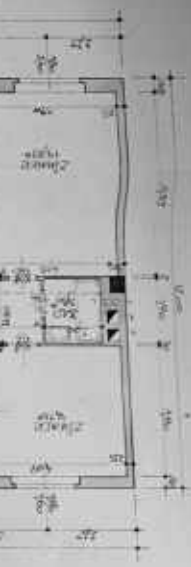
4. STOCK



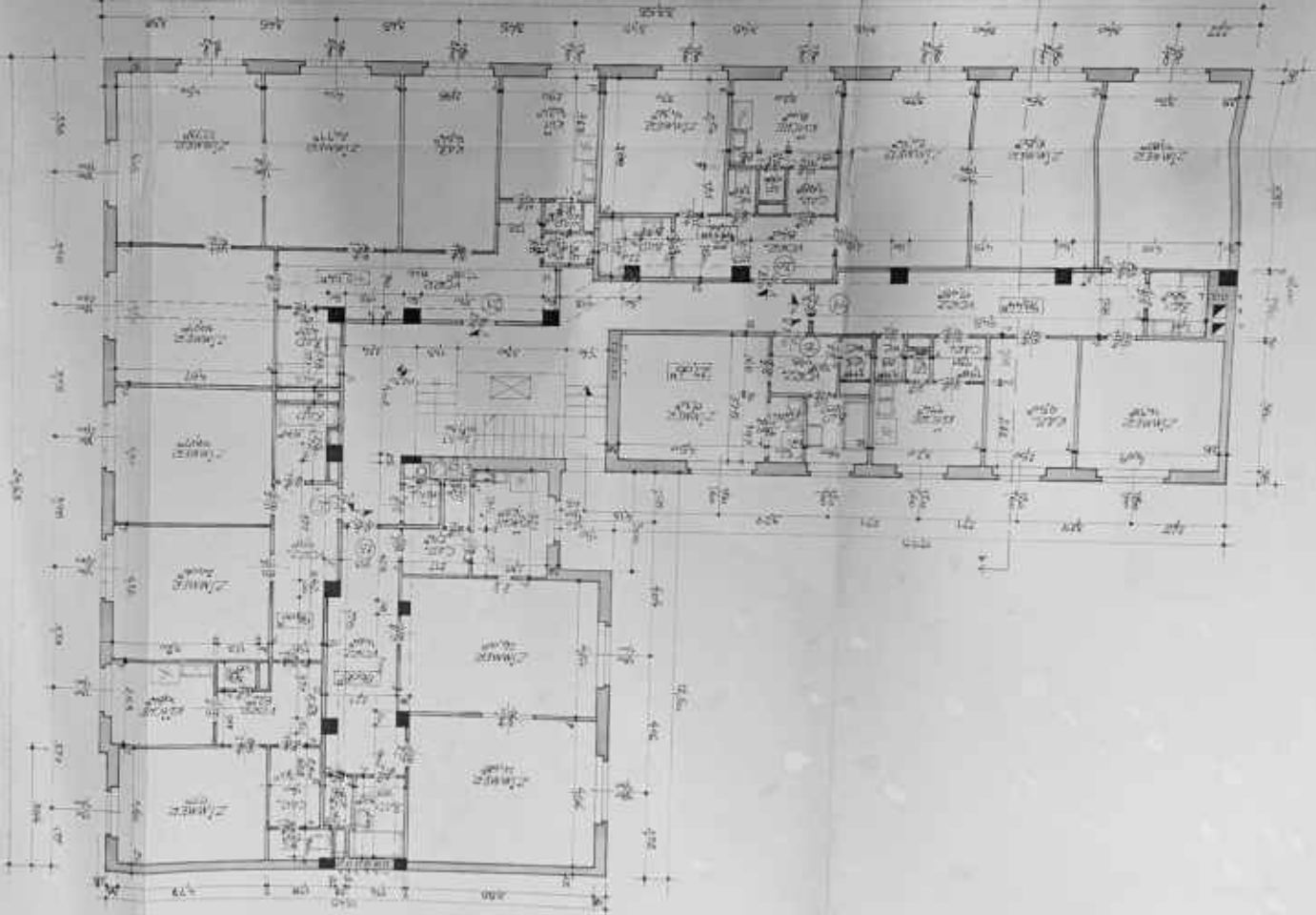
3. STOCK



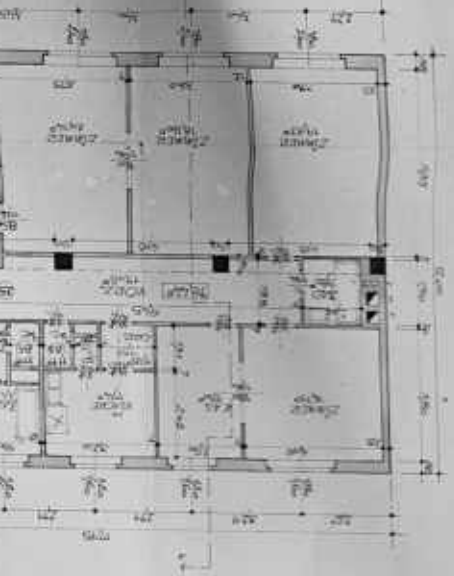
5. STOCK



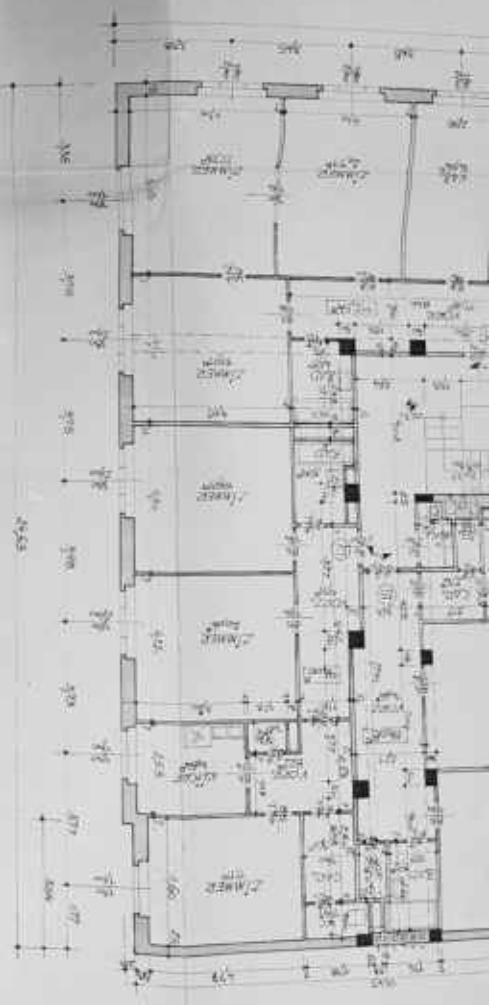
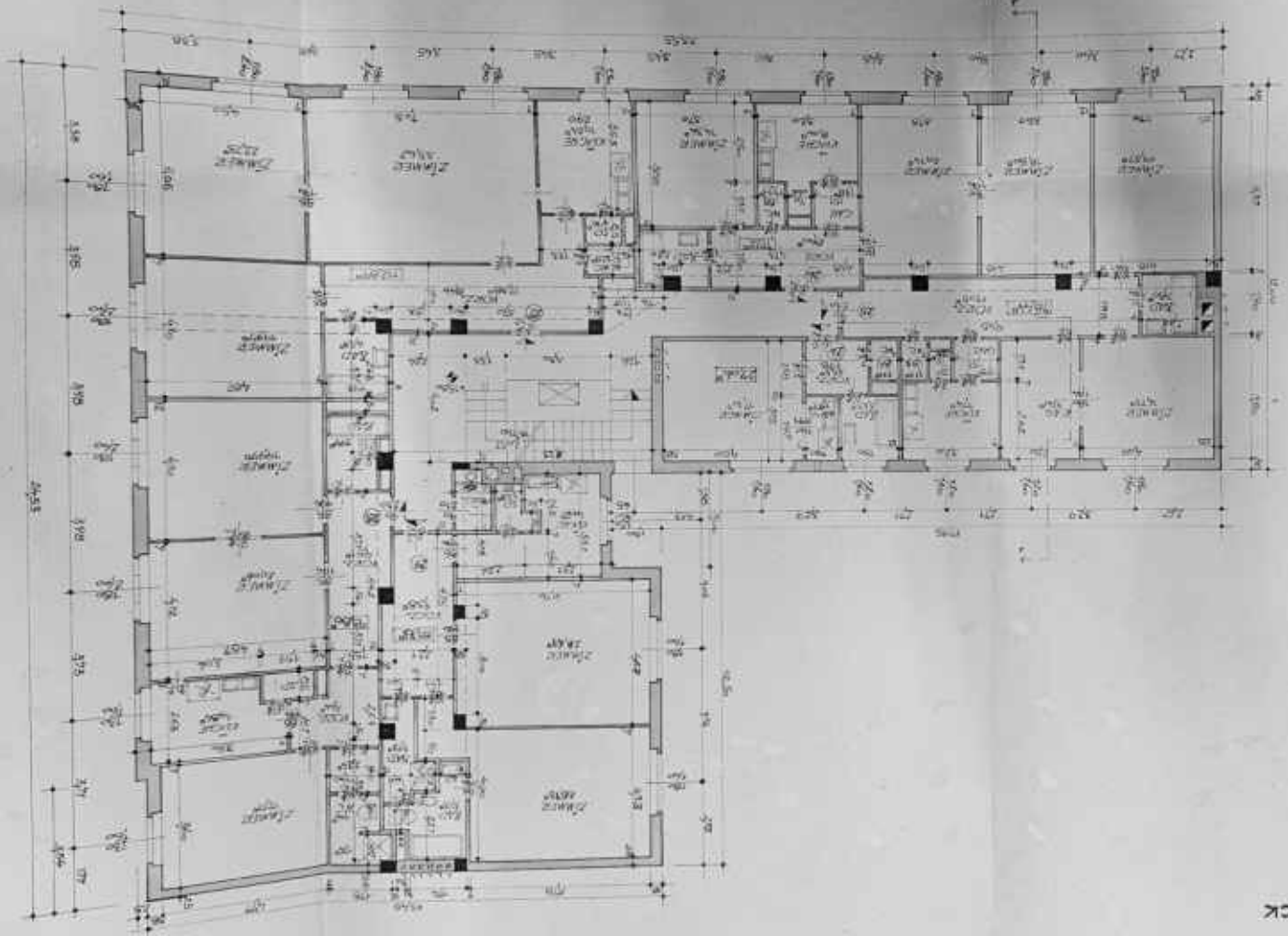
4. STOCK

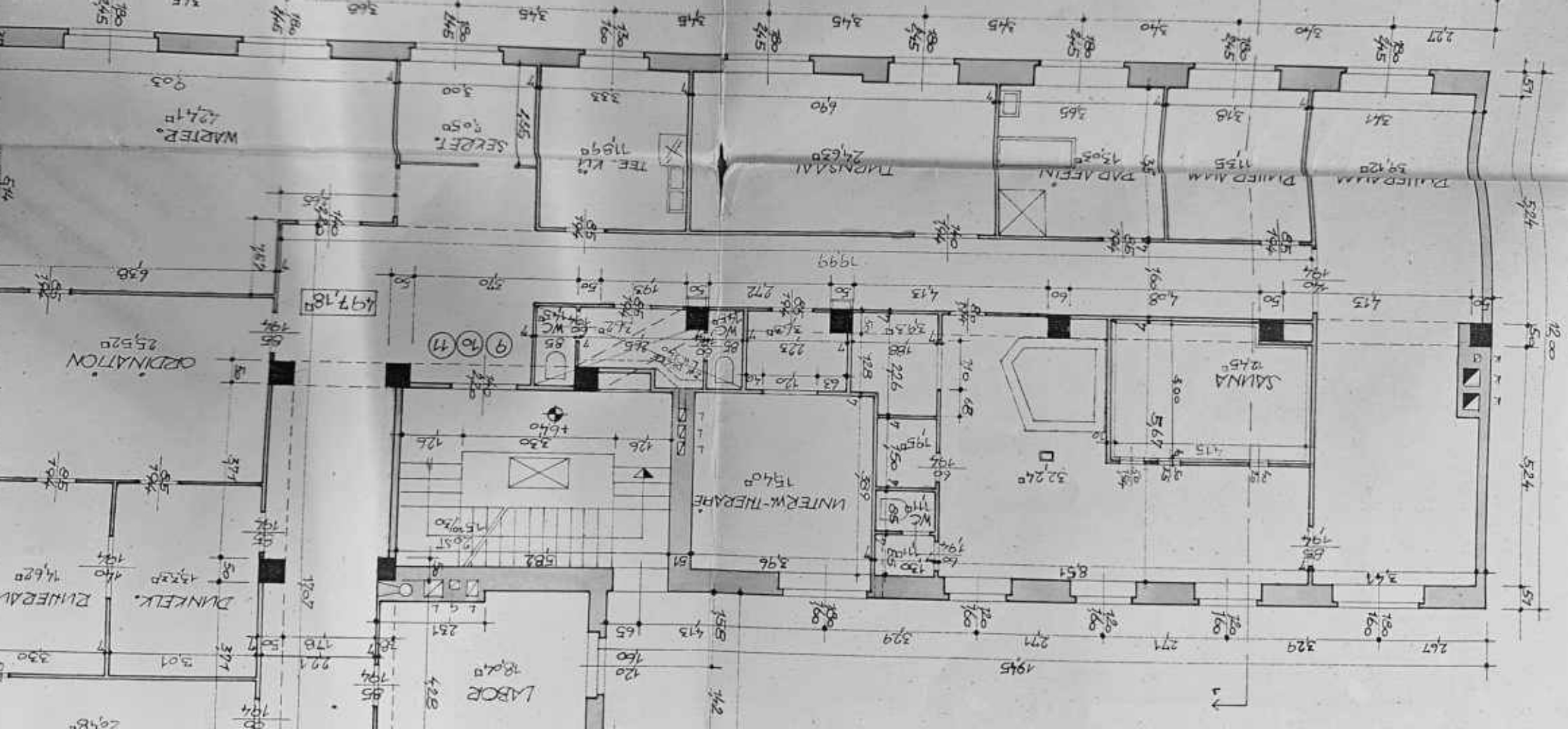


5. STOCK



S. STOCK







5
3

Bestandsplan des Hauses Wien I.,
Walfischgasse 10, E.Z. 1352
2, 3, 4 und 5.Stock

M. Abt. 20

Plan- und Zeichnungsamt

L. 1352 I

Archivstück

Hierzu beizugeben: 5. Mai 1958

der Bescheid vom
Zl. M. 10. 6-1, Walfischg. 10

Der Abteilungsleiter: 3/58

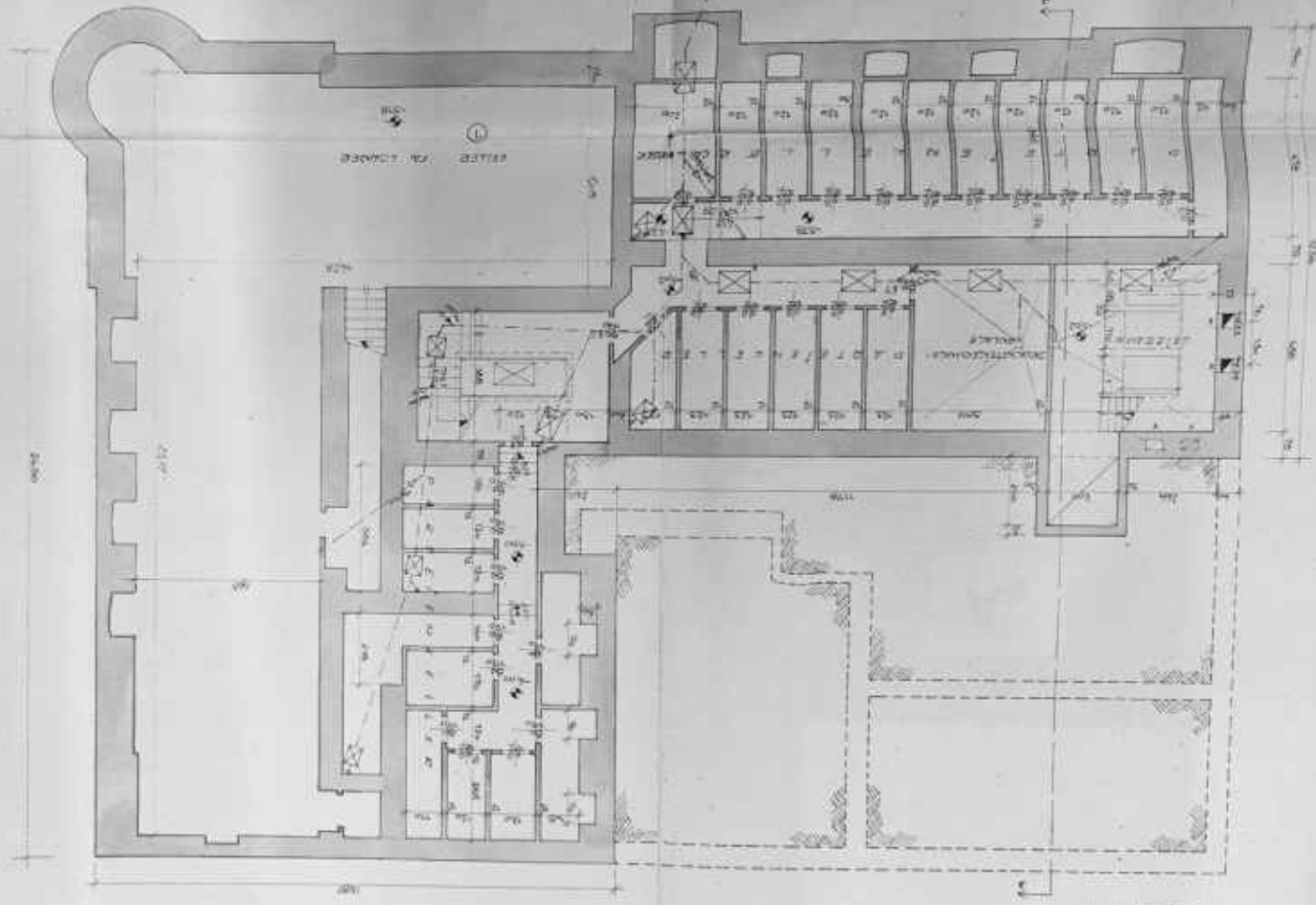
C2



"UNIVERSALE" HOCH- UND TIEFBAN
AKTIENGESellschaft



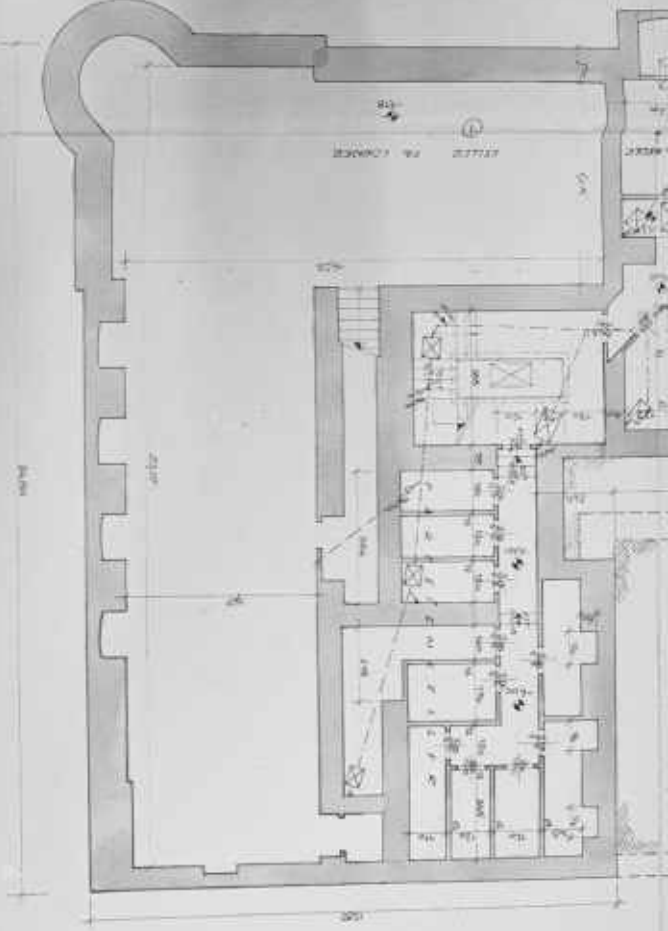
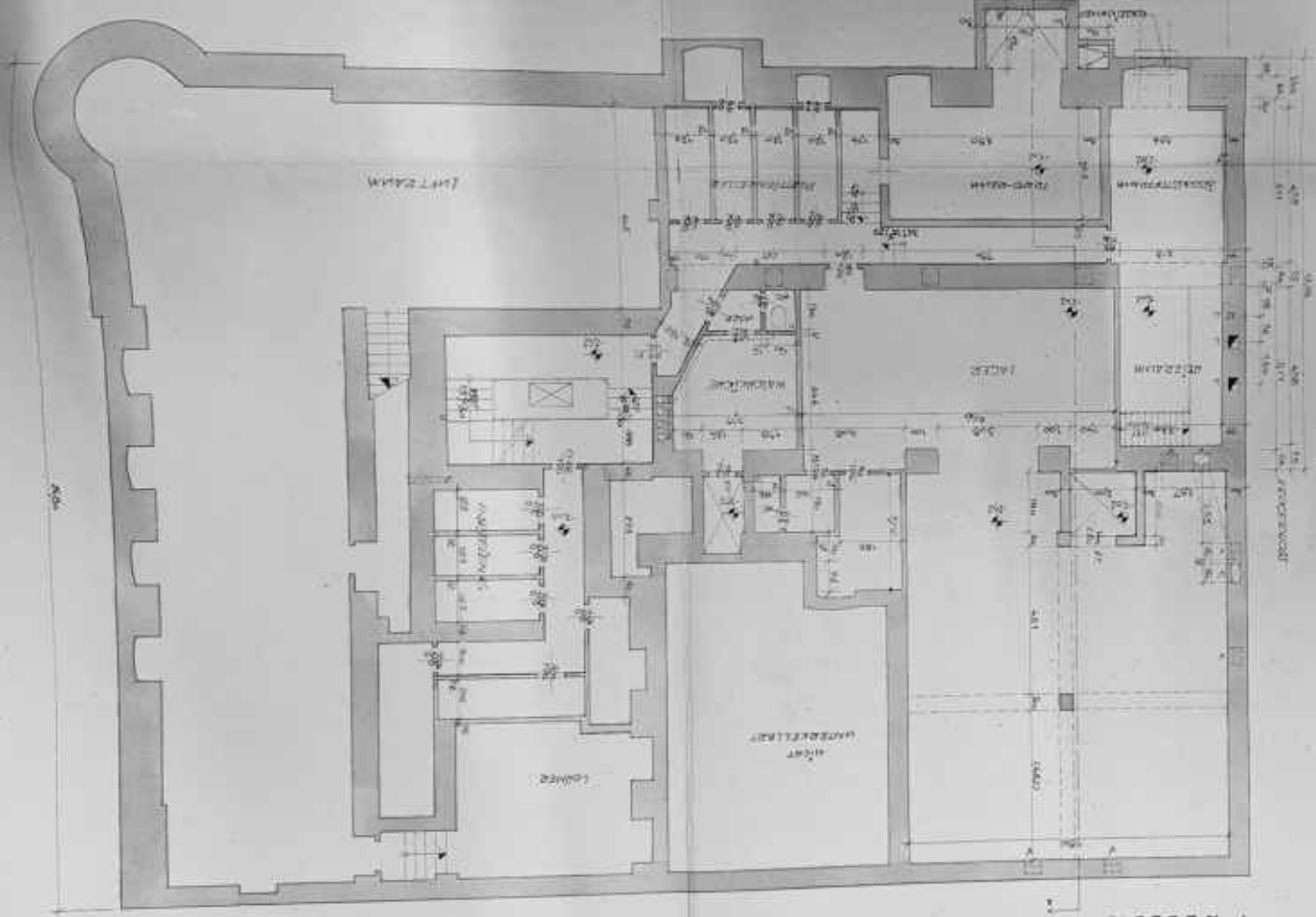
2. KELLER



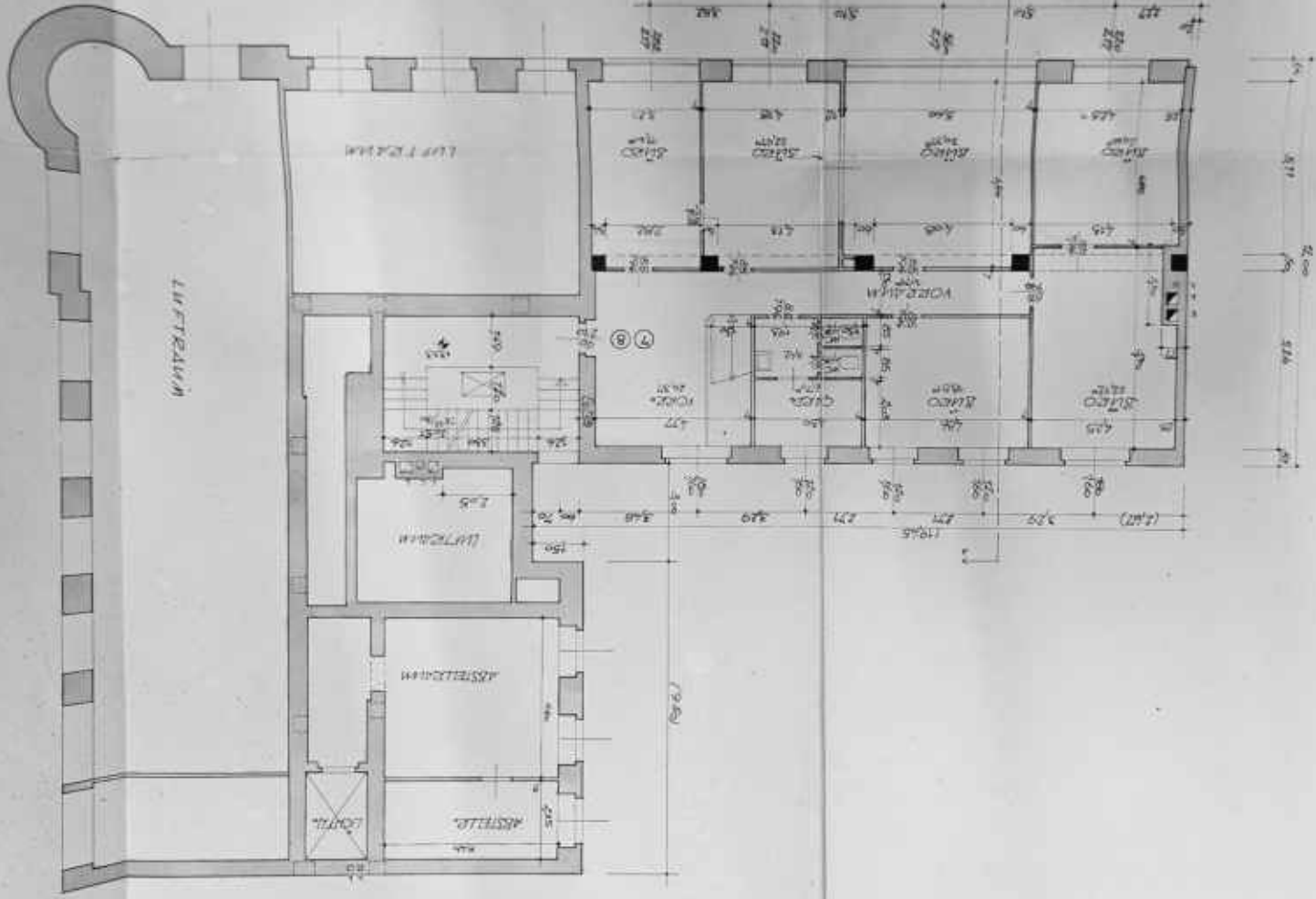
1. KELLER



4 KELLER







14 Pl.

Fondsnummer. 31. VII. 56
W 5153/10 - 2 - 14 S/56 M. 2. VII. 56
L. P. W. § 13 v. 13. 2. 1957 / 31. 12. 56

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbaumeister, Verwaltungsabteilung 36.
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f. d. Bez. 1-9 u. 20.
Im selbständigen Wirkungsbereich.

Statistische im Keller!

M. Abt. 36 - 1., Walfischgasse 10
2/54.

E. Z. 1352/des Grundbuches Innere Stadt.

Baubewilligung.

Wiederaufbau nach Teilschaden.

P. W. v. 19. 4. 56 / 3/56
22. 6. 56 / 6/56
9. 7. 56 / 12/56
Wien, am 9. Mai 1954.
Bauinsp. v. 10. 5. 56 / 2. 3/56

Ereignet mit Planwechsel
Bauinsp. v. 10. 5. 56 / 2. 3/56
Bauinsp. v. 10. 5. 56 / 2. 3/56
Planänderung zur Abgabe in E. Z. 1352/I

Besch. d. L. d. Abteilungsleiters

Der Magistrat erteilt dem Verein der Freunde des Lohrungs-
eigentums mit Zustimmung des Grundeigentümers gemäß § 70 der
Bauordnung für Wien, Gesetz vom 25. November 1929, LGBl. für Wien
Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, auf der Liegenschaft Gt. Nr.
1272/1 in E. Z. 1352 des Grundbuches Innere Stadt an der Walfisch-
gasse Gr. Nr. 10 im 1. Bezirk die bestehenden baulichen Verhältnisse abzu-
tragen und nach vorgelegten Plänen und statischen Berechnungen
sowie nach Angabe der folgenden baubeschreibend unter Einhaltung
der mit Besch. d. M. Abt. 36 - 1., Walfischgasse 10
vom 9. III. 1954

bekanntgegebenen Fluchtlinien und in der endgültigen Höhenlage
bauliche Herstellungen vorzunehmen.
Baubeschreibung:

Nach Abtragen der für den Wiederaufbau nicht mehr verwend-
baren Teile des schwer kriegsbeschädigten Gebäudes wird unter
teilweiser Verwendung des Mauerwerkes des Kellers, des Erdge-
schosses und des 1. Stockes das Gebäude wiederaufgebaut und werden
dadurch 35 Wohnungen, 5 Wohneinheiten und 3 Geschäftslokale
neu geschaffen, bzw. der Bestand eines Geschäftslokales und
einer Wohnung gesichert.

Bei dieser Ausführung sind die einschlägigen Bestimmungen
der BO. für Wien aus 1929 und des Wiener Wiederaufbaugesetzes
aus 1951, die auf Grund der Bauordnung für Wien erlassenen Ver-
ordnungen, alle gesetzlich anerkannten Normen sowie die für
Ausführungen jeglicher Art erlassenen technischen Verordnungen
einzuhalten.

Auf die Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges nach
§ 54, Abs. 1, der BO. für Wien wird aufmerksam gemacht. Die
Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges erstreckt sich
auch auf den an der Gebäudesockel befindlichen Teil des Gehsteiges.
Ergänzend wird bedungen:

1.) Der Baubeginn ist der M. Abt. 36 und dem Arbeitsinspek-
torat für Bauarbeiten (1., Fichtegasse 11) rechtzeitig anzuzei-
gen.

2.) Vor Baubeginn ist über die Wiederverwendbarkeit des
alten Mauerwerkes der M. Abt. 36 der Befund eines Bausachver-
ständigen vorzulegen, der die Fundamentpressungen be-
achtet zu nehmen hat.

Plan- und Schriftenkammer

E. Z. 1352 Bezirk I

Archivstück

3.) Beim Abbruch sind nachfolgende Bedingungen einzuhalten:

a) Funde von künstlerischem oder wissenschaftlichem Wert sind der Baubehörde anzuzeigen und bis zur Übernahme durch die Behörde mit Sorgfalt zu verwahren.

b) Die Abbrucharbeiten dürfen nur von einem befugten Gewerbetreibenden ausgeführt werden. Sie sind mit besonderer Rücksicht auf die auftretenden Gefahrenmomente zu leisten, erforderliche Sicherheitsmaßnahmen sind sofort auszuführen. Auf den Bestand der Nachbarobjekte ist Rücksicht zu nehmen. Jede unnötige Belästigung und Staubentwicklung ist zu vermeiden.

c) Das Umwerfen ganzer Lauerteile ist verboten.

d) Längs der Strassen sind Schutzgerüste anzubringen.

e) Der Hauskanal ist in seiner ganzen Ausdehnung zu räumen, zu mauern und nach den Leistungen der F.Abt. 30 zu verputzen.

f) Gas- und Wassermesser sind vor Witterungseinflüssen und Beschädigungen zu schützen und ihr Ausbau bei den zuständigen städtischen Dienststellen und Unternehmen zu veranlassen.

g) Alle freigelegten, unterirdischen Einbauten, Gas-, Wasserleitungsrohre, Kabel und dgl. sind im Innern mit den zuständigen Dienststellen oder Unternehmen zu unterfangen.

h) Mit der Abtragung darf keine ungebührliche Lärmbelästigung des Verkehrs verbunden sein.

i) Nach Ausbau der Laugrube ist ein eigener Bodenplan über die wiederverwendeten alten und über die neuen Fundamente, deren Tiefen, den vorgefundenen Baugrund sowie über die zulässigen Fundamentpressungen anzufertigen und rechtzeitig der F.Abt. 36 zur Überprüfung vorzulegen.

5.) Die Wahl der für den Neubau erforderlichen Gerüstung darf nur im Innern mit dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten erfolgen.

6.) Die Aufstellung allfälliger Bauaufzüge ist der M.Abt. 30 anzuzeigen.

7.) Dem Baufortschritt entsprechend ist zügig um die Fundamentbau- und Eisenbeschau anzuschauen. Die Ständerechnungen hierüber sind zeitgerecht der Baubehörde zur Überprüfung vorzulegen. Für Leitungen und Einrichtungen der Hauskanalisation ist soweit ihre Überprüfung nach Fertigstellung nicht mehr möglich um eine besondere Beschau bei der M.Abt. 30/Kanalisation anzuschauen.

8.) Die Zentralheizungsanlage und deren Brennstofflagerräume sind gegen die umliegenden Räume feuerbeständig sowie Verbindungsöffnungen gegen diese Räume feuerhemmend (DIN 4102, Blatt 2) abzuschliessen.

9.) Die Zentralheizungsanlage ist mit derartigen Brennstoff zu beschicken, dass eine Rauch- und Russbelastigung der Umgebung wirksam vermieden wird.

10.) Die Aufstellungspunkte für die Kehrlochgrüsse dürfen nur im Innern mit der M.Abt. 48, Wien 1., Gonzagagasse 7, bestimmt werden. Hinsichtlich des Kehrlochschachtes ist im Zusammenhang die Herstellung des Innervorachsachtes ist im Zusammenhang

11.) Der Kehrlochaufstellraum ist mit einem wasserdichten Fussboden mit Gefällebrücken und 1 Ablauf und abwaschbaren Wandverputz auszubilden. In diesem Raum ist ein Wasserlauf zu installieren.

12.) Für den Einbau des Personenaufzuges als auch für die Herstellung einer Öffnungsanlage ist eine gesonderte Genehmigung bei der H.Abt. 35 zu erwirken.

13.) Die Künftigungsschlüsse der Abort- und Badräume sind im Querschnittkehrbar zu bemessen und an ihrem unteren Ende mit einem Putzstücken zu versehen.

14.) Für die maschinelle Einrichtung der "maschinelle und der künstlichen Trockenanlage haben die im diesbezüglichen Verbleibe aufgestellten Bedingungen zu gelten.

15.) Nach Fertigstellung des Neubaus ist unter Vorlage von Ausführungsplänen in drei Gluckstücken und folgender Belegen um Benützungsbewilligung anzusuchen:

- a) das Rauchfangbefundes und einer Auftragszeichnung der gestellten Rauchfanganlage nach § 127, Abs. 2 der BO. für Wien,
- b) das Befundes der H.Abt. 30-Kennzeichnung über die etwa freie Ausführung des Hauskanals,
- c) der Feststellung der H.Abt. 28 über die ordnungsmässige Herstellung des Gesteiges.

Gleichzeitig wird gemäss § 109, Abs. 1 und 2 der Bauordnung Wien die Bewilligung für die maschinelle Einrichtung der Hauswaschküche und der künstlichen Trockenanlage erteilt.

B e z u g s z i t u n g :

Da die Ausführung der gesetzlichen Bestimmungen bestimmungen entsprechend und Anwendungen nicht erhoben wurden, konnte die Baubewilligung erteilt werden. Die Mitteilung der besonderen Vorschriften erscheint aus öffentlichen Rücksichten erforderlich und im Gesetz begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch bei der H.Abt. 36, Alen 17., Parhamaplatz 18, einzubringende Berufung offen, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 4, - Bundesstempel zu versehen ist.

Die Verwaltungsabgabe beträgt S 1473'60 und wurde am 11. 1954 bezahlt.

Schlüsslich wird aufmerksam gemacht, dass zur Wahrung der Belange des Dienstnehmerschutzes die in der Folge angeführten Vorschriften genau zu befolgen sind:

a) beim "Mauern über die Hand" sind, sofern keine Haupt- oder Ständerstütze verwendet werden, bei Wänden von mehr als 7 über Gelände Ausschussfortsätze mit einer Ausladung von 1,50 m und Blenden von 60 cm Höhe anzubringen, die keinesfalls mehr 4 m unterhalb der jeweiligen Arbeitsstelle liegen dürfen.

- b) Min.Vdg. vom 7. II. 1907, RchB. Nr. 24 Hochbauverordnung
- c) Allgem. Dienstnehmerschutzv. v. 10. VI. 1951, LGol. Nr. 265

- d) Vdg. v. 22. XI. 1952, BGBl. Nr. 20/53.
- e) Norm B 2450 - 52 (Baubauzüge),
- f) Norm B 2250, (Abbruch).

steht an:

- 1.) Voran der Grund des Wohnungseigentums, Wien 3., Rennweg 25, als Bauverber, mit 14 A-Plänen, dem Fluchtklinienplan samt Bescheid und 14 dem Beiblatt über die Einrichtung maschineller Hauswaschbänken.
- 2.) Demolier, Druck- und Verlagsgesellschaft m. b. H., zu Haiden Herrn RA. Dr. Fritz Zerkowka, Wien 6., Blumenstrasse 1, als Grundeigentümer, mit 14 B-Plänen und einem Beiblatt über die Einrichtung maschineller Hauswaschbänken.

In Abschrift an:

- 3.) Herrn Arch. Dipl. Ing. Toni Lenhardt, Wien 9., Maria Theresienstrasse 19, als Planvermesser, mit einem Beiblatt über die Einrichtung maschineller Hauswaschbänken.
- 4.) Universale Leuges m. b. H., Wien 1., Rennstrasse 6, als Bauverber, mit einem Beiblatt über die Einrichtung maschineller Hauswaschbänken.
- 5.) die K. Abt. 36, mit 14 C-Plänen und 1 Beiblatt über die Einrichtung maschineller Hauswaschbänken.
- 6.) die H. Abt. 28 (§ 54 u. o.)
- 7.) die H. Abt. 4 - Grundbesitzabgabe.
- 8.) die Finanzlandesdirektion für Wien, K. O. und Burgenland, wirtsch. Informationsdienst, Wien 3., Vorderer Zollamtstrasse 7.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung.
Der Kanzleileiter:

Der Abteilungsleiter:
Dipl. Ing. Skolaut.

Oberstadtbaumeister.

Für die Oberrichtsarbeiten (Punkt 3) mit

Annahme 32] und deren Bedingungen
für Konsumtion des Vermögens

Reinhold Winkler Wien den 10.9.

56

7
16

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbaupamt, Magistratsabteilung 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 u. 20
Im selbständigen Wirkungsbereich.

M. Abt. 36 - 1., Walfischgasse 10
2/56

Wien, am 4. April 1956.

E. Z. 1352 Grundbuch

der Kat. Gem. Innere Stadt
Fristerstreckung für die Baubewilligung
vom 9.5.1954 Zl. M. Abt. 36 1., Walfischgasse 10
2/54

M. Abt. 20

Plan- und Schriftenkammer

E. Z. 1352 Bezirk 1

B e s c h e i d .

Über Ansuchen wird die Gültigkeitsdauer der mit Bescheid
vom 9. Mai 1954 Zl. M. Abt. 36 - 1., Walfischgasse 10
erteilten Baubewilligung über die Errichtung eines ~~Wohnhauses~~
hauses im 1. Bezirk, Walfischgasse 10
E. Z. 1352 Grundbuch Innere Stadt aus den Mitteln des Wohnhaus-
wiederaufbaufondes ausnahmsweise bis 1. April 1958 erstreckt.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die binnen 2 Wochen nach Zustel-
lung schriftlich oder telegraphisch bei der M. Abt. 36, Wien, 17.,
Parhamerplatz 18 einzubringende Berufung offen, die einen begründe-
ten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 6.- Bundesstempel je
Bogen zu versehen ist.

Ergeht an:

- 1.) den Bauwerber Verein d. Freunde d. Wohnungseigentums, 3., Rennweg 25
- 2.) den Grundeigentümer: Demokr. Druck- und Verlagsges. m. b. H. z. Hdn. Hr. R.
Fritz Zerwanka, 6., Blümelgasse 1

in Abschrift an:

- 3.) den Planverfasser: Herrn Arch. Dipl. Ing. Toni Lenhart, 9., Maria Theresienstr. 19
- 4.) den Bauführer: Universale Baugesellschaft m. b. H. Wien 1., Rennweg
- 5.) die M. Abt. 36,
- 6.) das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau, im Wege der M. Abt. 25.



Der Abteilungsleiter:

Dipl. Ing. Skolaut

Senaterat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 25
Gruppe Wohnhaus-Wiederaufbau

Wien, am 22.8.1956.

An die M.Abt. 36 / 37

Es wird mitgeteilt, daß die Wiederherstellung des
Wohnhauses Wien 1., Malfisong. 10.....
E.Z. 1352.....
mit Fondshilfe durch den Bescheid des Bundesministeriums für H.u.W.
Zahl ..W.5753/10-II-148/56..... vom ... 3.8.1956.....
genehmigt wurde.

Dipl.Ing.Waldbrecht e.h.
Oberstadtbaurat.

wenden!

M. Abt. 20

In- und Schriftenkammer 1 s t r a t d e r S t a d t W i e n
L. 13.12.1954
Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36
Feuer- und Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 u. 20
Archivstück Im selbständigen Wirkungsbereich
Im Wege der M. Abt. 41

M. Abt. 36- 1., Walfischgasse 10
6/56

E. Z. 1352/des Grundbuches Innerer Stadt
Abänderung eines bewilligten
Bauvorhabens.

B e s c h e i d .

Wien, am 27. Juni 1956.

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird nach dem
mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne gemäß § 70 der D. O. für
Wien die Bewilligung erteilt, bei dem mit der Baubewilligung vom 9.5.54
M. Abt. 36-1., Walfischgasse 10 und dem Planwechsel vom 19.4.1956,

M. Abt. 36-1., Walfischgasse 10 genehmigten Wiederaufbau des Gebäudes

1., Walfischgasse 10, E. Z. 1352 des Grundbuches Innerer Stadt nachstehende
Änderungen vorzunehmen.

Durch Aufstellen und Abtragen von Scheidewänden, Durchbrochen und
Verauern von Türöffnungen sollen die Geschäftslokale im Erdgeschoss
Nr. 4, 5 und 6, die Büros Nr. 7 und 8 im ersten Stock und die Wohnungen
Nr. 13 und 14 im 3. Stock zu dem Geschäftslokal Nr. 4/5/6, dem Büro Nr. 7/8
und der Wohnung Nr. 13/14 vereinigt werden.

Vorgeschrieben wird:

Die Auflagen des Baubewilligungsbescheides vom 9.5.1954 Zl. M. Abt. 36-
1., Walfischgasse 10 haben sinngemäß Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g :

Die vorgeschriebene Auflage ist in der Bauordnung für Wien begründet.
Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei
der M. Abt. 36, Wien 17., Parhamerplatz 18, schriftlich oder telegraphisch
die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten
Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6.-S Landesschöffe pro Logen zu
versehen.

Ergeht an:

- 1.) den Bauverber: Verein der Freunde des Wohnungseigentumes, 3., Renn-
weg 25 mit Plan A und D
- 2.) den Grundeigentümer: Verein der Freunde des Wohnungseigentumes, Rudolf
Blümel und Nikolaus J. Christovonl z. Hdn. des Vereines der Freunde
des Wohnungseigentumes, 3., Rennweg 25 mit Plan B,

Am 88/54

In Abschrift:

OS. JdA. N.

- 3.) den Arch. Herrn Dipl. Ing. Anton Lenhardt, 9., Maria Theresien
- 4.) die M. Abt. 36 mit Plan C,
- 5.) die M. Abt. 1, Grundbesitzabgabe,
- 6.) die Finanzlandesdirektion f. Wien, NÜ. u. d. Brld., Nachrichtend
- Wien III., Vordere Zollentstr. 3.

Für die Richtigkeit
den Ausfertigung
Der Kanzleileiter



Der Abteilungsleiter:

Dipl. Ing. Wagner

Oberstadtkauf

Plummer - 27.6.51

6/56

M. Abt. 20 Bau-, Feuer- und Gewerbe- und Schiffschifferei im selbständigen Wirkungsbereich.

Archivstück

Baukostenbuch v. 10.5.58 21. 1/58

M. Abt. 36- 1., Walfischgasse 10

3/56

1352

M. Z. 1352/ des Grundbuches der Kat. Gem. Innere Stadt.

Abteilung 10/11

Abänderung eines bewilligten Bauvorhabens.

Schulz

OK

den, am 19. April 1956.

U e s c h l a g.

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird nach dem mit dem Genehmigungsverfahren versehenen Plänen gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die Bewilligung erteilt, bei dem mit der Baubewilligung vom 9. Mai 1954, M. Abt. 36-1., Walfischgasse 10 und mit der

2/54

Ersterstrahlung vom 4.4.1956, M. Abt. 36-1., Walfischgasse 10 genehmigten

2/56

den Wiederaufbau des Gebäudes 1., Walfischgasse 10, M. Z. 1352 des Grundbuches der Kat. Gem. Innere Stadt nach teilweisen Kriegsschaden nachstehende Änderungen vorzunehmen.

Die Raumeinteilung und die Widmung der Räume soll abgeändert, wobei die 2. Etage im 2. Stock in eine Kuranstalt umgewandelt. die engen Rauchflure teilweise durch Rauchflure System Holzko ersetzt und nunmehr das ganze Gebäude durch die geplante Ölfeuerungsanlage beheizt werden soll.

Die Auflegen der Baubewilligung vom 9.5.1954 Zl. M. Abt. 36-1., Walfischgasse 10 haben sinngemäß Anwendung zu finden.

2/54

U e s c h l a g:

Die vorgeschriebene Auflage ist in der Bauordnung für Wien begründet.

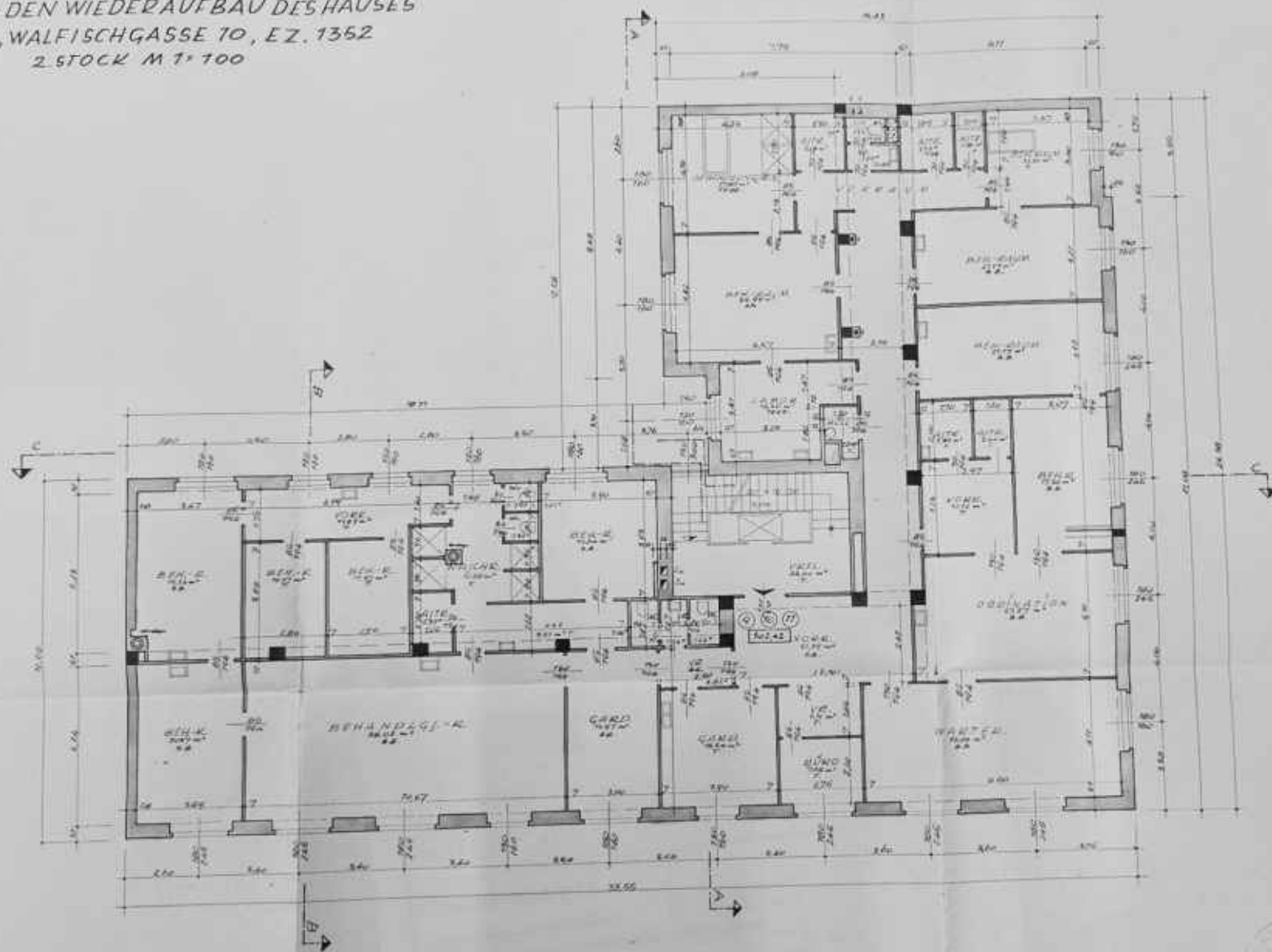
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der M. Abt. 36, Wien 17., Parhamerplatz 18, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6.-8 Bundessteuern pro Bogen zu versehen.

Die Gesundheitsbehörde bewilligt für Kuranstalt im 2. Stock wurde mit Bescheid vom 15.3.1956 Zl. M. Abt. 16/68/56 erteilt.

Ergeht an:

- 1.) den Bauverber: Verein der Freunde des Wohnungseigentums, 3., Rennweg 25 mit Plänen A 1 - A 10,
- 2.) den Hauseigentümer: Verein der Freunde des Wohnungseigentums,

PLANWECHSEL FÜR DEN WIEDERAUFBAU DES HAUSES
WIEN 1., WALFISCHGASSE 70, E.Z. 1352
2. STOCK M 1:100



WIEN, IM MÄRZ 1956
PLANNR. 1282/5A

DER BAUHERR:



DER BAUFÜHRER:

UNIVERSALE HOCH- UND TIEFBAU
ANFORDERUNGSGESELLSCHAFT

Anton Lenhardt

DER PLANVERFASSTER

ZIV. ARCH. DIPL. ING.

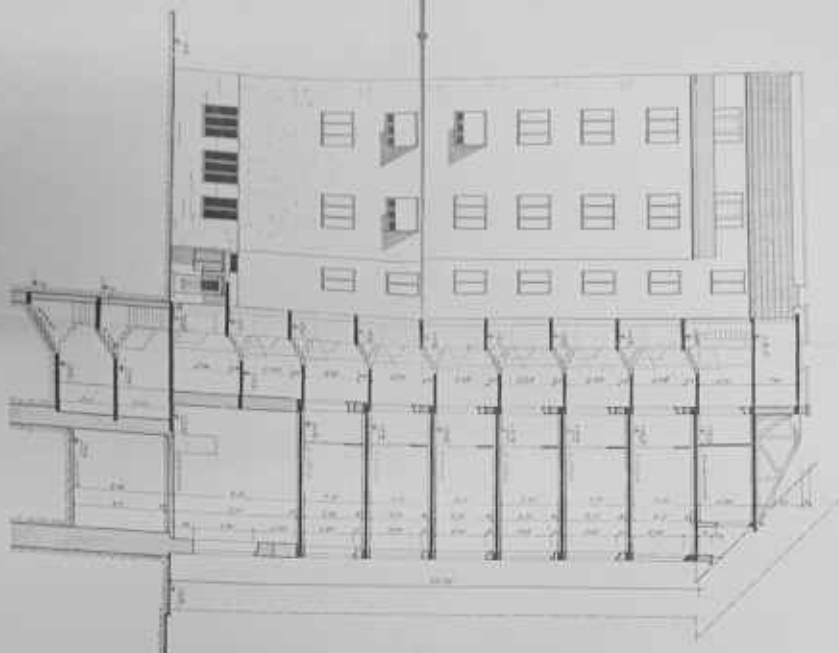
ANTON LENHARDT

WIEN 9, M. THURGENY

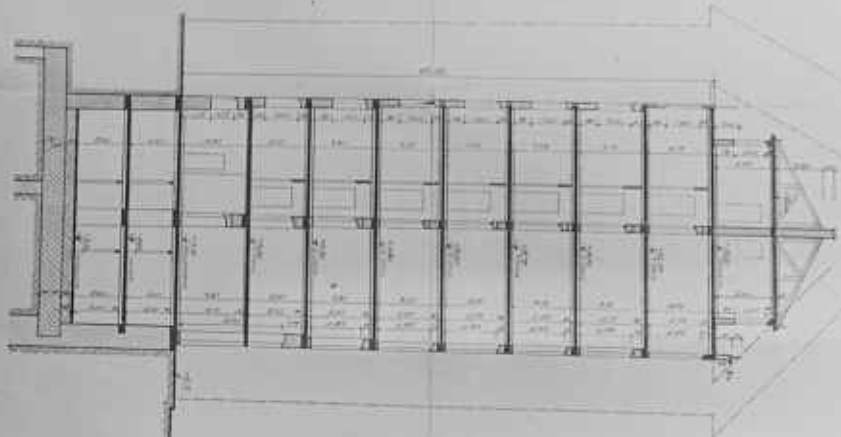
Anton Lenhardt

PLAN FÜR DEN WIEDEAUFBAU DES HAUSES RIEN 2, WALFISCHGASSE 10, E. 1956
SCHNITTE U. HOHNANSICHTEN 1:1500

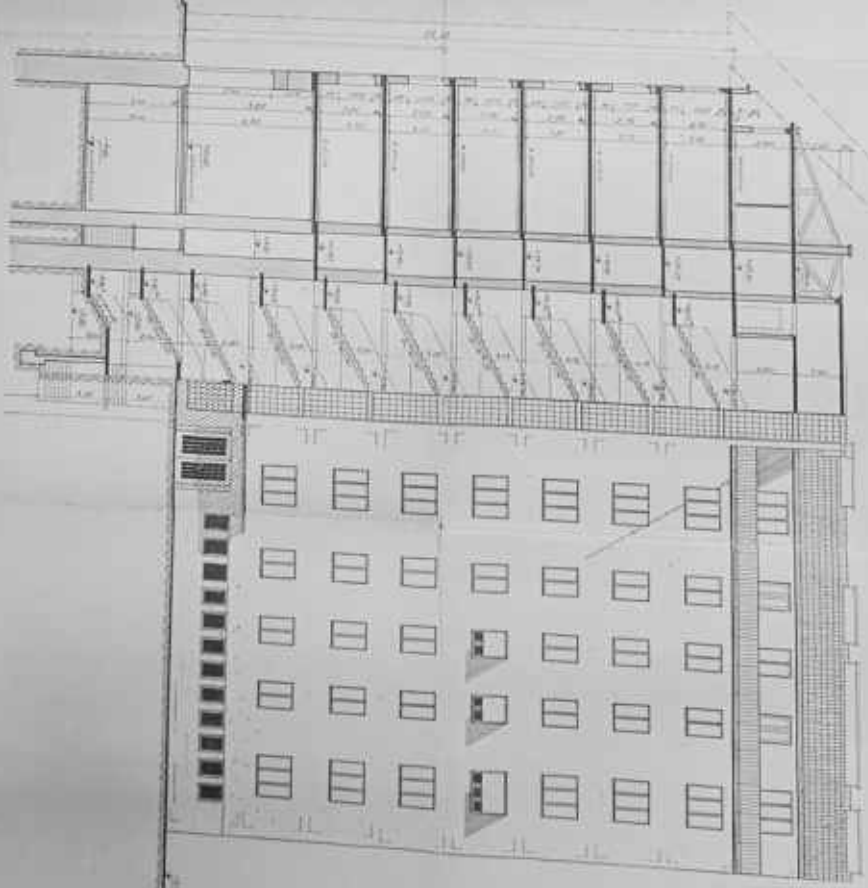
SCNITT A-A



SCNITT B-B



SCNITT C-C

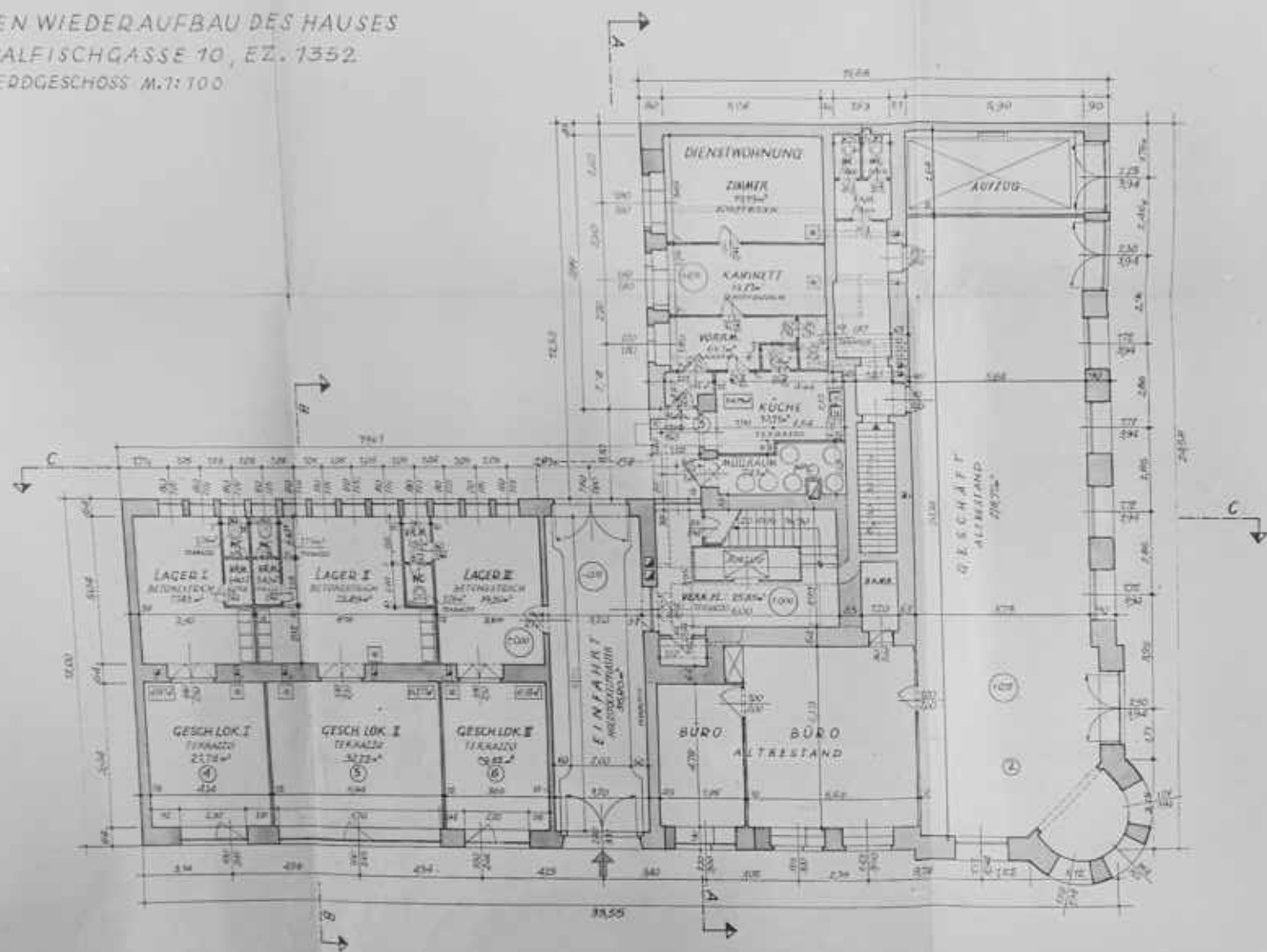


22.1.1956
A. F. K. K. K.

22.1.1956
K. K. K. K.

22.1.1956
K. K. K. K.

PLAN FÜR DEN WIEDERAUFBAU DES HAUSES
WIEN I., WALFISCHGASSE 10, EZ. 1352.
ERDGESCHOSS M. 1:100



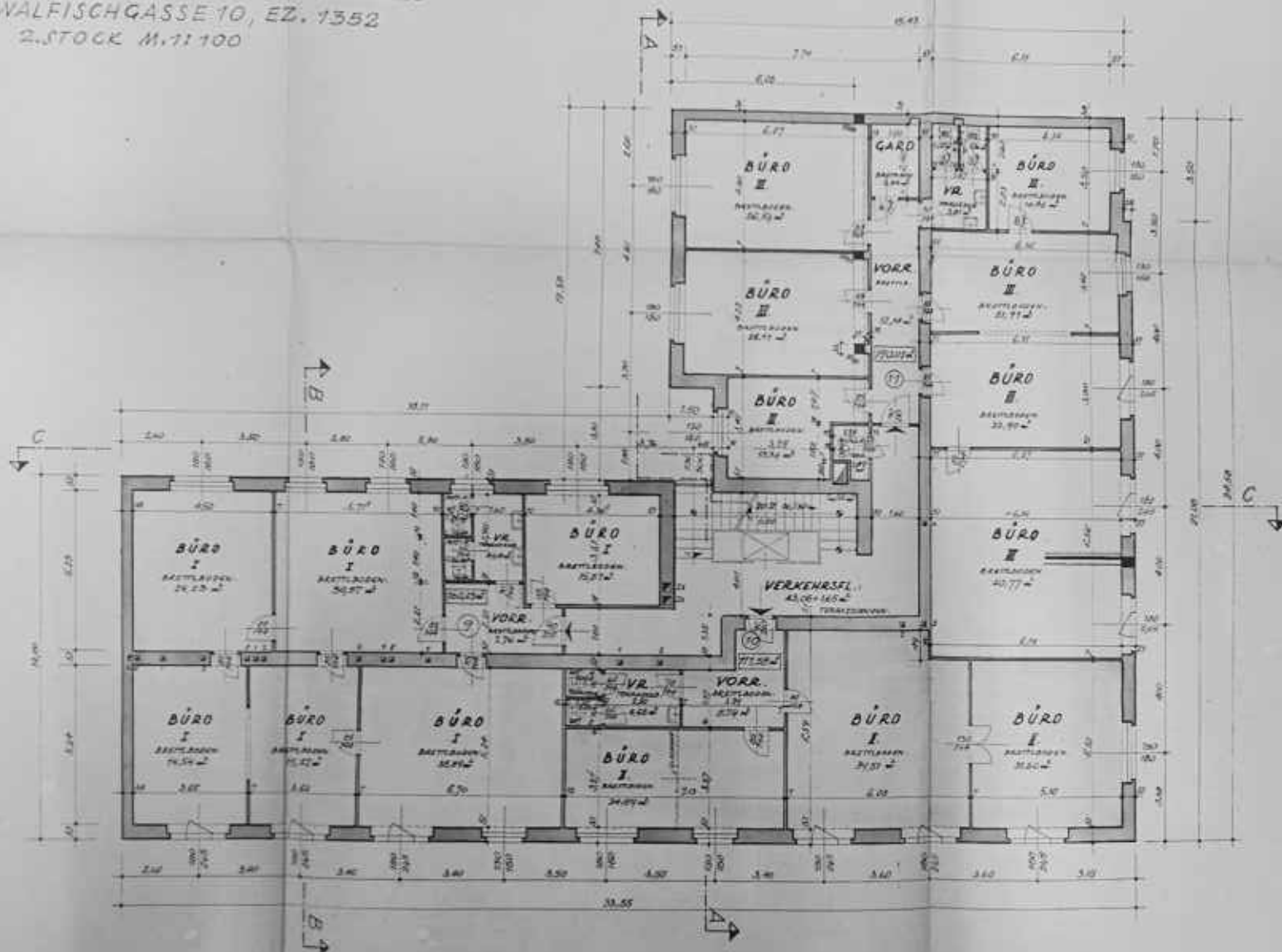
WIEN, IM FEBRUAR 1954
PLAN NR.: 1282/3

DER BAUHER: *Dr. Maria Pannick*

DER BAUFÜHRER:
*Universalbau- und Tiefbau-
Gesellschaft*
W. H. H. H.

