



SACHVERSTÄNDIGER

3413 Steinriegl • Hochstraße 24
p.A. 1010 Wien • Postgasse 19/21

Tel. 01/715 20 09
Fax 01/715 20 09-66
office@maritzczak.at

Dr. Ihor-Andrij Maritzczak, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
Liegenschaftsbewertungen

An das
Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

74 E 56/24z
Stammgasse 8-10, 1030 Wien
97/24

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Verkehrswert
von insgesamt 26/6933-Anteilen (BLNr. 118)
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Garage E 1 St II

der Liegenschaft EZ 1090 GB 01006 Landstraße
in 1030 Wien, Stammgasse 8-10

Betreibende Partei: **EG Stammgasse 8, 1030 Wien**
p.A. Michael Scheichbrein Immobilienverwaltung
Lange Gasse 20-22/20+21, 1080 Wien

vertreten durch: **Weinrauch Rechtsanwälte GmbH**
Stubenring 16/2, 1010 Wien

Verpflichtete Partei: **Susanne Petschersky**
Stammgasse 6/14
1030 Wien

wegen: EUR 211,36 samt Anhang
Zwangsversteigerung von Liegenschaften

Inhaltsverzeichnis:

1. ALLGEMEINES	2
1.1. Auftraggeber.....	2
1.2. Auftrag.....	2
1.3. Bewertungsstichtag.....	2
1.4. Grundlagen.....	2
1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung.....	4
1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	4
1.7. Umsatzsteuer.....	4
2. BEFUND	5
2.1. Grundbuchsstand.....	5
2.2. Lage.....	8
2.3. Flächenwidmung und Bebauung.....	10
2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration.....	11
2.5. Umgebungslärm.....	11
2.6. Kontaminierungen.....	12
2.7. Gebäude.....	12
2.7.1. Weitere Angaben zur Liegenschaft.....	13
2.7.2. Besondere Vereinbarungen.....	13
2.7.3. Hausbesorger.....	13
2.7.4. Sanierungen/Baufaufträge.....	13
2.7.5. Reparaturrücklage/Vorausschau.....	13
2.7.6. Ö-Norm B 1300.....	14
2.7.7. Bau- und Erhaltungszustand.....	14
2.7.8. Restnutzungsdauer.....	14
2.7.9. Energieausweis.....	15
2.8. Garage E 1 St II.....	15
2.8.1. Fotodokumentation.....	17
2.8.2. Wohnbeiträge, Instandhaltung.....	19
2.8.3. Förderungen.....	19
2.8.4. Bau- und Erhaltungszustand.....	20
2.8.5. Einrichtung.....	20
2.8.6. Bestandrechte und Kautions.....	20
2.8.7. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte... ..	20
3. BEWERTUNG	21
3.1. Allgemeines.....	21
3.2. Sachwert.....	23
3.3. Verkehrswert.....	25
4. BEILAGEN	26

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien
Beschluss vom 02.08.2024

1.2. Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der 26/6933-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Garage E 1 St II (BLNr. 118) der Liegenschaft EZ 1090, Grundbuch 01006 Landstraße mit der Liegenschaftsadresse 1030 Wien, Stammgasse 8-10 zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 03.07.2024 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.3. Bewertungstichtag

Tag der Befundaufnahme
10.09.2024

1.4. Grundlagen

- Befundaufnahme am 10.09.2024 in Anwesenheit:
 - der betreibenden Partei (Hausverwaltung)
 - des gefertigten SV
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Baubehörde am 27.11.2023 insbesondere
 - Bescheid der MA 36 – 3., Stammgasse 10 8/63 vom 02.10.1964 (Baubewilligung für die Errichtung eines Kleinwohnhauses)
 - Bescheid der MA36 – III. Stammgasse 10 27/68 vom 03.04.1969 (Benützungsbewilligung)
 - Bescheid der MA 28 – 14.639/68 3., Stammgasse 8-10 vom 11.10.1968 (Gehsteig auf- und -überfahrt, Bewilligung)
 - Bescheid der MA28-4392/69 3., Stammgasse 8.10 vom 18.04.1969 (Gehsteigkonstatierung)
 - Bescheid der MA35 – Aa/III/23/69 3., Stammgasse 8-10 vom 21.04.1969 (2 Personenaufzüge Nr. 1010 und 1011, Benützungsbewilligung)
 - Bestandsplan der MA20 3., Stammgasse 8-10 vom 03.04.1969
 - Bescheid der MA28 – 3640/79 3., Stammgasse 8-10 vom 16.05.1979 (Gehsteigübernahme)
 - Ansuchen der MA19BZ/4822/94 3., Stammgasse 8-10 vom 13.07.1994 (Fassade)
 - Schreiben der DI Ronald Spiess, Immobilientreuhänder, Haus -und Liegenschaftsverwaltung an das Magistrat Abt. 19 vom 06.07.1994 (WE-Gemeinschaft, Fassade)

- Aktenvermerk der MA37-A/3-258/2003 3., Stammgasse 8-10 vom 03.07.2003 (Ölfeuerungsanlage – Abtragung)
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien, insbesondere
 - Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 6358/70
 - Entscheidung der MA 50 – Schli 1/69 – Stammgasse 10 vom 26.08.1969 (§ 2 Wohnungseigentumsgesetz) - Nutzwertgutachten
 - Bescheinigung der MA 36, 3 – Stammgasse 10, 2/69 vom 03.04.1969 (Einverleibung des Wohnungseigentums)
- Schreiben der Hausverwaltung Michael Scheichbrein GmbH, Lange Gasse 20-22/2/2/20, 1080 Wien vom 08.11.2023 und 10.09.2024, samt übermittelten Beilagen, insbesondere
 - Vorschreibung vom 10.09.2024
 - Kontoauszug Garage E 1 St
 - Vorschau für 2024 gem.§20 Abs.2 WEG
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12. Mai 2024
 - Energieausweis vom 28.04.2020 (auszugsweise)
 - Beschlussfassung Elektro-Sanierung
 - Objektabrechnung 2023
- Schreiben des Bundesministeriums für Arbeit und Wirtschaft, Sektion VII - Kulturelles Erbe, Abt. 6 - Verwaltungsstelle Bundeswohnbaufonds vom 27.11.2023
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Plandokument 7975 vom 20.10.2016
- Grundbuchsauszug u.a. vom 12.08.2024
- Fotodokumentation
- Vergleichs- und Erfahrungswerte des gefertigten Sachverständigen
- Verwendete Literatur bzw. sonstige Grundlagen:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150 idgF
 - Ross-Brachmann; Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage - 2012
 - Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage – Wien 2017
 - Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
 - Bienert – Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage – 2022
 - ÖNORM B1802
 - Immobilienpreisspiegel, immonetzt.at
 - Erhebungen über Grundstückspreise
 - Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis
- Besondere Bemerkungen:
 - Die Liegenschaft wurde besichtigt und begangen.
 - Jedem potentiellen Ersterer wird empfohlen hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Erwerbes fachlichen Rat einzuholen und die Liegenschaft zu besichtigen.
 - Wertminderungen durch Altlasten (z.B. Bodenkontaminierungen oder andere, die Liegenschaft entwertende Bodenverhältnisse) sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige

physikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

- Das Verkehrswertgutachten dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck.
- Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B1802)

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiteres ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist.

1.7. Umsatzsteuer

Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1988. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer zu dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

2. BEFUND

2.1. Grundbuchsstand

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße

EINLAGEZAHL 1090

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 118 ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5704/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)

FLÄCHE GST-ADRESSE

144/3 Gärten(10)

304

144/7 GST-Fläche

305

Bauf.(10)

144

Bauf.(20)

161

145/1

GST-Fläche *

583

Bauf.(10)

487

Bauf.(20)

96 Stammgasse 8

Stammgasse 10

145/12 Baufl.(10) *

23

GESAMTFLÄCHE

1215

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

118 ANTEIL: 26/6933

Susanne Petschersky

GEB: 1956-02-18 ADR: Stammgasse 6/14, Wien 1030

a 6358/1970 Wohnungseigentum an Garage E 1 St II

b 1464/2020 IM RANG 12244/2019 Kaufvertrag 2019-12-13, Amtsbestätigung

2019-11-12 Eigentumsrecht

***** C *****

95 auf Anteil B-LNR 118

a 2129/2021 Titel des Magistrates der Stadt Wien, MA 50

2020-04-24

PFANDRECHT

vollstr EUR 3.214,50

samt 4 % Z seit 2017-01-10, Antragskosten EUR 451,80

(70 E 671/21g)

b 2129/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1090 KG 01006 Landstraße,

EZ 207 KG 01010 Neubau,

EZ 417 KG 01011 Wieden,

EZ 2269 KG 01305 Meidling,

EZ 1955 KG 01657 Leopoldstadt,

EZ 2595 KG 01660 Kagran

97 auf Anteil B-LNR 118

a 2829/2021 Versäumungsurteil 2013-03-12

PFANDRECHT

vollstr EUR 3.976,93

samt

4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-03-02,

4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-04-02,

4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-05-02,

4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-06-02,

4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-07-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-08-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-09-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-10-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-11-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2009-12-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-01-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-02-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-03-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-04-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-05-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-06-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-07-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-08-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-09-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-10-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-11-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2010-12-02,
 4 % Z aus EUR 172,91 seit 2011-01-02,
 Kosten EUR 852,01 samt 4 % Z seit 2013-03-12, Antragskosten
 EUR 486,84 für Annika Ademaj geb 1976-12-31 (70 E 893/21d)

b 2829/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1090 KG 01006 Landstraße,
 EZ 207 KG 01010 Neubau,
 EZ 417 KG 01011 Wieden,
 EZ 2269 KG 01305 Meidling,
 EZ 1955 KG 01657 Leopoldstadt,
 EZ 2595 KG 01660 Kagran

99 auf Anteil B-LNR 118

a 4788/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (37 C 236/21p)

104 auf Anteil B-LNR 118

a 3033/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 318/23g)

b gelöscht

105 auf Anteil B-LNR 118

a 7547/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (27 C 664/23 h)

108 auf Anteil B-LNR 118

a 8252/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (93 C 611/23z)

110 auf Anteil B-LNR 118

a 114/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-22
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.728,--
 samt 4 % Z aus EUR 1.680,-- ab 16.6.2023, Kosten EUR 327,50
 samt 4 % Z seit 22.11.2023, Antragskosten EUR 335,-- für
 DI Herrand Geiger, geb. 19.12.1964 (70 E 83/24s)

b 114/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1955 KG 01657 Leopoldstadt,
 EZ 417 KG 01011 Wieden,
 EZ 1090 KG 01006 Landstraße,
 EZ 207 KG 01010 Neubau,
 EZZ 667, 2269 je KG 01305 Meidling,
 EZZ 178, 180 je KG 64307 Kirchenviertl, EZ 212 KG 01658 Hirsce
 hstetten,
 EZ 2595 KG 01660 Kagran

112 auf Anteil B-LNR 93 118

a 3033/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1088/2024)
 Zahlungsbefehl 2023-11-10
 PFANDRECHT vollstr EUR 759,63
 samt je 4 % Z aus EUR 253,21 ab 2023-09-06, aus EUR 253,21
 ab 2023-10-06, aus EUR 253,21 ab 2023-11-06, Kosten EUR
 487,22 samt 4 % Z seit 2023-11-10, Antragskosten EUR 296,77
 für WEG des Hauses Burggasse 112 (12 E 1129/24t)

b 3033/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1088/2024)
 Simultanhaftung mit
 EZ 207 KG 01010 Neubau
 EZ 1955 KG 01657 Leopoldstadt
 EZ 417 KG 01011 Wieden
 EZ 2269 KG 01305 Meidling
 EZ 178 KG 64307 Kirchenviertl

- EZ 180 KG 64307 Kirchenviertl
EZ 2595 KG 01660 Kagran
EZ 667 KG 01305 Meidling
EZ 1090 KG 01006 Landstraße
EZ 212 KG 01658 Hirschstetten
- 113 auf Anteil B-LNR 93 118
a 3059/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1093/2024)
Zahlungsbefehl 2023-08-25
PFANDRECHT vollstr EUR 1.589,41
samt je 4 % Z aus EUR 192,28 ab 2023-03-06, aus EUR 253,21
ab 2023-04-06, aus EUR 15,-- ab 2023-04-29, aus EUR 253,21
ab 2023-05-06, aus EUR 253,21 ab 2023-06-06, aus EUR 253,21
ab 2023-07-06, aus EUR 116,08 ab 2023-08-02, aus EUR 253,21
ab 2023-08-06, Kosten EUR 398,70 samt 4 % Z seit
2023-08-25, Kosten EUR 301,--, Kosten EUR 35,--,
Antragskosten EUR 325,50 für WEG des Hauses Burggasse 112
(12 E 1117/24b)
- b 3059/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1093/2024)
Simultanhaftung mit
EZ 207 KG 01010 Neubau
EZ 1955 KG 01657 Leopoldstadt
EZ 417 KG 01011 Wieden
EZ 2269 KG 01305 Meidling
EZ 178 KG 64307 Kirchenviertl
EZ 180 KG 64307 Kirchenviertl
EZ 2595 KG 01660 Kagran
EZ 667 KG 01305 Meidling
EZ 1090 KG 01006 Landstraße
EZ 212 KG 01658 Hirschstetten
- 114 auf Anteil B-LNR 93 118
a 3693/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1276/2024)
Zahlungsbefehl 2024-03-13
PFANDRECHT vollstr EUR 1.060,33
samt je 4 % Z aus EUR 253,21 ab 2023-12-06, aus EUR 269,04
ab 2024-01-06, aus EUR 269,04 ab 2024-02-06, aus EUR 269,04
ab 2024-03-06, Kosten EUR 487,22 samt 4 % Z seit
2024-03-13, Antragskosten EUR 300,77 für WEG des Hauses
Burggasse 112 (12 E 1489/24h)
- b 3693/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1276/2024)
Simultanhaftung mit
EZ 207 KG 01010 Neubau
EZ 1955 KG 01657 Leopoldstadt
EZ 417 KG 01011 Wieden
EZ 2269 KG 01305 Meidling
EZ 178 KG 64307 Kirchenviertl
EZ 180 KG 64307 Kirchenviertl
EZ 2595 KG 01660 Kagran
EZ 667 KG 01305 Meidling
EZ 1090 KG 01006 Landstraße
EZ 212 KG 01658 Hirschstetten
- 115 auf Anteil B-LNR 118
a 4986/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (94 C 379/24s)
- 117 auf Anteil B-LNR 118
a 5533/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 211,36 samt
4% Z aus EUR 52,84 seit 2023-05-06
4% Z aus EUR 52,84 seit 2023-06-06
4% Z aus EUR 52,84 seit 2023-07-06
4% Z aus EUR 52,84 seit 2023-08-06
der Kosten von EUR 48,-- samt 4% Z seit 2023-09-15
der Kosten aus früheren Exekutionsverfahren in der Höhe von
2.) EUR 112,83
3.) EUR 35,--
und der Kosten dieses Ansuchens von EUR 203,37
für EG Stammgasse 8, 1030 Wien (74 E 56/24z)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, ohne die intabulierten Belastungen.

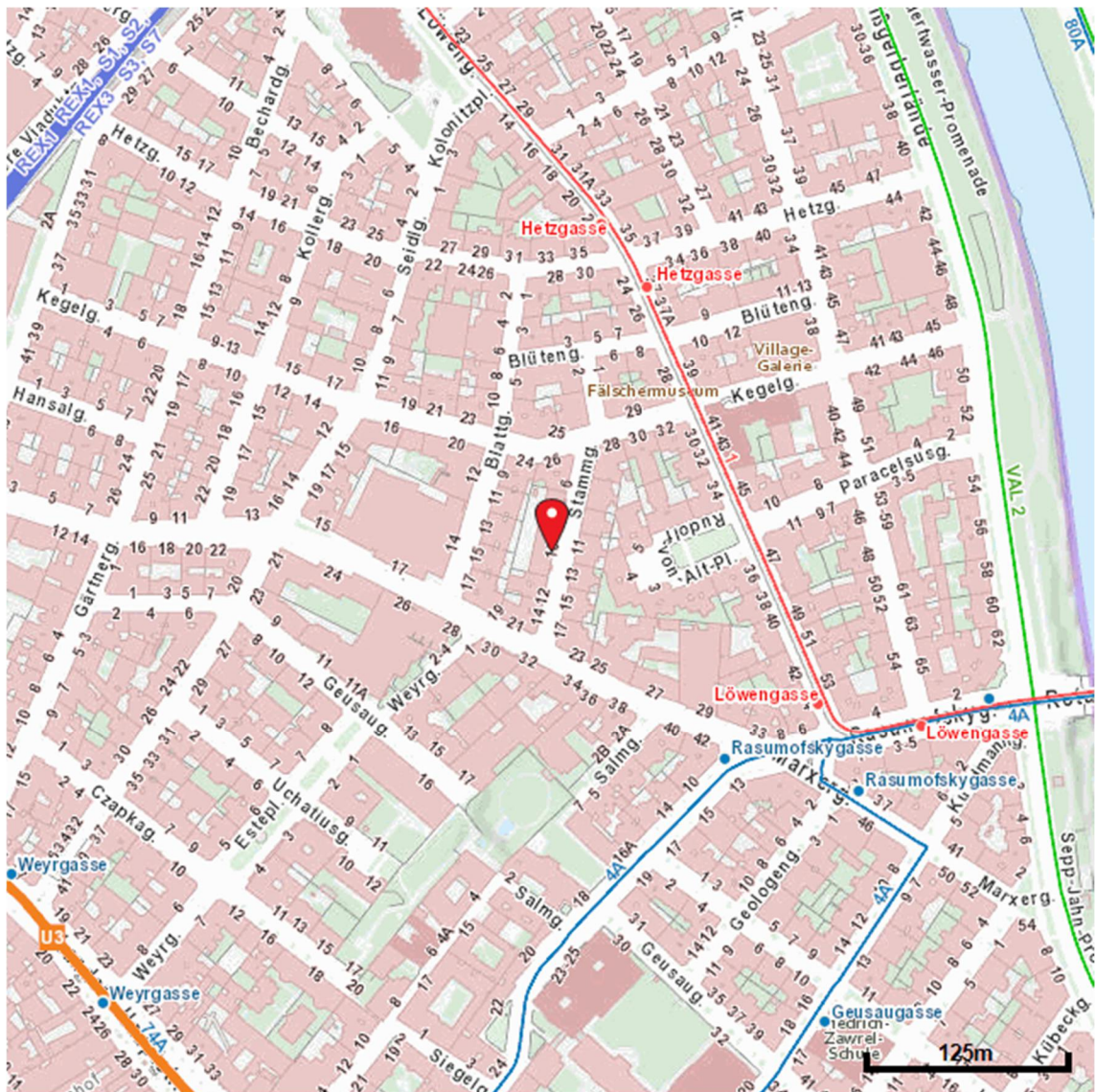
2.2. Lage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk „Landstraße“. Der Bezirk Landstraße ist im südöstlichen Zentrum der Stadt Wien situiert und nimmt eine Fläche von 7,42 km² bzw. 1,8 % der Wiener Stadtfläche ein. Damit liegt die Landstraße im Mittelfeld der Wiener Gemeindebezirke. Als Teil der „Inneren Bezirke“ verfügt der Bezirk über einen vergleichsweise hohen Anteil an Betriebsbaugebieten und Grünflächen. Der Bezirk liegt entlang mehrerer Terrassen der Donau, wobei der Donaukanal die östliche und die Wien die nordwestliche Grenze bildet.

