

BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

MA 371 18-798484-2020

Adresse: 18. Theresienpasse

ONr. 1613

AV - Baubeginn:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Bauführer bekanntgegeben | <input type="checkbox"/> Mitteilung am: _____ |
| <input type="checkbox"/> baurechtl. GF erforderlich und benannt | <input type="checkbox"/> Mitteilung am: _____ |
| <input type="checkbox"/> Prüflingenieur erforderlich und bekanntgegeben | <input type="checkbox"/> Mitteilung am: _____ |

Baubeginn am: _____ Spätestmögl. Bauvollendung: _____

Erhebung vor Ort nicht erforderlich (wegen Geringfügigkeit, Unbedenklichkeit, etc.)

Ortserhebung am: _____

Baupläne liegen auf Statik erforderlich und liegt auf

Überprüfungsnachweise erforderlich und liegen auf

Anmerkung/Maßnahme (z.B. Baueinstellung/Kontaktaufnahme): _____

Sachbearbeiter/in

Leiter/in

Einlegen: Überwachungsarchiv

AV - Fertigstellung:

- Fertigstellungsmeldung und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 1, 2 oder 3)
- Fertigstellungsanzeige und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 ohne Prüflingenieur)
- Fertigstellungsanzeige und ZT-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 mit Prüflingenieur)

eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige unvollständig belegt:

Mitteilung erfolgt am: _____ Frist: _____


Einlegen: Überwachungsarchiv


eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige vollständig belegt: 02.10.20
Datum

VA mittels eBezahlen vorschreiben: 22,00 Euro 50,00 Euro

Der/Die Sachbearbeiter/in:

Für den Abteilungsleiter:

Wkm. 
Datum: 27. OKT. 2020

Dipl.-Ing. Winzer 
Datum: 13. NOV. 2020

Überwachung abgeschlossen - Einlegen:

E7 2593

KC

WÄHRING

GEBÜHRENFREI!

Bauführer/in:

Wien, 02. 10. 20

DI Aleksandar Topic

Schäfferg. 13A/13

1040 Wien

Bauvorhaben:

Wohnungsumbau

(Gegenstand)

18, Theresieng. 16/13

(Adresse)

V&E Immobilienentwicklung GmbH

(Bauwerber)

Plan Nr. 16011R100

(Ordnungsnummer der ursprüngl. Baubewilligung)

ERKLÄRUNG DES BAUFÜHRERS / DER BAUFÜHRERIN ZUR FERTIGSTELLUNG

Gemäß § 62 Abs. 7 BO

(nach Bauanzeige gem. § 62 Abs. 1 Z 1 bis 3)

Gemäß § 128 Abs. 3 bzw. 3a BO

(nach Baubewilligung bzw. Bauanzeige gem. § 62 Abs. 1 Z 4)

Es wird erklärt, dass das o.a. Bauvorhaben der Baubewilligung/ Bauanzeige und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde.

Weiters wird bestätigt, dass die vorgenommenen Abänderungen, die nun im Rahmen der Fertigstellungsanzeige/-meldung durch farbliche Ersichtlichmachung in den Ausführungsplänen bekannt gegeben werden, den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten.

Darüber hinaus wird das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke gemäß § 128 Abs. 2 Z 2 und Z 2a bestätigt.

PROJEKTION

Dipl.-Ing. Aleksandar Topic

Bauingenieur

Schäffergasse 13A/13

1040 Wien

Tel.: 0676 / 32 11 862

baumeister@topic.com.at

(Baubewilligung/ Baubewilligung)

HINWEISE

Gemäß § 128 beziehungsweise § 62 Abs. 7 der Bauordnung für Wien (BO) ist nach Fertigstellung der Bauarbeiten vom/von der Bauwerber/in eine schriftliche Fertigstellungsanzeige/-meldung der MA 37 zu übermitteln.

Eine der erforderlichen **Beilagen zur Fertigstellungsanzeige/-meldung** ist beim gegenständlichen Bauvorhaben die Erklärung des/r Bauführers/in, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.

Die/r Bauführer/in hat die Möglichkeit, dieses Formular zu verwenden und vollständig ausgefüllt dem/r Bauwerber/in oder direkt der zuständigen Bezirksstelle der MA 37 zu übermitteln.

BAUANZEIGE

FÜR DIE BAULICHEN ÄNDERUNGEN IN DER THERESIENGASSE 16,
TOP 3, 1180 WIEN

KAT.GEM.: 01514 WÄHRING
GST-NR.: 419/2
EZ.: 2593

Magistratsabteilung 19
Zahl. ~~798484-2020-7~~
EING. 16. Sep. 2020
AUSGANG 02. OKT. 2020

PLANINHALT:

Grundriss 1:100
Ansicht 1:100
Lageplan 1:500

BAUWERBER + GRUNDEIGENTÜMER

VZ Immobilienentwicklung GmbH
FN 448828t
Römergasse 41, 1160 Wien

VZ
Immobilienentwicklung GmbH
1160 Wien
Römergasse 41
Tel./Fax: 01-2312912
Mobil: 0664/2061077
office@vzprojektmanagement.at
www.vzprojektmanagement.at

PLANVERFASSER:

 **STUDIO BERNER STOLZ**
ARCHITEKTEN ZT-OG
staatlich befugte und beedete Ziviltechniker
A-1070 Wien, Siebensterngasse 19
+43-1-526348850 www.bernerstolz.com

PROJEKTTOPIC
BAUFÜHRER:
Dipl.-Ing. Aleksandar Topic
Baugewerbetreibender
Schäffergasse 7A/18
1040 Wien
Tel.: 0676 / 32 44 52
baumeister-topic@tmk.at

PROJEKT NR.: 16011R100
PLAN NR.: 16011R100
DATUM: 26.08.2020
GEZEICHNET: JB



**Stadt
Wien**

Baupolizei
Gebietsgruppe West
Stadterneuerung

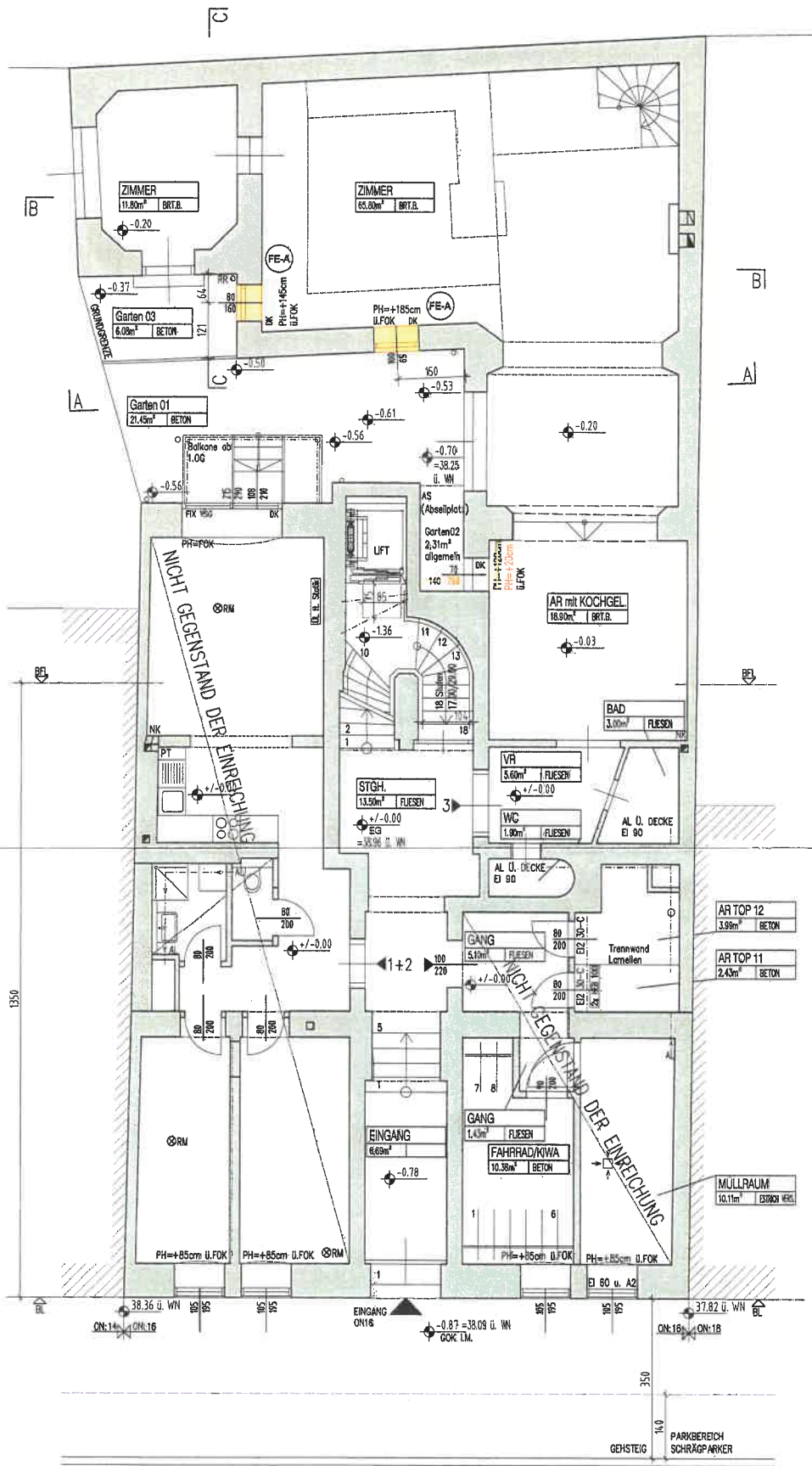
ZI.: MA37/18-798484-2020-1

Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt.

Für den Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Eimer

Wien, 06.10.2020



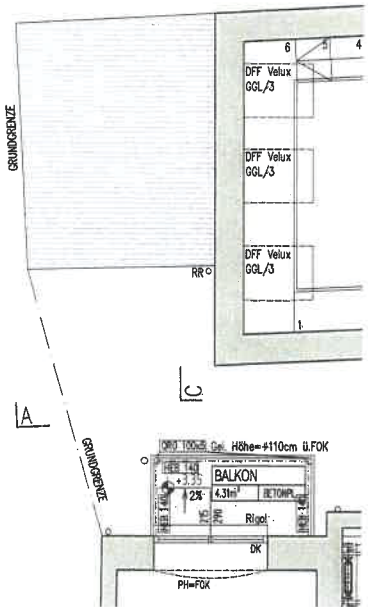


ERDGESCHOSS | M 1:100

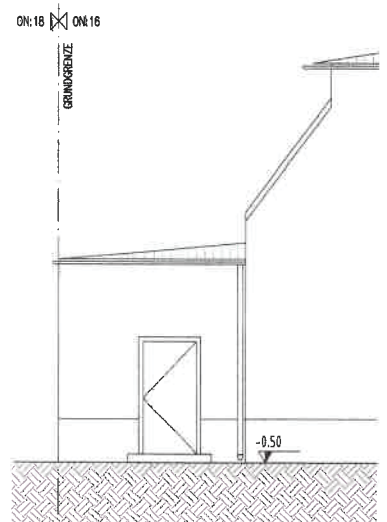
FE-A FENSTER
 $U=1,0W/m^2$
 $g=0,55$
 $z=0,27$

FE-B FENSTER FEUERMAUER EI90
 $U=0,34W/m^2$ (U_{w_res} . FENSTER1 + LUFT + FENSTER2)
 Pres. wE45dB (Def.43dB)