DER VERMESSER:
ZIVILINGENIEUR
TONI H. H. H. H.
WIEN 9, RACH 1, ZEISENSTRASSE
Anton Seidel

PLAN FÜR DEN WIEDERAUFBAU DES HAUSES
WIEN I, WALFISCHGASSE 10, EZ. 1352
2. STOCK M. 1:100



WIEN, IM FEBER 1954
PLAN NR. 1:1202/5

DER BAUHERR:
i. V. Maria Rappnik

DER BAUFÜHRER:
Anton Seckmantl

DER BAUFÜHRER:
ZIMMERMAN, INC.
TONERHARDT
WIEN 9, KAPLANSTRASSE 1209
Anton Seckmantl

KELLER M.7:100



DER BAUFÜHRER:
A. W. W. W. W.

DER BAUHEBET
in V. Maria-Immaculata

BAUFÜHRER:
FRIEDRICH WOLFF

DEB PLAN 300000000
ZINSE 10%
FON 1.000.000
MIENQ MABAT 100000000
Antoine Dubouché



Magistrat der Stadt Wien
Stadtbaumeister, Magistratsabteilung 36,
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 u. 20
Im selbständigen Wirkungsbereich.

1A

N. Abt. 36 - 1., Walfischg. 10
1/54

Wien, am 9. März 1954.

Bekanntgabe der Fluchtlinien
und Höhenlagen für Bauzwecke;

Gst. 1272/1 in E.Z. 1352 der
Kat. Gemeinde Innere Stadt in
der Walfischgasse und Akademie-
straße im 1. Bezirk.

B e s c h e i d

Die Fluchtlinien und Höhenlagen, um deren Bekanntgabe wegen beabsichtigter Bauführung auf dem Gst. 1272/1 in E.Z. 1352 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Innere Stadt im 1. Bezirk an der Walfischgasse und Akademiestraße ange sucht wurde, werden mit dem angeschlossenen Plans, der einen Bestandteil dieses Bescheides bildet, bekanntgegeben wie folgt:

Die Baulinie ist durch die Linien
a d für die 15.17 m breite Walfischgasse
a f für die 15.17 m breite Akademiestraße gegeben.

Die Höhenlage des Gehsteiges ist
im Punkte a = + 16.36 m,
im Punkte f = + 16.20 m,
im Punkte d = + 16.02 m.

Alle Höhen sind auf den Nullpunkt des Donaukanal-
pegels bei der Schwedenbrücke bezogen; als Fixpunkt gilt
HFP 1159 Holzen am Hause 1., Krugerstr. 3 mit der Höhe +
17.364 m.

Aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ergeben
sich für die Liegenschaft folgende Bestimmungen:

in der Akademiestraße und Walfischgasse gemischtes Baugebiet,
Bauklasse V und geschlossene Bauweise.

Vor Beginn einer Bauführung ist um die Aussteckung
der Baulinien, der Grenzfluchtlinien und der Höhenlagen
schriftlich bei der Magistrats-Abteilung 36, Wien, 17.,
Parhamerpl. 18, anzusuchen.

Verwaltungsabgabe:

für den Längenmeter 4.-S, daher für ca. 59 m S 236.--

./.

88/54

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 10, Abs. 7 der Bauordnung für Wien in der Fassung des Gesetzes vom 2. Juli 1936, G. Bl. der Stadt Wien Nr. 33, eine abgesonderte Berufung nicht zulässig; dieser Bescheid kann erst mit einer Berufung gegen die Entscheidung über ein auf Grund der bekanntgegebenen Fluchtlinien gestelltes Ansuchen um Baubewilligung angefochten werden.

Erght an:

- 1.) Herrn Dipl. Ing. Architekt Anton Lenhardt, 9., Maria Theresienstr. 19, mit Plan, Grundbuchsatz und Vollmacht,

in Abschrift an:

- 2.) Die M. Abt. 36 - Fluchtlinienref. mit Plan,
- 3.) Die M. Abt. 36 - Baureferat.

Der Abteilungsleiter:

Dipl. Ing. Skokaut

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung
Der Kanzleileiter:

Oberstadtbaurat.



Handwritten signature

14 Pl.

Fondsnummer. 31. VII. 56
W 5153/10 - 5 - 14 5/56 v. 2. VII. 56
L. P. W. § 13 v. 13. 2. 1957 / 2. 2. 57
Schüpfen

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbaumeister, Magistratsabteilung 36.
Bau-, Feuer- u. Gewerkepolizei f. d. Bez. 1-9 u. 20.
Im selbständigen Wirkungsbereich.

Statische im Keller!

P. W. v. 19. 4. 56 / 3/56
27. 6. 56 / 6/56
7. 9. 57 / 2/57
München v. 10. 5. 58 / 8. 3/58
1954.

M. Abt. 36 - 1., Walfischgasse 10
2/54.

E. Z. 1352/des Grundbuches Innere Stadt.

Baubewilligung.
Wiederaufbau nach Teilschaden.

Eredigt mit Planwechsel
S. 10. 4. 56 / 4/56
Baubewilligung M. Abt. 36
Plankammer zur Ablage in E. Z. 1352/I

B e s c h e i d . f. d. Abteilungsleiter

Schüpfen 021. 1. DEZ. 53

Der Magistrat erteilt dem Verein der Freunde des Wohnungs-
eigentums mit Zustimmung des Grundeigentümers gemäss § 70 der
Bauordnung für Wien, Gesetz vom 25. November 1929, LGBl. für Wien
Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, auf der Liegenschaft Gst. Nr.
1272/1 in E. Z. 1352 des Grundbuches Innere Stadt an der Walfisch-
gasse Gr. Nr. 10 im 1. Bezirk die bestehenden Baulichkeiten abzu-
tragen und nach vorgelegten Plänen und statischen Berechnungen
sowie nach Fassung der folgenden Baubeschreibung unter Einhaltung
der mit Bescheid der M. Abt. 36 - 1., Walfischgasse 10
vom 9. III. 1954

1/54
bekanntgegebenen Fluchtlinien und in der endgültigen Höhenlage
bauliche Herstellungen vorzunehmen.
Baubeschreibung:

Nach Abtragen der für den Wiederaufbau nicht mehr verwend-
baren Teile des schwer kriegsbeschädigten Gebäudes wird unter
teilweiser Verwendung des Mauerwerkes des Kellers, des Erdge-
schosses und des 1. Stockes das Gebäude wiederaufgebaut und werden
dadurch 35 Wohnungen, 5 Büroeinheiten und 3 Geschäftslokale
neu geschaffen, bzw. der Bestand eines Geschäftslokales und
einer Wohnung gesichert.

Bei dieser Ausführung sind die einschlägigen Bestimmungen
der BO. für Wien aus 1929 und des Wiener Wiederaufbaugesetzes
aus 1951, die auf Grund der Bauordnung für Wien erlassenen Ver-
ordnungen, alle gesetzlich anerkannten Normen sowie die für
Ausführungen jeglicher Art erlassenen technischen Reg. Kundmachun-
gen einzuhalten.

Auf die Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges nach
§ 54, Abs. 1, der BO. für Wien wird aufmerksam gemacht. Die
Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges erstreckt sich
auch auf den an der Gebäudecke befindlichen Teil des Gehsteiges.
Ergänzend wird bedungen:

1.) Der Baubeginn ist der M. Abt. 36 und dem Arbeitsinspek-
torat für Bauarbeiten (1., Fichtegasse 11) rechtzeitig anzuzei-
gen.

2.) Vor Baubeginn ist über die Wiederverwendbarkeit des
alten Mauerwerkes der M. Abt. 36 der Befund eines Sachver-
ständigen vorzulegen, der die Fundamentpressungen be-
achtet zu nehmen hat.

M. Abt. 20
Plan- und Schriftenkammer
E. Z. 1352 Bezirk I
Archivstück

Walfischgasse 10, 1010 WIEN

Fassadebedämmung und Fenstertausch

PARIE **A**

Magistratsabteilung 19
Zahl **808735-2024-10**
EING: **19. Juni 2024**
AUSGANG: **26. JUNI 2024**

PLANNR. **4.01**

BAUABZEIGE

Ansichten Akademie u. Walfischgasse, Innenhofansichten

M 1:100

GST.NR.: 1272/1

EZ.: 1352



KG: 01004

LAGEPLAN

1:1000

LEGENDE M 1:100

- BESTAND
- BESTAND LEICHT
- ABBRUCH
- NEUBAU
- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GKP, FERMACELL
- EPS, XPS,...
- HOLZ, OSB, HERAKLITH, PARKETT, DIELEN,...
- TRITTSCHALLDÄMMUNG (TDPD)
- GEBUNDENE-/ BESCHÜTTUNG, KIES, ROLLIERUNG,...

BAUWERBER & GRUNDEIGENTÜMER

F. D. WEG WALFISCHG 10

Dr. W. W. DONATH
IMMOBILIENVERWALTUNG GMBH
1030 WIEN, LINDBERGSTRASSE 4
TEL. 01 40 12 381 - FAX 01 40 20 66

**Stadt
Wien**

Magistratsabteilung 19
Zahl **908735/2024-78**
EING: **10. Sep. 2024**
17. SEP. 2024
AUSGANG: **Baupolizei**
Gebietsgruppe Ost,
Stadterneuerung 1

ZI.: MA37/808735-2024-1

Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt.

BAUFÜHRER

PORR Bau GmbH
Hochbau - AL Wien - Revitalisierung
Bauleitung
Absberggasse 47, 1100 Wien

Wien, 23.09.2024

BEHÖRDE

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Bruckner
Oberstadtbaurätin



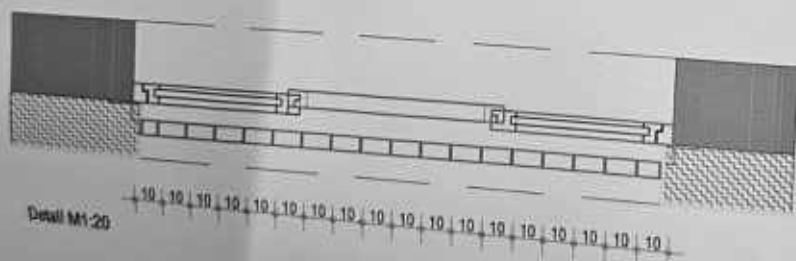
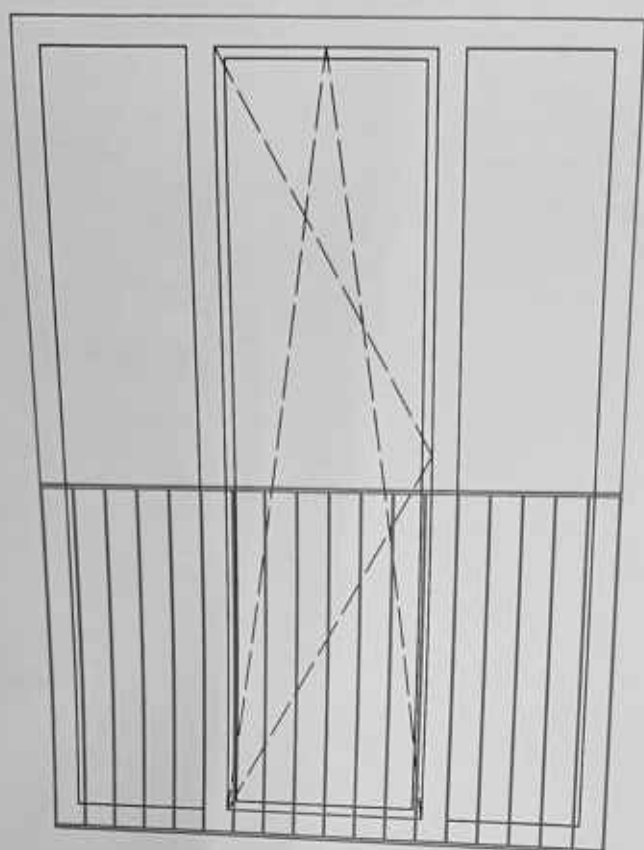
DATUM: WIEN, AM **23.09.2024**



BEARBEITER: LNVK

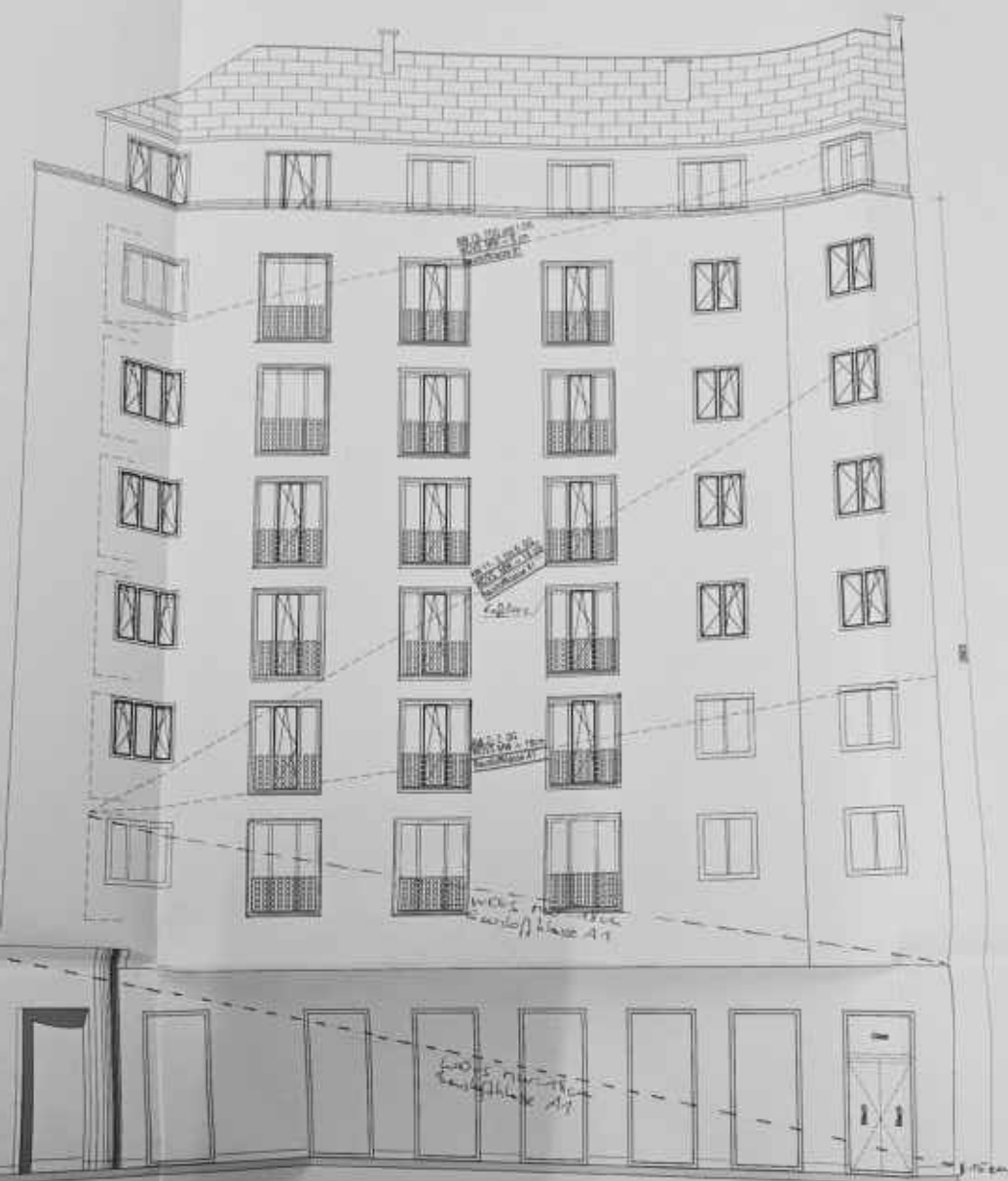
YT-KEG A-1070 WIEN, LINDENGASSE 10, 1070 WIEN, TEL +43 1 523 44750, FAX 523 44759

architektur
Kienner

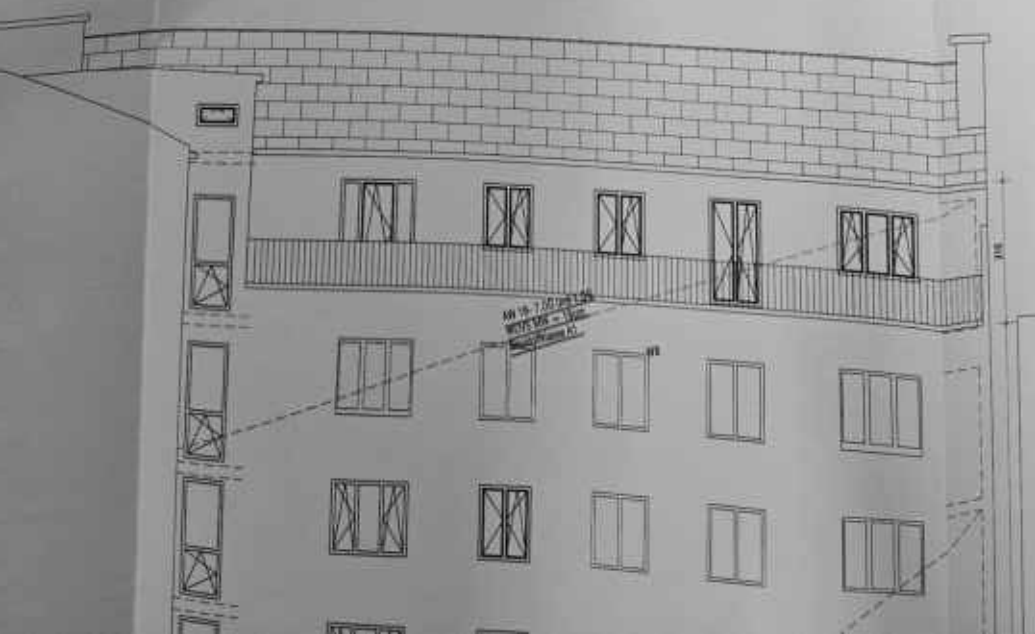


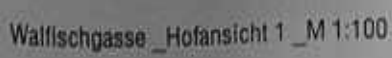
AUFPHYSIK UND AUFBAUTEN LAUT BEILIEGENDEN ENERGIEAUSWEIS UND ERGEBNISBLATT VON ING. HEIMO GRABMÜLLER
 182/ 2022) VOM 15.03.2023 laut WUKSEA in W10053471000000002 vom 19.04.2024,
 FENSTER von 2.OG bis DG:
 -WERT = von 0,79 bis 0,83 W/m²K;
 FENSTERPORTALE im EG:
 -WERT = 1,0 W/m²K;

$\alpha = 38$ dB Hof
 $\alpha = 42$ dB Straße



Akademiestraße









Dr. W. W. DONATH

IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

1020 WIEN, LEOPOLD-MOSES-GASSE 4

Resümee-Protokoll

über die am 5.12.2018 abgehaltene Versammlung der EigentümerInnen des Hauses 1010 Wien, Walfischgasse 10

Ort: Büro der Hausverwaltung Dr. W.W. Donath Immobilienverwaltung GmbH

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: ca. 19:30 Uhr

Anwesend: 38,02 % der WohnungseigentümerInnen lt. Liegenschaftsanteilen
Hr. Ing. Thomas Leh für die Hausverwaltung Dr. W. W. Donath. Hr. Dr. Estermann als RA für Fa. Hani.

Nach der Begrüßung hat Hr. Ing. Leh den aktuellen Stand der Rücklage mit rd. € 96.370,- bei einem mtl. Zugang von € 4.200,- bekanntgegeben.

Tagesordnungspunkt Umbauarbeiten und Vermietung im 2.OG

In diesem Punkt werden die Punkte 1 und 3 der Tagesordnung zusammengefasst dokumentiert.

Kurze Darstellung der Entwicklung:

Ab 2017 wurde vom Eigentümer von Top 9-11, das den gesamten 2. Stock umfasst, mit Umbauarbeiten begonnen. Es ist dabei abgesehen von der Lärmbelästigung und Verschmutzung der Allgemeinbereiche zu Wassereintritten, unberechtigten Lagerungen von Material im Hof, Veränderungen von Leitungsführungen im Stiegenhaus und Herstellung von Bohrungen durch die Außenwand ohne Genehmigung gekommen. Es wurde eine Fußbodenheizung hergestellt, wobei der Heizungsbetreiber Fa. Kelag erst nach Intervention der EigentümerInnen und der Hausverwaltung eingebunden wurde. Auch dazu wurde vom Eigentümer keine Zustimmung der MiteigentümerInnen eingeholt. Die Heizung wurde mittels unberechtigter Öffnung einer von Fa. Kelag angebrachten Plombierung im Oktober 2018 in Betrieb genommen. Letztlich wurden 9 getrennte Wohnungen errichtet, die mittels Airbnb und ähnlichen Internetplattformen kurzfristig vermietet werden. Eine ebenfalls bewilligungspflichtige Umwidmung des Objektes (dzt. Ordination) wurde nicht durchgeführt.

Die anwesenden EigentümerInnen bringen ihre Unzufriedenheit mit dieser Entwicklung zur Kenntnis, im Zusammenhang mit den kurzfristigen Vermietungen werden Lärmbelästigungen, hohe Frequenz der Liftbenutzung, zeitweise Engpässe bei der Warmwasserversorgung und die Sicherheitslage des Hauses kritisiert.

In einem Gespräch im Herbst 2018 im Büro der Hausverwaltung hat sich Hr. Hani für die Vorfälle entschuldigt, und seine Kooperationsbereitschaft zugesagt. Nach gerichtlichen Anträgen von einigen EigentümerInnen wurden die o.a. Angelegenheiten zur Leitungsführung im Stiegenhaus (ist erledigt) und zu den Bohrungen durch die Außenwand (Exekutionstitel ist vorhanden) einvernehmlich geregelt.

Telefon 01 / 587 15 81, Telefax 2066 DW

E-Mail: donath@donath.at

www.donath.at

UID: ATU 59066101, FN 75965 p HG Wien, DVR 0047937

Um den unberechtigten Betrieb der Fußbodenheizung einer Lösung zuzuführen, wurde bei der Versammlung festgehalten, dass von der WE Fr. Dr. Zingher eine Vereinbarung ausgearbeitet wird, zu deren Bedingungen Hr. Hani Stellung nehmen wird. In dieser Vereinbarung wird auch die Vermietung der dortigen Wohnungen behandelt werden, die anwesenden Eigentümerinnen haben jedoch bei der Versammlung ausdrücklich zur Kenntnis gebracht, dass man dafür keine Zustimmung erteilen wird. Es wurde gefordert, diese Räumlichkeiten mittels ordentlichen Mietverträgen für jeweils mindestens 3 Jahre zu vermieten.

Nach der Versammlung wurde uns dazu eine Änderung der Vorgangsweise mitgeteilt:

Es soll nun vor Ausarbeitung der angeführten Vereinbarung eine Besichtigung der betroffenen Bereiche, optimalerweise mit Übergabe von Ausführungsplänen durchgeführt werden. Ein Vertreter von Fa. Hani, die Hausverwaltung und interessierte EigentümerInnen sollen daran teilnehmen. Anschließend wird die Vereinbarung ausgearbeitet und Fa. Hani zur Stellungnahme übermittelt. Die Hausverwaltung hat dazu bereits bei Fa. Hani betr. Terminvorschlägen angefragt.

Tagesordnungspunkt "Durchgehend geöffnetes Haustor"

Bereits vor der Versammlung wurde dazu vom Hauselektriker festgestellt, dass in einigen Wohnungen bei der Innenstelle der Gegensprechanlage die sogenannte Arztschaltung aktiviert ist, durch die beim Anläuten am Tableau das Haustor automatisch entriegelt wird. Die Hausverwaltung ersucht dringend, diese Einstellung zu deaktivieren, eine Anleitung dazu liegt bei. Festgestellt wurde diese Schaltung in den Wohnungen Top 23,25,27,32,33,35,41.

Weiters wurde festgestellt, dass der Haustorzylinder manipuliert wurde, und daher von innen nicht mehr zu sperren war. Die Hausverwaltung hat mittlerweile die Erneuerung des Zylinders veranlasst. Die Anwesenden haben Überlegungen angestellt, das Haustor in Eigenregie über Nacht versperrt zu halten.

Es wurde gemeldet, dass die Begeh-Sperre der Gegensprechanlage nicht funktioniert, das wurde bereits geprüft und funktioniert wieder.

Tagesordnungspunkt Allfälliges

Die Hausbesorgerin hat berichtet, dass eine Securityfirma im Haus regelmäßige Kontrollgänge durchführt. Es konnte bisher nicht festgestellt werden, wer diese Firma beauftragt hat. Die Hausverwaltung wird der Sache nachgehen. Es wird um Mitteilung ersucht, falls jemand den Namen dieser Firma herausfindet.

Anwesende Eigentümer berichten von Umbauarbeiten im angrenzenden Hof des Nachbarhauses, wobei ein flexibel schließbares Dach errichtet wurde. Die dabei entstandenen Beschädigungen im Bereich der Hofmauer werden an die dort tätige Baufirma gemeldet. Diese hat vor den Arbeiten bereits zugesagt, eventuelle Schäden zu reparieren. Es wurde ersucht, das Nachbarhaus darauf hinzuweisen, dass dort immer das Stiegenhauslicht eingeschaltet ist.

Der Ventilator des Lokals Top 4-6 entlüftet in einen Schacht im Hof und sorgt im derzeitigen Betrieb für Lärmbelästigungen. Nach hausinternen Beschwerden wurde vom Eigentümer zugesagt den Ventilator zu reparieren, und dafür zu sorgen, dass dieser nicht permanent in Betrieb ist. Bisher wurde aber keine Reparatur durchgeführt, die Hausverwaltung wird den Eigentümer daran erinnern.

Der Hauselektriker wird damit beauftragt, die Namensschilder am Gegensprechanlagentableau zu erneuern. Ebenso wird ein neuer Stiegenhauslichtautomat eingebaut, um die häufigen Ausfälle der Stiegenhausbeleuchtung zu vermeiden.

Im Jahr 2019 werden diverse Anstricharbeiten an Terrassengeländern angeführt. Ebenso ist es erforderlich, im Sinne der ÖNORM B1300 (Objektsicherheitsprüfungen) einen Befund für die allgemeinen Elektroinstallationen des Hauses einzuholen. Zu dadurch eventuell erforderlichen Maßnahmen und Mängelbehebungen wird im Detail gesondert berichtet.

Herr Ing. Leh dankt den erschienenen WohnungseigentümerInnen und schließt, nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, die Hausversammlung gegen 19:30 Uhr.

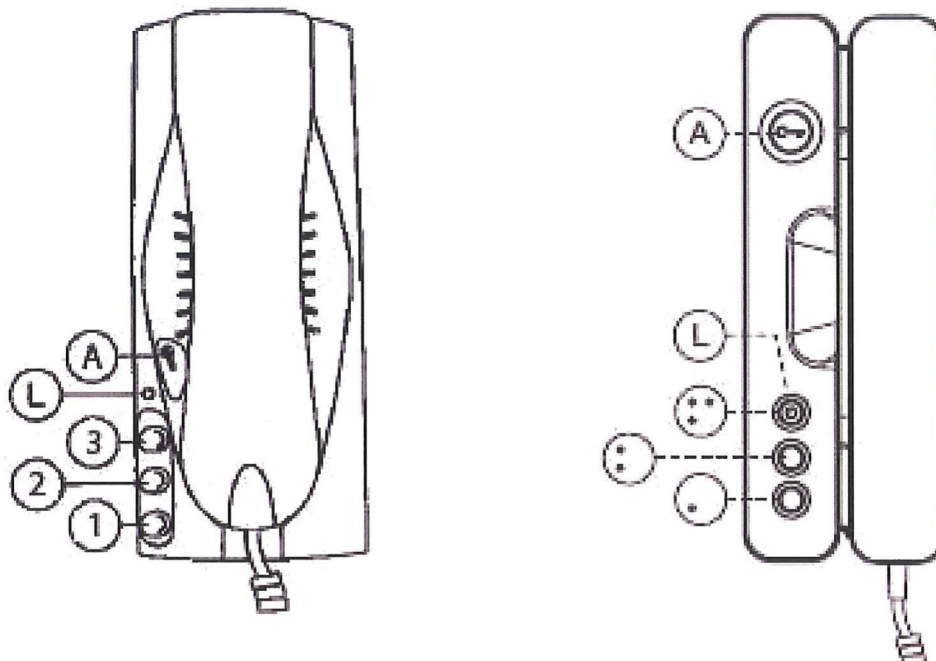


Dr. W. W. Donath
Immobilienverwaltung GmbH
2019 01 10/TL

Vert.: HB zum Aushang, alle WE, Hr. Hundskarl

Beilage: Anleitung Gegensprechanlage

Bedienungsanleitung der BIBUS-Innenstellen
1172/45 Atlantico und 1172/55 Signo



- A** **Türöffnertaste**
- aktiv ab dem Ruf von der Torstelle bis zum Gesprächsende
- L** **LED für Anzeigen**
- schnelle Blinkfolge: automatische Türöffnerfunktion aktiv (Arztschaltung)
- langsame Blinkfolge: Rufton ist ausgeschaltet
- Gleichzeitig mit dem Läuten der Innenstelle blinkt auch die LED

Automatische Türöffnerfunktion:

Beim Anläuten wird automatisch die Türe geöffnet - auch bekannt als „Arztschaltung“

- **aktivieren/deaktivieren: Taste 3 gedrückt halten und anschließend die Türöffnertaste drücken.**

Ist die automatische Türöffnerfunktion aktiviert, blinkt die LED.

Lautstärkeregelung:

Die Lautstärke ist in 3 Stufen verstellbar: STUMM - LEISE - LAUT.

Ist die Stummschaltung aktiviert, blinkt die LED.

- **Lautstärke einstellen: Türöffnertaste gedrückt halten und Taste 2 betätigen.** Bei jedem Tastendruck ändert sich die Lautstärke gemäß der Folge: Stumm - Leise - Laut

Ruftonauswahl Ruf von Torstelle:

Taste 3 gedrückt halten und Taste 2 betätigen. Bei jedem Tastendruck wechselt der Rufton.

Ruftonauswahl Etagenruf (Wohnungstür Taste):

Taste 3 gedrückt halten und Taste 1 betätigen. Bei jedem Tastendruck wechselt der Rufton.



Dr. W. W. DONATH

IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

Resümee-Protokoll

Über die am 12.2.2024 abgehaltene Eigentümerversammlung des Hauses 1010 Wien, Walfischgasse 10.

Ort: 1020 Wien, Jakov-Lind-Straße 4/3.OG
Beginn: 18 Uhr
Ende: 21 Uhr

Anwesend: 51,60 % der WohnungseigentümerInnen lt. Liegenschaftsanteilen
Hr. Paul Schneider und Herr Ing. Gerald Göschl für die Hausverwaltung
Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltung GmbH. Herr ZT Arch. Martin Kiener.

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung, Feststellung der Anwesenheit
- 2. Präsentation des Ausschreibungsergebnisses & der Finanzierung zur geplanten thermischen Sanierung des Hauses mit Förderungsmitteln („Thewosan“), sowie zur weiteren Vorgehensweise und des terminlichen Ablaufes**
3. Allfälliges

1. Begrüßung, Feststellung der Anwesenheit

Hr. Ing. Göschl begrüßt die WohnungseigentümerInnen im Namen der Hausverwaltung und stellt Herrn Schneider und Hrn. Arch. Martin Kiener kurz vor. Die Kontaktmöglichkeiten und zuständigen Ansprechpersonen der Hausverwaltung bleiben wie folgt unverändert:

IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER:

ALLGEMEINE VERWALTUNG UND TECHNIK:

Herr Paul Schneider
Telefon: 01 / 587 15 81 DW 2710
Fax: 01 / 587 15 81 DW 2066
E-Mail: p.schneider@donath.at

ASSISTENZ VERWALTUNG UND TECHNIK:

Frau Catharina Fuchs
Telefon: 01 / 587 15 81 DW 2710
Fax: 01 / 587 15 81 DW 2066
E-Mail: c.fuchs@donath.at

24 – STUNDEN – PROFESSIONISTEN – HOTLINE:

In dringenden Fällen erreichen Sie auch außerhalb unserer Bürozeiten, sowie am Wochenende unsere 24 – Stunden – Professionisten – Hotline:

0664 / 968 14 40

Die gesamte Hausversammlung wurde mittels Power-Point-Präsentation unterstützt vorgetragen.

2. Präsentation des Ausschreibungsergebnisses & der Finanzierung zur geplanten thermischen Sanierung des Hauses mit Förderungsmitteln („Thewosan“), sowie zur weiteren Vorgehensweise und des terminlichen Ablaufes („3. Abschnitt“)

Einleitend wurde von Herrn Ing. Göschl festgehalten, dass aufgrund des Baujahres (1958) zunehmend mit erforderlichen Arbeiten zu rechnen ist („Anstieg der Instandhaltungskurve“), insbesondere betroffen ist davon natürlich die äußere Gebäudehülle, da Materialien nach so vielen Jahren am Ende der Lebensdauer angelangt sind.

Die Erfahrung zeigt, dass die Instandhaltungskurve eines Hauses mit dem Alter des Hauses ansteigt und mit zunehmenden Maßnahmen zur Instandhaltung zu rechnen ist. Es empfiehlt sich daher – aus technischer wie auch wirtschaftlicher Sicht – die absehbaren Instandhaltungsmaßnahmen in einer Gesamtsanierung zusammenzufassen, Synergieeffekte zu nutzen und Förderungsmittel in Anspruch zu nehmen.

Einzelmaßnahmen sind - mittel- und langfristig betrachtet – wesentlich teurer und kostenintensiver.

Eine thermische Sanierung des Hauses dient klarerweise aber auch der Werterhaltung und –steigerung.

Im Vorfeld der Eigentümerversammlung wurde ein aktualisiertes „**Handout**“ mit allen wesentlichen Informationen und Beilagen verschickt:

- a. Sanierungsbeschreibung/Maßnahmenkatalog von ZT Hrn. Arch. Kiener**
- b. Gesamtkostenaufstellung**
- c. Einzelbelastungen für die Varianten Einmalerlag oder Darlehensteilnahme**
- d. Kurz-Leistungsverzeichnisse der Bestbieter für die einzelnen Gewerke von ZT Hrn. Arch. Kiener**
- e. Darlehensangebot/Finanzierungsberechnung der Erste Bank**
- f. Aktenvermerk 02 von ZT Hrn. Arch. Kiener**
- g. Vorprüfbericht des Wohnfonds Wien (Landesförderung)**
- h. Informationen zum Sanierungsscheck (Bundesförderung)**

Dieses wurde im Rahmen der Eigentümerversammlung im Detail erläutert, nachstehend werden nochmals alle relevanten Punkte zusammengefasst und zugleich zur Beschlussfassung vorgelegt:

- **Beschlussfassung über die Realisierung und Finanzierung der thermischen Sanierung mit Landesförderung („Thewosan“) und Bundesförderung („Sanierungsscheck“):**

Es haben zur im Jahr 2024 geplanten thermischen Sanierung des Hauses bisher nachstehende Ihnen bekannten Vor- und Zwischeninformationen stattgefunden:

- 1.8.2022 – Eigentümerinformation betr. Beauftragung Sanierungskonzept
- 31.5.2023 – Eigentümerversammlung & Handout, Präsentation Sanierungskonzept, Kostenschätzung, Finanzierung und Vorprüfbericht Wohnfonds, Abstimmung über 2. Abschnitt (Ausschreibung)
- 19.6.2023 - Eigentümerinformation, Erinnerung zu laufender Abstimmung
- 3.7.2023 – Bekanntgabe Abstimmungsergebnis
- 10.8.2023 – Bestätigung Bezirksgericht, rechtskräftiger Beschluss zu 2. Abschnitt (Ausschreibung)
- 11.8.2023 – Beauftragung Arch. Kiener mit Ausschreibung bis Vergabevorschlag (2. Abschnitt)
- 26. und 27.9.2023 - Wohnungsbegehung zu Fenster und Türen, Arch. Kiener
- 24.10.2023 – Eigentümerinformation zu öffentlicher Ausschreibung
- 14.12.2023 – Angebotsöffnung beim Wohnfonds Wien
- 26.1.2024 bis 1.2.2024 – Übermittlung von Unterlagen, Vergabevorschläge und Bestbieterinformation von Arch. Kiener an die Hausverwaltung
- 12.2.2024 – Eigentümerversammlung & aktualisiertes Handout

Seitens des beauftragten Architekten

architektur
atelier kiener
ZT-KEG 1070 WIEN, LINDENG. 39
T: +43 1 523 44 75 - 12, F: -9
atelier@architektur-kiener.at
www.architektur-kiener.at

wurde auf Basis der Vorgaben des Förderungsgebers eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt und sind die Gesamtmaßnahmen (ohne Nebenkosten, ohne Steuer, ohne Reserve, somit reine Herstellungskosten) auf Basis der Bestbieterangebote aller Einzelgewerke zu € 1.458.435,70 angeboten (für Details zu den einzelnen Gewerken siehe Handout).

(Die Schätzkosten von Hrn. Arch. Kiener (siehe Protokoll und Handout zur Eigentümerversammlung vom 31.5.2023) von € 1.938.590,- wurden somit deutlich unterschritten.)

Es liegen die nachstehenden – vom Wohnfonds Wien noch nicht bestätigten, jedoch zur Erstellung des Prüfberichtes eingereichten – Vergabevorschläge vor:

| | |
|---|---------------------|
| Vergabevorschlag Baumeister (Bestbieter Porr BaugmbH) | 708.454,64 € |
| Vergabevorschlag Dachgewerke (Bestbieter Porr Bau GmbH) | 309.720,86 € |
| Vergabevorschlag Schlosser (Metabau GmbH) | 174.716,01 € |
| Vergabevorschlag Elektro (Ceki GmbH) | 50.000,00 € |
| Vergabevorschlag Fenster (Luxbell Bauelemente Handels GmbH) | <u>215.544,19 €</u> |
| Summe Bau-/Herstellungskosten (netto) | 1.458.435,70 € |

Zum besseren Überblick möchten wir den Sanierungsumfang („Maßnahmenkatalog“) bzw. die ausgeschriebenen und angebotenen Leistungen/Maßnahmen nochmals einfügen (siehe **BEILAGE a. laut Handout**):

- Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems (mind. 18 cm Mineralwolle) auf allen Fassaden, inkl. Silikonputz und Erneuerung der Fassadenverblechung und Regenabfallrohre
- Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems (mind. 8 cm Mineralwolle) auf der freistehenden Feuermauer (Zustimmung der Nachbareigentümer noch erforderlich!)
- Erneuerung der Eternitdeckung, Erneuerung aller Blechanschlüsse und der Ausgangstüre auf das Dach (samt erforderlichen Abbrucharbeiten, Schutz- und Arbeitsgerüsten)
- Herstellung von Dachhaken als Sicherung für spätere Arbeiten
- Abbruch des bestehenden Bodenaufbaus bis zur Rohdecke, Erneuerung der Feuchtigkeitsabdichtung, aller Anschlüsse und Aufbringen einer hochwertigen Wärmedämmung (z.B. Vakuumdämmung) und eines Bodenbelags (Feinsteinzeugplatten 60/60 cm auf Abstandhaltern), inkl. Schutz- und Arbeitsgerüsten)
- Aufbringen einer Wärmedämmung auf der obersten Geschossdecke (Dachboden) (mind. 20 cm Mineralwolle)
- Herstellen einer Kellerdeckendämmung (2x8 cm Mineralwolle) an der Untersicht der Kellerdecke (Zugang zu den betreffenden Kellerabteilen erforderlich!)
- Fenstertausch der Wohnungsfenster- und -fenstertüren (Ausführung Holz-Alu), die noch original sind oder den thermischen Anforderungen nicht mehr entsprechen (Uges neu = mind. 0,8 W/M²K)
- Fenstertausch der Geschäftsfenster- und -portale (Ausführung Alu, thermisch getrennt), die noch original sind oder den thermischen Anforderungen nicht mehr entsprechen (Uges neu = mind. 0,8 W/M²K)
- Adaptierung der Absturzsicherungen vor den straßenseitigen französischen Fenstern für die nachträgliche Wärmedämmung, außerdem Adaptierung gem. OIB RL 4 (Demontage, Adaptierung für Wärmedämmung und auf 110 cm Höhe über Fußboden, (Aufstiegshilfe=waagrechte Sprossen verkleiden/abdecken oder senkrechte Sprossen), die Geländer sind verzinkt und weiß (ev. lichtgrau) pulverbeschichtet geplant.
- Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit 50 Modulen mit 20 kW Peak. Der erzeugte Strom wird in die Elektroanlage (Allgemeinbeleuchtung, Aufzug, E-Patrone im Warmwasserspeicher) eingespeist.
- Instandsetzung Hof bestehend mittels Bitumenverguss der Fugen zwischen den Asphaltfeldern
- Begrünung des Innenhofs mittels Aufstellens von Pflanztrögen und Errichtung von Fassadenbegrünungen an den angrenzenden Feuermauern (in Abstimmung mit den Anrainern), sowie teilw. Entsiegelung und Bepflanzung

Die Leistungen und -kosten für die einzelnen Gewerke können den „Kurz-Leistungsverzeichnissen“ entnommen werden (**BEILAGE d.1 bis d.5. des Handouts**), die vollständigen Leistungsverzeichnisse und Ausschreibungsunterlagen liegen bei Hrn. Arch. Kiener auf und ersuchen wir ggf. um direkte Kontaktaufnahme.

Die Kosten der für das Jahr 2024 geplanten thermischen Sanierung mit Förderungsmitteln soll auf Grundlage der beiliegenden & nachstehend eingefügten Gesamtkostenaufstellung finanziert werden (**BEILAGE b. des Handouts**):

| | |
|--|-----------------------|
| Summe Bau-/Herstellungskosten | 1.458.435,70 € |
| Reserve 15% | 218.765,36 € |
| ZWISCHENSUMME BAU-/HERSTELLUNGSKOSTEN NETTO | 1.677.201,06 € |
| Techn. Baubetreuung (Pauschalhonorar Arch. Kiener lt. Rechenblatt Wohnfonds)
& Bauphysik (laut Angebot Ing. Grabmüller) | 114.381,31 € |
| Kaufmänn. Bauverwaltung (Pauschalhonorar Donath & Darlehensabwicklung) | 72.921,79 € |
| ZWISCHENSUMME NEBENKOSTEN NETTO | 187.303,10 € |
| SUMME GESAMTBAUKOSTEN NETTO | 1.864.504,15 € |
| 20% UST. | 372.900,83 € |
| SUMME GESAMTBAUKOSTEN BRUTTO | 2.237.404,98 € |
| abzügl. vorhandene Rücklage (Eigenmittel) * | -40.000,00 € |
| abzügl. prognostizierte Landesförderung (Thewosan-Sanierungsnovelle 2024), €
120,- pro m² Nfl ** | -502.784,40 € |
| ERFORDERLICHE FINANZIERUNG (FEHLBETRAG) | 1.694.620,58 € |
| FINANZIERUNG GERUNDET | 1.700.000,00 € |
| Prognostizierte Bundesförderung (Sanierungsscheck), (ab 01.01.2024, 30% der förderbaren Netto-Gesamtbaukosten) *** | -559.351,25 € |

Der Gesamtkostenaufstellung (**BEILAGE b. laut Handout**) liegt eine angenommene/in Aussicht gestellte Landesförderung („Thewosan“) von € 502.784,40 zugrunde (Förderungsstufe € 120,- pro m² Nutzfläche).

Die Landesförderung wird entsprechend dem Baufortschritt und mit Teilrechnungslegung der ausführenden Professionisten von der MA 50 (Prüfung durch den Wohnfonds Wien) ausbezahlt und ist daher in der Gesamtkostenaufstellung & Finanzierung berücksichtigt.

Die Fördergelder aus der Landesförderung können somit während der laufenden Sanierung bereits zur Kostendeckung verwendet werden.

Die Bundesförderung („Sanierungsscheck“) ist mit € 559.351,25 in der Gesamtkostenaufstellung angeführt, jedoch in der Finanzierung **nicht** berücksichtigt, da die Förderungsmittel erst nach der Schluss- und Endabrechnung ausbezahlt werden und es eine Zwischenfinanzierungsproblematik gibt, die WohnungseigentümerInnen (nur jene, welche an einem gesondert zu stellenden Sammelantrag teilnehmen und anspruchsberechtigt sind, die Hausverwaltung benötigt den Meldezettel!) erhalten hier die Gelder nach Schluss- und Endabrechnung nachträglich ausbezahlt.

Im Falle einer Darlehensteilnahme kann hinterher eine pönalfreie Sondertilgung der Fördergelder für den jeweiligen Darlehensanteil erfolgen.

Um die angestrebten Förderungsstufen zu erreichen, müssen vorgegebene thermische und energetische Anforderungen/Kennwerte erfüllt werden, in diesem Zusammenhang ist der Austausch aller Wohnungsfenster und -türen, welche im Altbestand nicht entsprechen (siehe dazu gesonderte Tabelle), sowie die Dämmung der Feuermauern ein relevanter Faktor für das Erreichen der thermischen Kennwerte.

Es ist daher Voraussetzung, dass sämtliche WohnungseigentümerInnen, welche thermisch nicht entsprechende Konstruktionen im Altbestand haben, den Fenster-/Türtausch zulassen und den Zugang zur Wohnung ermöglichen (ausgenommen eben nur jene Fenster die im Bestand den thermischen Anforderungen entsprechen)!

Zur Landesförderung („Thewosan“) liegt derzeit ein positiver Vorprüfbericht (**BEILAGE g. laut Handout**) vor, es folgt seitens des Wohnfonds Wien noch ein Prüfbericht 01.

Ausdrücklich darauf hinweisen möchten wir, dass für das Projekt noch **keine** Zusicherung vorliegt und dies zeitlich vor Baubeginn voraussichtlich auch nicht mehr möglich sein wird, weshalb beim Wohnfonds Wien um einen vorzeitigen Baubeginn angesucht wird.

Der aktuelle Rücklagenstand beträgt rund € 107.000,-, bei einer derzeitigen monatlichen Einhebung von € 4.192,67 (dies entspricht rund € 1,-/m² Nutzfläche), es wurden davon € 40.000,- als Eigenmittel für die Sanierung kalkuliert (der Rest verbleibt auf der Rücklage zur Sicherstellung anderer bzw. unvorhersehbarer Instandhaltungsarbeiten nach der Sanierung, zudem sind die Kosten der Ausschreibung noch nicht endabgerechnet).

Die aktuelle monatliche Rücklageneinhebung von € 4.192,67 soll nach der Sanierung (da mit der Sanierung ja der überwiegende Teil des absehbaren Sanierungsbedarfes abgedeckt ist) auf wertgesichert € 2.000,- pro Monat reduziert werden, geplant ist die Reduktion der Rücklageneinhebung mit Beginn der Darlehensvorschreibung (voraussichtlich 07/2024).

Zur Abdeckung des Fehlbetrages/der Finanzierungssumme (Herstellungskosten zuzügl. Nebenkosten zuzügl. Ust. abzügl. Eigenmittel abzügl. Landesförderung) von rund € 1.700.000,- muss ein Kapitalmarktdarlehen bei einem Kreditinstitut aufgenommen werden.

Auf Basis des besten Angebotes/Finanzierungsberechnung der Erste Bank (**BEILAGE e. laut Handout**) ergibt sich bei einem Fixzinssatz von 4,1 % p.a. (effektiv) und einer Laufzeit von 15 Jahren (Tilgungsbeginn mit 10.1.2025, Vorschreibung ab Juli 2024) eine monatliche Pauschalrate von € 12.734,56 (die Darlehenstilgung erfolgt zu Lasten der Rücklage und ist keine grundbücherliche Sicherstellung erforderlich).

Seitens der Hausverwaltung Donath wird selbstverständlich versucht auch die Darlehensaufnahme zu bestmöglichen Konditionen abzuwickeln, das Darlehensangebot ist nur befristet gültig und kann es anschließend zu veränderten Kapitalmarktkonditionen kommen.

Es gibt für die WohnungseigentümerInnen die Möglichkeit entweder eine

- Einmalzahlung (**BEILAGE c. laut Handout, Variante A, grün**) zu leisten

ODER an der Finanzierung über das

- Darlehen (**BEILAGE c. laut Handout, Variante B, gelb**)

teilzunehmen. (wenn ein Einmalerlag geleistet wird, dann erfolgt klarerweise keine Darlehensbeteiligung).

Die angeführten monatlichen Beträge für die Darlehensteilnahme sind als Darlehenstilgung 15 Jahre lang zu leisten.

Die Vorschreibung der Rücklage erfolgt zusätzlich und unabhängig von Einmalerlag/Darlehensteilnahme (ebenso wie die Betriebskosten des Hauses).

Die für die Varianten Einmalerlag & Darlehensteilnahme resultierenden Einzelbelastungen für die einzelnen WohnungseigentümerInnen können der **BEILAGE c. laut Handout** entnommen werden.

Zum besseren Verständnis der Tabelle (**BEILAGE c. laut Handout**) haben wir anhand eines Beispiels (Top 17) zusammengestellt:

| Top | Nutzung | Bestandnehmer | NFL | Anteile in % | Rücklagen-
einhebung VOR
Sanierung | Rücklagen-
einhebung NACH
Sanierung | VARIANTE A:
EINMALERLAG | VARIANTE B:
DARLEHENSTEIL-
NAHME (Monatliche
Rückzahlung für 15
Jahre, Fixzinssatz
4,1% effektiv) | MONATLICHE
MEHRBELASTUNG BEI
DARLEHENSTEIL-
NAHME (für 15 Jahre) |
|-----|---------|----------------|-------|--------------|--|---|----------------------------|--|---|
| 17 | Wohnung | Löffler Ludwig | 86,91 | 1,70% | 71,24 € | 33,98 € | 28.886,72 € | 216,39 € | 179,13 € |

- Die Wohnung Top 17 zahlt vor der Sanierung aktuell eine monatliche Rücklage von € 71,24
- Nach der Sanierung wird eine reduzierte Rücklage von € 33,98 pro Monat eingehoben (da nach der Sanierung ein Großteil des absehbaren Instandhaltungsbedarfs erledigt ist)
- D.h. die monatliche Belastung aus dem Titel Rücklage reduziert sich = minus € 37,26
- Wenn sich der Wohnungseigentümer für die Variante „Einmalerlag“ entscheidet, sind einmalig € 28.886,72 zu bezahlen, es erfolgen außer der reduzierten Rücklageneinhebung von € 33,98 monatlich und den laufenden Betriebskosten keinerlei Vorschreibungen zur Finanzierung der Sanierung.
- Wenn sich der Wohnungseigentümer für die Variante „Darlehensteilnahme“ entscheidet, ist kein Einmalerlag fällig, es wird aber zur reduzierten Rücklageneinhebung von € 33,98 monatlich und den laufenden Betriebskosten auch noch eine monatliche Darlehenstilgung von rund € 216,39 für 15 Jahre vorgeschrieben (abhängig von den tatsächlichen Darlehenskonditionen und der Finanzierungssumme bei Abschluss des Darlehensvertrages).
- Rücklageneinhebung VOR Sanierung < Rücklageneinhebung NACH Sanierung + Darlehenstilgung: $€ 71,24 < € 250,37 (€ 33,98 + € 216,39)$, d.h. monatliche Mehrkosten im Vergleich zu jetzt sind: € 179,13 für die Wohnung Top 17.

Die Umsetzung der geplanten thermischen Sanierung bzw. des gesamten Projekts kann nur erfolgen, wenn ein unangefochtener, rechtskräftiger Beschluss der WohnungseigentümerInnen laut den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes vorliegt!

Im Falle eines rechtskräftigen Beschlusses zur Umsetzung von „Thewosan“ erfolgt eine Realisierung der Sanierung im Jahr 2024 und ist nachstehender weiterer ungefährender Zeitplan vorgesehen:

- **Eigentümerversammlung 12.2.2024 & aktualisiertes Handout → Versand der Abstimmungsunterlagen mit dem Protokoll**
- **Laufende Abstimmung und Bekanntgabe Abstimmungsergebnis bis Ende März 2024**
- **Sofern ein Beschluss zustande kommt und keine Anfechtung erfolgt: Mitte Mai 2024 – Bestätigung Bezirksgericht & rechtskräftiger Beschluss**
- **Ende Mai 2024 – Beauftragung ausführende Unternehmen**
- **Baudauer von etwa Juni bis Dezember 2024**

Weitere Ablaufplanung und erforderliche Zwischenschritte zur Umsetzung:

- **Entscheidung der WohnungseigentümerInnen ob Einmalerlag oder Darlehensteilnahme mittels gesondertem Schreiben der Hausverwaltung (Achtung: Einmalerläge sind zeitnah/kurzfristig nach Hinweis/Aufforderung der Hausverwaltung zu überweisen!)**
- **Ansuchen zu Sanierungsscheck (Bundesförderung) in Form eines Sammelantrages, eine Antragstellung ist vor Beauftragung der ausführenden Unternehmen erforderlich.**
Es werden bereits jetzt die WohnungseigentümerInnen ersucht den für die Antragstellung erforderlichen Meldezettel an die Hausverwaltung zu übermitteln! Betriebe werden gebeten sich betr. der Abwicklungsdetails mit Hrn. Arch. Kiener in Verbindung zu setzen.
- **Erste Bank - Darlehenszusage**
- **Wohnfonds Wien/MA 50 - Prüfbericht 01 & Zusicherung bzw. Ansuchen um vorzeitigen Baubeginn (wenn die Zusicherung nicht rechtzeitig vor Baubeginn einlangt)**

Wir ersuchen um möglichst umgehende Retournierung und Bekanntgabe Ihrer Entscheidung mittels des beiliegenden Abstimmungsformulars (spät. bis 25.3.2024 bei der Hausverwaltung einlangend)!

Sollte es Ihrerseits Fragen zu bauphysikalischen und/oder bautechnischen Details geben, so wird um direkte Kontaktaufnahme mit Hrn. Arch. Venturo ersucht, welcher für die gesamte technische Abwicklung zuständig ist (und im Falle einer Mehrheitsweisung zur Umsetzung der geförderten thermischen Sanierung mit den erforderlichen Büro- und Planungsleistungen, Örtliche Bauaufsicht, Baustellenkoordination beauftragt wird).

Auf folgende Punkte möchten wir zudem ausdrücklich gesondert hinweisen bzw. nochmals aufmerksam machen:

- Die vorgesehene Finanzierung der Sanierung und die sich aus der Tabelle ergebenden Einzelbelastungen sind so kalkuliert/berechnet, dass die von den einzelnen Professionisten/Gewerken gelegten Rechnungen inkl. 20% Ust. gezahlt werden können!

Aufgrund der steuerlichen Begünstigung der Wohnungseigentumsgemeinschaft ist jedoch mit einer tatsächlichen steuerlichen Belastung von 10% Ust. zu rechnen (betrifft alle Wohnungseigentumsobjekte welche zu Wohnzwecken genutzt werden, bei Geschäftslokalen, Ordination, Büro sind wir davon ausgegangen, dass die WohnungseigentümerInnen „vorsteuerabzugsberechtigt“ sind, siehe Spalte „Nutzung“ bei **Beilage c. laut Handout**, sollte dies nicht zutreffen, bitte um umgehende Information an die Hausverwaltung!).

Aus diesem Grund wurde auch nahezu die gesamte vorhandene Rücklage als Eigenmittel in die Finanzierung eingerechnet, d.h. die „10%-Retour-Ust.“ sind somit quasi als Rücklage nach der Sanierung zu sehen, insbesondere da der monatliche Zugang zur Rücklage ja in der Kalkulation reduziert berücksichtigt ist.

- Es gibt zusätzlich zur Landesförderung („Thewosan“) auch die Möglichkeit bei thermischen Maßnahmen nach „klimaaktiv-Standard“ eine Bundesförderung („Sanierungsscheck“) in Anspruch zu nehmen. Dies wurde bei der nunmehrigen Finanzierungsrechnung (im Gegensatz zum „Handout“ der Eigentümerversammlung 2023) aber in der Finanzierung außer Ansatz gelassen, da der Sanierungsscheck erst nach Fertigstellung und Rechnungslegung ausbezahlt wird und nicht sicher ist ob zum gegebenen Zeitpunkt ausreichend Förderbudget zur Verfügung steht (wovon aber grundsätzlich ausgegangen werden kann).

Sofern es zu einem Mehrheitsbeschluss kommen, werden wir nähere Informationen und einen Sammelantrag für den Sanierungsscheck vorbereiten. Nähere Informationen zum „Sanierungsscheck“ (Bundesförderung) finden Sie in der **BEILAGE h.1. bis h.3** laut Handout bzw. unter:

<https://www.umweltfoerderung.at/privatpersonen/sanierungsscheck-mehrgeschossiger-wohnbau-2023/2024>

Die Hausverwaltung benötigt für die Antragstellung Ihren Meldezettel, die Auszahlung erfolgt erst nach Endabrechnung der Leistungen und nur für jene WohnungseigentümerInnen welche die Anspruchsvoraussetzungen erfüllen und sich am Antrag beteiligt haben! Die Auszahlung des Sanierungsscheck erfolgt an die Hausverwaltung welche die entsprechenden Beträge an die AntragstellerInnen und FörderungswerberInnen weiter gibt bzw. ausbezahlt! Sollten nicht alle WohnungseigentümerInnen anspruchsberechtigt sein bzw. am Sammelantrag teilnehmen, reduziert sich der in der Gesamtkostenaufstellung angeführte Betrag entsprechend.

Bitte übersenden Sie Ihren Meldezettel bereits jetzt an die Hausverwaltung!

Für Betriebe erfolgt die Antragstellung und Abwicklung in anderer Form und müssen hierzu noch Informationen eingeholt werden, bitte dazu um Kontaktaufnahme mit Hrn. Arch. Kiener!

- Sämtliche im Bereich der Außenhaut (Fassaden, Dach, Terrassen) des Hauses befindlichen Gegenstände, Installationen, etc. - welche NICHT allgemeines Eigentum sind - sind auf Veranlassung des jeweiligen Wohnungseigentümers zeitgerecht nach vorheriger Information durch die Örtliche Bauaufsicht und auf eigene Kosten zu entfernen! Sollte dies bis Durchführung der Sanierungsarbeiten nicht erfolgt sein, ist es notwendig, die genannten Einrichtungen ohne weitere Vorwarnung und ohne jeglichen Kostenersatz demontieren zu lassen. Wir ersuchen um Ihr Verständnis für diese Vorgehensweise, es muss jedoch sichergestellt werden, dass die geplanten Bauarbeiten im Falle eines Beschlusses termingemäß realisiert werden können, damit keine Mehrkosten anfallen!
- Die gesamten Terrassenbereiche sind auf die Dauer der Arbeiten durch den betreffenden Wohnungseigentümer freizuhalten und zu räumen! Die Terrassenbereiche können aus Sicherheitsgründen auf die Baudauer nicht genutzt werden! Bei der Ausführung der Terrassenbeläge sind als Standardausführung Feinsteinzeugplatten 60/60 cm auf Abstandhaltern vorgesehen, optionale Ausführung sind als Sonderwünsche von der ÖBA technisch zu prüfen und freizugeben, der Aufpreis ist ggf. vom Wohnungseigentümer zu bezahlen bzw. eine Sonderwunschbestellung direkt über das ausführende Unternehmen vorzunehmen.
- Zur Dämmung der Feuermauern (da die Grundgrenze durch die Dämmstärke überschritten wird) ist die Zustimmung der NachbareigentümerInnen erforderlich (diesbezügliche Vorgespräche und Besichtigungen mit den Nachbareigentümern haben bereits stattgefunden).
- Ebenfalls gefördert werden die Begrünungsmaßnahmen im Innenhof und sind dieser aus diesem Grund ebenfalls Umfang der Sanierung:
 - Begrünung des Innenhofs mittels Aufstellens von Pflanztrögen und Errichtung von Fassadenbegrünungen an den angrenzenden Feuermauern (in Abstimmung mit den Anrainern), sowie teilw. Entsiegelung und Bepflanzung
- Da der überwiegende Teil der Rücklage zur Finanzierung des Projektes verwendet wird, verbleibt für die nächsten 15 Jahre nur eine geringe finanzielle Rückstellung als Reserve. Es wird während der Darlehenslaufzeit ein geringer Betrag weiterhin und unabhängig von der Darlehenstilgung zugunsten der Rücklage eingehoben.
- Die Terrassengrößen werden durch die Dämmstärke (rund 4cm im Bereich der Außenwand und rund 4cm im Bereich der Attikainnenseite) minimal reduziert.