Im Süden des Bezirks grenzt der Laaer Berg an die Landstraße. Im Nordosten und Osten bildet das rechte Ufer des Donaukanals die Grenze zur Leopoldstadt. Die südliche Grenze verläuft im Zickzack durch das Betriebsbaugebiet der Bezirke Landstraße und Simmering. Im Südwesten grenzt die Landstraße entlang der Arsenalstraße an den Bezirk Favoriten (Grenze ist die Mitte der Hauptfahrbahn), im Westen bildet die Prinz-Eugen-Straße die Grenze zur Wieden. Im Norden trennt schließlich der Wienfluss die Landstraße von der Inneren Stadt.

Die Liegenschaft befindet sich im Osten des Bezirks, im Gebäudekomplex der Stammgasse, der Marxergasse, Blattgasse und der Kegelgasse. Die Straßenzüge um die gegenständliche Liegenschaft sind, verkehrsberuhigt (30 km/h). Der Verkehr wird teilweise über ein Einbahnsystem geregelt. Die Stammgasse selbst wird im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft von der Marxergasse zur Kegelgasse als Einbahn geführt.

Details mögen dem Stadtplan von Wien entnommen werden.



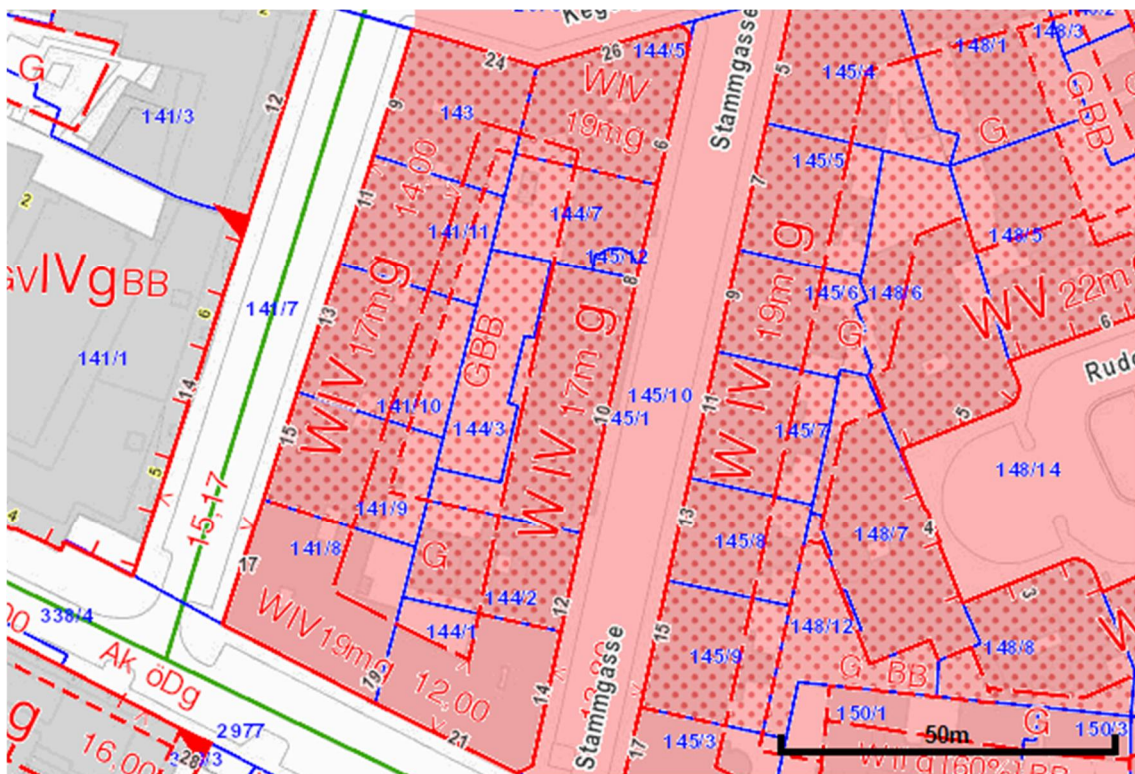
Die Liegenschaft ist in mittlerer Wohnlage mit geringem Verkehrsaufkommen. Eine Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel ist gegeben. Unter anderem die Haltestelle der Autobuslinien 4A und die Straßenbahnlinie 1 befinden sich in fußläufig erreichbarer Nähe. Die KFZ - Stellplatzsituation im Bereich des öffentlichen Gutes ist im 3. Wiener Gemeindebezirk beengt. Der Parkraum ist im Bezirk von 9:00 – 22:00 Uhr bewirtschaftet (Kurzparkzone). Die Stadtausfahrten sind aufgrund der Lage umweit des Donaukanals, der Erdberger Lände, (z.B. Südosttangente und A4) sehr gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufig gut erreichbarer Nähe. Die gegenständliche Lage kann insgesamt, gemessen an der Skala einfache/mittlere/gute/sehr gute Lage, als mittlere Lage bezeichnet werden.

Einrichtungen/Dienstleistungen					
	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	5	12	57	123	695
Schulen		0	7	20	116
Kindergärten	2	6	9	18	75
Arztpraxen	1	5	17	63	215
Apotheken	1	2	7	12	65
Versorgung	3	7	31	67	393
Entfernung zur nächsten Haltestelle					132 m
Entfernung zur nächsten Schule					349 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					156 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					137 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					118 m

2.3. Flächenwidmung und Bebauung

Die Liegenschaft ist laut Flächenwidmungsplan als Wohngebiet, Schutz- und Wohnzone, Bauklasse IV, 17m Höhenbeschränkung, 12m Bautiefe, dahinter gärtnerische Gestaltung, besondere Bebauungsbestimmungen, gewidmet. Weitere Details sind dem beiliegenden Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu entnehmen.



2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration

It. Grundbuch beträgt die Größe der Liegenschaft 1215m². Bei diesem Objekt handelt es sich um eine viereckige Liegenschaft und besteht aus den Grundstücken Nr.: 144/3, 144/7, 145/1 und 145/12. Die Liegenschaft verläuft eben. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Stammgasse.

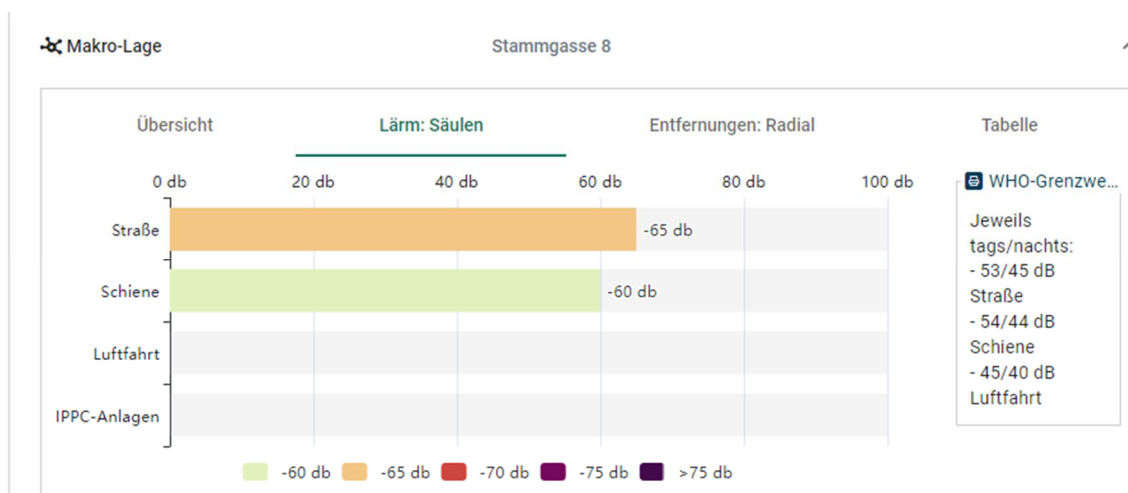
Alle ortsüblichen Anschlüsse wie Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Gas und Telekabel sind vorhanden.

2.5. Umgebungslärm

Das Bundes Umgebungslärmschutzgesetz setzt eine Richtlinie der Europäischen Union in österreichisches Recht um. Ergänzt wird dieses durch verschiedene landesgesetzliche Regelungen.

Zum Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der Anzahl der Einwohner ab. In einer Lärmkarte wird dargestellt, an welcher Stelle welche Lautstärke erreicht wird. Die flächenhafte Ermittlung von Immissionspegeln kann nur durch individuelle Untersuchung erfolgen.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer verkehrsberuhigten Gegend. Jedoch ist die Lärmbeeinträchtigung durch Straßen- und Schienenverkehr gegeben. Auf der Fluglärmkarte scheint die Liegenschaft nicht auf.



2.6. Kontaminierungen

Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich wurden keine Kontaminierungen festgestellt. Es wurde nicht erhoben, ob welche vorliegen.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 144/3 in Landstraße (1006) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 144/7 in Landstraße (1006) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 145/1 in Landstraße (1006) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 145/12 in Landstraße (1006) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

2.7. Gebäude

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde Ende der 60-er Jahre ein Wohnhaus in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude wird für Wohnzwecke genutzt.

Die Baubewilligung für das gegenständliche Gebäude wurde am 02.10.1964 erteilt. Die Benützungsbewilligung erfolgte am 03.04.1969. Das Gebäude besteht gem. Bescheinigung der MA 36, 3 – Stammgasse 10, 2/69 vom 03.04.1969 (Einverleibung des Wohnungseigentums) aus insgesamt 50 Wohnungen, 12 KFZ-Einstellräumen für je 1 KFZ.

Das Gebäude wurde in geschlossener Bauweise, bestehend aus zwei Stiegehäusern mit 8 Stockwerken (einschließlich Kellergeschoß), errichtet. Der Hauszugang erfolgt zu jedem Stiegenhaus über die Stammgasse 8 bzw. 10, eine Garagen- bzw. Hofzufahrt besteht in der Stammgasse an der Grenze zum Nachbarhaus, Stammgasse 12. Eine Gegensprechanlage ist beim jeweiligen Gebäudezugang vorhanden.

Die Fassade ist einfach verputzt. Die Fenster der einzelnen Wohnungen wurden bereits teilweise erneuert. Weiters verfügen diese teilweise über Außenjalousien.

Die Durchfahrt und der Innenhof sind asphaltiert. In der Durchfahrt besteht ein zweiflügeliges Einfahrtstor, mit Türbeschlag und Zylinderschloss. Die Durchfahrtshöhe ist ca. 2,10m.

Die Hofflächen sind in unmittelbarem Anschluss an die Liegenschaft verbaut. Der Innenhof ist mit einer Mauer zur Nachbarliegenschaft begrenzt.

Das Gebäude ist nicht unterkellert. Im Erdgeschoß befinden sich lt. Plan die Parteienkeller, die Waschküche und Einzelgaragen.

Im Übrigen wird auf die beiliegenden Fotos verwiesen.

2.7.1. Weitere Angaben zur Liegenschaft

k.A.

2.7.2. Besondere Vereinbarungen

Bei dieser Liegenschaft besteht lt. Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 6358/70 eine besondere Vereinbarung hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten. Diese werden nach Quadratmetern abgerechnet.

2.7.3. Hausbesorger

Die Hausreinigung und Schneeräumung erfolgen über ein externes Unternehmen.

2.7.4. Sanierungen/Baufträge

Derzeit liegen keine Bauaufträge vor. Sanierungen sind geplant.

2.7.5. Reparaturrücklage/Vorausschau

Lt. Bekanntgabe der Hausverwaltung sind Sanierungen geplant, welche den Stand der Rücklage stark beeinträchtigen. Es wurden die Elektrosteigleitungen erneuert. Es wurde hierfür fast die gesamte Rücklage verbraucht und ein Darlehen aufgenommen. Lt. Protokoll der Eigentümerversammlung bestand ein Guthaben des Instandhaltungsfonds in Höhe von ca. € 130.000,00. Gemäß Schreiben -

Beschlussfassung- der Hausverwaltung ist für die Sanierung der Elektrosteigleitungen mit Kosten von über € 130.000,00 zu rechnen. Der Stand der Rücklage betrug per 08/2024 rd. € 110.000,00.

2.7.6. Ö-Norm B 1300

Dieses Gutachten stellt keine Überprüfung nach der Ö-Norm B 1300 dar. Seitens der Hausverwaltung wurde keine Überprüfung nach der Ö-NORM B 1300 übermittelt.

2.7.7. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft kann, sofern feststellbar, als durchschnittlich bezeichnet werden. Es besteht augenscheinlich hinsichtlich der Fassadenflächen ein Instandhaltungsrückstau. Laufende notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt, Verbesserungen z.B. thermischer Art jedoch nicht. Die Liegenschaft ist gepflegt.

2.7.8. Restnutzungsdauer

Der Zeitraum der Gebäuderestnutzungsdauer, während dessen das Gebäude genutzt werden kann, wird im Allgemeinen etwas kürzer angenommen als die durchschnittliche technische Lebensdauer des Gebäudes. Dennoch wird die durchschnittliche technische Lebensdauer im Regelfall der durchschnittlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer gleichzusetzen sein.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Unterschied zwischen der durchschnittlichen Lebensdauer, die nach der Art der Nutzung, Bauart und Bauweise des Gebäudes regelmäßig anzunehmen ist, und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (Lebensdauer – Alter = Restnutzungsdauer).

Gemäß einschlägiger Literatur beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer für ein Gebäude wie gegenständliches 80 Jahre. Das Gebäude wurde 1969 fertig gestellt und war zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages ca. 55 Jahre alt. Daher ergäbe sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 25 Jahren. Für in Massivbau errichtete Garagen wird eine gewöhnliche Lebensdauer von 50-70 Jahren angenommen. Nachdem die Garagen von der Restnutzungsdauer des Gebäudes abhängen, wird diese als Grundlage herangezogen.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer würde bald ablaufen. Wie der Sachverständige anlässlich der Befundaufnahme feststellte, wurden Erhaltungsmaßnahmen zumindest historisch durchgeführt und aufgrund des bei der Befundaufnahme in Augenschein genommenen Zustandes ist von einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren bei einer fiktiven Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorzunehmen.

2.7.9. Energieausweis

Es wurde für das Gebäude der gegenständlichen Liegenschaft am 28.04.2020 ein Energieausweis erstellt. Für das Wohngebäude wurde ein spezifischer Heizwärmebedarf von C ermittelt. Im Übrigen wird auf den beiliegenden Energieausweis (auszugsweise) verwiesen.

2.8. Garage E 1 St II

Bei dem gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt handelt es sich um eine Garagenbox. Die Garage wird über eine befestigte Durchfahrt in der Stammgasse, welche in den befestigten Innenhof der Liegenschaft führt, erreicht.

In der ca. 3,05m breiten Durchfahrt befindet sich ein zweiflügeliges Zufahrtstor.

Die Garage weist lt. Nutzwertgutachten (Entscheidung der MA 50 – Schli 1/69 – Stammgasse 10 vom 26.08.1969) eine Fläche von **14,46m²** aus. Gemäß Ausführungsplan weist die Garage eine Breite von 2,45m und eine Länge von 2,90m auf. Das Zufahrtstor zur Garage ist ein Kipptor und stammt vom Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Das Tor weist Maße von 2,00mx2,00m aus.

Die gegenständliche Einheit wurde nicht vermessen. Daraus resultierende Flächenunterschiede sind aus gutachtensökonomischen Gründen nicht auszuschließen und somit in Kauf zu nehmen.