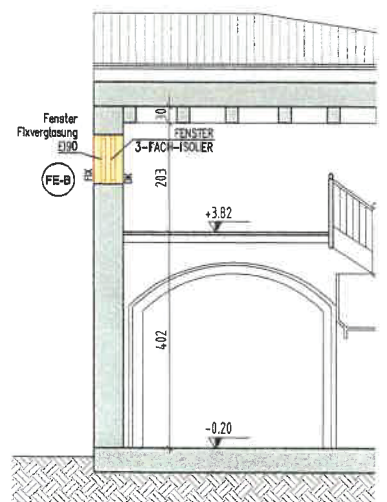
TOP 03:
 Nfl.: 107,0m²
 Garten: 6,08m²



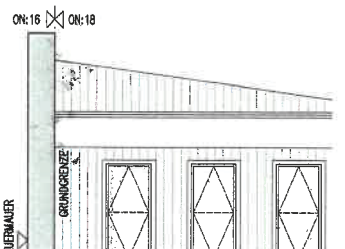
ZWISCHENGESCHOSS

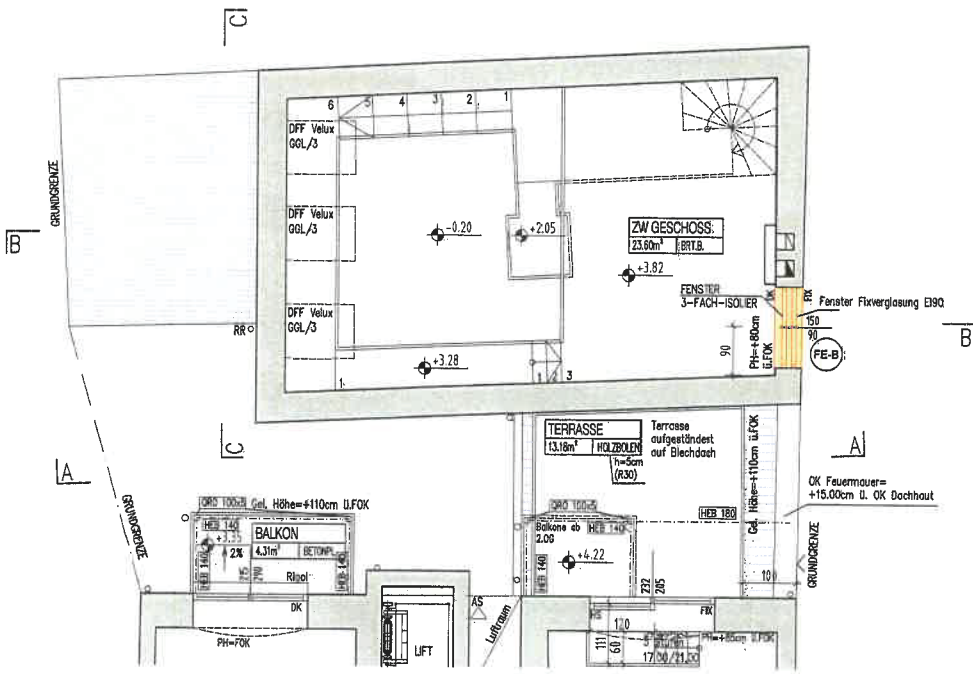


SCHNITTANSICHT A

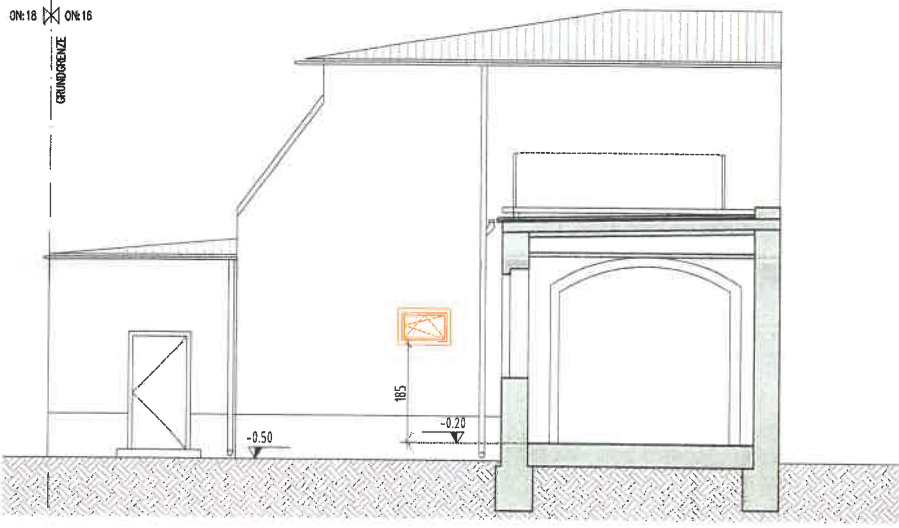


SCHNITT B-B | M 1:

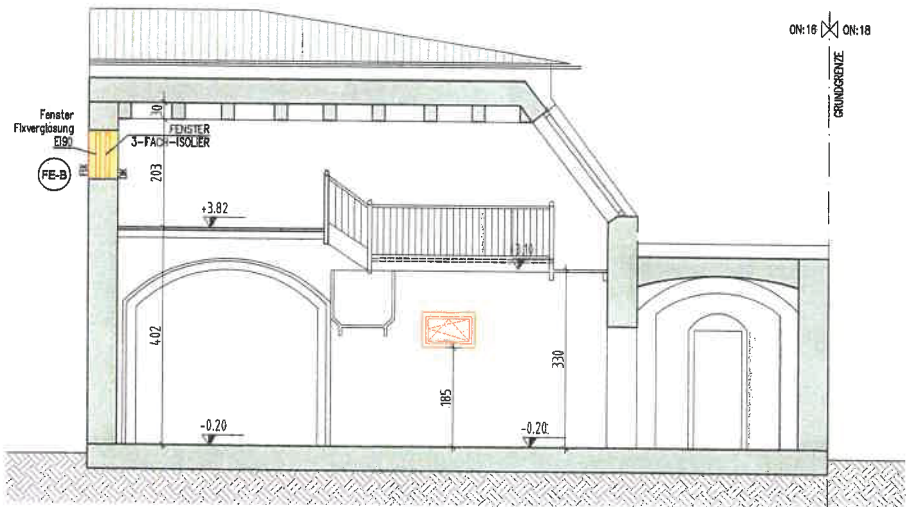




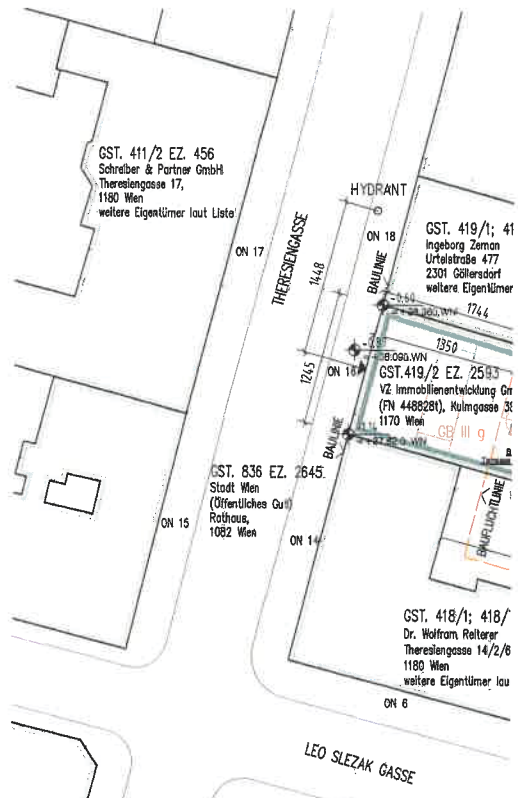
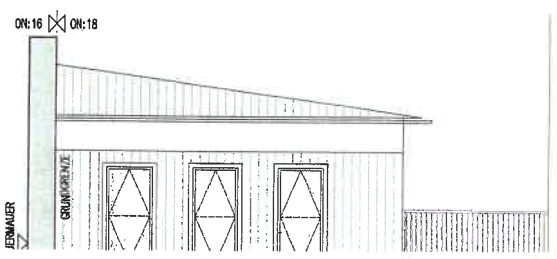
ZWISCHENGESCHOSS | M 1:100



SCHNITTANSICHT A-A | M 1:100



SCHNITT B-B | M 1:100



LAGEPLAN M1:500

DIESER PLAN IST GRUNDLAGE FÜR DIE EINREICHUNG GEBÄUDEERRICHTUNG UND SONSTIGE ERRICHTUNGSVORGESEHEN BZW. GEEIGNET.

BAUANMELDUNG

FÜR DIE BAULICHEN ÄNDERUNGEN IN DER THEF TOP 3, 1180 WIEN

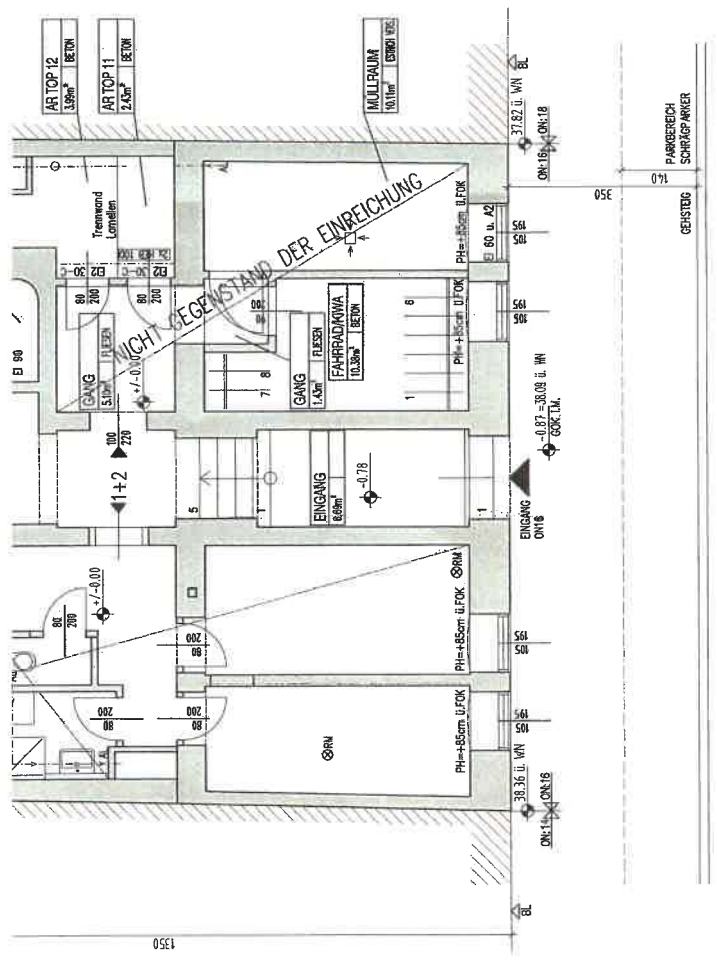
KAT.GEM.: 01514 WÄHRING
 GST-NR.: 419/ 2
 EZ.: 2593

Magistratsabteilung 19
 Zahl. ~~7.9.2020~~ 2020-7
 EING. 16. Sep. 2020
 AUSGANG. 02. OKT. 2020

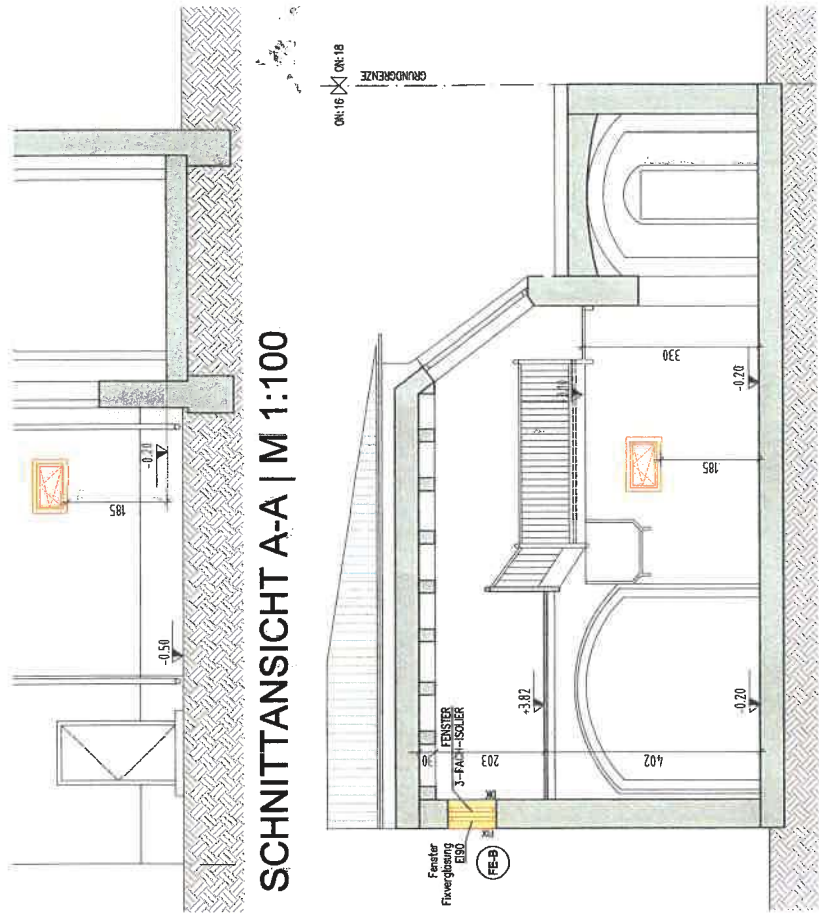
BAUWERBER + GRUNDEIGENTÜMER

VZ Immobilienentwicklung GmbH
 FN 448828t
 Römergasse 41, 1180 Wien

VZ
 Immobilienentwicklung GmbH
 S. 1180 Wien
 Römergasse 41
 T: +43 (0)1-2312912
 M: +43 (0)664/2061077
 office@vzprojektmanagement.at
 www.vzprojektmanagement.at

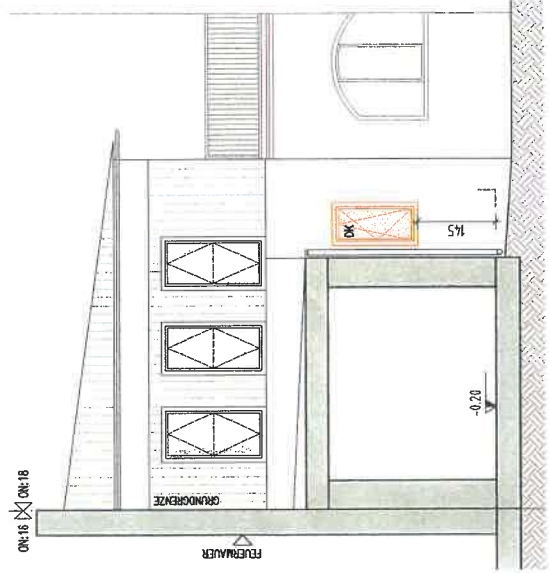


ERDGESCHOSS | M 1:100



SCHNITTANSICHT A-A | M 1:100

SCHNITT B-B | M 1:100



SCHNITTANSICHT C-C | M 1:100

FE-A
FENSTER
 U=1,0W/m²
 g=0,55
 z=0,27

FE-B
FENSTER FEUERMAUER EI90
 U=0,34W/m² (Uw._res. FENSTER1 + LUFT + FENSTER2)
 Rres.w=45dB (Ref:43dB)
 g=0,55