- Die Absturzsicherungen werden gemäß aktueller OIB-Richtlinie ausgeführt, d.h. mit einer Höhe von 110 cm, jedoch in allen Geschoßen.
- Hinsichtlich der Landesförderung und des vorliegenden Vorprüfberichtes wird festgehalten, dass das Haus/Objekt für die Inanspruchnahme der Förderung mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt werden muss (tatsächliche Nutzung).
- Im Rahmen der Versammlung wurde angeregt auch die Stiegenhausbeleuchtung zu erneuern und die Kosten aus der Reserve zu tragen.
- Sonderwünsche (z.B. Elektroantrieb für Sonnenschutz) sind grundsätzlich möglich, jedoch von der ÖBA technisch zu prüfen und freizugeben, der Aufpreis ist ggf. vom Wohnungseigentümer zu bezahlen bzw. eine Sonderwunschbestellung direkt über das ausführende Unternehmen vorzunehmen, es erfolgt keine Abwicklung durch die Hausverwaltung.
- Zum Punkt Fenster möchten wir auch nochmals darauf hinweisen, dass im Zuge der Thewosan-Abwicklung ALLE thermisch nicht entsprechenden Fenster erneuert werden müssen (da es sonst zum Verlust von Förderung kommen kann). Nur in Ausnahmefällen (neuwertige Fenster vorhanden, welche die geforderten Kennwerte erfüllen – Detailbeurteilung ggf. durch Arch. Kiener) können Bestandsfensterkonstruktionen verbleiben. Es ist zum Fenstertausch und auch für die Naturmaßaufnahme ein Zugang zur Wohnung erforderlich und vom Wohnungseigentümer sicherzustellen!

Seitens Hrn. Arch. Kiener wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme wie folgt festgelegt:

In folgenden Tops ist kein Fenstertausch vorgesehen:

- Top 9-11, Top 15, Top 16, Top 17, Top 19, Top 31, Top 33, Top 36, Top 37, Top 39, Top 41, Top 45

In folgendem Top werden nur teilweise Fenster getauscht:

- Top 20

In folgendem Top wird nur die Verglasung getauscht:

- Top 44

In folgenden Tops war im Zuge der Fensteraufnahme kein Zutritt möglich und wird dies voraussichtlich im Mai mit der ausführenden Firma nachgeholt:

- Top 37, Top 40, Top 42, Top 43

- In Zusammenhang mit der ausreichenden Dämmung der Laibung und Fensterstockbreiten und Profilstärken nach heutigem Stand der Technik kann es durch die Erneuerung der Fenster zu geringfügigen Änderungen der Belichtungsflächen kommen.
Zudem ändert sich – durch die Dämmstärke im Fassadenbereich – der Lichteinfallswinkel, dies führt – insbesondere in der Anfangszeit nach Umsetzung der Sanierung – zu einem ungewohnten Eindruck der natürlichen Belichtung.
- Als beweglicher Sonnenschutz sind Raffstoren außen mit sichtbarem Kasten und Kurbelantrieb vorgesehen, jedoch nur im Bereich der straßenseitigen Fassade Akademiestr. 3.OG-7.OG+DG und im Bereich der hofseitigen Fassade Walfischgasse ebenfalls 3.OG-7.OG+DG.
Bei diesen Fassaden macht aufgrund der Himmelsrichtung (West und Süd) ein Sonnenschutz Sinn, bei den anderen Fassaden ist dies nicht der Fall, auch unter Berücksichtigung der Verschattung durch umliegende Gebäude.
- Die neuen Fensterkonstruktionen sind als Ausführung mit Spalt-/Schalldämmlüftern zur Zwangsbelüftung geplant.
- Eine grundbücherliche Sicherstellung des Darlehens ist nicht erforderlich, jedoch verpflichtet sich die Wohnungseigentumsgemeinschaft – im Falle eines Beschlusses zur Realisierung der Sanierung – zur Verpfändung der Rücklage als Sicherheit für den Darlehensgeber.
Eine solidarische Haftung aus diesem Titel ist auch bei Zahlung eines Einmalerlags gegeben, jedoch wird bei Zahlungsverzug einzelner Miteigentümer, seitens der Hausverwaltung die üblichen Eintreibungsmaßnahmen veranlasst. Sollten alle Einbringungsversuche erfolglos sein, wird gemäß Wohnungseigentumsgesetz, innerhalb von sechs Monaten, das Vorzugspfandrecht zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft, geltend gemacht. Damit ist sichergestellt, dass die offenen Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft im Falle einer Zwangsversteigerung des betroffenen Wohnungseigentumsobjektes, immer vorrangig – noch vor allen anderen etwaigen Gläubigern – bedient werden.
Da die Darlehensabwicklung ohne Grundbuchseintragung erfolgt muss zugleich jeder Wohnungseigentümer – bei einem Verkauf der Wohnung – die Rechtsnachfolger diesbezüglich zu informieren und die gegebenen Verpflichtungen überbinden:

BESONDERE BEDINGUNGEN:

- Die Wohnungseigentümer nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass bei Verkauf seiner Wohnung jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, auf die bestehende Gemeinschaftsverpflichtung seinen Käufer gegenüber hinzuweisen (Überbindungsklausel in den Kaufverträgen).
- Einmalerläge sind zeitnah nach Rechtskraft des Beschlusses und Aufforderung durch die Hausverwaltung zu überweisen (gesondertes Schreiben der Hausverwaltung dazu folgt zum gegebenen Zeitpunkt!), alle WohnungseigentümerInnen welche bis zu einem vorgegebenen Stichtag keinen Einmalerlag leisten, nehmen automatisch am Darlehen teil!
Bei Darlehensteilnahme ist eine vorzeitige Tilgung pönalfrei möglich!

- Ein wesentlicher Vorteil der thermischen Sanierung ist die Reduktion des Energieverbrauches!

Dies kann jedoch in der Finanzierungsaufstellung nicht in Geldwert dargestellt werden, es wird jedoch von folgender Reduktion des Heizwärmebedarfs ausgegangen:

○ Wohnungen:

| | | | |
|--|----------------------|---|----------------------|
| HWB_{Ref,RK} vor Sanierung: | 74,47 kWh/m²a | HWB_{Ref,RK} nach Sanierung: | 16,58 kWh/m²a |
| HWB_{Ref,RK-nstEG} : HWB_{Ref,RK vor Sanierung} : | 1 : 4,74 | HWB_{Ref,RK-NEG} : HWB_{Ref,RK nach Sanierung} : | 1 : 1,06 |
| Reduktion des HWB: 57,89 kWh/(m²a) (77,74%) | | | |

| | | | |
|---|--------------|--|--------------|
| f_{GEE} vor Sanierung: | 1,640 | f_{GEE} nach thermischen Maßnahmen: | 0,904 |
| | | f_{GEE} nach Haustechnik neu: | 0,853 |
| Reduktion des f_{GEE}: 0,050 | | | |

○ Verkaufsstätten:

| | | | |
|--|-----------------------|---|----------------------|
| HWB_{Ref,RK} vor Sanierung: | 163,34 kWh/m²a | HWB_{Ref,RK} nach Sanierung: | 32,15 kWh/m²a |
| HWB_{Ref,RK-nstEG} : HWB_{Ref,RK vor Sanierung} : | 1 : 8,35 | HWB_{Ref,RK-NEG} : HWB_{Ref,RK nach Sanierung} : | 1 : 1,69 |
| Reduktion des HWB: 131,19 kWh/(m²a) (80,32%) | | | |

| | | | |
|---|--------------|--|--------------|
| f_{GEE} vor Sanierung: | 1,591 | f_{GEE} nach thermischen Maßnahmen: | 0,682 |
| | | f_{GEE} nach Haustechnik neu: | 0,682 |
| Reduktion des f_{GEE}: 0,000 | | | |

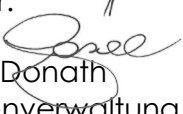
Die Heizwärmebedarfs-Berechnungen können bei Bedarf/Interesse über Hrn. Arch. Kiener angefragt werden.

- Im Rahmen der Arbeitsdurchführung ist zudem ein Zugang zu den Kellerabteilen der oberen Ebene erforderlich (nur jene Kellerabteile welche sich unter beheizten Räumlichkeiten befinden) und muss in den Kellerabteilen so viel Platz sein, dass eine Aufbringung der Dämmung an der Kellerdecke möglich ist.
- Im Leistungsumfang der Sanierung ist auch die Erneuerung der Eingangstüre von der Durchfahrt ins Haus inkludiert inkl. Herstellung eines zweites Sprechantagentableaus.
- Der bestehende Müllschlucker/Müllabwurfschacht darf nicht mehr benützt werden und soll im Zuge der Sanierung dieser baulich geschlossen/abgetrennt werden.
- Die angeführten Honorare für techn. Baubetreuung (Arch. Kiener) und kaufmännische Bauverwaltung & Darlehensabwicklung/-verrechnung (Hausverwaltung) entsprechen den Honorarberechnungen des Wohnfonds Wien und werden ebenfalls gefördert, die Hausverwaltung hat im Rahmen der

Versammlung zugesagt ein wesentlich geringeres Bauverwaltungshonorar mit max. 5% abzurechnen als zulässig wäre. Beide Honorare (Arch. Kiener & Hausverwaltung) verstehen sich als Pauschalhonorare, d.h. eine Erhöhung der Baukosten führt zu keinen höheren Honoraransprüchen, d.h. die in der Gesamtkostenaufstellung angeführten Honorare werden nicht überschritten.

- Für die farbliche Fassadengestaltung erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Sanierung ein Farb- und Gestaltungskonzept durch Hrn. Arch. Kiener welches den Vorgaben der bestehenden Schutzzone entsprechen wird bzw. muss.
- Die am Abstimmungsformular eingetragenen Kontaktdaten (Tel. Nr. & E-Mail-Adresse) werden im Rahmen der Sanierungsabwicklung ggf. an ausführende Professionisten/Sanierungsbeteiligte zwecks Terminabstimmung, etc. weitergegeben. Sollten Sie damit nicht einverstanden sein, ersuchen wir dies der Hausverwaltung bekanntzugeben.
- Zur Situation der erforderlichen öffentlichen-rechtlichen Bewilligungen und Abwicklungen wird auf **BEILAGE f. laut Handout** (Aktenvermerk von Hrn. Arch. Kiener) verwiesen, es wird davon ausgegangen, dass alle WohnungseigentümerInnen in diesem Zusammenhang ihre Zustimmungen erteilen.
- **Sollte die Gesamtsanierung des Hauses mehrheitlich seitens der WohnungseigentümerInnen nicht unterstützt werden, so müssen seitens der Hausverwaltung als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung des Hauses zur Behebung von Schäden ggf. Einzelmaßnahmen veranlasst werden, insbesondere wenn aufgrund des baulichen Zustandes eine Gefährdung gegeben ist bzw. akute Schäden und Folgeschäden drohen!**
Die punktuelle Umsetzung (immer dort wo es notwendig und unvermeidbar ist) macht klarerweise technisch und wirtschaftlich keinen Sinn, da Einzelmaßnahmen zum Beispiel unter Berücksichtigung von wiederholt anfallenden Baustellengemeinkosten, Gerüstung, etc. wesentlich kostenintensiver sind.
- Die Adaptierung/Umgestaltung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung mit dem Ziel einer zukünftigen Vermietung wird durch Hrn. Arch. Kiener im Detail geprüft und nach Vorliegen aller Unterlagen zur Entscheidung vorgelegt. Diesbezügliche Leistungen und Kosten sind nicht Teil der geplanten thermischen Sanierung.
In diesem Zusammenhang wird auch geprüft den Müllraum aufzulösen und stattdessen einen Platz für die Müllcontainer im Hof zu schaffen, ebenso wie die Herstellung eines Fahrradabstellplatzes mit Überdachung.
Die Umsetzung dieser Punkte bedarf jedenfalls einer gesonderten Beschlussfassung.

Die Hausverwaltung dankt den erschienenen WohnungseigentümerInnen und schließt, nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, die Hausversammlung um ca. 21 Uhr.


Dr. W. W. Donath
Immobilienverwaltung GmbH
12.02.2024

Hinsichtlich der Beschlussfassung erfolgt folgender Hinweis:

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

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

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

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

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

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

Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

ABSTIMMUNGSFORMULAR

per Telefax: 01 / 587 15 81 DW 2066

per E-mail: c.fuchs@donath.at

Wien, 12.2.2024

Als MiteigentümerIn der Liegenschaft
1010 Wien, Walfischgasse 10 (KG 01004 Innere Stadt, EZ 1352)

Tür:.....Name in Blockschrift:.....

Tel.:E-Mail:.....

bestätige ich durch das Einsetzen meiner Unterschrift das Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 12.2.2024 der Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltung GmbH inkl. Handout vollinhaltlich zur Kenntnis genommen zu haben und stimme der

• **Realisierung & Finanzierung der thermischen Gesamtsanierung
unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln**

☐ zu.

☐ nicht zu.

Dieser Zustimmung/Ablehnung liegen insbesondere folgende Prämissen zugrunde:

- Auftragsvergabe an die – im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung - ermittelten und von Hrn. Arch. Kiener zur Vergabe vorgeschlagenen Bestbieter
- Positiver Vorprüfbericht des Wohnfonds Wien und in weiterer Folge Prüfbericht 01 sowie Ansuchen um vorzeitigen Baubeginn (sofern die Zusicherung noch nicht vorliegt) der in Aussicht gestellten Förderungsmittel als „Einmalzuschuss“
- Austausch/Erneuerung sämtlicher (auf Basis förderungsrechtlicher Vorgaben notwendiger) Fensterkonstruktionen im Zuge der Sanierung
- Beauftragung von Hrn. Arch. Kiener als Baubetreuer mit den erforderlichen Büro- und Planungsleistungen, Örtliche Bauaufsicht, Baustellenkoordination zur Umsetzung des Projekts zu den Konditionen laut Honorarberechnung des Wohnfonds Wien und den angeführten Nebenkosten einschließlich Bauverwaltungskosten
- Aufnahme eines Kapitalmarktdarlehens (15 Jahre Laufzeit, Fixzinssatz von voraussichtlich 4,1 % p.a., maximal jedoch 4,5 % p.a.) zur Finanzierung der nicht durch Förderung und die vorhandene Rücklage gedeckten Kosten (sollte der angeführte maximale Darlehenszinssatz aufgrund der Kapitalmarktsituation überschritten werden, erfolgt eine neuerliche Abstimmung zu diesem Punkt.)
- Ab Beginn der Darlehensrückzahlung/-einhebung Reduktion der monatlichen Rücklagendotierung von derzeit € 4.192,67 auf rd. € 2.000,- (wertgesichert) zur Sicherstellung laufender Instandhaltungsarbeiten

Ort:..... Datum:..... Unterschrift: *)

*) Im Partnereigentum ist die Unterschrift beider Eigentümer notwendig, siehe zudem nachstehenden rechtlichen Hinweis.



Dr. W. W. DONATH

IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

1010 Wien, Walfischgasse 10

Eigentümerversammlung 12.2.2024

„HANDOUT“

(nach öffentlicher Ausschreibung)

**Basisdaten/-informationen
zur im Jahr 2024 geplanten thermischen
Gesamtsanierung des Hauses „Thewosan“
(Landesförderung) & Sanierungsscheck
(Bundesförderung)**

- a. Sanierungsbeschreibung/Maßnahmenkatalog von ZT Hrn. Arch. Kiener**
- b. Gesamtkostenaufstellung**
- c. Einzelbelastungen für die Varianten Einmalerlag oder Darlehensteilnahme**
- d. Kurz-Leistungsverzeichnisse der Bestbieter für die einzelnen Gewerke von ZT Hrn. Arch. Kiener**
- e. Darlehensangebot/Finanzierungsberechnung der Erste Bank**
- f. Aktenvermerk 02 von ZT Hrn. Arch. Kiener**
- g. Vorprüfbericht des Wohnfonds Wien (Landesförderung)**
- h. Informationen zum Sanierungsscheck (Bundesförderung)**

Detailerläuterung im Zuge der Hausversammlung!

**Schriftliche Beschlussfassung über Realisierung &
Finanzierung erfolgt mit dem Protokoll zur
Eigentümerversammlung!**

**WOHNHAUS
1010 WIEN, WALFISCHGASSE 10****BEILAGE a.****MASSNAHMENKATALOG ZUR THERMISCH-ENERGETISCHEN SANIERUNG**

- Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems (mind. 18 CM MW) auf allen Fassaden, inkl. Silikonputz und Erneuerung der Fassadenverblechung und Regenabfallrohre
- Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems (mind. 8 CM MW) auf der freistehenden Feuermauer
- Erneuerung der Eternitdeckung, Erneuerung aller Blechanschlüsse und der Ausgangstüre auf das Dach (samt erforderlichen Abbrucharbeiten, Schutz- und Arbeitsgerüsten)
- Herstellung von Dachhaken als Sicherung für spätere Arbeiten
- Abbruch des bestehenden Bodenaufbaus bis zur Rohdecke, Erneuerung der Feuchtigkeitsabdichtung, aller Anschlüsse und Aufbringen einer hochwertigen Wärmedämmung (z.B. Vakuumdämmung) und eines Bodenbelags (Feinsteinzeugplatten 60/60 CM auf Abstandhaltern), inkl. Schutz- und Arbeitsgerüsten)
- Aufbringen einer Wärmedämmung auf der obersten Geschossdecke (Dachboden) (mind. 20 CM MW)
- Herstellen einer Kellerdeckendämmung (2x8 CM Mineralwolle) an der Untersicht der Kellerdecke
- Fenstertausch der Wohnungsfenster- und -fenstertüren, die noch original sind oder den thermischen Anforderungen nicht mehr entsprechen ($U_{ges\ neu} = \text{mind. } 0,8 \text{ W/M}^2\text{K}$)
- Fenstertausch der Geschäftsfenster- und -portale, die noch original sind oder den thermischen Anforderungen nicht mehr entsprechen ($U_{ges\ neu} = \text{mind. } 0,8 \text{ W/M}^2\text{K}$)
- Adaptierung der Absturzsicherungen vor den straßenseitigen französischen Fenstern für die nachträgliche Wärmedämmung, außerdem Adaptierung gem. OIB RL 4 (Demontage, Adaptierung für WD und auf 110 CM Höhe über Fußboden, Aufstiegshilfe=waagrechte Sprossen verkleiden/abdecken)
- Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit 50 Modulen mit 20 kW Peak. Der erzeugte Strom wird in die Elektroanlage (Allgemeinbeleuchtung, Aufzug, E-Patrone im Warmwasserspeicher) eingespeist.
- Instandsetzung Hof bestehend mittels Bitumenverguss der Fugen zwischen den Asphaltfeldern
- Begrünung des Innenhofs mittels Aufstellens von Pflanztrögen und Errichtung von Fassadenbegrünungen an den angrenzenden Feuermauern (in Abstimmung mit den Anrainern), sowie teilw. Entsiegelung und Bepflanzung



GESAMTKOSTENAUFSTELLUNG
1010 WIEN, WALFISCHGASSE 10

BEILAGE b.

Thermische Sanierung, nach öffentlicher Ausschreibung durch ZT Arch. Kiener, Stand 1.2.2024

| | |
|---|-----------------------|
| Vergabevorschlag Baumeister (Bestbieter Porr BaugmbH) | 708.454,64 € |
| Vergabevorschlag Dachgewerke (Bestbieter Porr Bau GmbH) | 309.720,86 € |
| Vergabevorschlag Schlosser (Metabau GmbH) | 174.716,01 € |
| Vergabevorschlag Elektro (Ceki GmbH) | 50.000,00 € |
| Vergabevorschlag Fenster (Luxbell Bauelemente Handels GmbH) | 215.544,19 € |
| Summe Bau-/Herstellungskosten | 1.458.435,70 € |
| Reserve 15% | 218.765,36 € |
| ZWISCHENSUMME BAU-/HERSTELLUNGSKOSTEN NETTO | 1.677.201,06 € |
| Techn. Baubetreuung (Pauschalhonorar Arch. Kiener lt. Rechenblatt Wohnfonds)
& Bauphysik (laut Angebot Ing. Grabmüller) | 114.381,31 € |
| Kaufmänn. Bauverwaltung (Pauschalhonorar Donath & Darlehensabwicklung) | 72.921,79 € |
| ZWISCHENSUMME NEBENKOSTEN NETTO | 187.303,10 € |
| SUMME GESAMTBAUKOSTEN NETTO | 1.864.504,15 € |
| 20% UST. | 372.900,83 € |
| SUMME GESAMTBAUKOSTEN BRUTTO | 2.237.404,98 € |
| abzügl. vorhandene Rücklage (Eigenmittel) * | -40.000,00 € |
| abzügl. prognostizierte Landesförderung (Thewosan-Sanierungsnovelle 2024), €
120,- pro m² Nfl ** | -502.784,40 € |
| ERFORDERLICHE FINANZIERUNG (FEHLBETRAG) | 1.694.620,58 € |
| FINANZIERUNG GERUNDET | 1.700.000,00 € |
| Prognostizierte Bundesförderung (Sanierungsscheck), (ab 01.01.2024, 30% der
förderbaren Netto-Gesamtbaukosten) *** | -559.351,25 € |
| Monatliche Rücklageneinhebung VOR Sanierung | 4.192,67 € |
| Monatliche Rücklageneinhebung NACH Sanierung | 2.000,00 € |
| Nutzfläche (mit HB-Whn) | 4.189,87 € |
| Nutzfläche (ohne HB-Whn) | 4.145,32 € |
| * Rücklagenstand 01/2024 rund € 107.000,- davon € 40.000,- werden für die Projektfinanzierung
herangezogen | |
| ** Die Landesförderung (Thewosan) erfolgt als nicht rückzahlbarer Zuschuss und wird im Zuge der
Sanierung nach Baufortschritt und Teilrechnungslegung ausbezahlt, Vorprüfbericht vom 11.4.2023 (FO-
0182/2022). Prüfbericht 01, sowie Zusicherung noch ausständig, Ansuchen um vorzeitigen Baubeginn
geplant | |
| *** Der Sanierungsscheck wird erst NACH Endabrechnung ausbezahlt (aufgrund der
Zwischenfinanzierungsproblematik wurde dies daher nicht in der Finanzierung berücksichtigt) ZUDEM ist
die gesonderte Antragstellung und Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen durch die einzelnen
WohnungseigentümerInnen im Rahmen eines Sammelantrages erforderlich (Detailinformationen unter:
https://www.umweltfoerderung.at/privatpersonen/sanierungsscheck-mehrgeschossiger-wohnbau-
2023/2024), alle Antragsteller erhalten im Falle der Förderungsgewährung den entsprechenden
Förderbetrag nach Projektende ausbezahlt. | |

BEILAGE c.

EINZELBELASTUNGEN

1010 WIEN, WALFISCHGASSE 10

Thermische Sanierung, nach öffentlicher Ausschreibung durch ZT Arch. Kiener, Stand 1.2.2024

| Top | Nutzung | Bestandnehmer | NFL | Anteile in % | Rücklagen-
einhebung VOR
Sanierung | Rücklagen-
einhebung NACH
Sanierung | VARIANTE A:
EINMALERLAG | VARIANTE B:
DARLEHENSTEIL-
NAHME (Monatliche
Rückzahlung für 15
Jahre, Fixzinssatz
4,1% effektiv) | MONATLICHE
MEHRBELASTUNG BEI
DARLEHENSTEIL-
NAHME (für 15 Jahre) |
|---------|----------------|---|--------|--------------|--|---|----------------------------|--|---|
| 1A.2.2A | Geschäftslokal | Magwel Consulting s.r.o. | 603,87 | 24,92% | 1.044,89 € | 498,44 € | 423.671,88 € | 3.173,69 € | 2.627,24 € |
| 4-6 | Geschäftslokal | Zhuo OG | 144,86 | 8,29% | 347,61 € | 165,82 € | 140.947,27 € | 1.055,82 € | 874,03 € |
| 7-8 | Geschäftslokal | Berger Hans und Eva Maria Mag. Dr. | 187,10 | 4,51% | 189,16 € | 90,23 € | 76.699,22 € | 574,55 € | 475,62 € |
| 9-11 | Ordination | Hani Liegenschafts WAFG 10 GmbH & Co KG | 491,49 | 11,30% | 473,72 € | 225,98 € | 192.080,08 € | 1.438,86 € | 1.191,11 € |
| 14 | Wohnung | Neiger Franz Dr. | 26,69 | 0,57% | 23,75 € | 11,33 € | 9.628,91 € | 72,13 € | 59,71 € |
| 15 | Wohnung | Ghassemi-Bönisch u. Mag. Maryam Seyede Mayer
Sonja Seyede Mag. | 112,79 | 2,39% | 100,31 € | 47,85 € | 40.673,83 € | 304,68 € | 252,22 € |
| 16 | Wohnung | Zingher Madeleine Dr. | 89,97 | 1,83% | 76,57 € | 36,52 € | 31.044,92 € | 232,55 € | 192,51 € |
| 17 | Wohnung | Löffler Ludwig | 86,91 | 1,70% | 71,24 € | 33,98 € | 28.886,72 € | 216,39 € | 179,13 € |
| 18 | Wohnung | Alnasrallah Amel | 26,84 | 0,56% | 23,34 € | 11,13 € | 9.462,89 € | 70,89 € | 58,68 € |
| 19 | Wohnung | Alnasrallah Amel | 77,37 | 1,46% | 61,42 € | 29,30 € | 24.902,34 € | 186,54 € | 154,42 € |
| 20 | Wohnung | Alnasrallah Amel | 77,12 | 1,52% | 63,87 € | 30,47 € | 25.898,44 € | 194,00 € | 160,60 € |
| 21 | Wohnung | Turba Dr. Dieter Verlft.n. | 112,44 | 2,32% | 97,45 € | 46,48 € | 39.511,72 € | 295,98 € | 245,02 € |
| 22 | Wohnung | Dolak Astrid Mag. | 91,78 | 1,81% | 75,75 € | 36,13 € | 30.712,89 € | 230,07 € | 190,45 € |
| 23 | Wohnung | Immoprime GmbH | 86,06 | 1,46% | 61,42 € | 29,30 € | 24.902,34 € | 186,54 € | 154,42 € |
| 24 | Wohnung | Gundacker Karin Mag. | 26,84 | 0,54% | 22,52 € | 10,74 € | 9.130,86 € | 68,40 € | 56,62 € |
| 25 | Wohnung | Konvent der Barmherzigen Brüder | 77,37 | 1,41% | 58,96 € | 28,13 € | 23.906,25 € | 179,08 € | 148,25 € |
| 26 | Wohnung | Gundacker Karin Mag. | 77,12 | 1,46% | 61,42 € | 29,30 € | 24.902,34 € | 186,54 € | 154,42 € |
| 27 | Wohnung | Preissecker Renate Dr. | 112,80 | 2,25% | 94,17 € | 44,92 € | 38.183,59 € | 286,03 € | 236,78 € |
| 28 | Wohnung | Kropfitsch Doris Dr. | 91,84 | 1,75% | 73,29 € | 34,96 € | 29.716,80 € | 222,61 € | 184,28 € |
| 29 | Wohnung | Kropfitsch Dr. Doris Kropfitsch Stefan Prof.Mag. | 85,19 | 1,41% | 58,96 € | 28,13 € | 23.906,25 € | 179,08 € | 148,25 € |

EINZELBELASTUNGEN
1010 WIEN, WALFISCHGASSE 10
Thermische Sanierung, nach öffentlicher Ausschreibung durch ZT Arch. Kiener, Stand 1.2.2024

| Top | Nutzung | Bestandnehmer | NFL | Anteile in % | Rücklagen-
einhebung VOR
Sanierung | Rücklagen-
einhebung NACH
Sanierung | VARIANTE A:
EINMALERLAG | VARIANTE B:
DARLEHENSTEIL-
NAHME (Monatliche
Rückzahlung für 15
Jahre, Fixzinssatz
4,1% effektiv) | MONATLICHE
MEHRBELASTUNG BEI
DARLEHENSTEIL-
NAHME (für 15 Jahre) |
|-----|---------|--|----------|--------------|--|---|----------------------------|--|---|
| 30 | Wohnung | Kropfitsch Doris Dr. | 26,93 | 0,52% | 21,70 € | 10,35 € | 8.798,83 € | 65,91 € | 54,56 € |
| 31 | Wohnung | Rea Michael | 77,51 | 1,35% | 56,50 € | 26,95 € | 22.910,16 € | 171,62 € | 142,07 € |
| 32 | Wohnung | Rauscher Evelyne | 77,12 | 1,41% | 58,96 € | 28,13 € | 23.906,25 € | 179,08 € | 148,25 € |
| 33 | Wohnung | Mittermair u. Mag. Martina Mittermair Klaus Dr. | 112,18 | 2,15% | 90,08 € | 42,97 € | 36.523,44 € | 273,59 € | 226,49 € |
| 34 | Wohnung | Kropfitsch Doris Dr. | 91,90 | 1,67% | 70,01 € | 33,40 € | 28.388,67 € | 212,66 € | 176,04 € |
| 35 | Wohnung | Brigitte Privatstiftung | 85,77 | 1,35% | 56,50 € | 26,95 € | 22.910,16 € | 171,62 € | 142,07 € |
| 36 | Wohnung | Hess Eva Mag. Dr. | 27,78 | 0,52% | 21,70 € | 10,35 € | 8.798,83 € | 65,91 € | 54,56 € |
| 37 | Wohnung | Weber Christoph und Mag. Lukas Mag. | 79,13 | 1,35% | 56,50 € | 26,95 € | 22.910,16 € | 171,62 € | 142,07 € |
| 38 | Büro | ANO Immobilien GmbH | 79,07 | 1,41% | 58,96 € | 28,13 € | 23.906,25 € | 179,08 € | 148,25 € |
| 39 | Wohnung | Jones u. DDr. Christina Jones Bogdan-Constantin DDr. | 115,52 | 2,15% | 90,08 € | 42,97 € | 36.523,44 € | 273,59 € | 226,49 € |
| 40 | Wohnung | Koch-Maritsch Angela Mag. | 93,22 | 1,67% | 70,01 € | 33,40 € | 28.388,67 € | 212,66 € | 176,04 € |
| 41 | Wohnung | VINITO Privatstiftung | 88,05 | 1,35% | 56,50 € | 26,95 € | 22.910,16 € | 171,62 € | 142,07 € |
| 42 | Wohnung | Pajakoff Desisslaw | 60,19 | 1,09% | 45,86 € | 21,88 € | 18.593,75 € | 139,28 € | 115,30 € |
| 43 | Wohnung | Ettel Nikolaus Mag. | 67,32 | 1,34% | 56,09 € | 26,76 € | 22.744,14 € | 170,37 € | 141,04 € |
| 44 | Wohnung | Wachberger Martin Dr. | 76,23 | 1,64% | 68,79 € | 32,81 € | 27.890,63 € | 208,93 € | 172,95 € |
| 45 | Wohnung | Moise Nina Dr. | 68,56 | 1,34% | 56,09 € | 26,76 € | 22.744,14 € | 170,37 € | 141,04 € |
| 46 | Wohnung | VINITO Privatstiftung | 76,61 | 1,25% | 52,41 € | 25,00 € | 21.250,00 € | 159,18 € | 131,77 € |
| 2 | Wohnung | Hausbesorgerwohnung leer | 44,55 | 0,00% | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 12 | Wohnung | Atamna Salah | 94,07 | 1,82% | 76,16 € | 36,33 € | 30.878,91 € | 231,31 € | 191,48 € |
| 13 | Wohnung | Powischer Wolfgang Mag. | 61,71 | 1,19% | 49,95 € | 23,83 € | 20.253,91 € | 151,72 € | 125,60 € |
| | | | 4.189,87 | 100,00% | 4.192,67 € | 2.000,00 € | 1.700.000,00 € | 12.734,56 € | 10.541,89 € |

OG 01: THEWOSAN

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|------------|---|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| | THEWOSAN | | | | | |
| 01 | Baustellengemeinkosten | | | | | |
| 01 .10 | Beweissicherung und Sonstiges | | | | | |
| 01 .10 03D | Beweissicherung AN | 1,00 PA | 813,72 | 90,41 | 904,13 | 904,13 |
| 01 .11 | Zusammenfassung der Baustellengemeinkosten | | | | | |
| 01 .11 01A | Einrichten der Baustelle | 0,80 PA | 10.397,53 | 4.940,42 | 15.337,95 | 12.270,36 |
| 01 .11 01B | Räumen der Baustelle | 0,80 PA | 4.359,50 | 4.063,82 | 8.423,32 | 6.738,66 |
| 01 .11 02A | Kosten eigene Baubetrieb | 19,00 Wo | 1.398,75 | 416,15 | 1.814,90 | 34.483,10 |
| 01 .11 02B | Kosten eigene Stillliegezeit | 1,60 Wo | 1.499,21 | 501,52 | 2.000,73 | 3.201,17 |
| 01 .11 02C | Kosten SiGe Baubetrieb | 19,00 Wo | 123,53 | 30,28 | 153,81 | 2.922,39 |
| 01 .13 | Baustellengemeinkosten im Einzelnen | | | | | |
| 01 .13 02A | Bauzaun | 42,00 m | 12,26 | 2,86 | 15,12 | 635,04 |
| 01 .13 02B | Bauzaun vorhalten | 882,00 VE | 0,24 | 0,12 | 0,36 | 317,52 |
| 01 .13 04A | Baustromverteiler | 1,00 Stk | 798,19 | 81,72 | 879,91 | 879,91 |
| 01 .13 04B | Baustromverteiler vorhalten | 19,00 VE | 2,18 | 6,38 | 8,56 | 162,64 |
| 01 .13 04C | Z Kleiner Baustromverteiler | 2,00 Stk | 368,96 | 40,86 | 409,82 | 819,64 |
| 01 .13 04D | Z Baustrom Verteilerleitung | 40,00 m | 21,40 | 30,13 | 51,53 | 2.061,20 |
| 01 .13 05A | Cont.Stand.Aufenth. | 0,80 Stk | 499,82 | 705,90 | 1.205,72 | 964,58 |
| 01 .13 05B | Cont.Stand.Aufenth.vorhalten Baubetrieb | 19,00 VE | 6,50 | 38,61 | 45,11 | 857,09 |
| 01 .13 05C | Cont.Stand.Aufenth.vorhalten Stillliegezeit | 1,00 VE | 6,50 | 38,61 | 45,11 | 45,11 |
| 01 .13 05D | Z Minderpr.Cont.Stand. Aufenth.Ersatzraum | 0,80 Stk | -499,82 | -705,90 | -1.205,72 | -964,58 |
| 01 .13 06A | Cont.Stand.Büro | 1,00 Stk | 499,82 | 705,90 | 1.205,72 | 1.205,72 |
| 01 .13 06B | Cont.Stand.Büro vorhalten Baubetrieb | 19,00 VE | 6,50 | 45,55 | 52,05 | 988,95 |
| 01 .13 06C | Cont.Stand.Büro vorhalten Stillliegezeit | 19,00 VE | 6,50 | 45,55 | 52,05 | 988,95 |
| 01 .13 06D | Z Minderpr.Cont.Stand.Büro- Ersatzraum | 0,80 Stk | -499,82 | -705,90 | -1.205,72 | -964,58 |
| 01 .13 07A | Cont.Stand.Sanitär | 0,80 Stk | 660,28 | 839,77 | 1.500,05 | 1.200,04 |
| 01 .13 07B | Cont.Stand.Sanitär vorhalten Baubetrieb | 19,00 VE | 19,02 | 70,47 | 89,49 | 1.700,31 |
| 01 .13 07C | Cont.Stand.Sanitär vorhalten Stillliegezeit | 1,00 VE | 19,02 | 70,47 | 89,49 | 89,49 |
| 01 .13 07D | Z Minderpr. Cont. Stand Sanitär- Ersatzraum | 0,80 Stk | -660,28 | -839,77 | -1.500,05 | -1.200,04 |
| 01 .13 13A | Chem.Toiletten | 1,80 Stk | 144,66 | 36,17 | 180,83 | 325,49 |
| 01 .13 13B | Chem.Toiletten vorhalten Baubetrieb | 38,00 VE | 13,17 | 3,29 | 16,46 | 625,48 |
| 01 .13 13C | Chem.Toiletten vorhalten Stillliegezeit | 1,00 VE | 26,33 | 6,58 | 32,91 | 32,91 |
| 01 .13 15A | Beleuchtung im Freien | 4,00 Stk | 36,84 | 27,31 | 64,15 | 256,60 |
| 01 .13 15B | Beleuchtung im Freien vorhalten | 72,00 VE | 0,00 | 6,70 | 6,70 | 482,40 |
| 01 .13 16A | Beleuchtung in Gebäude | 8,00 Stk | 41,44 | 30,51 | 71,95 | 575,60 |
| 01 .13 16B | Beleuchtung in Gebäuden vorhalten | 48,00 VE | 0,00 | 12,06 | 12,06 | 578,88 |
| 01 .13 20A | Verkehrszeichen | 0,80 PA | 86,44 | 54,58 | 141,02 | 112,82 |
| 01 .13 20B | Verkehrszeichen vorhalten | 19,00 Wo | 6,59 | 0,55 | 7,14 | 135,66 |
| 01 .13 20C | Z Verkehrszeichen temporär Einrichten | 2,00 PA | 106,97 | 12,06 | 119,03 | 238,06 |
| 01 .13 21A | Hinweistafel b.0,25m2 | 0,80 PA | 98,99 | 30,83 | 129,82 | 103,86 |
| 01 .13 21B | Hinweistafel b.0,25m2 vorhalten | 19,00 Wo | 8,39 | 1,06 | 9,45 | 179,55 |
| 01 .13 21C | Hinweistafel ü.0,25-0,5m2 | 1,60 Stk | 146,47 | 46,25 | 192,72 | 308,35 |
| 01 .13 21D | Hinweistafel ü.0,25-0,5m2 vorhalten | 38,00 Wo | 11,38 | 1,59 | 12,97 | 492,86 |
| 01 .13 21E | Hinweistafel ü.0,5-1m2 | 0,80 Stk | 288,94 | 92,49 | 381,43 | 305,14 |
| 01 .13 21F | Hinweistafel ü.0,5-1m2 vorhalten | 19,00 VE | 22,75 | 3,18 | 25,93 | 492,67 |
| 01 .13 30A | Warnleuchten | 1,00 PA | 60,28 | 9,16 | 69,44 | 69,44 |
| 01 .13 30B | Warnleuchten vorhalten | 19,00 Wo | 12,05 | 0,27 | 12,32 | 234,08 |
| 01 .13 32A | Wasseranschluss DN25 | 0,80 Stk | 333,21 | 519,87 | 853,08 | 682,46 |
| 01 .13 32B | Wasseranschluss DN25 vorhalten | 19,00 Wo | 32,94 | 20,57 | 53,51 | 1.016,69 |
| 01 .13 41A | Pl.Aufzug 500kg | 1,00 Stk | 312,91 | 1.054,54 | 1.367,45 | 1.367,45 |
| 01 .13 41B | Pl.Aufzug 500kg vorh.Baubetrieb | 18,00 VE | 0,00 | 47,38 | 47,38 | 852,84 |
| 01 .13 41C | Pl.Aufzug 500kg vorh.Stillliegezeit | 1,00 VE | 0,00 | 41,04 | 41,04 | 41,04 |
| 01 .13 45B | Bautafel AG Fassade | 0,80 Stk | 538,59 | 232,37 | 770,96 | 616,77 |
| 01 .17 | Schutzvorkehrungen und Abdeckungen | | | | | |
| 01 .17 01A | Prov.Trennwand/Staubvorhang auf Holzrost | 20,00 m² | 13,37 | 5,24 | 18,61 | 372,20 |
| 01 .17 02B | Az prov.Trennwand f.Tür+Schloss | 2,00 Stk | 160,49 | 15,82 | 176,31 | 352,62 |

OG 01: THEWOSAN

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|-------------|---|-----------|------------------|------------------|----------|------------------|
| 01 . 17 03B | Fußbodenschutz Kunststoffstegplatten | 170,00 m² | 4,28 | 4,88 | 9,16 | 1.557,20 |
| 01 . 17 03E | Z Abdekarbeiten wohnsw. Fenstertasuch b.30 | 8,00 PA | 64,19 | 15,26 | 79,45 | 635,60 |
| 01 . 17 03F | Z Abdekarbeiten wohnsw. Fenstertasuch ü.30-80 | 8,00 PA | 117,67 | 27,98 | 145,65 | 1.165,20 |
| 01 . 17 03G | Z Abdekarbeiten wohnsw. Fenstertasuch ü.80-120 | 11,00 PA | 213,95 | 50,87 | 264,82 | 2.913,02 |
| 01 . 17 21B | Schutz von Fenster-Tür ü.2-4m2 | 2,00 Stk | 15,28 | 2,20 | 17,48 | 34,96 |
| 01 . 19 | Schutzmaßnahmen gegen Absturz | | | | | |
| 01 . 19 02A | Umwehrung Absturzk. | 5,00 m | 16,67 | 11,19 | 27,86 | 139,30 |
| 01 . 19 02B | Umwehrung Absturzk.vorhalten | 20,00 VE | 0,53 | 0,56 | 1,09 | 21,80 |
| 01 | Baustellengemeinkosten | EUR | 58.376,31 | 29.249,49 | | 87.625,80 |
| 02 | Abbruch | | | | | |
| 02 . 13 | Verputz abschl., Abbruch Bekleidungen | | | | | |
| 02 . 13 07A | Außenputz b.35mm abschl. | 400,00 m² | 7,13 | 1,37 | 8,50 | 3.400,00 |
| 02 . 13 15B | Fassaden-Wandbekleidung+Dünnlbett abschl. | 31,00 m² | 15,32 | 4,12 | 19,44 | 602,64 |
| 02 . 13 15F | Z Az Fass-Wandbekleidung auslösen | 31,00 m² | 14,74 | 6,81 | 21,55 | 668,05 |
| 02 . 15 | Abbruch von Fenstern | | | | | |
| 02 . 15 00B | Z Az Fensterabbruch im Zuge Fenstertausch bis 4m² | 62,00 Stk | 19,80 | 10,03 | 29,83 | 1.849,46 |
| 02 . 15 00C | Z Az Fensterabbruch im Zuge Fenstertausch von 4-6m² | 35,00 Stk | 31,15 | 17,16 | 48,31 | 1.690,85 |
| 02 . 15 01B | Holzfenster abbr.ü.2-4m2 | 1,00 Stk | 20,59 | 12,41 | 33,00 | 33,00 |
| 02 . 15 01D | Holzfenster abbr.ü.6-8m2 | 1,00 Stk | 48,83 | 17,16 | 65,99 | 65,99 |
| 02 . 15 03A | Holzfenster Kasten abbr.b.2m2 | 8,00 Stk | 14,26 | 2,11 | 16,37 | 130,96 |
| 02 . 15 03B | Holzfenster Kasten abbr.ü.2-4m2 | 36,00 Stk | 22,44 | 6,60 | 29,04 | 1.045,44 |
| 02 . 15 03C | Holzfenster Kasten abbr.ü.4-6m2 | 30,00 Stk | 30,88 | 9,24 | 40,12 | 1.203,60 |
| 02 . 15 05A | Kunststofffenster abbr.b.2m2 | 20,00 Stk | 14,26 | 2,11 | 16,37 | 327,40 |
| 02 . 15 05B | Kunststofffenster abbr.ü.2-4m2 | 23,00 Stk | 22,44 | 6,60 | 29,04 | 667,92 |
| 02 . 15 05C | Kunststofffenster abbr.ü.4-6m2 | 18,00 Stk | 30,88 | 9,24 | 40,12 | 722,16 |
| 02 . 16 | Sonstige Abbrucharbeiten | | | | | |
| 02 . 16 08D | Sohlbankabd.Blech/Alu abbr. | 300,00 m | 5,82 | 0,74 | 6,56 | 1.968,00 |
| 02 . 16 15A | Kleineisenteile b.5kg ausbrechen | 8,00 Stk | 5,49 | 1,27 | 6,76 | 54,08 |
| 02 . 16 16C | Z Keller Lüftungsgitter inkl. Rahmen abbrennen | 4,00 Stk | 47,51 | 6,87 | 54,38 | 217,52 |
| 02 . 17 | Abbruch Kanalanlagen | | | | | |
| 02 . 17 01A | Kanalbauteil abbr.b.50kg | 2,00 Stk | 21,54 | 2,75 | 24,29 | 48,58 |
| 02 . 17 03A | Kanal Beton/Steinzeug abbr.b.DN200 | 5,00 m | 12,56 | 2,22 | 14,78 | 73,90 |
| 02 . 17 16A | Deckel+Rahmen Stahl abbr.b.60x60cm | 2,00 Stk | 28,61 | 3,07 | 31,68 | 63,36 |
| 02 . 17 20A | Regenabfallrohr abbr.verz.BI | 38,00 m | 5,91 | 1,27 | 7,18 | 272,84 |
| 02 . 17 20H | Z Regensinkkasten auslösen | 6,00 Stk | 34,33 | 7,81 | 42,14 | 252,84 |
| 02 . 18 | Abbruch Außenanlagen | | | | | |
| 02 . 18 16A | Plattenpflaster b.5cm auslösen Sand | 150,00 m² | 15,10 | 3,38 | 18,48 | 2.772,00 |
| 02 . 21 | Abbruch Dachabdichtungsarbeiten | | | | | |
| 02 . 21 02H | Z Az für Abschnittweises Arbeiten bei Abbr | 1,00 PA | 1.478,26 | 369,56 | 1.847,82 | 1.847,82 |
| 02 . 21 03A | Dachhaut reinigen | 147,00 m² | 2,54 | 0,74 | 3,28 | 482,16 |
| 02 . 21 06C | Dachhaut abbr.Beton b.3 Schichten | 147,00 m² | 14,15 | 2,53 | 16,68 | 2.451,96 |
| 02 . 21 06G | Z Bodengully abbr. | 8,00 Stk | 37,59 | 7,60 | 45,19 | 361,52 |
| 02 . 21 09R | Dämmung XPS lose abbr.b.6cm | 147,00 m² | 9,08 | 2,01 | 11,09 | 1.630,23 |
| 02 . 23 | Abbruch Bauspenglerarbeiten | | | | | |
| 02 . 23 01A | Abbr.Saum-Ichse-Einf.verz.b.50cm | 178,50 m | 9,71 | 0,96 | 10,67 | 1.904,60 |
| 02 . 23 17A | Abbr.Fassadenabdeckung verz.b.50cm | 96,00 m | 12,57 | 1,01 | 13,58 | 1.303,68 |
| 02 . 23 21C | Abbr.Trennlagen u. Unterlagsstreifen | 147,00 m² | 2,22 | 1,27 | 3,49 | 513,03 |
| 02 . 28 | Z Abbruch Naturstein | | | | | |
| 02 . 28 01A | Z Abbr. Natursteinsockel geklebt | 60,00 m | 14,36 | 2,22 | 16,58 | 994,80 |
| 02 . 28 01H | Z Az Ablösen, lagern | 1,00 PA | 1.003,11 | 158,38 | 1.161,49 | 1.161,49 |
| 02 . 31 | Abbruch Schlosserarbeiten | | | | | |
| 02 . 31 03B | Abbr.Portall o.Rollbalken ü.3-6m2 | 5,00 Stk | 195,34 | 47,52 | 242,86 | 1.214,30 |
| 02 . 31 03C | Abbr.Portall o.Rollbalken ü.6-12m2 | 16,00 Stk | 225,37 | 65,00 | 290,37 | 4.645,92 |
| 02 . 31 05E | Z Abbr. Brüstungsgeländer | 54,00 Stk | 28,51 | 8,45 | 36,96 | 1.995,84 |

OG 01: THEWOSAN

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|------------|--|----------|------------------|------------------|--------|------------------|
| 02 .57 | Abbruch bewegliche Anschlüsse Fenster | | | | | |
| 02 .57 01A | Abbr.Rollo Verdunkelung | 3,00 Stk | 21,12 | 7,39 | 28,51 | 85,53 |
| 02 .57 03A | Demontieren Rollo Verdunkelung | 9,00 Stk | 21,12 | 7,39 | 28,51 | 256,59 |
| 02 .91 | Verwerten,Deponieren,Entsorgen von Baurestmassen | | | | | |
| 02 .91 11E | Transp./Verw./Dep.Metallabfälle | 4,73 t | 0,00 | 36,96 | 36,96 | 174,82 |
| 02 .91 11F | Transp./Verw./Dep.Baustellenabfälle | 17,61 t | 0,00 | 121,43 | 121,43 | 2.138,38 |
| 02 .91 11G | Transp./Verw./Dep.mineralischer Bauschutt | 32,92 t | 0,00 | 47,52 | 47,52 | 1.564,36 |
| 02 .91 11K | Transp./Verw./Dep.XPS | 0,29 t | 0,00 | 633,54 | 633,54 | 183,73 |
| 02 | Abbruch | EUR | 31.289,01 | 11.752,34 | | 43.041,35 |

| | | | | | | |
|------------|--|-------------|------------------|------------------|--------|------------------|
| 04 | Gerüste | | | | | |
| 04 .18 | System-Gerüste | | | | | |
| 04 .18 00D | Z Az An-Abfahrt Teilauf-abbau u 400m2 | 2,00 PA | 209,52 | 112,81 | 322,33 | 644,66 |
| 04 .18 01A | System-G. | 3.400,00 m² | 4,53 | 2,45 | 6,98 | 23.732,00 |
| 04 .18 01B | System-G.Gebrauchsüberl. | 68.000,0 VE | 0,12 | 0,07 | 0,19 | 12.920,00 |
| 04 .18 01E | Z Az Systemgerüst über 20-30m | 980,00 m² | 0,44 | 0,23 | 0,67 | 656,60 |
| 04 .18 04A | System-G.m.Konsolen ü.35-70cm | 71,40 m² | 5,42 | 2,92 | 8,34 | 595,48 |
| 04 .18 04B | System-G.m.Konsolen ü.35-70cm
Gebrauchsüberl. | 1.500,00 VE | 0,06 | 0,03 | 0,09 | 135,00 |
| 04 .18 04E | Z Rieselschutz | 177,00 m | 14,71 | 0,63 | 15,34 | 2.715,18 |
| 04 .18 10A | Gerüstfeld/System-G.b.3m | 40,00 m | 30,71 | 16,53 | 47,24 | 1.889,60 |
| 04 .18 10B | Gerüstfeld/System-G.b.3m Gebrauchsüberl. | 800,00 VE | 0,90 | 0,49 | 1,39 | 1.112,00 |
| 04 .18 11A | Az System-G.f.Eckausbildungen | 84,00 m | 2,52 | 1,37 | 3,89 | 326,76 |
| 04 .18 12A | Az System-G.f.Dächer b.15°, Terrasse | 43,00 m² | 5,42 | 2,92 | 8,34 | 358,62 |
| 04 .18 13A | Az System-G.f.Hof | 1.434,00 m² | 2,32 | 1,24 | 3,56 | 5.105,04 |
| 04 .18 13B | Az System-G.f.Lichthof | 112,00 m² | 10,83 | 5,84 | 16,67 | 1.867,04 |
| 04 .18 22A | Az System-G.f.Schutzdach | 2,00 m | 32,51 | 17,51 | 50,02 | 100,04 |
| 04 .18 22B | Az System-G.f.Schutzdach Gebrauchsüberl. | 20,00 VE | 1,08 | 0,59 | 1,67 | 33,40 |
| 04 .18 23A | Az System-G.f.Fußgänger-Pass. | 66,00 m | 45,35 | 30,23 | 75,58 | 4.988,28 |
| 04 .18 23B | Az System-G.f.Fußgänger-Pass.
Gebrauchsüberl. | 1.250,00 VE | 1,74 | 0,93 | 2,67 | 3.337,50 |
| 04 .18 23C | Z Az Pass. Gerüst anarbeiten an Rundung | 1,00 PA | 108,37 | 58,35 | 166,72 | 166,72 |
| 04 .18 24A | Az System-G.f.Df-Netz,-Gitter b.2m | 97,00 m | 12,64 | 6,81 | 19,45 | 1.886,65 |
| 04 .18 24B | Az System-G.f.Df-Netz,-Gitter Gebrauchsüberl. | 1.800,00 VE | 0,15 | 0,09 | 0,24 | 432,00 |
| 04 .18 31A | Schutznetz System-G. | 1.357,00 m² | 1,37 | 0,74 | 2,11 | 2.863,27 |
| 04 .18 31B | Schutznetz System-G.Gebrauchsüberl. | 27.000,0 VE | 0,00 | 0,01 | 0,01 | 270,00 |
| 04 .18 32A | Treppenaufstieg b.60cm | 28,00 m | 63,58 | 34,23 | 97,81 | 2.738,68 |
| 04 .18 32B | Treppenaufstieg b.60cm Gebrauchsüberl. | 560,00 VE | 1,88 | 1,01 | 2,89 | 1.618,40 |
| 04 .18 32C | Leiternaufstieg | 28,00 m | 13,33 | 7,18 | 20,51 | 574,28 |
| 04 .18 32D | Leiternaufstieg Gebrauchsüberl. | 560,00 VE | 0,37 | 0,20 | 0,57 | 319,20 |
| 04 | Gerüste | EUR | 46.557,62 | 24.828,78 | | 71.386,40 |

| | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|-------------|------|------|------|----------|
| 10 | Putz | | | | | |
| 10 .81 | Instandsetzen IP W nach Schadensgrad | | | | | |
| 10 .81 80A | Z Leibungen ausbilden b.25cm | 998,40 m | 2,67 | 0,11 | 2,78 | 2.775,55 |
| 10 .83 | Instandsetzen AP nach Schadensgrad | | | | | |
| 10 .83 01B | Inst.AP Fassade glatt ü.10-25% | 2.400,00 m² | 1,37 | 0,53 | 1,90 | 4.560,00 |

| | | | | | | |
|----|------|-----|-----------------|-----------------|--|-----------------|
| 10 | Putz | EUR | 5.953,73 | 1.381,82 | | 7.335,55 |
|----|------|-----|-----------------|-----------------|--|-----------------|

| | | | | | | |
|------------|--|----------|------|------|------|--------|
| 12 | Abdichtungen bei Betonflächen und Wänden | | | | | |
| 12 .12 | Waagrechte Abdichtungen | | | | | |
| 12 .12 01A | Hohlkehle Zementmörtel 5cm | 178,50 m | 4,08 | 1,30 | 5,38 | 960,33 |

| | | | | | | |
|----|--|-----|---------------|---------------|--|---------------|
| 12 | Abdichtungen bei Betonflächen und Wänden | EUR | 728,28 | 232,05 | | 960,33 |
|----|--|-----|---------------|---------------|--|---------------|

| | | | | | | |
|--------|-----------------------------------|--|--|--|--|--|
| 14 | Besondere Instandsetzungsarbeiten | | | | | |
| 14 .01 | Instandsetzung Versetzarbeiten | | | | | |

OG 01: THEWOSAN

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|------------|---|-------------|------------------|------------------|----------|------------------|
| 14 .01 60B | Z Glattstrich im Hochzugsbereich | 269,90 m | 8,50 | 1,83 | 10,33 | 2.788,07 |
| 14 .80 | Betoninstandsetzung | | | | | |
| 14 .80 20A | Überspachteln vollflächig ü.3-5mm | 147,00 m² | 2,67 | 8,65 | 11,32 | 1.664,04 |
| 14 .80 20B | Z Gefällespachtelung mind 2% | 147,00 m² | 4,01 | 12,97 | 16,98 | 2.496,06 |
| 14 .80 25A | Betonfläche Imprägnieren | 147,00 m² | 1,07 | 8,44 | 9,51 | 1.397,97 |
| 14 | Besondere Instandsetzungsarbeiten | EUR | 3.433,40 | 4.912,74 | | 8.346,14 |
| 15 | Schlitzte, Durchbrüche, Sägen u.Bohren | | | | | |
| 15 .01 | Schlitzte herstellen | | | | | |
| 15 .01 05A | Schlitzte b.5cm Beton b.10cm | 12,00 m | 26,77 | 0,62 | 27,39 | 328,68 |
| 15 .23 | Bohren | | | | | |
| 15 .23 01A | Umstellen Bohreinrichtungen | 1,00 PA | 46,43 | 30,96 | 77,39 | 77,39 |
| 15 .23 01B | Z Baustelleneinrichtung für Bohren | 2,00 PA | 120,55 | 12,06 | 132,61 | 265,22 |
| 15 .23 21C | Kernbohrung Mwk./Beton/Mantelb.ü.52-102mm | 1,25 m | 65,82 | 43,88 | 109,70 | 137,13 |
| 15 | Schlitzte, Durchbrüche, Sägen u.Bohren | EUR | 691,05 | 117,37 | | 808,42 |
| 19 | Baureinigung | | | | | |
| 19 .01 | Reinigung im Gebäude | | | | | |
| 19 .01 01A | Zwischenreinigung | 450,00 m² | 1,27 | 0,54 | 1,81 | 814,50 |
| 19 .01 02A | Schlussreinigung Objekt | 1,00 PA | 1.329,06 | 569,60 | 1.898,66 | 1.898,66 |
| 19 .02 | Reinigung außerhalb des Gebäudes | | | | | |
| 19 .02 01A | Schlussreinigung Außenanlage | 0,80 PA | 274,26 | 147,67 | 421,93 | 337,54 |
| 19 .02 01B | Schlussreinigung Verkehrsfläche | 395,00 m² | 0,64 | 0,28 | 0,92 | 363,40 |
| 19 | Baureinigung | EUR | 2.372,76 | 1.041,34 | | 3.414,10 |
| 28 | Natursteinarbeiten | | | | | |
| 28 .12 | Bodenbelag und Sockelleisten, außen (A-) | | | | | |
| 28 .12 11G | A-Sockell.Dünnbett | 15,00 m | 66,69 | 22,23 | 88,92 | 1.333,80 |
| 28 .19 | Aufzahlungen auf Bodenbeläge, Sonstiges | | | | | |
| 28 .19 01A | Az Sockell.Eckausb.Gehr.b.10cm | 12,00 Stk | 11,11 | 11,12 | 22,23 | 266,76 |
| 28 .32 | Lotrechte Verkleidungen, außen (A-) | | | | | |
| 28 .32 20A | A-Sockelverkleid.K220 | 54,00 m | 111,15 | 111,14 | 222,29 | 12.003,66 |
| 28 .39 | Aufzahlungen auf Verkleidungen, Sonstiges | | | | | |
| 28 .39 01B | Az lotr.Verkl.Abstand ü.15cm | 16,20 m² | 22,23 | 11,11 | 33,34 | 540,11 |
| 28 .39 01N | Az lotr.Verkl.Ecke stumpf | 1,00 m | 11,11 | 11,12 | 22,23 | 22,23 |
| 28 .39 01O | Az lotr.Verkl.Ecke spitz | 9,60 m | 22,23 | 22,23 | 44,46 | 426,82 |
| 28 .39 02D | Az lotr.Verkl.Sichtkantenausf. | 65,00 m | 11,11 | 5,56 | 16,67 | 1.083,55 |
| 28 | Natursteinarbeiten | EUR | 8.442,57 | 7.234,36 | | 15.676,93 |
| 39 | Trockenbauarbeiten | | | | | |
| 39 .25 | Deckenbekleidungen, abgehängte Decken | | | | | |
| 39 .25 38A | Z Kellerdecken-Dämmplatte | 100,00 m² | 28,47 | 26,61 | 55,08 | 5.508,00 |
| 39 .25 38B | Z DeckenDämmpl. GF kaschiert - weiß | 265,00 m² | 28,46 | 32,10 | 60,56 | 16.048,40 |
| 39 .25 38C | Z Decken Dämmpl. 80mm_erste Lage | 265,00 m² | 25,61 | 15,29 | 40,90 | 10.838,50 |
| 39 | Trockenbauarbeiten | EUR | 17.175,55 | 15.219,35 | | 32.394,90 |
| 44 | Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) | | | | | |
| 44 .01 | Schutzabdeckungen, Vorarbeiten | | | | | |
| 44 .01 01G | Abdecken Tür/Fenster ü.2-4m2 | 193,00 Stk | 2,97 | 1,97 | 4,94 | 953,42 |
| 44 .01 01H | Abdecken Tür/Fenster abgedeckte Fläche | 147,10 m² | 2,90 | 1,93 | 4,83 | 710,49 |
| 44 .01 01I | Abdecken Boden m.Vlies | 211,50 m² | 2,93 | 1,96 | 4,89 | 1.034,24 |
| 44 .01 05B | Z Fassade reinigen | 2.260,00 m² | 1,73 | 1,16 | 2,89 | 6.531,40 |
| 44 .01 05M | Z Haftgrund aufbringen | 2.260,00 m² | 2,17 | 1,45 | 3,62 | 8.181,20 |
| 44 .03 | WDVS mit Mineralwolle-Platten (MW-PT) | | | | | |
| 44 .03 01D | Z WDVS MW-PT5 0,034W/(mK) UP5mm DD8cm | 177,00 m² | 51,01 | 34,00 | 85,01 | 15.046,77 |
| 44 .03 01I | WDVS MW-PT5 0,034W/(mK) UP5mm DD18cm | 2.400,00 m² | 63,31 | 42,20 | 105,51 | 253.224,00 |