2.8.1. Fotodokumentation



Straßenansicht



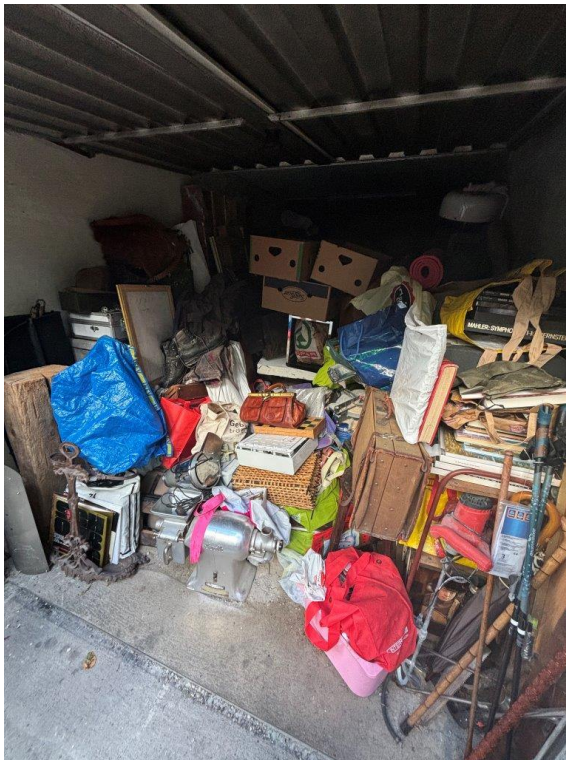
Durchfahrt



Durchfahrt



Innenhof



Garage

2.8.2. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Die Vorschreibung der monatlichen Wohnbeiträge beträgt lt. Schreiben der Hausverwaltung € 61,19 und setzt sich wie folgt zusammen:

Entgelt	Netto	MWST%	MWST-Betrag	Brutto	Schl.Bez.	Schlüssel
EDV-GEBÜHR	0,87	0	0,00	0,87		
REP. FONDS	15,33	0	0,00	15,33	NFL	14,460
ANN. TEIL EG	2,14	0	0,00	2,14	ANT TL	26,00
BK-ACTO	35,71	20	7,14	42,85	NFL	14,460
Gesamt:	54,05		7,14	61,19		

2.8.3. Förderungen

Das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, Sektion VII - Kulturelles Erbe, Abt. 6 - Verwaltungsstelle Bundeswohnbaufonds teilte auf Anfrage des Sachverständigen mit:

Die Liegenschaft EZ: 1090, KG: 01006 Landstraße, Haus 1030 Wien, Stammgasse 8-10, wurde weder mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds noch des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gefördert.

Dem Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 6358/70 ist zu entnehmen, dass das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude von einer Gemeinnützigen

Wohnbaugenossenschaft im Rahmen der Wohnbauförderung 1964 errichtet wurde. Für die Errichtung der Garagen wurde keine Förderung bereitgestellt.

2.8.4. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnungseigentumseinheit Garage E 1 St II ist als dem Baulter entsprechend zu bezeichnen. Laufende Instandhaltungen bzw. Verbesserungen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt. Die Einheit entspricht dem Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Es wird bei der Bewertung zum Bewertungsstichtag von einem dem Baulter des Gebäudes entsprechenden Standard ausgegangen.

Die Funktionsfähigkeit der Gerätschaften sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom, etc.) wurde vom SV nicht geprüft.

2.8.5. Einrichtung

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile. Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Kästen, Küche, etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

2.8.6. Bestandrechte und Kautio

Bestandfreiheit angenommen. Dem Sachverständigen wurden keine gegenteiligen Informationen erteilt.

Allfällige Kautio

2.8.7. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte

Siehe Punkt 2.1.

Dem Sachverständigen wurde seitens der Hausverwaltung ein Zahlungsrückstand gegenüber der Eigentümergemeinschaft in Höhe von € 650,75 per 10.09.2024 bekannt gegeben. Allfällige Außenstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft werden im Gutachten nicht berücksichtigt und müssen vom festgestellten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

3. BEWERTUNG

3.1. Allgemeines

Im Rahmen von Liegenschaftsbewertungen ist der Verkehrswert zu ermitteln. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt wird (§ 2 LBG). Grundsätzlich stehen als Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes die Bewertung anhand von Vergleichsobjekten (Vergleichswertverfahren), das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren (Berechnung nach dem Grund- und Bauwert) zur Verfügung.

Es ist gemäß diesen Bestimmungen der Verkehrswert zu ermitteln.

Dieser wird gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz bestimmt wie folgt:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

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

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Käufers und des Verkäufers liegen. Dieser Preis ist oft von spekulativen Momenten und den persönlichen Wünschen und Vorstellungen des Kaufinteressenten abhängig.

Vergleichswertverfahren

§ 4¹. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Ertragswertverfahren

¹ gekürzt

§ 5². (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Sachwertverfahren

§ 6³. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung von Einzelgaragen ist üblicherweise der Sachwert von Bedeutung, weil solche Einheiten meistens der Eigennutzung dienen. Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung auf die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird sohin der Wert der Liegenschaft durch Addition des Bodenwertes und des Bauwertes ermittelt. Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert der Immobilie zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten einer gleichwertigen Immobilie samt Grund und Boden, unter Berücksichtigung sämtlicher Rechte und Lasten, sowie der Marktlage, ermittelt. Zu berücksichtigen waren die der Ausstattung angemessenen, geschätzten Herstellungskosten, sowie das Alter und der Erhaltungszustand.

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag.

² gekürzt

³ gekürzt

3.2. Sachwert

Der Sachwert setzt sich aus der Summe von gebundenem Bodenwert und Bauzeitwert zusammen.

Bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Solche Berücksichtigungen sind v.a. wegen der Marktlage, individueller Planung, verlorenem Bauaufwand, ungünstiger Objektgröße, Zweckgebundenheit, Standort, sonstiger Einschränkungen etc. vorzunehmen.

Zur Berücksichtigung der Marktlage ist generell anzumerken, dass in zumindest mittelbar vergleichbaren Gebieten nur innerhalb eines bestimmten Normalbereiches die Sachwerte von derartigen Objekten bei Bestandfreiheit in etwa den Kaufpreisen entsprechen. Bei außerhalb dieses Normalbereichs liegenden Sachwerten bzw. sachwertorientierten Verkehrswerten ist zu beobachten, dass die erzielten Kaufpreise die Tendenz haben, sich am Preis innerhalb der „Normalzone“ anzunähern. Dies bedeutet bei steigenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Abminderung bzw. bei sinkenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Aufwertung. Je höher die errechneten Sachwerte bzw. sachwertorientierten Verkehrswerte liegen, desto stärker nimmt die Zahl der Kaufwilligen ab.

Der Bodenwertanteil ergibt sich bei mehrgeschoßigen Objekten im dicht verbauten Gebiet daraus, welchen Betrag ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil pro m² erzielbarer Nettowohnnutzfläche, zu bezahlen. In der gegenständlichen Lage werden zum Bewertungsstichtag € 2.000,00/m² Wohnnutzfläche bezahlt. Für gegenständliche Einheit wird $\frac{1}{4}$ dieses Wertes, also € 500,00 pro m² herangezogen.

Die Ermittlung des Gebäudewertes der schätzungsgegenständlichen Objekte erfolgt aufgrund üblicher Bewertungsansätze nach der Nutzfläche, welche mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis (Herstellkosten) vervielfacht wird, wobei auf die im Befund getroffenen Feststellungen, die Ausstattung sowie den Erhaltungszustand Bedacht genommen wird. Bei den Wertansätzen sind anteilig die Herstellkosten der sonstigen allgemeinen Teile der Liegenschaft berücksichtigt. Die gewöhnlichen Herstellungskosten betragen für Wohneinheiten € 3.800,00 brutto/m² Nettonutzfläche. Die Garage wird mit $\frac{1}{4}$ dieses Wertes berücksichtigt.

Die Berechnung des Herstellungswertes erfolgt aus der Nutzfläche, wobei die Maße des beiliegenden Planes herangezogen werden.

Um zum Zeitwert der Gebäudeteile zu gelangen, müssen von den Herstellkosten Abminderungen infolge des Baualters, besonderer marktbeeinflussender Umstände, sowie des Bau- und Erhaltungszustandes vorgenommen werden. Hier ist die Alterswertminderung nach Ross vorzunehmen.

Sachwertverfahren				
Bodenwertermittlung				
	Einheit	Fläche	Preis je m ²	Bodenwert
Garage E 1 St II		14,50 m ²	500,00 €	7 250,00 €
Bodenwert				7 250,00 €
Bauwertermittlung				
Herstellungskosten				
Gebäudeteil		Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Garage E 1 St II		14,50 m ²	950,00 €	13 775,00 €
Summe Herstellungskosten				13 775,00 €
Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				13 775,00 €
- Technische Wertminderung nach Ross	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	25,781 %	3 551,33 €
	Restnutzungsdauer	50 Jahre		
	Alter	30 Jahre		
			0,000 %	0,000 %
Bauwert (Zeitwert)				10 223,67 €
Sachwert				
Bodenwert				7 250,00 €
Bauwert				10 223,67 €
Sachwert der Liegenschaft				17 473,67 €
Verkehrswert				
Sachwert = Verkehrswert der Liegenschaft				17 473,67 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft				17 500,00 €

Der festgestellte Sachwert spiegelt den Markt wider, sodass keine weitere Anpassung an den Verkehrswert vorzunehmen ist.

3.3. Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass eine Anpassung nicht notwendig ist. Der Verkehrswert der 26/6933 (BLNr. 118) der Liegenschaft EZ 1090, Grundbuch 01006 Landstraße, mit welchem Wohnungseigentum an GARAGE E 1 ST II untrennbar verbunden ist, wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der erteilten Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie aufgrund der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 10.09.2024 ohne Berücksichtigung von Lasten, insbesondere offener Wohnbeiträge und besenrein mit:

rd. € 17.500,00

(in Worten: Euro siebzehntausendfünfhundert)

festgestellt.

Steinriegl, am 23.09.2024


Der Sachverständige

4. BEILAGEN

- Bestandsplan Erdgeschoß
- Schreiben der Hausverwaltung Michael Scheichbrein GmbH vom 10.09.2024
- Vorschreibung vom 10.09.2024
- Kontoauszug Garage E 1 St
- Vorschau für 2024 gem.§20 Abs.2 WEG
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12. Mai 2024
- Energieausweis vom 28.04.2020 (auszugsweise)
- Beschlussfassung Elektro-Sanierung
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 6358/70
- Entscheidung der MA 50 – Schli 1/69 – Stammgasse 10 vom 26.08.1969 (§ 2 Wohnungseigentumsgesetz) - Nutzwertgutachten
- Bescheinigung der MA 36, 3 – Stammgasse 10, 2/69 vom 03.04.1969 (Einverleibung des Wohnungseigentums)
- Bescheid der MA 36 – 3., Stammgasse 10 8/63 vom 02.10.1964 (Baubewilligung für die Errichtung eines Kleinwohnungshauses)
- Bescheid der MA36 – III. Stammgasse 10 27/68 vom 03.04.1969 (Benützungsbewilligung)
- Bescheid der MA 28 – 14.639/68 3., Stammgasse 8-10 vom 11.10.1968 (Gehsteig auf- und -überfahrt, Bewilligung)
- Bescheid der MA28-4392/69 3., Stammgasse 8.10 vom 18.04.1969 (Gehsteigkonstatierung)
- Bescheid der MA28 – 3640/79 3., Stammgasse 8-10 vom 16.05.1979 (Gehsteigübernahme)

Kanzlei Dr. Maritzcak

Von: Susanne Schick <susanne.schick@scheichbrein.at>
Gesendet: Dienstag, 10. September 2024 15:11
An: Kanzlei Dr. Maritzcak
Betreff: AW: EZ 1090, KG 01006 Landstraße, Stammgasse 8-10
Anlagen: Protokoll der ETV v. 14.05.2024.pdf; WB-Vorschreibung 10.24.pdf; Vorausschau 2024.pdf; Beschlussergebnis Sanierung E-Anlage, Projektstand 03.2024.pdf; E-Sanierung, dritte Beschlussfassungsrunde - Projektstand 02.24.pdf; Infoschreiben E-Sanierung Arbeitsbeginn Juni 2024.pdf; Objektabrechnung 2023.pdf; Kontoauszug Garage E1.pdf

Sehr geehrter Herr Doktor Maritzcak,

anbei darf ich Ihnen folgende Unterlagen übermitteln:

- aktuelle Wohnbeitragsvorschreibung
- Protokoll ETV v. 14.05.2024
- Vorausschau 2024
- Derzeit liegt kein Bauauftrag bzw. Schlichtungsverfahren vor
- Unterlagen betreffend E-Sanierung, Frau Petschersky hat keine Abstimmung betreffend Finanzierung abgegeben, somit wurde sie für eine Darlehenszahlung eingestuft
- Objektabrechnung 2023 – Rücklagenstand per 31.08.2024 ca. € 109.814,33 netto
- In den nächsten Jahren wird der Innenhofbelag inkl. Kanalspiegelung falls nötig Sanierung in Angriff genommen bzw. die Stiegenhäuser ausgemalt
- anbei der aktuelle Rückstand der Garage E1

Freundliche Grüße

S. Schick
Michael Scheichbrein GmbH

Von: Kanzlei Dr. Maritzcak <office@maritzcak.at>
Gesendet: Dienstag, 10. September 2024 13:16
An: Susanne Schick <susanne.schick@scheichbrein.at>
Betreff: EZ 1090, KG 01006 Landstraße, Stammgasse 8-10

Sehr geehrte Damen und Herren!
Sehr geehrte Frau Schick!

Bitte öffnen Sie die im Anhang angefügte Datei!

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Daniela Schönerkle
Dr. Ihor-Andrij Maritzcak, MBA
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Liegenschaftsbewertungen
1010 Wien, Postgasse 19/21
01/715 20 09, Fax DW 66
office@maritzcak.at www.maritzcak.at.

Michael Scheichbrein Immobilienverwaltungsges.m.b.H.
Lange Gasse 20-22/2/20
1080 Wien

Vorschreibung-Verständigung

Eigentümergeinschaft
Stammgasse 8-10
1030 Wien
ATU58881455

Frau
PETSCHERSKY Susanne
Stammgasse 6 / Tür: 14
1030 Wien

EDV-Nr: 03010 0060 02 10.24
Datum: 10.09.2024
Seite: 1

Vorschreibung-Verständigung 10.2024
gilt als Dauerrechnung laut § 11 Abs. 1 UstG 1994 für das Jahr 2024
für PETSCHERSKY Susanne
Garage Stammgasse 8-10/2, Tür: GAR E1, 1030 Wien



Der Versand von Zahlscheinen erfolgt aus ökonomischen Gründen nur auf Anforderung. Falls Sie Zahlscheine benötigen, ersuchen wir höflichst um Bekanntgabe. Danke!

Bei eingerichteten Daueraufträgen ersuchen wir um Anpassung auf den aktuellen Betrag. Falls Sie Interesse an einem Einziehungsauftrag haben, senden wir Ihnen gerne ein entsprechendes Formular zu.

Die Vorschreibung (Bruttobetrag) ist am Fünften eines jeden Kalendermonats fällig (siehe § 32, Abs. 9 WEG 2002).

Entgelt	Netto	MWST%	MWST-Betrag	Brutto	Schl.Bez.	Schlüssel
EDV-GEBÜHR	0,87	0	0,00	0,87		
REP. FONDS	15,33	0	0,00	15,33	NFL	14,460
ANN. TEIL EG	2,14	0	0,00	2,14	ANT TL	26,00
BK-ACTO	35,71	20	7,14	42,85	NFL	14,460
Gesamt:	54,05		7,14	61,19		

Für Telebanking:
Zahlungsreferenz: 000301006002 IBAN: AT892011131005506623 BIC: GIBAATWW

Michael Scheichbrein Immobilienverwaltungs-ges.m.b.H.
 Lange Gasse 20-22/2/20
 1080 Wien

Frau
 PETSCHERSKY Susanne
 Stammgasse 6 / Tür: 14
 1030 Wien

EDV-Nr. 03010 0060 02
 DVR:68993
 Datum:10.09.2024

Kontoauszug vom 10.09.2024

Garage Stammgasse 8-10 / 2 / Tür: GAR E1, 1030 Wien

Datum	Beleg	J-Nr	Text	Vorschreibung	Zahlung	Saldo
			Saldovortrag	2413,53	2004,11	-409,42
01.01.24	0	25	*Wohnbeitrag 01.24	59,05		-468,47
19.01.24	12	234	ZS-Eingang RA Weinrauch: WB 04/23 Vollzahlung		21,07	-447,40
01.02.24	0	278	*Wohnbeitrag 02.24	59,05		-506,45
21.02.24	28	494	ZS-Eingang RA Weinrauch: WB 02/24		59,05	-447,40
01.03.24	0	525	*Wohnbeitrag 03.24	59,05		-506,45
04.03.24	34	716	ZS-Eingang RA Weinrauch: Teil-WB 11/23		50,00	-456,45
08.03.24	37	716	ZS-Eingang RA Weinrauch: WB 03/24		59,05	-397,40
19.03.24	4	771	BK-Abrechnung 2023	22,99		-420,39
01.04.24	0	783	*Wohnbeitrag 04.24	59,05		-479,44
11.04.24	57	989	ZS-Eingang RA Weinrauch: WB 09/23 + Rest-WB 10/23		71,31	-408,13
01.05.24	0	1033	*Wohnbeitrag 05.24	59,05		-467,18
01.06.24	0	1263	*Wohnbeitrag 06.24	59,05		-526,23
04.06.24	81	1472	ZS-Eingang RA Weinrauch: WB 04/24		59,05	-467,18
01.07.24	0	1564	*Wohnbeitrag 07.24	61,19		-528,37
01.08.24	0	1808	*Wohnbeitrag 08.24	61,19		-589,56
01.09.24	0	2039	*Wohnbeitrag 09.24	61,19		-650,75
			Summen	2 974,39	2 323,64	- 650,75

Rückstand per 10.09.2024

- 650,75

Michael Scheichbrein

Immobilienverwaltungsges.m.b.H.