TOP 03:
 Nfl.:107,0m²
 Garten: 6,08m²

ANMERKUNGEN

- ALLE INNENLIEGENDEN SANITÄRRÄUME MECHANISCH-BE-, UND ENTLÜFTET
- ALLE INNENLIEGENDEN RÄUME BE-, UND ENTLÜFTET
- ALLE RÄUME MITTELS GASTHERME ZENTRAL BEHEIZT
- RAUCHWÄRMELDER IN ALLEN AUFENTHALTSRÄUMEN
- ALLE TRAGENDEN BAUTEILE LT. STATIK

LEGENDE

- BESTAND
- ABRUCH
- NEU

Adresse: 18 Bez. Theresiengasse

Einlegen in :

ONr. 16

EZ: 2593

KG:

Währing

- EZ
- REG-EZ
- Gehsteigreferat

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 18-247670-2017-50

Bewilligungszahl : MA 37/ 18-247670-2017-1 18-247670-2017-91

Bewilligungszahl : MA 37/ 18-247670-2017-54

Belege:

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

Gesetzliche Erfordernisse:

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

Fertigstellungsanzeige

- unvollständig belegt - Mitteilung am : _____
- vollständig belegt am : **13.10.2022** (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

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

50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

22,00VA 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in :
Wkm. Ohr

Für den Abteilungsleiter:

Datum : 17.10.2022

Ing. Adrigan
29. NOV. 2022

* Gilt für Fertigstellungen von Ansuchen, die nach dem 20.03.2019 eingereicht werden.

18. Bezirk, Theresiengasse ONr. 16
EZ 2593 der Kat. Gem. Währing



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe West
Stadterneuerung II
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A – 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
E-Mail: gs.w.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

RK-20.4.18

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/18-247670-2017-1	Ing. ^m Cenefels	01/4000-37837	Wien, 06.03.2018

Bauliche Herstellungen
Bauliche Änderungen
Dachgeschoßzubau
Errichtung eines hofseitigen Aufzugsschachtes

- I.) **Baubewilligung**
- II.) **Bewilligung für einen Balkon nach § 71 BO**
- III.) **Gehsteigbekanntgabe**

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 54, § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO, und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 21.02.2018 zur GZ: BV 18 – 998888/17/4 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach §§ 69 und 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Das Dachgeschoß wird nach Durchführung statischer Ertüchtigungsmaßnahmen zur Schaffung von 2 Wohnungen in 2 Ebenen ausgebaut, nachdem der gesamte Dachstuhl abgetragen, die Gassenfront höhergeführt und der Dachstuhl mit einer Dachneigung von 45 Grad neu errichtet wird. An den Hoffronten wird die Dachneigung unter Anwendung des Artikels V Abs. 5 BO auf 45 Grad angesteilt und werden 2 Dachgauben errichtet.

Im Innenhof wird am Treppenhaus angrenzend ein Aufzugsschacht führend vom Erdgeschoß bis in das 1. Dachgeschoß aufgestellt.

Für die Wohnung Tür Nr. 11 wird im 1. Dachgeschoß hofseitig ein Balkon errichtet.

Der Müllsammelraum, sowie der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum wird im Erdgeschoß bereitgestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 2 Stellplätzen (neue Wohnnutzfläche 172,36 m² + 59,73 m² neue Wohnnutzfläche auf Grund der Lichthofzubauten lt. der zeitnahen Bewilligung vom 3. März 2017 zur Zl.: 893375-2016-1) wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt somit zur Gänze um 2 Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

II.) Bewilligung für eine Balkon nach § 71 BO:

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO), auf jederzeitigen Widerruf die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Für die Wohnung Tür Nr. 12 wird im 1. Dachgeschoß hofseitig ein Balkon nächst der linken Grundgrenze errichtet.

Von der Ersichtlichmachung der Abtragsverpflichtung des nach § 71 BO bewilligten Bauwerks im Grundbuch wird gemäß § 130 Abs. 4 BO abgesehen.

III.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges

Gemäß § 54 BO ist in der vollen Länge der Baulinie an der Front Theresiengasse ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen.

Auf Grund des § 54 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 17. Feber 1981, LGBl. f. Wien Nr. 14, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. April 2004, LGBl. für Wien Nr. 14, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustellen:

a) Bauart

Straßenflucht	Randbegrenzung
Theresiengasse	<p>Gestockter Granitrandstein 32/24 cm, auf geschaltem Unterlagsbeton mit geschalter Rückenstütze aus Beton der Güte C 20/25 XO gemäß RVS 08.18.01 (Anhang 3, Abb. 2).</p> <p>Die Granitrandsteine sind in ein 3 bis 6 cm dickes Zementmörtelbett zu verlegen. Die Fugen zwischen den Granitrandsteinen sind mit Zementmörtel zu verfugen.</p> <p>Im Anschluss an die bestehenden Gehsteige ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen</p> <p>Die Ausführung der Randbegrenzung hat gemäß ÖNORM B 2214 und RVS 08.18.01 zu erfolgen.</p>

Straßenflucht	Gehsteigbelag
Theresiengasse	<p>2,5 cm Gussasphalt – geriffelt (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 10,0 cm Unterlagsbeton C 20/25/X0/GK 32 oder auf 10 cm bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf 10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)</p>

b) Breite und Höhenlage des Gehsteiges an der Front Thersiengasse

	Höhenlage an der Baulinie (Anlaufhöhe) [m über Wiener Null]	Breite des Gehsteiges [m]	Querneigung [%]	Anmerkung
linke Grundgrenze	38,37	3,50	2%	Anpassung an Bestand ONr. 18
rechte Grundgrenze	37,89	3,50	2%	Anpassung an Bestand ONr. 14

Randsteinabschrägungen sind unzulässig.

Die Fuge zwischen der neu hergestellten Randbegrenzung und der Fahrbahn ist aufzufüllen und auf 2 cm Tiefe mit einem bituminösen Fugenverschluss zu verschließen.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gem. § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeedete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.
- 3.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. **Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 4.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 5.) Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem AufschlieBungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
 1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
 2. das Datum des Baubeginns und
 3. die zuständige Behörde.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder AufschlieBungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.“
- 6.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch PrüfingenieurInnen vornehmen zu lassen.

- 7.) Die Baugrubensicherung ist nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den Prüfsingenieur im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen. Darüber ist ein Befund auszustellen, welcher mitsamt der statischen Berechnung auf der Baustelle aufzuliegen hat.
- 8.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfsingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 9.) Auslöseeinrichtungen von Brandrauchentlüftungen in Treppenhäusern (Fenster bzw. Rauchklappe) sind nach TRVB S 111 deutlich lesbar und dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Auslöseeinrichtungen müssen leicht zugänglich und jederzeit funktionsfähig sein.
- 10.) Geschlossene Aufzugsschächte sind im Bereich des Schachtkopfes direkt ins Freie zu entlüften. Die Querschnittsfläche jeder Lüftungsöffnung muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 11.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.
- 12.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
- 13.) Bei Aufzugsladestellen unmittelbar in Bereichen von Treppenläufen mit gerader oder gekrümmter Gehlinie (Spitzstufen) sind die Handläufe beiderseits jedes Schachtzuganges mindestens in der Tiefe der Wandleibung fortzusetzen. Die Stufen beim Übergang zum Ladestellenpodest sind durch Rundungen bzw. Abschrägungen derart anzupassen, dass eine ebene Auftrittsfläche vor jeder Schachttüre in einer Tiefe von mindestens 70 cm in gesamter Türbreite sicher gestellt ist. Diese Stufenanpassungen dürfen nur in jenem Ausmaß hergestellt werden, dass für die Benutzer des Treppenhauses, die entlang des Handlaufes gehen, keine Stolpergefahr entsteht. Entstehen im Bereich der Zugänge zu Schachttüren Niveauunterschiede von mehr als einer Stufenhöhe, sind entsprechende Absturzsicherungen (Geländer) anzubringen. Auf die Mindestmaße von Stufenaufritten ist Bedacht zu nehmen. Zusätzlich sind in jedem Ladestellenbereich die stolpergefährdeten Stufen- bzw. Podestkanten mit gelber Signalfarbe dauerhaft zu kennzeichnen. Die Schachttüren müssen als Schachtschiebetüren ausgeführt werden.
- 14.) Der Personenaufzug ist mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73:2005 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 vorhanden sind, hat die Auslösung durch Eingang eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den Fahrkorb in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene), öffnet die kraftbetätigten Türen und der Aufzug steht für den Normalbetrieb nicht mehr zur Verfügung.
- 15.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**

- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung, sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisaufnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
- die vom/von der Prüferin/Prüfer aufgenommenen Überprüfungsergebnisse, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten über die Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
- eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen.

Von den Anrainerinnen und Grundmiteigentümerinnen der Nachbarliegenschaft Wien 18, Theresiengasse ONr. 14 ident Leo Slezak-Gasse ONr. 6, EZ 522 der Kat. Gem. Währing, Frau Ljiljana Petrovic (auch in Vertretung für Frau Gabriele Klein, für Frau Stamenka Stefanovic und für Herrn Zivorad Stefanovic) und Frau Helga Schuster (auch in Vertretung für Herrn Vasile Schuster) wurde im Zuge der Bauverhandlung nachfolgender Einwand vorgebracht:

„Wir sind gegen den Dachgeschoßausbau.“

Dieser Einwand ist als im Gesetz nicht begründet abzuweisen.

Hierzu wird bemerkt, dass die Nachbarliegenschaft Theresiengasse ONr. 14, EZ 522 der Kat. Gem. Währing durch den gegenständlichen Dachgeschoßzubau in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten nicht beeinträchtigt wird, da an der Gassenfront die bestehende Gebäudehöhe um 0,65 m höhergeführt wird, wobei die neue Gebäudehöhe 15,93 m beträgt und somit 0,07 m unter der lt. Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe von 16,00 m liegt (Plandokument 7406 vom 25. Sept. 2003). An der Hoffront wird die Dachneigung unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe auf 45 Grad angesteilt.

Die Giebelfläche beträgt 48,33 m² und unterschreitet somit auch die nach § 81 Abs. 2 BO zulässigen 50 m² um 1,67 m².

Der Abstand von 3 m von der Grundgrenze zur Nachbarliegenschaft Wien 18., Theresiengasse ONr. 14 ident Leo-Slezak-Gasse ONr. 6 geplante Balkon im 1. Dachgeschoß weist den laut § 84 Abs. 2 lit. a BO geforderten Seitenabstand von 3,00 m zur Nachbarliegenschaft auf und auch die Gaube im 1. Dachgeschoß wird in einem Seitenabstand von 1,60 m zur Grundgrenze errichtet und ist gegen den eigenen Innenhof gerichtet.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 133 BO die Entscheidung über Anträge auf Bewilligung von Abweichungen von Bauvorschriften und von Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung obliegt. Dieser hat mit Bescheid vom 21.02.2018 zur GZ.: BV 18 – 998888/17/4 die Bewilligung für die Abweichungen von Bauvorschriften gemäß § 69 BO und von gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 81 Abs. 6 BO erteilt, da ein sachlich gerechtfertigter Ausnahmefall vorliegt.

Die Bauführung ist somit nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 des WGarG 2008 sind für die Bauführung 2 KFZ Stellplätze zu schaffen.

Da jedoch diese Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden können, liegt im Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß

- § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014, LGBl. Nr. 27/2014, EUR 12.000; pro Stellplatz beträgt.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigerstellung wurde auf Grund der Bauordnung für Wien § 54 Absatz 9 und 13 und der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl.Nr. 14/1981, i.d.g.F., vorgeschrieben.

Der hofseitige Balkon der Wohnung Tür Nr. 12 im 1. Dachgeschoß konnte gemäß § 71 BO nur gegen jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, obwohl der Mindestabstand von 3,00 m zur Grundgrenze nicht eingehalten ist, da keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, das örtliche Stadtbild nicht gestört wird und die Eigentümerin der angrenzenden Liegenschaft dem geringeren Abstand zu ihrer Grundgrenze zugestimmt hat.

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

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

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

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

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

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

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen. Weiters stellen grundsätzlich die ÖNORMen den Stand der Technik im Sinne des § 88 Abs. 1 BO dar.

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

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

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

Der nach § 71 BO bewilligte Balkon der Wohnung Tür Nr. 12 im 1. Dachgeschoß ist auf Verlangen der Behörde ohne Anspruch auf Entschädigung oder den Ersatz irgendwelcher Kosten abzutragen und die Balkontür mit einer entsprechenden Absturzsicherung zu versehen.