OG 01: THEWOSAN

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|------------|--|-------------|------------|------------|--------|------------|
| 44 .03 25A | Az WDVS MW-PT f.erhöhte Stoßfestigkeit (I) | 353,22 m² | 6,64 | 4,42 | 11,06 | 3.906,61 |
| 44 .03 26D | Az WDVS MW-PT f.Gaupe,Attika | 14,00 m² | 6,36 | 4,25 | 10,61 | 148,54 |
| 44 .05 | Z WDVS mit Phenolharz-Hartschaum (PF) | | | | | |
| 44 .05 01C | Z MDVS PF 0,022W/mK UP5mm DD6cm | 323,50 m² | 52,35 | 48,80 | 101,15 | 32.722,03 |
| 44 .06 | Z WDVS mit Polyurethan-Blockschaum (RIP) | | | | | |
| 44 .06 01C | Z MDVS RIP 0,025W/mK UP5mm DD6cm | 323,50 m² | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 44 .09 | Z Elementverlängerungen | | | | | |
| 44 .09 01A | Z Lüftungsrohrverlängerung | 24,00 Stk | 106,97 | 21,10 | 128,07 | 3.073,68 |
| 44 .13 | WDVS untere Fassadenabschlüsse | | | | | |
| 44 .13 01A | Az WDVS EPS-P bei vorhandenem Gelände b.10% | 232,40 m | 8,22 | 5,48 | 13,70 | 3.183,88 |
| 44 .14 | Mechanische Befestigung (Dübel) | | | | | |
| 44 .14 01I | WDVS Flächendübel f.DD18cm | 2.645,00 m² | 7,19 | 4,80 | 11,99 | 31.713,55 |
| 44 .14 01X | WDVS Flächendübel f.DD8cm | 500,50 m² | 6,58 | 4,39 | 10,97 | 5.490,49 |
| 44 .14 11H | Az Flächendübel f.Randzonen DD18cm | 134,00 m² | 3,60 | 2,40 | 6,00 | 804,00 |
| 44 .14 11X | Az Flächendübel f.Randzonen DD8cm | 80,00 m² | 3,26 | 2,18 | 5,44 | 435,20 |
| 44 .15 | Profile, Fassaden-Fertigteile, Nuten | | | | | |
| 44 .15 01I | WDVS Sockel-Abschlussprofil Alu 18cm | 59,00 m | 14,48 | 9,65 | 24,13 | 1.423,67 |
| 44 .15 04A | WDVS Dehnfuge Fläche | 40,00 m | 13,30 | 8,87 | 22,17 | 886,80 |
| 44 .15 04B | WDVS Dehnfuge Innenecke | 101,00 m | 13,30 | 8,87 | 22,17 | 2.239,17 |
| 44 .15 05B | WDVS Fenster/Tür-Anschlussprofil Klasse III | 1.400,00 m | 4,00 | 2,66 | 6,66 | 9.324,00 |
| 44 .15 05D | Az WDVS Fenster/Tür-Anschlussprofil Klasse III f.Kunstst/Alu | 1.400,00 m | 0,63 | 0,43 | 1,06 | 1.484,00 |
| 44 .15 06A | WDVS Dichtband 3-9mm | 377,30 m | 1,72 | 1,13 | 2,85 | 1.075,31 |
| 44 .15 06B | WDVS Dichtband ü.9-18mm | 62,00 m | 2,39 | 1,59 | 3,98 | 246,76 |
| 44 .15 07B | Z WDVS Kantenprofil Kunststoff | 1.596,00 m | 2,25 | 1,50 | 3,75 | 5.985,00 |
| 44 .15 11A | Montageelemente leichte Lasten | 6,00 Stk | 163,60 | 109,07 | 272,67 | 1.636,02 |
| 44 .15 12A | Einbau Elektrodosenhalter | 5,00 Stk | 13,59 | 9,06 | 22,65 | 113,25 |
| 44 .15 12C | Einbau Blitzschutztürchen | 6,00 Stk | 17,13 | 11,41 | 28,54 | 171,24 |
| 44 .15 13A | Z Rollo, Raffstore wiedermontieren | 12,00 Stk | 337,54 | 84,39 | 421,93 | 5.063,16 |
| 44 .15 13B | Z Rolladen, Raffstore lagern | 12,00 Stk | 72,33 | 18,08 | 90,41 | 1.084,92 |
| 44 .20 | Oberputze für WDVS | | | | | |
| 44 .20 01C | WDVS Dünnp.kunsth.Reibstruktur 1,5mm | 2.505,00 m² | 9,98 | 6,65 | 16,63 | 41.658,15 |
| 44 .20 01R | Z Az für gekrümmte FL- für alle Schichten | 20,00 m² | 72,94 | 48,63 | 121,57 | 2.431,40 |
| 44 .20 02A | Az WDVS Dünnp.kunsth.b.1,5mm S.-Farbe | 2.822,00 m² | 0,12 | 0,08 | 0,20 | 564,40 |
| 44 .20 07E | WDVS Silikon-Dünnp.Reibstruktur 3mm | 317,00 m² | 12,94 | 8,62 | 21,56 | 6.834,52 |
| 44 .20 11A | Az WDVS Dünnp.b.1,5mm fungizid/algizid | 2.822,00 m² | 0,12 | 0,09 | 0,21 | 592,62 |
| 44 | Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) | EUR | 269.216,06 | 180.757,83 | | 449.973,89 |
| | | | | | | |
| | THEWOSAN | EUR | 444.236,34 | 276.727,47 | | 720.963,81 |

OG 02: WOHNKOMFORT

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|-------------|--|-----------|-----------------|-----------------|-----------|------------------|
| WOHNKOMFORT | | | | | | |
| 01 | Baustellengemeinkosten | | | | | |
| 01 . 11 | Zusammenfassung der Baustellengemeinkosten | | | | | |
| 01 . 11 01A | Einrichten der Baustelle | 0,20 PA | 10.397,53 | 4.940,42 | 15.337,95 | 3.067,59 |
| 01 . 11 01B | Räumen der Baustelle | 0,20 PA | 4.359,50 | 4.063,82 | 8.423,32 | 1.684,66 |
| 01 . 11 02A | Kosten eigene Baubetrieb | 2,00 Wo | 1.398,75 | 416,15 | 1.814,90 | 3.629,80 |
| 01 . 11 02B | Kosten eigene Stillliegezeit | 0,40 Wo | 1.499,21 | 501,52 | 2.000,73 | 800,29 |
| 01 . 11 02C | Kosten SiGe Baubetrieb | 2,00 Wo | 123,53 | 30,28 | 153,81 | 307,62 |
| 01 . 13 | Baustellengemeinkosten im Einzelnen | | | | | |
| 01 . 13 02A | Bauzaun | 18,00 m | 12,26 | 2,86 | 15,12 | 272,16 |
| 01 . 13 02B | Bauzaun vorhalten | 108,00 VE | 0,24 | 0,12 | 0,36 | 38,88 |
| 01 . 13 04B | Baustromverteiler vorhalten | 2,00 VE | 2,18 | 6,38 | 8,56 | 17,12 |
| 01 . 13 05A | Cont.Stand.Aufenth. | 0,20 Stk | 499,82 | 705,90 | 1.205,72 | 241,14 |
| 01 . 13 05B | Cont.Stand.Aufenth.vorhalten Baubetrieb | 2,00 VE | 6,50 | 38,61 | 45,11 | 90,22 |
| 01 . 13 05D | Z Minderpr.Cont.Stand. Aufenth.Ersatzraum | 0,20 Stk | -499,82 | -705,90 | -1.205,72 | -241,14 |
| 01 . 13 06B | Cont.Stand.Büro vorhalten Baubetrieb | 2,00 VE | 6,50 | 45,55 | 52,05 | 104,10 |
| 01 . 13 06C | Cont.Stand.Büro vorhalten Stillliegezeit | 2,00 VE | 6,50 | 45,55 | 52,05 | 104,10 |
| 01 . 13 06D | Z Minderpr.Cont.Stand.Büro- Ersatzraum | 0,20 Stk | -499,82 | -705,90 | -1.205,72 | -241,14 |
| 01 . 13 07A | Cont.Stand.Sanitär | 0,20 Stk | 660,28 | 839,77 | 1.500,05 | 300,01 |
| 01 . 13 07B | Cont.Stand.Sanitär vorhalten Baubetrieb | 2,00 VE | 19,02 | 70,47 | 89,49 | 178,98 |
| 01 . 13 07D | Z Minderpr. Cont. Stand Sanitär- Ersatzraum | 0,20 Stk | -660,28 | -839,77 | -1.500,05 | -300,01 |
| 01 . 13 13A | Chem.Toiletten | 0,20 Stk | 144,66 | 36,17 | 180,83 | 36,17 |
| 01 . 13 13B | Chem.Toiletten vorhalten Baubetrieb | 4,00 VE | 13,17 | 3,29 | 16,46 | 65,84 |
| 01 . 13 20A | Verkehrszeichen | 0,20 PA | 86,44 | 54,58 | 141,02 | 28,20 |
| 01 . 13 20B | Verkehrszeichen vorhalten | 2,00 Wo | 6,59 | 0,55 | 7,14 | 14,28 |
| 01 . 13 21A | Hinweistafel b.0,25m2 | 0,20 PA | 98,99 | 30,83 | 129,82 | 25,96 |
| 01 . 13 21B | Hinweistafel b.0,25m2 vorhalten | 2,00 Wo | 8,39 | 1,06 | 9,45 | 18,90 |
| 01 . 13 21C | Hinweistafel ü.0,25-0,5m2 | 0,40 Stk | 146,47 | 46,25 | 192,72 | 77,09 |
| 01 . 13 21D | Hinweistafel ü.0,25-0,5m2 vorhalten | 4,00 Wo | 11,38 | 1,59 | 12,97 | 51,88 |
| 01 . 13 21E | Hinweistafel ü.0,5-1m2 | 0,20 Stk | 288,94 | 92,49 | 381,43 | 76,29 |
| 01 . 13 21F | Hinweistafel ü.0,5-1m2 vorhalten | 2,00 VE | 22,75 | 3,18 | 25,93 | 51,86 |
| 01 . 13 30B | Warnleuchten vorhalten | 2,00 Wo | 12,05 | 0,27 | 12,32 | 24,64 |
| 01 . 13 32A | Wasseranschluss DN25 | 0,20 Stk | 333,21 | 519,87 | 853,08 | 170,62 |
| 01 . 13 32B | Wasseranschluss DN25 vorhalten | 2,00 Wo | 32,94 | 20,57 | 53,51 | 107,02 |
| 01 . 13 45B | Bautafel AG Fassade | 0,20 Stk | 538,59 | 232,37 | 770,96 | 154,19 |
| 01 | Baustellengemeinkosten | EUR | 7.444,08 | 3.513,24 | | 10.957,32 |
| | | | | | | |
| 02 | Abbruch | | | | | |
| 02 . 17 | Abbruch Kanalanlagen | | | | | |
| 02 . 17 01A | Kanalbauteil abbr.b.50kg | 1,00 Stk | 21,12 | 3,17 | 24,29 | 24,29 |
| 02 . 17 03A | Kanal Beton/Steinzeug abbr.b.DN200 | 10,00 m | 12,67 | 2,11 | 14,78 | 147,80 |
| 02 . 17 16A | Deckel+Rahmen Stahl abbr.b.60x60cm | 1,00 Stk | 26,40 | 5,28 | 31,68 | 31,68 |
| 02 . 18 | Abbruch Außenanlagen | | | | | |
| 02 . 18 11B | Unbewehrte Betondecken abbr.ü.10-15cm | 22,00 m² | 17,95 | 17,95 | 35,90 | 789,80 |
| 02 . 91 | Verwerten,Deponieren,Entsorgen von Baurestmassen | | | | | |
| 02 . 91 11A | Transp./Verw./Dep.Betonabbruch | 7,92 t | 0,00 | 36,96 | 36,96 | 292,72 |
| 02 . 91 11G | Transp./Verw./Dep.mineralischer Bauschutt | 10,00 t | 0,00 | 47,52 | 47,52 | 475,20 |
| 02 | Abbruch | EUR | 569,12 | 1.192,37 | | 1.761,49 |
| | | | | | | |
| 06 | Aufschließung, Infrastruktur | | | | | |
| 06 . 14 | Kunststoffrohre | | | | | |
| 06 . 14 01A | Kunststoffkanalrohr DN100mm | 2,00 m | 54,43 | 10,07 | 64,50 | 129,00 |
| 06 . 14 03A | Az Kunstst.R.f.Bogen b.45Grad DN100mm | 2,00 Stk | 30,24 | 8,80 | 39,04 | 78,08 |
| 06 . 16 | Abläufe und Abscheider | | | | | |
| 06 . 16 05A | Hofablauf 400/400mm Guss DN100 Klasse A | 1,00 Stk | 323,40 | 506,48 | 829,88 | 829,88 |

OG 02: WOHNKOMFORT

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|-------------|---|-----------|-----------------|-----------------|----------|-----------------|
| 06 . 16 13A | Az Hofablauf 400/400mm Guss GV | 1,00 Stk | 0,00 | 103,41 | 103,41 | 103,41 |
| 06 | Aufschließung, Infrastruktur | EUR | 492,74 | 647,63 | | 1.140,37 |
| 07 | Beton-u.Stahlbetonarbeiten | | | | | |
| 07 . 01 | Flachgründungen, Bodenkonstruktionen | | | | | |
| 07 . 01 03D | Unterbeton C16/20 b.10cm | 2,00 m³ | 56,83 | 21,52 | 78,35 | 156,70 |
| 07 | Beton-u.Stahlbetonarbeiten | EUR | 113,66 | 43,04 | | 156,70 |
| 13 | Außenanlagen | | | | | |
| 13 . 01 | Flächenabtrag und Schüttungen | | | | | |
| 13 . 01 11B | Flächenabtrag Lockerboden (AKL) | 22,00 m³ | 94,51 | 47,85 | 142,36 | 3.131,92 |
| 13 . 01 11E | Az Flächenabtrag klebriger Boden (AKL-K) | 22,00 m³ | 9,89 | 2,81 | 12,70 | 279,40 |
| 13 . 01 21A | Geotextil U1/LKL1-4/K.b.63mm | 65,00 m² | 4,56 | 9,22 | 13,78 | 895,70 |
| 13 . 61 | Randbegrenzungen | | | | | |
| 13 . 61 01B | Unterlagsbeton C16/20 Rand.+Schalung | 2,50 m³ | 302,22 | 205,40 | 507,62 | 1.269,05 |
| 13 . 61 22A | Leistensteine Beton 8/20 BB gerade | 19,00 m | 18,96 | 6,25 | 25,21 | 478,99 |
| 13 | Außenanlagen | EUR | 3.708,99 | 2.346,07 | | 6.055,06 |
| 19 | Baureinigung | | | | | |
| 19 . 01 | Reinigung im Gebäude | | | | | |
| 19 . 01 01A | Zwischenreinigung | 50,00 m² | 1,27 | 0,54 | 1,81 | 90,50 |
| 19 . 02 | Reinigung außerhalb des Gebäudes | | | | | |
| 19 . 02 01A | Schlussreinigung Außenanlage | 0,10 PA | 274,26 | 147,67 | 421,93 | 42,19 |
| 19 . 02 01B | Schlussreinigung Verkehrsfläche | 395,00 m² | 0,64 | 0,28 | 0,92 | 363,40 |
| 19 | Baureinigung | EUR | 343,72 | 152,37 | | 496,09 |
| 39 | Trockenbauarbeiten | | | | | |
| 39 . 27 | Installationsbekleidungen | | | | | |
| 39 . 27 01B | ESTW Schacht CW50/95 3GKF 1-f.El90 95mm | 30,00 m² | 130,89 | 32,12 | 163,01 | 4.890,30 |
| 39 . 27 02A | Schachtwand Revisionsöffnung 30/30cm El30 | 10,00 Stk | 56,91 | 137,76 | 194,67 | 1.946,70 |
| 39 | Trockenbauarbeiten | EUR | 4.495,80 | 2.341,20 | | 6.837,00 |
| 58 | Gartengestaltung und Landschaftsbau | | | | | |
| 58 . 13 | Erdarbeiten/Vegetationstragschichten | | | | | |
| 58 . 13 20E | Oberboden andecken ü.30-40cm | 22,00 m² | 10,70 | 24,96 | 35,66 | 784,52 |
| 58 . 13 21E | Zwischenboden andecken ü.30-40cm | 22,00 m² | 9,44 | 22,04 | 31,48 | 692,56 |
| 58 . 13 22B | Substrat andecken ü.5-10cm | 2,20 m³ | 58,21 | 135,83 | 194,04 | 426,89 |
| 58 . 13 22D | Substrat andecken ü.20-50cm | 10,00 m³ | 58,21 | 135,83 | 194,04 | 1.940,40 |
| 58 . 14 | Bodenlockerung, Bodenverbesserung | | | | | |
| 58 . 14 01C | Bodenlockerung ü.15-30cm | 20,00 m² | 1,57 | 3,67 | 5,24 | 104,80 |
| 58 . 15 | Pflanzen nur liefern | | | | | |
| 58 . 15 12C | Laubbaum Stbu mB nur liefern | 2,00 Stk | 142,64 | 332,83 | 475,47 | 950,94 |
| 58 . 15 17A | Heckenpflanzen mB Laubgehölz verpflanzt nur liefern | 7,00 Stk | 6,28 | 14,68 | 20,96 | 146,72 |
| 58 . 15 21A | Bodendecker mTB nur liefern | 20,00 Stk | 1,62 | 3,77 | 5,39 | 107,80 |
| 58 . 15 22A | Schling-Kletterpflanzen mTB nur liefern | 14,00 Stk | 3,96 | 9,24 | 13,20 | 184,80 |
| 58 . 19 | Gärtnerischer Wegebau, Sonstiges | | | | | |
| 58 . 19 25A | Z Dekorschotter 23-50, weiß | 22,00 m² | 7,37 | 17,22 | 24,59 | 540,98 |
| 58 . 20 | Pflanzgefäße | | | | | |
| 58 . 20 03A | Pflanzgefäß beschichtet FZ/MF ebenerdig | 7,00 Stk | 407,14 | 949,98 | 1.357,12 | 9.499,84 |
| 58 . 20 11A | Füllen Pflanzgefäße außen ebenerdig | 7,00 Stk | 27,56 | 64,29 | 91,85 | 642,95 |
| 58 . 25 | Bewässerungsanlagen | | | | | |
| 58 . 25 21A | Zuleitungsröhre PN4 DN/OD16mm | 10,00 m | 8,68 | 20,27 | 28,95 | 289,50 |
| 58 . 25 26A | Tropfschlauch fix DN16mm 33cm | 20,00 m | 7,53 | 17,58 | 25,11 | 502,20 |
| 58 . 25 31A | Automatische Entleerung | 1,00 Stk | 6,09 | 14,18 | 20,27 | 20,27 |
| 58 . 25 41A | Wasserverteiler Kst.1" 2 Abgänge | 1,00 Stk | 46,99 | 109,63 | 156,62 | 156,62 |
| 58 . 25 51D | Magnetventil mit Handrad 24VAC 1" | 2,00 Stk | 23,93 | 55,81 | 79,74 | 159,48 |

OG 02: WOHNKOMFORT

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|-------------|--|----------|------------------|------------------|--------|------------------|
| 58 .25 55A | Absperrhahn m.Entleerung 1" | 1,00 Stk | 41,05 | 95,80 | 136,85 | 136,85 |
| 58 .25 71A | Elektron.Steuerung 24VAC b.4 Stationen | 1,00 Stk | 161,01 | 375,70 | 536,71 | 536,71 |
| 58 .25 91A | Bewässerungsprogramm+Ersteinschulung | 1,00 PA | 114,24 | 266,58 | 380,82 | 380,82 |
| 58 .25 92A | Bestandsplan Bewässerungsanlage | 1,00 PA | 180,94 | 422,20 | 603,14 | 603,14 |
| 58 | Gartengestaltung und Landschaftsbau | EUR | 5.642,34 | 13.166,45 | | 18.808,79 |
| WOHNKOMFORT | | EUR | 22.810,45 | 23.402,37 | | 46.212,82 |

OG 03: ERHALTUNG

| LG . POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|---|--|-------------|------------------|------------------|-------|------------------|
| ERHALTUNG | | | | | | |
| 04 | Gerüste | | | | | |
| 04 .18 | System-Gerüste | | | | | |
| 04 .18 01A | System-G. | 0,00 m² | 4,53 | 2,45 | 6,98 | 0,00 |
| 04 .18 01B | System-G.Gebrauchsüberl. | 0,00 VE | 0,12 | 0,07 | 0,19 | 0,00 |
| 04 .18 24A | Az System-G.f.Df-Netz,-Gitter b.2m | 0,00 m | 12,64 | 6,81 | 19,45 | 0,00 |
| 04 .18 24B | Az System-G.f.Df-Netz,-Gitter Gebrauchsüberl. | 0,00 VE | 0,15 | 0,09 | 0,24 | 0,00 |
| 04 | Gerüste | EUR | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Außenanlagen | | | | | | |
| 13 | Außenanlagen | | | | | |
| 13 .41 | Vorarbeiten für bituminöse Arbeiten | | | | | |
| 13 .41 01B | Reinigen Hochdruckwasser | 23,00 m² | 2,33 | 2,88 | 5,21 | 119,83 |
| 13 .41 03C | Fugenanschluss selbstklebend 10/40mm | 46,00 m | 11,30 | 1,46 | 12,76 | 586,96 |
| 13 .41 03H | Z Fugenanschluss ausgießen | 46,00 m | 3,23 | 1,36 | 4,59 | 211,14 |
| 13 .51 | Gussasphaltdeckschichten | | | | | |
| 13 .51 11A | MA4 90/10 M2 G3 Gehsteig 2cm | 20,00 m² | 28,79 | 12,54 | 41,33 | 826,60 |
| 13 .51 11H | Z Az. für Teilflächen nach Reparaturarbeiten | 20,00 m² | 14,40 | 0,99 | 15,39 | 307,80 |
| 13 | Außenanlagen | EUR | 1.585,77 | 466,56 | | 2.052,33 |
| Beschichtungen auf Holz,Metall,Mwk,Putz,Beton,Leichtbaupl. | | | | | | |
| 48 | Beschichtungen auf Holz,Metall,Mwk,Putz,Beton,Leichtbaupl. | | | | | |
| 48 .01 | Schutzabdeckungen, Demontage u.Montage | | | | | |
| 48 .01 03C | Schutzabdeckung f.Treppen | 125,00 m² | 2,11 | 1,05 | 3,16 | 395,00 |
| 48 .01 03D | Schutzabdeckung f.Geländer | 104,00 m² | 0,84 | 0,21 | 1,05 | 109,20 |
| 48 .01 03E | Schutzabdeckung f.Handlauf | 90,00 m | 0,84 | 0,21 | 1,05 | 94,50 |
| 48 .01 05A | Abdecken Tür/Fenster b.2m2 | 53,00 Stk | 21,05 | 10,52 | 31,57 | 1.673,21 |
| 48 .01 05B | Abdecken Tür/Fenster ü.2-4m2: | 8,00 Stk | 29,47 | 12,63 | 42,10 | 336,80 |
| 48 .01 06B | Abdecken Boden Pappe | 420,00 m² | 2,11 | 1,05 | 3,16 | 1.327,20 |
| 48 .13 | Vorarbeiten f.Beschichtungen | | | | | |
| 48 .13 01A | Abscheren+entsorgen Leimfarbe | 2.100,00 m² | 2,11 | 1,05 | 3,16 | 6.636,00 |
| 48 .13 21A | Untergrund absperren | 157,00 m² | 2,11 | 1,05 | 3,16 | 496,12 |
| 48 .13 31A | Tiefengrund wasserverdünnbar | 2.100,00 m² | 0,42 | 0,21 | 0,63 | 1.323,00 |
| 48 .13 41A | Spachteln 1x Putz | 2.100,00 m² | 3,79 | 1,58 | 5,37 | 11.277,00 |
| 48 .31 | Innenbeschichtung m.Leimfarben | | | | | |
| 48 .31 01A | Beschichtung Leimfarbe | 2.100,00 m² | 3,69 | 1,26 | 4,95 | 10.395,00 |
| 48 .31 52A | Kunstharzlack Kehrsockel Streifen b.Leimfarben | 354,00 m | 0,73 | 0,32 | 1,05 | 371,70 |
| 48 .31 52B | Kunstharzlack Kehrsockel Stufen b.Leimfarben | 90,00 m | 0,73 | 0,32 | 1,05 | 94,50 |
| 48 .51 | Walzen, Fugen, Sonstiges | | | | | |
| 48 .51 51A | Fuge Acryl überstreichbar b.5mm | 210,00 m | 3,16 | 1,26 | 4,42 | 928,20 |
| 48 .51 52D | Fuge Silikon schließen b.5mm | 85,00 m | 3,16 | 1,26 | 4,42 | 375,70 |
| 48 | Beschichtungen auf Holz,Metall,Mwk,Putz,Beton,Leichtbaupl. | EUR | 25.272,91 | 10.560,22 | | 35.833,13 |
| ERHALTUNG | | | | | | |
| | | EUR | 26.858,68 | 11.026,78 | | 37.885,46 |

ZUSAMMENSTELLUNG

| | | | | | | |
|---|---|-----|------------|------------|--|------------|
| 01.01 | Baustellengemeinkosten | EUR | 58.376,31 | 29.249,49 | | 87.625,80 |
| 01.02 | Abbruch | EUR | 31.289,01 | 11.752,34 | | 43.041,35 |
| 01.04 | Gerüste | EUR | 46.557,62 | 24.828,78 | | 71.386,40 |
| 01.10 | Putz | EUR | 5.953,73 | 1.381,82 | | 7.335,55 |
| 01.12 | Abdichtungen bei Betonflächen und Wänden | EUR | 728,28 | 232,05 | | 960,33 |
| 01.14 | Besondere Instandsetzungsarbeiten | EUR | 3.433,40 | 4.912,74 | | 8.346,14 |
| 01.15 | Schlitze, Durchbrüche, Sägen u.Bohren | EUR | 691,05 | 117,37 | | 808,42 |
| 01.19 | Baureinigung | EUR | 2.372,76 | 1.041,34 | | 3.414,10 |
| 01.28 | Natursteinarbeiten | EUR | 8.442,57 | 7.234,36 | | 15.676,93 |
| 01.39 | Trockenbauarbeiten | EUR | 17.175,55 | 15.219,35 | | 32.394,90 |
| 01.44 | Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) | EUR | 269.216,06 | 180.757,83 | | 449.973,89 |
| 01 | THEWOSAN | EUR | 444.236,34 | 276.727,47 | | 720.963,81 |
| 02.01 | Baustellengemeinkosten | EUR | 7.444,08 | 3.513,24 | | 10.957,32 |
| 02.02 | Abbruch | EUR | 569,12 | 1.192,37 | | 1.761,49 |
| 02.06 | Aufschließung, Infrastruktur | EUR | 492,74 | 647,63 | | 1.140,37 |
| 02.07 | Beton-u.Stahlbetonarbeiten | EUR | 113,66 | 43,04 | | 156,70 |
| 02.13 | Außenanlagen | EUR | 3.708,99 | 2.346,07 | | 6.055,06 |
| 02.19 | Baureinigung | EUR | 343,72 | 152,37 | | 496,09 |
| 02.39 | Trockenbauarbeiten | EUR | 4.495,80 | 2.341,20 | | 6.837,00 |
| 02.58 | Gartengestaltung und Landschaftsbau | EUR | 5.642,34 | 13.166,45 | | 18.808,79 |
| 02 | WOHNKOMFORT | EUR | 22.810,45 | 23.402,37 | | 46.212,82 |
| 03.04 | Gerüste | EUR | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| 03.13 | Außenanlagen | EUR | 1.585,77 | 466,56 | | 2.052,33 |
| 03.48 | Beschichtungen auf Holz, Metall, Mwk, Putz, Beton, Leichtbaupl. | EUR | 25.272,91 | 10.560,22 | | 35.833,13 |
| 03 | ERHALTUNG | EUR | 26.858,68 | 11.026,78 | | 37.885,46 |
| GESAMTSUMME | | EUR | 493.905,47 | 311.156,62 | | 805.062,09 |
| Nachlass Einheitspreis: -12.00 % von 805.062,09 | | EUR | -59.268,66 | -37.338,79 | | -96.607,45 |
| Summe inkl. Nachlass | | EUR | 434.636,81 | 273.817,83 | | 708.454,64 |
| + 20.00% Umsatzsteuer | | EUR | 86.927,36 | 54.763,57 | | 141.690,93 |
| Angebotssumme | | EUR | 521.564,17 | 328.581,40 | | 850.145,57 |

BEILAGE d.2

WALFISCH10 - Dachgewerke
PORR Bau GmbH - Var. 3 (ohne Regie)

Seite 1/5
Ausdruck vom 30.01.2024

OG 01: THEWOSAN

| LG . POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|-------------|--|-----------|------------------|------------------|--------|------------------|
| 02 . 22 06A | Abbr.Blitzschutzleitungen b.Dachdeckerarbeiten | 55,00 m | 2,78 | 0,00 | 2,78 | 152,90 |
| 02 . 22 51A | Abtragen/Demontieren Asbestzement-Dachpl.ED | 482,00 m² | 16,12 | 7,22 | 23,34 | 11.249,88 |
| 02 . 22 52B | Az Asbestzement-Platten f.First/Grat trocken verlegt | 50,00 m | 17,12 | 7,22 | 24,34 | 1.217,00 |
| 02 . 22 65C | Abtragen Lüftungsgitter u.Verblechungen ü.25-33cm | 38,00 m | 9,34 | 5,00 | 14,34 | 544,92 |
| 02 . 22 65W | Z Auslösen Dachsicherungshaken | 10,00 Stk | 61,13 | 27,79 | 88,92 | 889,20 |
| 02.22 | Abbruch Dachdeckerarbeiten | EUR | 9.744,96 | 4.308,94 | | 14.053,90 |
| 02 . 23 01A | Abbr.Saum-Ichse-Einf.verz.b.50cm | 154,00 m | 10,23 | 1,00 | 11,23 | 1.729,42 |
| 02 . 23 03A | Abbr.Dachausstiegfenster | 6,00 Stk | 50,01 | 13,34 | 63,35 | 380,10 |
| 02 . 23 05M | Abbr.Blecheindeckung vz-besch. | 35,00 m² | 18,78 | 0,00 | 18,78 | 657,30 |
| 02 . 23 07A | Abbr.Rinne verz.b.50cm | 102,00 m | 15,00 | 2,56 | 17,56 | 1.791,12 |
| 02 . 23 11F | Abbr.Ablaufrohr vz-besch. | 18,00 m | 3,89 | 2,78 | 6,67 | 120,06 |
| 02 . 23 13A | Abbr.Schneerechen | 90,00 m | 7,11 | 2,78 | 9,89 | 890,10 |
| 02 . 23 21C | Abbr.Trennlagen u. Unterlagsstreifen | 482,00 m² | 2,34 | 1,33 | 3,67 | 1.768,94 |
| 02.23 | Abbruch Bauspenglerarbeiten | EUR | 5.900,58 | 1.436,46 | | 7.337,04 |
| 02 . 36 01A | Abbr.Schalung Vollholz unbehandelt | 35,00 m² | 15,56 | 4,67 | 20,23 | 708,05 |
| 02.36 | Abbruch Holzbau | EUR | 544,60 | 163,45 | | 708,05 |
| 02 | Abbruch | EUR | 16.190,14 | 5.908,85 | | 22.098,99 |
| 21 . 05 03A | UK-Dach K2 bituminös m.Kies | 113,00 m² | 56,70 | 41,61 | 98,31 | 11.109,03 |
| 21 . 05 03D | Z Dampfbremse sd-Wert > 1.000m | 113,00 m² | 10,52 | 9,56 | 20,08 | 2.269,04 |
| 21 . 05 21A | Hochzug f.K2-UK-Dach m.Bitumenabd.f.genutzte Dächer | 41,85 m² | 49,40 | 36,08 | 85,48 | 3.577,34 |
| 21.05 | K2-UK-Dach m.Bitumenabdichtung f.genutzte Dächer | EUR | 9.663,25 | 7.292,16 | | 16.955,41 |
| 21 . 06 01A | K2-BITU Dreikantleiste 5x5cm | 140,00 m | 1,05 | 1,05 | 2,10 | 294,00 |
| 21 . 06 03A | K2-BITU Schleppstreifen | 140,00 m | 4,21 | 3,10 | 7,31 | 1.023,40 |
| 21 . 06 04A | K2-BITU Dampfsperre Dehnfuge E-KV-4 50cm | 16,00 m | 15,78 | 10,25 | 26,03 | 416,48 |
| 21 . 06 06A | K2-BITU Holzwerkstoffplatte 25mm | 28,00 m | 40,12 | 7,14 | 47,26 | 1.323,28 |
| 21 . 06 11A | K2-BITU Anarbeiten Öffnungen/Durchdringungen b.0,5m2 | 13,00 Stk | 84,13 | 107,27 | 191,40 | 2.488,20 |
| 21 . 06 21B | K2-BITU Gully zweiteilig | 6,00 Stk | 63,10 | 153,01 | 216,11 | 1.296,66 |
| 21 . 06 21D | Az K2-BITU Gully f.Abgang | 13,00 Stk | 0,00 | 63,10 | 63,10 | 820,30 |
| 21.06 | K2-Sonstige Dachabdichtungsarb.b.Bitumenabdichtungen | EUR | 3.584,53 | 4.077,79 | | 7.662,32 |
| 21 . 71 46B | Z Vakuumpaneel 70mm mit 3mm Gimmugran. beidseitig | 150,00 m² | 35,00 | 421,24 | 456,24 | 68.436,00 |
| 21 . 71 46K | Z Vakuumpaneel Zuschnittskanten | 150,00 m | 8,02 | 1,93 | 9,95 | 1.492,50 |
| 21.71 | Wärmedämmschichten bei Dachabdichtungsarbeiten | EUR | 6.453,00 | 63.475,50 | | 69.928,50 |
| 21 . 81 97A | Z Entwässerungsrinne verzinkt 240 b.6cm | 15,20 m | 141,04 | 94,03 | 235,07 | 3.573,06 |
| 21 . 81 98A | Z 2-Komp. Flüssigkunststoff ü.20-30cm | 17,00 m | 18,93 | 27,76 | 46,69 | 793,73 |
| 21.81 | Zusätzliche Leistungen bei Dachabdichtungsarbeiten | EUR | 2.465,61 | 1.901,18 | | 4.366,79 |
| 21 | Dachabdichtungsarbeiten | EUR | 22.166,39 | 76.746,63 | | 98.913,02 |
| 22 . 16 01A | Windlastsicherung gem.Windlast-Berechnung f.Faserzementd.Pl. | 482,00 m² | 1,80 | 0,00 | 1,80 | 867,60 |
| 22 . 16 02B | FZ-Rechteck 40x60cm ED Schalung | 482,00 m² | 18,26 | 31,30 | 49,56 | 23.887,92 |
| 22 . 16 18A | Az FZ-Deckung ED f.Anarbeiten/gerade | 30,00 m | 13,96 | 0,00 | 13,96 | 418,80 |
| 22 . 16 18C | Az FZ-Deckung ED f.Anarbeiten/schräg | 14,00 m | 16,75 | 0,00 | 16,75 | 234,50 |
| 22 . 16 19C | Az FZ-Deckung ED 2faches Fußgebände | 41,00 m² | 8,37 | 5,29 | 13,66 | 560,06 |
| 22 . 16 21B | First-/Grat-Faltplatte f.FZ-Deckung | 57,00 m | 16,75 | 48,34 | 65,09 | 3.710,13 |

OG 01: THEWOSAN

| LG . POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|-------------|---|------------|------------------|------------------|--------|------------------|
| 22 . 16 21C | Anfänger/Ender f.FZ-Deckung | 2,00 Stk | 4,83 | 26,39 | 31,22 | 62,44 |
| 22 . 16 21D | Gratverteiler f.FZ-Deckung | 1,00 Stk | 13,96 | 57,37 | 71,33 | 71,33 |
| 22 . 16 22B | Entlüft.-Elemente Lüftungsband f.FZ-Deckung | 43,00 m | 6,98 | 19,16 | 26,14 | 1.124,02 |
| 22 . 16 25A | Dunstrohrset Kunstst.f.FZ-Deckung b.100mm | 14,00 Stk | 34,90 | 76,52 | 111,42 | 1.559,88 |
| 22 . 16 25D | Rohr-u.Kabeldurchführung f.FZ-Deckung | 2,00 Stk | 34,90 | 44,30 | 79,20 | 158,40 |
| 22 . 16 25E | Az FZ-Deckung m.Unterdach f.Dichtmanschetten | 16,00 Stk | 20,94 | 11,08 | 32,02 | 512,32 |
| 22 . 16 26J | Schneefangrohr 2-fach f.FZ-Deckung | 90,00 m | 31,41 | 71,08 | 102,49 | 9.224,10 |
| 22 . 16 26K | Ausstiegfenster feuerverzinkt/beschicht.f.FZ-Deckung | 6,00 Stk | 118,65 | 170,65 | 289,30 | 1.735,80 |
| 22.16 | Deckung m.ebenen Faserzementdachplatten | EUR | 16.376,14 | 27.751,16 | | 44.127,30 |
| 22 | Dachdeckerarbeiten | EUR | 16.376,14 | 27.751,16 | | 44.127,30 |
| 23 . 05 12B | Strukturmatte+Kaschierung 8mm | 3,00 m² | 7,46 | 12,48 | 19,94 | 59,82 |
| 23.05 | Trennlagen u. Unterlagsstreifen | EUR | 22,38 | 37,44 | | 59,82 |
| 23 . 20 01A | Saumblech Zink b.33cm | 65,00 m | 12,68 | 7,99 | 20,67 | 1.343,55 |
| 23 . 20 01E | Saumblech Zink ü.67-80cm | 65,00 m | 27,18 | 20,37 | 47,55 | 3.090,75 |
| 23 . 20 03A | Saumstreifen Zink b.20cm | 200,00 m | 8,95 | 6,34 | 15,29 | 3.058,00 |
| 23 . 20 05A | Patentsaumstreifen Zink b.25cm | 65,00 m | 13,43 | 8,11 | 21,54 | 1.400,10 |
| 23 . 20 07A | Einlaufblech Zink b.20cm | 102,00 m | 11,19 | 6,42 | 17,61 | 1.796,22 |
| 23 . 20 07E | Unterdach-Traufenstreifen Zink b.20cm | 90,00 m | 17,23 | 6,42 | 23,65 | 2.128,50 |
| 23 . 20 09B | Winkelsaum Zink ü.40-50cm | 40,00 m | 37,28 | 17,22 | 54,50 | 2.180,00 |
| 23 . 20 11A | Dachichse Zink 50-67cm | 3,00 m | 39,97 | 22,02 | 61,99 | 185,97 |
| 23 . 20 13D | Giebeleinfassung Zink ü.40-50cm | 20,00 m | 32,89 | 17,36 | 50,25 | 1.005,00 |
| 23 . 20 17B | Wandeneinfassung Zink b.40cm | 132,00 m | 16,11 | 8,30 | 24,41 | 3.222,12 |
| 23 . 20 33D | Mauer-Brüstungsabdeckung Zink ü.50-67cm | 85,00 m | 39,97 | 23,27 | 63,24 | 5.375,40 |
| 23 . 20 35A | Saumstreifen als Z-Streifen Zink b.15cm | 85,00 m | 4,92 | 2,56 | 7,48 | 635,80 |
| 23 . 20 36A | Einfassung Fänge/OL/DFF Zink f.flache Deckung | 6,00 m² | 141,70 | 43,42 | 185,12 | 1.110,72 |
| 23 . 20 37A | Einfassung Zink b.DN150mm | 6,00 Stk | 74,58 | 12,58 | 87,16 | 522,96 |
| 23 . 20 38A | Putzleiste Putzfassade Zink b.8cm | 217,00 m | 17,90 | 2,70 | 20,60 | 4.470,20 |
| 23 . 20 42A | Stützeineinfassungen Zink | 61,00 Stk | 52,22 | 4,09 | 56,31 | 3.434,91 |
| 23 . 20 46D | Az Verblechung Zink f.Kleben kalt | 10,00 m | 8,20 | 5,68 | 13,88 | 138,80 |
| 23.20 | Saum-, Ichsen-u. Anschlussbleche, Zink | EUR | 24.606,41 | 10.492,59 | | 35.099,00 |
| 23 . 21 01A | Dachdeckung Zink b.20° 50cm | 35,00 m² | 50,72 | 37,35 | 88,07 | 3.082,45 |
| 23.21 | Dach-u. Wanddeckungen, Zink | EUR | 1.775,20 | 1.307,25 | | 3.082,45 |
| 23 . 22 07B | Hängerinne eckig Zink 33cm | 102,00 m | 26,10 | 19,13 | 45,23 | 4.613,46 |
| 23 . 22 08E | Az Hängerinne eckig Zink f.Vorköpfe | 6,00 Stk | 16,78 | 9,56 | 26,34 | 158,04 |
| 23 . 22 09A | Einhängekessel f.Hängerinne Zink Anschluss rund b.DN150 | 6,00 Stk | 26,85 | 7,74 | 34,59 | 207,54 |
| 23 . 22 10B | Rinnenstützen Zink | 6,00 Stk | 37,29 | 8,47 | 45,76 | 274,56 |
| 23 . 22 16A | Az Hängerinne Zink f.Einst./Einfräsen Rinnenhaken in Holz | 50,00 m | 11,18 | 0,20 | 11,38 | 569,00 |
| 23.22 | Rinnen, Zink | EUR | 3.706,72 | 2.115,88 | | 5.822,60 |
| 23 . 23 01B | Abfallrohr rund Zink DN80mm | 20,00 m | 32,07 | 13,37 | 45,44 | 908,80 |
| 23.23 | Abfall-u. Dunstrohre, Zink | EUR | 641,40 | 267,40 | | 908,80 |
| 23 . 24 09C | Z Sohlbank Zink b. 25cm/b.130cm | 88,00 Stk | 44,61 | 10,97 | 55,58 | 4.891,04 |
| 23 . 24 09D | Z Sohlbank Zink b. 25cm/b.190cm | 104,00 Stk | 65,19 | 16,04 | 81,23 | 8.447,92 |
| 23.24 | Fassadenverblechungen, Zink | EUR | 10.705,44 | 2.633,52 | | 13.338,96 |
| 23 . 25 11B | Dehnungselement verdeckt Zink endlos | 4,00 m | 52,21 | 41,98 | 94,19 | 376,76 |

OG 01: THEWOSAN

| LG . POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|------------|---|-----------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|
| 23 .25 12D | Dehnungsausgleich Zink f.Zweikopf b.1300mm | 10,00 Stk | 56,69 | 88,70 | 145,39 | 1.453,90 |
| 23.25 | Dehnungselemente,Zink | EUR | 775,74 | 1.054,92 | | 1.830,66 |
| 23 .26 01A | Traufenzuluftgitter Zink b.15cm | 90,00 m | 10,43 | 3,73 | 14,16 | 1.274,40 |
| 23.26 | Kaltdach-Lüftungsverblechung,Zink | EUR | 938,70 | 335,70 | | 1.274,40 |
| 23 .28 07A | Hochzug-Schutzbleche Zink b.25cm | 132,00 m | 23,86 | 8,92 | 32,78 | 4.326,96 |
| 23 .28 91C | Flachdacheinfassung Zink ü.40-50cm | 20,00 m | 50,34 | 17,25 | 67,59 | 1.351,80 |
| 23.28 | Flachdacheinfassung,Zink | EUR | 4.156,32 | 1.522,44 | | 5.678,76 |
| 23 .70 14A | Z Speier D50 | 5,00 Stk | 96,95 | 14,57 | 111,52 | 557,60 |
| 23.70 | Sonstiges | EUR | 484,75 | 72,85 | | 557,60 |
| 23 | Bauspenglerarbeiten | EUR | 47.813,06 | 19.839,99 | | 67.653,05 |
| 24 .22 49A | Z Terrpl.Bestand auf Stelzlager wiederverlegen | 150,00 m² | 62,39 | 20,42 | 82,81 | 12.421,50 |
| 24.22 | Boden-u.Sockelbeläge außen | EUR | 9.358,50 | 3.063,00 | | 12.421,50 |
| 24 | Fliesen- und Plattenlegearbeiten | EUR | 9.358,50 | 3.063,00 | | 12.421,50 |
| 36 .35 03B | Dach Dampfsperre sd > 1500 m | 35,00 m² | 6,38 | 4,25 | 10,63 | 372,05 |
| 36 .35 05X | Dachdämmung MW-WL gerollt* | 35,00 m² | 19,14 | 12,76 | 31,90 | 1.116,50 |
| 36 .35 06C | Dachdämmung MW-W Platte 10cm | 393,00 m² | 11,48 | 7,66 | 19,14 | 7.522,02 |
| 36 .35 09F | Az Dachdämmung m.MW f.Wärmeleitfähigkeit 0,035W/mK | 428,00 m² | 2,55 | 1,70 | 4,25 | 1.819,00 |
| 36 .35 09K | Z Az Dachdämmung waagr. kaschiert begehbar | 393,00 m² | 19,14 | 12,76 | 31,90 | 12.536,70 |
| 36.35 | Dämppaket Dach | EUR | 14.018,26 | 9.348,01 | | 23.366,27 |
| 36 .39 02B | Unterdeckung Kunstst.-bahn regensicher diffusionsoffen (do) | 482,00 m² | 5,74 | 3,83 | 9,57 | 4.612,74 |
| 36 .39 02D | Az Unterdeck.Kunstst.-bahn (do) f.erhöhte Regensicherheit | 482,00 m² | 3,19 | 2,13 | 5,32 | 2.564,24 |
| 36 .39 20A | Dachschalung sägerau 2,4cm | 552,00 m² | 12,76 | 8,51 | 21,27 | 11.741,04 |
| 36 .39 30A | Konterlattung Dach 5x8cm | 517,00 m² | 5,11 | 3,40 | 8,51 | 4.399,67 |
| 36 .39 55F | Az DB f.Ausschneiden/Anarbeiten Öff./Durchf.ü.0,1-0,5m2 | 13,00 Stk | 31,89 | 21,27 | 53,16 | 691,08 |
| 36 .39 56A | Schalung Traufen-u.Ortgangblende VH b.30cm | 112,00 m | 10,85 | 7,23 | 18,08 | 2.024,96 |
| 36.39 | Dachaufbau | EUR | 15.619,42 | 10.414,31 | | 26.033,73 |
| 36 .65 07X | Z Trennlage, Gummigranulatmatte 6MM | 150,00 m² | 7,02 | 4,68 | 11,70 | 1.755,00 |
| 36.65 | Terrassen-u.Balkonbeläge | EUR | 1.053,00 | 702,00 | | 1.755,00 |
| 36 | Holzbau | EUR | 30.690,68 | 20.464,32 | | 51.155,00 |
| | THEWOSAN | EUR | 142.594,91 | 153.773,95 | | 296.368,86 |

OG 02: WOHNKOMFORT

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|-------------|---|------------|-----------------|-----------------|-------|------------------|
| 21 . 81 98B | Z 2-Komp. Flüssigkunstst. Stützenneinf. | 100,00 Stk | 42,07 | 22,88 | 64,95 | 6.495,00 |
| 21.81 | Zusätzliche Leistungen bei Dachabdichtungsarbeiten | EUR | 4.207,00 | 2.288,00 | | 6.495,00 |
| 21 | Dachabdichtungsarbeiten | EUR | 4.207,00 | 2.288,00 | | 6.495,00 |
| 22 . 16 25E | Az FZ-Deckung m.Unterdach f.Dichtmanschetten | 100,00 Stk | 20,94 | 26,36 | 47,30 | 4.730,00 |
| 22.16 | Deckung m.ebenen Faserzementdachplatten | EUR | 2.094,00 | 2.636,00 | | 4.730,00 |
| 22 | Dachdeckerarbeiten | EUR | 2.094,00 | 2.636,00 | | 4.730,00 |
| 36 . 39 55F | Az DB f.Ausschneiden/Anarbeiten Öff./Durchf.ü.0,1-0,5m2 | 100,00 Stk | 12,76 | 8,51 | 21,27 | 2.127,00 |
| 36.39 | Dachaufbau | EUR | 1.276,00 | 851,00 | | 2.127,00 |
| 36 | Holzbau | EUR | 1.276,00 | 851,00 | | 2.127,00 |
| | WOHNKOMFORT | EUR | 7.577,00 | 5.775,00 | | 13.352,00 |

ZUSAMMENSTELLUNG

| | | | | | | |
|-----------------------|----------------------------------|-----|------------|------------|------------|------------|
| 01.02 | Abbruch | EUR | 16.190,14 | 5.908,85 | | 22.098,99 |
| 01.21 | Dachabdichtungsarbeiten | EUR | 22.166,39 | 76.746,63 | | 98.913,02 |
| 01.22 | Dachdeckerarbeiten | EUR | 16.376,14 | 27.751,16 | | 44.127,30 |
| 01.23 | Bauspenglerarbeiten | EUR | 47.813,06 | 19.839,99 | | 67.653,05 |
| 01.24 | Fliesen- und Plattenlegearbeiten | EUR | 9.358,50 | 3.063,00 | | 12.421,50 |
| 01.36 | Holzbau | EUR | 30.690,68 | 20.464,32 | | 51.155,00 |
| 01 | THEWOSAN | EUR | 142.594,91 | 153.773,95 | | 296.368,86 |
| 02.21 | Dachabdichtungsarbeiten | EUR | 4.207,00 | 2.288,00 | | 6.495,00 |
| 02.22 | Dachdeckerarbeiten | EUR | 2.094,00 | 2.636,00 | | 4.730,00 |
| 02.36 | Holzbau | EUR | 1.276,00 | 851,00 | | 2.127,00 |
| 02 | WOHNKOMFORT | EUR | 7.577,00 | 5.775,00 | | 13.352,00 |
| GESAMTSUMME | | | EUR | 150.171,91 | 159.548,95 | 309.720,86 |
| + 20.00% Umsatzsteuer | | | EUR | 30.034,38 | 31.909,79 | 61.944,17 |
| Angebotssumme | | | EUR | 180.206,29 | 191.458,74 | 371.665,03 |

BEILAGE d.3

WALFISCH10 - SC
Metabau GmbH - Var. 1 (ohne Regie)

Seite 1/3
Ausdruck vom 26.01.2024

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|------------|---|-----------|------------------|------------------|-----------|------------------|
| 01 .11 03A | Gesamte Baustellengemeinkosten n.Prozent | 1,00 PA | 150,00 | 350,00 | 500,00 | 500,00 |
| 01.11 | Zusammenfassung der Baustellengemeinkosten | EUR | 150,00 | 350,00 | | 500,00 |
| 01 | Baustellengemeinkosten | EUR | 150,00 | 350,00 | | 500,00 |
| 31 .04 51D | Z A-Stahlgeländer waagrecht Formrohr/Sprossen 0,5kN/m | 29,00 m | 186,90 | 436,10 | 623,00 | 18.067,00 |
| 31 .04 51E | Z A-Stahlgeländer waagrecht Formrohr/Sprossen 0,5kN/m | 40,00 Stk | 387,90 | 905,10 | 1.293,00 | 51.720,00 |
| 31 .04 82E | Z A-Handlauf+Stützen m.Rohr | 63,00 m | 41,40 | 96,60 | 138,00 | 8.694,00 |
| 31.04 | Stahl-Geländer u.Fenstergitter als Absturzsicherung | EUR | 23.544,30 | 54.936,70 | | 78.481,00 |
| 31 .46 66A | Z Eckschutzwinkel Niro | 19,00 m | 25,80 | 60,20 | 86,00 | 1.634,00 |
| 31 .46 82A | Z Rundrohr mit Türpuffer Niro | 2,00 Stk | 139,50 | 325,50 | 465,00 | 930,00 |
| 31.46 | Zubehör und Sonstiges | EUR | 769,20 | 1.794,80 | | 2.564,00 |
| 31 | Metallbauarbeiten | EUR | 24.313,50 | 56.731,50 | | 81.045,00 |
| 34 .01 01A | Rohrrahmenelement Alu innen | 1,00 Stk | 1.965,72 | 4.586,68 | 6.552,40 | 6.552,40 |
| 34 .01 17H | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 1,00 Stk | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 34.01 | Rohrrahmenelemente Alu innen ohne Feuer-/Rauchschutz | EUR | 1.965,72 | 4.586,68 | | 6.552,40 |
| 34 .11 01A | Rohrrahmenelement Alu außen | 7,00 Stk | 1.576,71 | 3.678,99 | 5.255,70 | 36.789,90 |
| 34 .11 01B | Z Rohrrahmenelement Alu außen | 2,00 Stk | 1.535,07 | 3.581,83 | 5.116,90 | 10.233,80 |
| 34 .11 01C | Z Rohrrahmenelement Alu außen | 1,00 Stk | 1.729,41 | 4.035,29 | 5.764,70 | 5.764,70 |
| 34 .11 01D | Z Rohrrahmenelement Alu außen | 1,00 Stk | 3.076,02 | 7.177,38 | 10.253,40 | 10.253,40 |
| 34 .11 01E | Z Rohrrahmenelement Alu außen | 1,00 Stk | 2.675,28 | 6.242,32 | 8.917,60 | 8.917,60 |
| 34 .11 01F | Z Rohrrahmenelement Alu außen | 1,00 Stk | 2.726,07 | 6.360,83 | 9.086,90 | 9.086,90 |
| 34 .11 11A | Rohrrahmenelement Alu außen+OL | 2,00 Stk | 1.445,28 | 3.372,32 | 4.817,60 | 9.635,20 |
| 34 .11 11B | Z Rohrrahmenelement Alu außen+OL | 1,00 Stk | 1.387,56 | 3.237,64 | 4.625,20 | 4.625,20 |
| 34 .11 11C | Z Rohrrahmenelement Alu außen+OL | 1,00 Stk | 3.069,51 | 7.162,19 | 10.231,70 | 10.231,70 |
| 34 .11 11D | Z Rohrrahmenelement Alu außen+OL | 1,00 Stk | 1.350,36 | 3.150,84 | 4.501,20 | 4.501,20 |
| 34 .11 12A | Rohrrahmenelement Alu außen+OL+Seitenfelder | 1,00 Stk | 2.083,41 | 4.861,29 | 6.944,70 | 6.944,70 |
| 34 .11 12B | Z Rohrrahmenelement Alu außen+OL+Seitenfelder | 1,00 Stk | 2.587,77 | 6.038,13 | 8.625,90 | 8.625,90 |
| 34 .11 17D | Az Rohrrahmenelement Alu außen f.Quersprosse | 1,00 Stk | 228,93 | 534,17 | 763,10 | 763,10 |
| 34 .11 17H | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 7,00 Stk | 0,00 | -2.044,10 | -2.044,10 | -14.308,70 |
| 34 .11 17I | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 2,00 Stk | 0,00 | -1.942,70 | -1.942,70 | -3.885,40 |
| 34 .11 17J | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 1,00 Stk | 0,00 | -2.427,30 | -2.427,30 | -2.427,30 |
| 34 .11 17K | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 1,00 Stk | 0,00 | -4.006,70 | -4.006,70 | -4.006,70 |
| 34 .11 17L | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 1,00 Stk | 0,00 | -1.766,70 | -1.766,70 | -1.766,70 |
| 34 .11 17M | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 1,00 Stk | 0,00 | -1.638,90 | -1.638,90 | -1.638,90 |
| 34 .11 17N | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 2,00 Stk | 0,00 | -1.476,60 | -1.476,60 | -2.953,20 |
| 34 .11 17O | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 1,00 Stk | 0,00 | -1.429,20 | -1.429,20 | -1.429,20 |
| 34 .11 17P | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 1,00 Stk | 0,00 | -860,10 | -860,10 | -860,10 |
| 34 .11 17Q | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 1,00 Stk | 0,00 | -191,80 | -191,80 | -191,80 |
| 34 .11 17R | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 1,00 Stk | 0,00 | -1.196,80 | -1.196,80 | -1.196,80 |
| 34 .11 17S | Z Minderpr. Rohrrahmenelement P4A Verglasung entfällt | 1,00 Stk | 0,00 | -1.292,00 | -1.292,00 | -1.292,00 |
| 34.11 | Rohrrahmenelemente Alu außen ohne Feuer-/Rauchschutz | EUR | 37.911,99 | 52.504,51 | | 90.416,50 |
| 34 .71 02A | Objektschloss f.Türen/RR.-Elemente | 4,00 Stk | 803,94 | 1.875,86 | 2.679,80 | 10.719,20 |
| 34 .71 02B | Z Objektschloss f.Türen/RR.-Elemente | 3,00 Stk | 130,26 | 303,94 | 434,20 | 1.302,60 |
| 34.71 | Schloss-u.Beschlagstechnik f.Türen/RR.-Elemente | EUR | 3.606,54 | 8.415,26 | | 12.021,80 |
| 34 .72 01A | Gleitschienen-Türschließer f.Türen/RR.-Elemente | 1,00 Stk | 199,02 | 464,38 | 663,40 | 663,40 |

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|-------------|---|----------|------------------|------------------|--------|-------------------|
| 34 . 72 01B | Z Gleitschienen-Türschließer f.Türen/RR.-Elemente | 3,00 Stk | 216,45 | 505,05 | 721,50 | 2.164,50 |
| 34 . 72 01C | Z Gleitschienen-Türschließer f.Türen/RR.-Elemente | 3,00 Stk | 76,53 | 178,57 | 255,10 | 765,30 |
| 34.72 | Türschließer u.Drehtürantriebe f.Türen/RR.-Elemente | EUR | 1.077,96 | 2.515,24 | | 3.593,20 |
| 34 | Rohrrahmenelemente m.Drehtüren | EUR | 44.562,21 | 68.021,69 | | 112.583,90 |

ZUSAMMENSTELLUNG

| | | | | | | |
|---|--------------------------------|-----|-----------|-----------|------------|------------|
| 01 | Baustellengemeinkosten | EUR | 150,00 | 350,00 | | 500,00 |
| 31 | Metallbauarbeiten | EUR | 24.313,50 | 56.731,50 | | 81.045,00 |
| 34 | Rohrrahmenelemente m.Drehtüren | EUR | 44.562,21 | 68.021,69 | | 112.583,90 |
| GESAMTSUMME | | | EUR | 69.025,71 | 125.103,19 | 194.128,90 |
| Nachlass Einheitspreis: -10.00 % von 194.128,90 | | | EUR | -6.902,57 | -12.510,32 | -19.412,89 |
| Summe inkl. Nachlass | | | EUR | 62.123,14 | 112.592,87 | 174.716,01 |
| + 20.00% Umsatzsteuer | | | EUR | 12.424,63 | 22.518,57 | 34.943,20 |
| Angebotssumme | | | EUR | 74.547,77 | 135.111,44 | 209.659,21 |

Beilage d.4

Walfischgasse 10 - ELEKTRO
CEKI GmbH - Var. 1 (ohne R)

Seite 1/5
Ausdruck vom 26.01.2024

OG 01: Allgemein

| LG.POSNR | Stichwort | | Menge EH | L | S | EP | PP |
|-------------|--|---|-----------|-----------------|---------------|--------|-----------------|
| 01 . 11 01A | Einrichten der Baustelle | | 1,00 PA | 375,20 | 0,00 | 375,20 | 375,20 |
| 01 . 11 01B | Räumen der Baustelle | | 1,00 PA | 225,00 | 0,20 | 225,20 | 225,20 |
| 01.11 | Zusammenfassung der Baustellengemeinkosten | | EUR | 600,20 | 0,20 | | 600,40 |
| 01 | Baustellengemeinkosten | | EUR | 600,20 | 0,20 | | 600,40 |
| 30 . 11 01A | Techniker E-Technik | R | 2,00 h | 90,00 | 0,00 | 90,00 | ***** |
| 30 . 11 03A | Qualifizierter Facharbeiter E-Technik | R | 5,00 h | 82,50 | 0,00 | 82,50 | ***** |
| 30 . 11 04A | Facharbeiter E-Technik | R | 5,00 h | 73,50 | 0,00 | 73,50 | ***** |
| 30 . 11 07A | Arb.N m.Zweckausbildung E-Technik | R | 5,00 h | 60,00 | 0,00 | 60,00 | ***** |
| 30.11 | Regiestundensätze E-Technik | | EUR | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| 30 . 14 11A | Brutto-Listen-Pr. minus Abschlag E-Technik | R | 100,00 VE | 0,00 | 1,25 | 1,25 | 125,00 |
| 30.14 | Stoffbeistellungen E-Technik | | EUR | 0,00 | 125,00 | | 125,00 |
| 30 . 29 05 | Z Anw. bei Inbetriebnahme | | 1,00 PA | 150,00 | 0,10 | 150,10 | 150,10 |
| 30.29 Z | Inbetriebnahme Elektrotechnischer Anlagen | | EUR | 150,00 | 0,10 | | 150,10 |
| 30 . 41 02A | Z Montageplanung | | 1,00 PA | 150,00 | 0,10 | 150,10 | 150,10 |
| 30 . 41 27 | Z Einreichunterlagen | | 1,00 PA | 150,00 | 0,10 | 150,10 | 150,10 |
| 30 . 41 28 | Z Wiener Netze Inbetriebnahme | | 1,00 PA | 150,00 | 0,10 | 150,10 | 150,10 |
| 30.41 | Planung, Plandokumente | | EUR | 450,00 | 0,30 | | 450,30 |
| 30 . 90 51B | Z Erstprüfung Allgemeininstallation | | 1,00 PA | 150,00 | 0,10 | 150,10 | 150,10 |
| 30 . 90 80A | Z Dokumentation | | 1,00 PA | 150,00 | 120,00 | 270,00 | 270,00 |
| 30.90 Z | Anlagenüberprüfung | | EUR | 300,00 | 120,10 | | 420,10 |
| 30 | Regieleistungen,Planung,Dokumentation | | EUR | 900,00 | 245,50 | | 1.145,50 |
| | Allgemein | | EUR | 1.500,20 | 245,70 | | 1.745,90 |