Inh. S. Schick

A-1080 Wien, Lange Gasse 20-22/2/2/20

Tel.: 01/408 19 70 bzw. 01/402 18 02 • Fax 01/408 52 44

E-Mail: hv@scheichbrein.at

An die
Eigentümer der Liegenschaft
Stammgasse 8-10
1030 Wien

Wien, am 01.12.2023

Vorausschau 2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Folgend dürfen wir Ihnen die Vorausschau 2024 für Ihre Liegenschaft näherbringen:

Allgemeine Bewirtschaftung

Die monatliche Bewirtschaftungspauschale von derzeit EUR 7.800,00 netto wird ab 01.01.2024 auf EUR 8.580,00 netto angepasst.

Heizung

Die monatliche Heizkostenpauschale (inkl. Warmwasser) wird ab 01.01.2024 lt. Verbrauch der letzten Heizkostenabrechnung (siehe Schreiben vom 18.11.2023) angepasst.

Reparaturfonds (Instandhaltung)

Mindestrücklage gem. § 31 Abs 5 WEG 2002 ab 01.01.2024:
Aufgrund der gesetzlich verankerten Indexierung ist die Rücklage von derzeit 0,90/m² Nutzfläche auf EUR 1,06/m² Nutzfläche anzupassen.

Technische Vorausschau

- Überprüfung Elektroinstallationen betr. Allgemeinfläche inkl. Blitzschutz (Projektfortsetzung)

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass nur uns bekannte mittelfristig notwendige Sanierungsmaßnahmen hier angeführt sind. Versteckte Schäden, von Wohnungseigentümern zukünftig gewünschte Verbesserungsmaßnahmen und ähnliches sind nicht berücksichtigt. Sollten Kosten angegeben sein, sind diese geschätzt (teilweise Kostenvoranschläge vorhanden) und exklusive Umsatzsteuer.

Hinweis auf § 30. (3) WEG 2002 (Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers):
„Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt bei sonstiger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem Verwalter oder dem vorläufigen Verwalter anzuzeigen, sofern dieser nicht bereits Kenntnis vom Schaden hat. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Wohnungseigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.“

Umstellung auf E-Mail-Versand

Falls Sie daran interessiert sind, sämtliche Informationen bzw. Unterlagen per E-Mail zu erhalten, ersuchen wir um Kontaktaufnahme mit unserer Kanzlei. Die digitale Zustellung erspart nicht nur Zeit (Versanddauer ECO-Brief lt. Österreichische Post AG derzeit ca. zwei bis drei Werktage) und Kosten (Porto), Sie tragen damit auch zur Schonung der Umwelt bei.

Wir wünschen Ihnen frohe Feiertage sowie eine erholsame Zeit und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Michael Scheichbrein
Immobilienverwaltungsges.m.b.H.
A-1080 Wien, Am Hof 20 • 1080/22/2/20
Telefon 01/402 18 02, 408 10 70 • Fax 01/408 52 44
E-Mail: hv@scheichbrein.at

Michael Scheichbrein

Immobilienverwaltungsges.m.b.H.

Inh. S. Schick

A-1080 Wien, Lange Gasse 20-22/2/20

Tel.: 01/408 19 70 bzw. 01/402 18 02 • Fax 01/408 52 44

E-Mail: hv@scheichbrein.at

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14. Mai 2024 um 18:30 Uhr im Gasthaus „Sofienwirt“, Kegelgasse 19, 1030 Wien, für die Liegenschaft Stammgasse 8-10, 1030 Wien

Anwesende:	WAMPRECHTSHAMER Dr. Thomas, MATZENBERGER Ernst (vertreten von Fr. G. Matzenberger), VUKICS Helmut, MATZENBERGER Gertrude, SCHANDL Peter u. Anna (vertreten von Hr. P. Schandl), BOHN Alfons (vertreten von Fr. H. Bohn), SOMMER Mag. Dr. Siegrid, KOLLER Dr. Walter (vertreten von Fr. Mag. Dr. S. Sommer), MILTNER Ing. Hans, GRASCHOPF Mag. Werner u. Ilse (vertreten von Hr. Mag. W. Graschopf), FINGER Lukas, ZERAVA Eleonore, ZAJICEK DI (FH) Manfred (vertreten von Fr. Dr. G. Zajicek), HUISMAN Dr. Eline, MÜLLER Hartmut u. Gertrude, SCHWENK Christine, BRUCK-GALLIANER Carmen, JARMER Dominik (vertreten von Fr. S. Neubauer), BECHERER Mag. Karl Maria, BOHN Hildegard
Summe der Anteile:	3.316 von 6.933, das entspricht 47,83 %
von der Verwaltung:	Susanne Schick (hv@scheichbrein.at) Markus Pink (hausverwaltung@scheichbrein.at)
Tagesordnung:	1) Begrüßung 2) Protokollierung der Anwesenden 3) Feststellung der Beschlussfähigkeit 4) Jahresabrechnung 2023 5) Finanzielle Gebarung der Liegenschaft 6) Sanierung Elektroinstallationen betr. Allgemeinflächen inkl. Blitzschutz (aktueller Projektstand) 7) Umstieg auf erneuerbare Energie im Wohnungseigentum (aktueller Diskussionsstand) 8) Fragen, Wünsche, Anregungen der Miteigentümer

1. 2. 3. Begrüßung, Protokollierung Anwesende, Feststellung Beschlussfähigkeit

Frau Schick begrüßt um 18:30 Uhr die anwesenden Eigentümer, bedankt sich für das Kommen und gibt einen kurzen Überblick über die Tagesordnungspunkte.

Die Beschlussfähigkeit der Eigentümergemeinschaft ist gegeben (Rechtslage seit 01.07.2022, WEG-Novelle 2022).

4. Jahresabrechnung 2023

Allgemeine Bewirtschaftung

Die Abrechnung der allgemeinen Bewirtschaftung endet per 31.12.2023 mit einem Passivum von EUR 4.604,10 netto.

Heizkostenabrechnung

Die Heizkostenabrechnung endet per 31.12.2023 mit einem Passivum von EUR 34.064,88 netto.

Waschküchenabrechnung

Die Waschküchenabrechnung endet per 31.12.2023 mit einem Guthaben von EUR 346,98 netto.

Instandhaltungsabrechnung (Reparaturfonds)

Die Reparaturfondsabrechnung (Instandhaltung) endet per 31.12.2023 mit einem Guthaben von EUR 132.274,45 netto.

5. Finanzielle Gebarung der Liegenschaft

Der Geldstand im Reparaturfonds beträgt zum 31.12.2023 EUR 132.274,45 netto.
Monatlich werden EUR 3.682,36 netto in den Reparaturfonds einbezahlt.

6. Überprüfung Elektroinstallationen betr. Allgemeinflächen inkl. Blitzschutz (aktueller Projektstand)

Bezugnehmend auf das letzte Schreiben vom 25.03.2024 zur Thematik „Sanierung Elektroinstallationen betr. Allgemeinflächen – Beschlussergebnis Beschlussfassungsrunde Drei – Projektstand März 2024“, gab es keinen Einspruch bei Gericht innerhalb der gesetzlichen Frist. Die Arbeiten laut Beschluss sowie die örtliche Bauaufsicht werden somit beauftragt. Ein eigenes Informationsschreiben betreffend Arbeitsbeginn erfolgt, sobald die Details mit der ausführenden Firma und der ÖBA geklärt sind.

7. Umstieg auf erneuerbare Energie im Wohnungseigentum (aktueller Diskussionsstand)

Für den Umstieg auf erneuerbare Energieformen („Raus aus Öl und Gas“) bedarf es eines klaren strukturierten Fahrplans für die Liegenschaft.

Als erster Schritt ist ein Konzept von einem befugten Fachunternehmen ausarbeiten zu lassen. Dies beinhaltet nicht nur eine komplette Bestandsaufnahme der Liegenschaft, sondern auch die Darstellung von möglichen Förderungen für technisch machbare Umsetzungen. Nicht außer Acht gelassen darf dabei die Ausarbeitung etwaiger thermischer Sanierungsmaßnahmen, welche von nahezu allen Fachunternehmen dringendst empfohlen wird.

Für die Beauftragung eines solchen Sanierungskonzeptes (Förderung durch die Stadt Wien möglich) braucht es in der Eigentümergemeinschaft einen positiven Mehrheitsbeschluss.

Weitere Informationen:

<https://www.topprodukte.at/services/heizungstipps/wohnbau-mehrgeschoss>

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/energie/wissen/raus-aus-gas-bestand.html>

Die Kanzlei wird zunächst Angebote für die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes einholen und die Thematik im Anschluss zur Beschlussfassung bringen.

9. Fragen, Wünsche, Anregungen der Miteigentümer

Hinweis Ing. Miltner (Kontaktaufnahme)

Falls von den anwesenden und natürlich auch von den nicht anwesenden Miteigentümern der Bedarf nach Kontaktaufnahme mit Herrn Ing. Miltner besteht, um über diverse Projekte zu sprechen, können die Kontaktdaten jederzeit bei der Hausverwaltung angefragt werden.

Müllentsorgung/Mülltrennung

Die Kanzlei ersucht die Miteigentümer auf eine ordnungsgemäße Müllentsorgung sowie Mülltrennung zu achten. Vor allem sind Kartonagen zerkleinert dem Altpapier zuzuführen. Für größere Entsorgungen (z.B. Sperrmüll) können Sie den nächstgelegenen Mistplatz nutzen. Falls Sie Ihr Wohnobjekt vermietet haben, ersuchen wir um Informationsweitergabe an Ihre Mieter.

Weitere Informationen der MA48: <https://www.wien.gv.at/umwelt/ma48/service/publikationen/>

Fluchtwege/Brandlasten

Hinweis des Rauchfangkehrers: <https://www.rauchfangkehrer.wien/taetigkeiten-fuer-ihre-sicherheit/freie-fluchtwege-und-dachboeden>

Freie Fluchtwege

Bei einem Notfall steht Ihre Sicherheit und die Ihrer Mitbewohner an oberster Stelle. Das schnelle und geordnete Verlassen eines Gebäudes und der ungehinderte, schnelle Zugang für die Rettungskräfte kann lebensrettend sein.

Gefährliche Gegenstände

Alle privaten Gegenstände, die Fluchtwege einengen oder während eines Notfalls leicht umfallen sowie selbst Feuer fangen können, müssen laut dem Wiener Feuerpolizeigesetz entfernt werden. Diese dürfen sich auch nicht im Nahbereich von Abgas- und Feuerungsanlagen befinden. Besitzer von widerrechtlich abgestellten Gegenständen haften für entstehende Schäden.

Umstellung auf E-Mail-Versand

Falls Sie daran interessiert sind, sämtliche Informationen bzw. Unterlagen per E-Mail zu erhalten, ersuchen wir um Kontaktaufnahme mit unserer Kanzlei. Die digitale Zustellung erspart nicht nur Zeit (Versanddauer ECO-Brief lt. Österreichische Post AG derzeit ca. zwei bis drei Werktage) und Kosten (Porto), Sie tragen damit auch zur Schonung der Umwelt bei.

Nachdem keine weiteren Punkte vorgebracht werden, bedankt sich Frau Schick für die Aufmerksamkeit und beendet die Versammlung um 19:50 Uhr.

Wien, Juli 2024 (Versand August 2024)

Michael Scheichbrein
Immobilienverwaltungsges.m.b.H.
A-1080 Wien, Lainzer Straße 20/22/2/20
Telefon 01/402 18 02, 408 10 70 • Fax 01/408 52 44
E-Mail: hv@scheichbrein.at

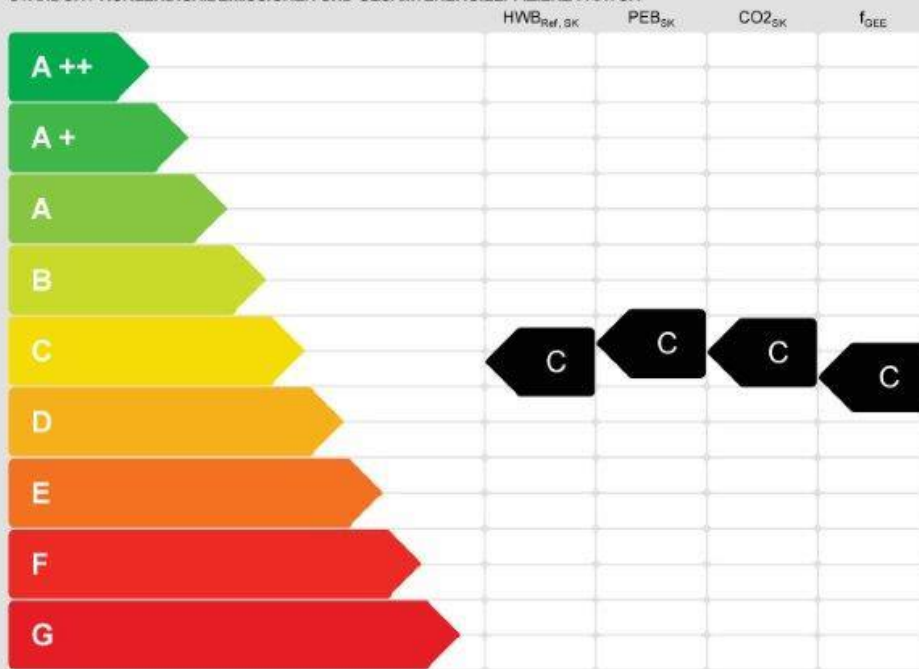
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Stammgasse		
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1963
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2010
Straße	Stammgasse 8-10	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	1006
Grundstücksnr.	144/3, 145/1, 145/2	Seehöhe	170 m

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



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Erlöse 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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfeenergie.

HHSE: 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 Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfeenergiebedarfs. 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 2307).

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 dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2006 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Gebäudeprofil: Duo 1D Software, ETU GmbH, Version 6.1.1 vom 30.03.2020, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3 857,0 m ²	charakteristische Länge	3,44 m	mittlerer U-Wert	1,18 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	3 085,6 m ²	Heiztage	256 d	LEK _T -Wert	65,28
Brutto-Volumen	10 757,0 m ³	Heizgradtage	3459 K d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3 129,3 m ²	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,29 m ⁻¹	Nom-Außentemperatur	-11,4 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	36,3 kWh/m ² a nicht erfüllt	HWB _{Ref,RK}	80,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	80,2 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	88,4 kWh/m ² a nicht erfüllt	E/LEB _{RK}	143,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,66
Erneuerbarer Anteil	nicht erfüllt		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	3 19 541 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	82,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	3 19 541 kWh/a	HWB _{SK}	82,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	49 273 kWh/a	VWWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	501 265 kWh/a	HEB _{SK}	130,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,36
Haushaltsstrombedarf	63 351 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	564 615 kWh/a	EEB _{SK}	146,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	709 515 kWh/a	PEB _{SK}	184,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	670 515 kWh/a	PEB _{o,ern,SK}	173,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	38 999 kWh/a	PEB _{en,SK}	10,1 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	135 893 kg/a	CO _{2,SK}	35,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,66
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BBM Baumanagement GmbH
Ausstellungsdatum	28.04.2020	Unterschrift	BBM Baumanagement GmbH 1080 Wien, Florianigasse 61/9 office@bbm-gmbh.at
Gültigkeitsdatum	27.04.2030		

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

Gebäudeprofil Duo 1D Software, ETU GmbH, Version 6.1.1 vom 30.03.2020, www.etu.at

Energiebedarfsberechnung nach OIB-Richtlinie 6

- für Gebäude mit normalen Innentemperaturen -

Objekt Stammgasse
Bestand
Stammgasse 8-10
1030 Wien-Landstraße

Auftraggeber Michael Scheichbrein Immobilienverwaltungsges.m.b.
Lange Gasse 20-22/2/2/20
1080 Wien-Josefstadt

Aussteller BBM Baumanagement GmbH

Florianigasse 61/9
1080 Wien

Telefon : 01- 402 07 52
Telefax : 01- 402 07 52-99
e-mail : office@bbm.gmbh.at

28.04.2020

(Datum)

(Unterschrift)

1. Allgemeine Projektdaten

Projekt :	Stammgasse Stammgasse 8-10 1030 Wien-Landstraße
Gebäudetyp :	Wohngebäude
Innentemperatur :	normale Innentemperatur (20,0°C)
Anzahl Vollgeschosse :	7
Anzahl Wohneinheiten :	52

2. Berechnungsgrundlagen

2.1 Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Eingabedaten	Wurden über Einreichpläne sowie durch eine Begehung ermittelt.
Bauphysikalische Eingabedaten	Es wurden zum Teil Referenzwerte von Joanneum Research (JR) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwendet und zum Teil wurden dem Alter entsprechende Lambdawerte für die Berechnung der U-Werte herangezogen.
Haustechnische Eingabedaten	Wurden bei der Begehung aufgenommen.