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

Mit 1. Aug. 2017 wurden die für Personen- und Lastenaufzüge relevanten Normen ÖNORM EN 81-1:2010 und ÖNORM EN-2:2010 durch die neue ÖNORM EN 81-20:2015 ersetzt. Nach den Bestimmungen der ÖNORM EN 81-20:2015 sind in einigen Fällen größere Schachtkopfhöhen bzw. Schachtgrubentiefen als bisher erforderlich. Es wird daher empfohlen, ein konkretes Aufzugsprojekt eines befugten Montagebetriebes für Aufzüge für die Detailplanung des Aufzugsschachtes heranzuziehen.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen“ der Magistratsabteilung 28 - Straßenverwaltung- und Straßenbau (MA 28), 17., Lienfeldergasse 96, wonach für alle die Straßenbaukonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in der Verwaltung der Stadt Wien (MA 28) stehen, eine privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der MA 28 abzuschließen ist.

Die Einbautenstellen sind zwei Wochen vor Beginn der Gehsteigerherstellung zu verständigen. Bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis der in Betracht kommenden Einbautenstellen, z. B. Magistratsabteilung 33 – Wien Leuchtet auf.

Nach Fertigstellung des Gehsteiges ist bei der MA 28 gemäß § 54 Abs. 11 der Bauordnung für Wien die Feststellung seiner vorschriftsmäßigen Herstellung zu beantragen. Das Antragsformular ist von der Homepage der MA 28 (www.strassen.wien.at) abrufbar. Die Erhaltungspflicht für den Gehsteig verbleibt jedoch bei der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer des Gebäudes, der baulichen Anlage oder der unbebauten Liegenschaft, vor der ein Gehsteig hergestellt worden ist, bis zu ihrer Übernahme durch die Gemeinde.

Das vorhandene Pflastermaterial ist Eigentum der Stadt Wien und auf einem von der MA 28 festgelegten Ort zu transportieren. Es ist rechtzeitig vor Baubeginn das Einvernehmen mit der MA 28 (Herr Werkmeister Walter Sachs, Tel.: 4000-49735) herzustellen.

G e b ü h r e n h i n w e i s

Kanaleinmündungsgebühr war wegen Zutreffens der Bagatellgrenze gemäß § 10 Abs. 2 des Gesetzes über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren keine zu entrichten.

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

Ergeht an:

- 1.) VZ Immobilienentwicklung GmbH, Kulmgasse 19, 1170 Wien, als Bauwerberin und Grundeigentümerin, unter Anschluss der Pläne A und B, und der Formulare Bauführerbekanntgabe, Prüflingenieurbekanntgabe, Fertigstellungsanzeige, Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige (Ziviltechniker) und des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 2.) Frau Ljiljana Petrovic, Leo Slezak-Gasse 6/ Stiege 2/1, 1180 Wien, als Anrainerin und Grundmiteigentümerin der Nachbarliegenschaft Wien 18, Leo Slezak-Gasse 6 ident Theresiengasse 14, EZ 522 der Kat. Gem. Währing, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 3.) Frau Gabriele Klein, Leo Slezak-Gasse 6/8, 1180 Wien, als Anrainerin und Grundmiteigentümerin der Nachbarliegenschaft Wien 18, Leo Slezak-Gasse 6 ident Theresiengasse 14, EZ 522 der Kat. Gem. Währing, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 4.) Frau Stamenka Stefanovic, Leo Slezak-Gasse 6/5, 1180 Wien, als Anrainerin und Grundmiteigentümerin der Nachbarliegenschaft Wien 18, Leo Slezak-Gasse 6 ident Theresiengasse 14, EZ 522 der Kat. Gem. Währing, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 5.) Herr Zivorad Stefanovic, Leo Slezak-Gasse 6/5, 1180 Wien, als Anrainer und Grundmiteigentümer der Nachbarliegenschaft Wien 18, Leo Slezak-Gasse 6 ident Theresiengasse 14, EZ 522 der Kat. Gem. Währing, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 6.) Frau Helga Schuster, Leo Slezak-Gasse 6/ Stiege 1/9, 1180 Wien, als Anrainerin und Grundmiteigentümerin der Nachbarliegenschaft Wien 18, Leo Slezak-Gasse 6 ident Theresiengasse 14, EZ 522 der Kat. Gem. Währing, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 7.) Herrn Vasile Schuster als Anrainer und Grundmiteigentümer der Nachbarliegenschaft Wien 18, Leo Slezak-Gasse 6 ident Theresiengasse 14, EZ 522 der Kat. Gem. Währing, z. Hdn. Frau Helga Schuster, Leo Slezak-Gasse 6/ Stiege 1/9, 1180 Wien, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung

In Abschrift an:

- 8.) Studio Berner.Stolz Architekten ZT-OG, Siebensterngasse 19, 1070 Wien, als Planverfasserin
- 9.) MA 37/Bauinspektion (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“)
- 10.) MA 37/Bauinspektion unter Anschluss des Planes C, des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung

- 11.) MA 37/Bauinspektion (Ausgleichsabgabe mit Baubeginn) (2 KFZ)
- 12.) MA 21 unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 13.) MA 28 (per E-mail an <mailto:b-m37@m28.maqwien.gv.at>)
- 14.) MA 37-A (Aufzug und Kesselanlagen)
- 15.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
- 16.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

DIⁱⁿ Gessner
Oberstadtbaurätin

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:
www.bauen.wien.at



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

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

10. Bezirk, Theresiengasse ONr. 10
EZ 2593 der Kat. Gem. Währing

MA37
BAUPOLIZEI
STADTBEWAHRUNG
SICHER BAUEN

31.12.18

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe West
Stadterneuerung II
Spellerbrücke 4. 2. Stock
A – 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
E-Mail: stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

DLX = 10.12.18

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/18-247670-2017-54	Ing. ^m Canefels	01/4000-37837	Wien, 07.11.2018

I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)

II.) Zubau

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 und Abs. 5 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 6. März 2018 zur Zl.: MA 37/18 – Theresiengasse 16/247670-2017-1 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die innere Raumeinteilung wird in den einzelnen Wohnungen nach Versetzen von Trenn- und Scheidewänden geringfügig abgeändert, wobei die Wohnungen Tür Nr. 1 und 2 im Erdgeschoß sowie die Wohnungen Tür Nr. 4 und 5 im 1. Stock zusammengelegt werden. Weiters werden Fenster- und Türöffnungen geringfügig abgeändert.

II.) Zubau

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Entgegen der ursprünglichen Einreichung wird der Aufzugsschacht nunmehr an den linken Seitentrakt angebaut und niedriger ausgeführt.

Weiters wird die straßenseitige Gebäudehöhe im Mittel auf die zulässige Gebäudehöhe von 16,00 m höhergeführt. An der Hoffront wird das Treppenhaus unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe im Bereich der Terrassen auf 45 Grad angesteilt.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides mit Ausnahme der Auflage Punkt 10 sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 2.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

Begründung

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

Rechtsmittelbelehrung

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

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

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

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

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

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

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

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

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

Ergeht an:

- 1.) VZ Immobilienentwicklung GmbH; Römergasse 41, 1160 Wien, als Bauerberin und Grundeigentümerin, unter Anschluss der Pläne A und B

In Abschrift an:

- 2.) G.I.M.B.Reisen GmbH, Hofherr-Schranz-Gasse 4/1B, 1210 Wien, als Bauführerin
- 3.) Studio Berner.Stolz Architekten ZT-OG, Siebensterngasse 19, 1070 Wien, als Planverfasserin
- 4.) MA 37/Bauinspektion unter Anschluss des Planes C
- 5.) MA 37-A (Aufzug)
- 6.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel
- 7.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

D^ln Gessner
Oberstadtbaurätin



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

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

18. Bezirk, Theresiengasse ONr. 16
EZ 2593 der Kat. Gem. Währing

MA 37
BAUPOLIZEI
STÄDTERNEUERUNG
SICHER BAUEN

StadtWien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe West
Städterneuerung II
Speterbrücke 4, 2. Stock
A – 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
E-Mail: www.staedterneuerung@ma37.wien.gv.at
www.bau.wien.at

25.18

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/18-247670-2017-91	Ing. ^m Cenefels	01/4000-37837	Wien, 03.04.2019

Abweichung vom bewilligten
Bauvorhaben (2. Planwechsel)

BESCHIED

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 6. März 2018 zur Zl.: MA 37/18 – Theresiengasse 16/247670-2017-1 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 7. Nov. 2018 zur Zl.: MA 37/18 – Theresiengasse 16/247670-2017-54 (1. Planwechsel) bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Abändern des straßenseitigen Terrassengeländers im 2. Dachgeschoß.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.
Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

Begründung

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

- 4.) MA 37/Bauinspektion unter Anschluss des Planes C
- 5.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
- 6.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

DIⁿ Gessner
Oberstadtbaurätin



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

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

AUSFÜHRUNGSPLAN

ZUM BESCHEID ZUR:

EINREICHUNG: MA37/18-247670-2017-1 vom 06.03.2018

1.AUSWECHLUNG: MA37/18-247670-2017-54 vom 07.11.2018

2.AUSWECHSLUNG: MA37/18-247670-2017-91 vom 03.04.2019

FÜR DIE BAULICHEN ÄNDERUNGEN IN DER THERESIENGASSE 16, 1180 WIEN

KAT.GEM.: 01514 WÄHRING

GST-NR.: 419/ 2

EZ.: 2593

BAUWERBER:

VZ Immobilienentwicklung

GmbH

FN 4488281

1160 Wien, Römergasse 41

PLANINHALT:

Grundrisse	1:100
Ansichten	1:100
Schnitte	1:100
Lageplan	1:500

GRUNDEIGENTÜMER:

Miteigentümer lt. Grundbuch

Lt. Liste

PLANVERFASSER:



STUDIO BERNER STOLZ
ARCHITECTEN ZT-OG
 staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker
 A-1080 Wien, Lange Gasse 33/6
 +43 1 312 922 www.bernerstolz.com

BAUFÜHRER:

PROJEKTTOPIC

Dipl.-Ing. Aleksandar Topic

Baugewerbetreibender

Schäffergasse 13A / 18

1040 Wien

Tel.: 0676 / 32 73 862

baumeister-topic@gmx.at

Baupolizei

Gebietsgruppe West,
 Bauinspektion



Stadt
Wien

PROJEKT NR.: 16011

PLAN NR.: 16011A100

DATUM: 24.05.2022

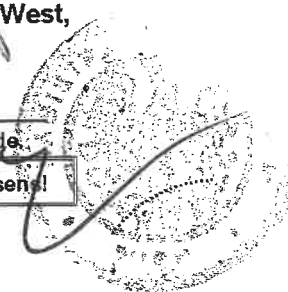
GEZEICHNET: BS

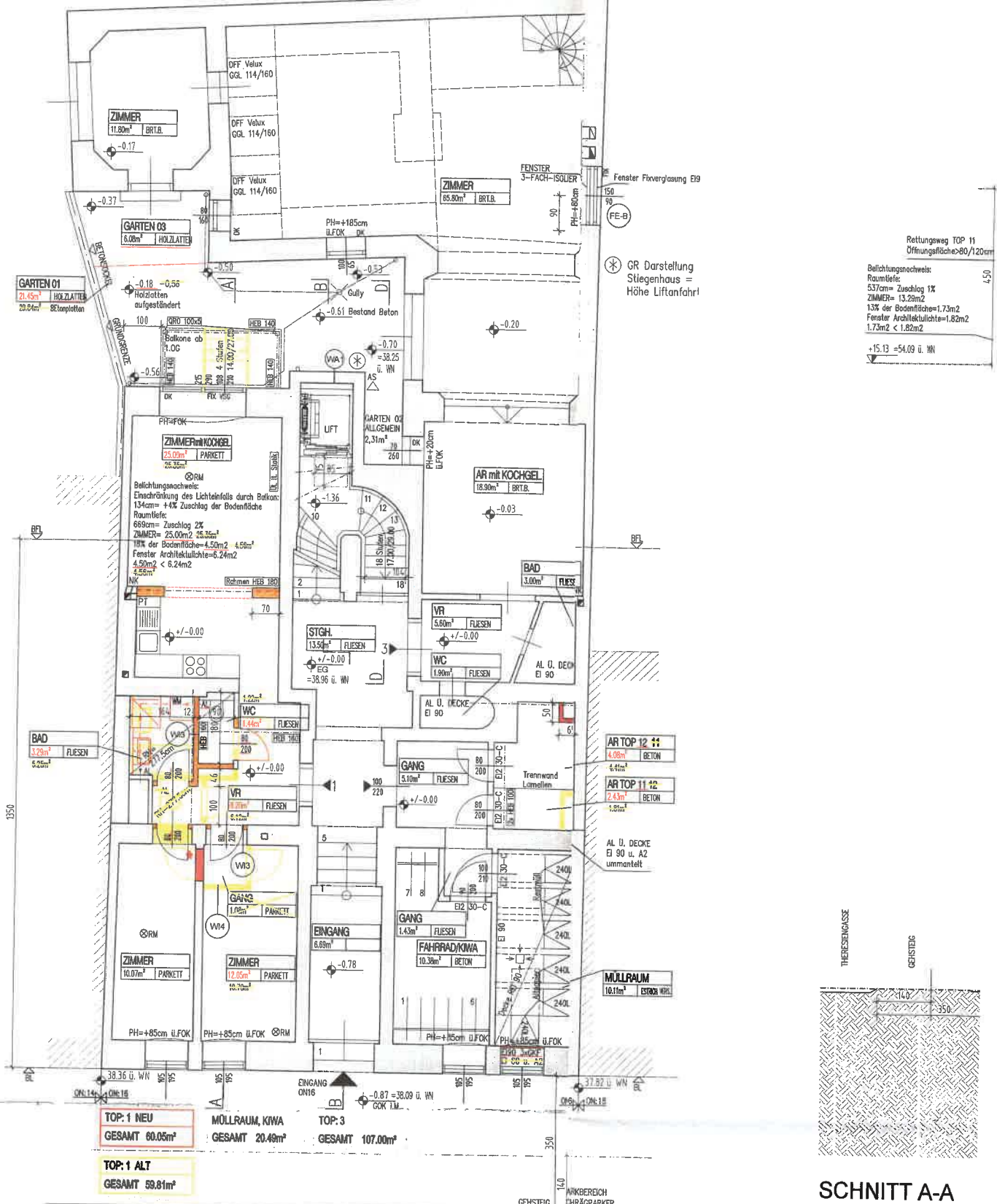
ZI.: MA37/247670-2017-50

Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde.