OG 02: THEWOSAN

| LG.POSNR | Stichwort | Menge | EH | L | S | EP | PP | |
|-------------|--|--------|-------|-----------|-----------|----------|-----------|--------|
| 01 . 11 03A | Z Gesamte Baustellengemeinkosten n.Prozent | 1,00 | PA | 562,50 | 900,00 | 1.462,50 | 1.462,50 | |
| 01.11 | Zusammenfassung der Baustellengemeinkosten | EUR | | 562,50 | 900,00 | | 1.462,50 | |
| 01 | Baustellengemeinkosten | EUR | | 562,50 | 900,00 | | 1.462,50 | |
| 71 . 02 07 | Z Torstelle 48 Tasten | 1,00 | Stk | 593,30 | 1.454,40 | 2.047,70 | 2.047,70 | |
| 71 . 02 50A | Z De- und Wiedrmontage Sprechanlage | 1,00 | Stk | 90,00 | 300,00 | 390,00 | 390,00 | |
| 71.02 | Sprechanlage mit Torstelle | EUR | | 683,30 | 1.754,40 | | 2.437,70 | |
| 71 . 04 01A | Z Ableitung uP | 120,00 | m | 9,00 | 6,00 | 15,00 | 1.800,00 | |
| 71 . 04 01B | Z Ableitung oP | 50,00 | m | 9,00 | 6,00 | 15,00 | ***** | |
| 71 . 04 01C | Z Fangleitungen | 50,00 | m | 11,30 | 33,60 | 44,90 | 2.245,00 | |
| 71 . 04 01D | Z Anschlussklemmen | 20,00 | Stk | 4,50 | 12,00 | 16,50 | 330,00 | |
| 71 . 04 01E | Z Erdungsdraht | 20,00 | m | 7,50 | 30,00 | 37,50 | 750,00 | |
| 71 . 04 01F | Z Tiefenerder | 8,00 | Stk | 20,30 | 180,00 | 200,30 | 1.602,40 | |
| 71 . 04 01G | Z Tiefenerder-Folgestäbe | 16,00 | Stk | 15,00 | 159,60 | 174,60 | 2.793,60 | |
| 71 . 04 01H | Z Fangstange 1,5m | 5,00 | Stk | 17,30 | 36,00 | 53,30 | 266,50 | |
| 71 . 04 01I | Z Fangstange 2,5m | 1,00 | Stk | 21,00 | 48,00 | 69,00 | ***** | |
| 71 . 04 01J | Z Prüfklemmen | 4,00 | Stk | 4,50 | 12,00 | 16,50 | 66,00 | |
| 71 . 04 01K | Z Blitzschutz-Revisionstürchen | 4,00 | Stk | 11,30 | 67,20 | 78,50 | 314,00 | |
| 71 . 04 01L | Z Potentialausgleichsschiene | 1,00 | Stk | 27,80 | 36,00 | 63,80 | 63,80 | |
| 71 . 04 01M | Z Erdungsrohrschellen | 6,00 | Stk | 5,30 | 6,00 | 11,30 | 67,80 | |
| 71 . 04 01O | Z Isolierrohr DN 25 mm oP | 10,00 | m | 4,70 | 6,00 | 10,70 | 107,00 | |
| 71 . 04 01P | Z Prüfprotokoll+Bestandsplan | 1,00 | PA | 90,00 | 300,00 | 390,00 | 390,00 | |
| 71.04 | Erdung + Blitzschutz | EUR | | 2.633,70 | 8.162,40 | | 10.796,10 | |
| 71 . 08 01A | Z Weichschott S90 b. 0,05m² | 10,00 | Stk | 26,30 | 180,00 | 206,30 | 2.063,00 | |
| 71.08 | Brandschutzvorkehrungen | EUR | | 263,00 | 1.800,00 | | 2.063,00 | |
| 71 . 09 12N | Z Schukosteckdose uP FR | 4,00 | Stk | 10,50 | 21,60 | 32,10 | ***** | |
| 71 . 09 12Y | Z Außenleuchte | 4,00 | Stk | 22,50 | 78,00 | 100,50 | ***** | |
| 71 . 09 50A | Z De- und Wiedermontage Außensteckdose | 10,00 | Stk | 71,30 | 60,00 | 131,30 | 1.313,00 | |
| 71 . 09 51A | Z De- und Wiedermontage Außenleuchte | 10,00 | Stk | 71,30 | 60,00 | 131,30 | 1.313,00 | |
| 71.09 | Wohnungsinstallationen | EUR | | 1.426,00 | 1.200,00 | | 2.626,00 | |
| 71 . 10 90A | Z Arbeitszeit Monteur | R | 10,00 | Stk | 73,50 | 0,00 | 73,50 | 735,00 |
| 71 . 10 90B | Z Arbeitszeit Helfer | R | 10,00 | Stk | 60,00 | 0,00 | 60,00 | 600,00 |
| 71.10 | Bestandswohnungen und Keller | EUR | | 1.335,00 | 0,00 | | 1.335,00 | |
| 71 | Elektroinstallationen | EUR | | 6.341,00 | 12.916,80 | | 19.257,80 | |
| | THEWOSAN | EUR | | 6.903,50 | 13.816,80 | | 20.720,30 | |
| | Nachlass Einheitspreis: -3831.37 EUR | EUR | | -1.276,52 | -2.554,85 | | -3.831,37 | |
| | Summe inkl. Nachlass | EUR | | 5.626,98 | 11.261,95 | | 16.888,93 | |

OG 03: WOHNKOMFORT

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|-------------|---|-----------|---------------|-----------------|-----------|-----------------|
| 06 . 12 06E | Z NH-Lasttrennschalter Type Gr.1/200A | 1,00 Stk | 24,60 | 324,20 | 348,80 | 348,80 |
| 06 . 12 12I | Z NH-Einsätze Gr.2 Messer | 2,00 Stk | 40,10 | 433,50 | 473,60 | 947,20 |
| 06.12 | NH-Sicherungs-Einrichtungen | EUR | 104,80 | 1.191,20 | | 1.296,00 |
| 06 | Niederspannungsverteilungen | EUR | 104,80 | 1.191,20 | | 1.296,00 |
| 08 . 41 23B | FM-Install.K SCH LS0H TS (0,021) 2x2x0,8 | 50,00 m | 2,10 | 3,40 | 5,50 | 275,00 |
| 08.41 | Fernmeldekabel und -leitungen LS0H | EUR | 105,00 | 170,00 | | 275,00 |
| 08 . 92 04B | Az Bef.m.Bügelschellen D12 b.28 | 20,00 m | 1,20 | 10,40 | 11,60 | 232,00 |
| 08 . 92 04C | Az Bef.m.Bügelschellen D32 b.40 | 10,00 m | 1,20 | 13,70 | 14,90 | 149,00 |
| 08.92 | Aufzahlungen f.Befestigung mit Schellen | EUR | 36,00 | 345,00 | | 381,00 |
| 08 | Kabel und Leitungen | EUR | 141,00 | 515,00 | | 656,00 |
| 09 . 01 15A | Z Bohren Mwk./Beton/Mantelbet.30 b.30cm | 2,00 Stk | 7,50 | 0,10 | 7,60 | 15,20 |
| 09 . 01 15C | Z Bohren Mwk./Beton/Mantelbet.30 ü.30 b.60cm | 1,00 Stk | 15,00 | 0,20 | 15,20 | 15,20 |
| 09.01 | Bohren | EUR | 30,00 | 0,40 | | 30,40 |
| 09 . 03 02C | I-Rohr 2243 LS0H APo.D25 | 70,00 m | 4,70 | 6,00 | 10,70 | 749,00 |
| 09 . 03 02D | I-Rohr 2243 LS0H APo.D32 | 25,00 m | 5,40 | 8,40 | 13,80 | 345,00 |
| 09.03 | Verrohrung "Auf-Putz" offen | EUR | 464,00 | 630,00 | | 1.094,00 |
| 09 . 10 16A | AP-Abzweigkasten IP44 B100 H100 | 1,00 Stk | 9,90 | 4,10 | 14,00 | 14,00 |
| 09.10 | Dosen, Kästen, Hauptleitungsklemmen | EUR | 9,90 | 4,10 | | 14,00 |
| 09 . 15 11A | LFK LS0H H15 B15 | 5,00 m | 7,20 | 5,30 | 12,50 | 62,50 |
| 09.15 | Kabelkanäle für Leitungsführung | EUR | 36,00 | 26,50 | | 62,50 |
| 09 . 25 26B | Gitter-KR 0,2kN/m Wandmontage H50 B100 | 10,00 m | 14,50 | 35,70 | 50,20 | 502,00 |
| 09.25 | Kabelrinnen, Kabelleitern | EUR | 145,00 | 357,00 | | 502,00 |
| 09 . 30 03A | Ankerschiene B40 H20 b.L200 | 20,00 Stk | 6,60 | 14,77 | 21,37 | 427,40 |
| 09.30 | Tragprofile | EUR | 132,00 | 295,40 | | 427,40 |
| 09 . 37 29A | Z Brandabschottung n.W.AN b.0,05 | 2,00 Stk | 25,70 | 356,30 | 382,00 | 764,00 |
| 09.37 | Brandschottungen | EUR | 51,40 | 712,60 | | 764,00 |
| 09 | Rohr- und Tragsysteme | EUR | 868,30 | 2.026,00 | | 2.894,30 |
| 27 . 04 03V | Z PV-Generator NK aD schräg OW | 20,00 VE | 112,50 | 345,00 | 457,50 | 9.150,00 |
| 27 . 04 03X | Z AZ PV-Generator NK aD schräg OW Spengler | 20,00 VE | 45,00 | 264,00 | 309,00 | 6.180,00 |
| 27 . 04 03Z | Z AZ PV-Generator NK aD schräg
Dacheinführung D100 | 2,00 Stk | 45,00 | 960,00 | 1.005,00 | 2.010,00 |
| 27 . 04 15A | Z Az PV-Generator NK f.Überstromschutz | 2,00 PA | 45,00 | 960,00 | 1.005,00 | 2.010,00 |
| 27 . 04 15D | Z Az PV-Generator NK f.Blitz-u.Übersp.schutz | 2,00 PA | 45,00 | 960,00 | 1.005,00 | 2.010,00 |
| 27 . 04 17B | Z Az PV-Generator NK Dach Blitzschutz AI | 2,00 PA | 90,00 | 960,00 | 1.050,00 | 2.100,00 |
| 27 . 04 30X | Z Wechselrichter 3ph.NK Innenm. 25kW | 2,00 Stk | 135,00 | 3.000,00 | 3.135,00 | 6.270,00 |
| 27 . 04 30Y | Z Minderpreis 2 Wechselrichter 3ph.NK Innenm.
10kW | 1,00 PA | -135,00 | -3.000,00 | -3.135,00 | -3.135,00 |
| 27 . 04 35E | Z Az Wechselrichter 3ph. Monitoring | 1,00 PA | 90,00 | 960,00 | 1.050,00 | 1.050,00 |
| 27 . 04 35F | Z Az Wechselrichter 3ph. Smartmeter | 1,00 PA | 90,00 | 960,00 | 1.050,00 | 1.050,00 |

OG 03: WOHNKOMFORT

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|------------|---|----------|-----------------|------------------|----------|------------------|
| 27 .04 56D | Z PV-Anlage Sammelschrank Innen 25kW | 1,00 Stk | 135,00 | 1.800,00 | 1.935,00 | 1.935,00 |
| 27 .04 61G | Z AZ PV-Anlage Schrank Montagesystem | 1,00 Stk | 90,00 | 960,00 | 1.050,00 | 1.050,00 |
| 27 .04 61H | Z AZ PV-Anlage Belüftung D200 | 1,00 PA | 90,00 | 960,00 | 1.050,00 | 1.050,00 |
| 27 .04 61X | Z Herstellung der AC und DC Verkabelung inkl.
Rohr | 1,00 PA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 27 .04 99A | Z Wiederholte Einweisung PV-Anlage Dach | 1,00 PA | 90,00 | 1.200,00 | 1.290,00 | ***** |
| 27.04 Z | PV-Anlagen mit Netzkopplung Dach | EUR | 4.230,00 | 28.500,00 | | 32.730,00 |
| 27 | Alternative Stromerzeugungsanlagen | EUR | 4.230,00 | 28.500,00 | | 32.730,00 |
| | WOHNKOMFORT | EUR | 5.344,10 | 32.232,20 | | 37.576,30 |
| | Nachlass Einheitspreis: -6211.13 EUR | EUR | -883,35 | -5.327,78 | | -6.211,13 |
| | Summe inkl. Nachlass | EUR | 4.460,75 | 26.904,42 | | 31.365,17 |

ZUSAMMENSTELLUNG

| | | | | | | |
|-----------------------|---|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 01.01 | Baustellengemeinkosten | EUR | 600,20 | 0,20 | | 600,40 |
| 01.30 | Regieleistungen, Planung, Dokumentation | EUR | 900,00 | 245,50 | | 1.145,50 |
| 01 | Allgemein | EUR | 1.500,20 | 245,70 | | 1.745,90 |
| 02.01 | Baustellengemeinkosten | EUR | 562,50 | 900,00 | | 1.462,50 |
| 02.71 | Elektroinstallationen | EUR | 6.341,00 | 12.916,80 | | 19.257,80 |
| 02 | THEWOSAN | EUR | 6.903,50 | 13.816,80 | | 20.720,30 |
| | Nachlass Einheitspreis: -3831.37 EUR | EUR | -1.276,52 | -2.554,85 | | -3.831,37 |
| | Summe inkl. Nachlass | EUR | 5.626,98 | 11.261,95 | | 16.888,93 |
| 03.06 | Niederspannungsverteilungen | EUR | 104,80 | 1.191,20 | | 1.296,00 |
| 03.08 | Kabel und Leitungen | EUR | 141,00 | 515,00 | | 656,00 |
| 03.09 | Rohr- und Tragsysteme | EUR | 868,30 | 2.026,00 | | 2.894,30 |
| 03.27 | Alternative Stromerzeugungsanlagen | EUR | 4.230,00 | 28.500,00 | | 32.730,00 |
| 03 | WOHNKOMFORT | EUR | 5.344,10 | 32.232,20 | | 37.576,30 |
| | Nachlass Einheitspreis: -6211.13 EUR | EUR | -883,35 | -5.327,78 | | -6.211,13 |
| | Summe inkl. Nachlass | EUR | 4.460,75 | 26.904,42 | | 31.365,17 |
| GESAMTSUMME | | | EUR | 11.587,93 | 38.412,07 | 50.000,00 |
| + 20.00% Umsatzsteuer | | | EUR | 2.317,59 | 7.682,41 | 10.000,00 |
| Angebotssumme | | | EUR | 13.905,52 | 46.094,48 | 60.000,00 |

OG 01: THEWOSAN

| LG.POSNR | Stichwort | Menge EH | L | S | EP | PP |
|-------------|---|------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------|
| 75 . 10 01A | Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss | 20,00 Stk | 416,00 | 624,00 | 1.040,00 | 20.800,00 |
| 75 . 10 01B | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss FT02 | 29,00 Stk | 596,00 | 894,00 | 1.490,00 | 43.210,00 |
| 75 . 10 01C | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss F03 | 14,00 Stk | 296,00 | 444,00 | 740,00 | 10.360,00 |
| 75 . 10 01D | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss F04 | 17,00 Stk | 282,00 | 423,00 | 705,00 | 11.985,00 |
| 75 . 10 01E | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss F05 | 9,00 Stk | 146,00 | 219,00 | 365,00 | 3.285,00 |
| 75 . 10 01F | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss F06 | 6,00 Stk | 314,00 | 471,00 | 785,00 | 4.710,00 |
| 75 . 10 01G | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss FT07 | 2,00 Stk | 608,00 | 912,00 | 1.520,00 | 3.040,00 |
| 75 . 10 01H | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss FT08 | 4,00 Stk | 590,00 | 885,00 | 1.475,00 | 5.900,00 |
| 75 . 10 01I | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss F09 | 2,00 Stk | 270,00 | 405,00 | 675,00 | 1.350,00 |
| 75 . 10 01J | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss FT10 | 2,00 Stk | 438,00 | 657,00 | 1.095,00 | 2.190,00 |
| 75 . 10 01K | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss F11 | 5,00 Stk | 400,00 | 600,00 | 1.000,00 | 5.000,00 |
| 75 . 10 01L | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss F12 | 3,00 Stk | 284,00 | 426,00 | 710,00 | 2.130,00 |
| 75 . 10 01M | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss F13 | 2,00 Stk | 126,00 | 189,00 | 315,00 | 630,00 |
| 75 . 10 01N | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss F14 | 7,00 Stk | 322,00 | 483,00 | 805,00 | 5.635,00 |
| 75 . 10 01O | Z Einfachfenster K.st./Alu m.Standard-Fensteranschluss F15 | 1,00 Stk | 148,00 | 222,00 | 370,00 | 370,00 |
| 75 . 10 02A | Z Az F01_Kunststoff für Holz-Alu | 20,00 Stk | 0,00 | 545,00 | 545,00 | 10.900,00 |
| 75 . 10 02B | Z Az FT02_Kunststoff für Holz-Alu | 29,00 Stk | 0,00 | 630,00 | 630,00 | 18.270,00 |
| 75 . 10 02C | Z Az F03_Kunststoff für Holz-Alu | 14,00 Stk | 0,00 | 365,00 | 365,00 | 5.110,00 |
| 75 . 10 02D | Z Az F04_Kunststoff für Holz-Alu | 17,00 Stk | 0,00 | 365,00 | 365,00 | 6.205,00 |
| 75 . 10 02E | Z Az F05_Kunststoff für Holz-Alu | 9,00 Stk | 0,00 | 260,00 | 260,00 | 2.340,00 |
| 75 . 10 02F | Z Az F06_Kunststoff für Holz-Alu | 6,00 Stk | 0,00 | 365,00 | 365,00 | 2.190,00 |
| 75 . 10 02G | Z Az FT07_Kunststoff für Holz-Alu | 2,00 Stk | 0,00 | 620,00 | 620,00 | 1.240,00 |
| 75 . 10 02H | Z Az FT08_Kunststoff für Holz-Alu | 4,00 Stk | 0,00 | 610,00 | 610,00 | 2.440,00 |
| 75 . 10 02I | Z Az F09_Kunststoff für Holz-Alu | 2,00 Stk | 0,00 | 355,00 | 355,00 | 710,00 |
| 75 . 10 02J | Z Az FT10_Kunststoff für Holz-Alu | 2,00 Stk | 0,00 | 500,00 | 500,00 | 1.000,00 |
| 75 . 10 02K | Z Az F11_Kunststoff für Holz-Alu | 5,00 Stk | 0,00 | 505,00 | 505,00 | 2.525,00 |
| 75 . 10 02L | Z Az F12_Kunststoff für Holz-Alu | 3,00 Stk | 0,00 | 350,00 | 350,00 | 1.050,00 |
| 75 . 10 02M | Z Az F13_Kunststoff für Holz-Alu | 2,00 Stk | 0,00 | 215,00 | 215,00 | 430,00 |
| 75 . 10 02N | Z Az F14_Kunststoff für Holz-Alu | 7,00 Stk | 0,00 | 295,00 | 295,00 | 2.065,00 |
| 75 . 10 02O | Z Az F15_Kunststoff für Holz-Alu | 1,00 Stk | 0,00 | 170,00 | 170,00 | 170,00 |
| 75 . 10 11A | Az Einfachfenster K.st./Alu MIG f.Fries | 12,00 Stk | 11,20 | 16,80 | 28,00 | 336,00 |
| 75 . 10 11I | Az Einfachfenster K.st./Alu MIG f.Öffnungsbegrenzung | 121,00 Stk | 4,80 | 7,20 | 12,00 | 1.452,00 |
| 75 . 10 11J | Az Einfachfenster K.st./Alu MIG f.Drehsperre | 8,00 Stk | 7,20 | 10,80 | 18,00 | 144,00 |
| 75 . 10 11O | Az Einfachfenster K.st./Alu MIG f.Mindestschalldämmmaß | 55,00 Stk | 18,00 | 27,00 | 45,00 | 2.475,00 |
| 75 . 10 11U | Z Minderpreis nur Glasaustausch | 6,00 Stk | -98,00 | -147,00 | -245,00 | -1.470,00 |
| 75 . 50 02A | Bewegliche Anschlüsse | 18,00 Stk | 234,00 | 351,00 | 585,00 | 10.530,00 |
| 75 . 50 02B | Z Bewegliche Anschlüsse F01 | 6,00 Stk | 210,00 | 315,00 | 525,00 | 3.150,00 |
| 75 . 50 02C | Z Bewegliche Anschlüsse F03 | 12,00 Stk | 178,00 | 267,00 | 445,00 | 5.340,00 |
| 75 . 50 02D | Z Bewegliche Anschlüsse F11 | 3,00 Stk | 208,00 | 312,00 | 520,00 | 1.560,00 |
| 75 . 50 02F | Z Bewegliche Anschlüsse FT08 | 3,00 Stk | 232,00 | 348,00 | 580,00 | 1.740,00 |
| 75 . 50 14A | Innenfensterbank melaminharzbeschichtet 360mm | 98,10 m | 16,80 | 25,20 | 42,00 | 4.120,20 |
| 75 . 50 36C | Az f.Schalldämmlüfter | 121,00 Stk | 59,20 | 88,80 | 148,00 | 17.908,00 |
| 75 | Fenster aus Kunststoff/Aluminium | EUR | 67.152,08 | 157.373,12 | 224.525,20 | |

| | | | | |
|--|-----|------------------|-------------------|-------------------|
| GESAMTSUMME | EUR | 67.152,08 | 157.373,12 | 224.525,20 |
| Nachlass Einheitspreis: -4.00 % von 224.525,20 | EUR | -2.686,08 | -6.294,93 | -8.981,01 |
| Summe inkl. Nachlass | EUR | 64.466,00 | 151.078,19 | 215.544,19 |
| + 20.00% Umsatzsteuer | EUR | 12.893,20 | 30.215,64 | 43.108,84 |
| Angebotssumme | EUR | 77.359,20 | 181.293,83 | 258.653,03 |



Erste Bank
der österreichischen Sparkassen AG

Am Belvedere 1
1100 Wien
Tel.: 0043 (0)50100 20111-0
Fax: 0043 (0)50100 910100

298824/1/TWAROCHAN10525

STD-KRE 9.2.1 / 2023-M11

Firmensitz Wien
Handelsgericht Wien
FN 286283 f
BIC GIBAAATWWXXX

BEILAGE e.

EG 1010 Walfischgasse 10
Vertr. d. Dr. W.W. Donath
Jakob-Lind-Straße 4/2/3. OG
1020 Wien

Ihr Ansprechpartner:

Frau Claudia Renz
Tel.: 05 0100-18108
Fax: 0043 (0)50100 20111-918108
E-Mail: claudia.renz@erstebank.at

Erste Bank Oesterreich
Gewerblicher Wohnbau
Am Belvedere 1, 1100 Wien

Datum
30.01.2024

UNVERBINDLICHE FINANZIERUNGSBERECHNUNG

Für Ihr Interesse an einer Finanzierungsberatung bedanken wir uns sehr. Gerne unterbreiten wir Ihnen einen Ihren Wünschen entsprechenden Vorschlag.

Finanzierungsberechnung

| | | |
|--|-----|--------------|
| Finanzierungsbetrag | EUR | 1.700.000,00 |
| Laufzeit | | 185 Monate |
| Rückzahlung in 30 halbjährlichen Pauschalraten ab 10.01.2025 | EUR | 76.407,34 |

Bankgebühren und Spesen

Sollzinsen: 4,0400 % p.a.; dieser Zinssatz ist **fix bis 10.02.2039**.
Nach Ablauf der Fixzinsenperiode gilt folgende Sollzinssatzvereinbarung:

Wir verrechnen Ihnen einen fixen Zinssatz pro Zinsenperiode, der wie folgt ermittelt wird:

erste Zinsenperiode

Die erste Zinsenperiode beginnt am Tag nach dem 10.02.2039 und endet drei Monate später.

weitere Zinsenperioden

Für die weiteren Zinsenperioden von jeweils drei Monaten erfolgt die Zinsanpassung jeweils am Beginn jeder Zinsenperiode, erstmals drei Monate nach dem 11.02.2039.

Für alle diese Zinsenperioden beträgt die Verzinsung jeweils 1,5000 % p.a. (Marge) über dem Indikator (3-Monats-EURIBOR).

Der 3-Monats-EURIBOR ist der fünf Geschäftstage vor Beginn der jeweiligen Zinsenperiode um 11:00 Uhr vormittags (Brüsseler Zeit) unter <http://www.euribor-ebf.eu/euribor-org/euribor-rates.html> festgelegte Prozentsatz für die entsprechende Zinsenperiode.

Als Geschäftstag im Sinne dieser Vereinbarung gilt jeder Tag, an dem die Banken in Wien Bankgeschäfte durchführen.

Wir verpflichten uns, Sie über die Änderungen des verrechneten Sollzinssatzes und der damit verbundenen Änderung der Ratenhöhe regelmäßig zu informieren.

Verzugszinsen: Sollten fällige Beträge aus dieser Darlehensgewährung nicht termingerecht berichtigt

werden, sind wir unabhängig von den übrigen Folgen der Zahlungssäumnis berechtigt, hierfür Verzugs- und Zinseszinsen vom Fälligkeitstermin bis zum Zahlungstag in Rechnung zu stellen. Ebenso sind wir berechtigt, für von uns vorschussweise geleistete Beträge Verzugs- und Zinseszinsen vom Tag der vorschussweisen Leistung bis zum Zahlungstag in Rechnung zu stellen. Die Verzugs- und Zinseszinsen sind umgehend nach Vorschreibung zu entrichten.

Als Verzugszinssatz für fällige Beträge verrechnen wir Ihnen jeweils 3,875 % p.a. über dem jeweiligen Sollzinssatz.

Zinsenverrechnung/
Fälligkeit:

halbjährlich, im Nachhinein berechnet, nächstmalig am 10.07.2024.
Die bis zum Rückzahlungsbeginn anfallenden Abschlussposten werden wir bei Fälligkeit dem Verrechnungskonto anlasten.

Sie wollen schon während Ihrer Fixzinsperiode einen Teil oder den Gesamtbetrag zurückzahlen? Das ist natürlich möglich.

Angaben gemäß VKrG

Gesamtbetrag EUR 2.321.668,35
Effektiver Jahreszins 4,1 % p.a.

Kreditzweck

thermische Sanierung 1010 Wien, Walfischgasse 10/Akademiestraße 1B (EZ 1352 GB 01004 Innere Stadt)

Tilgungsplan Jahreswerte

Finanzierungsbetrag EUR 1.700.000,00
Laufzeit 185 Monate
Fixzinssatz bis 10.02.2039 4,040 % p.a.
Rate/Annuität halbjährl. ab 10.01.2025 EUR 76.407,34

| Jahr | Whg | Saldo per
Finanzierungs-/
Jahresbeginn | Zahlung | Zinsen | Gebühren | Restschuld
per 31.12. |
|------|-----|--|------------|-----------|----------|--------------------------|
| 2024 | EUR | 1.700.000,00 | 29.014,12 | 29.014,12 | 0,00 | 1.700.000,00 |
| 2025 | EUR | 1.700.000,00 | 152.814,68 | 68.782,09 | 0,00 | 1.615.967,41 |
| 2026 | EUR | 1.615.967,41 | 152.814,68 | 65.304,78 | 0,00 | 1.528.457,51 |
| 2027 | EUR | 1.528.457,51 | 152.814,68 | 61.683,57 | 0,00 | 1.437.326,40 |
| 2028 | EUR | 1.437.326,40 | 152.814,68 | 57.912,51 | 0,00 | 1.342.424,23 |
| 2029 | EUR | 1.342.424,23 | 152.814,68 | 53.985,40 | 0,00 | 1.243.594,95 |
| 2030 | EUR | 1.243.594,95 | 152.814,68 | 49.895,80 | 0,00 | 1.140.676,07 |
| 2031 | EUR | 1.140.676,07 | 152.814,68 | 45.636,96 | 0,00 | 1.033.498,35 |
| 2032 | EUR | 1.033.498,35 | 152.814,68 | 41.201,88 | 0,00 | 921.885,55 |
| 2033 | EUR | 921.885,55 | 152.814,68 | 36.583,28 | 0,00 | 805.654,15 |
| 2034 | EUR | 805.654,15 | 152.814,68 | 31.773,55 | 0,00 | 684.613,02 |
| 2035 | EUR | 684.613,02 | 152.814,68 | 26.764,80 | 0,00 | 558.563,14 |
| 2036 | EUR | 558.563,14 | 152.814,68 | 21.548,79 | 0,00 | 427.297,25 |
| 2037 | EUR | 427.297,25 | 152.814,68 | 16.116,94 | 0,00 | 290.599,51 |
| 2038 | EUR | 290.599,51 | 152.814,68 | 10.460,31 | 0,00 | 148.245,14 |
| 2039 | EUR | 148.245,14 | 152.814,74 | 4.569,60 | 0,00 | 0,00 |

Hinweis:
Diese Finanzierungsberechnung basiert auf Ihren bisherigen Angaben und den derzeitigen Marktverhältnissen. Daher ist sie unverbindlich.
Kosten im Zusammenhang mit allenfalls zu bestellenden Sicherheiten sind in dieser Finanzierungsberechnung nicht berücksichtigt.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidung der für Sie richtigen Finanzierungsform für Ihr Vorhaben und laden Sie zu einem persönlichen Gespräch (nach Terminvereinbarung) ein: Erste Bank Oesterreich Gewerblicher Wohnbau, Am Belvedere 1, 1100 Wien.

Freundliche Grüße

**Erste Bank
der oesterreichischen Sparkassen AG**

Claudia Renz Angela Twaroch

—

BEILAGE f.

AKTE VERMERK 02

um Vergabevorschlag

- Lt. den aktuellen Merkblättern und Recherche bei der MA ist für die Errichtung der PV-Anlage auf den dem Hof zugewandten Dächern eine Bauanzeige bei der MA 64 erforderlich damit entfällt die Einreichung bei der MA .
Die Bauanzeige bei der MA 64 wird von der de Bevollmächtigten (Hausverwaltung unterfertigt).
Siehe Beilage fotovoltaik-bis-50kw 2024011 und auszug-bo 2024011
- Für den Fenstertausch n der Schutzzone ist da die Fensteröffnungen und -teilungen unverändert bleiben eine Bauanzeige bei der MA erforderlich
siehe Beilage auszug-bo 20240126
- Lt. Recherche beim AI und lt. Auskunft der ausführenden Elektriker für die PV-Anlage ist eine Seilsicherung nicht zwingend erforderlich, sondern seitens des AI empfohlen
siehe Beilage PV Anlagen n
- Bei den Dachterrassen wurde die Fassadendämmung von der Vakuumdämmung auf eine Spezialdämmplatte gleicher Dicke (6 CM) mit einem Lambda-Wert von 0,022, die wie die bliche Fassadendämmung verarbeitet wird, geändert. Die Auswirkung auf den Energieausweis gesamt ist marginal. Die Kosten der Baumeisterarbeiten reduzieren sich dadurch, und sind im Vergabevorschlag berücksichtigt.
- Bei den Baumeisterarbeiten ist die Malerei des Stiegenhauses enthalten
- Für den Fenstertausch wurden die achträge für Holz-Alu-Fenster eingeholt, und sind diese im vergabevorschlag enthalten
- Folgende Firmen werden zur Beauftragung vorgeschlagen

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Baumeister und Dachgewerke, Maler | Porr |
| Elektroinstallation, PV-Anlage | Ceki |
| Fenstertausch Holz-Alu-Fenster | Lux Bell |
| Schlosser, Alu-Portale | Metabau |

Martin Kiener

Wien, 26.01.2024

Beilage g.

Dr. W. W. Donath
Immobilienverwaltung GmbH
Jakob-Lind-Straße 4/Stg. 2/ 3. OG
1020 Wien

EINGELANGT

29. März 2023

Erl.

Wien, 24. März 2023
001.040.7

**Unterfertigung Vorprüfbericht
Sanierungsobjekt FO – 0182/2022 (Einzelverb. - therm. Sanierung)
1010 Wien, Walfischgasse 10 ident: Akademiestraße 1B**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie den Vorprüfbericht zu o.a. Objekt. Wir bitten Sie, diesen bis spätestens **07. April 2023** zu unterzeichnen und uns zu retournieren. Im Anschluss senden wir Ihnen umgehend eine Kopie.

Freundliche Grüße



wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

DI Danijel Sanjic_HP
Projektbetreuer/in Sanierung
t: DW 86613, danijel.sanjic@wohnfonds.wien.at

Anlage: erwähnt

KANZLEIEXEMPLAR vom

FO - 0182/2022 SD/HP

VORPRÜFBERICHT gem. § 56 Abs.2 WWFSG 89

Gebührenbefreit gemäß § 42 WSG

1010 Wien, Walfischgasse 10
ident: Akademiestraße 1B
EZ 01352 / KG Innere Stadt 01004

Antragsdatum: 21.12.2022

1.0. Förderungswerber: Eigentümergeinschaft1.1. Rechtsstellung
Förderungswerber:Miteigentümer
lt. GBA vom 16.03.20231.2. Bevollmächtigter:
(siehe Punkt:
8.8.2)Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltung GmbH
1020 Wien, Jakov-Lind-Straße 4/Stg. 2/ 3. OG
Tel. 5871581

1.3. Baubetreuer:

Architekturatelier Kiener ZT-KEG
DI Martin Kiener
1070 Wien, Lindengasse 39
Tel. 523 44 75-02.0. Förderungsbegehren:Gewährung einer Förderung gemäß § 40 WWFSG 89
zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen
an und in einem Gebäude im Sinne § 37 WWFSG 89.

Sanierungsart:

Thermisch-energetische Sanierung eines Gebäudes, in
dem Wohnungen der Kategorie A überwiegen in Verbindung
mit Sanierungsverordnung LGB1.Nr. 2/2009 idF. 24/2021§ 5 (TheWoSan - umfassend)
§ 10 (Erhöhung Wohnkomfort, nrzB)

3.0. Sanierungsobjekt:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 3.1. Nutzung: | Eigentumswohnungen |
| 3.2. Zentrale
Schlichtungsstelle: | Entscheidung ist nicht erforderlich |
| 3.3. Baujahr: | 1958 |
| 3.4. Widmung: | vereinbar lt. MA 21 A - WSG 19536-2022-320
vom 27.12.2022 |
| 3.5. Schutzzone: | ja |
| 3.6. Denkmalschutz: | nein |
| 3.7. Bauaufträge: | nein |
| 3.8. Bestandsobjekte: | |
| 3.8.1. Bestand: | 35 WE 5 L |
| 3.8.2. - 3.8.6. --- | |
| 3.8.7. nach Sanierung: | 35 WE 5 L |

4.0. Nutzfläche gem. § 2 Abs.9 WWFSG 89:

- | | |
|--|-------------------------------|
| 4.1. Wohnungen | |
| 4.1.1. Wohnungen | 2.638,93 m ² |
| 4.1.2. HB-Wohnungen | 44,55 m ² |
| 4.1.3. Gesamtnutzfläche Wohnungen | 2.683,48 m ² |
| 4.2. Lokale | <u>1.506,39 m²</u> |
| 4.3. Nutzfläche | 4.189,87 m ² |
| 4.4. Zuschlag gem. § 3 Abs. 3 Sanierungsverordnung
für Balkon- und Terrassenflächen | 0,00 m ² |
| 4.5. Nutzfläche inkl.
Zuschläge gem. § 3 Abs. 3 Sanierungsverordnung | 4.189,87 m ² |
| 4.6. --- | |
| 4.7. --- | |
| 4.8. NFL - insgesamt inkl. DG-Ausbau/Zubau ohne
Zuschläge gem. § 3 Abs. 3 Sanierungsverordnung | 4.189,87 m ² |
| 4.9. NFL Abbruch | |
| 4.9.1. Wohnungen | 0,00 m ² |
| 4.9.2. Lokale | 0,00 m ² |

5.0. Zulässige Gesamtbaukosten (GBK):

5.1. Thermisch-energetische Wohnhaussanierung

| | | | |
|--------|--|---|--------------|
| 5.1.1. | gem. § 3 Abs.2 Z.1 Sanierungsverordnung | | |
| | € 740,00 x 4.189,87 m ² (sh. Pkt.4.5.) | € | 3.100.503,80 |
| 5.1.2. | --- | | |
| 5.1.3. | --- | | |
| 5.1.4. | Summe der zulässigen GBK für die Sanierung
ohne Erschwernisse | € | 3.100.503,80 |
| 5.1.5. | --- | | |
| 5.1.6. | --- | | |
| 5.1.7. | Summe der zulässigen GBK | € | 3.100.503,80 |

6.0. Beantragte Gesamtbaukosten (sh. Beilage)

| | | | |
|------|----------------------|-------|--------------|
| 6.1. | Einzelverbesserungen | ca. € | 2.260.000,00 |
|------|----------------------|-------|--------------|

7.0 Stellungnahme:

7.1. Laut Sanierungskonzept ist die Ausführung folgender vom wohnfonds_wien befürworteter Arbeiten vorgesehen:

Thermisch energetische Sanierung:

- Instandsetzen sämtlicher Fassaden samt Wärmedämmung (Mineralwolle/18 cm)
- Wärmedämmung der Feuermauern (Mineralwolle/8 cm)
- Einbau (ca. 90 vH) von Wärmeschutzfenstern (Kunststoff-Alu / U-Wert 0,74 - 0,93 W/m²K)
- Einbau von Hauseingangstüre (Alu / U-Wert 1,0 W/m²K)
- Einbau von Hofeingangstüre (Alu / U-Wert 1,0 W/m²K)
- Wärmedämmung der Decke über Keller (Mineralwolle/16 cm)
- Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke (Mineralwolle/20 cm)
- Wärmedämmung des gedämmten Spitzbodens mit 10 cm Mineralwolle Bestand (Mineralwolle/10 cm)
- Wärmedämmung von Terrassen (Vakuumdämmung/4 cm) (inkl. Neuherstellen des Bodenaufbaus)

Folgearbeiten:

- Neuherstellen der Blitzschutzanlage
- Neuherstellen der Fassadenverblechungen
- Versetzen der Sprechstelle, Außenbeleuchtung, Beschilderung etc. infolge der Wärmedämmarbeiten
- De- und Wiedermontage des bestehenden außenliegenden Sonnenschutzes
- Neuherstellen von Abfallrohren
- Ändern von Terrassengeländer infolge der Wärmedämmarbeiten
- Ändern von Absturzabsicherungen bei bodentiefen Fenstern

Hausseitige Erhaltungsarbeiten ungefördert:

- Neuherstellen der Dachdeckung inkl. Dachsicherungssystem
- Instandsetzen des Unterdaches
- Neuherstellen des Dachausstiegs
- Neuherstellen der Dachverblechungen
- Neuherstellen der Dachrinnen
- Instandsetzen von Innenhof (Bitumenverguss)

Erhöhung des Wohnkomforts:

- Begrünung des Innenhofs mittels Aufstellens von Pflanzentrögen und Errichtung von Fassadenbegrünungen (inkl. Bewässerungsanlage) an den angrenzenden Feuermauern
- Errichtung einer Photovoltaikanlage (siehe Punkt 8.8.6)

7.2. Beilagen zur Stellungnahme:

7.2.1 Förderungsantrag mit:

- Grundbuchsauszug
- Eigentümerliste
- Verwaltungsvollmachten

7.2.2 Sanierungskonzept:

- Thewosan-Sanierungskonzept:
Heizwärmebedarfsberechnung
Kostenschätzung
Beschreibung

7.2.3 MA 21

Stellungnahme der MA 21 vom 27.12.2022

7.3. Planungs- und Baustellenkoordinator:

Dem wohnfonds_wien ist ein Planungs- bzw. ein Baustellenkoordinator im Sinne des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes BGBl. I Nr. 37/1999 in der geltenden Fassung bekannt zu geben.

7.4. ---

7.5. Berechnung gemäß § 39 WWFSG 1989:

80 % der voraussichtlich erzielbaren Einnahmen der nächsten 5 Jahre gemäß § 39 Abs. 1 WWFSG 1989 betragen € 1.223.701,44.

Die voraussichtlich erzielbaren Einnahmen sind unter Berücksichtigung der beantragten Kosten für die

- Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts
- thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen
- Durchführung von freifinanzierten Arbeiten

samt notwendiger Finanzierungskosten für die Rückzahlung gebunden.

Es errechnet sich gemäß § 39 Abs. 1 WWFSG 1989 derzeit keine Förderungskürzung.

Vor Erstellung des Prüfberichts 01 ist eine neuerliche Prüfung gemäß § 39 WWFSG 1989 durchzuführen.

8.0. Auflagen/Hinweise:

Das Förderungsansuchen kann eine weitere Behandlung erfahren, wenn den nachstehend angeführten Bedingungen zusätzlich zu der Einhaltung der Bestimmungen des WWFSG 1989, der Durchführungsverordnung LGBL.Nr. 02/2009 in der geltenden Fassung und sonst rechtsrelevanter Bestimmungen in vollem Umfange entsprochen wird.

- 8.1. Der **wohnfonds_wien** ist gemäß § 58 Abs. 2 WWFSG 1989 vom Amt der Wiener Landesregierung zum Prüforga für das Bauvorhaben bestellt.

Im Rahmen der übertragenen begleitenden Kontrolle als Bauaufsichtsorgan wird der **wohnfonds_wien** oder ein vom **wohnfonds_wien** beauftragter geeigneter Dritter (Ziviltechniker oder Baumeister) insbesondere

- die Kontrolle des Baufortschrittes vornehmen,
- die Einhaltung der Ausführung nach den der Zusicherung zugrunde liegenden Ausführungsunterlagen sowie den bedungenen Werkverträgen, etc.,
- den Einsatz aller Finanzierungsmittel, vor allem hinsichtlich ihrer sparsamen und zweckentsprechenden Verwendung und
- die Flüssigmachung der Finanzierungsmittel nach Maßgabe des Baufortschrittes gemäß den Bedingungen der Zusicherung überwachen.

Alle Handlungen, welche vom **wohnfonds_wien** oder vom geeigneten Dritten in seiner Tätigkeit als Bauaufsichtsorgan gesetzt werden, erfolgen unter den vorstehenden Bedingungen.

Im Zuge der Bauführung ist dem **wohnfonds_wien** der Leistungsfortschritt nachzuweisen und die Duplikate der Kontoauszüge für die Verfolgung des Zahlungsverkehrs in Bezug auf die geförderten Leistungen zur Verfügung zu stellen.

Die Sanierungsmaßnahmen sind nach dem Stand der Technik zu planen und auszuführen.

- 8.2. Mit der Baubetreuung (insbesondere Planung, Rechnungsprüfung und Bauaufsicht) ist ein befugtes Bauaufsichtsorgan für die geförderten Maßnahmen mit Ausnahme jener gemäß §8 Abs.1 Sanierungsverordnung zu beauftragen.

Hinsichtlich personeller und firmenmäßiger Beteiligung am Sanierungsvorhaben ist sicherzustellen, dass eine eindeutige Funktionstrennung zwischen folgenden Tätigkeiten vorgenommen wird:

- Die Erstellung der Leistungsverzeichnisse schließt die Beteiligung an der öffentlichen Ausschreibung aus.
- Die örtliche Bauaufsicht ist mit der Bauausführung unvereinbar.

- 8.3. Jede Projektsänderung samt daraus resultierenden Kostenkonsequenzen bedarf der Zustimmung des **wohnfonds_wien** (Zusatzaufträge, Regieaufträge, etc.).

- 8.4. Der Heizwärmebedarf vor und nach Sanierung wurde mit Berechnung vom 13.03.2023 (Verkaufsstätten) und 15.03.2023 (Wohngebäude) durch Ing. Grabmüller nachgewiesen.

8.5. Thermisch-energetische Mindestanforderungen:

Die Mindestanforderungen gemäß § 2 Abs. 1 San-VO für eine umfassende thermisch-energetische Sanierung wurden durch den Heizwärmebedarf nachgewiesen.

Auf die Verminderung bzw. Vermeidung von Wärmebrücken und anderen bau-physikalischen Mängeln ist besonderes Augenmerk zu legen.

8.6. Gem. § 33 Abs. 2 WWFSG 1989 besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung. Die endgültige Entscheidung über das Förderungsansuchen obliegt der Wiener Landesregierung, wobei der Förderungsumfang nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Auflagen zum Tragen kommt.

8.7. Sofern nicht ein Jahr nach Unterfertigung dieses Vorprüfberichtes durch den Antragsteller ein Vergabevorschlag vorliegt, verliert dieser Vorprüfbericht seine Gültigkeit. Gegebenenfalls müsste eine neuerliche Überprüfung dieses Sanierungsprojektes auf Förderbarkeit vorgenommen werden.

8.8. Sonstiges:

8.8.1 Der Förderungswerber hat bei der MA 7 bzw. zutreffendenfalls beim Bundesdenkmalamt einen Antrag auf Förderung der denkmalpflegerischen Maßnahmen zu stellen, da diese Aufwendungen nicht Gegenstand der Förderung gemäß WWFSG 1989 sind. Die durchzuführenden Maßnahmen sind mit dem wohnfonds_wien abzustimmen.

8.8.2 Bevollmächtigte:

Die Eigentümergemeinschaft wird durch die in Punkt 1.2. genannte bestellte Verwaltung vertreten.

Diese berechtigt nicht zur Annahme der Zusicherung oder zur Aufnahme von Krediten und Darlehen.

Die bevollmächtigte Verwaltung bestätigt mit Schreiben vom 05.01.2023, dass die Vollmachten vom Dezember 2013 weiterhin gültig sind.

8.8.3 Gemäß § 38 WWFSG 1989 ist bei einer thermisch-energetischen Wohnhaussanierung mindestens ein Drittel der förderbaren Gesamtbaukosten durch den Einsatz von Eigenmitteln des Förderungswerbers zu finanzieren.

Der wohnfonds_wien ist über die eventuelle Inanspruchnahme von Bundes- sowie Landesförderungsmitteln zu informieren. Die zusätzliche Gewährung von Fördermitteln schließt die Inanspruchnahme von Förderungen des Landes Wien nicht grundsätzlich aus, es ist aber jedenfalls ein Drittel der förderbaren Gesamtbaukosten durch den Einsatz von Eigenmitteln des Förderungswerbers zu finanzieren.

8.8.4 Umstellung der Sanierungsart

Die in diesem Vorprüfbericht empfohlene Förderung setzt aufrechte Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse voraus. Für bestandsfreie Objekte wäre ausschließlich eine Förderung im Rahmen einer Total-sanierung möglich.

Sollte daher im Zuge der Projektabwicklung Bestandsfreiheit festgestellt werden, wird bei Vorliegen der förderungsrechtlichen Voraussetzungen und Zustimmung des Förderungswerbers auf Totalsanierung umgestellt, andernfalls ist die Förderung zu widerrufen.

8.8.5 Energieausweisdatenbank der Stadt Wien (WUKSEA):

Gemäß Wiener Bauordnung hat der Bauwerber der Behörde einen Energieausweis in elektronischer Form zu übermitteln. Die Registrierung aller Energieausweise in der Energieausweisdatenbank der Stadt Wien (WUKSEA) ist gemäß § 118a der Wiener Bauordnung verpflichtend.

Vor Erstellung des Prüfberichtes 01 ist die Registrierung des Energieausweises in WUKSEA nachzuweisen und die WUKSEA-ID-Nummer bekannt zu geben.

8.8.6 Für die Herstellung der Photovoltaik-Anlage sind folgende Informationen bis zum Prüfbericht erforderlich:

- Wer betreibt die Anlage?
- Welche Art der Anlage - Netzeinspeisung, Inselösung (Speicherung) oder eine Kombination - ist geplant?
- Wie groß ist die projektierte Anlage (Art, Anzahl und Größe der Module, bzw. voraussichtlicher Jahresertrag)?
- Wie wird der Ertrag verwendet? (für hausallgemeine Bereiche oder auch wohnungsseitig mit extra Abrechnung?)
- Wird noch eine andere Förderung in Anspruch genommen?

8.8.7 Vor Erstellung der Leistungsverzeichnisse sind dem wohnfonds_wien jedenfalls folgende Unterlagen vorzulegen:

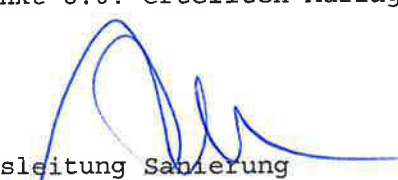
- Bekanntgabe des Planungskoordinators

Vor Erstellung des Prüfberichtes sind dem wohnfonds_wien jedenfalls folgende Unterlagen vorzulegen:

- Informationen zu Baubeginn und Baudauer
- aktualisierte Eigentümerliste
- Vergabevorschlag
- Bekanntgabe der WUKSEA ID-Nr.
- Bekanntgabe des Baustellenkoordinators
- Bestätigung des/der Vollmachtnehmers/in, dass die vorgelegte Vollmacht weiterhin aufrecht ist
- Information zum Ertrag der Photovoltaikanlage (siehe Punkt 8.8.6)

9.0. Ergebnis der Vorprüfung:

Das Förderungsansuchen ist entsprechend den derzeit gültigen Bestimmungen förderbar und wird unter Einhaltung des Sanierungskonzeptes und der im Punkt 8.0. erteilten Auflagen zur Förderung empfohlen.


Bereichsleitung Sanierung


Gruppenleitung

Der Förderungswerber nimmt zur Kenntnis, dass alle aus dem Förderungsverfahren resultierenden grundbücherlichen Sicherstellungen vorrangig zu allen übrigen Belastungen zu reihen sind.

Ein gemäß Zusicherung zu eröffnendes Beitrags- bzw. Bausonderkonto ist grundsätzlich auf Haben-Basis zu führen. Für alle durch die Zeichnungsberechtigten freigegebenen Beträge ist durch den Förderungswerber bzw. durch entsprechende Darlehenszuzahlungen des kontoführenden Instituts vor Überweisung für ausreichende Deckung des Kontos zu sorgen. Ein zeitlich beschränkter Überziehungsrahmen kann in Ausnahmefällen nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung des **wohnfonds_wien** festgelegt werden. Besondere Bedingungen wie Ermächtigung von Datenweitergabe an andere Personen, Banken oder Kreditschutzverbände, Verpfändungen von Gehalts- oder Pensionsbezügen und ähnliche gelten nicht für den **wohnfonds_wien**. Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten nur dann, wenn sie dem **wohnfonds_wien** in geeigneter Form (Postweg, E-mail, Fax) zur Kenntnis gebracht werden und dieser in angemessener Zeit dazu Stellung genommen hat.

Dieser Vorprüfbericht gilt nicht als Empfehlung zum vorzeitigen Baubeginn gemäß § 58 Abs. 1 WWFSG 1989.

 **Dr. W. W. DONATH**
IMMOBILIENVERWALTUNG GMBH
1040 WIEN, JAKOV-LIND-STRASSE 4
TEL. 01/587 15 81 - FAX DW 2066
Förderungswerber

Wien, am 31.03.2023

Verteiler: Antragsteller
Akt-Bearbeiter
Zentralablage
MA 50 - HS
MA 7
BDA

wohnfonds_wien - fonds für wohnbau und stadterneuerung

BERECHNUNG DER FÖRDERUNGSDATEN FÜR

FO - 0182/2022 1010 Wien, Walfischgasse 10

FINANZIERUNG: gem. § 5 Sanierungs-VO. LGB1.Nr. 24/2021

| | |
|--|---------------------------------------|
| HWB vor Sanierung | 88,32 kWh/(m ² a) |
| HWB nach Sanierung | 19,01 kWh/(m ² a) |
| lc / HWB Niedrigstenergiegebäude | 4,84 m / 16,20 kWh/(m ² a) |
| HWB Niedrigstenergiegebäude : HWB nach Sanierung | 1 : 1,17 |
| Reduktion des Heizwärmebedarfs (HWB) um | 69,31 kWh/(m ² a) |
| Mindestanforderung (HWB nach Sanierung) | 23,49 kWh/(m²a) |
| Mindestanforderung (f_{GEE} nach Sanierung) | 0,95 |
| Nichtrückzahlbarer Beitrag gem. § 5 Abs. 4 | max. € 90,00/m ² |
| Nutzfläche | 4.189,87 m ² |
| Bruttogrundfläche | 4.975,42 m ² |

KOSTEN

| | |
|--|----------------|
| RBK thermisch-energetische Wohnhaussanierung | € 1.852.611,90 |
| Nebenkosten | € 323.853,17 |
| Gesamtbaukosten (gerundet) | € 2.176.500,00 |

Eigenmittel € 725.500,00

Nichtrückzahlbarer Beitrag
- gem. § 5 Abs. 4 San-VO € 90,00 * 4.189,87 m² € 377.088,00

Nichtrückzahlbarer Beitrag € 377.088,00

Restfinanzierung € 1.073.912,00

wohnfonds_wien - fonds für wohnbau und stadterneuerung

BERECHNUNG DER FÖRDERUNGSDATEN FÜR

FO - 0182/2022 1010 Wien, Walfischgasse 10

FINANZIERUNG: gem. 10 Sanierungs-VO. LGB1.Nr. 24/2021

| | |
|--|-------------------------|
| Nutzfläche | 4.189,87 m ² |
| Einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag max. | 40,00 v.H. |

KOSTEN:

| | | |
|--|---|-----------------|
| RBK Erhöhung des Wohnkomforts | € | 70.355,02 |
| Baubetreuung | € | 6.092,74 |
| Bauverwaltung inkl. Geldbeschaffungskosten | € | 7.035,50 |
| Gesamtbaukosten (gerundet) | € | <hr/> 83.500,00 |

FÖRDERUNGSUMFANG:

| | | |
|-----------------------------------|---|------------------|
| Nichtrückzahlbarer Beitrag | € | 33.400,00 |
| Restfinanzierung | € | 50.100,00 |

Sanierungsbonus für Private 2023/2024

Mehrgeschoßiger Wohnbau/Reihenhausanlage

BEILAGE h.1

Allgemeines in Kürze

Im Rahmen des „Sanierungsbonus“ werden thermische Sanierungen im mehrgeschoßigen Wohnbau sowie bei Reihenhausanlagen, die älter als 15 Jahre sind, gefördert. Förderungsfähig sind umfassende Sanierungen nach **klimaaktiv** Standard oder „guter Standard“ des gesamten Gebäudes bzw. der Reihenhausanlage sowie der Austausch und die Sanierung der Fenster einer Wohnung im mehrgeschoßigen Wohnbau.

Die Förderung beträgt **für Genehmigungen ab 01.01.2024** bis zu 300 Euro/m² Wohnnutzfläche. Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25 % aller gedämmten Flächen) erhöht sich die Förderung auf bis zu 525 Euro/m² Wohnnutzfläche. Bei einer Einzelbaumaßnahme Fenster beträgt die Förderung für **Genehmigungen ab 01.01.2024** bis zu 9.000 Euro.

Antragsteller bei einer **umfassenden Sanierung klimaaktiv Standard bzw. „guter Standard“** ist der/die GebäudeeigentümerInnen laut Grundbuch bzw. deren bevollmächtigte Vertretung (z.B. die Hausverwaltung) **im Namen** des Eigentümers/der Eigentümerin.

Für eine **Einzelbauteilmaßnahme Fenster** können ausschließlich Privatpersonen¹ einen Antrag stellen, sofern diese die Kosten der Sanierung tragen (vgl. Abschnitt B Seite 6).

Anträge für eine umfassende Sanierung klimaaktiv Standard können ausschließlich online unter [Sanierungsbonus MGW 2023/2024 ab 03.01.2023](#) gestellt werden. Detaillierte Informationen finden Sie im Abschnitt A auf Seite 2.

Registrierungen für eine Einzelbauteilsanierung Fenster können ausschließlich online unter [Sanierungsbonus MGW 2023/2024 ab 03.01.2023](#) durchgeführt werden. Detaillierte Informationen finden Sie im Abschnitt B auf Seite 6.

Anträge und Registrierungen können so lange gestellt werden, wie Budgetmittel vorhanden sind, längstens jedoch bis zum 31.12.2024. Im Rahmen des „Sanierungsbonus 2023/2024“ kann pro Kalenderjahr und pro Wohnobjekt nur ein Förderungsantrag gestellt werden. Eine Förderung ist nur für Bestandsgebäude im Inland möglich.

Wird neben der thermischen Gebäudesanierung auch das fossile Heizungssystem durch ein klimafreundliches ersetzt, so kann hierfür ein separater Antrag für „raus aus Öl und Gas“ für Private im mehrgeschoßigen Wohnbau gestellt werden. Nähere Informationen dazu finden Sie unter www.raus-aus-öl.at/mgw.

Wer kann eine Förderung beantragen?

Für eine umfassende Sanierung können ausschließlich GebäudeeigentümerInnen laut Grundbuch einen Antrag stellen. Bei einer Einzelbauteilmaßnahme können ausschließlich einzelne private WohnungseigentümerInnen oder MieterInnen¹ einen Antrag stellen, sofern diese die Kosten der Sanierung tragen. Eine Förderung ist nur für Gebäude im Inland möglich.

Was wird gefördert?

Gefördert werden thermische Sanierungen von Gebäuden, die zum Zeitpunkt der Antragstellung älter als 15 Jahre sind (Datum der Baubewilligung) und vor Sanierung mindestens drei getrennte Wohneinheiten beinhalten.

Bitte beachten Sie, dass nur die Kosten jener Maßnahmen, die am Bestandsobjekt vorgenommen werden, förderfähig sind. Neubauten, Zubauten und Hauserweiterungen sowie der Abbruch und Wiederaufbau von Gebäudeteilen sind nicht förderungsfähig.

Folgende Maßnahmen sind förderungsfähig:

- Dämmung der Außenwände
- Dämmung der obersten Geschoßdecke bzw. des Daches
- Dämmung der untersten Geschoßdecke bzw. des Kellerbodens
- Tausch oder Sanierung der Fenster und Außentüren

¹ Beim eigenständigen Tausch der Fenster durch MieterInnen oder WohnungseigentümerInnen einzelner Wohnungen, sind die wohnzivilrechtlichen Regelungen zur Umsetzung der Maßnahme einzuhalten

Förderungsfähige Kosten

Die förderungsfähigen Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für das Material sowie für Planung, Sanierung und Montage. Beachten Sie dazu auch das Dokument „Förderungsfähige Kosten“ auf [Sanierungsbonus MGW 2023/2024](#). Maßnahmen, für die keine Montagerechnungen von ProfessionistInnen vorgelegt werden, können nicht gefördert werden.

Abschnitt A: Umfassende Sanierungen klimaaktiv Standard bzw. guter Standard

Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung erfüllt werden?

Im Rahmen der Förderungsaktion werden Maßnahmen gefördert, die den Heizwärmebedarf (HWB) von privatem Wohnraum reduzieren. Antragsteller bei einer umfassenden Sanierung ist der/die GebäudeeigentümerIn.

Die Förderung wird als einmaliger, nicht rückzahlbarer Investitionskostenzuschuss auf Basis der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung vergeben. Bitte beachten Sie: Die **Antragstellung** muss **vor der ersten rechtsverbindlichen Bestellung** von Leistungen (ausgenommen Planungsleistungen), vor **Lieferung**, vor **Baubeginn** oder vor einer anderen Verpflichtung, die die Investition unumkehrbar macht, erfolgen – wobei der früheste dieser Zeitpunkte maßgebend ist.

Bei einer **umfassenden thermischen Sanierung** darf ein bestimmter Heizwärmebedarf (HWB) nicht überschritten werden. Die Reduktion des Heizwärmebedarfs ist im Formular „Technische Details Energieausweis“ vom Energieausweisersteller zu bestätigen. Das ausgefüllte und unterzeichnete Formular ist bei Antragstellung zu übermitteln.

| förderungsfähige Maßnahme | Förderungsbedingungen |
|--|---|
| Umfassende Sanierung guter Standard | ☐ Reduktion des spez. $HWB_{Ref, RK}^{1)}$ auf max. 56,44 kWh/m ² a bei einem A/V-Verhältnis ²⁾ $\geq 0,8$ bzw. max. 26,86 kWh/m ² a bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
☐ Reduktion des (HWB_{SK}^3) um mindestens 20% |
| Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard | ☐ Reduktion des spez. $HWB_{Ref, RK}^{1)}$ auf max. 44 kWh/m ² a bei einem A/V-Verhältnis ²⁾ $\geq 0,8$ bzw. max. 28 kWh/m ² a bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
☐ Reduktion des (HWB_{SK}^3) um mindestens 20% |
| Bei einem A/V-Verhältnis $< 0,8$ bzw. $> 0,2$ gelten die Werte der Tabelle „HWB- Grenzwerte“ auf Sanierungsbonus MGW 2023/2024 | |

¹⁾ spezifischer Heizwärmebedarf Referenzklima (spez. $HWB_{Ref, RK}$ in kWh/m²a)

²⁾ Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis

³⁾ Heizwärmebedarf Standortklima (HWB_{SK} in kWh/m²a)

Für die **Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden** ist der Heizwärmebedarf (spez. $HWB_{Ref, RK}$) um mindestens 25 % zu reduzieren. Die durchgeführten Maßnahmen müssen aus denkmalpflegerischer Sicht für das Bauwerk „vertretbar“ sein. Um dies nachzuweisen, ist gemeinsam mit dem Förderungsantrag die Bestätigung des Bundesdenkmalamtes (Formular „Denkmalschutz Sanierungsbonus“) über die geplanten Maßnahmen zu übermitteln. Zusätzlich muss die Reduktion des Heizwärmebedarf Standortklima (HWB_{SK}) zumindest 20 % betragen.

Wie hoch ist die Förderung?

Rechtliche Grundlage für die Vergabe dieser Förderung bilden die **Verordnung (EU) Nr. 651/2014** zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung) ABl. Nr. L 187 vom 26.06.2014 S. 1 zuletzt geändert durch die **Verordnung (EU) Nr. 2023/1315** ABl. Nr. L 167 vom 30.06.2023 S. 1 insbesondere Art 38a dieser Verordnung sowie in Umsetzung dieser Verordnungen die jeweiligen Bestimmungen der Förderungsrichtlinien 2022 für die Umweltförderung im Inland idgF.

Hinweis: Die Verordnung (EU) Nr. 651/2014 gilt nicht, sofern der/die AntragstellerIn sowie die zur Förderung eingereichte Maßnahme nicht dem EU-Wettbewerbsrecht unterliegen.

Die Förderung wird in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschusses vergeben und ist mit max. 30 % der förderungsfähigen Investitionskosten begrenzt. Je nach durchgeführter Sanierungsmaßnahme können folgende Pauschalen vergeben werden:

| Förderungsfähige Maßnahme | Förderung |
|--|---|
| Umfassende Sanierung guter Standard | 200 Euro/m ²
Wohnnutzfläche |
| Umfassende Sanierung guter Standard mit NAWARO
Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25 % aller gedämmten Flächen) | 350 Euro/m ²
Wohnnutzfläche |
| Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard | 300 Euro/m ²
Wohnnutzfläche |
| Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard mit NAWARO
Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25 % aller gedämmten Flächen) | 525 Euro/m ²
Wohnnutzfläche |
| Zuschlagsmöglichkeit | |
| Bonus für Gesamtsanierungskonzept | +1.000 Euro |
| Die Förderung ist mit max. 30 % der förderungsfähigen Investitionskosten begrenzt. Die endgültige Förderungssumme wird nach Umsetzung der Maßnahmen und Vorlage der Endabrechnungsunterlagen ermittelt und ausbezahlt. | |

Dach- und Fassadenbegrünung

Im Rahmen der Förderungsaktion werden Dach- und Fassadenbegrünung im mehrgeschoßigen Wohnbau in Ortskernen gefördert. Ob sich das Förderobjekt im Ortskern befindet, muss im Rahmen der Antragstellung mittels Bestätigung der Gemeinde nachgewiesen werden. Nähere Informationen dazu finden Sie in den „Häufig gestellten Fragen - FAQ“ unter [Sanierungsbonus MGW 2023/2024](#)

Zweck der Förderung ist die Reduktion der sommerlichen Erwärmung und die Erzielung einer zusätzlichen Dämmwirkung in überwiegend privat genutzten Gebäuden im mehrgeschossigen Wohnbau. Gefördert werden Dach- und Fassadenbegrünung in Ortskernen zur Verschattung der Fassaden bzw. zur Reflexion des Sonnenlichts zur Erzielung eines Kühleffektes durch die Verdunstung von Wasser über die Blätter der Pflanzen.