2.2 Richtlinien, Normen und weitere Hilfsmittel

Berechnungsverfahren :	OIB - Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz (Ausgabe: März 2015)
------------------------	--

Folgende Normen und Verordnungen wurden im Rechenprogramm berücksichtigt:

OIB-Richtlinie 6	Energieeinsparung und Wärmeschutz
ÖNORM B 8110-5	Wärmeschutz im Hochbau Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile
ÖNORM B 8110-6	Wärmeschutz im Hochbau Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren – HWB und KB
ÖNORM H 5050	Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Berechnung des Gesamtenergieeffizienz-Faktors
ÖNORM H 5056	Gesamteffizienz von Gebäuden Heiztechnik-Energiebedarf
EN ISO 6946	Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient Berechnungsverfahren

2.3 Verwendete Software

Gebäudeprofi Duo 3D Version 6.1.1	ETU GmbH Linzer Straße 49 A-4600 Wels
Bundesland: Wien	Tel. +43 (0)7242 291114 www.etu.at - office@etu.at

Michael Scheichbrein

Immobilienverwaltungsges.m.b.H.

Inh. S. Schick

A-1080 Wien, Lange Gasse 20-22/2/2/20

Tel.: 01/408 19 70 bzw. 01/402 18 02 • Fax 01/408 52 44

E-Mail: hv@scheichbrein.at

An
die Eigentümer der Liegenschaft
Stammgasse 8-10
1030 Wien

Wien, am 22.02.2024

Sanierung Elektroinstallationen betr. Allgemeinflächen Beschlussfassungsrunde Drei Projektstand Februar 2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf unser letztes Schreiben vom 17.01.2024 zur Thematik „Sanierung Elektroinstallationen betr. Allgemeinflächen – Abstimmungsergebnis 01.2024 (zweite Beschlussfassungsrunde)“ dürfen wir Ihnen den aktuellen Stand per Februar 2024 wie folgt mitteilen:

Da sich bei der zweiten Beschlussfassung wiederum ein Großteil der Miteigentümer enthielt, wurde im letzten Schreiben eine dritte und letzte Beschlussfassungsrunde angekündigt. Falls bei dieser, nunmehr dritten, Beschlussfassungsrunde wiederum kein gültiger Mehrheitsbeschluss zustande kommt – unabhängig ob positiv oder negativ – werden die unten angeführten, vom Sachverständigen als notwendig eingestuften Arbeiten im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt.

Notwendige Arbeiten

Dies beinhaltet sämtliche Positionen (Nettoaufwand EUR 128.387,35), um die festgestellten Mängel ordnungsgemäß zu beheben und den Anforderungen des Elektrotechnikgesetzes 1992, der Elektrotechnikverordnung 2020 sowie des § 28 des Wohnungseigentumsgesetzes und gegebenenfalls des § 3 des Mietrechtsgesetzes zu entsprechen.

Zuordenbare Kosten (zusammengefasst für Haus 8 und Haus 10):

Allgemein Sanierung: EUR 12.149,65
Hauptanschlusskasten: EUR 4.905,67 netto
Steigleitung: EUR 17.425,35 netto
Zählergerüste erneuern: EUR 26.344,39 netto
Allgemeinverteiler: EUR 5.683,64 netto
Stiegenhauslicht: EUR 20.189,87 netto
Kellerlicht: EUR 7.981,78 netto
Außenbeleuchtung: EUR 2.425,24 netto
Dokumentation: EUR 1.625,00 netto
Sicherheitsbeleuchtung: EUR 18.559,84 netto
Blitzschutz: EUR 1.453,66 netto
Erdung: EUR 2.673,30 netto

1

Sanierung Waschküche: EUR 2.633,00 netto
Garagenbeleuchtung: EUR 4.336,97 netto

Empfohlene Arbeiten (Details siehe auch Schreiben vom 09.10.2023)

Die Positionen enthalten im Wesentlichen wählbare Zusatzleistungen, deren Umsetzung sich im Zuge der Sanierung anbieten.

Erneuerung Sprechanlage: EUR 10.433,74 netto
Wohnungszuleitungen: EUR 10.343,50 netto
Leerverrohrung Medien: EUR 8.625,34 netto
Lichtsteuerung: EUR 8.093,73 netto
Klingeltaster: EUR 5.800,80 netto
Allgemeine Erneuerung: EUR 332,76 netto

Als Bestbieter sämtlicher Arbeiten stellt sich die Firma „Elektro Auer GmbH“ mit einer Gesamtangebotssumme von EUR 172.017,22 netto dar. Diese Summe setzt sich aus den notwendigen Arbeiten (EUR 128.387,35 netto) sowie aus den empfohlenen Arbeiten (EUR 43.629,87) zusammen.

Finanzierung

Der Rücklagenstand der Liegenschaft beträgt per Ende 2023 (Abrechnung 2023 derzeit in Erstellung) ca. EUR 130.000,00 netto. Monatlich werden EUR 3.682,36 in den Reparaturfonds einbezahlt. Wir empfehlen EUR 100.000,00 netto aus dem Reparaturfonds für die E-Sanierung zu verwenden und den Rest der Rücklage für zukünftige Arbeiten unangetastet zu lassen.

Seit 01.01.2022 (WEG-Novelle 2022) steht es Eigentümern nach § 20 Abs 4 WEG 2002 frei, den auf sie entfallenden Anteil der an sich erforderlichen Kreditsumme direkt zu bezahlen, womit die Kreditfinanzierungskosten nur mehr von den verbleibenden Wohnungseigentümern zu tragen sind.

Anbei erhalten Sie die Berechnungen für beide Varianten (inkl. jeweils ca. zehn Prozent Aufschlag für Finanzierungspolster) zu Ihrer Information. Die tatsächlichen Darlehenskonditionen können erst nach Feststellung der teilnehmenden Miteigentümer fixiert werden, daher sind die Angaben der „Berechnung Darlehen“ als Circa-Werte zu sehen. Falls Sie sich für die Einmalzahlung entscheiden, wird Ihnen der nach grundbücherlichen Anteilen aufgeteilte Betrag mittels Sonderumlage vorgeschrieben.

Macht ein Miteigentümer von der Möglichkeit der Einmalzahlung Gebrauch, dann sind die Aufwendungen für die, dadurch vermindert notwendige, Kreditfinanzierung ausschließlich von den übrigen Miteigentümern zu tragen.

Beschlussfassung

Die Kanzlei bringt die Thematik somit erneut zur Beschlussfassung. Nachdem Sie, sehr geehrte Miteigentümer, mit dieser nicht alltäglichen Sanierung in den Werterhalt der Liegenschaft als auch der einzelnen Wohnobjekt investieren, sprechen wir uns klar für die Umset-

zung der Sanierungsarbeiten aus und ersuchen um Ihre Zustimmung zu den einzelnen Positionen.

Dazu nochmals der Hinweis von Herrn Ing. Ortner hinsichtlich des Bestandschutzes, deren Inhalt sich die Kanzlei anschließt:

Abschließend möchte ich auch den „Bestandsschutz“ lt. ETG 1992 anführen und erläutern. Laut EG 1992 § 4 Abs. 1 besteht für Altanlagen „Bestandsschutz“ der dazu dient, dass laufende Änderungen der Vorschriften, nicht zu einer wirtschaftlichen Überbelastung führen. Jedoch haben die Eigentümer oder die Verwalter von Liegenschaften/Objekten im Besonderen die Allgemeinteile des Hauses nach Maßgaben der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten im ortsüblichen Standard zu erhalten und erhebliche Gesundheitsgefahren zu beseitigen und zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang wurde der Begriff der „dynamischen Sanierung“ in der Rechtsprechung geprägt, der eine Rücksichtnahme auf Entwicklung der Bautechnik und eine zeitgemäße Wohnkultur vorsieht.

Die Erhaltung im Sinne des MRG/WEG bedeutet zwar nicht eine permanente Modernisierungspflicht, ist aber mehr als bloßes Konservieren eines bestehenden alten Zustands.“

Sie erhalten zu diesem Schreiben ein entsprechendes Abstimmblatt. Wir ersuchen höflichst um Retournierung bis 22.03.2024 (einlangend) per Post, per Fax oder per Mail.

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.

Falls Sie Interesse an den bisher vorliegenden Unterlagen oder Rückfragen haben, ersuchen wir um Kontaktaufnahme mit unserer Kanzlei.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Pink

Michael Scheichbrein

Immobilienverwaltungsges.m.b.H.
A-1080 Wien, Lange Gasse 20-22/2/2/20
Telefon 01/402 18 92, 408 13 70 • Fax 01/408 52 44
E-Mail: hv@scheichbrein.at

3

Michael Scheichbrein

Immobilienverwaltungsges.m.b.H.

Inh. S. Schick

A-1080 Wien, Lange Gasse 20-22/2/2/20

Tel.: 01/408 19 70 bzw. 01/402 18 02 • Fax 01/408 52 44

E-Mail: hv@scheichbrein.at

An
die Eigentümer der Liegenschaft
Stammgasse 8-10
1030 Wien

Wien, am 25.03.2024

Sanierung Elektroinstallationen betr. Gemeinflächen Beschlussergebnis Beschlussfassungsrunde Drei Projektstand März 2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit dem Schreiben vom 22.02.2024, informierten wir Sie über den aktuellen Projektstand (inkl. dritter Beschlussfassungsrunde) der Thematik „Überprüfung Elektroinstallationen betr. Gemeinflächen“.

Folgend dürfen wir Ihnen das Abstimmungsergebnis (Fristende: 22.03.2024 Eingangsdatum) näherbringen:

E-Sanierung (notwendige Arbeiten)

Stimmverhalten	Anteile	Ergebnis in Prozent
Einverstanden	3.139/6.933	45,28 %
Nicht einverstanden	191/6.933	02,75 %
Ungültig	99/6.933	01,43 %
Enthalten	3.504/6.933	50,54 %

Wurde eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen erreicht?

Ja, 3.139 von 3.429 Anteile = 91,54 Prozent (Mindestfordernis 66,67 Prozent).

Entspricht diese Mehrheit zumindest einem Drittel aller Miteigentumsanteile?

Ja, 3.139 von 6.933 Anteile = 45,28 Prozent (Mindestfordernis 33,33 Prozent).

Erneuerung Sprechanlage (empfohlene Arbeiten)

Stimmverhalten	Anteile	Ergebnis in Prozent
Einverstanden	2.812/6.933	40,56 %
Nicht einverstanden	518/6.933	07,47 %
Ungültig	99/6.933	01,43 %
Enthalten	3.504/6.933	50,54 %

Wurde eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen erreicht?

Ja, 2.812 von 3.429 Anteile = 82,01 Prozent (Mindestfordernis 66,67 Prozent).

Entspricht diese Mehrheit zumindest einem Drittel aller Mit Eigentumsanteile?

Ja, 2.812 von 6.933 Anteile = 40,56 Prozent (Mindestfordernis 33,33 Prozent).

Wohnungszuleitungen i.S. Kraft-/Starkstrom (empfohlene Arbeiten)

Stimmverhalten	Anteile	Ergebnis in Prozent
Einverstanden	1.773/6.933	25,57 %
Nicht einverstanden	1.557/6.933	22,46 %
Ungültig	99/6.933	01,43 %
Enthalten	3.504/6.933	50,54 %

Wurde eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen erreicht?

Nein, 1.773 von 3.429 Anteile = 51,71 Prozent (Mindestfordernis 66,67 Prozent).

Leerverrohrung für zukünftige Medien (empfohlene Arbeiten)

Stimmverhalten	Anteile	Ergebnis in Prozent
Einverstanden	1.865/6.933	26,90 %
Nicht einverstanden	1.465/6.933	21,13 %
Ungültig	99/6.933	01,43 %
Enthalten	3.504/6.933	50,54 %

Wurde eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen erreicht?

Nein, 1.865 von 3.429 Anteile = 54,39 Prozent (Mindestfordernis 66,67 Prozent).

Lichtsteuerung (empfohlene Arbeiten)

Stimmverhalten	Anteile	Ergebnis in Prozent
Einverstanden	1.907/6.933	27,51 %
Nicht einverstanden	1.423/6.933	20,53 %
Ungültig	99/6.933	01,43 %
Enthalten	3.504/6.933	50,54 %

Wurde eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen erreicht?

Nein, 1.907 von 3.429 Anteile = 55,61 Prozent (Mindestfordernis 66,67 Prozent).

Klingeltaster (empfohlene Arbeiten)

Stimmverhalten	Anteile	Ergebnis in Prozent
Einverstanden	1.999/6.933	28,83 %
Nicht einverstanden	1.331/6.933	19,20 %
Ungültig	99/6.933	01,43 %
Enthalten	3.504/6.933	50,54 %

Wurde eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen erreicht?

Nein, 1.999 von 3.429 Anteile = 58,30 Prozent (Mindestfordernis 66,67 Prozent).

Allgemeine Erneuerung (empfohlene Arbeiten)

Stimmverhalten	Anteile	Ergebnis in Prozent
Einverstanden	2.035/6.933	29,35 %
Nicht einverstanden	1.295/6.933	18,68 %
Ungültig	99/6.933	01,43 %
Enthalten	3.504/6.933	50,54 %

Wurde eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen erreicht?

Nein, 2.035 von 3.429 Anteile = 59,35 Prozent (Mindestfordernis 66,67 Prozent).

Wie Sie an den oben angeführten Ergebnissen sehen können, hat sich die Mehrheit der Eigentümeranteile für die Durchführung der notwendigen Arbeiten als auch die Erneuerung der Sprechanlage ausgesprochen.

Betreffend die Thematik „Wohnungszuleitungen i.S. Kraft-/Starkstrom“ werden die Arbeiten aufgrund des fehlenden positiven Mehrheitsbeschlusses nicht beauftragt. Falls Miteigentümer dennoch Interesse an der Durchführung haben, kann diese auf eigene Kosten sowie nach Abklärung mit der ausführenden Firma beauftragt werden. Wir ersuchen um entsprechende Kontaktaufnahme mit unserer Kanzlei, um die Anfrage(n) an die Firma weiterzuleiten.

Die Kanzlei wird sich zeitnah mit Herrn Ing. Ortner als auch dem Bestbieter (Fa. Elektro Auer GmbH) in Verbindung setzen, um die nächsten Schritte zu planen. Sobald uns neue Informationen hinsichtlich der Terminplanung vorliegen, erhalten sämtliche Miteigentümer ein weiteres Informationsschreiben.

Falls Sie Interesse an den bisher vorliegenden Unterlagen oder Rückfragen haben, ersuchen wir um Kontaktaufnahme mit unserer Kanzlei.

Rechtsbelehrung:

*Jeder Wohnungseigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden – beim zuständigen Bezirksgericht in Außerstreitsachen einzubringenden – Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird (§24 Abs 6 WEG). Der Tag des Hausanschlags ist der **26.03.2024**, die einmonatige Frist endet daher am **23.04.2024** (einlangend bei Gericht).*

Mit freundlichen Grüßen

Markus Pink

Michael Scheichbrein
Immobilienverwaltungsges.m.b.H.
A-1080 Wien, Lange Gasse 20-22/2/20
Telefon 01/4021882, 4081370 • Fax 01/408 5244
E-Mail: hv@scheichbrein.at

Angezeigt am 27. Mai 1970 und
unter BRP. 61044 verbucht.
Finanzamt für Gebühren und
Verkehrsteuern in Wien. Unter-
schrift unleserlich.-----

6 358/70

1/A

Dr. Ernst SCHWARZ,
Rechtsanwalt.
1010 Wien, Jakobergasse 4
Tel. 52 68 16

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

Stempel- u. Gebührenfrei gem. Erlaß des Bundesministeriums f.
Justiz vom 31.8.1953, 34-K/53-4, Jabl.1951 S 58, Gebühren -
frei gem. § 19 BGBL. 252 v.14. Mai 1921, Geb.G. 184 v.26. Juli
1946, gem. § 3 d. Verordnung v.18.3.1940, BGBL.I, S 543, § 29
des Gesetzes (Gemeinnützigkeitsgesetz) v.29.2.1940, RGL. I
S 438, Grunderwerbsteuerfrei gem. § 4 (1) Ziff. 3 b Grunder-
werbsteuergesetz 1955.

Kaufvertrag

abgeschlossen am unten bezeichneten Tage zwischen der Ge-
meinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Unitas, re-
gistrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien
3, Fasangasse 19, als Verkäuferin einerseits und den in
der angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil
dieses Vertrages bildenden Liste sub A 1) bis 3), 5), 7)
bis 61) genannten Käufer andererseits, wie folgt:

I.

(1) Die Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Unitas, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haf-
tung ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ. 1090 Kat.
Gemeinde Landstrasse, Haus KNr. 1090 in der Stammgasse Nr. 10
bestehend aus den Grundstücken Nr. 144/3 Garten, 145/1 Bau-
fläche, Haus KNr. 1090, 144/7 Garten, 145/12 Baufläche. ----

II.

- (1) Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurden von der Verkäuferin aus Mitteln der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien im Rahmen der Wohnbauförderung 1964 die in der angeschlossenen Liste genannten Wohnungen geschaffen. -----
- (2) Für die errichteten Garagen wurden keine Förderungs-
mittel bereitgestellt.-----

III.

- (1) Die Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft Unitas, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, im folgenden kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt an die in der angeschlossenen Liste sub A 1) bis 3), 5), 7) bis 61) genannten Käufer und diese kaufen und übernehmen von der Verkäuferin die in dieser Liste sub B 1) bis 3) 5) 7) bis 61) genannten Anteile der im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, wie sie die Verkäuferin bisher besessen und benützt hat oder doch zu besitzen und benützen berechtigt war, zu den in der Liste sub E 1) 3) 5) 7) bis 61) genannten Kaufpreisen.
- (2) Die in der Liste genannten Kaufpreise wurden außerhalb dieses Vertrages nach gesonderter Vereinbarung von den Käufern erlegt und von der Verkäuferin quittiert. -----

IV.