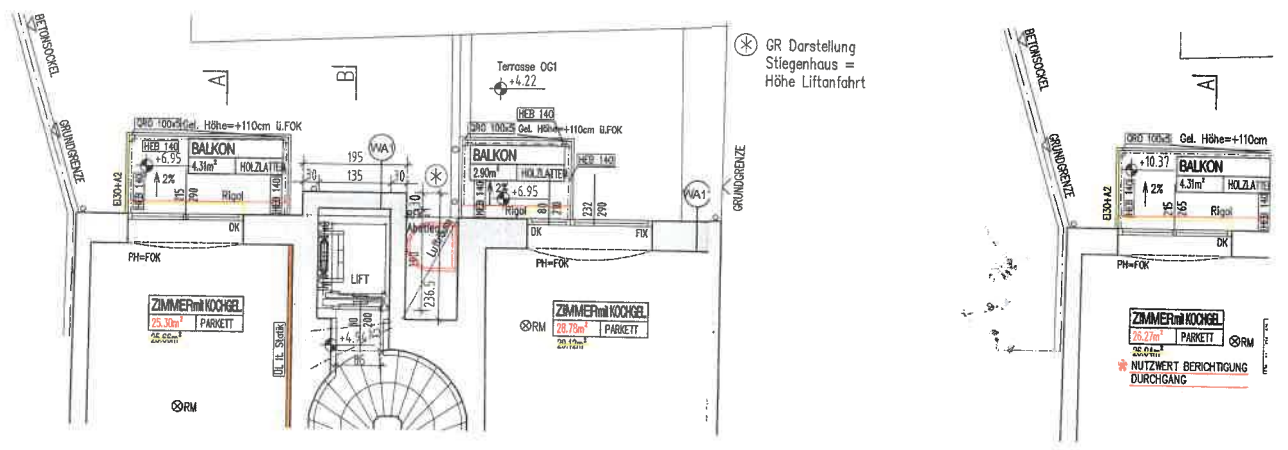
Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens!

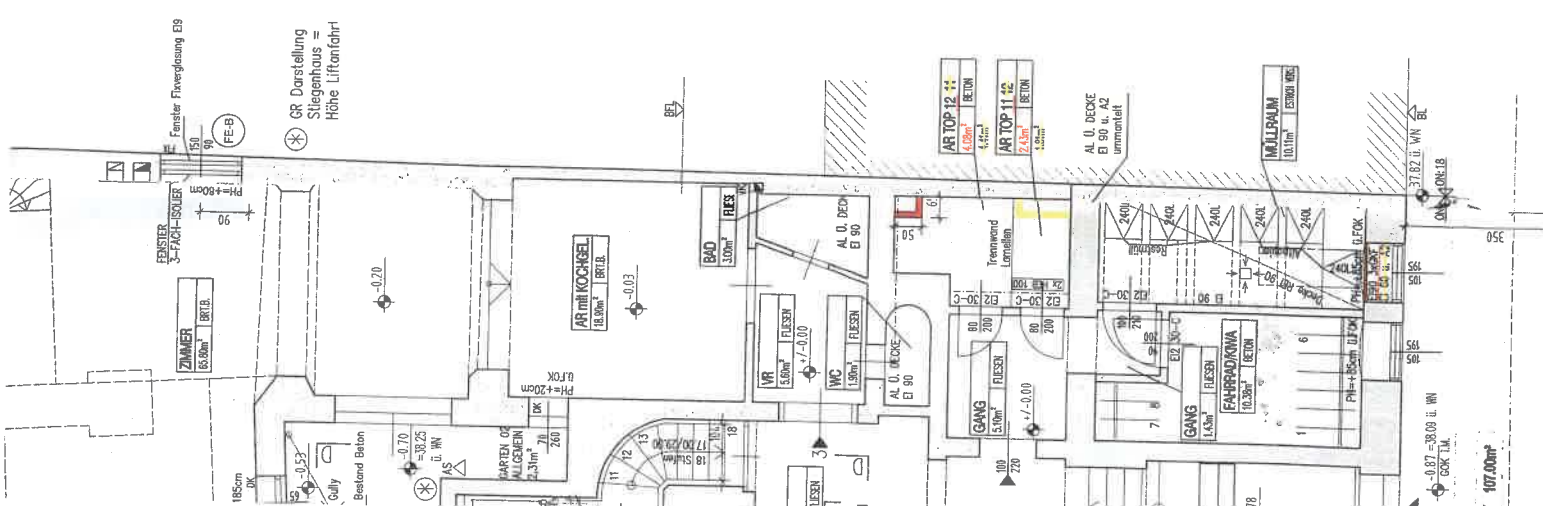
Für den Abteilungsleiter:





GRUNDRISS - ERDGESCHOSS





Lerchenfelder Straße 4,
1080 Wien
Telefon +43 1 4000 89919
Fax +43 1 4000 99 89910
post@ma64.wien.gv.at
wien.gv.at/ma64

Wien, am 10.06.2025

MA 64 – 742946/2025

Wien 18., Theresiengasse ON 16
EZ 2593 der Kat.Gem. Währing
Anfrage

Sehr geehrte Frau Ing. Orlainsky!

In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 29.05.2025 übermitteln wir Ihnen in der Beilage die Stellungnahme des Sachverständigen der MA 64-SV.

Aus dieser Stellungnahme ist zu entnehmen, dass die unter A2LN 1a ersichtlich gemachte Verpflichtung ein Fenster an der Grundstücksgrenze u-v in einem Bauteil im hinteren Bereich der heutigen Liegenschaft EZ 2593 betrifft.

Hinweis

In dem in der Zahlungsinformation angeführten Betrag sind Gebühren in der Höhe von EUR 26,00 nach dem Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957 i.d.g.F. sowie Verwaltungsabgaben in der Höhe von EUR 6,54 und Kommissionsgebühren in der Höhe von EUR 7,63 nach der Verordnung der Wiener Landesregierung über Verwaltungsabgaben und Kommissionsgebühren, LGBl. für Wien Nr. 104/2001 i.d.g.F. enthalten.

Der genannte Betrag ist binnen zwei Wochen auf das in der Zahlungsinformation angeführte Konto einzuzahlen.

Ergeht an:

Frau Ing. Jelena Orlainsky, MSc, 1140 Wien, Loudonstraße 58, mit Stellungnahme der MA 64-SV.

Referent:
Andreas Arthaber
☎ 4000-89952

Mit freundlichen Grüßen
Für die Abteilungsleiterin:
Richard Wagner



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Diese Amtssignatur gilt für Wien als Gemeinde und Land.

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



Magistratsabteilung 64 - BR

Lerchenfelder Straße 4,
1080 Wien
Telefon +43 1 4000 89919
Fax +43 1 4000 99 89910
post@ma64.wien.gv.at
wien.gv.at/ma64

MA 64 – 742946/2025

Wien 18., Theresiengasse ON 16
EZ 2593 der Kat.Gem. Währing
Stellungnahme zur Anfrage bez. Löschung

Wien, am 05.06.2025

Im Auftrag der MA 64, Gruppe Baurecht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Auftrag

Beantragt ist die Stellungnahme bezüglich Aktualität einer Ersichtlichmachung im Grundbuch.
Beauftragt wurde die Beurteilung der Aktualität dieser Ersichtlichmachung.

Grundlagen und Unterlagen

Für die Beurteilung der Aktualität ist es erforderlich zuerst die Grundlage der Ersichtlichmachung zu erheben. Anschließend ist festzustellen, ob die Anmerkung oder ersichtlich gemachte Verpflichtung gegenstandslos geworden ist (weil sie z.B. erfüllt wurde) oder den Grundbuchskörper nicht mehr betreffen.

Folgende Unterlagen wurden zur Beurteilung herangezogen:

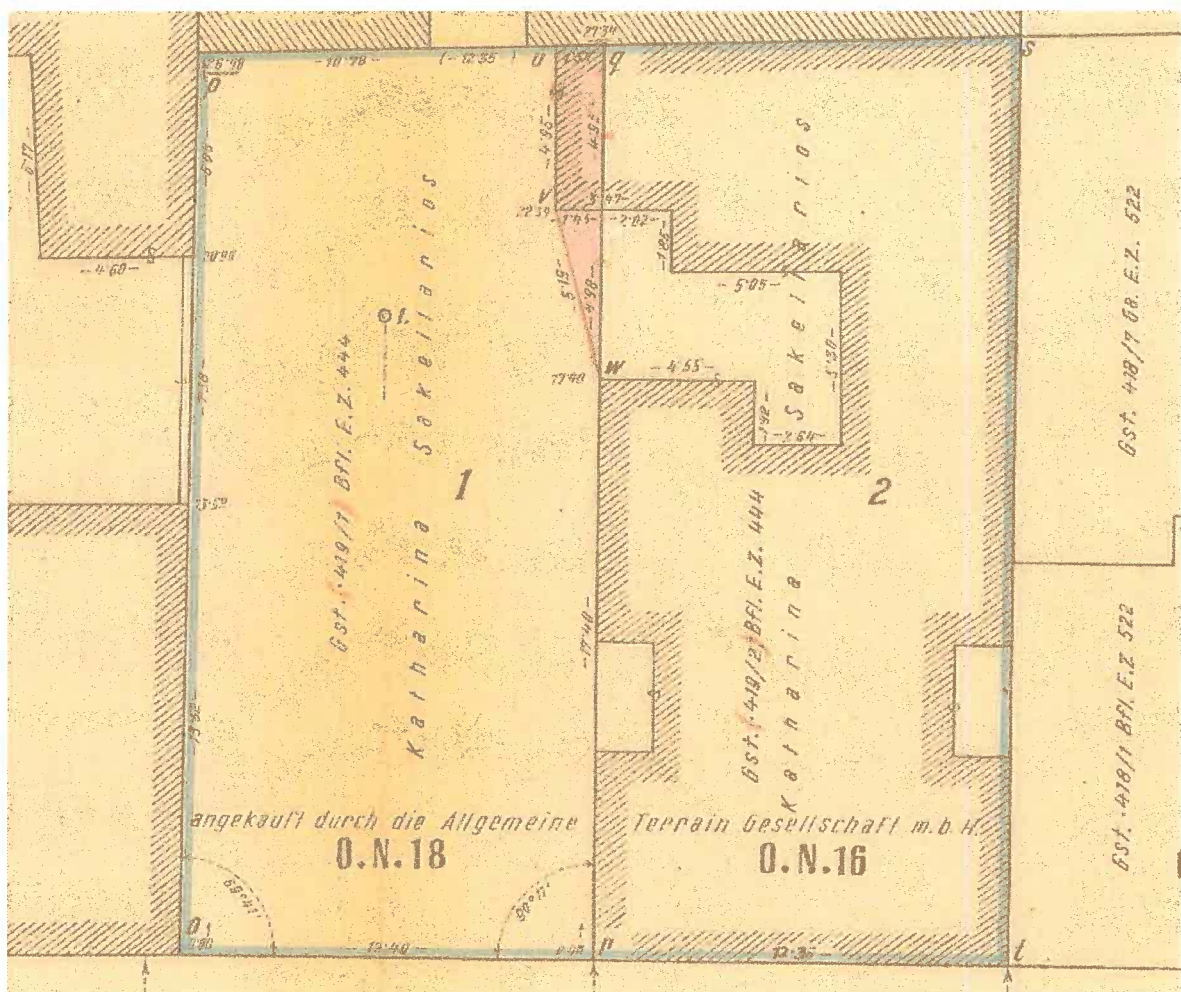
1. Aus der Evidenz der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne in der MA 64 das Plandokument:
PD 8379, Gemeinderatsbeschluss vom 18.06.2024, Pr. Zl. 619746-2024-GGI
2. Aus dem Archiv der MA 64 der Abteilungsbescheid:
M.Abt. 64 - 1566/52 vom 27.05.1952
3. Einsichtnahme in sonstige der MA 64 digital zur Verfügung stehende Daten:
Grundstücksinformationssystem Wien
Orthofotos der MA 41
4. Vom Antragsteller dem Ansuchen angeschlossene Unterlage:
Bescheid M.Abt. 64 - 1566/52 vom 27.05.1952
5. Besichtigung der Liegenschaft am 4.06.2025 durch Herrn **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ohne Anwesenheit des Antragstellers

Befund

A2LN 1a: Verpflichtung zur Abmauerung des Fensters, vorgeschrieben mit Bescheid M.Abt. 64 - 1566/52 vom 27.05.1952

Stellungnahme

Die unter A2LN 1a ersichtlich gemachte Verpflichtung betrifft ein Fenster an der Grundstücksgrenze u-v in einem Bauteil im hinteren Bereich der heutigen Liegenschaft EZ 2593 (siehe dazu unten eingefügten Planausschnitt).