Die Förderung umfasst folgende Maßnahmen an Bestandsgebäuden:

- Extensive und intensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung: Fassadengebundene und Bodengebundene Begrünung
- Entsiegelung von KFZ-Stellplätzen (nur gemeinsam mit einer Fassaden- bzw. Dachbegrünung)

Die Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung werden gemeinsam mit einer umfassenden thermischen Sanierung nach klimaaktiv Standard oder „guter Standard“ gefördert. Die Förderung als Einzelmaßnahme ist dann möglich, wenn das Gebäude bereits dem klimaaktiv Standard oder „guter Standard“ entspricht. Das Gebäude, an dem eine Dach- und Fassadenbegrünung durchgeführt wird, muss im Ortskern liegen.

Die Mindestinvestitionssumme für Einzelmaßnahmen zur Gebäudebegrünung beträgt 50.000 Euro.

Für die eingereichten Maßnahmen ist zu prüfen, ob eine Koppelnutzung mit Photovoltaik bzw. Solarthermie im Bereich der Dach- und Fassadenbegrünung möglich ist.

Wie hoch ist die Förderung?

Die Förderung wird nach begrünter Fläche [m²] berechnet und ist mit bis zu 30 % der Investitionskosten für die Gebäudebegrünung und entsiegelte Stellplatzfläche bzw. der unten angeführten maximalen Förderung begrenzt.

| Förderungsfähige Maßnahme | Förderung |
|--|--------------------------------------|
| Fassadengebundene Begrünungen | 200 Euro/m ²
Begrünung |
| Bodengebundene Begrünungen | 100 Euro/m ²
Begrünung |
| Begrünte Dachfläche | 25 Euro/m ²
Begrünung |
| Entsiegelung KFZ-Stellplatz (nur in Kombination mit einer Begrünung) | 300 Euro/entsiegeltem
Stellplatz |
| Die Förderung ist mit max. 30 % der förderungsfähigen Investitionskosten begrenzt. Die endgültige Förderungssumme wird nach Umsetzung der Maßnahmen und Vorlage der Endabrechnungsunterlagen ermittelt und ausbezahlt. | |

Was ist bei der Antragstellung zu beachten?

- Eine Antragstellung ist ab 03.01.2023 möglich. Anträge können so lange gestellt werden, wie Budgetmittel vorhanden sind, längstens jedoch bis zum 31.12.2024. Sollten die zur Verfügung stehenden Förderungsmittel vor Ende der Einreichfrist ausgeschöpft sein, kann vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie eine vorzeitige Beendigung der Förderungsaktion und damit der Einreichmöglichkeit festgelegt werden.
- Die Antragstellung muss **vor der ersten rechtsverbindlichen Bestellung von Leistungen** (ausgenommen Planungsleistungen), vor **Lieferung**, vor **Baubeginn** oder vor einer anderen Verpflichtung, die die Investition unumkehrbar macht, wobei der früheste dieser Zeitpunkte maßgebend ist, erfolgen. Ist dies nicht gegeben, kann das gesamte Projekt nicht gefördert werden.
- Im Rahmen der Antragstellung sind Angaben zu den geplanten Maßnahmen und den dafür veranschlagten Kosten zu machen. Die Kosten sind unter Berücksichtigung des Dokumentes „Förderungsfähige Kosten“ auf der Online-Plattform einzutragen. Im Online-Antrag sind nur die Nettobeträge der Projektkosten zu erfassen. Die Berechnung der vorläufigen Förderungshöhe erfolgt ausschließlich auf Basis dieser Angaben. Die tatsächliche Förderungsfähigkeit sowie die endgültige Förderungshöhe werden nach Umsetzung der Maßnahmen und Vorlage der Endabrechnungsunterlagen ermittelt.
- Bei einer umfassenden Sanierung Klimaaktiv Standard oder „guter Standard“ ist die energetische Ausgangssituation sowie die Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen für das Sanierungsobjekt bei Antragstellung mit Hilfe eines Energieausweises (OIB-Richtlinie 6, Ausgabe April 2019) mit der Berechnung des Heizwärmebedarfs des Gebäudes gemäß Richtlinie 2010/31/EU darzustellen. Dies ist im Formular unter „Technische Details Energieausweis“ von einer zur Ausstellung von Energieausweisen befugten Person gutachterlich zu bestätigen. Der Energieausweis ist für den gesamten mehrgeschoßigen Wohnbau auszustellen.
- Die überwiegende private Wohnnutzung des Gebäudes (mehr als 50% der beheizten Bruttogrundfläche) ist eine Voraussetzung zur Förderung. Untergeordnete Anteile zur betrieblichen Nutzung werden mitgefördert, sofern diese Gebäudeteile von der thermischen Sanierung betroffen sind. Überwiegend betrieblich genutzte Gebäude (mehr als 50% der beheizten Bruttogrundfläche) werden im Rahmen der „Thermische Gebäudesanierung für Betriebe“ behandelt. Nähere Informationen finden Sie in den [FAQs](#).
- Förderungsvoraussetzung ist das Vorhandensein von mindestens drei getrennt begehbaren Wohneinheiten im Bestand vor Sanierung. Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten im Bestand werden im Rahmen der Förderungsaktion „Sanierungsbonus für Private Ein-/Zweifamilienhäuser/Reihenhäuser 2023/2024“ zu den dort geltenden Förderungskriterien behandelt.

- Projektänderungen gegenüber den Angaben bei Antragstellung sind umgehend, schriftlich bekannt zu geben.
- Unterliegt der/die AntragstellerIn den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes, so sind diese einzuhalten. Die entsprechenden Nachweise und Unterlagen sind im Zuge der Endabrechnung vorzulegen.
- Die bautechnischen Vorschriften des jeweiligen Bundeslandes sind jedenfalls einzuhalten.
- Die antragsgemäße Umsetzung des Projekts ist bei der Endabrechnung durch den/die AntragstellerIn und den ausführenden Firmen zu bestätigen. Die Bestätigung der ausführenden Firmen erfolgt durch die Unterschrift auf der Seite 2 im Formular „Technische Details Energieausweis“. Wenn die Umsetzung vom Förderungsantrag abweicht, ist dies im Formular „Technische Details Energieausweis“ darzustellen sowie die Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen von einer zur Ausstellung von Energieausweisen befugten Person gutachterlich zu bestätigen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind im Bedarfsfall die Abweichungen von den beantragten Maßnahmen vom Bundesdenkmalamt zu bestätigen.
- Die Umsetzung der geförderten Maßnahmen sowie die Übermittlung der Endabrechnungsunterlagen an die Kommunalkredit Public Consulting (KPC) müssen bei Antragstellung im Jahr 2024 bis zum 30.09.2027 erfolgen. Rechnungen müssen auf den/die AntragstellerIn lauten.

Welche Unterlagen sind bei der Antragstellung erforderlich?

Die nachfolgende Checkliste gibt Ihnen einen Überblick über die für die Antragstellung und Bearbeitung Ihres Antrages notwendigen Unterlagen. Beachten Sie, dass Sie die Unterlagen in elektronischer Form für den Online-Antrag benötigen. Formularvorlagen finden Sie unter [Sanierungsbonus MGW 2023/2024](#)

| Checkliste Antragstellung | |
|--|---|
| Bei <u>umfassender Sanierung (Klimaaktiv Standard oder guter Standard)</u>: | |
| Formular „Technische Details Energieausweis“ | ✓ |
| Bestands- und Einreichpläne des Förderungsobjektes | ✓ |
| Grundbuchsauszug | ✓ |

Gibt es weitere Förderungsmöglichkeiten?

Die Kombination der Umweltförderung im Inland mit Landesförderungen ist möglich. Nähere Informationen erhalten Sie bei den zuständigen Landesförderungsstellen. Informationen zu den Förderungsprogrammen der Bundesländer finden Sie auf der Homepage www.umweltfoerderung.at/landesfoerderungen.

Die Inanspruchnahme **weiterer Förderungen** ist bis zur beihilfenrechtlichen Höchstgrenze möglich. Großunternehmen können einen Förderungssatz bis zu 30 %, mittlere Unternehmen bis zu 40 % und kleine Unternehmen bis zu 50 % erzielen.

Abschnitt B: Einzelbauteilsanierung Fenster

Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung erfüllt werden?

Im Rahmen der Förderungsaktion werden Maßnahmen gefördert, die den Heizwärmebedarf (HWB) von privatem Wohnraum reduzieren. Einreichen können ausschließlich Privatpersonen. Gefördert werden Leistungen, die ab 01.01.2023 erbracht wurden.

Bei einer **Einzelbauteilsanierung Fenster** müssen mindesten 75% der bestehenden Fenster der Wohnung ausgetauscht oder saniert werden. Der Uw-Wert der neuen Fenster darf max. 1,1 W/m²K betragen (U-Wert des Gesamtfensters).

| förderungsfähige Maßnahme | Förderungsbedingungen |
|--|---|
| Einzelbauteilsanierung¹⁾ | ☐ Austausch oder Sanierung von zumindest 75 % der bestehenden Fenster oder Fensterflächen innerhalb des geltenden Leistungszeitraumes
☐ max. Uw-Wert: 1,1 W/m ² K (U-Wert des Gesamtfensters) |

¹⁾ gilt nur für Wohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau

Für den Tausch oder die Sanierung der Fenster und Außentüren **in denkmalgeschützten Gebäuden** oder **Gründerzeithäusern** darf der Uw-Wert max. 1,4 W/m²K (U-Wert des Gesamtfensters) betragen. Die durchgeführten Maßnahmen müssen aus denkmalpflegerischer Sicht für das Bauwerk „vertretbar“ sein. Um dies nachzuweisen, ist gemeinsam mit dem Förderungsantrag die Bestätigung des Bundesdenkmalamtes (Formular „Denkmalschutz Sanierungsbonus“) über die geplanten Maßnahmen zu übermitteln.

Wie verläuft das Einreichverfahren bei einer Einzelbauteilsanierung Fenster?

Die **Einreichung für eine Einzelbauteilsanierung** verläuft in zwei Schritten mit Registrierung und anschließender Antragstellung.

Schritt 1 – Die Registrierung mit Ihrem **baureifen bzw. bereits umgesetzten Projekt** erfolgt ausschließlich online unter **Sanierungsbonus MGW 2023/2024**. Registrierungen können **ab 03.01.2023** so lange durchgeführt werden, wie Budgetmittel zur Verfügung stehen, längstens jedoch bis 31.12.2024. Folgende Daten werden dafür benötigt: Angaben zum/zur AntragstellerIn (Vor-, Nachname und Geburtsdatum), Postadresse (Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort, Bundesland), E-Mail-Adresse (für den weiteren Schriftverkehr) und Telefonnummer sowie die voraussichtlichen Kosten.

Nach Abschluss der Registrierung erhalten Sie ein Bestätigungs-E-Mail mit Ihrem persönlichen Link für die Antragstellung. Durch die abgeschlossene Registrierung sind die Förderungsmittel für Ihr Projekt reserviert. Sollten die zur Verfügung stehenden Förderungsmittel vor Ende der Einreichfrist ausgeschöpft sein, kann vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie eine vorzeitige Beendigung der Förderungsaktion und damit der Registrierungsmöglichkeit festgelegt werden.

Schritt 2 – Die Antragstellung muss innerhalb von **12 Monaten** nach der Registrierung durchgeführt werden. Der Förderungsantrag kann ausschließlich online über Ihren persönlichen Link eingereicht werden. Die Einzelbauteilsanierung muss zum Zeitpunkt der Antragstellung fertig umgesetzt und abgerechnet sein. Gefördert werden Lieferungen und Leistungen, die ab 01.01.2023 erbracht wurden.

Wie hoch ist die Förderung?

Die Förderung wird in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschusses vergeben und ist mit max. 50% der förderungsfähigen Investitionskosten begrenzt.

| Förderungsfähige Maßnahme | Förderung |
|--|-----------------|
| Einzelbauteilsanierung Fenster | max. 9.000 Euro |
| Die Förderung ist mit max. 50 % der förderungsfähigen Investitionskosten begrenzt. Die endgültige Förderungssumme wird nach Umsetzung der Maßnahmen und Vorlage der Endabrechnungsunterlagen ermittelt und ausbezahlt. | |

Was ist bei der Registrierung und Antragstellung für eine Einzelbauteilsanierung Fenster zu beachten?

- Die Registrierung hat Angaben zu der Maßnahme und den dafür veranschlagten Kosten zu enthalten. Diese müssen unter Berücksichtigung des Dokumentes „Förderungsfähige Kosten“ eingetragen werden. Die tatsächliche Förderungsfähigkeit sowie die endgültige Förderungshöhe werden nach Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen der Antragstellung ermittelt.
- Bei einer Einzelbauteilsanierung Fenster sind die Kriterien laut der Tabelle Förderungskriterien auf Seite 6 einzuhalten und mittels Rechnung zu belegen. Darüber hinaus ist ein Energieberatungsprotokoll des jeweiligen Bundeslandes oder ein gültiger Energieausweises (max. 10 Jahre alt, Seite 1 - 3) oder ein Gesamtsanierungskonzept - entweder für das Gesamtgebäude oder für die beantragte Wohneinheit - vorzulegen.
- Die Antragstellung, nach Umsetzung der Maßnahme, muss innerhalb von 12 Monaten nach der Registrierung durchgeführt werden. Rechnungen müssen auf den/die FörderungsnehmerIn ausgestellt und vom/von der FörderungsnehmerIn bezahlt worden sein.
- Die antragsgemäße Umsetzung des Projekts ist bei der Antragstellung durch den/die FörderungsnehmerIn zu bestätigen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind im Bedarfsfall die Abweichungen von den beantragten Maßnahmen vom Bundesdenkmalamt zu bestätigen.

Welche Unterlagen sind bei der Antragstellung erforderlich?

Die nachfolgende Checkliste gibt Ihnen einen Überblick über die für die Antragstellung und Bearbeitung Ihres Antrages notwendigen Unterlagen. Beachten Sie, dass Sie die Unterlagen in elektronischer Form für den Online-Antrag benötigen. Formularvorlagen finden Sie unter [Sanierungsbonus MGW 2023/2024](#)

| Checkliste Antragstellung | |
|---|---|
| Bei Einzelbauteilsanierung Fenster: | |
| Energieberatungsprotokoll des jeweiligen Bundeslandes oder die ersten 3 Seiten eines gültigen Energieausweises (max. 10 Jahre alt) oder ein Gesamtsanierungskonzept ¹⁾ | ✓ |
| Meldezettel | ✓ |
| Endabrechnungsformular | ✓ |
| Rechnungen zum Fenstertausch | ✓ |

¹⁾ der Wohnung oder des gesamten Gebäudes

Gibt es weitere Förderungsmöglichkeiten?

Die Kombination der Umweltförderung im Inland mit Landesförderungen ist möglich. Nähere Informationen erhalten Sie bei den zuständigen Landesförderungsstellen. Informationen zu den Förderungsprogrammen der Bundesländer finden Sie auf der Homepage www.umweltfoerderung.at/landesfoerderungen.

Antragstellung und Kontakt

Eine Registrierung bzw. Antragstellung ist ausschließlich online möglich. Bitte beachten Sie die oben angeführte Checkliste für die notwendigen Dokumente. Detailinformationen finden Sie auch im Dokument „Häufig gestellte Fragen – FAQ“.

- ➔ Zur **Online-Registrierung** für Einzelbaumaßnahmen: [Sanierungsbonus MGW 2023/2024](#)
- ➔ Zum **Online-Antrag** für Teilsanierungen und umfassende Sanierungen: [Sanierungsbonus MGW 2023/2024](#)

Die MitarbeiterInnen der KPC stehen Ihnen gerne beratend zur Seite und informieren Sie auch über weitere Förderungsmöglichkeiten des Bundes und der Länder.

Serviceteam „Sanierungsbonus“: DW 264

Kommunalkredit Public Consulting GmbH
Türkenstraße 9 | 1090 Wien

T +43 1 /31 6 31-264 | F: DW 104
sanierung@kommunalkredit.at
www.sanierungsoffensive23.at

www.publicconsulting.at | www.umweltfoerderung.at | www.sanierungsbonus.at

FAQ – Häufig gestellte Fragen

Sanierungsbonus für Private 2023/2024

mehrgeschoßiger Wohnbau

Befristete Förderungsaktion im Rahmen der Sanierungsoffensive

Förderungsfähigkeit des Objektes 3

1. Was ist ein mehrgeschoßiger Wohnbau (MGW)?3
2. Wer ist der Antragssteller im mehrgeschoßigen Wohnbau?3
3. Was ist zu beachten, wenn das Alter des Gebäudes nicht genau bekannt ist?3
4. Brauche ich einen Energieausweis?3
5. Welcher U-Wert gilt, wenn Wand- bzw. Deckenaufbauten unterschiedliche Werte haben? ..3
6. Welche Sanierungsvarianten gibt es im mehrgeschoßigen Wohnbau?3
7. Was versteht man unter einer extensiven bzw. intensiven Dachbegrünung?3
8. Kann ich für unterschiedliche Standorte mehrere Förderungsanträge stellen?3
9. Ich wohne im Ausland. Das Objekt, welches ich sanieren möchte, ist aber in Österreich. Kann ich eine Förderung beantragen?3
10. Wie ist der Ortskern definiert?4
11. Umgang mit teilweiser privater Nutzung bzw. Wohnnutzung von Gebäuden?4
12. Ich habe bereits in den Vorjahren im Rahmen der Förderungsaktion Sanierungsbonus eine Förderung erhalten. Darf ich dieses Jahr wieder einreichen?4
13. Können die Maßnahmen von einem ausländischen Unternehmen durchgeführt werden? ...4
14. Was ist bei der thermischen Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden zu beachten? 4
15. Was ist bei der thermischen Sanierung von Gebäuden, die in Schutzzonen oder unter Ensembleschutz stehen zu beachten?5
16. Ich möchte für meinen mehrgeschoßigen Wohnbau auch einen Tausch auf ein klimafreundliches Heizsystem durchführen? Wie muss ich vorgehen?5

Förderungsfähige Kosten 5

17. Welche Kosten sind förderungsfähig?5
18. Kann ich nur für den Energieausweis eine Förderung erhalten?5
19. Was sind Planungskosten?5
20. Gibt es Zuschläge für die Verwendung nachwachsender Dämmstoffe?5
21. Ich errichte einen Zubau mit Dach- bzw. Fassadenbegrünung. Werden die Flächen vom Zubau auch gefördert?5
22. Gibt es einen Zuschlag für die Verwendung von Dämmstoffen mit Umweltzeichen?5
23. Werden Photovoltaik-Anlagen im Rahmen des Sanierungsbonus gefördert?5
24. Werden Eigenleistungen gefördert?5
25. Kann die Abrechnung bei der Einzelbauteilsanierung Fenstertausch auch über die Gemeinschaftsrücklage erfolgen?6

Förderungshöhen 6

26. Wie berechnet sich die Förderungshöhe im mehrgeschoßigen Wohnbau?6
27. Wie hoch ist die max. Förderung?6
28. Kann diese Förderung parallel zu einer anderen Förderung beantragt werden?6
29. Ist der Betrag, der in der Förderungszusage steht, jener, den ich tatsächlich bekomme?6

Förderungsfristen 7

30. Welche Fristen sind bei der Antragsstellung zu beachten?7
31. Wie gehe ich vor, wenn ich nicht alle beantragten Maßnahmen bis zur Frist umsetzen kann?7

Benötigte Unterlagen – Einreichung und Auszahlung 7

32. Warum muss ich einen aktuellen Meldezettel vorlegen, wenn das zu sanierende Objekt nicht mein Haupt- oder Nebenwohnsitz sein muss?7
33. Was benötige ich für Unterlagen für den Nachweis, dass sich das Förderungsobjekt im Ortskern befindet?7
34. Was ist ein Gesamtanierungskonzept?7

| | |
|---|---|
| 35. Welche Unterlagen benötige ich für die Antragsstellung? | 7 |
| 36. Benötige ich eine KUR (Kennzahl Unternehmensregister), um einen Antrag einzubringen?8 | |
| 37. Welche Unterlagen benötige ich für die Auszahlung der Förderung?..... | 8 |
| 38. Muss die Rechnung auf den Namen des Förderungswerbers/der Förderungswerberin
ausgestellt sein? | 8 |
| 39. Ich habe eine Firma, die Sanierungs-/Planungs-/Materialleistungen erbringt. Kann meine
Firma mir als Privatperson eine Rechnung stellen? | 8 |
| 40. Ist der Energieausweis dem Antrag beizulegen? | 8 |
| 41. Wo finde ich im Energieausweis den Wert für den Heizwärmebedarf des Referenzklimas
($HWB_{Ref,RK}$ in kWh/m ² a)? | 9 |
| 42. Kann ich auch auf anderem Weg einen Antrag stellen, z.B. per Post oder persönlich? | 9 |

Kontakt **9**

| | |
|--|---|
| 43. Wer kann mir weitere Fragen zum Sanierungsbonus 2023/24 beantworten? | 9 |
|--|---|

Förderungsfähigkeit des Objektes

1. Was ist ein mehrgeschoßiger Wohnbau (MGW)?

Als mehrgeschoßiger Wohnbau (MGW) gelten Wohnbauten, die aus drei oder mehr Wohneinheiten bestehen. Es gilt die Anzahl der getrennt begehbaren Wohneinheiten vor Sanierung.

2. Wer ist der Antragssteller im mehrgeschoßigen Wohnbau?

Da es sich um eine Objektförderung handelt, ist der Antragssteller der/die GebäudeeigentümerIn.

3. Was ist zu beachten, wenn das Alter des Gebäudes nicht genau bekannt ist?

Falls aufgrund des Alters des Gebäudes keine Baubewilligung existiert, gilt das am Energieausweis angegebene Jahr bzw. eine plausible Schätzung (z.B. 1900).

4. Brauche ich einen Energieausweis?

Ja, ein Energieausweis muss vorhanden sein, ist aber bei der Antragstellung nicht zu übermitteln. Stattdessen ist der Formularanhang „Technische Details Energieausweis“ anzuhängen, welcher die für die Förderungsabwicklung wichtigsten Daten enthält. Im mehrgeschoßigen Wohnbau (MGW) ist der Energieausweis für das gesamte Wohngebäude auszustellen.

5. Welcher U-Wert gilt, wenn Wand- bzw. Deckenaufbauten unterschiedliche Werte haben?

Sollten unterschiedliche Wand- und Deckenaufbauten bestehen, so ist der über die Fläche gemittelte U-Wert einzutragen.

6. Welche Sanierungsvarianten gibt es im mehrgeschoßigen Wohnbau?

Förderungsfähig sind umfassende Sanierungen klimaaktiv Standard oder umfassende Sanierungen „guter Standard“, bei denen Außenwände und/oder Geschoßdecken gedämmt bzw. Fenster und Außentüren erneuert werden. Außerdem können (ausschließlich) Privatpersonen einen Antrag für eine Einzelbauteilsanierung Fenster nur für Ihre Wohnung stellen, sofern diese die Kosten der Sanierung tragen. Siehe dazu auch Frage 25.

7. Was versteht man unter einer extensiven bzw. intensiven Dachbegrünung?

Die extensive Dachbegrünung ist die einfachste Form der Dachbegrünung. Sie eignet sich für Einfamilienhäuser und Nebengebäude, hat eine geringe Aufbauhöhe und wird z.B. mit Wildstauden, Kräutern, Sukkulente und Gräsern bepflanzt. Die intensive Dachbegrünung hat einen mehrschichtigen Aufbau und schafft hierdurch eine Gartenlandschaft (Dachgarten) auf der Dachfläche. Ein intensiv begrüntes Dach wird in der Regel vielfältig genutzt. Eine Kombination mit Terrassenflächen, Sitz- und Gehbereichen ist üblich.

8. Kann ich für unterschiedliche Standorte mehrere Förderungsanträge stellen?

Ja, ein Gebäudeeigentümer kann im Rahmen der Förderungsaktion Sanierungsbonus 2023/2024 – mehrgeschoßiger Wohnbau für unterschiedliche Standorte je einen Antrag stellen. Bitte beachten Sie, dass die eingereichten Rechnungen immer auf die/den jeweilige/n AntragstellerIn lauten müssen.

9. Ich wohne im Ausland. Das Objekt, welches ich sanieren möchte, ist aber in Österreich. Kann ich eine Förderung beantragen?

Ja. Die Förderungsaktion „Sanierungsbonus 2023/2024 – mehrgeschoßiger Wohnbau“ gilt für Objekte im Inland unabhängig vom Wohnsitz des Eigentümers/Mieters.

10. Wie ist der Ortskern definiert?

Ob sich das Förderobjekt im Ortskern befindet, muss im Rahmen der Antragstellung mittels Bestätigung der Gemeinde nachgewiesen werden.

Definition Ortskern

Die Förderung von Gebäudebegrünungen im Ortskern kann ausschließlich in folgenden Gebieten gemäß Flächenwidmungsplan idgF vergeben werden:

| | |
|-------------------------|---|
| Burgenland | Dorfgebiet |
| Kärnten | Orts- und Stadtkern |
| Niederösterreich | Kerngebiet |
| Oberösterreich | Kerngebiet (K – Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Wohngebäude) |
| Salzburg | Kerngebiet und ländliches Kerngebiet |
| Steiermark | Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet |
| Tirol | Kerngebiet |
| Vorarlberg | Kerngebiet |
| Wien | Zentren gemäß „Räumliches Leitbild, Polyzentrale Stadtstruktur“ gemäß STEP2025 - Fachkonzept „Mittelpunkte des städtischen Lebens“ , (Werkstattbericht 185, Seite 33) |

Alternativ kann im gesamten Bundesgebiet die Ortskern-Lage auch durch Vorlage einer schriftlichen Bestätigung der Gemeinde auf Basis anderer Beschlussfassungen erfolgen, wonach das Vorhaben in der Zone I („Orts- und Stadtkerne“) gemäß Definition im [ÖROK-Materialienband „Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich“](#), (Materialienband, Schriftenreihe 205, August 2019, Seite 33) liegt.

11. Umgang mit teilweiser privater Nutzung bzw. Wohnnutzung von Gebäuden?

Die überwiegende private Nutzung des Gebäudes (mehr als 50% der beheizten Bruttogrundfläche) ist eine Voraussetzung zur Förderung. Untergeordnete Anteile zur betrieblichen Nutzung, die ebenfalls thermisch saniert werden, können mitgefördert werden. In diesem Fall muss der Energieausweis für das gesamte Gebäude berechnet werden. Überwiegend betrieblich genutzte Gebäude (bis zu 50% der beheizten Bruttogrundfläche) werden im Rahmen der „Thermischen Gebäudesanierung für Betriebe“ behandelt.

12. Ich habe bereits in den Vorjahren im Rahmen der Förderungsaktion Sanierungsbonus eine Förderung erhalten. Darf ich dieses Jahr wieder einreichen?

Ja. Haben Sie allerdings für eine Maßnahme an Ihrem Gebäude (z.B. Fenstertausch) bereits eine Förderung erhalten, können Sie für dieselbe Maßnahme nicht noch einmal einen Antrag stellen. Es kann nur für noch nicht geförderte Maßnahmen bei der Förderungsaktion Sanierungsbonus für Private 2023/2024 – mehrgeschoßiger Wohnbau eine Förderung beantragt werden.

13. Können die Maßnahmen von einem ausländischen Unternehmen durchgeführt werden?

Ja. Das Unternehmen kann seinen Sitz im Ausland haben, jedoch müssen Kostenvoranschläge und Rechnungen in deutscher oder englischer Sprache ausgestellt sein.

14. Was ist bei der thermischen Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden zu beachten?

Für die Beantragung einer Förderung eines denkmalgeschützten Gebäudes bzw. eines Gebäudes unter den Bestimmungen des Ensembleschutzes sind folgende Schritte erforderlich:

- Abstimmung der Sanierungsmaßnahmen mit der jeweiligen Landesstelle des Bundesdenkmalamtes. Das Bundesdenkmalamt bestätigt die Sanierungsmaßnahmen in einem separaten Formblatt, das dem Förderungsantrag beigelegt werden muss. Das Formblatt ist nur bei den Landesstellen des Bundesdenkmalamtes erhältlich. Für die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden ist der Heizwärmebedarf (spez. $HWB_{Ref;RK}$) um mindestens 25 % zu reduzieren.
- Das Formblatt des Bundesdenkmalamtes sowie die „Technischen Details Energieausweis“ sind mit den sonstigen im Informationsblatt angegebenen Beilagen auf der Onlineplattform hochzuladen.

15. Was ist bei der thermischen Sanierung von Gebäuden, die in Schutzzonen oder unter Ensembleschutz stehen zu beachten?

Neben denkmalgeschützten Gebäuden gibt es auch Gebäude, die in Schutzzonen liegen, unter Ensembleschutz stehen oder besonders Schützenwert sind. In diesen Zonen kann eine entsprechende Bewahrung von Fassade und Fenster gefordert werden, was eine thermische Sanierung nur eingeschränkt ermöglicht. Für diese Gebäude kann ebenfalls für eine Förderung angesucht werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Bestätigung des jeweiligen Bundeslandes für das Sanierungsobjekt. Für die Sanierung dieser Gebäude ist es ausreichend den Heizwärmebedarf (spez. HWBRef,RK) um mindestens 25 % zu reduzieren.

16. Ich möchte für meinen mehrgeschoßigen Wohnbau auch einen Tausch auf ein klimafreundliches Heizsystem durchführen? Wie muss ich vorgehen?

Die Antragsstellung hierfür ist separat unter www.raus-aus-öl.at durchzuführen.

Förderungsfähige Kosten

17. Welche Kosten sind förderungsfähig?

Eine ausführliche Liste der förderungsfähigen und nicht förderungsfähigen Kosten finden Sie auf der Webseite [Sanierungsbonus 2023/2024](#)

18. Kann ich nur für den Energieausweis eine Förderung erhalten?

Nein. Eine Förderung für den Energieausweis allein ist nicht möglich. Die Kosten für den Energieausweis werden allerdings als Planungsleistung anerkannt und daher als förderungsfähige Kosten berücksichtigt.

19. Was sind Planungskosten?

Unter Planungskosten versteht man immaterielle Leistungen, die zur Vorbereitung und Durchführung der thermischen Sanierung notwendig sind. Dies können z.B. Kosten für eine Energieberatung (inkl. Ausstellung eines Energieausweises), das Architektenhonorar oder die Baustellenkoordination und -aufsicht sein. Planungskosten werden als förderungsfähige Kosten anerkannt.

20. Gibt es Zuschläge für die Verwendung nachwachsender Dämmstoffe?

Ja. Bei der Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25% aller gedämmten Flächen) erhöht sich die Förderung. Eine genaue Aufstellung der Förderungshöhen finden Sie im „Informationsblatt Sanierungsbonus für Private 2023/2024 – Mehrgeschoßiger Wohnbau/Reihenhaus“. Nachwachsende Rohstoffe, für die dieser Zuschlag vergeben wird, sind z.B. Zellulose, Baumwolle, Flachs, Hanf, Holzfaser-Dämmplatten, Holzwolle-Leichtbauplatten, Schilf-Dämmplatten, Kokosfaser, Kork und Schafwolle. Die Förderung beträgt jedoch auch inklusive des Zuschlags max. 30 % der förderungsfähigen Investitionskosten.

21. Ich errichte einen Zubau mit Dach- bzw. Fassadenbegrünung. Werden die Flächen vom Zubau auch gefördert?

Nein, die Kosten für die Gebäudebegrünung vom Zubau werden im Rahmen des Sanierungsbonus nicht gefördert.

22. Gibt es einen Zuschlag für die Verwendung von Dämmstoffen mit Umweltzeichen?

Nein. Einen Zuschlag gibt es nur bei der Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen, z.B. Zellulose, Baumwolle, Flachs, Hanf, Holzfaser, Holzwolle, Kokosfaser, Kork und Schafwolle.

23. Werden Photovoltaik-Anlagen im Rahmen des Sanierungsbonus gefördert?

Nein. Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Sanierungsbonus nicht förderungsfähig.

24. Werden Eigenleistungen gefördert?

Eigenleistungen können nicht gefördert werden. Sollten Dämmmaßnahmen oder der Einbau der Fenster/Außentüren in Eigenregie erfolgt sein, so ist die reine Materialrechnung als Nachweis über die Durchführung der Maßnahme trotzdem zu übermitteln.

25. Kann die Abrechnung bei der Einzelbauteilsanierung Fenstertausch auch über die Gemeinschaftsrücklage erfolgen?

Für eine Einzelbauteilmaßnahme Fenster können ausschließlich Privatpersonen einen Antrag stellen, sofern diese die Kosten der Sanierung tragen. Wird für die Finanzierung der Einzelbauteilsanierung Fenstertausch auch auf die Rücklage der Wohnungsgemeinschaft zurückgegriffen, so muss nachgewiesen werden, welchen Kosten der/die FörderwerberIn für die Maßnahme auf das Gemeinschaftskonto eingezahlt hat. Förderfähig ist nur jener Kostenanteil, den der/die FörderwerberIn tatsächlich selbst getragen hat.

Förderungshöhen

26. Wie berechnet sich die Förderungshöhe im mehrgeschoßigen Wohnbau?

Die Berechnung der Förderungshöhe erfolgt nach Wohnnutzfläche. Die genauen Sätze entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für den mehrgeschoßigen Wohnbau.

27. Wie hoch ist die max. Förderung?

Die Förderung inkl. Zuschläge beträgt **max. 30 %** der förderungsfähigen **Investitionskosten**. Außerdem gibt es eine max. Förderungsobergrenze je nach beantragter Sanierungsart (siehe „Informationsblatt Sanierungsbonus für Private 2023/2024 – Mehrgeschoßiger Wohnbau/Reihenhaus“).

Dazu folgendes Beispiel: Ich bin EigentümerIn eines mehrgeschoßigen Wohnbaus mit 3 Wohnungen (Wohnnutzfläche je 70 m²) und führe eine thermische Sanierung der Außenwand, obersten Geschoßdecke und der Fenster durch.

Die Investitionskosten für die thermische Sanierung betragen 75.000 Euro, der Fenstertausch kostet 20.000 Euro.

Die Förderung setzt sich daher wie folgt zusammen:

| | |
|---|------------------|
| > umfassende Sanierung klimaaktiv Standard: 300 EUR/m ² Wohnnutzfläche | max. 63.000 Euro |
|---|------------------|

Die netto Investitionskosten liegen in Summe bei **95.000 Euro**. Die maximale Förderung darf **30 %** nicht überschreiten, von 61.500 Euro sind dies **28.500 Euro**. Die maximale Förderung wird mit **28.500 Euro** begrenzt.

28. Kann diese Förderung parallel zu einer anderen Förderung beantragt werden?

Für die beantragten Maßnahmen an diesem Objekt kann keine weitere Bundesförderung beansprucht werden. Ausnahmen gelten für Gebäude, die betrieblich UND privat genutzt werden. Vorausgesetzt der betrieblich und privat genutzte Teil wird getrennt voneinander abgewickelt. Hier kann für den jeweiligen betrieblich genutzten Gebäudeteil separat um eine Bundesförderung angesucht werden. Eine Kombination mit einer Landesförderung zur thermischen Gebäudesanierung ist grundsätzlich möglich, wenn dies aus Sicht des jeweiligen Bundeslandes zulässig ist.

29. Ist der Betrag, der in der Förderungszusage steht, jener, den ich tatsächlich bekomme?

Bei dem in der Förderungszusage genannten Betrag handelt es sich um die für Sie max. reservierte Förderungssumme, die auf Basis der im Online-Antrag angegebenen Daten und veranschlagten Kosten errechnet wurde. Diese Daten müssen unter Berücksichtigung des Dokuments „Förderungsfähige Kosten“ eingetragen werden. Die tatsächliche Förderungsfähigkeit sowie die Förderungshöhe werden nach Umsetzung der Maßnahmen und Vorlage der Endabrechnungsunterlagen ermittelt. Die schlussendlich ausbezahlte Förderungssumme kann somit gegebenenfalls auch niedriger sein als der ursprünglich reservierte Betrag. Der in der Förderungszusage genannte vorläufige Maximalbetrag kann jedoch im Rahmen der Auszahlung der Förderung in keinem Fall überschritten werden.

Förderungsfristen

30. Welche Fristen sind bei der Antragsstellung zu beachten?

Die Antragsstellung muss vor der ersten rechtsverbindlichen Bestellung von Leistungen (ausgenommen Planungsleistungen), vor Lieferung, vor Baubeginn oder vor einer anderen Verpflichtung, die die Investition unumkehrbar macht, wobei der früheste dieser Zeitpunkte maßgebend ist, erfolgen. Ist dies nicht gegeben, kann das gesamte Projekt nicht gefördert werden.

31. Wie gehe ich vor, wenn ich nicht alle beantragten Maßnahmen bis zur Frist umsetzen kann?

Die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen müssen dann vom/von der EnergieausweiserstellerIn auf Basis des Energieausweises neu berechnet werden. Entsprechen die neuen Ergebnisse der Heizwärmeeinsparung weiterhin den Förderungskriterien, können Sie dennoch eine entsprechende Förderung erhalten. Die genaue Förderungshöhe wird bei der Endabrechnung der durchgeführten Sanierung ermittelt.

Benötigte Unterlagen – Einreichung und Auszahlung

32. Warum muss ich einen aktuellen Meldezettel vorlegen, wenn das zu sanierende Objekt nicht mein Haupt- oder Nebenwohnsitz sein muss?

Im Zuge der Abwicklung der Förderung ist die KPC nach dem Transparenzdatenbankgesetz 2012 verpflichtet, personenbezogene Daten zur Förderung an die Transparenzdatenbank zu übermitteln. Der Meldezettel gewährleistet eine fehlerfreie Eingabe der Daten in die Transparenzdatenbank und dient dem Abgleich mit dem Zentralen Melderegister. Die Transparenzdatenbank wird seit 2013 vom Bundesministerium für Finanzen betreut und bietet eine Übersicht diverser in Anspruch genommener Förderungen. Nähere Informationen finden Sie unter www.transparenzportal.gv.at.

33. Was benötige ich für Unterlagen für den Nachweis, dass sich das Förderungsobjekt im Ortskern befindet?

Ob sich das Förderobjekt im Ortskern befindet, muss im Rahmen der Antragstellung mittels Bestätigung der Gemeinde nachgewiesen werden.

34. Was ist ein Gesamtsanierungskonzept?

Ein Gesamtsanierungskonzept ist eine erweiterte Energieberatung, die von hierfür befugten Professionisten erstellt wird. Hierzu zugelassen sind ZiviltechnikerInnen, BaumeisterInnen und technische Büros der entsprechenden Fachrichtung. Dabei wird ein auf Basis der energetischen Bewertung des Bestandgebäudes, des Heizungssystems und den örtlichen Gegebenheiten angepasstes Gesamtsanierungskonzept erarbeitet. Das Gesamtsanierungskonzept muss mindestens folgende Inhalte umfassen:

- Bestandsaufnahme der thermischen und haustechnischen Gebäudequalität
- Energieausweise/Renovierungsausweise mit vollständigem Anhang und Bauteilermittlung
- Darstellung thermischer Sanierungsmaßnahmen (oberste Geschoßdecke / Dach, Außenwand, Fenster und Kellerdecke)
- Darstellung haustechnischer Sanierungsmaßnahmen (Heizkessel, Heizungsoptimierung)
- Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energie bzw. Nachweis über die Prüfung des Potentials für die Erzeugung erneuerbarer Energie (Photovoltaik, Solarthermie)
- Kostenschätzung der Sanierungs- bzw. Sanierungsvarianten
- Empfehlungen zur Umsetzung (inkl. zeitliche Abfolge für den Fall einer schrittweisen Umsetzung)

Die technischen Berechnungen im Gesamtsanierungskonzept richten sich nach den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 (April 2019), die Berechnungen zu den Gesamtkosten nach ÖNORM B 8110-4 bzw. ÖNORM M 7140.

35. Welche Unterlagen benötige ich für die Antragsstellung?

- Formular „Technische Details Energieausweis“: technische Informationen zum Förderungsobjekt
- Grundbuchauszug
- Bestands- und Einreichpläne des Förderungsobjektes
- Formular „Nutzflächenaufstellung“: Übersicht zu den jeweiligen Wohneinheiten
- Formular „Kostenaufstellung für das Projekt“

36. Benötige ich eine KUR (Kennzahl Unternehmensregister), um einen Antrag einzubringen?

Im Rahmen der Antragstellung ist immer eine KUR (Kennzahl Unternehmensregister) anzugeben. Dies gilt auch für private Wohnungseigentümergeinschaften, bei denen es sich um kein Unternehmen handelt. Sollte keine KUR vorliegen, ist diese vor Antragstellung unter folgendem Link zu beantragen:

- Antrag auf Eintragung in das Ergänzungsregister für sonstige Betroffene (ErsB) mit [Handy-Signatur](#)
- Für einen Antrag ohne Handy-Signatur, verwenden Sie bitte diesen [Link](#)

37. Welche Unterlagen benötige ich für die Auszahlung der Förderung?

Nach Umsetzung der Maßnahmen sind folgende Unterlagen für die Endabrechnung an die KPC zu übermitteln:

- das vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Endabrechnungsformular
- alle Rechnungen von befugten Unternehmen inkl. einer ausgewiesenen Montage, die die geförderten Maßnahmen betreffen (Pauschalrechnungen können nicht akzeptiert werden)

Im Anschluss an die Förderungszusage erhalten Sie per E-Mail die „Information zur schnelleren Endabrechnung“. In diesem Schreiben ist Ihr persönlicher Zugang zur Online-Plattform enthalten, um die erforderlichen Endabrechnungsunterlagen rasch und unkompliziert per Upload an die KPC zu übermitteln. Des Weiteren finden Sie darin auch die Links zum Download der für die Endabrechnung erforderlichen Formulare „Endabrechnung“ und „Technische Details Energieausweis“. Letzteres ist erforderlich, falls die thermische Sanierung anders als im Antrag ursprünglich angeführt umgesetzt wurde.

Bitte beachten Sie: Das Formular „Tatsächlich durchgeführte Maßnahmen“ muss NICHT neuerlich ausgefüllt werden, wenn die Sanierung wie im Antrag angegeben durchgeführt wurde.

Informationen zu den erforderlichen Unterlagen für die Endabrechnung sowie die Formulare stehen Ihnen auf der Webseite [Sanierungsbonus 2023/2024](#) zur Verfügung.

38. Muss die Rechnung auf den Namen des Förderungswerbers/der Förderungswerberin ausgestellt sein?

Ja. Die zur Endabrechnung eingereichten Rechnungen müssen auf den Namen des Förderungswerbers/der Förderungswerberin lauten.

39. Ich habe eine Firma, die Sanierungs-/Planungs-/Materialleistungen erbringt. Kann meine Firma mir als Privatperson eine Rechnung stellen?

Ja. Sie können sich als Privatperson von Ihrem Unternehmen eine Rechnung über die umgesetzten Sanierungsmaßnahmen ausstellen lassen. Diese muss allerdings auch **nachweislich** von Ihnen als Privatperson bezahlt werden. Ein Zahlungsnachweis ist der Endabrechnung beizulegen.

40. Ist der Energieausweis dem Antrag beizulegen?

Nein. Die Reduktion des Heizwärmebedarfs ist im Formular „Technische Details Energieausweis“ vom/von der EnergieausweiserstellerIn zu bestätigen. Das ausgefüllte und unterzeichnete Formular ist bei Antragstellung zu übermitteln.

41. Wo finde ich im Energieausweis den Wert für den Heizwärmebedarf des Referenzklimas ($HWB_{Ref,RK}$ in kWh/m^2a)?

Energieausweis nach OIB Ausgabe 2019:



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

Logo

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

| | | |
|---|---|--|
| Brutto-Grundfläche (BGF) <input type="text" value="#####,## m²"/> | Heiztage <input type="text" value="### d"/> | Art der Lüftung <input type="text" value="#####"/> |
| Bezugsfläche (BF) <input type="text" value="#####,## m²"/> | Heizgradtage <input type="text" value="##### Kd"/> | Solarthermie <input type="text" value="## m²"/> |
| Brutto-Volumen (V_B) <input type="text" value="#####,## m³"/> | Klimaregion <input type="text" value="#####"/> | Photovoltaik <input type="text" value="## kWp"/> |
| Gebäude-Hüllfläche (A) <input type="text" value="#####,## m²"/> | Norm-Außentemperatur <input type="text" value="## °C"/> | Stromspeicher <input type="text" value="#####,## kWh"/> |
| Kompaktheit (A/V) <input type="text" value="### 1/m"/> | Soll-Innentemperatur <input type="text" value="## °C"/> | WW-WB-System (primär) <input type="text" value="#####"/> |
| charakteristische Länge (ℓ_c) <input type="text" value="### m"/> | mittlerer U-Wert <input type="text" value="### W/m²K"/> | WW-WB-System (sekundär, opt.) <input type="text" value="#####"/> |
| Teil-BGF <input type="text" value="#####,## m²"/> | LEK _T -Wert <input type="text" value="###"/> | RH-WB-System (primär) <input type="text" value="#####"/> |
| Teil-BF <input type="text" value="#####,## m²"/> | Bauweise <input type="text" value="#####"/> | RH-WB-System (sekundär, opt.) <input type="text" value="#####"/> |
| Teil- V_B <input type="text" value="#####,## m³"/> | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über #####

| Ergebnisse | | Anforderungen | |
|-------------------------------|---|------------------------------|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $HWB_{Ref,RK} = \text{###,## kWh/m}^2a$ | entspricht/ entspricht nicht | $HWB_{Ref,RK,zul} = \text{###,## kWh/m}^2a$ |
| Heizwärmebedarf | $HWB_{RK} = \text{###,## kWh/m}^2a$ | | |
| Endenergiebedarf | $EEB_{RK} = \text{###,## kWh/m}^2a$ | entspricht/ entspricht nicht | $EEB_{RK,zul} = \text{###,## kWh/m}^2a$ |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | $f_{GEE,RK} = \text{###}$ | entspricht/ entspricht nicht | $f_{GEE,RK,zul} = \text{###}$ |
| Erneuerbarer Anteil | <input type="text" value="#####"/> | entspricht/ entspricht nicht | Punkt 5.2.3 a, b oder c |

42. Kann ich auch auf anderem Weg einen Antrag stellen, z.B. per Post oder persönlich?

Nein. Die Antragstellung erfolgt ausschließlich online.

Kontakt**43. Wer kann mir weitere Fragen zum Sanierungsbonus 2023/24 beantworten?**

Die weitere Projektprüfung, das Genehmigungsverfahren sowie die Endabrechnung und Auszahlung der Förderung wird von der KPC durchgeführt. Die MitarbeiterInnen der KPC stehen Ihnen beratend zur Seite und informieren Sie gerne:

Kommunkredit Public Consulting
Türkenstraße 9 | 1092 Wien

Serviceteam Sanierungsbonus**Tel.: +43 (0) 1/31 6 31-264****E-Mail: sanierung@kommunkredit.at**www.publicconsulting.at | www.umweltfoerderung.at

Förderungsfähige Kosten Sanierungsbonus

Allgemeines in Kürze

Grundsätzlich sind Maßnahmen förderungsfähig, die der Verbesserung der thermischen Qualität der Außenhülle des Gebäudes dienen, wie z.B. Dach-/Flachdachdämmung, Außenwanddämmung, Fenster-/Außentürentausch, Dämmung der Decke zu unbeheizten Kellern und von erdanliegenden Fußböden. Beim mehrgeschoßigem Wohnbau im Ortskern werden außerdem Dach- und Fassadenbegrünungen gefördert. Diese entweder gemeinsam mit einer umfassenden Sanierung oder an bereits sanierten Bestandsgebäuden, sofern sie die Anforderungen der umfassenden Sanierung klimaaktiv Standard erfüllen. Zusätzlich zum förderungsfähigen Hauptgewerk können weitere Investitionskosten laut folgendem Dokument als förderungsfähig angerechnet werden. Bitte beachten Sie, dass nur die Kosten jener Maßnahmen, die am Bestandsobjekt vorgenommen werden, förderfähig sind.

Die auszuführenden Maßnahmen müssen von einer für diese Arbeiten befugten Firma durchgeführt werden. Reine Materialrechnungen ohne entsprechende Montagerechnung einer befugten Firma werden nicht gefördert. Des Weiteren müssen Rechnungen auf die förderungsnehmende Person lauten sowie auf die im Antrag angegebene Standortadresse des sanierten Objektes oder falls von der Standortadresse abweichend, auf die Postadresse ausgestellt sein. In jedem Fall muss aber die Adresse des Bauvorhabens auf der Rechnung ersichtlich sein.

Außenfassade

- ☐ förderungsfähig: Wärmedämmung, innenliegende Wärmedämmung an der Außenwand, Putzarbeiten, Malerarbeiten, geringe Maurerarbeiten (z.B. bei Fenstertausch), Fensterbleche, Fassadenanschlüsse, gedämmte Fassadenelemente (Sandwichpaneele), Gesimse/Fensterfaschen, Abschneiden von Balkonen, Dämmung von bestehenden Balkonen, De- und Wiedermontage von bereits vorhandenen Aufbauten (z.B. Solaranlagen), wenn dies zur Anbringung der Wärmedämmung erforderlich ist, Maßnahmen zur Vermeidung von Wärmebrücken (z.B. Überdämmung im Sockelbereich), Spenglerarbeiten (im Zusammenhang mit der Wärmedämmung), Maßnahmen zur Mauer trockenlegung (bei anschließender Dämmung der Fassade)
- ☐ nicht förderungsfähig: Thermoputz ohne Wärmedämmung, Beschriftungen/Kunstmalereien/Verzierungen, Putzausbesserungen und Malerarbeiten ohne Wärmedämmung, umfangreiche Maurerarbeiten bei Zu- oder Umbauten, Innenausbauten, Neukonstruktion von Balkonen

Dach bzw. oberste Geschoßdecke

- ☐ förderungsfähig: Dämmungen, Lattungen, Sparrenaufdopplung zur Anbringung der Wärmedämmung, Schalungen (auch Innen- und Dachschalung), Dampfbremsen, Dachpappe, Unterspannbahnen, bei Flachdächern (Terrassen) Bodenaufbau ab Unterbeton/tragender Decke inkl. Abdichtungen, Dichtfolie, Bitumen, Schüttungen, Hochzüge, Estrich, Spenglerarbeiten für Fassadenanschlüsse und Attikaverblechungen
- ☐ nicht förderungsfähig: Dachstuhlkonstruktion, Dacheindeckung, First-/Ortgang- oder Traufensteine, Bodenbelag bei Flachdächern (z.B. Waschbetonplatten), Dachgeschoßausbauten, Dämmungen zwischen beheizten Geschoßen, Bodenbelag, Unterbeton/tragende Decken, Fußbodenheizung

Keller bzw. unterste Geschoßdecke

- ☐ förderungsfähig: Perimeterdämmung, Grabungen für die Perimeterdämmung, innenliegende Wärmedämmung bei erdberührenden Wänden und Fußböden, Wärmedämmung zu unbeheizten Räumen, Estrich
- ☐ nicht förderungsfähig: Dämmungen und Estriche zwischen beheizten Geschoßen, Abdichtung, Kanalarbeiten, Bodenbelag, Unterbeton/tragende Decken, Rollierung, Fußbodenheizung

Fenster/Außentüren

Wird eine förderungsfähige Sanierungsart nur durch den Tausch von Fenstern/Außentüren erreicht, muss der Tausch mind. 75 % der bestehenden Fenster betreffen, damit die Kosten für die Förderung angerechnet werden können. In Kombination mit einem Fenstertausch ist auch der Tausch von Balkon-, Terrassen- und anderen Außentüren förderungsfähig.

- ☐ förderungsfähig: Austausch von Fenstern/Außentüren, Wohnungseingangstüren, Tausch bestehender Verglasungen/Rahmen/Dichtungen, Aufpreise für Sprossen u.ä., Fensterbänke, Fensteranschlüsse und damit verbundene Verblechungen, außenliegende Verschattungssysteme im Zuge eines Fenstertausches (Rollläden, Raffstore etc.), Verputzarbeiten, Malerarbeiten (im Fensterbereich, außen und innen), Sanierung von bestehenden, beheizten Wintergärten
- ☐ nicht förderungsfähig: Innentüren, Neubau von Wintergärten, Garagentore (wenn Garage unbeheizt), Malerarbeiten im Sinne eines Ausmalens des gesamten Innenraumes/der Außenwandflächen

Allgemeinkosten

- ☐ förderungsfähig: Baustellengemeinkosten (Gerüst, Baustelleneinrichtung/-reinigung), Planungskosten inkl. Energieberatung und Sanierungskonzept, Energieausweiskosten
- ☐ nicht förderungsfähig: alle Maßnahmen, die nicht die Gebäudehüllfläche betreffen, Drainagen, Kosten für die Errichtung/Sanierung von Elektro-, Sanitär- und Wärmeabgabesystemen, Gebühren, Verbrauchsmaterial Skonti und Rabatte – auch wenn diese nicht in Anspruch genommen werden

Gebäudebegrünung

- ☐ förderungsfähig: Voll- und teilflächige Vegetationsträger, Rankgerüste für Pflanzen, Pflanzentröge, Filterschicht, Drainage und Speicher, Schutz und Speichervlies, Substrat (torffrei), Erstmalige Bepflanzung, Bewässerungsanlage, Pumpen, Rutsch- und Schubsicherung, Maßnahmen zur Entsiegelung von KFZ-Stellplätzen
- ☐ nicht förderungsfähig: Dachabdichtung und Unterkonstruktion, Elektroinstallationen, Gartenwerkzeuge

Kontakt

Die weitere Projektprüfung, das Genehmigungsverfahren sowie die Endabrechnung und Auszahlung der Förderung wird von der Kommunalkredit Public Consulting (KPC) durchgeführt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der KPC stehen Ihnen beratend zur Seite und informieren Sie gerne:

Kommunalkredit Public Consulting
Türkenstraße 9 | 1092 Wien

Serviceteam Sanierungsbonus

Tel.: +43 (0) 1/31 6 31-264

E-Mail: sanierung@kommunalkredit.at

www.publicconsulting.at | www.umweltfoerderung.at





Dr. W. W. DONATH

IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

Firma
Hani Liegenschafts WAFG 10 GmbH & Co KG
Kramergasse 3/2/5-6
1010 Wien

Wien, am **01.07.2024**
Rechnungsnummer: 2024/287
UID: ATU58842667
Objekt: 10/1100/20042



Zahlen mit QR-Code

monatliche VORSCHREIBUNG ab Juli 2024

Wohnungseigentumsgemeinschaft: WEG Wien 1., Walfischgasse 10
Vorschreibung für Objekt: 1010 Wien, Walfischgasse 10, Top: 9-11
Wohnungseigentümer: Hani Liegenschafts WAFG 10 GmbH & Co KG

| Zahlungsposten | Netto EUR | USt % | Umsatzsteuer | Brutto EUR |
|--------------------|-----------------|-------|---------------|-----------------|
| Betriebskosten | 734,42 | 20 | 146,88 | 881,30 |
| Betriebskosten 2 | 188,12 | 20 | 37,62 | 225,74 |
| Aufzug BK | 125,46 | 20 | 25,09 | 150,55 |
| Warmwasser BK | 439,38 | 20 | 87,88 | 527,26 |
| Heizung BK | 563,47 | 20 | 112,69 | 676,16 |
| Rücklage | 225,98 | 0 | 0,00 | 225,98 |
| Rücklage 2 | 300,99 | 0 | 0,00 | 300,99 |
| Sanierungsdarlehen | 1.449,38 | 0 | 0,00 | 1.449,38 |
| Gesamtsumme | 4.027,20 | | 410,16 | 4.437,36 |

Den o.a. Gesamtbetrag bitten wir Sie monatlich bis 5. eines jeden Monats auf nachstehende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

IBAN: **AT44 1200 0506 7097 6945**, BIC: **BKAUATWW**

lautend auf: **WEG Wien 1., Walfischgasse 10**

WICHTIG: Bei Zahlung mittels Onlinebanking geben Sie bitte **102274930000** im Feld Zahlungsreferenz ein.

Diese Rechnung gilt ab Juli 2024 als Dauerrechnung im Sinne des UstG 1994 und gilt bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung, längstens jedoch bis Ende des Jahres für das die Dauerrechnung ausgestellt wurde beziehungsweise bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Die Rechnungslegung erfolgt im Namen der von uns vertretenen Wohnungseigentumsgemeinschaft. Die ausgewiesene Umsatzsteuer basiert auf der uns letztbekannten Nutzung des Objektes. Bitte geben Sie Nutzungsänderungen schriftlich bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

DR. W. W. DONATH
Immobilienverwaltung GmbH



Resümee-Protokoll

Über die am 31.05.2023 abgehaltene Eigentümerversammlung des Hauses 1010 Wien, Walfischgasse 10.

Ort: 1020 Wien, Jakov-Lind-Straße 4/3.OG
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:00 Uhr

Anwesend: 49,37 % der WohnungseigentümerInnen lt. Liegenschaftsanteilen
Hr. Paul Schneider und Herr Ing. Gerald Göschl für die Hausverwaltung
Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltung GmbH. Herr ZT Arch. Martin Kiener.

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung, Feststellung der Anwesenheit
2. Bericht zur Rücklagen-/Finanzsituation
- 3. Präsentation & Erläuterung der Unterlagen zu einer möglichen thermischen Sanierung des Hauses („Thewosan“) durch ZT Hrn. Arch. Kiener und Erörterung einer möglichen Finanzierung durch die Hausverwaltung**
4. Allfälliges

1. Begrüßung, Feststellung der Anwesenheit

Hr. Ing. Göschl begrüßt die WohnungseigentümerInnen im Namen der Hausverwaltung und stellt Herrn Schneider und Hrn. Arch. Martin Kiener kurz vor. Die Kontaktmöglichkeiten und zuständigen Ansprechpersonen der Hausverwaltung bleiben wie folgt unverändert:

IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER:

ALLGEMEINE VERWALTUNG UND TECHNIK:

Herr Paul Schneider
Telefon: 01 / 587 15 81 DW 2710
Fax: 01 / 587 15 81 DW 2066
E-Mail: p.schneider@donath.at

ASSISTENZ VERWALTUNG UND TECHNIK:

Frau Catharina Fuchs
Telefon: 01 / 587 15 81 DW 2710
Fax: 01 / 587 15 81 DW 2066
E-Mail: c.fuchs@donath.at

24 – STUNDEN – PROFESSIONISTEN – HOTLINE:

In dringenden Fällen erreichen Sie auch außerhalb unserer Bürozeiten, sowie am Wochenende unsere 24 – Stunden – Professionisten – Hotline:

0664 / 968 14 40

Die gesamte Hausversammlung wird mittels Power-Point-Präsentation unterstützt vorgetragen.

2. Bericht zur Rücklagen-/Finanzsituation

Der aktuelle Stand der Rücklage beträgt rund € 123.000,- bei einem monatlichen Zugang von € 4.192,67 (dies entspricht rund € 1,--/m² Nutzfläche).

Die Hausverwaltung entschuldigt sich in diesem Zusammenhang für eine Falschinformation (aufgrund der Abrechnung eines großen Versicherungsschadensfalles) im „Handout“:

| |
|---|
| <p>* Rücklagenstand Ende 04/2023 rund € 210.000,- geplant ist, dass € 110.000,- auf der Rücklage verbleiben und € 100.000,- als Zugriffs Mittel für die Projektfinanzierung herangezogen werden</p> <p>** wird im Zuge der Sanierung und Teilrechnungslegung ausbezahlt, Vorprüfbericht</p> |
|---|

3. Präsentation & Erläuterung der Unterlagen zu einer möglichen thermischen Sanierung des Hauses („Thewosan“) durch ZT Hrn. Arch. Kiener und Erörterung einer möglichen Finanzierung durch die Hausverwaltung – weitere Vorgehensweise („2. Abschnitt“)

Einleitend wurde von Herrn Ing. Göschl festgehalten, dass aufgrund des Baujahres (1958) zunehmend mit erforderlichen Arbeiten zu rechnen ist („Anstieg der Instandhaltungskurve“), insbesondere betroffen ist davon natürlich die äußere Gebäudehülle, da Materialien nach so vielen Jahren am Ende der Lebensdauer angelangt sind.

Die Erfahrung zeigt, dass die Instandhaltungskurve eines Hauses mit dem Alter des Hauses ansteigt und mit zunehmenden Maßnahmen zur Instandhaltung zu rechnen ist.

Es empfiehlt sich daher – aus technischer wie auch wirtschaftlicher Sicht – die absehbaren Instandhaltungsmaßnahmen in einer Gesamtsanierung zusammenzufassen, Synergieeffekte zu nutzen und Förderungsmittel in Anspruch zu nehmen.

Einzelmaßnahmen sind - mittel- und langfristig betrachtet – wesentlich teurer und kostenintensiver.

Eine thermische Sanierung des Hauses dient klarerweise aber auch der Werterhaltung und –steigerung.

Exemplarische Fotos vom Bestand zur Verdeutlich des Zustandes der Bausubstanz wurden im Rahmen der Versammlung präsentiert.

Auf Basis des Schreibens der Hausverwaltung vom 1.8.2022 (Erstinformation) wurde Hr. Arch. Kiener mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes mit Kostenschätzung und Vorbereitung/Abschätzung/Einreichung zu

**„THEWOSAN“
THERMISCH- ENERGETISCHEN WOHNHAUSSANIERUNG MIT LANDESFÖRDERUNG
+
SANIERUNGSSCHECK (BUNDESFÖRDERUNG)**

beauftragt.

In Form eines „Handouts“ wurden zudem vorab bereits die folgenden Unterlagen an die WohnungseigentümerInnen übermittelt (diese liegen dem Protokoll nochmals bei).

- a) Sanierungskonzept von ZT Hrn. Arch. Kiener**
- b) Kostenschätzung von ZT Hrn. Arch. Kiener**
- c) Gesamtkostenaufstellung**
- d) Einzelbelastungen bei Einmalerlag/Darlehensteilnahme**
- e) Darlehensangebot Erste Bank**
- f) Vorprüfbericht des Wohnfonds Wien**

Das vorliegende Sanierungskonzept mit Kostenschätzung (Punkte a) + b) laut Handout) wurden durch Hrn. Arch. Kiener im Zuge der Versammlung im Detail erläutert, sollte es ergänzende Fragestellungen dazu geben, so wird um direkte Kontaktaufnahme mit

architektur
atelier kiener

ZT-KEG 1070 WIEN, LINDENG. 39
T: +43 1 523 44 75 - 12, F: -9
atelier@architektur-kiener.at
www.architektur-kiener.at

ersucht.