- (1) Im Hinblick auf § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes wurden diese hiermit verkauften Liegenschaftsanteile entsprechend der Festsetzung der Jahresmietwerte für obige Liegenschaft ermittelt und ausgemessen. -----
- (2) Die Festsetzung der Jahresmietwerte erfolgt mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Abteilung 50 vom 26.8.1969, die durch kein Rechtsmittel angefochten werden

kann und gegen die das Gericht nicht angefochten wurde.
Die Vertragsteile verzichten ausdrücklich auf eine Anfechtung.
(3) Die Käufer erwerben diese Liegenschaftsanteile, um Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes BGBl. Nr. 149/48 zu begründen und die Wohnungen und Garagen auf Grund dieses Rechtes zu benützen. -----

V.

(1) Den Käufern ist der derzeitige Bauzustand, sowie die Güte und das Ausmaß, die Beschaffenheit und Ausstattung der Vertragsgegenständlichen Bestandobjekte auf Grund persönlicher Besichtigung bekannt. Die Verkäuferin haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit, unabhängig von eventuellen Baumängeln, oder ein bestimmtes Ausmaß der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile. Sie leistet jedoch volle Gewähr dafür, daß ob diesen verkauften Liegenschaftsanteilen mit Ausnahme der nachstehend angeführten Pfandrechte, keine bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten haften und auch keine diese Anteile betreffenden Steuern und wie immer Namen habende Gebühren rückständig sind, widrigens sie sich verpflichtet, die Käufer in dieser Hinsicht vollkommen klag- und schadlos zu halten. -----

(2) Im Lastenblatte der gesamten Liegenschaft ist unter OZ 5 ein Pfandrecht in Höhe von S 1,500.000,-- samt höchstens 11 1/2 % Zinsen, höchstens 13 1/2 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 300.000,-- und unter OZ 6 das Pfandrecht in Höhe von S 7,650.000,-- samt 10 1/2 % Zinsen, höchstens 13 1/2 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 1,530.000,-- je zugunsten der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien, einverleibt. Die Eigentümer sind verpflichtet, das Pfandrecht OZ 5 im Tilgungsfalle vorbehaltlos löschen zu lassen. -----

(3) Die Käufer, mit Ausnahme der in der angeschlossenen Liste unter A 1) bis 3) 5) und 32) bis 37) genannten Käufer, übernehmen diese oben angeführten Pfandrechte mit allen Rechten und Pflichten, wie sie aus den Schuldscheinen, bzw. Promessen hervorgehen und der Verkäuferin bisher zugestanden sind, bzw. sie belastet haben. Die Käufer treten in sämtliche Bestimmungen und in die die Verkäuferin betreffenden Verpflichtungen bezüglich Art und Höhe der Rückzahlungen an die kreditgewährende Stelle vollinhaltlich ein. -----

VI.

Als Stichtag für den Übergang von Nutzungen und Lasten, Gefahr und Zufall, wird der 1. Feber 1970 festgesetzt. -----

VII.

(1) Die in der angeschlossenen Liste sub A 1) bis 3). 5) 7) bis 61) genannten Käufer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger gemäß § 8 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit in Wohnungswesen, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom 29.2.1940 DRGBL. I/ S 438 und § 12 der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom 23.7.1940, DRGBL. I/S 1012 der Verkäuferin mit dinglicher Wirkung

A) das Wiederverkaufsrecht nach den Bestimmungen der §§ 1068 ABGB auf die Dauer von 20 Jahren, gerechnet vom Tage des Einlangens des Grundbuchsgesuches um Eintragung,

B) das Vorkaufsrecht nach den Bestimmungen der §§ 1072 ABGB zu dem Kaufpreis, den jeder Käufer bezahlt hat, zuzüglich aller Aufwendungen, abzüglich einer Ammortisation von 2% pro Jahr, auf die Dauer von 20 Jahren, gerechnet vom Tage des Einlangens des Grundbuchsgesuches um Eintragung, ein. -----

(2) Die Verkäuferin wird von dem Wiederverkaufsrecht nur aus einem wichtigen Grund Gebrauch machen und ist es als ein wichtiger Grund insbesondere anzusehen, wenn ein im Abs. (1) genannter Käufer

a) trotz Mahnung drei Monate nach Fälligkeit mit der Zahlung der seinen Liegenschaftsanteil betreffenden laufenden Lasten (Darlehensannuitäten, Betriebskosten, Grundsteuer, Verwaltungs- und Instandhaltungszuschläge u. dgl.) im Rückstand geblieben ist;

b) Seine in der angeschlossenen Liste sub D bezeichnete Wohnung (Garage) nicht zur Befriedigung seines oder seiner Familie dringenden regelmässigen Wohnungsbedürfnisses benützt oder sie mit ungerechtfertigtem Gewinn familienfremden überlässt;

c) seine in der angeschlossenen Liste sub D bezeichnete Wohnung (Garage) ohne Zustimmung der Verkäuferin zur Geschäftszwecken verwendet. -----

(3) Wird das Wiederkaufsrecht ausgeübt, hat der Käufer der Verkäuferin alle dadurch entstehenden Kosten, Steuern Gebühren und Abgaben zu ersetzen, bzw. die Verkäuferin (Wiederverkäuferin) diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten. -----

VIII.

Käufer und Verkäuferin verzichten auf das Rechtsmittel, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten. -----

IX.

(1) Die Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft Unitas, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aus dem Titel dieses Kaufvertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der ihr zur Gänze gehörigen im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft das Eigentumsrecht für die in der angeschlossenen Liste sub A 1) bis 3) 5) 7) bis 61) genannten Käufer zu den sub B 1) bis 3) 5) 7) bis 61 bezeichneten Anteilen einverleibt werden könne und möge. -----

(2) Die sub. A 1) bis 3) 5) 7) bis 61) genannten Käufer erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung und Zustimmung, daß auf Grund dieser Urkunde ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, ob der ihnen laut der in der angeschlossenen Liste sub B 1) bis 3) 5) 7) bis 61) zukommenden Liegenschaftsanteile ob der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichnet Liegenschaft EZ. 1090, Kat. Gemeinde Landstrasse

a) im Eigentumsblatt das Wiederkaufsrecht und das Vorkaufsrecht für die Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft Unitas, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ersichtlich gemacht wird,

b) im Lastenblatt das Wiederkaufsrecht und das Vorkaufsrecht im Sinne des Punktes VII. Abs. (1) bis (3) dieser Urkunde zugunsten der Gemeinnütziger Bau- und Wohnungsgenossenschaft UNITAS, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, beide Rechte auf die Dauer von 20 Jahren gerechnet vom Tage des Einlangens des Grundbuchgesuches um Eintragung dieses Vertrages einverleibt werden könne und möge. -----

X.

Die Käufer räumen der Verkäuferin auf die Dauer der Rückzahlungsverpflichtung an den Darlehensgeber die Hausverwaltung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu den vom Verband der gewinnützigen Genossenschaften genehmigten Bedingungen ein. -----

XI.

Die in der angeschlossenen Liste sub A 1) bis 61) genannten Vertragspartner schliessen nunmehr folgenden

W o h n u n g s e i g e n t u m s v e r t r a g

Die in dieser Liste sub A 1) bis 61) bezeichneten Mit-eigentümer der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft räumen sich hiermit wechselseitig unter entsprechender Weglassung ihrer eigenen Person an den sub C, D 1) bis 61) angeführten Wohnungen, bzw. Garagen das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentum) im Sinne und unter Zugrundelegung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149/48, in der jeweils geltenden Fassung ein und die vertraglichen Erwerber dieses Wohnungseigentumsrechtes erklären die Annahme desselben. -----

XII.

Da nach den Richtlinien der kreditgewährenden Stelle die Förderung der Baukosten nach der Nutzfläche der einzelnen Wohnungen berechnet wird, vereinbaren die Vertragsteile, daß die Tilgung der Annuitäten, Bezahlung der laufenden Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen für das

gemeinsame Haus nach den in der Parifizierungsentscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Abteilung 50 vom 26.8.1969 errechneten Quadratmetern der einzelnen Bestandobjekte zur Aufteilung zu gelangen haben. Für die Errichtung der Garagen wurde keine öffentliche Forderung erteilt, so daß diese Miteigentümer auch keine Annuitäten der aufgenommenen Darlehen zu zahlen haben. -----

XIII.

Die in der angeschlossenen Liste sub A 1) bis 61) genannten Miteigentümer erklären hiemit wechselseitig, daß ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, ob der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft a) im Lastenblatte ob den jedem Miteigentümer sub B 1) bis 61) gehörigen Liegenschaftsanteilen, jedoch mit Ausnahme des jeweiligen Erwerbers des Wohnungseigentums, die Beschränkung dieses Miteigentumsrechtes durch das im Punkt XI. dieses Vertrages den in der angeschlossenen Liste sub A 1)) bis 61)) genannten Miteigentümern eingeräumte Wohnungseigentum einverleibt und

b) im Eigentumsblatt bei den sub B 1) bis 61) genannten Anteilen der sub A 1) bis 61) genannten Miteigentümer und Erwerber des Wohnungseigentumsrechtes das mit den entsprechenden Eigentumsanteilen untrennbar verbundene Wohnungseigentum im Umfange des Punktes XI. dieses Vertrages und der angeschlossenen Liste ersichtlich gemacht werde. -----

XIV.

Für die rechtliche Beurteilung dieses Vertrages und aller aus dem Vertragsverhältnis entspringenden Rechte und Pflichten

der Wohnungs- und Miteigentümer gelten mangels anderer schriftlicher Vereinbarung die diesbezüglichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung. -----

XV.

(1) Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, die Berauslagen, sowie eine allenfalls zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, tragen die Käufer. -----

(2) Für den gegenständlichen Erwerb wird die Gewährung der Grunderwerbsteuerfreiheit gemäß § 4 Absatz 1, Ziff.3b Grunderwerbsteuergesetz 1955 in Anspruch genommen werden.

XVI.

Die Wohnung toI.Nr. 4 auf Stiege II ist als Hausbesorgerdienstwohnung gewidmet und bildet im Verhältnis der Miteigentumsanteile gemeinsames Eigentum aller Miteigentümer.-----

XVII.

Sämtliche Vertragsteile haben bei sonstigem Schadenersatz die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, aber auch Berechtigungen auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen, bzw. anerkennen sie, daß die Erben in alle Rechte und Pflichten eintreten. -----

ten

XVIII.

Die Vertragsteile ermächtigen den Vertragserrichter gemäß gesondert erteilter beglaubigter Vollmacht zur allfälligen Berichtigung dieses Vertrages in formeller Hinsicht. -----

XIX.

Die einzige Ausfertigung dieses Vertrages gilt als gemeinschaftliche Urkunde sämtlicher Vertragsteile und verbleibt in Verwahrung der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Unitas, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien 3, Fasangasse 19. Jeder Vertragsteil oder dessen Erbe und Rechtsnachfolger ist berechtigt, von diesem Vertrag einfach oder beglaubigte Abschriften, auch wiederholt, auf seine Kosten zu verlangen.

Wien, am 5. Februar 1970

Urkund dessen die Unterschriften:

Vor Unterfertigung auf der vierten Seite in der drittletzten Zeile "20%" in "2%" richtiggestellt.

Vor Unterfertigung wird zwecks genauer Präzisierung der von Herrn Dr. Heribert Keckeis erworbenen Garage um die dritte von Rechts, gerechnet von der Durchfahrt (nördlich) handelt. Im zweifelsfall entscheidet über die Lage dieser Garage vorstehende nähere Präzisierung und nicht die Nummer.

Wien, am 5. Februar 1970

Urkund dessen die Unterschriften: Dr. Heribert Keckeis m.P'

50 Unterschriften

Liste für die Liegenschaft Wien 3, Stammgasse 8-10

PZ	A	B	C	D	E
	Name, Beruf und Anschrift: sämtliche wohnhaft in Wien 3, Stammgasse 8-10, wenn nicht andere Anschrift angegeben	Anteile in 69330	top.Nr.	Raumbezeichnung	Kaufpreis
	Stiege I.				
1)	Josef PRIWARA, Tischlermeister	310	E I	Garage	5.300,--
2)	Hugo MORGENSTERN, Kaufmann	290	E II	Garage	4.900,--
3)	Ing.Roland TUSCHL, kfm. Angestellter	290	E III	Garage	4.900,--
4)	Gemeinnützige Bau- und Wohnungsge- nossenschaft Unitas, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1030 Wien, Fasangasse 19	200	E IV	Garage	
5)	Eduard KRIZ, Angestellter	200	E V	Garage	3.300,--
6)	wie 4)	200	E VI	Garage	
7)	Hugo MORGENSTERN, Kaufmann	1540	I 1	Zi, 2Kab, Kü, 2VR, AR, Bad, WC	44.700,--
8)	Josef PRIWARA, Tischlermeister	1350	I 2	2Zi, Kü, VR, AR, Bad WC	38.400,--
9)	Ernst MATZENBERGER, Uhrmacher	1550	I 3	3Zi, Kü, 3VR, 2AR, Bad, WC	44.700,--

PZ	A	B	C	D	
10)	Anna TESÁREK, Pensionistin	790	I 4	Zi, Kü, VR, AR Bad, WC	24.500, --
11)	Renate DRÁSTIK, Lehrerin	1590	II 5	Zi, 2Kab, Kü, 2VR Bad, WC, Balkon	46.000, --
12)	Karl BOJKOWSZKY, Vertr. Bed.	1020	II 6	Zi, Kü, VR, AR, Bad WC, Balkon	27.700, --
13)	Harald FRÖHLICH, Verkaufsleiter	1910	II 7	4Zi, Kü, 3VR, 2AR, Bad, WC, Balkon	57.400, --
14)	Stefanie HOFINGER, Kosmetikerin	840	II 8	Zi, Kü, VR, AR, Bad, WC, Balkon	25.500, --
15)	Ing. Roland TUSCHL, kfm. Angestellter	1553	III 9	wie II/5	46.000, --
16)	Johanna VUKICS, Angestellte	1370	III 10	2Zi, Kü, VR, AR, Bad, WC, Balkon	39.400, --
17)	Herbert HOFKIRCHNER, Bohrmeister	1570	III 11	3Zi, Kü, 2VR, 2AR, Bad, WC, Balkon	45.700, --
18)	Eduard KRIZ, Angestellter	820	III 12	wie II/8	25.500, --
19)	Ulrike HLÁDKY, med. techn. Assistentin	1550	IV 13	Zi, 2Kab, 2VR, AR, Kü, Bad, WC, Balkon	46.000, --
20)	Leopold FÜHRER, Schlosser	1570	IV 14	2Zi, Kü, VR, AR, Bad, WC, Balkon	38.400, --
21)	Alfons BOHN, Polizeibeamter	1570	IV 15	3Zi, Kü, 3VR, AR, Bad, WC, Balkon	45.700, --

PZ	A	B	C	D	E
22)	Ilse KERN, Angestellte	820	IV 16	wie II/3	25.500,--
23)	Dr. Walter WENINGER, Bankbeamter	1510	V 17	wie IV/13	46.000,--
24)	Elfriede PERNER, Bankangestellte	1340	V 18	2 Zi, Kü, VR, Bad, WC, Balkon	38.400,--
25)	Dr. Felix HAMMER, Kaplan	1520	V 19	3 Zi, Kü, 3 VR, 2 AR, Bad, WC, Balkon	45.700,--
26)	Maria SCHMAHEL, kfm. Angestellte	800	V 20	wie II/8	25.500,--
27)	Ing. Hans MILTNER, Chemiker	1600	VI 21	2 Zi, 2 Kab, Kü, 2 AR, VR, Bad, WC, Terr.	58.800,--
28)	Hilda Emma WEINBERGER, Kindergärtnerin	920	VI 22	Zi, Kü, VR, AR, SchrR, Terr.	35.400,--
29)	Olga WAFLE, Angestellte	1760	VI 23	3 Zi, Kab, Kü, VR, AR, Bad, WC, Balkon Terr.	53.800,--
30)	Walter TAFERNER, Konditor	860	Dg 24	Zi, Kü, VR, AR, Bad und Bad,	25.900,--
31)	Helga RICHTER, kfm. Angestellte	1010	Pg 25	2 Zi, Kü, VR, AR, Bad und Bad,	32.200,--
32)	Dr. Ing. Heinrich MACURA, Chemiker	260	E I	Garage	4.300,--
33)	Walter PÖNISCH, Angestellter Wien 3, Stammgasse 11	260	E II	Garage	4.300,--
34)	Dr. Heribert KECKEIS, Arzt, Wien 3, Marxergasse 18	310	E III	Garage	5.200,--

PZ	A	B	C	D	E
35)	Ing. Gerhard AUFRICHT, Gesellschafter	290	E IV	Garage	4.900,--
36)	Dr. Wolfgang KRAUSS, Jurist	290	E V	Garage	4.900,--
37)	Dr. Robert EDELMÜLLER, Amtstierarzt Wien 2, Böcklinstraße 70	310	E VI	Garage	5.300,--
38)	Gertrude IVANCSICH, Sekretärin	1540	I 1	Zi, 2Kab, Kü, 2VR, AR, Bad, WC	45.000,--
39)	Eleonore auch Lore ZERAVA, Serviererin	1340	I 2	2Zi, Kü, VR, AR, Bad, WC	38.400,--
40)	Katharina KERENYI, Damenschneiderin Hauswart	1690	I 3	3Zi, Kü, VR, AR, Bad, WC	51.100,--
41)	Dr. Wolfgang KRAUSS, Jurist	1590	I 4	Zi, WoKü, 2VR, AR, Bad, WC	Dienstwohnung
42)	Dr. Gessa BALTZAR, Arzt	1400	II 5	Zi, 2Kab, Kü, 2VR, AR, Bad, WC, Balk.	46.000,--
43)	Martha LÖGER, Angestellte	1730	II 6	2Zi, Kü, VR, Bad, WC, Balk.	38.400,--
44)	mj. Melitta SCHMELLER, geb. 25.9.1952 vertreten durch den Vater und gesetz- lichen Vertreter Herrn Hellmuth SCHMELLER, Gmünd, Bergerstraße 1	1010	II 7	3Zi, Kü, 2VR, AR, Bad, WC, Balkon	52.100,--
45)	Dr. Robert EDELMÜLLER, Amtstierarzt	1550	III 8	Zi, WoKü, 2VR, AR, Bad, WC, Balkon wie II/5	30.800,-- 46.000,--
46)	Helga BARAN, Referentin	1760	III 9	2Zi, Kü, VR, AR, Bad, WC, Balkon	39.400,--