(unmaßstäblicher Planausschnitt des mit Bescheid M.Abt. 64 - 1566/52 genehmigten Teilungsplans)

Beim Ortsaugenschein konnte keine Besichtigung der Gebäudefront u-v erfolgen, da weder über den Hauseingang der ON 16 noch den von Nachbarliegenschaften ein Zugang zum bzw. Besichtigung des hinteren Bauteils auf der Liegenschaft EZ 2593 möglich war; ebenso kann in aktuellen Luftbildern aufgrund des Bewuchses auf ON 18 diese Gebäudefront eingesehen werden.

Daher ist eine Beurteilung der Aktualität dieser Verpflichtung nicht möglich.

Gebühren

Kommissionsgebühren:

Ortsaugenschein, Dauer ½ Stunde ... € 7,63

Referent:

☎ 4000-89668

Der Sachverständige:

DI Thomas Reiff



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Diese Amtssignatur gilt für Wien als Gemeinde und Land.

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


Mietvertrag

(Vorbehältlich Auszug des derzeitigen Mieters)

Das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt unterliegt den Bestimmungen des Mietengesetzes — Zinsstoppgesetzes — Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes Wohnbauförderungsgesetzes 1968. Gemäß § 1 Abs. 3 Z. 1 des Mietengesetzes finden die Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes keine Anwendung.

Der Jahresmietzins (Jahresmietwert) 1914 des Mietobjektes beträgt _____ Kronen.
 Diese Schrift ist eine Gleichschrift
 Die entfallenden Gebühren wurden zu G. M. P. 205 / 17 entrichtet.

Wien, am 23. APR. 1979



Gebührenpflichtig nach § 33 des Gebührengesetzes

Zwischen Herrn/Frau Emma Fürstauer Hauselgentümer(in)
 vertreten durch Dipl. Ing. Otto Indrak als Vermieter(in)
 und Herrn/Frau Erich Ullram als Mieter(in)
 für Zeit in Brünnerstr. 155/1 1210 Wien In Haupt-/Untermiete wohnhaft
 wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

- Atelier
- Vermietet wird die Wohnung im Hause 1180 Theresiengasse 16
 -straße _____
 -gasse Nr. 16 Stiege/ _____, Stock _____, Tür 4
 -platz _____
 - Der Mietgegenstand besteht aus 3 Zimmern _____ Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, _____
 und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
 - Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause _____
 -straße _____
 -gasse Nr. _____ Stiege _____, Stock _____, Tür _____
 -platz _____
 - Der Mietgegenstand besteht aus _____
 und darf nur zum Betriebe eines _____ verwendet werden.
5. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.
 6. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.
 7. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit _____ Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

- Das Mietverhältnis beginnt am 1. Mai 1979 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen — vierteljährigen — halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats — gerichtlich aufgekündigt werden.
- Das Mietverhältnis beginnt am 1.5.1979 und wird auf die Dauer von /////// abgeschlossen.
 Es endet daher am _____

§ 3. Mietzins

- Der vereinbarte Mietzins besteht aus
 a) dem Hauptmietzins (Grundzins, Instandhaltungszins) und
 b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welche 5,67 Prozent beträgt.
 c) der Umsatzsteuer (MwSt.) 8 %
- Der vereinbarte Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses
 monatlich } s 900.-- in Worten: Schilling neunhundert
 vierteljährlich }
 jährlich }
 vierteljährlich }
 monatlich }

*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben. Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

3. Wird der Hauptmietzins oder die Betriebskosten durch gesetzliche Vorschriften erhöht oder findet im Hause eine Erhöhung zwecks Bestreitung der Kosten ordnungsgemäßer oder unbedingt notwendiger Erhaltungsauslagen statt, die den vereinbarten Mietzins übersteigt, so verpflichtet sich der Mieter, die diesen Erhöhungen entsprechenden Mehrbeträge zu entrichten.

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel

Ist die für den Monat 19 errechnete Indexzahl Schwankungen bis ausschließlich % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Dem Vermieter steht das Recht zu, die gem. § 3/4 dieses Vertrages aufgelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend bis zur Dauer von 3 Jahren einzuheben.

Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.

5. Der Mieter entrichtet gemäß § 9 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes einen Zuschlag von 13 Groschen je Jahresmietzinskrone 1914 (..... Kronen).

6. Für die Benützung des Aufzuges — der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Kosten der Erhaltung und des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung bereitet den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteiles, wenn der Vermieter zustimmt

7. Der Mieter tritt der Glasbruch- und Sturmschädenversicherung bei und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteiles an den Prämien der Versicherungssummen.

8. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

9. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich — ~~vierteljährlich~~ — halbjährlich — jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen*).

10. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten — ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von m² mitgemietet; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von S im Sinne des Abs. 4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht — Mitbenützungsrecht — zu.

11. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins oder die Zuschläge zum Mietzins ist ausgeschlossen.

§ 4. Instandhaltung

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. In einverständlicher Abänderung der dem § 1096 ABGB entsprechenden Pflichten übernimmt der Mieter die Verpflichtung, den Mietgegenstand auf seine Kosten, ohne Anspruch auf Ersatz, jederzeit in gutem, brauchbarem Zustand zu erhalten und nach Beendigung der Mietzeit in gutem, brauchbarem Zustand zurückzustellen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden.

3. Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Erhaltung der von ihm verlegten Gas-, Wasser- und Lichtleitungen auf seine Kosten zu sorgen.

4. Hunde und Kleintiere dürfen nicht — nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgärten, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

5. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

Unter Bezugnahme auf § 18 a des Mietengesetzes wird im Interesse der Aufrechterhaltung des Friedens in der Hausgemeinschaft vereinbart:

1. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen, auch nicht Bettgebern, überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

2. Ohne Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, das in den gemieteten Räumen betriebene Geschäftsunternehmen an eine dritte Person zu übertragen.

3. Eine Überlassung der Mietrechte nach § 19, Abs. 2, Ziffer 10 des Mietengesetzes, ist gegenüber dem Vermieter nur dann und ab jenem Zeitpunkt wirksam, an dem diese Überlassung dem Vermieter schriftlich zur Kenntnis gebracht wird.

Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage des Meldzettels anzuzeigen.

*) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Es wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

Verstoß gegen die HO

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw., für das Jahr S 19.946,-- beträgt.

§ 9. Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes

Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume jederzeit aus triftigen Gründen betreten, z. B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle des Hausverkaufes zur Besichtigung mit Kauflustigen und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Miellustigen. Ebenso hat der Vermieter oder sein Beauftragter das Recht, die Mieträume in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, um die Einhaltung der vom Mieter im § 5 übernommenen Pflichten zu überwachen.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer, ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 11. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln.

- 1.) Dem Mieter wird das Vorkaufsrecht auf das gesamte Objekt und allfällig auf die gesamte Liegenschaft eingeräumt.
- 2.) Der Mieter ist berechtigt innerhalb von 5 Jahren die gesamten Räumlichkeiten jedoch mit Zustimmung der Hausinhabung weiter zu geben.
- 3.) Der Mieter ist berechtigt die von ihm geleisteten Investitionskosten vom Nachmieter rückzufordern.
- 4.) Im Falle daß der Mieter ein Bad und das WC einbaut kann er einen Teil des Lichthofes, jedoch mit Zustimmung der zuständigen Behörde in Anspruch nehmen.
- 4., Der Mieter ist berechtigt das angrenzende WC zu benützen und ~~in seinen Wohnraum einzubringen~~ ^{§ 12, Hausordnung} in seinen Wohnraum einzubringen.

Der Mieter verpflichtet sich, die umseitige Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu Ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Wien

den 15. April

1979

(Ort) **HÄUSER VERLEIHERN UND VERWALTUNGEN**
WOHNUNGS- UND BESCHAFENHEITMITTLUNG
DIPLOM. OTTO HEDRAK
 Untere Brunnengasse 20/11
 Unterschrift des Vermieters

Ulman Erich
 Unterschrift des Mieters

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermietern, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türzuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren usw.

Beseitigung scharf- oder übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstücks.

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u. a. für Krafträder und Wagen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muß.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderentgeltes abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seine Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietnachsfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeidung der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung der Vergeudung von Wasser.

Verhütung unbefugter Benützung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen, ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht naß aufwischen; Steinhölz nicht scharf abseifen).

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art,

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauf-erhitzern, Feuerungsstellen usw.,

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörtelle,

das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften,

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperrn der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten; doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster ab von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf »kalt« stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung u. Sicherheit besteht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff- und größere Futtermittel usw. in den Keller- und Bödenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragspartner und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.



Erich Ullram
Salzwiesengasse 46/5/2/1
1140 Wien
0676/5525114

12. März 2013

EINGELANGT

Wien, am 14.01.2013

Ullram
BTHE016 1040
nach 91bedr - ab 4/2013
lt. Scheidungsvergleich
vom 18. März 2013
mg

Sabo+Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH
z.H. Frau Maria Kuba
Castellezgasse 36-38 / Top 23
A-1020 Wien

Sehr geehrte Damen und Herren der Sabo+Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH,
sehr geehrte Frau Kuba,

ich bestätige hiermit, dass ich im Sinne des Scheidungsvergleiches zur Geschäftszahl G7 C 1063/92f-17 meine Hauptmietrechte an der Wohnung Theresiengasse 16/4 1180 Wien verloren habe und diese auf meine Ex-Frau Zofia Ullram übergegangen sind - eine Anfechtung bzw. ein Rechtsmittel jeglicher Art wurde nachträglich nicht eingebracht.

Ich bitte somit die Person des Mieters im Mietvertrag zur besagten Wohnung (richtigerweise) rückwirkend per Datum 30.08.1993 zu korrigieren bzw. per Nachtrag festzuhalten.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen,

Erich Ullram

VEREINBARUNG

Abgeschlossen zwischen

VZ Immobilienentwicklung GmbH, FN 448828 t, 1160 Wien, Römbergasse 41

und

Zofia ULLRAM sowie David ULLRAM, beide 1180 Wien, Theresiengasse 16/4

wie folgt:

1. Präambel

Die VZ Immobilienentwicklung GmbH (in der Folge kurz VZ) ist Eigentümerin sowohl der im Erdgeschoss des Hauses Theresiengasse 16 in 1180 Wien gelegenen Wohnung Top Nr. 4 als auch der im ersten Stock gelegenen Wohnung Top Nr. 8 (im Einreich-plan als Top Nr. 6 bezeichnet). Die endgültige Planung sieht als neue Bezeichnungen vor:

- Top Nr. 3 anstelle Top Nr. 4
- Top Nr. 6 anstelle Top Nr. 8.

Frau Zofia ULLRAM ist lt. Mietvertrag vom 15.04.1979 und 03.09.1997 Mieterin der derzeit noch als Wohnung Top Nr. 4 und Nr. 8 bezeichnenden Bestandobjekte.

Beim BG Döbling ist zu 9 C 303 / 17 w ein Verfahren wegen Besitzstörung zwischen der VZ und Zofia ULLRAM anhängig. In der Verhandlung vom 21.02.2018 wurde einfaches Ruhen des Verfahrens vereinbart.

Die VZ führt eine Generalsanierung mit Ausbau des Dachgeschosses im obbezeichneten Haus durch. Bauliche Sanierungsarbeiten von 7 Wohnungen samt Allgemeinflächen wurden bereits begonnen, der Dachausbau steht bevor.