Zum besseren Verständnis der o.e. Unterlagen des „Handouts“ wurde wie folgt präsentiert und zusammengefasst (es wurde auf Basis der Schätzungen und Annahmen von Hrn. Arch. Kiener eine mögliche Finanzierung des Projektes durchgerechnet, sodass für die WohnungseigentümerInnen die finanziellen Rahmenbedingungen veranschaulicht werden):

Seitens der Hausverwaltung wurde aufbauend am Sanierungskonzept und den Zahlen der Kostenschätzung inkl. zu berücksichtigender Nebenkosten, Ust., Reserve und angenommener Förderungsmittel eine mögliche Finanzierung der Sanierung berechnet (Punkt c) laut Handout):

GESAMTKOSTENAUFSTELLUNG
1010 WIEN, WALFISCHGASSE 10
 Thermische Sanierung, Schätzkosten ZT Arch. Kiener, Stand 4.5.2023

| | |
|--|-----------------------|
| Bau-/Herstellungskosten | 1.938.590,00 € |
| Reserve 10% | 193.859,00 € |
| ZWISCHENSUMME BAU-/HERSTELLUNGSKOSTEN NETTO | 2.132.449,00 € |
| Techn. Baubetreuung (Honorar Arch. Kiener lt. Wohnfonds) | 140.200,00 € |
| Kaufmänn. Bauverwaltung (Honorar Donath, Darlehensabwicklung) | 193.859,00 € |
| Bauphysik | 1.500,00 € |
| ZWISCHENSUMME NEBENKOSTEN NETTO | 335.559,00 € |
| SUMME GESAMTBAUKOSTEN NETTO | 2.468.008,00 € |
| 20% UST. | 493.601,60 € |
| SUMME GESAMTBAUKOSTEN BRUTTO | 2.961.609,60 € |
| abzügl. Rücklage * | -100.000,00 € |
| abzügl. Landesförderung (Thewosan), € 90,- pro m² Nfl ** | -377.088,30 € |
| abzügl. Bundesförderung (Sanierungsscheck), € 100,- pro m² Nfl *** | -414.532,00 € |
| FINANZIERUNG | 2.069.989,30 € |
| FINANZIERUNG AUFGERUNDET | 2.100.000,00 € |
| Monatliche Rücklageneinhebung VOR Sanierung | 4.192,67 € |
| Monatliche Rücklageneinhebung NACH Sanierung | 2.000,00 € |
| Nutzfläche (mit HB-Whn) | 4.189,87 € |
| Nutzfläche (ohne HB-Whn) | 4.145,32 € |

Es ergibt sich ein Finanzierungsbetrag von rund € 2.100.000,--.

Da eine Ansparung auf diese Beträge auf Basis der derzeitigen Rücklageneinhebung extrem lange Ansparzeiten zur Folge hätte, wird eine Fremd-/Sonderfinanzierung der Beträge erforderlich.

Die aktuelle monatliche Rücklageneinhebung von € 4.192,67 soll nach der Sanierung (da mit der Sanierung ja der überwiegende Teil des absehbaren Sanierungsbedarfes abgedeckt ist) auf € 2.000,-- (wertgesichert) pro Monat reduziert werden.

Trotzdem kommt es klarerweise zu einer starken Erhöhung der monatlichen Einzelbelastungen im Vergleich zu jetzt (Punkt d) laut Handout), welche jedoch durch die Absenkung der monatlichen Rücklageneinhebung nach der Sanierung etwas reduziert wird.

Zur Darlehensaufnahme können folgende Basisdaten gemäß aktuellem Darlehensangebot der Erste Bank (Punkt e) laut Handout) zusammengefasst werden:

Auszahlungsbetrag € 2.100.000,- , 15 Jahre Fixzinssatz,
Fixzinssatz 4,2 % effektiv – Stand 4.5.2023, monatliche Tilgung/Rate € 15.819,22

Eine grundbücherliche Sicherstellung des Darlehens ist nicht erforderlich, jedoch verpflichtet sich die Wohnungseigentumsgemeinschaft im Falle eines Beschlusses zur Realisierung der Sanierung zur Verpfändung der Rücklage als Sicherheit für den Darlehensgeber, da die Darlehenstilgung zu Lasten einer „buchhalterischen“ Darlehensrücklage vorgenommen wird, beziehungsweise zur Vinkulierung der Feuerversicherung. Eine solidarische Haftung aus diesem Titel ist auch bei Zahlung des Einmalerlags gegeben, jedoch werden bei Zahlungsverzug einzelner Miteigentümer, seitens der Hausverwaltung die üblichen Eintreibungsmaßnahmen veranlasst. Sollten alle Einbringungsversuche erfolglos sein, wird gemäß Wohnungseigentumsgesetz, innerhalb von sechs Monaten, das Vorzugspfandrecht zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft, geltend gemacht. Damit ist sichergestellt, dass die offenen Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft im Falle einer Zwangsversteigerung des betroffenen Wohnungseigentumsobjektes, immer vorrangig – noch vor allen anderen etwaigen Gläubigern – bedient werden. Da die Darlehensabwicklung ohne Grundbuchseintragung erfolgt muss zugleich jeder Wohnungseigentümer – bei einem Verkauf der Wohnung – die Rechtsnachfolger diesbezüglich informieren und die gegebenen Verpflichtungen überbinden:

Besondere Auflagen während der Gesamtlaufzeit des Darlehens:

Die Wohnungseigentümer nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass bei Verkauf seiner Wohnung jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, auf die bestehende Gemeinschaftsverpflichtung seinem Käufer gegenüber hinzuweisen (Überbindungsklausel in den Kaufverträgen)

Bedingt durch die erforderliche Kreditfinanzierung ist zum gegebenen Zeitpunkt eine unangefochtene Mehrheitsweisung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes zur Darlehensaufnahme erforderlich.

Die auf das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Einzelbelastungen können den Unterlagen des Handouts (Punkt d)) entnommen werden.

Es gibt die Möglichkeit entweder eine Einmalzahlung zu leisten **ODER** an der Finanzierung über das Darlehen teilzunehmen (wenn ein Einmalerlag geleistet wird, dann erfolgt klarerweise keine Darlehensteilnahme, die solidarische Haftung bleibt wie oben erläutert jedoch gegeben).

Die Rücklageneinhebung wird nach Durchführung der Sanierung wie erwähnt reduziert und zusätzlich und unabhängig von Einmalerlag/Darlehensteilnahme vorgeschrieben (ebenso wie die Betriebskosten des Hauses).

Die angeführten monatlichen Beträge für die Darlehensteilnahme sind als Darlehenstilgung 15 Jahre lang zu leisten.

Zum besseren Verständnis der Tabelle (Punkt d) laut Handout) wurde anhand eines Beispiels zusammengestellt:

| Top | Nutzung | Bestandnehmer | NFL | Anteile in % | Rücklagen-
einhebung VOR
Sanierung | Rücklagen-
einhebung NACH
Sanierung | VARIANTE A:
EINMALERLAG | VARIANTE B:
DARLEHENSTEIL-
NAHME (Monatliche
Rückzahlung für 15
Jahre, Fzinssatz
4,2%) | MONATLICHE
MEHRBELASTUNG BEI
DARLEHENSTEIL-
NAHME |
|-----|---------|----------------|-------|--------------|--|---|----------------------------|---|--|
| 17 | Wohnung | Löffler Ludwig | 86,91 | 1,70% | 71,24 € | 33,98 € | 35.683,59 € | 268,80 € | 231,54 € |

- Die Wohnung Top 17 zahlt vor der Sanierung aktuell eine monatliche Rücklage von € 71,24
- Nach der Sanierung wird eine reduzierte Rücklage von € 33,98 pro Monat eingehoben (da nach der Sanierung ein Großteil des absehbaren Instandhaltungsbedarfs erledigt ist)
- D.h. die monatliche Belastung aus dem Titel Rücklage reduziert sich = minus € 37,26
- Wenn sich der Wohnungseigentümer für die Variante „Einmalerlag“ entscheidet, sind einmalig € 35.683,59 zu bezahlen, es erfolgen außer der reduzierten Rücklageneinhebung von € 33,98 monatlich und den laufenden Betriebskosten keinerlei Vorschreibungen zur Finanzierung der Sanierung.
- Wenn sich der Wohnungseigentümer für die Variante „Darlehensteilnahme“ entscheidet, ist kein Einmalerlag fällig, es wird aber zur reduzierten Rücklageneinhebung von € 33,98 monatlich und den laufenden Betriebskosten auch noch eine monatliche Darlehenstilgung von rund € 268,80 für 15 Jahre vorgeschrieben (abhängig von den tatsächlichen Darlehenskonditionen und der Finanzierungssumme bei Abschluss des Darlehensvertrages).
- Rücklageneinhebung VOR Sanierung < Rücklageneinhebung NACH Sanierung + Darlehenstilgung: $\text{€ } 71,24 < \text{€ } 209,62 (\text{€ } 33,98 + \text{€ } 268,80)$, d.h. monatliche Mehrkosten im Vergleich sind: € 231,54 für die Wohnung Top 17.

Die monatlichen Betriebskosten hängen mit den Instandhaltungsaufwänden laut Tabelle kausal nicht zusammen und sind unabhängig davon Teil der monatlichen Vorschreibung

Da derzeit nur ein Sanierungskonzept mit Kostenschätzung (= 1. Abschnitt) und ein positiver Vorprüfbericht zu einer möglichen thermischen Sanierung mit Förderungsmitteln vorliegt, ist zur Realisierung der Sanierungsmaßnahmen folgende weitere Vorgehensweise vorgesehen bzw. sind entsprechende rechtskräftige Beschlussfassungen für jeden Abschnitt erforderlich:

- **2. Abschnitt (bis Auftragsvergabe/Prüfbericht 01/Zusicherung):** Beschlussfassung zur Beauftragung von Hrn. Arch. Kiener mit der Erstellung von Leistungsverzeichnissen, Durchführung der öffentlichen Ausschreibung nach den Vorgaben des Wohnfonds, Bestbieterermittlung und eines Vergabevorschlages, sowie Preisverhandlungen und Vorbereitung der Auftragsvergabe, Vorbereitung/Erstellung aller Unterlagen bis Vorliegen eines positiven Prüfberichtes des Wohnfonds

Wir ersuchen um Retournierung des beiliegenden Abstimmungsblattes und Bekanntgabe Ihrer Entscheidung zur Beauftragung des 2. Abschnittes bis Ende Juni 2023!

- **3. Abschnitt (voraussichtlich im Herbst 2023):** Beschlussfassung über die Beauftragung des zur Vergabe vorgeschlagenen Bestbieters und zur Finanzierung/Darlehensaufnahme, sowie Realisierung der Sanierung (voraussichtlich im Jahr 2024).
- ➔ Die in diesem Schreiben präsentierte „Modellrechnung“ zur Sanierung wird auf Basis der Zahlen aus der durchzuführenden Ausschreibung vor der Beschlussfassung und den Darlehenskonditionen zur endgültigen Durchführung der Sanierung dann entsprechend angepasst.

Weitere Punkte/Hinweise:

- Die zukünftige Entwicklung von Förderungen ist nicht absehbar und besteht kein Rechtsanspruch, es handelt sich daher zum derzeitigen Zeitpunkt um Annahmen, die nicht garantiert werden können (Für die Thewosan-Landesförderung ist jedenfalls die Zusicherung abzuwarten).
- Beim Sanierungsscheck (Bundesförderung) wurde davon ausgegangen, dass die Förderungssituation unverändert bleibt und ALLE WohnungseigentümerInnen sich beim Sammelantrag beteiligen, sollte dies nicht der Fall sein, reduziert sich der Betrag. Zudem erfolgt die Auszahlung des Sanierungsscheck erst nach der Sanierung und ist die Zwischenfinanzierungsproblematik zum gegebenen Zeitpunkt noch zu prüfen.
- Die vorgesehene Finanzierung der Sanierung und die sich aus der Tabelle ergebenden Einzelbelastungen sind so kalkuliert/berechnet, dass die von den einzelnen Professionisten/Gewerken gelegten Rechnungen inkl. 20% Ust. gezahlt werden können! Aufgrund der steuerlichen Begünstigung der Wohnungseigentumsgemeinschaft ist jedoch mit einer tatsächlichen steuerlichen Belastung von 10% Ust. zu rechnen (betrifft nur Wohnungseigentumsobjekte welche zu Wohnzwecken genutzt werden!). Aus diesem Grund wurde auch nahezu die gesamte vorhandene Rücklage als Eigenmittel in die Finanzierung eingerechnet, d.h. die „10%-Retour-Ust.“ sind somit quasi als Rücklage nach der Sanierung zu sehen, insbesondere da der

monatliche Zugang zur Rücklage ja in der Kalkulation reduziert berücksichtigt ist.

- Die gesamten Terrassenbereiche sind im Falle der Sanierung auf die Dauer der Arbeiten durch den betreffenden Wohnungseigentümer freizuhalten und zu räumen! Die Terrassenbereiche können aus Sicherheitsgründen auf die Baudauer nicht genutzt werden!
- Zur Dämmung der Kellerdecke ist im Falle der Sanierung ein Zugang zu den einzelnen Kellerabteilen erforderlich und muss in den Kellerabteilen so viel Platz sein, dass eine Aufbringung der Dämmung an der Kellerdecke möglich ist.
- Ein wesentlicher Vorteil der thermischen Sanierung ist die Reduktion des Energieverbrauches! Rechnerisch ergibt sich eine Reduktion des Heizwärmebedarfes um 77%. Da dies eine Rechenwert ist, ist die rechnerische Reduktion nicht der tatsächlichen Einsparung gleichzusetzen. Das hängt auch vom Grundriss und Lage der Einheit ab (Kompaktheit, Lage im Haus, Fläche der Außenwände, Außendecke, Himmelsrichtung, etc.). Insgesamt kann jedoch von etwa einer Halbierung der notwendigen Heizenergie ausgegangen werden.
- Im Zuge der thermischen Sanierung wird zum Erreichen der thermischen Grenzwerte die Erneuerung ALLER Fensterkonstruktionen, welche nicht den aktuellen erforderlichen Standards entsprechen angestrebt (dies ist jedenfalls bei allen alten Holzfenstern der Fall, aber auch bei alten Kunststofffenstern). Es für die Erneuerung der Fenster ein Zutritt zu den Wohnungen notwendig!
In Zusammenhang mit der ausreichenden Dämmung der Laibung und gegebener Fensterstockbreiten und Profilstärken kann es zu geringfügigen Änderungen der Belichtungsflächen kommen. Zudem ändert sich – durch die Dämmstärke im Fassadenbereich – der Lichteinfallswinkel, dies führt – insbesondere in der Anfangszeit nach Umsetzung der Sanierung – zu einem ungewohnten Eindruck der natürlichen Belichtung und des Lichteinfalles.
- Für die Dämmung der Feuermauer ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich!
- Es gibt die Möglichkeit entweder eine Einmalzahlung zu leisten ODER an der Finanzierung über das Darlehen teilzunehmen. Einmalzahlungen sind zeitnahe nach erfolgter Rechtsgültigkeit des Baubeschlusses zu erlegen, da nur so die Höhe des aufzunehmenden Darlehens ermittelt werden kann. Bei Darlehensteilnahme ist eine vorzeitige Tilgung pönalfrei möglich!
- Die angeführten Honorare für techn. Baubetreuung (Arch. Kiener) und kaufmännische Bauverwaltung & Darlehensabwicklung/-verrechnung (Hausverwaltung) sind in der Aufstellung hinsichtlich der Honorarberechnungen des Wohnfonds Wien optimiert, die Hausverwaltung hat im Rahmen der Versammlung zugesagt ein Bauverwaltungshonorar von max. 5% abzurechnen.

- Für die farbliche Fassadengestaltung erfolgt im Rahmen der Umsetzung einer Sanierung ein Farb- und Gestaltungskonzept durch Hrn. Arch. Kiener welches den Vorgaben der bestehenden Schutzzone entsprechen wird bzw. muss.
- Es handelt sich um eine Kostenschätzung, d.h. erst nach Ausschreibung der Leistungen sind die absehbaren Herstellungs-/Sanierungskosten im Detail zu beurteilen. In der Kalkulation zu einer möglichen Sanierung wurde jedenfalls eine Reserve von 10% berücksichtigt.
- Auch die angebotenen Fixzinssätze für das Darlehen sind nur kurzzeitig verbindlich und ist eine zukünftige Entwicklung des Zinsniveaus nicht vorhersehbar.
- Im Rahmen der Versammlung wurde die Anbringung/Ergänzung von außenliegenden Sonnenschutzeinrichtungen („Raffstores“) angeregt und erfolgt hier eine Prüfung und Berücksichtigung in der Ausschreibung durch Hrn. Arch. Kiener. In diesem Zusammenhang wurde auch darauf hingewiesen, dass das Haus Walfischgasse 10 in einer „Schutzzone“ liegt und daher spezielle behördliche Vorgaben gegeben sind (MA 37, MA 19).
- Sollte die Gesamtsanierung des Hauses mehrheitlich seitens der WohnungseigentümerInnen nicht unterstützt werden, so müssen seitens der Hausverwaltung als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung des Hauses zur Behebung von Schäden ggf. Einzelmaßnahmen veranlasst werden, insbesondere wenn aufgrund des baulichen Zustandes eine Gefährdung gegeben ist bzw. akute Schäden und Folgeschäden drohen!
Die punktuelle Umsetzung (immer dort, wo es notwendig und unvermeidbar ist) macht klarerweise technisch und wirtschaftlich keinen Sinn, da Einzelmaßnahmen zum Beispiel unter Berücksichtigung von wiederholt anfallenden Baustellengemeinkosten, Gerüstung, etc. wesentlich kostenintensiver sind.
- Aus dem Kreis der WohnungseigentümerInnen wurde im Zuge der Versammlung der Zubau von hofseitigen Balkonen angeregt, da dies jedenfalls die Zustimmung ALLER WohnungseigentümerInnen (und die Genehmigung der Behörde) erfordert wird mit beiliegender Umfrage einmal abgefragt ob hierfür die notwendige Zustimmung aller WohnungseigentümerInnen grundsätzlich vorliegt. Ggf. wird in diesem Zusammenhang auch eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich.

Die Hausverwaltung dankt den erschienenen WohnungseigentümerInnen und schließt, nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, die Hausversammlung um ca. 20 Uhr.

Dr. W. W. Donath
Immobilienverwaltung GmbH
01.06.2023

ABSTIMMUNGSFORMULAR

per Telefax: 01 / 587 15 81 DW 2066

per E-mail: c.fuchs@donath.at

Als MiteigentümerIn der Liegenschaft
1010 Wien, Walfischgasse 10 (KG 01004 Innere Stadt, EZ 1352)

Tür:.....Name in Blockschrift:.....

Tel.....E-Mail-Adresse.....

bestätige ich durch das Einsetzen meiner Unterschrift das Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 31.5.2023 der Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltung GmbH vollinhaltlich zur Kenntnis genommen zu haben und stimme der

Beauftragung der Baubetreuungsleistungen

„2. Abschnitt – thermische Sanierung - Thewosan & Sanierungsscheck“

- Beauftragung von Hrn. Arch. Kiener mit der Erstellung von Leistungsverzeichnissen, Durchführung der öffentlichen Ausschreibung nach den Vorgaben des Wohnfonds, Bestbieterermittlung und Erstellung eines Vergabevorschlages, sowie Preisverhandlungen und Vorbereitung der Auftragsvergabe, Vorbereitung/Erstellung aller Unterlagen bis Vorliegen eines positiven Prüfberichtes des Wohnfonds

zu einem Honorar von pauschal € 36.494,93 netto

laut Honoraranbot vom 30.5.2023 auf Basis der Honorarberechnung Wohnfonds

☐ **ZU**

☐ **NICHT ZU**

Ort:..... Datum:..... Unterschrift: *)

*) Im Partnereigentum ist die Unterschrift beider Eigentümer notwendig

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

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

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

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

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

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

Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

UMFRAGEFORMULAR

per Telefax: 01 / 587 15 81 DW 2066

per E-mail: c.fuchs@donath.at

Als MiteigentümerIn der Liegenschaft
1010 Wien, Walfischgasse 10 (KG 01004 Innere Stadt, EZ 1352)

Tür:.....Name in Blockschrift:.....

Tel.....E-Mail-Adresse.....

bestätige ich durch das Einsetzen meiner Unterschrift das Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 31.5.2023 der Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltung GmbH vollinhaltlich zur Kenntnis genommen zu haben und ich bin grundsätzlich am

Zubau von hofseitigen Balkonen

interessiert.

☐

JA

☐

NEIN

Ort:..... Datum:..... Unterschrift: *)



Dr. W. W. DONATH

IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

Eigentümerversammlung 31.5.2023

1010 Wien, Walfischgasse 10

„HANDOUT“

Basisdaten/-informationen

zu einer möglichen thermischen

Gesamtsanierung des Hauses „Thewosan“

- a) Sanierungskonzept von ZT Hrn. Arch. Kiener
- b) Kostenschätzung von ZT Hrn. Arch. Kiener
- c) Gesamtkostenaufstellung
- d) Einzelbelastungen bei
Einmalerlag/Darlehensteilnahme
- e) Darlehensangebot Erste Bank
- f) Vorprüfbericht des Wohnfonds Wien

Detailerläuterung im Zuge der Hausversammlung!

SANIERUNGSKONZEPT

WOHNHAUS

1010 WIEN, WALFISCHGASSE 10

SANIERUNGSKONZEPT THERMISCH-ENERGETISCHE SANIERUNG



SANIERUNGSKONZEPT

Beilagen:

| | |
|--|-----------|
| Fotodokumentation | 8 Seiten |
| Energieausweis Bestand | 26 Seiten |
| Energieausweis Sanierung Wohnungen | 44 Seiten |
| Energieausweis Sanierung Verkaufsstätten | 32 Seiten |
| Kostenschätzung VARIANTE II | 3 Seiten |

1. GRUNDLAGE**1.1 BEGEHUNG**

01.09.2022

1.2 ALLGEMEINE GEBÄUDEKENNDATEN

Adresse: Walfischgasse 10, 1010 Wien, ident Akademiestraße 1B
EZ: 1352, GstNr. 1272/1, GB 01004 Innere Stadt

Das Objekt besteht aus einem Eckhaus mit einer Stiege. Die Frontlänge entlang der Walfischgasse beträgt ca. 33,60 M1, entlang der Akademiestraße ca. 24,60 M. Die Trakttiefe beträgt an der Walfischgasse ca. 12,00 M1, an der Akademiestraße ca. 15,7 M1. Das Gebäude besteht aus teilw. 2 Kellergeschossen, Erdgeschoss, 7 Obergeschossen und ein zurückgesetztes Dachgeschoss.

In den Kellergeschossen befinden sich eine Waschküche, Lager und Einlagerungsräume.

Das Wohnhaus wurde 1958 erbaut.

Es befinden sich 35 Wohnungen und 5 Lokale/Büros im Gebäude.

Die Wohnnutzfläche beträgt 2.683,48 M2.
Die Nutzfläche der Lokale/Büros beträgt 1.506,39 M2
Die gesamte Nutzfläche beträgt 4.189,87 M2.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 829 M2.



1.3. TECHNISCHE GEBÄUDEKENNDATEN**Gebäudehülle (lt. Bestandsunterlagen, detaillierte Schichtaufbauten nicht bekannt)**

Außenwände:

Kellergeschoss Vollziegelmauerwerk 60 CM, innen patschokiert
 Obergeschosse Vollziegelmauerwerk 51-25CM, beidseitig verputzt

Stiegenhauswände: Vollziegelmauerwerk 51-25 CM, beidseitig verputzt

Geschossdecken: Fußboden Aufbau (ca. 9 CM)
 Ast-Molin-Decke
 Putzträger, Deckenputz

Fenster/Außentüren

Getauschte Elemente: Kunststoff-Isolierglasfenster und -türen
 Originalfenster: Holzverbundfenster

Stiegenhauseingang: Holztüre mit Einfachverglasung
 Stiegenhausfenster: Holzverbundfenster

Dach: Holzfachwerk, Vollschalung, Eternitdeckung

Wand gg. Erdreich: Vollziegelmauerwerk

Bauzustand

Fassaden: Putzflächen Reibputz, Schäden bis max. 25 %, Risse, Abplatzungen,
 Wasserschäden, deutliche Stoßstellen

Verblechung teilw. aus verzinktem Stahlblech, teilw. Alu

Teilw. Kunststofffenster, teilw. Holzfenster (Original)

Absturzsicherungen franz. Fenster mit waagrechten Sprossen,
 Sprossenabstände und Geländerhöhen ist zu überprüfen

Geländerhöhe und Brüstungshöhe Dachterrassen sind zu überprüfen

Konstruktion: Ziegelmauerwerk ungedämmt,
 Stahlbeton-Decke im Spitzboden mit 10 CM MW gedämmt

Stiegenhaus: Terrazzoböden in gutem Zustand,
 Stufen aus Kunststein in gutem Zustand,
 Handlauf und Geländer in gutem Zustand,
 Malerei in gutem Zustand



SANIERUNGSKONZEPT

| | |
|-----------------|---|
| Dach: | oberste Geschossdecke als Stahlbetondecke, ungedämmt, Verblechung aus verzinktem Stahlblech, sehr schlechtem Zustand, |
| Rauchfänge: | Ziegelmauerwerk, unverputzt mit STB-Kragplatte, |
| Heizungsanlage: | Gaszentralheizungen mit zentraler Warmwasseraufbereitung |

2. EMPFOHLENE MASSNAHMEN**2.1. NOTWENDIGE ERHALTUNGSARBEITEN****Maßnahmen zur Fassadensanierung**

Putzschäden an der Fassade instandsetzen
Fassade waschen und malen

Maßnahmen zur Dachsanierung

- Erneuerung der Eternitdeckung, Erneuerung aller Blechanschlüsse und der Ausgangstüre auf das Dach (samt erforderlichen Abbrucharbeiten, Schutz- und Arbeitsgerüsten)
- Herstellung von Dachhaken als Sicherung für spätere Arbeiten

Maßnahmen zur Dachterrassensanierung

- Abbruch des bestehenden Bodenaufbaus bis zur Rohdecke, Erneuerung der Feuchtigkeitsabdichtung, aller Anschlüsse und Aufbringen einer hochwertigen Wärmedämmung (z.B. Vakuumdämmung) und eines Bodenbelags (Feinsteinzeugplatten 60/60 CM auf Abstandhaltern), inkl. Schutz- und Arbeitsgerüsten)

Maßnahmen zur Hofsanierung

- Instandsetzung Hof bestehend mittels Bitumenverguss der Fugen zwischen den Asphaltfeldern

2.2. THERMISCH-ENERGETISCH-ÖKOLOGISCHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

Thermische Verbesserungen der Gebäudehülle

- Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems (mind. 18 CM MW) auf allen Fassaden, inkl. Silikonputz und Erneuerung der Fassadenverblechung und Regenabfallrohre



SANIERUNGSKONZEPT

- Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems (mind. 8 CM MW) auf der freistehenden Feuermauer
- Aufbringen einer Wärmedämmung auf der obersten Geschossdecke (mind. 20 CM MW)
- Aufbringen einer Wärmedämmung im Fußbodenaufbau auf den Dachterrassen (7 CM Vakuumdämmung)
- Herstellen einer Kellerdeckendämmung (2x8 CM Mineralwolle) an der Untersicht der Kellerdecke

VARIANTE II

- Fenstertausch der Wohnungsfenster- und -fenstertüren, die noch original sind oder den thermischen Anforderungen nicht mehr entsprechen (U_{ges neu} = mind. 0,8 W/M²K)
- Fenstertausch der Geschäftsfenster- und -portale, die noch original sind oder den thermischen Anforderungen nicht mehr entsprechen (U_{ges neu} = mind. 0,8 W/M²K)
- Adaptierung der Absturzsicherungen vor den straßenseitigen französischen Fenstern für die nachträgliche Wärmedämmung, außerdem Adaptierung gem. OIB RL 4 (Demontage, Adaptierung für WD und auf 110 CM Höhe über Fußboden, Aufstiegshilfe=waagrechte Sprossen verkleiden/abdecken)

Beseitigung von Wärmebrücken

- Aufbringen einer Wärmedämmung auf und an der Untersicht des Gesimses (5-10 CM)

2.3. EMPFOHLENE MASSNAHMEN FÜR DEN EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIE**Photovoltaik-Anlage**

- Als weiterer Schritt wird die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Hauses empfohlen.
Bei einer PV-Anlage mit 50 Modulen wird mit einem Peak von ca. 20 kW eine weitere Reduktion des Endenergiebedarfs erreicht. Der erzeugte Strom kann in die Elektroanlage eingespeist werden.

Die Einspeisung erfolgt in erster Linie in den Stromkreis für die allgemeinen Teile des Hauses.

2.4. EMPFOHLENE MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DES WOHNKOMFORTS

Begrünung des Innenhofs mittels Aufstellens von Pflanztrögen und Errichtung von Fassadenbegrünungen an den angrenzenden Feuermauern (in Abstimmung mit den Anrainern)



SANIERUNGSKONZEPT

3. MÖGLICHE FÖRDERUNGSMASSNAHMEN/ZUSCHÜSSE

THEWOSAN-Förderung Land Wien

Einmaliger nicht rückzahlbarer THEWOSAN-Zuschuss (in Abhängigkeit vom Ergebnis des Energieausweises)

Bei Erreichen des 1,45-fachen bis 1,00-fachen des Niedrigenergiehausstandards, bzw. einem fGEE-Wert von 0,95 – 0,75 (umfassende thermisch-energetische Sanierung) oder bei einer Mindesteinsparung von 70 kWh/M2 BGF bis 130 kWh/M2 BGF (Deltaförderung und Förderung von Einzelbauteilsanierungen können nicht rückzahlbare Beiträge von 60,00 bis 190,00 /M2 Wohnnutzfläche gefördert werden. Z.B.

VARIANTE II

4.189,87 M2 x 90,00 € = 377.088,30 € bzw. max. 35% der förderbaren Gesamtbaukosten

Bei der gegenständlichen Kostenschätzung ist von einer Landesförderung von max. 377.088,30 € auszugehen (unabhängig von der staatlichen Förderung).

Sanierungsscheck des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

Unabhängig von einer Landesförderung kann bei Umsetzung der VARIANTE II (überwiegender Austausch der Fenster vor 2010) ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von 100,00 €/M2 parifizierte Wohnnutzfläche (d.s. 414.532,00 €) beantragt werden.

Die Förderaktion ist je Kalenderjahr befristet und mit einem max. Volumen gedeckelt. Der Förderungsantrag muss vor Umsetzung der Maßnahmen eingereicht werden.

Die Erlangung und die Höhe der Förderung sind jedoch von nicht beeinflussbaren Rahmenbedingungen abhängig.

Siehe auch www.umweltfoerderung.at bzw. „Sanierungsscheck“ bzw. beiliegende Information (Stand 01/2023).



SANIERUNGSKONZEPT

4. KOSTENSCHÄTZUNG (siehe Beilage) exkl. Ust.

THERMISCH-ENERGETISCH-ÖKOLOGISCHE SANIERUNGSMASSNAHMEN VARIANTE II

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|-----|------------|---------------------|
| reine Baukosten exkl. Ust. | | | | | | | | 2.132.449,00 |
| | | | | | | | | |
| Baubetreuung (lt. Rechenblatt WFW, gerundet) | | | | | | ca. | 140.200,00 | |
| Bauverwaltung (gerundet) | | | | | | ca. | 193.859,00 | |
| Bauphysik | | | | | | ca. | 1.500,00 | 335.559,00 |
| Gesamtbaukosten xkl. Ust. | | | | | | | | 2.468.008,00 |

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG MÖGLICHE NICHTRÜCKZAHLBARE ZUSCHÜSSE (FÖRDERUNGEN)

VARIANTE II

THEWOSAN-Förderung Land Wien ca. 377.088,30

Mehrwohnungsförderung Bund. ca. 414.532,00

Mögliche Förderungen gesamt. ca. 791.620,30

5. TERMINVORSCHAU

Instandsetzung Dach, Dachterrasse, Fassade

| | |
|---|-----------|
| Erstellung Ausschreibungsunterlagen | 12 Wochen |
| Durchführung Ausschreibung | 8 Wochen |
| Erstellung Vergabevorschlag | 4 Wochen |
| Beschlussfassung (Bestätigung Vergabevorschlag) | |
| Prüfbericht Wohnfonds.wien, Zusicherung Land Wien | 8 Wochen |
| Vorbereitung der Arbeitsdurchführung | 4 Wochen |

Baubeginn

ca. 4 Wochen nach Zusicherung

Bauende

ca. 25 Wochen nach Zusicherung

6. ANMERKUNGEN

Im Zuge der Instandsetzung der Dachterrasse wird empfohlen, die technisch mögliche und sinnvoll Wärmedämmung jedenfalls aufzubringen; dies ist in der Kostenschätzung auch so berücksichtigt.

Der Austausch der Originalen Holzfenster wird jedenfalls empfohlen.

Ein neuerlicher Tausch bereits älterer Isolierglasfenster ist sinnvoll bzw. notwendig, da damit deutlich höhere Zuschüsse erwirkt werden, die die Kosten des Fenstertausches übersteigen.



Instandsetzung Dach:

Grundsätzlich wird die komplette Erneuerung der Dachfläche mit Herstellung eines hinterlüfteten Eternitdaches empfohlen; dies ist in der Kostenschätzung enthalten, und sichert langfristig (über 25 bis 50 Jahre) ein dichtes und wartungsarmes Dach.

Martin Kiener

Wien, 06.03.2023



| LEISTUNGSBESCHREIBUNG | | | STK | M1 | M2 | M3 | PA | EP | PP | Summen/Gewerk | |
|---|----|---|-----|-----|------|----|----|------------|------------|---------------|--|
| RECHENMODELL II (18 CM WDVS Straßen- und Hoffassade, Fenstertausch, Dachdämmung, Kellerdeckendämmung) | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| BAUMEISTERARBEITEN | 1 | | | | | | | | | | |
| | 1 | T Baustellengemeinkosten | | | | | 1 | 120.000,00 | 120.000,00 | | |
| | 2 | T Fassadengerüst | | | 2950 | | | 45,00 | 132.750,00 | | |
| | 3 | T Passagengerüst EG | | | 60 | | | 90,00 | 5.400,00 | | |
| | 4 | T Silikatputz auf WDVS | | | 2750 | | | 30,00 | 82.500,00 | | |
| | 5 | T WDVS-System 18 CM MW | | | 2700 | | | 115,00 | 310.500,00 | | |
| | 6 | T WDVS-System 8 CM MW (Feuermauer) | | | 50 | | | 40,00 | 2.000,00 | | |
| | 7 | T Putzinstandsetzung Fassade (waschen, ausbessern und überziehen) | | | 2750 | | | 40,00 | 110.000,00 | | |
| | 8 | T De- und Wiedermontage außenliegender Sonnenschutz | 10 | | | | | 150,00 | 1.500,00 | | |
| | 9 | E Bitumenverguß Hof | | 150 | | | | 15,00 | 2.250,00 | | |
| | 10 | T Dämmung Kellerdecke gegen unbeheizt 2x8 CM MW | | | 650 | | | 110,00 | 71.500,00 | | |
| | | | | | | | | | | 838.400,00 | |
| ZIMMERMANN | 2 | | | | | | | | | | |
| | 1 | T Dachbodendämmung MW 20 CM begehbar neu | | | 500 | | | 150,00 | 75.000,00 | | |
| | 2 | T Dachausstiege abbrehen | 6 | | | | | 50,00 | 300,00 | | |
| | 3 | T Dachausstiege neu herstellen | 6 | | | | | 250,00 | 1.500,00 | | |
| | 4 | T Dachschalung instandsetzen/ergänzen | | | 1100 | | | 45,00 | 49.500,00 | | |
| | 5 | T Konterlattung neu herstellen | | | 550 | | | 20,00 | 11.000,00 | | |
| | 6 | T Unterdachbahn neu herstellen | | | 550 | | | 35,00 | 19.250,00 | | |
| | | | | | | | | | | 156.550,00 | |
| BAUSPENGLER,
DACHDECKER | 3 | | | | | | | | | | |
| | 1 | T Fassadenabdeckung abbrehen | | 700 | | | | 45,00 | 31.500,00 | | |
| | 2 | T Fassadenabdeckung herstellen | | 700 | | | | 100,00 | 70.000,00 | | |
| | 3 | T Eternitdeckung abbrehen | | | 550 | | | 18,00 | 9.900,00 | | |
| | 4 | T Eternitdeckung neu herstellen | | | 550 | | | 95,00 | 52.250,00 | | |
| | 5 | T Dachrinnen abbrehen | | 100 | | | | 20,00 | 2.000,00 | | |
| | 6 | T Dachrinnen neu herstellen | | 100 | | | | 55,00 | 5.500,00 | | |
| | 7 | T Regenabfallrohre abbrehen | 30 | | | | | 20,00 | 600,00 | | |
| | 8 | T Regenabfallrohre neu herstellen | 30 | | | | | 95,00 | 2.850,00 | | |
| | 9 | T Dachverblechung neu herstellen | | | 40 | | | 215,00 | 8.600,00 | | |
| | 10 | T Schneerechen neu herstellen | | 80 | | | | 155,00 | 12.400,00 | | |
| | 11 | E Anschlagpunkt (Dachsicherheitshaken)herstellen | 12 | | | | | 350,00 | 4.200,00 | | |
| | 12 | T Abbruch Bodenaufbau Dachterrassen | | | 50 | | | 35,00 | 1.750,00 | | |
| | 13 | T Sanierung Dachterrassen inkl. Feinsteinzeugplatten auf Abstandhalter neu, und Abbruch (Dämmung, Rigole gesondert) | | | 50 | | | 125,00 | 6.250,00 | | |
| | 14 | T Dämmung Terrassenböden mit 4 CM Vakuumdämmung (äquivalent 14 CM XPS) | | | 50 | | | 400,00 | 20.000,00 | | |
| | | | | | | | | | | 227.800,00 | |



| LEISTUNGSBESCHREIBUNG | | | | STK | M1 | M2 | M3 | PA | EP | PP | Summen/Gewerk | |
|---|---|---|---|-----|-----|----|----|----|------------|------------|---------------------|--|
| RECHENMODELL II (18 CM WDVS Straßen- und Hoffassade, Fenstertausch, Dachdämmung, Kellerdeckendämmung) | | | | | | | | | | | | |
| ELEKTROINSTALLATION | 4 | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | T De- und Wiedermontage Außenleuchte Hof/Terrassen | 10 | | | | | 100,00 | 1.000,00 | | |
| | | 2 | T De- und Wiedermontage Gegensprechanlage | 2 | | | | | 550,00 | 1.100,00 | | |
| | | 3 | T Blitzschutz demontieren | | 300 | | | | 12,00 | 3.600,00 | | |
| | | 4 | T Blitzschutz neu herstellen | | 300 | | | | 55,00 | 16.500,00 | | |
| | | | | | | | | | | | 22.200,00 | |
| SCHLOSSER | 5 | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | T Tafeln demontieren und wiedermontieren | 5 | | | | | 60,00 | 300,00 | | |
| | | 2 | T Absturzsicherung De- und Wiedermontieren, franz. Fenster gem. OIB RL 4 adaptieren | 54 | | | | | 1.550,00 | 83.700,00 | | |
| | | 3 | T Hauseingangstüre in Alu-Isolierglas neu | 1 | | | | | 9.500,00 | 9.500,00 | | |
| | | 4 | T Hofeingangstüre in Alu-Isolierglas neu | 1 | | | | | 9.500,00 | 9.500,00 | | |
| | | | | | | | | | | | 103.000,00 | |
| FENSTER UND TÜREN | 6 | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | T Fenstertausch Stiegenhausfenster lt. gesonderter Aufstellung | | | | | 1 | 14.400,00 | 14.400,00 | | |
| | | 2 | T Fenstertausch wohnungsseitig inkl. Spaltlüfter lt. gesonderter Aufstellung | | | | | 1 | 328.600,00 | 328.600,00 | | |
| | | 3 | Fenster Austausch Verkaufsstätten EG+1.OG lt. gesonderter Aufstellung | | | | | 1 | 187.640,00 | 187.640,00 | | |
| | | | | | | | | | | | 530.640,00 | |
| PV-ANLAGE | 7 | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | W PV-Module | 50 | | | | | 450,00 | 22.500,00 | | |
| | | 2 | W Wechselrichter | 2 | | | | | 1.500,00 | 3.000,00 | | |
| | | 3 | W Unterkonstruktion | | | | | 1 | 7.000,00 | 7.000,00 | | |
| | | 4 | W Montage | | | | | 1 | 5.000,00 | 5.000,00 | | |
| | | | | | | | | | | | 37.500,00 | |
| GÄRTNER | 8 | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | W Pflanztröge liefern und aufstellen | 10 | | | | | 600,00 | 6.000,00 | | |
| | | 2 | W Pflanztröge mit Erde befüllen | | | | 5 | | 1.500,00 | 7.500,00 | | |
| | | 3 | W Bewässerungsanlage liefern und montieren | | | | | 1 | 6.000,00 | 6.000,00 | | |
| | | 4 | W Pflanzen liefern und einsetzen | | | | | 1 | 3.000,00 | 3.000,00 | | |
| | | | | | | | | | | | 22.500,00 | |
| | | | reine Baukosten exkl. Ust, Reserve, Bauverwaltung und Baubetreuung | | | | | | | | 1.938.590,00 | |
| | | | Reserve, Unvorhergesehenes (10% der reinen Baukosten) | | | | | | | | 193.859,00 | |
| | | | reine Baukosten exkl. Ust. | | | | | | | | 2.132.449,00 | |
| | | | Baubetreuung (lt. Rechenblatt WFW, gerundet) | | | | | | ca. | 140.200,00 | | |
| | | | Bauverwaltung (gerundet) | | | | | | ca. | 193.859,00 | | |
| | | | Bauphysik | | | | | | ca. | 1.500,00 | 335.559,00 | |
| | | | Gesamtbaukosten xkl. Ust. | | | | | | | | 2.468.008,00 | |



| LEISTUNGSBESCHREIBUNG | | | | STK | M1 | M2 | M3 | PA | EP | PP | Summen/Gewerk | |
|---|--|--|---|--|----|----|----|----|----|----|-------------------|-----------------|
| RECHENMODELL II (18 CM WDVS Straßen- und Hoffassade, Fenstertausch, Dachdämmung, Kellerdeckendämmung) | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | T | Davon THEWOSAN (99,62%) | | | | | | | 2.458.629,57 | |
| | | | E | ERHALTUNG (0,38%) | | | | | | | 9.378,43 | |
| nichtrückzahlbarer Zuschuss | | | | THEWOSAN max. 35% nichtrückzahlbarer Beitrag | | | | | | | 860.520,35 | |
| oder | | | | 4189,87 M2 x 90,00 | | | | | | | 377.088,30 | THEWOSAN |
| | | | | Kommunalkredit "Sanierungsscheck" 100,00x(4189,87-44,55) | | | | | | | 414.532,00 | THEWOSAN |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 791.620,30 | THEWOSAN |



GESAMTKOSTENAUFSTELLUNG

1010 WIEN, WALFISCHGASSE 10

Thermische Sanierung, Schätzkosten ZT Arch. Kiener, Stand 4.5.2023

| | |
|---|-----------------------|
| Bau-/Herstellungskosten | 1.938.590,00 € |
| Reserve 10% | 193.859,00 € |
| ZWISCHENSUMME BAU-/HERSTELLUNGSKOSTEN NETTO | 2.132.449,00 € |
| Techn. Baubetreuung (Honorar Arch. Kiener lt. Wohnfonds) | 140.200,00 € |
| Kaufmänn. Bauverwaltung (Honorar Donath, Darlehensabwicklung) | 193.859,00 € |
| Bauphysik | 1.500,00 € |
| ZWISCHENSUMME NEBENKOSTEN NETTO | 335.559,00 € |
| SUMME GESAMTBAUKOSTEN NETTO | 2.468.008,00 € |
| 20% UST. | 493.601,60 € |
| SUMME GESAMTBAUKOSTEN BRUTTO | 2.961.609,60 € |
| abzügl. Rücklage * | -100.000,00 € |
| abzügl. Landesförderung (Thewosan), € 90,- pro m ² Nfl ** | -377.088,30 € |
| abzügl. Bundesförderung (Sanierungsscheck), € 100,- pro m ² Nfl *** | -414.532,00 € |
| FINANZIERUNG | 2.069.989,30 € |
| FINANZIERUNG AUFGERUNDET | 2.100.000,00 € |
| Monatliche Rücklageneinhebung VOR Sanierung | 4.192,67 € |
| Monatliche Rücklageneinhebung NACH Sanierung | 2.000,00 € |
| Nutzfläche (mit HB-Whn) | 4.189,87 € |
| Nutzfläche (ohne HB-Whn) | 4.145,32 € |
| <p>* Rücklagenstand Ende 04/2023 rund € 210.000,-, geplant ist, dass € 110.000,- auf der Rücklage verbleiben und € 100.000,- als Eigenmittel für die Projektfinanzierung herangezogen werden</p> <p>KORREKTUR</p> <p>** wird im Zuge der Sanierung und Teilrechnungslegung ausbezahlt, Vorprüfbericht vom 11.4.2023, FO-0182/2022</p> <p>*** wird erst nach Endabrechnung ausbezahlt (Zwischenfinanzierungsproblematik) und bedingt die Antragstellung und Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen durch den einzelnen Wohnungseigentümer im Rahmen eines Sammelantrages (siehe auch: https://www.umweltfoerderung.at/privatpersonen/sanierungsscheck-mehrgeschossiger-wohnbau-2023/2024)</p> | |

EINZELBELASTUNGEN
1010 WIEN, WALFISCHGASSE 10
Thermische Sanierung, Schätzkosten ZT Arch. Kiener, Stand 4.5.2023

| Top | Nutzung | Bestandnehmer | NFL | Anteile in % | Rücklagen-
einhebung VOR
Sanierung | Rücklagen-
einhebung NACH
Sanierung | VARIANTE A:
EINMALERLAG | VARIANTE B:
DARLEHENSTEIL-
NAHME (Monatliche
Rückzahlung für 15
Jahre, Fixzinssatz
4,2%) | MONATLICHE
MEHRBELASTUNG BEI
DARLEHENSTEIL-
NAHME |
|---------|----------------|---|--------|--------------|--|---|----------------------------|---|--|
| 1A.2.2A | Geschäftslokal | Magwel Consulting s.r.o. | 603,87 | 24,92% | 1.044,89 € | 498,44 € | 523.359,38 € | 3.942,45 € | 3.395,99 € |
| 4-6 | Geschäftslokal | Zhuo OG | 144,86 | 8,29% | 347,61 € | 165,82 € | 174.111,33 € | 1.311,57 € | 1.129,78 € |
| 7-8 | Geschäftslokal | Berger Hans und Eva Maria Mag. Dr. | 187,10 | 4,51% | 189,16 € | 90,23 € | 94.746,09 € | 713,72 € | 614,79 € |
| 9-11 | Ordination | Hani Liegenschafts WAFG 10 GmbH & Co KG | 491,49 | 11,30% | 473,72 € | 225,98 € | 237.275,39 € | 1.787,39 € | 1.539,64 € |
| 14 | Wohnung | Neiger Franz Dr. | 26,69 | 0,57% | 23,75 € | 11,33 € | 11.894,53 € | 89,60 € | 77,18 € |
| 15 | Wohnung | Ghassemi-Bönisch u. Mag. Maryam Seyede Mayer
Sonja Seyede Mag. | 112,79 | 2,39% | 100,31 € | 47,85 € | 50.244,14 € | 378,49 € | 326,03 € |
| 16 | Wohnung | Zingher Madeleine Dr. | 89,97 | 1,83% | 76,57 € | 36,52 € | 38.349,61 € | 288,89 € | 248,84 € |
| 17 | Wohnung | Löffler Ludwig | 86,91 | 1,70% | 71,24 € | 33,98 € | 35.683,59 € | 268,80 € | 231,54 € |
| 18 | Wohnung | Alnasrallah Amel | 26,84 | 0,56% | 23,34 € | 11,13 € | 11.689,45 € | 88,06 € | 75,85 € |
| 19 | Wohnung | Alnasrallah Amel | 77,37 | 1,46% | 61,42 € | 29,30 € | 30.761,72 € | 231,73 € | 199,61 € |
| 20 | Wohnung | Alnasrallah Amel | 77,12 | 1,52% | 63,87 € | 30,47 € | 31.992,19 € | 241,00 € | 207,59 € |
| 21 | Wohnung | Turba Dr. Dieter Verlft.n. | 112,44 | 2,32% | 97,45 € | 46,48 € | 48.808,59 € | 367,67 € | 316,71 € |
| 22 | Wohnung | Dolak Astrid Mag. | 91,78 | 1,81% | 75,75 € | 36,13 € | 37.939,45 € | 285,80 € | 246,18 € |
| 23 | Wohnung | Immoprime GmbH | 86,06 | 1,46% | 61,42 € | 29,30 € | 30.761,72 € | 231,73 € | 199,61 € |
| 24 | Wohnung | Gundacker Karin Mag. | 26,84 | 0,54% | 22,52 € | 10,74 € | 11.279,30 € | 84,97 € | 73,19 € |
| 25 | Wohnung | Konvent der Barmherzigen Brüder | 77,37 | 1,41% | 58,96 € | 28,13 € | 29.531,25 € | 222,46 € | 191,62 € |
| 26 | Wohnung | Gundacker Karin Mag. | 77,12 | 1,46% | 61,42 € | 29,30 € | 30.761,72 € | 231,73 € | 199,61 € |
| 27 | Wohnung | Preissecker Renate Dr. | 112,80 | 2,25% | 94,17 € | 44,92 € | 47.167,97 € | 355,31 € | 306,07 € |
| 28 | Wohnung | Kropfitsch Doris Dr. | 91,84 | 1,75% | 73,29 € | 34,96 € | 36.708,98 € | 276,53 € | 238,20 € |
| 29 | Wohnung | Kropfitsch Dr. Doris Kropfitsch Stefan Prof.Mag. | 85,19 | 1,41% | 58,96 € | 28,13 € | 29.531,25 € | 222,46 € | 191,62 € |

EINZELBELASTUNGEN
1010 WIEN, WALFISCHGASSE 10
Thermische Sanierung, Schätzkosten ZT Arch. Kiener, Stand 4.5.2023

| Top | Nutzung | Bestandnehmer | NFL | Anteile in % | Rücklagen-
einhebung VOR
Sanierung | Rücklagen-
einhebung NACH
Sanierung | VARIANTE A:
EINMALERLAG | VARIANTE B:
DARLEHENSTEIL-
NAHME (Monatliche
Rückzahlung für 15
Jahre, Fixzinssatz
4,2%) | MONATLICHE
MEHRBELASTUNG BEI
DARLEHENSTEIL-
NAHME |
|-----|---------|--|----------|--------------|--|---|----------------------------|---|--|
| 30 | Wohnung | Kropfitsch Doris Dr. | 26,93 | 0,52% | 21,70 € | 10,35 € | 10.869,14 € | 81,88 € | 70,53 € |
| 31 | Wohnung | Rea Michael | 77,51 | 1,35% | 56,50 € | 26,95 € | 28.300,78 € | 213,19 € | 183,64 € |
| 32 | Wohnung | Rauscher Evelyne | 77,12 | 1,41% | 58,96 € | 28,13 € | 29.531,25 € | 222,46 € | 191,62 € |
| 33 | Wohnung | Mittermair u. Mag. Martina Mittermair Klaus Dr. | 112,18 | 2,15% | 90,08 € | 42,97 € | 45.117,19 € | 339,87 € | 292,76 € |
| 34 | Wohnung | Kropfitsch Doris Dr. | 91,90 | 1,67% | 70,01 € | 33,40 € | 35.068,36 € | 264,17 € | 227,55 € |
| 35 | Wohnung | Brigitte Privatstiftung | 85,77 | 1,35% | 56,50 € | 26,95 € | 28.300,78 € | 213,19 € | 183,64 € |
| 36 | Wohnung | Hess Eva Mag. Dr. | 27,78 | 0,52% | 21,70 € | 10,35 € | 10.869,14 € | 81,88 € | 70,53 € |
| 37 | Wohnung | Weber Christoph und Mag. Lukas Mag. | 79,13 | 1,35% | 56,50 € | 26,95 € | 28.300,78 € | 213,19 € | 183,64 € |
| 38 | Büro | Breiter Bruno | 79,07 | 1,41% | 58,96 € | 28,13 € | 29.531,25 € | 222,46 € | 191,62 € |
| 39 | Wohnung | Jones u. DDr. Christina Jones Bogdan-Constantin DDr. | 115,52 | 2,15% | 90,08 € | 42,97 € | 45.117,19 € | 339,87 € | 292,76 € |
| 40 | Wohnung | Koch-Maritsch Angela Mag. | 93,22 | 1,67% | 70,01 € | 33,40 € | 35.068,36 € | 264,17 € | 227,55 € |
| 41 | Wohnung | VINITO Privatstiftung | 88,05 | 1,35% | 56,50 € | 26,95 € | 28.300,78 € | 213,19 € | 183,64 € |
| 42 | Wohnung | Pajakoff Desisslaw | 60,19 | 1,09% | 45,86 € | 21,88 € | 22.968,75 € | 173,02 € | 149,04 € |
| 43 | Wohnung | Ettel Nikolaus Mag. | 67,32 | 1,34% | 56,09 € | 26,76 € | 28.095,70 € | 211,64 € | 182,31 € |
| 44 | Wohnung | Wachberger Martin Dr. | 76,23 | 1,64% | 68,79 € | 32,81 € | 34.453,13 € | 259,53 € | 223,56 € |
| 45 | Wohnung | Moise Nina Dr. | 68,56 | 1,34% | 56,09 € | 26,76 € | 28.095,70 € | 211,64 € | 182,31 € |
| 46 | Wohnung | VINITO Privatstiftung | 76,61 | 1,25% | 52,41 € | 25,00 € | 26.250,00 € | 197,74 € | 170,33 € |
| 2 | Wohnung | Petrovic Vladimirk | 44,55 | 0,00% | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 12 | Wohnung | Atamna Salah | 94,07 | 1,82% | 76,16 € | 36,33 € | 38.144,53 € | 287,34 € | 247,51 € |
| 13 | Wohnung | Powischer Wolfgang Mag. | 61,71 | 1,19% | 49,95 € | 23,83 € | 25.019,53 € | 188,47 € | 162,35 € |
| | | | 4.189,87 | 100,00% | 4.192,67 € | 2.000,00 € | 2.100.000,00 € | 15.819,22 € | 13.626,55 € |



Erste Bank
der österreichischen Sparkassen AG

Am Belvedere 1
1100 Wien
Tel.: 05 0100-0
Fax: 0043/5 0100-910100

1950223/1/TWAROCHAN10525

STD-KRE 9.1.7 / 2022-M11

Firmensitz Wien
Handelsgericht Wien
FN 286283 f
BIC GIBAAATWWXXX

EG 1010 Walfischgasse 10
Vertr. d. Dr. W.W. Donath
Immobilienverwaltung GmbH
Jakob-Lind-Straße 4/2/3. OG
1020 Wien

Ihr Ansprechpartner:
Frau Claudia Renz
Tel.: 05 0100-18108
Fax: 05 0100-918108
E-Mail: claudia.renz@erstebank.at

Erste Bank Oesterreich
Gewerblicher Wohnbau
Am Belvedere 1, 1100 Wien

Datum
04.05.2023

UNVERBINDLICHE FINANZIERUNGSBERECHNUNG

Für Ihr Interesse an einer Finanzierungsberatung bedanken wir uns sehr. Gerne unterbreiten wir Ihnen einen Ihren Wünschen entsprechenden Vorschlag.

Finanzierungsberechnung

| | | |
|--|-----|--------------|
| Finanzierungsbetrag | EUR | 2.100.000,00 |
| Laufzeit | | 181 Monate |
| Rückzahlung in 30 halbjährlichen Pauschalraten ab 10.12.2023 | EUR | 94.915,34 |

Bankgebühren und Spesen

Sollzinsen: 4,1100 % p.a.; dieser Zinssatz ist **fix bis 10.06.2038**.
Nach Ablauf der Fixzinsenperiode gilt folgende Sollzinssatzvereinbarung:

Wir verrechnen Ihnen einen fixen Zinssatz pro Zinsenperiode, der wie folgt ermittelt wird:

erste Zinsenperiode

Die erste Zinsenperiode beginnt am Tag nach dem 10.06.2038 und endet drei Monate später.

weitere Zinsenperioden

Für die weiteren Zinsenperioden von jeweils drei Monaten erfolgt die Zinsanpassung jeweils am Beginn jeder Zinsenperiode, erstmals drei Monate nach dem 11.06.2038.

Für alle diese Zinsenperioden beträgt die Verzinsung jeweils 1,5000 % p.a. (Marge) über dem Indikator (3-Monats-EURIBOR).

Der 3-Monats-EURIBOR ist der fünf Geschäftstage vor Beginn der jeweiligen Zinsenperiode um 11:00 Uhr vormittags (Brüsseler Zeit) unter <http://www.euribor-ebf.eu/euribor-org/euribor-rates.html> festgelegte Prozentsatz für die entsprechende Zinsenperiode.

Als Geschäftstag im Sinne dieser Vereinbarung gilt jeder Tag, an dem die Banken in Wien Bankgeschäfte durchführen.

Wir verpflichten uns, Sie über die Änderungen des verrechneten Sollzinssatzes und der damit verbundenen Änderung der Ratenhöhe regelmäßig zu informieren.

Gebühr pro Abschluss: EUR 70,00 je Kontoabschluss;

Verzugszinsen: Sollten fällige Beträge aus dieser Darlehensgewährung nicht termingerecht berichtigt werden, sind wir unabhängig von den übrigen Folgen der Zahlungssäumnis berechtigt, hierfür Verzugs- und Zinseszinsen vom Fälligkeitstermin bis zum Zahlungstag in Rechnung zu stellen. Ebenso sind wir berechtigt, für von uns vorschussweise geleistete Beträge Verzugs- und Zinseszinsen vom Tag der vorschussweisen Leistung bis zum Zahlungstag in Rechnung zu stellen. Die Verzugs- und Zinseszinsen sind umgehend nach Vorschreibung zu entrichten.

Als Verzugszinssatz für fällige Beträge verrechnen wir Ihnen jeweils 3,875 % p.a. über dem jeweiligen Sollzinssatz.

Zinsenverrechnung/

Fälligkeit:

halbjährlich, im Nachhinein berechnet, nächstmalig am 10.06.2023.

Die bis zum Rückzahlungsbeginn anfallenden Abschlussposten werden wir bei Fälligkeit dem Verrechnungskonto anlasten.

Sie wollen schon während Ihrer Fixzinsperiode einen Teil oder den Gesamtbetrag zurückzahlen? Das ist natürlich möglich.

Angaben gemäß VKrG

Gesamtbetrag EUR 2.852.392,02
Effektiver Jahreszins 4,2 % p.a.

Kreditzweck

thermische Sanierung 1010 Wien, Walfischgasse 10 /Akademiestraße 1B (EZ 1352 GB 01004 Innere Stadt)

Tilgungsplan Jahreswerte

Finanzierungsbetrag EUR 2.100.000,00
Laufzeit 181 Monate
Fixzinssatz bis 10.06.2038 4,110 % p.a.
Rate/Annuität halbjährl. ab 10.12.2023 EUR 94.915,34

| Jahr | Whg | Saldo per
Finanzierungs-/
Jahresbeginn | Zahlung | Zinsen | Gebühren | Restschuld
per 31.12. |
|------|-----|--|------------|-----------|----------|--------------------------|
| 2023 | EUR | 2.100.000,00 | 99.846,94 | 48.615,98 | 140,00 | 2.048.909,04 |
| 2024 | EUR | 2.048.909,04 | 189.830,68 | 84.293,06 | 140,00 | 1.943.511,42 |
| 2025 | EUR | 1.943.511,42 | 189.830,68 | 79.855,30 | 140,00 | 1.833.676,04 |
| 2026 | EUR | 1.833.676,04 | 189.830,68 | 75.230,69 | 140,00 | 1.719.216,05 |
| 2027 | EUR | 1.719.216,05 | 189.830,68 | 70.411,36 | 140,00 | 1.599.936,73 |
| 2028 | EUR | 1.599.936,73 | 189.830,68 | 65.389,11 | 140,00 | 1.475.635,16 |
| 2029 | EUR | 1.475.635,16 | 189.830,68 | 60.155,40 | 140,00 | 1.346.099,88 |
| 2030 | EUR | 1.346.099,88 | 189.830,68 | 54.701,32 | 140,00 | 1.211.110,52 |
| 2031 | EUR | 1.211.110,52 | 189.830,68 | 49.017,60 | 140,00 | 1.070.437,44 |
| 2032 | EUR | 1.070.437,44 | 189.830,68 | 43.094,57 | 140,00 | 923.841,33 |
| 2033 | EUR | 923.841,33 | 189.830,68 | 36.922,15 | 140,00 | 771.072,80 |
| 2034 | EUR | 771.072,80 | 189.830,68 | 30.489,83 | 140,00 | 611.871,95 |
| 2035 | EUR | 611.871,95 | 189.830,68 | 23.786,70 | 140,00 | 445.967,97 |
| 2036 | EUR | 445.967,97 | 189.830,68 | 16.801,32 | 140,00 | 273.078,61 |
| 2037 | EUR | 273.078,61 | 189.830,68 | 9.521,82 | 140,00 | 92.909,75 |
| 2038 | EUR | 92.909,75 | 94.915,56 | 1.935,81 | 70,00 | 0,00 |

Hinweis:

Diese Finanzierungsberechnung basiert auf Ihren bisherigen Angaben und den derzeitigen Marktverhältnissen. Daher ist sie unverbindlich.

Kosten im Zusammenhang mit allenfalls zu bestellenden Sicherheiten sind in dieser Finanzierungsberechnung nicht berücksichtigt.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidung der für Sie richtigen Finanzierungsform für Ihr Vorhaben und laden Sie zu einem persönlichen Gespräch (nach Terminvereinbarung) ein: Erste Bank Oesterreich Gewerblicher Wohnbau, Am Belvedere 1, 1100 Wien.