PZ	A	B	C	D	E
47)	Ing. Josef KINDERMANN, Architekt	1700	III 11	3 Zi, Kü, 2VR, Bad, WC, Balkon	52.100, --
48)	Helga MERKNER, Friseurin	990	III 12	wie II/8	31.800, --
49)	Hartmut MÜLLER, Zuckerbäcker	1550	IV 13	wie II/5	46.000, --
50)	Erhard RYDLO, Angestellter	1360	IV 14	2Zi, Kü, VR, AR, Bad, WC, Balkon	39.400, --
51)	Christine SCHWENK, Lehrerin	1700	IV 15	3Zi, Kü, 2VR, AR, Bad, WC, Balkon	52.100, --
52)	Dr. Christiana THOMAS, Staatsarchivar	990	IV 16	wie II/8	30.800, --
53)	Dr. Ing. Heinrich MACURA, Chemiker	1510	V 17	wie II/5	46.000, --
54)	Erika Alice NEUZIL, Angestellte	1330	V 18	wie IV/14	39.400, --
55)	Franz JORDAN, Mechaniker	1650	V 19	wie II/7	52.100, --
56)	Franz LANG, Werbeangestellter	960	V 20	wie II/8	30.800, --
57)	Josef BURGER, Hafnermeister	1600	VI 21	2Zi, 2Kab, Kü, 2VR, AR, Bad, WC, Terr.	58.800, --
58)	Theresia TRUMMER, Bankangestellte	1350	VI 22	2Zi, Kü, 2VR, AR, Bad, WC, Terr.	43.900, --
59)	Friedericke AUFRICHT, Hausfrau	1690	VI 23	2Zi, Kab, Kü, 2VR, AR, Bad, WC, Baktl. Terr.	62.500, --
60)	Dr. Helmtraud ROGAN, Mittelschulprof. Krems, Ringstraße 70	860	Dg 24	Zi, Kü, VR, AR, Bad, WC,	25.900, --
61)	Ursula GREBHANN, kfm. Angestellte	1140	Dg 25	2Zi, Kü, VR, AR, Bad, WC	34.200, --

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
1 Bartensteingasse 9
1082 Wien

1666

MA 50 - Schli 1/69

Wien 3, Stammgasse 10

Wien, 26. August 1969

§ 2 Wohnungseigentumsgesetz

6358/70

Entscheidung

Spruch:

Gemäß Artikel II des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, BGBl.Nr.241, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag der gemeinsamen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Unitas, reg.Gen.m.b.H., als Liegenschaftseigentümer und der Wohnungseigentumserber

Stiege I: T.Nr. 1 Hugo Morgenstern, T.Nr.2 Josef Priwara, T.Nr.3 Ernst Matzenberger, T.Nr.4 Anna Tesarek, T.Nr.5 Renate Drastik, T.Nr.6 Karl Bojkowsky, T.Nr.7 Harald Fröhlich, T.Nr.8 Stefanie Hofinger, T.Nr.9 Ing.Roland Tuschl, T.Nr.10 Johann Vukics, T.Nr.11 Margarita Hofkirchner, T.Nr.12 Eduard Kriz, T.Nr.13 Ulrike Hladky, T.Nr.14 Leopold Führer, T.Nr.15 Alfons Bohn, T.Nr.16 Ilse Kern, T.Nr.17 Dr.Walter Weninger, T.Nr.18 Elfriede Pernner, T.Nr.19 Dr.Felix Hammer, T.Nr.20 Maria Schmahel, T.Nr.21 Ing.Fans Miltner, T.Nr.22 Emma Weinberger, T.Nr.23 Olga Brunner, T.Nr.24 Walter Taferner, T.Nr.25 Helga Richter,

Stiege II:T.Nr. 1 Gertrude Ivansich, T.Nr.2 Eleonora Zerava, T.Nr.3 Arthur Kerenyi, T.Nr.5 Dr.Wolfgang Krauss, T.Nr.6 Dr. Gela Baltzar, T.Nr.7 Martha Löger, T.Nr.8 Melitta Schmeller, T.Nr.9 Dr.Robert Adelmüller, T.Nr.10 Helga Baran, T.Nr.11 Ing.Josef Kindermann, T.Nr.12 Helga Merkner, T.Nr.13 Hartmut Müller, T.Nr.14 Erhard Rydlo, T.Nr.15 Christine Schwenk, T.Nr.16 Dr.Christiane Thomas, T.Nr.17 Dr. Ing.Heinrich Macura, T.Nr.18 Erika Alice Neuzil, T.Nr.19 Franz Jordan, T.Nr.20 Franz Lang, T.Nr.21 Josef Burger, T.Nr.22 Theresia Trummer, T.Nr.23 Friederike Aufricht, T.Nr.24 Dr.Helmut Rogan, T.Nr.25 Ursula Grebhann, alle vertreten durch Herrn Baumeister Helmut Kern, Gem. Landstraße, wie folgt:

Gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl.Nr.149,

Eingelangt am 1. Sep. 1969

In der derzeit geltenden Fassung werden die Jahresmietwerte für 1914 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft vorgesehenen Bestandobjekte festgesetzt:

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Mietwert in K
		<u>Stiege 1:</u>		
B		Garage 1		
B		Garage 2	17.52	310.--
B		Garage 3	16.23	290.--
B		Garage 4	16.28	290.--
B		Garage 5	11.00	200.--
B		Garage 6	10.91	200.--
		Garage 6	10.91	200.--
1	1	Zi, 2 Kab, Kü, 2 Vorr, AR, Bad, WC	74.35	1.540.--
1	2	2 Zi, Kü, Vorr, AR, Bad, WC	62.44	1.350.--
1	3	3 Zi, Kü, 3 Vorr, 2 AR, Bad, WC	74.99	1.550.--
1	4	Zi, Kü, Vorr, AR, Bad, WC	37.96	790.--
2	5	Zi, 2 Kab, kü, 2 Vorr, Bad, WC, Balk.	76.89	1.590.--
2	6	Zi, Kü, Vorr, AR, Bad, WC, Balkon	45.05	1.020.--
2	7	4 Zi, Kü, 3 Vorr, 2 AR, Bad, WC, Balk.	96.96	1.910.--
2	8	Zi, Kü, Vorr, AR, Bad, WC, Balkon	40.66	840.--
3	9	wie 2/5	76.89	1.550.--
3	10	2 Zi, Kü, Vorr, AR, Bad, WC, Balk.	64.78	1.370.--
3	11	3 Zi, Kü, 2 Vorr, 2 AR, Bad, WC, Balk.	77.47	1.570.--
3	12	wie 2/8	40.66	820.--
4	13	Zi, 2 Kab, Kü, 2 Vorr, AR, Bad, WC, Balk.	76.69	1.550.--
4	14	2 Zi, Kü, Vorr, AR, Bad, WC, Balk.	64.85	1.370.--
4	15	3 Zi, Kü, 3 Vorr, AR, Bad, WC, Balk.	77.38	1.570.--
4	16	wie 2/8	40.66	820.--
4	16	wie 2/8	76.69	1.510.--
5	17	wie 4/13	76.69	1.510.--
5	18	2 Zi, Kü, Vorr, Bad, WC, Balk.	64.97	1.340.--
5	19	3 Zi, Kü, 3 Vorr, 2 AR, Bad, WC, Balk.	77.22	1.520.--
5	20	wie 2/8	40.66	800.--
6	21	2 Zi, 2 Kab, Kü, 2 Vorr, AR, Bad, WC, Terr.	85.44	1.600.--
6	21	Terr.	42.50	920.--
6	22	Zi, Kü, Vorr, AR, SchrR, Terr.		
6	23	3 Zi, Kab, Kü, Vorr, AR, Bad, WC, Balk., Terr.	93.89	1.760.--
Dg	24	Zi, Kü, Vorr, AR, Bad+WC	44.11	860.--
Dg	25	2 Zi, Kü, Vorr, AR, Bad+WC	54.03	1.010.--

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m2	Mietwert in K
		<u>Stiege 2:</u>		
B		Garage 1		
B		Garage 2	14.46	260.--
B		Garage 3	14.40	260.--
B		Garage 4	17.23	310.--
B		Garage 5	16.28	290.--
B		Garage 6	16.23	290.--
1	1	Zi, 2 Kab, Kü, 2 Vorr, *R, Bad, WC	17.52	310.--
1	2	2 Zi, Kü, Vorr, AR, Bad, WC	74.43	1.540.--
1	3	3 Zi, Kü, Vorr, AR, Bad, WC	61.96	1.340.--
1	4	Zi, WoKü, 2 Vorr, *R, Bad, WC	85.63	1.690.--
2	5	Zi, 2 Kab, Kü, 2 Vorr, AR, Bad, WC, Balk.	45.78	Hauswart
2	6	2 Zi, Kü, Vorr, Bad, WC, Balk.	76.77	1.590.--
2	7	3 Zi, Kü, 2 Vorr, *R, Bad, WC, Balk.	64.43	1.400.--
2	8	Zi, WoKü, 2 Vorr, AR, Bad, *C, Balk.	87.95	1.730.--
3	9	wie 2/5	51.23	1.010.--
3	10	2 Zi, Kü, Vorr, AR, Bad, *C, Balk.	76.77	1.550.--
3	11	3 Zi, Kü, 2 Vorr, Bad, *C, Balkon	64.36	1.360.--
3	12	wie 2/8	88.12	1.700.--
4	13	wie 2/5	51.23	990.--
4	14	2 Zi, Kü, Vorr, AR, Bad, WC, Balkon	76.77	1.550.--
4	15	3 Zi, Kü, 2 Vorr, *R, Bad, WC, Balkon	64.36	1.360.--
4	16	wie 2/8	87.95	1.700.--
5	17	wie 2/5	51.23	990.--
5	18	wie 4/14	76.77	1.510.--
5	19	wie 2/7	64.36	1.330.--
5	20	wie 2/8	87.94	1.650.--
6	21	2 Zi, 2 Kab, Kü, 2 Vorr, AR, Bad, WC, Terr.	51.23	960.--
6	22	2 Zi, Kü, 2 Vorr, AR, Bad, WC, Terr.	85.30	1.600.--
6	23	2 Zi, Kab, Kü, 2 Vorr, AR, Bad, WC, Balkon, Terrasse	65.67	1.350.--
Dg	24	Zi, Kü, Vorr, AR, Bad+WC	90.28	1.690.--
Dg	25	2 Zi, Kü, Vorr, AR, Bad, WC	44.11	860.--
			57.91	1.140.--

Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, bezogen auf den 1. August 1914, mit 69.330.-- Kronen festgesetzt.

./.

Begründung

Der Liegenschaftseigentümer stellte den Antrag auf Festsetzung der Jahresmietwerte für 1914, da Jahresmietzinse aus diesem Jahre nicht vorliegen. Die Wohnungseigentumsvererber wurden dem Verfahren als Partei beigezogen.

Nach den vorgelegten Bauplänen und der Bescheinigung der MA 36 - III, Stammgasse 10 vom 3.4.1969 gemäß § 5 Abs. 2 lit. a WEG sollen auf 2/69 der Liegenschaft 50 Wohnungen und 12 Einstellräume für PKWs als selbständige Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG errichtet werden, an denen mit Ausnahme der Hausbesorgerdienstwohnung die Begründung von Wohnungseigentum geplant ist. Ferner soll noch als Zubehör im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG ein Lagerraum im Erdgeschoss auf Stiege 2 errichtet werden (dessen Mietwert 290.-- Kronen betragen würde), für den aber zufolge des Antrages des Einschreiters kein Mietwert festzusetzen war, da § 2 WEG nur zwingend die Festsetzung von Mietwerten für die Wohnungen und Geschäftsräume (also für die selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 WEG) anordnet und daher die Festsetzung von Mietwerten für das Zubehör (§ 1 Abs. 2 WEG) dem Ermessen der Parteien überlassen bleibt.

Die von den Organen der MA 40 als Amtssachverständige auf Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte vergleichsweise Berechnung vom 27.6.1969, Zl. MA 40 - M - 234/69, ergab unter Heranziehung von Vergleichsobjekten aus der Umgebung Jahresmietwerte für 1914, die die erkennende Behörde dieser Entscheidung zugrunde legte.

Beim Flächenausmaß der einzelnen Objekte wurden Tür- und Fensternischen überhaupt nicht, Balkone mit der Hälfte, Terrassen mit über 2m Breite mit der Hälfte, sonst nur mit einem Viertel der Fläche berücksichtigt.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung der Gemeinde kann nach § 36 Abs. 4 Mietengesetz durch kein Rechtsmittel angefochten werden.

Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache nach § 37 Abs. 1 Mietengesetz 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 vierzehn Tage verstrichen

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

Ergeht an:

- 1) Herrn Baumeister Helmut Kern, p.A.,
gemeinn.Bau-u.Wohnungsgenossenschaft
"UNITAS", reg.Gen.m.b.H.,
Fasangasse 21/13, 1030 Wien (2-fach),
- 2) zum Akt.

Für den Abteilungsleiter:



Nagl
Nagl
Amtsrat

mit dem aus *132* Kopien bestehenden und
mit S. *132* dem Original versehenen
Original

Bezirksgewichte Innere Stadt Wien (Gewichte)

Abt. 51, am 24. Sept. 1970



Magistrat der Stadt Wien

Magistratsabteilung 36

~~Magistrat der Stadt Wien~~

Magistratsabteilung 36

17 Kalvarienberggasse 33

1170 Wien

Wien, am 3. April 1969



11/11

M. Abt. 36 - ~~XXX~~-III., Stammg. 10
2/69

E.Z. 1090/III

Bescheinigung 6 358/70

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird hiemit gemäß § 5 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes Nr. 149 vom 8. Juli 1948, (W. E. G.) in der Fassung des BGBl. Nr. 28/1951 bescheinigt, daß die in dem Neubau Wien, III. Bezirk, Stammgasse 0.-Nr. 10 E.Z. 1090 des Grundbuches der Kat. Gem. Landstraße zufolge der rechtskräftigen Benützungsbewilligung vom 3. April 1969, Zl. MA 36 - III., Stammg. 10 ~~XXXXXX~~ 28/68

~~Kleinwohnungen~~

~~Mittelwohnungen~~

~~Großwohnungen~~

~~Einzelwohnungen~~

ausgeführten 50 Wohnungen und
12 Einstellräume für je 1 KFZ.

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Ergeht an:

- 1) Gemeinn. Bau- und Wohnungsgen. Unitas Gen.m.b.H., Wien 3., Fasangasse 21

in Abschrift an:

- 2) die M. Abt. 36 - ~~XXX~~
- 3.) zum Akt.

Der Sachbearbeiter:
BR Dipl. Ing. Ciporano 43-16-51/245

Für den Abteilungsleiter:
Dipl. Ing. Wanivenhaus e.h.
Oberstadtbaurat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:

Handwritten signature



Statistik
erfaßt am 3. Nov. 1964 *Bocker*

2324/63

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

18. JUNI 1965

Erledigt mit Planwechsel

M. Abt. 36 - 1/65, 23/68

Benützungsbewilligung M. Abt. 36 - 27/68

Plankennmer zur Ablage in E. Z. 10 90/II

M. Abt. 36 - 3. Stangengasse 10 ✓
8/65

E. Z. 1090 des Grundbuches der
Kat. Gemeinde Landstraße.

Baubewilligung für die Errichtung
eines Kleinwohnungshauses.

Wien, am 2. Oktober 1964.

Bocker
Dipl. Ing. Brosenbauer
Oberstadtbaurat

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt nach § 70 Abs. 1 der Bauordnung für Wien der Frau Annemarie Stowasser als Bauwerber und Grundeigentümer (in Verbindung mit § 66/2 und 3) der Bauordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes vom 27.9.1957, LGBl. Nr. 22 die Bewilligung, auf der Liegenschaft in E. Z. 1090 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Landstraße, 3. Bez., Stangengasse Nr. 10 nach den vorgelegten Plänen unter Einhaltung der mit Bescheid der M. Abt. 36 vom 20. Mai 1960, Zl. M. Abt. 36 - 3. Stangengasse 10 und

deren Verlängerung vom 24. 10. 1963, bekanntgegebenen Fluchtlinien in der endgültigen Höhenlage ein Kleinwohnungsbaus mit 51 Wohnungen und 3 Garagen mit 18 Einstellplätzen im Erdgeschoß errichten zu lassen.