Die Beilage ./1 (Grundriss Erdgeschoss, derzeit Top Nr. 4), Beilage ./2 (Grundriss ers-ter Stock, Top Nr. 8 bzw. neu Nr. 6) und Beilage ./3 (Planskizze Bad / WC, Miniküche für Top Nr. 8) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

2. Verpflichtungen der VZ Immobilienentwicklung GmbH:

Die VZ verpflichtet sich auf eigene Kosten nachstehend angeführte bauliche Maßnahmen zu Gunsten der Mieterin durchzuführen, nämlich

2. 1. In der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Top Nr. 4:

- Das zum neu errichteten Lift weisende Küchenfenster wird auf ein Gesamtmaß von 280 cm x 110 cm vergrößert.
- Im Bereich des für das Schlafzimmer eingebauten Zwischenstocks wird zur Belichtung ein Dachflächenfenster und in der Südwand eine Glasscheibe oder Glasbausteine (jeweils klar und ungetönt) errichtet. Die Fläche hat 1x1,5 m² zu betragen; die genaue Situierung erfolgt im Einvernehmen zwischen der VZ und David ULLRAM.
Offnung in Südwand erfolgt nur bei Genehmigung der MA37
- Die Türe zum Hof wird erneuert.
- Im Bad und WC wird eine elektrische Lüftung installiert

2.2 in der im ersten Stock gelegenen Wohnung Top Nr. 8:

- Der Umbau der Wohnung erfolgt gem. integriertem Plan, die VZ errichtet einen Balkon im Ausmaß von 4,3 m².
- Die Wohnungstüre wird erneuert.
- Bad / WC und Miniküche werden im Eingangsraum der Top Nr. 8 wie zwischen den Parteien besprochen und in Beilage /3 verzeichnet errichtet bzw. eingebaut.
- Die Wohnung Top Nr. 8 wird an die zentrale Heizungs- bzw. Kesselanlage angeschlossen. *Kein Heizkörper im Vorraum und Schlafzimmer*

Die Parteien vereinbaren, dass hinsichtlich der derzeitigen Wohnung Top Nr. 4 (hinkünftig Top Nr. 3) in den Hauptmietvertrag seiner Mutter Zofia ULLRAM eintritt, dies zu den gleichen Konditionen wie bisher sowie ferner, dass der Mietvertrag von Zofia ULLRAM betreffend die Wohnung Top Nr. 8 (hinkünftig Top Nr. 6) in seinen Konditionen unverändert bleibt. ~~Mr David Ullram verzichtet auf das Eintrittsrecht zu Top 8 (2)~~

Beide Mieter haben das Recht, den zentralen Fahrradabstellraum zu nutzen und erhalten für die obbezeichneten Wohnungen jeweils zwei Garnituren Zentralschlüssel. Die Neuzuteilung der Kellerabteile erfolgt nach deren Fertigstellung.

3. Zustimmungserklärungen:

Die Mieterin Zofia ULLRAM erklärt ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die VZ mit Unterfertigung dieser Vereinbarung jederzeit nachstehend angeführten

Baumaßnahmen in der Wohnungen Top Nr. 4 und Nr. 8 durchführen darf und erklärt auch ihre Zustimmung zu den bereits erfolgten baulichen Änderungen wie folgt:

3.1 In der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Top Nr. 4

- Die Gas-Leitung wird - bei Bedarf - im ersten Halbjahr 2019 erneuert.
- Fenster: Die beiden in den ehemaligen Lichthof ausgerichteten Fenster im Bad und WC werden für immer durch bauliche Maßnahmen geschlossen bzw. zugemauert.
- Verzicht: Die Mieterin verzichtet auf das in § 11.4 des Mietvertrages vom 15.04.1979 eingeräumte Recht auf Nutzung des Lichthofes.

3.2 In der im ersten Stock gelegenen Wohnung Top Nr. 8

- Fenster: das in den ehemaligen Lichthof ausgerichtete Fenster wird für immer durch bauliche Maßnahmen geschlossen und zugemauert.

4. Beitrittserklärung David ULLRAM:

Die VZ hat Herrn David ULLRAM die Nutzung der Wohnung Top Nr. 4 in Punkt 2.1 dieser Vereinbarung eingeräumt. Herr David ULLRAM nimmt diese Vereinbarung zustimmend zur Kenntnis und erklärt mit Unterfertigung dieser Vereinbarung seine ausdrückliche Zustimmung insbesondere zu den in Punkt 3. dieser Vereinbarung festgehaltenen Baumaßnahmen der VZ.

Der Ordnung halber erklärt David ULLRAM, dass er die Wohnung Top Nr. 8 nicht nutzt und die Voraussetzungen für ein Eintrittsrecht gem. § 14 Abs. 3 MRG nicht gegeben sind.

5. Ruhensvereinbarung / Verfahrenseinstellung:


9 C 303 / 17 w: im Verfahren wegen Besitzstörung vor dem BG Döbling zur Geschäftszahl 9 C 303 / 17 w vereinbaren die Parteien ewiges Ruhen.


MA50-Schli-1/1044056-2017: das Verfahren wegen §8/2 MRG vor der wiener Magistratsabteilung 50 zur Geschäftszahl MA50-Schli-1/1044056-2017 wird nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung von Zofia ULLRAM eingestellt.

Wien, am 14.12.2018



Zofia ULLRAM, geb. am 12.05.1954


David ULLRAM, geb. am 17.10.1984


VZ Immobilienentwicklung
GmbH, FN 448828 t

Protokoll

über die am 22. Oktober 2024 im Restaurant Martinsschlössl, 1180 Wien, Martinstraße 18, stattgefundene Wohnungseigentümersammlung der Liegenschaft

1180 Wien, Theresiengasse 16.

Beginn: 18:10 Uhr

I. Begrüßung und Anwesenheit

Herr Berger begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer, stellt sein Unternehmen und sich als Verwalter der Liegenschaft kurz vor und geht zur Tagesordnung über.

Anwesenheit:

Von der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sind anwesend:

- Frau Elitza Ivanova-Denevski in Vertretung für Herrn Vladislav Denevski (54/844 Anteile)
- Frau Julie Vinazzer LL.M. (77/844 Anteile)
- Herr Gernot Michael Schwarz (73/844 Anteile)
- Frau Daniela Pessl für Herrn DI Theodor Steidl (74/844)
- Herr Alexander Aschl (Eigentümerpartnerschaft zusammen mit Fr. Mag. Julia Aschl 115/844 Anteile)

Somit sind 278 von 844 Anteilen, das sind 32,94%, vertreten. Beschlussfähigkeit ist nicht gegeben.

Von der Hausverwaltung (HV) Scheer-Immobilien - Mag. Matthias Berger sind anwesend:

- Herr Mag. Mag. (FH) Matthias Berger (Inhaber)
- Frau Sandra Kepler-Wallig (zertifizierte Immobilienverwaltungsassistentin)

Neben der Anwesenheit werden allenfalls fehlende Kontaktdaten der einzelnen Wohnungseigentümer erhoben. Weiters wird das Einverständnis für die Weitergabe der E-Mail-Adressen nach § 20 (8) WEG eingeholt. Nach dieser Bestimmung „hat der Verwalter jedem Wohnungseigentümer, der dies zur Verständigung der anderen Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben, von ihm verlangt, Auskunft über die Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer zu geben; E-Mail-Adressen dürfen nur mit der Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers mitgeteilt werden. Der Wohnungseigentümer darf die mitgeteilten Daten ausschließlich für die genannten Verständigungszwecke verwenden. Ein Wohnungseigentümer kann dem Verwalter die Weitergabe seiner Zustellanschrift nur dann untersagen, wenn er ihm gleichzeitig eine andere inländische Anschrift oder eine E-Mail-Adresse bekannt gibt, über die er verständigt und die an andere Wohnungseigentümer weitergegeben werden kann.“

II. Allgemeiner Bericht über die Verwaltungstätigkeit

Hr. Berger gibt einen kurzen Bericht über Vorkommnisse und die Verwaltungstätigkeit seit der letzten Eigentümersammlung vom 24.3.2022. Damals waren individuelle Gewährleistungsansprüche und Streitigkeiten wegen Mängel mit der Bauträgerin VZ Immobilienentwicklung GmbH

ein Thema. Den Eigentümern wird mitgeteilt, dass der HV ein positiver Befund sowie ein positives Gutachten über die Abgasanlagen des Rauchfangkehrers Perchtold vom 30.5.2022 vorliegt. Weiters gibt es eine Sachverhaltsdarstellung des SV Stefan Messeritsch über die ordnungsgemäße Herstellung und Funktionstüchtigkeit der Heizungsanlage vom 22.3.2022 sowie ein positives Protokoll der Begehung durch BM Wolfgang Panrock vom 30.5.2022 über erfolgte Mängelbehebungen. Danach wurden noch im Oktober 2022 durch die Fa. Weber Haustechnik GmbH die fehlenden Probeentnahnehähne für Legionellen-Untersuchungen auf Kosten der Bauträgerin installiert.

Im August 2023 wurde die mit den Eigentümern abgestimmten Taubenabwehrmaßnahmen durch die Fa. Hausbetreuung Attensam GmbH umgesetzt. Die Kosten beliefen sich auf insgesamt € 1.251,30 nto. Im Herbst mussten zunächst die Außenfühler und in der Folge die Heizungsregelung durch die Fa. Haustechnik Weber erneuert werden. Der Aufwand dafür betrug € 1.507,61 nto.

Angesichts geopolitischer Unsicherheiten (vor allem Ukraine Invasion ab Februar 2022) kam es im Winterhalbjahr 2022/23 zu einer Energiepreiskrise. So stieg der Gaspreis im Jahr 2022 von 5,99 auf 22,24 Ct./kWh nto. und sank im Oktober 2023 auf 9,01 Ct./kWh nto. Der Gaseinkauf erfolgte über die Fa. ista Österreich GmbH von der Wien Energie Vertrieb GmbH & Co KG zu relativ langen und im Rückblick preislich ungünstigen Bindefristen. So hätten die 9,01 Ct. bis September 2024 gegolten. Letztlich ist es gelungen die Lieferadresse Theresieng. 16 mit Wirkung 1.1.2024 aus dem Rahmenvertrag zwischen Wien Energie und ista heraus zu lösen und einen neuen Gasliefervertrag mit der KELAG zu deutlich besseren Konditionen abzuschließen (ab 1.1.2024 7,90 Ct./kWh nto., seit 11.7.2024 auf ein Jahr gebunden 5,87 Ct./kWh nto.)

Im Frühjahr 2024 wurden die Sanierung der Feuermauer zur Leo Slezak Gasse 6 sowie die Arbeiten in der T. 3 nach einem Leitungswassergebrechen im Bad beendet (s. dazu auch nachfolgend Ptk. III letzter Absatz und V.4). Im Juli wurde im Stiegenhaus eine zweite Post-Empfangsbox gratis montiert.

III. Finanzbericht

Hr. Berger geht auf die **Betriebskosten** und deren Entwicklung in den letzten Jahren ein. Der Aufwand für die Allgemeinbetriebskosten betrug im Jahr 2022 € 19.203,12 nto. und für den Lift € 2.188,39 nto. Die Betriebskostenabrechnung (inkl. Lift) wies ein Guthaben in Höhe von € 208,37 nto. auf, welches mit den Eigentümern im August 2023 verrechnet wurde.

Im Jahr 2023 belief sich der Aufwand auf € 21.674,17 sowie € 2.342,01 für den Lift. Daraus ergab sich eine Nachzahlung (inkl. Lift) in Höhe von -€ 616,42, welche im August dieses Jahres verrechnet wurde. 2023 wurde zum ersten Mal direkt von der HV für die Messgerätebeistellung (Heizwärme- und Warmwasserzähler) der Fa. ista bezahlt, bisher wurden diese Kosten von den einzelnen Eigentümern im Wege der Heizkostenabrechnung eingehoben. Dieser Aufwand in Höhe von € 725,40 nto. wurde den Eigentümern zusätzlich verrechnet.

Die monatliche Betriebskostenpauschale beläuft sich aktuell auf € 2,08 nto./m² Nutzfläche bzw. 1.700,- nto. monatlich. Zum Vergleich sei angeführt, dass die Mietervereinigung laut ihren Erhebungen für das Jahr 2022 auf einen Wert von € 2,37 nto./m² kommt. Heuer wird bei den Allgemeinbetriebskosten ein Abgang in Höhe von rd. -€ 500,- nto. erwartet, während beim Lift ein Guthaben in Höhe von rd. € 500,- nto. kalkuliert wird. Zusätzlich werden noch rd. € 790,- nto. für die Messgerätebeistellung verrechnet. Näheres wird den Eigentümer in der kurz vor Jahresende zu versendenden Vorausschau für 2025 bekannt gegeben.

Der Stand des **Reparaturfonds** betrug zum 31.12.2022 € 8.178,20, zum 31.12.2023 € 7.489,94 und zum 30.9.2024 (nach vorläufiger Abrechnung) rd. € 11.159,-. Die monatliche Dotierung der Rücklage beträgt aktuell € 650,- (= 0,80/m² Nutzfläche).

Hr. Berger widmet sich kurz den größten Ausgabenpositionen der beiden letzten Jahre und zusammenfassend den versicherten Schäden (siehe die entsprechenden Abrechnungen und auch Pkt. V.4). Der Gebäudeversicherer vergütete im Jahr 2022 € 5.201,27, letztes Jahr € 1.332,46 und heuer bisher € 17.878,77. Dieser Betrag ist hauptsächlich den aufwändigen Trocknungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen in der T. 3 geschuldet. Dort lag eine länger unentdeckte Undichtheit der Wasserleitung im verfliesenen Bereich der Dusche vor, die zu starken Durchnässungen des umliegenden Mauerwerks führte.