Freundliche Grüße

**Erste Bank
der oesterreichischen Sparkassen AG**

Claudia Renz Angela Twaroch

KANZLEIEXEMPLAR vom

FO - 0182/2022 SD/HP

VORPRÜFBERICHT gem. § 56 Abs.2 WWFSG 89

Gebührenbefreit gemäß § 42 WSG

1010 Wien, Walfischgasse 10
ident: Akademiestraße 1B
EZ 01352 / KG Innere Stadt 01004

Antragsdatum: 21.12.2022

1.0. Förderungswerber: Eigentümergeinschaft

1.1. Rechtsstellung
Förderungswerber:

Miteigentümer
lt. GBA vom 16.03.2023

1.2. Bevollmächtigter:
(siehe Punkt:
8.8.2)

Dr. W. W. Donath Immobilienverwaltung GmbH
1020 Wien, Jakov-Lind-Straße 4/Stg. 2/ 3. OG
Tel. 5871581

1.3. Baubetreuer:

Architekturatelier Kiener ZT-KEG
DI Martin Kiener
1070 Wien, Lindengasse 39
Tel. 523 44 75-0

2.0. Förderungsbegehren:

Gewährung einer Förderung gemäß § 40 WWFSG 89
zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen
an und in einem Gebäude im Sinne § 37 WWFSG 89.

Sanierungsart:

Thermisch-energetische Sanierung eines Gebäudes, in
dem Wohnungen der Kategorie A überwiegen in Verbindung
mit Sanierungsverordnung LGB1.Nr. 2/2009 idF. 24/2021

§ 5 (TheWoSan - umfassend)
§ 10 (Erhöhung Wohnkomfort, nrzB)

3.0. Sanierungsobjekt:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 3.1. Nutzung: | Eigentumswohnungen |
| 3.2. Zentrale
Schlichtungsstelle: | Entscheidung ist nicht erforderlich |
| 3.3. Baujahr: | 1958 |
| 3.4. Widmung: | vereinbar lt. MA 21 A - WSG 19536-2022-320
vom 27.12.2022 |
| 3.5. Schutzzone: | ja |
| 3.6. Denkmalschutz: | nein |
| 3.7. Bauaufträge: | nein |
| 3.8. Bestandsobjekte: | |
| 3.8.1. Bestand: | 35 WE 5 L |
| 3.8.2. - 3.8.6. --- | |
| 3.8.7. nach Sanierung: | 35 WE 5 L |

4.0. Nutzfläche gem. § 2 Abs.9 WWFSG 89:

- | | |
|--|-------------------------------|
| 4.1. Wohnungen | |
| 4.1.1. Wohnungen | 2.638,93 m ² |
| 4.1.2. HB-Wohnungen | 44,55 m ² |
| 4.1.3. Gesamtnutzfläche Wohnungen | 2.683,48 m ² |
| 4.2. Lokale | <u>1.506,39 m²</u> |
| 4.3. Nutzfläche | 4.189,87 m ² |
| 4.4. Zuschlag gem. § 3 Abs. 3 Sanierungsverordnung
für Balkon- und Terrassenflächen | 0,00 m ² |
| 4.5. Nutzfläche inkl.
Zuschläge gem. § 3 Abs. 3 Sanierungsverordnung | 4.189,87 m ² |
| 4.6. --- | |
| 4.7. --- | |
| 4.8. NFL - insgesamt inkl. DG-Ausbau/Zubau ohne
Zuschläge gem. § 3 Abs. 3 Sanierungsverordnung | 4.189,87 m ² |
| 4.9. NFL Abbruch | |
| 4.9.1. Wohnungen | 0,00 m ² |
| 4.9.2. Lokale | 0,00 m ² |

5.0. Zulässige Gesamtbaukosten (GBK):

5.1. Thermisch-energetische Wohnhaussanierung

| | | |
|---|---|--------------|
| 5.1.1. gem. § 3 Abs.2 Z.1 Sanierungsverordnung | | |
| € 740,00 x 4.189,87 m ² (sh. Pkt.4.5.) | € | 3.100.503,80 |
| 5.1.2. --- | | |
| 5.1.3. --- | | |
| 5.1.4. Summe der zulässigen GBK für die Sanierung
ohne Erschwernisse | € | 3.100.503,80 |
| 5.1.5. --- | | |
| 5.1.6. --- | | |
| 5.1.7. Summe der zulässigen GBK | € | 3.100.503,80 |

6.0. Beantragte Gesamtbaukosten (sh. Beilage)

| | | |
|---------------------------|-------|--------------|
| 6.1. Einzelverbesserungen | ca. € | 2.260.000,00 |
|---------------------------|-------|--------------|

7.0 Stellungnahme:

7.1. Laut Sanierungskonzept ist die Ausführung folgender vom wohnfonds_wien befürworteter Arbeiten vorgesehen:

Thermisch energetische Sanierung:

- Instandsetzen sämtlicher Fassaden samt Wärmedämmung (Mineralwolle/18 cm)
- Wärmedämmung der Feuermauern (Mineralwolle/8 cm)
- Einbau (ca. 90 vH) von Wärmeschutzfenstern (Kunststoff-Alu / U-Wert 0,74 - 0,93 W/m²K)
- Einbau von Hauseingangstüre (Alu / U-Wert 1,0 W/m²K)
- Einbau von Hofeingangstüre (Alu / U-Wert 1,0 W/m²K)
- Wärmedämmung der Decke über Keller (Mineralwolle/16 cm)
- Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke (Mineralwolle/20 cm)
- Wärmedämmung des gedämmten Spitzbodens mit 10 cm Mineralwolle Bestand (Mineralwolle/10 cm)
- Wärmedämmung von Terrassen (Vakuumdämmung/4 cm) (inkl. Neuherstellen des Bodenaufbaus)

Folgearbeiten:

- Neuherstellen der Blitzschutzanlage
- Neuherstellen der Fassadenverblechungen
- Versetzen der Sprechstelle, Außenbeleuchtung, Beschilderung etc. infolge der Wärmedämmarbeiten
- De- und Wiedermontage des bestehenden außenliegenden Sonnenschutzes
- Neuherstellen von Abfallrohren
- Ändern von Terrassengeländer infolge der Wärmedämmarbeiten
- Ändern von Absturzabsicherungen bei bodentiefen Fenstern

Hausseitige Erhaltungsarbeiten ungefördert:

- Neuherstellen der Dachdeckung inkl. Dachsicherungssystem
- Instandsetzen des Unterdaches
- Neuherstellen des Dachausstiegs
- Neuherstellen der Dachverblechungen
- Neuherstellen der Dachrinnen
- Instandsetzen von Innenhof (Bitumenverguss)

Erhöhung des Wohnkomforts:

- Begrünung des Innenhofs mittels Aufstellens von Pflanzentrögen und Errichtung von Fassadenbegrünungen (inkl. Bewässerungsanlage) an den angrenzenden Feuermauern
- Errichtung einer Photovoltaikanlage (siehe Punkt 8.8.6)

7.2. Beilagen zur Stellungnahme:

7.2.1 Förderungsantrag mit:

- Grundbuchsauszug
- Eigentümerliste
- Verwaltungsvollmachten

7.2.2 Sanierungskonzept:

- Thewosan-Sanierungskonzept:
Heizwärmebedarfsberechnung
Kostenschätzung
Beschreibung

7.2.3 MA 21

Stellungnahme der MA 21 vom 27.12.2022

7.3. Planungs- und Baustellenkoordinator:

Dem wohnfonds_wien ist ein Planungs- bzw. ein Baustellenkoordinator im Sinne des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes BGBl. I Nr. 37/1999 in der geltenden Fassung bekannt zu geben.

7.4. ---

7.5. Berechnung gemäß § 39 WWFSG 1989:

80 % der voraussichtlich erzielbaren Einnahmen der nächsten 5 Jahre gemäß § 39 Abs. 1 WWFSG 1989 betragen € 1.223.701,44.

Die voraussichtlich erzielbaren Einnahmen sind unter Berücksichtigung der beantragten Kosten für die

- Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts
- thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen
- Durchführung von freifinanzierten Arbeiten

samt notwendiger Finanzierungskosten für die Rückzahlung gebunden.

Es errechnet sich gemäß § 39 Abs. 1 WWFSG 1989 derzeit keine Förderungskürzung.

Vor Erstellung des Prüfberichts 01 ist eine neuerliche Prüfung gemäß § 39 WWFSG 1989 durchzuführen.

8.0. Auflagen/Hinweise:

Das Förderungsansuchen kann eine weitere Behandlung erfahren, wenn den nachstehend angeführten Bedingungen zusätzlich zu der Einhaltung der Bestimmungen des WWFSG 1989, der Durchführungsverordnung LGBL.Nr. 02/2009 in der geltenden Fassung und sonst rechtsrelevanter Bestimmungen in vollem Umfange entsprochen wird.

- 8.1. Der **wohnfonds_wien** ist gemäß § 58 Abs. 2 WWFSG 1989 vom Amt der Wiener Landesregierung zum Prüforga n für das Bauvorhaben bestellt.

Im Rahmen der übertragenen begleitenden Kontrolle als Bauaufsichtsorgan wird der **wohnfonds_wien** oder ein vom **wohnfonds_wien** beauftragter geeigneter Dritter (Ziviltechniker oder Baumeister) insbesondere

- die Kontrolle des Baufortschrittes vornehmen,
- die Einhaltung der Ausführung nach den der Zusicherung zugrunde liegenden Ausführungsunterlagen sowie den bedungenen Werkverträgen, etc.,
- den Einsatz aller Finanzierungsmittel, vor allem hinsichtlich ihrer sparsamen und zweckentsprechenden Verwendung und
- die Flüssigmachung der Finanzierungsmittel nach Maßgabe des Baufortschrittes gemäß den Bedingungen der Zusicherung überwachen.

Alle Handlungen, welche vom **wohnfonds_wien** oder vom geeigneten Dritten in seiner Tätigkeit als Bauaufsichtsorgan gesetzt werden, erfolgen unter den vorstehenden Bedingungen.

Im Zuge der Bauführung ist dem **wohnfonds_wien** der Leistungsfortschritt nachzuweisen und die Duplikate der Kontoauszüge für die Verfolgung des Zahlungsverkehrs in Bezug auf die geförderten Leistungen zur Verfügung zu stellen.

Die Sanierungsmaßnahmen sind nach dem Stand der Technik zu planen und auszuführen.

- 8.2. Mit der Baubetreuung (insbesondere Planung, Rechnungsprüfung und Bauaufsicht) ist ein befugtes Bauaufsichtsorgan für die geförderten Maßnahmen mit Ausnahme jener gemäß §8 Abs.1 Sanierungsverordnung zu beauftragen.

Hinsichtlich personeller und firmenmäßiger Beteiligung am Sanierungsvorhaben ist sicherzustellen, dass eine eindeutige Funktionstrennung zwischen folgenden Tätigkeiten vorgenommen wird:

- Die Erstellung der Leistungsverzeichnisse schließt die Beteiligung an der öffentlichen Ausschreibung aus.
- Die örtliche Bauaufsicht ist mit der Bauausführung unvereinbar.

- 8.3. Jede Projektsänderung samt daraus resultierenden Kostenkonsequenzen bedarf der Zustimmung des **wohnfonds_wien** (Zusatzaufträge, Regieaufträge, etc.).

- 8.4. Der Heizwärmebedarf vor und nach Sanierung wurde mit Berechnung vom 13.03.2023 (Verkaufsstätten) und 15.03.2023 (Wohngebäude) durch Ing. Grabmüller nachgewiesen.

8.5. Thermisch-energetische Mindestanforderungen:

Die Mindestanforderungen gemäß § 2 Abs. 1 San-VO für eine umfassende thermisch-energetische Sanierung wurden durch den Heizwärmebedarf nachgewiesen.

Auf die Verminderung bzw. Vermeidung von Wärmebrücken und anderen bau-physikalischen Mängeln ist besonderes Augenmerk zu legen.

8.6. Gem. § 33 Abs. 2 WWFSG 1989 besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung. Die endgültige Entscheidung über das Förderungsansuchen obliegt der Wiener Landesregierung, wobei der Förderungsumfang nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Auflagen zum Tragen kommt.

8.7. Sofern nicht ein Jahr nach Unterfertigung dieses Vorprüfberichtes durch den Antragsteller ein Vergabevorschlag vorliegt, verliert dieser Vorprüfbericht seine Gültigkeit. Gegebenenfalls müsste eine neuerliche Überprüfung dieses Sanierungsprojektes auf Förderbarkeit vorgenommen werden.

8.8. Sonstiges:

8.8.1 Der Förderungswerber hat bei der MA 7 bzw. zutreffendenfalls beim Bundesdenkmalamt einen Antrag auf Förderung der denkmalpflegerischen Maßnahmen zu stellen, da diese Aufwendungen nicht Gegenstand der Förderung gemäß WWFSG 1989 sind. Die durchzuführenden Maßnahmen sind mit dem wohnfonds_wien abzustimmen.

8.8.2 Bevollmächtigte:

Die Eigentümergemeinschaft wird durch die in Punkt 1.2. genannte bestellte Verwaltung vertreten.

Diese berechtigt nicht zur Annahme der Zusicherung oder zur Aufnahme von Krediten und Darlehen.

Die bevollmächtigte Verwaltung bestätigt mit Schreiben vom 05.01.2023, dass die Vollmachten vom Dezember 2013 weiterhin gültig sind.

8.8.3 Gemäß § 38 WWFSG 1989 ist bei einer thermisch-energetischen Wohnhaussanierung mindestens ein Drittel der förderbaren Gesamtbaukosten durch den Einsatz von Eigenmitteln des Förderungswerbers zu finanzieren.

Der wohnfonds_wien ist über die eventuelle Inanspruchnahme von Bundes- sowie Landesförderungsmitteln zu informieren. Die zusätzliche Gewährung von Fördermitteln schließt die Inanspruchnahme von Förderungen des Landes Wien nicht grundsätzlich aus, es ist aber jedenfalls ein Drittel der förderbaren Gesamtbaukosten durch den Einsatz von Eigenmitteln des Förderungswerbers zu finanzieren.

8.8.4 Umstellung der Sanierungsart

Die in diesem Vorprüfbericht empfohlene Förderung setzt aufrechte Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse voraus. Für bestandsfreie Objekte wäre ausschließlich eine Förderung im Rahmen einer Total-sanierung möglich.

Sollte daher im Zuge der Projektabwicklung Bestandsfreiheit festgestellt werden, wird bei Vorliegen der förderungsrechtlichen Voraussetzungen und Zustimmung des Förderungswerbers auf Totalsanierung umgestellt, andernfalls ist die Förderung zu widerrufen.

8.8.5 Energieausweisdatenbank der Stadt Wien (WUKSEA):

Gemäß Wiener Bauordnung hat der Bauwerber der Behörde einen Energieausweis in elektronischer Form zu übermitteln. Die Registrierung aller Energieausweise in der Energieausweisdatenbank der Stadt Wien (WUKSEA) ist gemäß § 118a der Wiener Bauordnung verpflichtend.

Vor Erstellung des Prüfberichtes 01 ist die Registrierung des Energieausweises in WUKSEA nachzuweisen und die WUKSEA-ID-Nummer bekannt zu geben.

8.8.6 Für die Herstellung der Photovoltaik-Anlage sind folgende Informationen bis zum Prüfbericht erforderlich:

- Wer betreibt die Anlage?
- Welche Art der Anlage - Netzeinspeisung, Inselösung (Speicherung) oder eine Kombination - ist geplant?
- Wie groß ist die projektierte Anlage (Art, Anzahl und Größe der Module, bzw. voraussichtlicher Jahresertrag)?
- Wie wird der Ertrag verwendet? (für hausallgemeine Bereiche oder auch wohnungsseitig mit extra Abrechnung?)
- Wird noch eine andere Förderung in Anspruch genommen?

8.8.7 Vor Erstellung der Leistungsverzeichnisse sind dem wohnfonds_wien jedenfalls folgende Unterlagen vorzulegen:

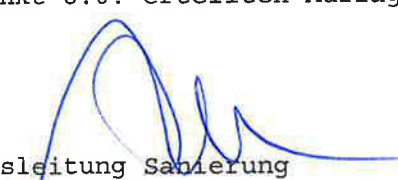
- Bekanntgabe des Planungskoordinators

Vor Erstellung des Prüfberichtes sind dem wohnfonds_wien jedenfalls folgende Unterlagen vorzulegen:

- Informationen zu Baubeginn und Baudauer
- aktualisierte Eigentümerliste
- Vergabevorschlag
- Bekanntgabe der WUKSEA ID-Nr.
- Bekanntgabe des Baustellenkoordinators
- Bestätigung des/der Vollmachtnehmers/in, dass die vorgelegte Vollmacht weiterhin aufrecht ist
- Information zum Ertrag der Photovoltaikanlage (siehe Punkt 8.8.6)

9.0. Ergebnis der Vorprüfung:

Das Förderungsansuchen ist entsprechend den derzeit gültigen Bestimmungen förderbar und wird unter Einhaltung des Sanierungskonzeptes und der im Punkt 8.0. erteilten Auflagen zur Förderung empfohlen.


Bereichsleitung Sanierung


Gruppenleitung

Der Förderungswerber nimmt zur Kenntnis, dass alle aus dem Förderungsverfahren resultierenden grundbücherlichen Sicherstellungen vorrangig zu allen übrigen Belastungen zu reihen sind.

Ein gemäß Zusicherung zu eröffnendes Beitrags- bzw. Bausonderkonto ist grundsätzlich auf Haben-Basis zu führen. Für alle durch die Zeichnungsberechtigten freigegebenen Beträge ist durch den Förderungswerber bzw. durch entsprechende Darlehenszuzählungen des kontoführenden Instituts vor Überweisung für ausreichende Deckung des Kontos zu sorgen. Ein zeitlich beschränkter Überziehungsrahmen kann in Ausnahmefällen nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung des **wohnfonds_wien** festgelegt werden. Besondere Bedingungen wie Ermächtigung von Datenweitergabe an andere Personen, Banken oder Kreditschutzverbände, Verpfändungen von Gehalts- oder Pensionsbezügen und ähnliche gelten nicht für den **wohnfonds_wien**. Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten nur dann, wenn sie dem **wohnfonds_wien** in geeigneter Form (Postweg, E-mail, Fax) zur Kenntnis gebracht werden und dieser in angemessener Zeit dazu Stellung genommen hat.

Dieser Vorprüfbericht gilt nicht als Empfehlung zum vorzeitigen Baubeginn gemäß § 58 Abs. 1 WWFSG 1989.


Dr. W. W. DONATH
IMMOBILIENVERWALTUNG GMBH
1040 WIEN, JAKOV-LIND-STRASSE 4
TEL. 01/587 15 81 - FAX DW 2066
Förderungswerber

Wien, am 31.03.2023

Verteiler: Antragsteller
Akt-Bearbeiter
Zentralablage
MA 50 - HS
MA 7
BDA

wohnfonds_wien - fonds für wohnbau und stadterneuerung

BERECHNUNG DER FÖRDERUNGSDATEN FÜR

FO - 0182/2022 1010 Wien, Walfischgasse 10

FINANZIERUNG: gem. § 5 Sanierungs-VO. LGB1.Nr. 24/2021

| | |
|--|---------------------------------------|
| HWB vor Sanierung | 88,32 kWh/(m ² a) |
| HWB nach Sanierung | 19,01 kWh/(m ² a) |
| lc / HWB Niedrigstenergiegebäude | 4,84 m / 16,20 kWh/(m ² a) |
| HWB Niedrigstenergiegebäude : HWB nach Sanierung | 1 : 1,17 |
| Reduktion des Heizwärmebedarfs (HWB) um | 69,31 kWh/(m ² a) |
| Mindestanforderung (HWB nach Sanierung) | 23,49 kWh/(m²a) |
| Mindestanforderung (f_{GEE} nach Sanierung) | 0,95 |
| Nichtrückzahlbarer Beitrag gem. § 5 Abs. 4 | max. € 90,00/m ² |
| Nutzfläche | 4.189,87 m ² |
| Bruttogrundfläche | 4.975,42 m ² |

KOSTEN

| | |
|--|----------------|
| RBK thermisch-energetische Wohnhaussanierung | € 1.852.611,90 |
| Nebenkosten | € 323.853,17 |
| Gesamtbaukosten (gerundet) | € 2.176.500,00 |

| | |
|--|---------------------|
| Eigenmittel | € 725.500,00 |
| Nichtrückzahlbarer Beitrag | |
| - gem. § 5 Abs. 4 San-VO € 90,00 * 4.189,87 m ² | € 377.088,00 |
| Nichtrückzahlbarer Beitrag | € 377.088,00 |
| Restfinanzierung | € 1.073.912,00 |

wohnfonds_wien - fonds für wohnbau und stadterneuerung

BERECHNUNG DER FÖRDERUNGSDATEN FÜR

FO - 0182/2022 1010 Wien, Walfischgasse 10

FINANZIERUNG: gem. 10 Sanierungs-VO. LGB1.Nr. 24/2021

| | |
|--|-------------------------|
| Nutzfläche | 4.189,87 m ² |
| Einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag max. | 40,00 v.H. |

KOSTEN:

| | | |
|--|---|-----------------|
| RBK Erhöhung des Wohnkomforts | € | 70.355,02 |
| Baubetreuung | € | 6.092,74 |
| Bauverwaltung inkl. Geldbeschaffungskosten | € | 7.035,50 |
| Gesamtbaukosten (gerundet) | € | <hr/> 83.500,00 |

FÖRDERUNGSUMFANG:

| | | |
|-----------------------------------|---|------------------|
| Nichtrückzahlbarer Beitrag | € | 33.400,00 |
| Restfinanzierung | € | 50.100,00 |



Dr. W. W. DONATH

IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

An die
WohnungseigentümerInnen
des Hauses

Walfischgasse 10
1010 Wien

| | |
|--|--|
| Sachbearb: | P.Schneider/ C.Fuchs |
| Telefon: | 01 / 5871581 / 2710 |
| Telefax: | 01 / 5871581 / 2066 |
| E-mail: | c.fuchs@donath.at |
| 1100_20240508_GG_Bekanntgabe Abstimmungsergebnis
Thewosan Realisierung und Finanzierung | |

Wien, den 8.5.2024

1010 Wien, Walfischgasse 10 (KG 01004 Innere Stadt, EZ 1352)

**Realisierung & Finanzierung der thermischen Gesamtsanierung unter
Inanspruchnahme von Förderungsmitteln
EINMALERLAG ODER DARLEHENSTEILNAHME**

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen!

Bezugnehmend auf das Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 12.2.2024 und die damit verbundene Abstimmung, sowie die Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses vom 26.3.2024, möchten wir darüber informieren, dass laut eingelangter Bestätigung des zuständigen Bezirksgerichtes der Beschluss („ordentliche Verwaltung“) in Rechtskraft erwachsen ist und wird seitens unserer Kanzlei – im Namen der Wohnungseigentumsgemeinschaft – nunmehr der Auftrag an den Baubetreuer („Sanierungsbegleitung, Örtliche Bauaufsicht“) an

architektur
atelier kiener
ZT-KEG 1070 WIEN, LINDENG. 39
T: +43 1 523 44 75 - 12, F: -9
atelier@architektur-kiener.at
www.architektur-kiener.at

erteilt und auch die Beauftragung an die zur Vergabe vorgeschlagenen Bestbieter aus der öffentlichen Ausschreibung durchgeführt.

Grundlage der Finanzierung der Sanierung ist die nachstehende Gesamtkostenaufstellung:



Dr. W. W. DONATH

IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

| | |
|--|-----------------------|
| Vergabevorschlag Baumeister (Bestbieter Porr BaugmbH) | 708.454,64 € |
| Vergabevorschlag Dachgewerke (Bestbieter Porr Bau GmbH) | 309.720,86 € |
| Vergabevorschlag Schlosser (Metabau GmbH) | 174.716,01 € |
| Vergabevorschlag Elektro (Ceki GmbH) | 50.000,00 € |
| Vergabevorschlag Fenster (Luxbell Bauelemente Handels GmbH) | 215.544,19 € |
| Summe Bau-/Herstellungskosten | 1.458.435,70 € |
| Reserve 15% | 218.765,36 € |
| ZWISCHENSUMME BAU-/HERSTELLUNGSKOSTEN NETTO | 1.677.201,06 € |
| Techn. Baubetreuung (Pauschalhonorar Arch. Kiener lt. Rechenblatt Wohnfonds)
& Bauphysik (laut Angebot Ing. Grabmüller) | 114.381,31 € |
| Kaufmänn. Bauverwaltung (Pauschalhonorar Donath & Darlehensabwicklung) | 72.921,79 € |
| ZWISCHENSUMME NEBENKOSTEN NETTO | 187.303,10 € |
| SUMME GESAMTBAUKOSTEN NETTO | 1.864.504,15 € |
| 20% UST. | 372.900,83 € |
| SUMME GESAMTBAUKOSTEN BRUTTO | 2.237.404,98 € |
| abzügl. vorhandene Rücklage (Eigenmittel) * | -40.000,00 € |
| abzügl. prognostizierte Landesförderung (Thewosan-Sanierungsnovelle 2024), €
120,- pro m² Nfl ** | -502.784,40 € |
| ERFORDERLICHE FINANZIERUNG (FEHLBETRAG) | 1.694.620,58 € |
| FINANZIERUNG GERUNDET | 1.700.000,00 € |

Zur Finanzierung (aller nicht über die Rücklage/Eigenmittel gedeckten Kosten) des Sanierungsvorhabens stehen für die WohnungseigentümerInnen wunschgemäß nunmehr folgende Möglichkeiten zur Auswahl:

Variante A: EINMALERLAG

Für alle WohnungseigentümerInnen, welche nicht an dem Kredit teilnehmen möchten, besteht die Möglichkeit jenen Anteil, welcher auf dieses Wohnungseigentumsobjekt entfällt, binnen einer festgelegten Frist, auf das Hauskonto der Liegenschaft einzuzahlen. Somit entstehen für diese Eigentümer keine monatlichen Mehrbelastungen aus dem Titel „Darlehensteilnahme“.

ODER

Variante B: TEILNAHME AM KREDIT

Alle WohnungseigentümerInnen, welche bis zum angeführten Stichtag keinen Einmalerlag leisten nehmen automatisch am Kredit teil!



In diesem Zusammenhang möchten wir zum besseren Verständnis auch nochmals (siehe Beilage c, „Handout“ zur Eigentümerversammlung 12.2.2024) auf das Lesebeispiel anhand Top 17 verweisen:

| Top | Nutzung | Bestandnehmer | NFL | Anteile in % | Rücklagen-einhebung VOR Sanierung | Rücklagen-einhebung NACH Sanierung | VARIANTE A: EINMALERLAG | VARIANTE B: DARLEHENSTEILNAHME (Monatliche Rückzahlung für 15 Jahre, Fixzinsatz 4,1% effektiv) | MONATLICHE MEHRBELASTUNG BEI DARLEHENSTEILNAHME (für 15 Jahre) |
|-----|---------|----------------|-------|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--|--|
| 17 | Wohnung | Löffler Ludwig | 86,91 | 1,70% | 71,24 € | 33,98 € | 28.886,72 € | 216,39 € | 179,13 € |

Der/die EigentümerIn der Wohnung Top 17 kann sich entscheiden zwischen einem Einmalerlag (Variante A) in Höhe von € 28.886,72 (zu überweisen auf das angeführte Konto bis zum angeführten Stichtag) ODER es erfolgt eine Darlehensteilnahme (Variante B), dann sind aus diesem Titel rund € 216,39 an Darlehensrückzahlung für 15 Jahre lang zu zahlen (zuzügl. anderen Vorschreibungspositionen wie Betriebskosten und Rücklage).

Bei Darlehensteilnahme ist keine weitere Aktivität erforderlich, alle WohnungseigentümerInnen welche bis zum Stichtag keinen Einmalerlag überweisen nehmen automatisch am Darlehen teil!

- **Variante A: Einmalerlag**

Jene WohnungseigentümerInnen welche die Variante „Einmalerlag“ wählen, erlegen den für dieses Objekt/Wohnung in der beiliegenden Tabelle ausgewiesenen Betrag (**Spalte** „Einmalerlag“) auf das Hauskonto:

IBAN: AT44 1200 0506 7097 6945

BIC: BKAUATWW

lautend auf: WEG 1010 Wien, Walfischgasse 10

unter genauer **Angabe der Top-Nummer der Wohnung/Geschäftslokal/Ordination**

bis **spätestens 31. Mai 2024 (einlangend)**.

Alle Einzahlungen welche bis zum Stichtag nicht auf diesem Konto eingelangt sind, können nicht mehr berücksichtigt werden, da im Darlehensvertrag mit der Bank die konkrete Darlehenssumme vereinbart werden muss.

- **Variante B: Teilnahme am Kredit**

Somit steht mit Anfang Juni 2024 der genaue Kreditbedarf fest.

Die monatliche Rückführungsrate (bei einem Auszahlungsbetrag von € 1.700.000,- würde daher rund € 12.735,- pro Monat für das ganze Haus betragen (bei Ausschöpfung der vollen Kredithöhe und Darlehensteilnahme durch alle WohnungseigentümerInnen).



Dr. W. W. DONATH

IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

Je nach Teilnahme am Kredit bzw. den Einmalzahlungen, senkt sich natürlich die Kredithöhe, sowie die monatlich abzuführende Rate (für die Einzelbelastungen laut Tabelle der Darlehenssteilnehmer ergeben sich ungeachtet der tatsächlichen Kredithöhe jedoch keine Änderungen).

Der Fixzinssatz des Darlehens beträgt 4,1% p.a. (effektiv) bei 15jähriger Laufzeit gemäß Darlehensangebot der Erste Bank vom 26.3.2024 (unverbindlich, der Zinssatz kann sich bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Darlehensaufnahme/Kreditvertragserstellung noch ändern).

In der beiliegenden Tabelle haben wir vorerst die Belastung bei Darlehenssteilnahme auf alle Wohnungen aufgeteilt (**Spalte „Darlehenssteilnahme“**).

Eine vorzeitige pönlafreie Tilgung des Darlehens ist falls gewünscht möglich.

Der Beginn der Darlehensvorschreibung erfolgt (wenn kein Einmalerlag geleistet wird) voraussichtlich ab 07/2024 (und wird zeitgleich auch die Rücklageneinhebung reduziert).

Der Ordnung halber möchten wir zum Punkt Darlehenssteilnahme noch ergänzen:

Sollten Sie eine andere Finanzierungsform/-art wünschen bzw. mit den Konditionen, Kreditinstitut, Laufzeit, etc. nicht einverstanden sein, so empfehlen wir die Variante „Einmalerlag“ zu wählen und kann dieser Betrag dann ggf. Ihrerseits auf privatem Weg nach Ihren Wünschen/Vorgaben finanziert werden.

Allgemeine Information zur Darlehensaufnahme für alle WohnungseigentümerInnen:

Eine grundbücherliche Sicherstellung des Darlehens ist nicht erforderlich, jedoch verpflichtet sich die Wohnungseigentümergeinschaft zur Verpfändung der Rücklage als Sicherheit für den Darlehensgeber (die Darlehensstilgung erfolgt zu Lasten einer „buchhalterischen“ Darlehensrücklage).

Eine solidarische Haftung aus diesem Titel ist theoretisch auch bei Zahlung des Einmalerlags gegeben, jedoch werden bei Zahlungsverzug einzelner Miteigentümer, seitens der Hausverwaltung die entsprechenden Eintreibungsmaßnahmen veranlasst. Sollten alle Einbringungsversuche erfolglos sein, wird gemäß Wohnungseigentumsgesetz innerhalb von sechs Monaten, das Vorzugspfandrecht zu Gunsten der Eigentümergeinschaft geltend gemacht. Damit ist sichergestellt, dass die offenen Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft im Falle einer Zwangsversteigerung des betroffenen Wohnungseigentumsobjektes, immer vorrangig – noch vor allen anderen etwaigen Gläubigern – bedient werden.

Da die Darlehensabwicklung ohne Grundbucheintragung erfolgt muss zugleich jeder Wohnungseigentümer – z.B. bei einem Verkauf der Wohnung – die Rechtsnachfolger diesbezüglich informieren und die gegebenen Verpflichtungen überbinden:



Dr. W. W. DONATH

IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

Besondere Auflagen während der Gesamtlaufzeit des Darlehens:

Die Wohnungseigentümer nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass bei Verkauf seiner Wohnung jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, auf die bestehende Gemeinschaftsverpflichtung seinem Käufer gegenüber hinzuweisen (Überbindungsklausel in den Kaufverträgen)

- **Rücklageneinhebung**

Wie vereinbart, wird die monatliche Rücklagendotierung von derzeit € 4.192,67 pro Monat nach der Sanierung auf € 2.000,- pro Monat (wertgesichert) auf unbestimmte Zeit gesenkt.

Die Reduktion der Rücklageneinhebung erfolgt voraussichtlich ab 07/2024 (und beginnt zeitgleich auch die Darlehensvorschreibung sofern kein Einmalbetrag geleistet wird).

Details zu den Einzelbelastungen sind in der beiliegenden Tabelle („Rücklageneinhebung VOR und NACH Sanierung“) ebenfalls dargestellt.

Allgemeine Information: Die Rücklage des Hauses, wie auch die Betriebskosten werden von der Hausverwaltung unabhängig von einer Einmalzahlung/Darlehensbeteiligung vorgeschrieben.

Abschließend wird auch nochmals auf alle Detailpunkte und Hinweise zum Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.2.2024 inkl. Handout verwiesen, welche Abstimmungsgrundlage sind.

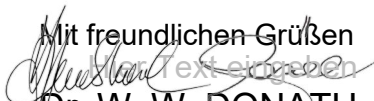
Die Erstellung des Prüfbericht 01 (mit Anpassung an die Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024) seitens des Wohnfonds Wien ist in Bearbeitung und wird in Kürze erwartet.

Nach Erhalt wird vom vorzeitigen Baubeginn beim Wohnfonds Wien angesucht, um eine Baudurchführung im Jahr 2024 sicherzustellen, wird die Zusicherung der MA 50 nicht abgewartet, da laut Auskunft des Wohnfonds Wien derzeit ausreichend Fördermittel bereitgestellt sind.

Ein Baueinleitungsgespräch zur Koordination des Bauablaufes mit allen Beteiligten und Erstellung des Bauzeitplanes ist von Seite Hrn. Arch. Kiener für 22. Mai 2024 anberaumt und finden ab 21.5.2024 Begehungen zur Detailaufnahme und Bauvorbereitung statt.

Der genaue Baubeginn und Bauzeitplan wird zeitgerecht gesondert bekanntgegeben, wir ersuchen bereits jetzt entsprechende Vorbereitungen zu treffen (Zugang zu Kellerabteilen der oberen Ebene und Räumung für Arbeiten im Bereich der Terrassen durch die WohnungseigentümerInnen erforderlich).

Mit freundlichen Grüßen


Dr. W. W. DONATH
Immobilienverwaltung GmbH

EINZELBELASTUNGEN
1010 WIEN, WALFISCHGASSE 10
Thermische Sanierung, nach öffentlicher Ausschreibung durch ZT Arch. Kiener

| Top | Nutzung | Bestandnehmer | NFL | Anteile in % | Rücklagen-
einhebung VOR
Sanierung | Rücklagen-
einhebung NACH
Sanierung | VARIANTE A:
EINMALERLAG | VARIANTE B:
DARLEHENSTEIL-
NAHME (Monatliche
Rückzahlung für 15
Jahre, Fixzinssatz
4,1% effektiv) | MONATLICHE
MEHRBELASTUNG BEI
DARLEHENSTEIL-
NAHME (für 15 Jahre) |
|---------|----------------|---|--------|--------------|--|---|----------------------------|--|---|
| 1A.2.2A | Geschäftslokal | Magwel Consulting s.r.o. | 603,87 | 24,92% | 1.044,89 € | 498,44 € | 423.671,88 € | 3.173,69 € | 2.627,24 € |
| 4-6 | Geschäftslokal | Zhuo OG | 144,86 | 8,29% | 347,61 € | 165,82 € | 140.947,27 € | 1.055,82 € | 874,03 € |
| 7-8 | Geschäftslokal | Berger Hans und Eva Maria Mag. Dr. | 187,10 | 4,51% | 189,16 € | 90,23 € | 76.699,22 € | 574,55 € | 475,62 € |
| 9-11 | Ordination | Hani Liegenschafts WAFG 10 GmbH & Co KG | 491,49 | 11,30% | 473,72 € | 225,98 € | 192.080,08 € | 1.438,86 € | 1.191,11 € |
| 14 | Wohnung | Neiger Franz Dr. | 26,69 | 0,57% | 23,75 € | 11,33 € | 9.628,91 € | 72,13 € | 59,71 € |
| 15 | Wohnung | Ghassemi-Bönisch u. Mag. Maryam Seyede Mayer
Sonja Seyede Mag. | 112,79 | 2,39% | 100,31 € | 47,85 € | 40.673,83 € | 304,68 € | 252,22 € |
| 16 | Wohnung | Zingher Madeleine Dr. | 89,97 | 1,83% | 76,57 € | 36,52 € | 31.044,92 € | 232,55 € | 192,51 € |
| 17 | Wohnung | Löffler Ludwig | 86,91 | 1,70% | 71,24 € | 33,98 € | 28.886,72 € | 216,39 € | 179,13 € |
| 18 | Wohnung | Alnasrallah Amel | 26,84 | 0,56% | 23,34 € | 11,13 € | 9.462,89 € | 70,89 € | 58,68 € |
| 19 | Wohnung | Alnasrallah Amel | 77,37 | 1,46% | 61,42 € | 29,30 € | 24.902,34 € | 186,54 € | 154,42 € |
| 20 | Wohnung | Alnasrallah Amel | 77,12 | 1,52% | 63,87 € | 30,47 € | 25.898,44 € | 194,00 € | 160,60 € |
| 21 | Wohnung | Turba Dr. Dieter Verft.n. | 112,44 | 2,32% | 97,45 € | 46,48 € | 39.511,72 € | 295,98 € | 245,02 € |
| 22 | Wohnung | Dolak Astrid Mag. | 91,78 | 1,81% | 75,75 € | 36,13 € | 30.712,89 € | 230,07 € | 190,45 € |
| 23 | Wohnung | Immoprime GmbH | 86,06 | 1,46% | 61,42 € | 29,30 € | 24.902,34 € | 186,54 € | 154,42 € |
| 24 | Wohnung | Gundacker Karin Mag. | 26,84 | 0,54% | 22,52 € | 10,74 € | 9.130,86 € | 68,40 € | 56,62 € |
| 25 | Wohnung | Konvent der Barmherzigen Brüder | 77,37 | 1,41% | 58,96 € | 28,13 € | 23.906,25 € | 179,08 € | 148,25 € |
| 26 | Wohnung | Gundacker Karin Mag. | 77,12 | 1,46% | 61,42 € | 29,30 € | 24.902,34 € | 186,54 € | 154,42 € |
| 27 | Wohnung | Preisseecker Renate Dr. | 112,80 | 2,25% | 94,17 € | 44,92 € | 38.183,59 € | 286,03 € | 236,78 € |
| 28 | Wohnung | Kropfitsch Doris Dr. | 91,84 | 1,75% | 73,29 € | 34,96 € | 29.716,80 € | 222,61 € | 184,28 € |
| 29 | Wohnung | Kropfitsch Dr. Doris Kropfitsch Stefan Prof.Mag. | 85,19 | 1,41% | 58,96 € | 28,13 € | 23.906,25 € | 179,08 € | 148,25 € |

EINZELBELASTUNGEN
1010 WIEN, WALFISCHGASSE 10
Thermische Sanierung, nach öffentlicher Ausschreibung durch ZT Arch. Kiener

| Top | Nutzung | Bestandnehmer | NFL | Anteile in % | Rücklagen-
einhebung VOR
Sanierung | Rücklagen-
einhebung NACH
Sanierung | VARIANTE A:
EINMALERLAG | VARIANTE B:
DARLEHENSTEIL-
NAHME (Monatliche
Rückzahlung für 15
Jahre, Fixzinssatz
4,1% effektiv) | MONATLICHE
MEHRBELASTUNG BEI
DARLEHENSTEIL-
NAHME (für 15 Jahre) |
|-----|---------|--|----------|--------------|--|---|----------------------------|--|---|
| 30 | Wohnung | Kropfitsch Doris Dr. | 26,93 | 0,52% | 21,70 € | 10,35 € | 8.798,83 € | 65,91 € | 54,56 € |
| 31 | Wohnung | Rea Michael | 77,51 | 1,35% | 56,50 € | 26,95 € | 22.910,16 € | 171,62 € | 142,07 € |
| 32 | Wohnung | Rauscher Evelyne | 77,12 | 1,41% | 58,96 € | 28,13 € | 23.906,25 € | 179,08 € | 148,25 € |
| 33 | Wohnung | Mittermair u. Mag. Martina Mittermair Klaus Dr. | 112,18 | 2,15% | 90,08 € | 42,97 € | 36.523,44 € | 273,59 € | 226,49 € |
| 34 | Wohnung | Kropfitsch Doris Dr. | 91,90 | 1,67% | 70,01 € | 33,40 € | 28.388,67 € | 212,66 € | 176,04 € |
| 35 | Wohnung | Brigitte Privatstiftung | 85,77 | 1,35% | 56,50 € | 26,95 € | 22.910,16 € | 171,62 € | 142,07 € |
| 36 | Wohnung | Hess Eva Mag. Dr. | 27,78 | 0,52% | 21,70 € | 10,35 € | 8.798,83 € | 65,91 € | 54,56 € |
| 37 | Wohnung | Weber Christoph und Mag. Lukas Mag. | 79,13 | 1,35% | 56,50 € | 26,95 € | 22.910,16 € | 171,62 € | 142,07 € |
| 38 | Büro | ANO Immobilien GmbH | 79,07 | 1,41% | 58,96 € | 28,13 € | 23.906,25 € | 179,08 € | 148,25 € |
| 39 | Wohnung | Jones u. DDr. Christina Jones Bogdan-Constantin DDr. | 115,52 | 2,15% | 90,08 € | 42,97 € | 36.523,44 € | 273,59 € | 226,49 € |
| 40 | Wohnung | Koch-Maritsch Angela Mag. | 93,22 | 1,67% | 70,01 € | 33,40 € | 28.388,67 € | 212,66 € | 176,04 € |
| 41 | Wohnung | VINITO Privatstiftung | 88,05 | 1,35% | 56,50 € | 26,95 € | 22.910,16 € | 171,62 € | 142,07 € |
| 42 | Wohnung | Pajakoff Desisslaw | 60,19 | 1,09% | 45,86 € | 21,88 € | 18.593,75 € | 139,28 € | 115,30 € |
| 43 | Wohnung | Ettel Nikolaus Mag. | 67,32 | 1,34% | 56,09 € | 26,76 € | 22.744,14 € | 170,37 € | 141,04 € |
| 44 | Wohnung | Wachberger Martin Dr. | 76,23 | 1,64% | 68,79 € | 32,81 € | 27.890,63 € | 208,93 € | 172,95 € |
| 45 | Wohnung | Moise Nina Dr. | 68,56 | 1,34% | 56,09 € | 26,76 € | 22.744,14 € | 170,37 € | 141,04 € |
| 46 | Wohnung | VINITO Privatstiftung | 76,61 | 1,25% | 52,41 € | 25,00 € | 21.250,00 € | 159,18 € | 131,77 € |
| 2 | Wohnung | Hausbesorgerwohnung leer | 44,55 | 0,00% | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 12 | Wohnung | Atamna Salah | 94,07 | 1,82% | 76,16 € | 36,33 € | 30.878,91 € | 231,31 € | 191,48 € |
| 13 | Wohnung | Powischer Wolfgang Mag. | 61,71 | 1,19% | 49,95 € | 23,83 € | 20.253,91 € | 151,72 € | 125,60 € |
| | | | 4.189,87 | 100,00% | 4.192,67 € | 2.000,00 € | 1.700.000,00 € | 12.734,56 € | 10.541,89 € |



Erste Bank
der österreichischen Sparkassen AG

Am Belvedere 1
1100 Wien
Tel.: 0043 (0)50100 20111-0
Fax: 0043 (0)50100 910100

Firmensitz Wien
Handelsgericht Wien
FN 286283 f
BIC GIBAATWWXXX

Dr. W.W. Donath
Immobilienverwaltung GmbH
Jakob-Lind-Straße 4/2/3. OG
1020 Wien

Ihr Ansprechpartner:
Frau Claudia Renz
Tel.: 05 0100-18108
Fax: 0043 (0)50100 20111-918108
E-Mail: claudia.renz@erstebank.at

Erste Bank Österreich
Gewerblicher Wohnbau
Am Belvedere 1, 1100 Wien

Zur Ablage bei: 29559401400 / 295-594-014/00 / EG1010WAL10

Datum
10.06.2024

DARLEHENSZUSAGE - Konto IBAN AT15 2011 1295 5940 1400

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Geschäftsverbindung sind wir Ihrem Wunsch entsprechend gerne bereit, **EG 1010 Walfischgasse 10 / Akademiestraße 1B vertreten durch Dr. W.W. Donath Immobilienverwaltung GmbH**, Jakob-Lind-Straße 4/2/3. OG, 1020 Wien, ein Darlehen in Höhe von **EUR 1.178.378,91** (Gesamtkreditbetrag) zu folgenden Bedingungen zur Verfügung zu stellen.

Die Abwicklung dieser Finanzierung erfolgt über Konto IBAN AT15 2011 1295 5940 1400 (Finanzierungskonto), lautend auf EG 1010 Walfischgasse 10 bzw. weitere für Sie eröffnete Konten.

Verwendungszweck:

Das Darlehen dient zur thermischen Sanierung an der Liegenschaft 1010 Wien, Walfischgasse 10 / Akademiestraße 1B.

Zuzählung:

Die Darlehensvaluta werden wir – abzüglich allfälliger zur Deckung von Abgaben und Kosten einbehaltener Beträge - nach Erfüllung sämtlicher Bedingungen dieser Zusage - sofern keine andere Vereinbarung getroffen wurde, über Anforderung sämtlicher Darlehensnehmer bzw. eines allfälligen dazu Bevollmächtigten durch Überweisung in einem Betrag auf das vereinbarte Konto IBAN AT44 1200 0506 7097 6945, lfd. auf WEG Wien 1., Walfischgasse 10 zuzählen.

Eine nachträgliche Änderung des Zuzählungskontos ist nur über schriftlichen Auftrag sämtlicher Darlehensnehmer bzw. eines allfälligen dazu Bevollmächtigten möglich.

Die Zuzählung der Finanzierungsvaluta erfolgt entsprechend der uns vorliegenden/vorzulegenden Gesamtkostenaufstellung nach Maßgabe des Baufortschrittes gegen Vorlage von Fakturenkopien; diese wollen Sie bitte jeweils Ihrem zuständigen Kundenbetreuer übermitteln. Wir behalten uns die laufende Überprüfung durch uns genehme Vertrauensleute vor.

Die zur Deckung der Abgaben und Kosten erforderlichen Beträge können wir bei Zuzählungen einbehalten. Weiters sind wir berechtigt, bei jeder Zuzählung allfällige bestehende rückständige Beträge, antizipative Zinsen und sonstige bereits fällige Kosten in Abzug zu bringen. Wir sind jedoch auch berechtigt, die zur Deckung der Abgaben und Kos-

ten erforderlichen Beträge gesondert vorzuschreiben. Im Fall der gesonderten Vorschreibung sind Sie verpflichtet, diese Beträge unverzüglich zu berichtigen.
Im Fall der Zahlung der Gerichtsgebühren durch Sie selbst werden wir bei Vorlage der Zahlungsbestätigung den entsprechenden einbehaltenen Betrag freigeben.

Zuzahlungen können bis längstens einen Tag vor dem 10.01.2025 erfolgen.

Konditionen:

Für diese Finanzierung stellen wir Ihnen folgende Konditionen in Rechnung:

Sollzinsen: 4,1450 % p.a.; dieser Zinssatz ist **fix bis 10.06.2039**.
Mit diesem Zinssatz bleiben wir Ihnen 14 Tage ab Vereinbarung im Wort; sollte die Zuzahlung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wird einvernehmlich – auf Basis der dann gegebenen Marktlage – ein neuer Fixzinssatz vereinbart.

Nach Ablauf der Fixzinsenperiode gilt folgende Sollzinssatzvereinbarung:

Wir verrechnen Ihnen einen fixen Zinssatz pro Zinsenperiode, der wie folgt ermittelt wird:

erste Zinsenperiode

Die erste Zinsenperiode beginnt am Tag nach dem 10.06.2039 und endet drei Monate später.

weitere Zinsenperioden

Für die weiteren Zinsenperioden von jeweils drei Monaten erfolgt die Zinsanpassung jeweils am Beginn jeder Zinsenperiode, erstmals drei Monate nach dem 11.06.2039.

Für alle diese Zinsenperioden beträgt die Verzinsung jeweils 1,5000 % p.a. (Marge) über dem Indikator (3-Monats-EURIBOR).

Der 3-Monats-EURIBOR ist der fünf Geschäftstage vor Beginn der jeweiligen Zinsenperiode um 11:00 Uhr vormittags (Brüsseler Zeit) unter <http://www.euribor-ebf.eu/euribor-org/euribor-rates.html> festgelegte Prozentsatz für die entsprechende Zinsenperiode.

Als Geschäftstag im Sinne dieser Vereinbarung gilt jeder Tag, an dem die Banken in Wien Bankgeschäfte durchführen.

Wir verpflichten uns, Sie über die Änderungen des verrechneten Sollzinssatzes und der damit verbundenen Änderung der Ratenhöhe regelmäßig zu informieren.

Verzugszinsen: Sollten fällige Beträge aus dieser Darlehensgewährung nicht termingerecht berichtet werden, sind wir unabhängig von den übrigen Folgen der Zahlungssäumnis berechtigt, hierfür Verzugs- und Zinseszinsen vom Fälligkeitstermin bis zum Zahlungstag in Rechnung zu stellen. Ebenso sind wir berechtigt, für von uns vorschussweise geleistete Beträge Verzugs- und Zinseszinsen vom Tag der vorschussweisen Leistung bis zum Zahlungstag in Rechnung zu stellen. Die Verzugs- und Zinseszinsen sind umgehend nach Vorschreibung zu entrichten.

Als Verzugszinssatz für fällige Beträge verrechnen wir Ihnen jeweils 3,875 % p.a. über dem jeweiligen Sollzinssatz.

**Zinsenverrechnung/
Fälligkeit:**

halbjährlich, im Nachhinein berechnet, nächstmals am 10.07.2024.

Die bis zum Rückzahlungsbeginn anfallenden Abschlussposten werden wir bei Fälligkeit dem Verrechnungskonto anlasten.

Wir werden die hier vereinbarten Entgelte (ausgenommen Zinsen und einmalig, bei Abschluss des Vertrages zu leistende Entgelte) jährlich mit Wirkung ab dem 1. April jeden Jahres nach Maßgabe der Erhöhung oder Verminderung des von der Statistik Austria erhobenen und veröffentlichten, nationalen Verbraucherpreisindex 2020 (VPI) oder eines an dessen Stelle tretenden Index ändern, wobei jeweils eine kaufmännische Rundung auf ganze Cent erfolgt. Als Ausgangsbasis für die Berechnung ist das Jahr 2020 mit einem Indexwert von 100 heranzuziehen. Anpassungen auf Grund der Veränderung des VPI erfolgen auf Basis des Jahresdurchschnittes eines vergangenen Kalenderjahres im Folgejahr.

Erfolgt bei der Erhöhung der Indexzahl des Jahresdurchschnitts eine Gebührenanhebung aus welchen Gründen immer nicht, so ist dadurch das Recht auf Anhebung in den Folgejahren nicht verloren gegangen. Dies gilt auch, wenn die Indexerhöhungen nicht zur Gänze als Basis einer Anhebung der Entgelte herangezogen werden.

Laufzeit/Rückzahlung:

Das Darlehen (Kapital, Sollzinsen) ist in 30 halbjährlichen Annuitäten in Höhe von je EUR 53.350,10, beginnend am 10.01.2025 zurückzuzahlen.

Der berechneten Annuität liegt ein angenommener Zuzahlungstermin per 10.06.2024 zugrunde. Bei Zuzahlung zu einem anderen Zeitpunkt kann sich die Annuität entsprechend ändern.

Die Annuitäten sind zu den oben genannten Terminen zur Zahlung fällig, unabhängig davon, ob es sich beim Fälligkeitstag um einen Bankarbeitstag handelt. Sofern der Tag der Ratenfälligkeit nicht auf einen Bankarbeitstag fällt, erfolgt die Anlastung der Rate auf dem Verrechnungskonto bereits am letzten Bankarbeitstag vor Fälligkeit, jedoch mit Valuta (Wertstellung) am Tag der Fälligkeit.

In den Annuitäten sind die Kapitalrückzahlung sowie die Zinsen ab Rückzahlungsbeginn enthalten. Die davor anfallenden Zinsen sind gesondert zu entrichten.

Im Fall einer erfolgten, vertraglich zulässigen vorzeitigen Kapitalteilerückzahlung wird die Höhe der neuen Annuitäten entsprechend geändert, falls nichts anderes vereinbart wird. Sie erhalten von uns eine Mitteilung über die Höhe der neuen Annuitäten, die die Rückzahlung innerhalb der vereinbarten Laufzeit gewährleistet.

Bei Änderung des Sollzinssatzes werden wir Ihnen die Höhe der neuen Annuitäten, die die Rückzahlung innerhalb der vereinbarten Laufzeit gewährleistet, mitteilen.

Sie beauftragen uns, sämtliche aufgrund dieser Finanzierung von Ihnen zu leistenden Zahlungen (insbesondere Kapital und Zinsen) dem Verrechnungskonto IBAN AT44 1200 0506 7097 6945, lautend auf WEG Wien 1., Walfischgasse 10 bzw. einem allfällig von Ihnen bekannt gegebenen anderen Verrechnungskonto mittels SEPA-Lastschrift anzulasten.

Sie können innerhalb von 8 Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit dem jeweiligen Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Auf dem Darlehenskonto einlangende Beträge werden - sofern nicht ausdrücklich anderes vereinbart wird - in folgender Reihenfolge verrechnet: Zuerst auf die früher, danach auf die später fällig gewordenen Forderungen. Innerhalb der zum gleichen Zeitpunkt fällig gewordenen Forderungen auf Zinsen, auf Kapital, auf Kosten und Spesen, auf Verzugszinsen. Zahlungen auf noch nicht fällige Forderungen werden wir entgegennehmen und auf die nächsten fällig werdenden Beträge verrechnen. Wir sind aber auch berechtigt, solche Überzahlungen zur Abdeckung von fälligen Forderungen auf andere für Sie geführte Konten umzubuchen.

Vorzeitige Rückzahlung

Sie haben das Recht, diese Finanzierung jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen.

Bei gesamthafter vorzeitiger Rückzahlung ist die gesamte aushaftende Forderung samt Zinsen und Spesen, die bis zu dem von Ihnen gewählten Termin anfallen, zu diesem Termin auf das Finanzierungskonto einzubezahlen.

Im Fall der teilweisen vorzeitigen Rückzahlung ist der von Ihnen gewählte Betrag auf das Finanzierungskonto einzubezahlen.

Sicherstellungen:

- die Eigentümergemeinschaft des Hauses 1010 Wien, Walfischgasse 10 / Akademiestraße 1B verpflichtet sich gemäß der von Ihnen als deren Vertreter abgegebenen Erklärung, die nach § 31 WEG 2002 von den Wohnungseigentümern auf die Rücklage zu leistenden Zahlungen ausschließlich auf das bei uns einzurichtende Konto bzw. bis auf weiteres auf das bei der UniCredit Bank Austria AG geführte Konto IBAN AT44 1200 0506 7097 6945 der Eigentümergemeinschaft einzuzahlen und verpfändet bestehende und künftige Guthaben auf diesem Konto zur Besicherung der vertragsgegenständlichen Finanzierung.

Wir erklären, von der uns eingeräumten Ermächtigung zur Umbuchung dieser Guthaben zur Abdeckung fälliger Forderungen erst nach vorheriger Verständigung des Hausverwalters als Vertreter der Eigentümergemeinschaft Gebrauch zu machen.

Weitere Informationen aufgrund des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIMK):

Der effektive Jahreszinssatz beträgt 4,2 % p.a.; unter der Annahme dass

- dieser Vertrag für den vereinbarten Zeitraum gilt,
- die vereinbarten Bedingungen eingehalten und zu den festgelegten Zeitpunkten erfüllt werden,

- die sonstigen Kosten über die gesamte Laufzeit unverändert bleiben,
- der Sollzinssatz ab dem Ende der Fixzinsperiode dem Sollzinssatz entspricht, der sich aus dem Wert des vereinbarten Indikators (5,25200 % p.a.) zum Zeitpunkt der Berechnung des effektiven Jahreszinses (06.06.2024) ergibt,
- die vollständige Inanspruchnahme per 10.06.2024 erfolgt.

Der von Ihnen zu zahlende Gesamtbetrag im Sinne des HIKrG beträgt EUR 1.604.678,80.

Wir stellen Ihnen über Ihren Wunsch während der Laufzeit der Finanzierung jederzeit kostenlos einen Tilgungsplan zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass ausbleibende Zahlungen weitere schwerwiegende Folgen für Sie haben können (z. B. Zwangsversteigerung) und die Erlangung einer Finanzierung zukünftig erschweren kann.

Sie können von diesem Vertrag innerhalb von 2 Werktagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Diese Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem dieser Kreditvertrag abgeschlossen wurde. Wenn Sie die Vertragsbedingungen und die Information zum Rücktrittsrecht später erhalten, beginnt die Frist mit dem Tag, an dem Sie diese erhalten haben.

Sie können die Rücktrittserklärung als s Kontakt-Nachricht in George, auf Papier oder dauerhaftem Datenträger schicken. Es reicht, wenn Sie diese Erklärung vor Ablauf der Rücktrittsfrist an uns absenden. Bei einem Rücktritt müssen Sie unverzüglich den ausbezahlten Kreditbetrag samt den seit der Auszahlung angefallenen Zinsen zurückzahlen, spätestens jedoch binnen 30 Kalendertagen nach Absendung der Rücktrittserklärung. Die angefallenen Zinsen sind auf Basis vollständiger Ausnützung berechnet und betragen EUR 137,56 Euro/Tag.

Im Fall der Ausübung Ihres Rücktrittsrechts von dieser Finanzierung, gilt der Rücktritt auch für eine allfällige Kreditrestschuldversicherung oder eine sonstige Nebenleistung im Zusammenhang mit diesem Finanzierungsvertrag.

Wir unterliegen der behördlichen Aufsicht des Bundesministeriums für Finanzen (Johannessgasse 5, 1010 Wien), der Österreichischen Nationalbank (Otto-Wagner-Platz 3, 1090 Wien) sowie der Finanzmarktaufsicht (Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien).

Sie können Beschwerden an den Ombudsmann des Oesterreichischen Sparkassenverbandes, Am Belvedere 1, 1100 Wien, Tel. Nr. 050100-28418, Fax 050100-928418, oder an die 'Gemeinsame Schlichtungsstelle der Österreichischen Kreditwirtschaft', Wiedner Hauptstraße 63, 1045 Wien (www.bankenschlichtung.at), office@bankenschlichtung.at richten. Wir entscheiden jeweils im Einzelfall, ob wir an einem derartigen Verfahren teilnehmen.

Sonstiges:

Im Übrigen gelten für diese Finanzierung folgende Bestimmungen unserer 'Allgemeinen Geschäftsbedingungen': **Z 1., Z 11., Z 13., Z 16. bis Z 21, Z 23, Z 26, Z 44c., Z 45., Z 48. bis Z 55.**

Die 'Allgemeinen Geschäftsbedingungen' haben Sie bei Aufnahme der Geschäftsbeziehung erhalten. Sie finden sie auch auf unserer Homepage unter <https://www.sparkasse.at/erstebank/wir-ueber-uns/agb>. Auf Wunsch senden wir sie Ihnen auch gerne zu.

Sie erklären sich damit einverstanden, von uns telefonisch oder über sonstige Telekommunikationsmedien (z.B. E-Mail) zu interessanten Themen und Produkten sowie - auch neuen - Dienstleistungen kontaktiert und informiert zu werden. Diese Zustimmung kann jederzeit widerrufen werden.

Sofern diese Finanzierung dem Erwerb, der Errichtung oder Sanierung einer oder mehrerer Immobilie(n) dient, übermitteln Sie uns bitte innerhalb eines Monats ab Finanzierungsvertragsunterzeichnung den(die) gültigen Energieausweis(e) der Immobilie(n). Nur dadurch können wir unserer Berichtspflicht zu Umweltzielen gemäß „Non Financial Reporting Directive (NFRD)“ bzw. „Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)“ nachkommen. In weiterer Folge werden Sie uns sogleich bei Änderung bzw. auf Aufforderung einen gültigen Energieausweis bzw. ein entsprechendes Nachfolgedokument übermitteln. Bitte beachten Sie: Dies ist eine Bedingung für unsere Finanzierungsvergabe.

Annahmefrist:

An diese Finanzierungszusage halten wir uns 7 Tage ab Datum dieses Schreibens gebunden. Wir behalten uns jedoch das Recht vor, diese Finanzierungszusage zu widerrufen, wenn uns Umstände bekannt werden sollten, die uns gemäß den Bestimmungen der 'Rahmenbedingungen für Finanzierungen' zur Fälligkeitstellung der Finanzierung berechnen würden.

Wir ersuchen Sie, zum Zeichen Ihres Einverständnisses die Finanzierungszusage zu unterfertigen und innerhalb der genannten Frist an uns zu retournieren.

Wir freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Freundliche Grüße

**Erste Bank
der österreichischen Sparkassen AG**



Erste Bank der österreichischen
Sparkassen AG



Erste Bank der österreichischen
Sparkassen AG

Annahmeerklärung

Mit vorstehendem Angebot erklären wir uns vollinhaltlich einverstanden.

12.6.2024

Datum



EG 1010 Walfischgasse 10 / Akademiestraße 1B
vertreten durch D. W.W. Donath Immobilienverwaltung
GmbH
(Darlehensnehmer)

von der Erste Bank auszufüllen:
Legitimierung / Unterschriftsprüfung

Für den Darlehensnehmer (**EG 1010 Walfischgasse 10 / Akademiestraße 1B vertreten durch Dr. W.W.Donath Immobilienverwaltung GmbH**) hat

1.)(Name)

gepr.mittels: ☐ U-Probeblatt / ☐ Unterfertigung vor KB / ☐

(Nr., ausgestellt am, durch)

2.)(Name)

gepr.mittels: ☐ U-Probeblatt / ☐ Unterfertigung vor KB / ☐

(Nr., ausgestellt am, durch)

firmenmäßig gefertigt. Sowohl der Schriftzug als auch die Vertretungsbefugnis (gem. beiliegendem Nachweis, z.B. Firmenbuchauszug) werden bestätigt. Daten in der Kundendatenbank erfasst.

.....
(Name / Stampiglie und Unterschrift)