Unter einem wird denselben Einschreiter gemäß § 1 des Gebrauchsgebührengesetzes vom 12. Dezember 1947, LGBl. für Wien Nr. 4/1948 in der Fassung des Gesetzes vom 18. Februar 1949, LGBl. Nr. 14 die Erlaubnis erteilt, die in Verwaltung der Stadt Wien stehende Verkehrsfläche und den darüber befindlichen Luftraum durch drei viergeschoßige Balkonreihen mit $2 \times (4,00 \text{ m} \times 1,20 \text{ m}) + (16,00 \text{ m} \times 1,20 \text{ m})$, zwei Vorlagestufen und zwei Kragplatten mit je $2,00 \text{ m} \times 0,30 \text{ m}$ benützen zu dürfen.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

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

2. 8. 1967 Der Baubeginn ist der M. Abt. 30, 35-G, 36 und dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (1., Fichtegasse 11) rechtzeitig anzuzeigen, hierbei sind alle baubehördlich genehmigten Pläne und statischen Berechnungen vom gewählten Bauführer unverzüglich unterfertigen zu lassen.
36 - 5/67 vom
5. 10. 1967

- 2.) Spätestens mit dem Ansuchen um Vornahme der Beschau des Untergrundes gemäß § 127 Abs. 1 a) der Bauordnung für Wien ist der M.Abt. 36 ein Bodenkennwertzertifikat in zwei Gleichstücken sowie ein Beschauplan in zweifacher Ausfertigung vorzulegen, der die Grundgrenzen und die Baulinie sowie die Höhenlage enthalten und die angefahrenen Bodenschichten in lotrechten Schnitten durch die Baugrube zeigen muß. Für sämtliche belangreichen, tragenden Bauteile des Gebäudes ist der M.Abt. 36 rechtzeitig vor Neubeginn der Standsicherheitsnachweis zur Überprüfung vorzulegen.
In den Standaachweis sind auch Berechnungen über die Untergrundverhältnisse (Setzungsberechnungen) aufzunehmen. Die tragenden Bauteile dürfen erst nach bestandener, amtlicher Überprüfung der dazugehörigen Standsicherheitsberechnung ausgeführt werden. Dem Baufortschritt entsprechend ist zügig um die Fundamentbeschau, Beschau der Bewehrungsstäbe und Rohbaubeschau anzusuchen.
- 3.) Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ÖNORM B 2061 auszuführen.
- 4.) Nach Beendigung der Rohrlegerarbeiten ist nach vor Schließung der Rohrgräben die Ausstellung eines Kanalbefundes bei der M.Abt. 30 zu erwirken.
- 5.) Der im Zuge der Herstellung der Hausanschlässe aufgerissene Straßen- und Gehsteigbelag ist ehestmöglich wieder in klaglosen Zustand zu versetzen.
- 6.) Gemäß § 54 B.O.f.Wien ist entlang der Baulinien vor Erstellung der Benützungsbewilligung ein vorschriftsmäßiger Gehsteig herstellen zu lassen.
- 7.) Die Aufstellungsplätze für die Lehrrechtgefäße und deren Aufstellung selbst dürfen nur im Einvernehmen mit der M.Abt. 46 bestimmt, bzw. durchgeführt werden.
- 8.) Der Raum für die Hauskehrrechtgefäße ist mit abwaschbaren Wänden, einem Wasserzu- und ablauf, letzterer mit Bodensyphon auszustatten. Die Entlüftung des Raumes ist mittels entsprechenden Schachtes über Dach zu führen.
- 9.) Die Entlüftungsschläuche der Abort- und Baderäume sind im Querschnittkehrbar zu bemessen und an ihrem oberen und unteren Ende mit Putztürchen zu versehen.
- 10.) Gegebenenfalls ist zur klaglosen Wasserversorgung der obersten Geschoße eine Wasserdruck-Steigerungsanlage einvernehmlich mit der M.Abt. 31 vorzusuchen.
- 11.) Sämtliche Nebenstiegen sind beiderseits mit Anhaltstangen zu versehen.
- 12.) Für die Erlaubnis zur Benützung der in Verwaltung der Stadt Wien stehenden Verkehrsfläche und des darüber befindlichen Luftraumes ist eine jährliche Gebrauchsgebühr von S 70.-- und eine einmalige Gebrauchsgebühr von S 9.216.-- zu entrichten. Die Einzahlung der einmaligen Gebühr und der für das Gebührenjahr 1964 zu entrichtenden jährlichen Gebrauchsgebühr im Betrage von zusammen S 9.286.-- hat binnen acht Tagen nach Zustellung des Bescheides, die Einzahlung der jährlichen Gebühr in Hinkunft am 2. Mai jedes Jahres ungeteilt und im vorhinein bei der Stadtkasse für den 3. Bezirk zu erfolgen.

- 12.) Nach Fertigstellung des Neubaus ist unter Vorlage von Ausführungsplänen in drei Gesichtsbüchern und folgender Beilagen um Bewilligungsbewilligung anzusuchen:
- a) des Rauchfangbefundes und einer von Hausrauchfangkehrer unterfertigten Antragszeichnung der gesamten Rauchfang- und Ventilationsanlage,
 - b) des Befundes der M.Abt. 30/Kanalisation über die einwandfreie Ausführung des Hauskanales,
 - c) der Feststellung der M.Abt. 28 über die ordnungsmäßige Herstellung des Gehsteiges gemäß § 24 Abs. 1 der DO f. Wien,
 - d) des Nachweises der klaglosen Wasserversorgung durch die M.Abt. 31.

B e g r ü n d u n g .

Die dem Bescheide zugrundegelegten Tatsachen sind den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 15. April 1964 annehmbar. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Die Gebührenberechnung ergibt sich aus dem Ansatz von 10% des mit 300,-S eingeschätzten Grundwertes pro m² und Stockwerk für die Balkonebenen, 5,-S je Verlegetiefe und 5% des Grundwertes bzw. dem Mindestansatz von 30,-S je Ergoplatte gemäß Tarif A Post 4 bzw. B Post 1 und 12 des Gebrauchsgebührengesetzes.

Rechtsmittelbelehrung.

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, hinsichtlich der Bemessung der Gebrauchsgebühr aber innerhalb eines Monats nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch bei der M.Abt. 36, Wien 17., Kalvarienberggasse 33, die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsentrag zu enthalten und ist mit 8 10,-S Bundesstempel je Bogen zu versehen, soweit sie nicht bloß gegen die Gebührenvorschreibung gerichtet ist. Die Berufung gegen die Vorschreibung der Gebrauchsgebühr hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinweis auf Rechtsvorschriften.

Schließlich wird bemerkt, daß für den Einbau der Personenaufzüge eine gesonderte Bewilligung bei der M.Abt. 35/A zu erwirken ist.

Ferner wird aufmerksam gemacht, daß statische Berechnungen mindestens zwei Wochen vor beabsichtigter Herstellung tragender Bauteile und Beschauteilen mindestens drei Tage vorher eingereicht werden müssen.

Schließlich wird darauf hingewiesen, daß für Gehsteigauf- und Überfahrtsanlagen sowie für die Aufgrabungen im öffentlichen Gut gesonderte Bewilligungen bei der M.Abt. 28 zu erwirken sind.

Im übrigen wird auf die Bestimmungen der Dienstnehmerschutzverordnungen verwiesen.

Die Kanalanlagengebühren betragen S 34.840,70 und wurde mit eigenem Zahlungsauftrag vorgeschrieben. (KEG. wurde am 22.10.64 bezahlt.)

Begleitet mit:

- 1.) Frau Annamaria Stewasser als Bauwerber und Grundeigentümer, z.Hd. Herrn Hugo Getreuer, Wien 19., Raubenwiesgasse 23 unter Anschluß der Pläne A1 - A12 und B1 - B12, Detailplan A einem Erlagschein und des Fluchtlinienplanes samt Bescheid.

In Abschrift an:

- 2.) Herrn Arch. Dipl. Ing. Franz Zafler, Wien 3., Löbengasse 51 als Planverfasser,
- 3.) die M. Abt. 4 - Referat 5,
- 4.) die M. Abt. 28 (bei Gebührensverpflichtung),
- 5.) die M. Abt. 35 - Gebührensgebühr (2-fach),
- 6.) das Vermessungsamt Wien-Stadt, Wien 1., Hohenstaufengasse 17,
- 7.) das Finanzamt f.d. 1. Bez., Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Hochwichterferat Wien 3., Vorderer Zollmeisterstraße 5,
- 8.) die M. Abt. 18
- 9.) die M. Abt. 41
- 10.) die M. Abt. 36 unter Anschluß der Pläne C1 - C12 und Detailplan C
- 11.) die M. Abt. 36 (sum Abt)

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:

Für den Abteilungsleiter:
Dipl. Ing. Brosenbauer e.h.
Oberstadtbaurat

Jurmin



1. Bescheid erhalten

Tel. 52 36 01

H. K. MISCHIK
DIPLOM-ING.

17.10.1967

Bauführerbekanntgabe des BW. Fa. "UNITAS" wurde die Fa. H. K. Mischik, Wien 1., Dorotheergasse 7 mit den Bauarbeiten betraut. Ldij.

334/63

6

Magistrat der Stadt Wien
Stadtwahl, Magistratsabteilung 36,
Feuer- u. Gewerbspolizei Bd. 1, 1-9 u. 20.
Wien 17., Kalvarienberggasse 33,
Postleitzahl 1170.

M. Abt. 20
Plan- und Schriftenkammer
Vorgemerkt im
Baubewilligungsbuch

1-10

MA 36 - III. Stangasse 10 ✓
27/68

Wien, am 3. April 1969

10. JUNI 1969

Plankammer zur Ablage in E.Z. 1090/III
F. d. Abteilungsleiter:

Zdy
Prosm
Dipl. Ing. Brosenbauer
Oberstadtbaurat

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 126 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, den mit der Baubewilligung vom 2. Oktober 1964, GZ.: MA 36 - III. Stangasse 10, dem 1. Platzwechsel vom 2. März 1965, GZ.: MA 36 - III. Stangasse 10 und dem 2. Platzwechsel vom 2. Oktober 1968, GZ.: MA 36 - III. Stangasse 10 bewilligten Umbau auf der Biegeschicht 3., Stangasse 10, KZ. 1090 das Grundbuches der Kat.-Gemeinde Landstraße, mit insgesamt 50 Wohnungen und zwölf Kfz.-Einstellräumen sowie zwei Kfz.-Einstellplätzen, heranzuzulassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergänzbeleg des Augenscheines vom 17. März 1969 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung, bei der MA 36, Wien 17., Kalvarienberggasse 33, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsertrag zu enthalten und ist mit 15,- S. Gebühren pro Seite zu versehen.

B r e c h t e n :

1. i. G. m. b. H. Bau- und Wohnanlagen, Leitner Jan u. B. H.,
Wien 7., Facettengasse 21, die Haus- und Grundbesitzer,
mit Bauführungsplänen 31 - 33 u. 37 - 39.

26. 12. 1938

- 2.) Baugesellschaft Dipl. Ing. J. V. Mascher, Wien 1., Dorotheerg. 7.
als Bauherr,
- 3.) Herr Architekt Dipl. Ing. Franz Kallus, Wien 3., Löwengasse 47
als Planverfasser,
- 4.) die MA 26 mit Ausführungsplänen 01 - 09, Rauchfang und 2
Kanalbrücken,
- 5.) die MA 4, Referat 5,
- 6.) die Bundespolicedirektion Wien G. I., Wien 1., Parkring 6,
- 7.) das Generalinspektorat d. Sicherheitswache, Wien 1., Zollring 11,
- 8.) das Finanzamt f. d. 1. Bezirk, Gesamt-Betriebsabfertigung d. d.
Nachrichtsreferat, Wien 3., Sondere Zollamtstraße 2,
- 9.) das Vermessungsamt Wien-Stadt, Wien 1., Hohenbrunnergasse 11,
- 10.) die MA 41,
- 11.) die MA 28,
- 12.) die MA 50-B,
- 13.) zum Akt.

Für die Richtigkeit
der Abfertigung:
Der Kanzleileiter:

Opitz
7



Für den Abteilungsleiter:
Dipl. Ing. Franz Kallus, e. d.
Charakterbureau

ad MA 36-3, Stammg. 10
25/68

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MAGISTRATSABTEILUNG 28

1171 Wien, Lienfeldergasse 96 - Tel. 46 16 91

MA 28 - 14.639/68

Betr.: 3., Stammgasse 8-10,

Gehsteigauf- und -überfahrt
Bewilligung

Wien, am 11.10.1968
Neu/Teu/01

M. Abt. 20

Plan- und Schriftenkern-

1.7. 1090 Redik #

Archivstempel

B e s c h e i d

Über das von der Baugesellschaft Dipl.Ing.Mischek
mit Zustimmung der Eigentümerin der Liegenschaft
gestellte Ansuchen wird die Bewilligung zur Herstellung einer
Gehsteigauf- und -überfahrt vor der Liegenschaft
3., Stammgasse 8-10

gemäß § 1, Absatz 6, der Verordnung LGBl.für Wien Nr. 42/1930
auf jederzeitigen Widerruf erteilt.

Es wird bedungen:

1. Randsteinabschrägungen oder Saumschiefstellungen sind nicht zulässig.
2. Die Auffahrt zum Gehsteig ist auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des ^{Rinnsales} (Neigungsverhältnis 1:2) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsal-entwässerung nicht behindert werden darf.
3. Die Gehsteigüberfahrt ist auf die Breite der Einfahrt als 4 cm dicker, geriffelter Gußasphalt auf einer 15 cm dicken Betonunterlage (B 225) herzustellen. Hierbei ist der Gußasphaltbelag, sowie die Betonunterlage durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.

./.

ad M.A. 36- III, Stammg. 8-10
4/69

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MAGISTRATSABTEILUNG 28

Lienfeldergerasse 96, 1171 Wien - Tel. 46 16 91

MA 28 -4392/69

Wien, am 18. April 1969

Betr.: 3., Stammgasse 8-10

Neu/Teu/S1

Gehsteigkonstatierung

M. Abl. 20

Firma
Czira und Hoffmann
Rathausstraße 13
1010 Wien.

Plan- und Schriftenkammer
E.Z. 1090 Bezirk III
Archivstück

Auf Grund der von der MA 28 gepflogenen Erhebung wird die ordnungsgemäße Herstellung des Asphaltgehsteiges vor dem Hause

3., Stammgasse 8 - 10

bestätigt.

Der Asphaltgehsteig ist mit 32 24 cm großen Granit-

~~Randsteinen begrenzt~~

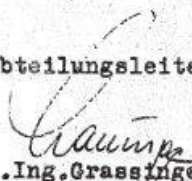
Die Höhenlage des Gehsteiges ist entsprechend. Bezüglich der Ausführung ist nichts zu beanstanden. Die vorgeschriebene 5 jährige Haftzeit wird vom 1. 4. 1969 bis 31.3.1974 bestimmt, nach deren Ablauf um Übernahme des Gehsteiges in die Erhaltung der Stadt Wien angesucht werden kann. Die Übernahme erfolgt jedoch nur unter der Voraussetzung, daß der Gehsteig zur Zeit des Ansuchens um Übernahme in einem guten Zustand befunden wird.

Haftfirma: Czira & Hoffmann

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:



Der Abteilungsleiter:


(Dipl. Ing. Grassinger)
Senatsrat

In Durchschrift an:

MA 36

~~MA 36~~

MA 28 - Aufgrabungsreferat

Gehsteigkonstatierung
MA 28 - 7/68

36-1179

1979-07-18

Magistratsabteilung 20
Plan- und Schriftverkehr
Vorgemerkt im
Baubewilligungsbuch

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 28

Lienfeldergasse 96, 1171 Wien, Tel. 46 16 91

MA 28 - 3640/79

3., Stammgasse 8-10

Gehsteigübernahme

E. Z. 1099/3

Wien, 1979 05 16

Rud. Teu/H

Plankammer zur Ablage in E. Z. *1099/3*

F. d. Abteilung

R
Bescheid

Teu
Oberstadtbaurat

Gemäß § 54, Abs. 11, der Bauordnung für Wien und § 2, Abs. 3 5,
der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 6. Mai 1930, LGBl.
für Wien Nr. 42 (in der Fassung der Verordnung vom 8. Juni 1948,
LGBl. Nr. 28) wird über Antrag der Gem. Bau- u. Wohnungsw. Unitas
mit Datum 15.3.1979

der Gehsteig vor der Liegenschaft Wien 3. Bezirk,
Stammgasse O.Nr. 8-10

mit dem Tage der Rechtskraft dieses Bescheides in die Erhaltung
durch die Stadt Wien übernommen.

Von der Übernahme sind gemäß § 2, Abs. 6, der oben genannten Ver-
ordnung Gehsteigauf- und -überfahrten sowie im Gehsteig befind-
liche Schachtabdeckungen ausgeschlossen. Solche von der Übernahme
ausgeschlossenen Teile sind auch weiterhin vom Haus- beziehungs-
weise Liegenschaftseigentümer zu erhalten.

Begründung

Bei dem am 15. Mai 1979 durchgeführten Ortsaugenschein wurde der
gute und bauordnungsgemäße Zustand des Gehsteiges festgestellt.
Da die Haftzeit am 31. März 1974 abgelaufen war,
~~Da der Gehsteig während der Haftzeit für öffentliche Zwecke~~
~~aufgebrochen worden ist,~~

war bescheidgemäß zu erkennen.

Bitte wenden!

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung bei der MA 28, Lienfeldergasse 96, 1171 Wien, schriftlich oder telegraphisch berufen werden. Das Berufungsschreiben ist mit einem 70.- S Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

- 1.) Gem.Bau-u.Wohnungsgen.Unitas Fasangasse 19, 1030 Wien

MA 36

- 2.) ~~MA 37~~

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:



W. Kiliq

Der Abteilungsleiter:

Dr. Jeschke
Dipl. Ing. Dr. techn. Jeschke
Senatsrat

Gehsteigübernahme

MA - 18/04 4.000/E