IV. Dekarbonisierung des Gebäudes – Ein erster Überblick

Hr. Berger beginnt seinen Überblick mit der Vorstellung des Programms “Raus aus Gas“ der Stadt Wien und deren Ziel, bis 2040 zur Klimamusterstadt zu werden. Dort heißt es unter anderem:

„Bis 2040 soll die Abhängigkeit von Öl, Gas und Kohle in der Wärmeversorgung überwunden werden. Heizen, Warmwasseraufbereitung und Kochen sollen emissionsfrei werden. (...) Mit dem Programm "Raus aus Gas" forciert die Stadt Wien diese Umstellung und setzt wichtige Schritte für eine klimafreundliche Energieversorgung. Das trägt zum Klimaschutz bei und sichert die hohe Lebensqualität.“

Konkret bedeutet das: Es braucht Fernwärme oder Lösungen auf Basis erneuerbarer Energien für das Heizen von rund 600.000 Haushalten sowie für rund 260.000 Kochgasgeräte, die zusammen derzeit fast 90 Prozent der CO₂-Emissionen im Wiener Gebäudesektor verursachen. Die Gebäude sollen umgerüstet und zukünftig mit hocheffizienter Fernwärme, Geothermie beziehungsweise mittels Wärmepumpen beheizt und, wo möglich, auch gekühlt werden. So werden weniger oder keine Treibhausgas-Emissionen beim Heizen und Kühlen von Wohngebäuden freigesetzt.“

Die Initiative "100 Projekte Raus aus Gas" veranschaulicht übersichtlich an Hand konkreter bereits realisierter Projekte, wie der Umstieg von Gas auf erneuerbare Heizsysteme im Einzelfall (mit Fokus auf den mehrgeschoßigen Wohnbau) gelingen kann. Derzeit sind d. 40 Projekte online einsehbar bzw. in einer Broschüre publiziert.

Für die Durchführung von thermischen Sanierungsmaßnahmen und den Ausstieg aus fossiler Energieversorgung gibt es derzeit und wird es aller Voraussicht nach auch in Zukunft umfangreiche Förderungen des Landes Wien (letzte Novellierung 2024) und zusätzlich des Bundes (derzeit in fixer Höhe finanziert bis 2026) geben.

Das Haus Theresieng. 16 ist vmtl. 1893 (laut Bauwerksbuch 1850 bis 1870) erbaut worden und wurde (ab) 2017 renoviert sowie das Dachgeschoß ausgebaut. Es wird durch eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnologie (Hersteller Vaillant, Installation 2018) konditioniert, die Warmwasserbereitung ist ebenfalls zentral und erfolgt mit thermischer Solaranlagenunterstützung. Die straßenseitige Fassade ist im Gegensatz zur Hoffassade (Mineralwolle) und zum Dachgeschoß (Vollwärmeschutz) nicht gedämmt, bei den Fenstern handelt es sich um Kunststoff-Alufenster (Einbau 2017). Hr. Berger betont grundsätzlich, dass die Zentralisierung und Umstellung der Heizung (auf Fernwärme, Erd- oder Luftwärmepumpen) im Zusammenspiel mit der Dämmung des Gebäudes („energetische Ertüchtigung“) zu denken sei. Dabei würden auch Einzelmaßnahmen (wie z. B. Dämmung der Kellerdecke, Dämmung einzelner Fassadenteile etc.) Sinn machen. Im Fall der Theresieng. 16 gelte es im Vorfeld zu prüfen, in wie weit der Aufwand für eine weitere energetische Ertüchtigung in Relation zu der zu erwartenden Einsparung an Heizenergie effizient sei. Weiters sei (rein) wirtschaftlich gesehen in Anbetracht des geringen Alters der Heizungsanlage eine Umrüstung erst ca. Mitte der 2030-er Jahre angebracht.

Abschließend geht Hr. Berger noch kurz auf die aktuelle (wohnungseigentumsrechtliche) Rechtslage ein. Derartige Maßnahmen bedürfen eines Beschlusses der Mehrheit der Wohnungseigentümer im Rahmen der (meist außerordentlichen) Verwaltung. Die Erstellung von konkreten Konzepten zur Gebäudedämmung und Heizungsumstellung verortet er im Bereich der ordentlichen Verwaltung.

Danach wird das Thema unter den Eigentümer diskutiert. Akuter Handlungsbedarf wird nicht gesehen. Erdwärmepumpen würden mangels geeigneter Flächen eher nicht in Frage kommen, eine Pelletheizung im dichtverbauten Gebiet auf Grund der Feinstaubbelastung und des Manipulationsaufwands ausscheiden. Folglich wären Luftwärmepumpen oder je nach den konkreten Ausbauplänen und Anschlussmöglichkeiten die Fernwärme mögliche Alternativen.

Internetlinks zur energetischen Ertüchtigung und Dekarbonisierung von Gebäuden:

[Wiener Wärmeplan 2040 - Stadt Wien](#)

["Raus aus Gas" - Erneuerbare Energieversorgung von Gebäuden - Stadt Wien](#)

[Hauskunft | Die Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft. \(hauskunft-wien.at\)](#)

[UIV Urban Innovation Vienna – Klima- & Innovationsagentur Wien](#)

V. Wünsche, Anträge, Weisungen, Allfälliges

1. Gelbe Tonne für Leichtverpackungen (vor allem Kunststoff und Metall, außer Glas und Papier), Altpapiertonne

Fr. Aschl hat vorab angefragt, ob eine gelbe Tonne im Haus aufgestellt werden könne. Dies wurde von Seiten der MA48 verneint, da ab nächstem Jahr ein Pfandsystem für Kunststoffflaschen in Österreich eingeführt wird und derartige Behälter nur in sehr großen Wohnhäusern aufgestellt werden. Die nächsten Sammelbehälter befinden sich in der Martinstr./Blumeng. und in der Antonig/Währinger Gürtel. Laut Fr. Denevski bestehe die Notwendigkeit einer weiteren (vierten) Altpapiertonne. Da dies mit keinen Kosten für die WEG verbunden ist, wurde dies durch die HV bereits veranlasst.

2. Winterbetrieb der Heizungsanlage

Hr. Schwarz und Fr. Vinazzer ersuchen, die Heizung im nächsten Jahr früher von Sommer- auf Winterbetrieb umzustellen. Weiters wünscht Hr. Schwarz, dass sich die Heizung bereits bei einer höheren Außentemperatur aktiviert (z. B. nicht erst ab 18 °C, sondern schon ab 20 °C). Hr. Berger legt dar, dass ein Kompromiss zwischen Komfort und der gebotenen Sparsamkeit geboten sei. Die HV wird mögliche Nachjustierungen mit der Fa. Haustechnik Weber abstimmen und bittet, die Eigentümer sich im nächsten Herbst zu melden, wenn sie Nachbesserungsbedarf orten.

3. Wasserschäden und Brandschutz

Hr. Schwarz kommt nochmals auf die „Häufigkeit“ der Wasserschäden und allfällige von der Bau-trägerin VZ Immobilienentwicklung zu verantwortende versteckte Mangel zu sprechen. Zudem äußert er Bedenken über „die Abdichtung und den Brandschutz“, da Wasser durch die Decke in seine Wohnung T. 8 gedrungen ist.

Hr. Berger berichtet, auf T. 10 sei das Wasserventil für die Waschmaschine gebrochen und in der Folge Wasser in das Bad und auch das Vorzimmer ausgetreten und durch die Decke in die T. 8 von Hrn. Schwarz gedrungen. Im Jahr davor kam es zu einem ähnlichen Vorfall in T. 4+5 infolge eines ohne Schelle angeschlossenen Waschmaschinenschlauchs auf T. 8. In der unsanierten T. 3

(Altbestand) war wie bereits erwähnt ein Gebrechen im Bereich der Duscharmatur (schadhafte Ekzenterabdichtung) Schadensursache.

Konkrete Hinweise für allfällige versteckte Mängel ergeben sich demnach für die HV zum derzeitigen Zeitpunkt nicht. Die von der Bauträgerin VZ Immobilienentwicklung durchgeführten Baumaßnahmen wurden behördlich bewilligt und die Fertigstellung von einem Prüfsachverständigen bestätigt. Ob generell tatsächlich wesentliche versteckte Mängel vorliegen und ob aufwändige Beweissicherungen und die Rechtsverfolgung zweckmäßig und wirtschaftlich sind, lässt sich abschließend schwer beurteilen. Sollte die WEG eine derartige Prüfung wünschen, müsste dies durch einen Mehrheitsbeschluss geschehen und individuelle Gewährleistungsansprüche wegen versteckter Mängel an allgemeinen Bauteilen müssten von den Eigentümern an die WEG abgetreten werden.

4. Hausnummernbeleuchtung

Fr. Denevski spricht die nicht funktionierende Hausnummernbeleuchtung an. Die HV hat dies mittlerweile prüfen lassen und die Umstellung der Zeitschaltuhr veranlasst.

Ende: 19:50 Uhr / Wir danken allen Eigentümern für ihre Teilnahme und Beiträge!

Rundschreiben

An die
p. t. Wohnungseigentümer des Hauses
Theresieng. 16
1180 Wien

Unsere Zeichen/Nachricht vom
Vorausschau 2025 18-16

Ort und Datum
Wien, am 16. Dezember 2024

Betrifft: 1180 Wien, Theresieng. 16 - Vorausschau 2025

Sehr geehrte Wohnungseigentümerin, sehr geehrter Wohnungseigentümer!

Nachstehend erlauben wir uns, Ihnen die Vorausschau hinsichtlich der in Ihrem geschätzten Wohnhaus in nächster Zeit anfallenden Aufwendungen zu übermitteln.

Gleichzeitig übersenden wir Ihnen die ab Jänner gültige Dauervorschreibung für Ihre Wohnbeiträge. Falls Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat für den Einzug von Ihrem Bankkonto erteilt haben, erfolgt die Abbuchung automatisch an jedem Monatsfünften. Ansonsten entnehmen Sie die Einzahlungsdaten bitte der Vorschreibung.

Notwendige (über die laufende Instandhaltung hinausgehende) Erhaltungsarbeiten

Derzeit sind keine derartigen von der Wohnungseigentümergeinschaft zu finanzierenden Arbeiten geplant.

Geplante Verbesserungsarbeiten

Derzeit sind keine derartigen von der Wohnungseigentümergeinschaft zu finanzierenden Arbeiten geplant.

Beitrag zu Rücklage (Reparaturfonds)

Der vorläufige Stand der allgemeinen Instandhaltungsrücklage (Reparaturfonds) per 13.12.24 beläuft sich auf € 13.042,84.

Die Beiträge zur Rücklage wurden per 1.1.2023 von gesamt € 450,- auf € 650,- monatlich angehoben. Das entspricht € 0,80/m² Nutzfläche. Dieser Betrag liegt unter der gesetzlichen Mindestdotierung nach § 31 (1) und (5) WEG, die heuer und im kommenden Jahr einen Wert in der Höhe von € 1,06/m² Gesamtnutzfläche des Hauses und Monat vorsieht. Die Beiträge bleiben 2025 unverändert, 2026 werden sie voraussichtlich auf den dann geltenden Wert erhöht werden. Die Unterschreitung ist durch den Ausnahmetatbestand der noch nicht ganz so lange zurückliegenden

durchgreifenden Sanierung des Gebäudes gerechtfertigt. Es soll langfristig angespart werden, um für Reparaturen und eventuell auch Verbesserungen gerüstet zu sein. Ziel der Regelung ist nicht nur die Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung üblicher Instandhaltungsaufwendungen, vielmehr sollen auch künftige Aufwendungen für die energietechnischen Verbesserung (Dekarbonisierung – Programm „Raus aus Gas“ der Stadt Wien bis 2040) des Gebäudes Berücksichtigung finden.

Bewirtschaftungs-(Betriebs-)kosten

Für 2024 ist bei den Allgemeinbetriebskosten inklusive der Entgelte für die Messgerätebeistellung (Zähler für Raumheizung und Warmwasser) voraussichtlich mit einer Nachzahlung in Höhe von ca. -€ 1.300,- nto. und bei den Liftbetriebskosten mit einem Guthaben in Höhe von ca. € 500,- nto. zu rechnen.

Im kommenden Jahr wird von durchschnittlich allgemeinen Preissteigerungen im Ausmaß von ca. vier Prozent ausgegangen. Die Abgaben für Wasser/Abwasser und Abfallentsorgung wurden von der Stadt Wien um 5,9 Prozent erhöht.


Die seit dem Jahr 2023 unveränderten Beiträge für die Allgemeinbetriebskosten werden von monatlich € 1.700,- nto. (= € 2,08/m² Nutzfläche) um rd. elf Prozent auf 1.900,- nto. (= € 2,33/m² Nutzfläche) angehoben. Die Liftbetriebskostenpauschale bleibt mit € 250,- nto. (= € 0,31/m² Nutzfläche) gleich.

Zusammenfassung

	Monatsbeträge in € nto. 2024	Monatsbeträge in € nto. 2025
Hausbetriebskosten	1.700,00	1.900,00
Liftbetriebskosten	250,00	250,00
Reparatur-Rücklage	650,00	650,00

Abschließend wünschen wir Ihnen **frohe Weihnachten**, einen **angenehmen Jahreswechsel** sowie **viel Glück, Gesundheit und Erfolg im neuen Jahr**.

Mit besten Grüßen

 **SCHEER-IMMOBILIEN**
Mag. Matthias M. Berger
Immobilienhändler
A-1010 Wien, Bräunerstraße 4-6
Tel. 01 907 04 42 Fax: 01 907 04 42-20
E-mail: office@scheer-immobilien.at

Mag. Mag. (FH) Matthias M. Berger e. h.

Beilagen: Dauervorschreibung ab 1/25



Wohnung
Top 03









Kellerabteil



allgemeine Bereiche



