

ÜBEREINKOMMEN ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

abgeschlossen zwischen

Dr. Erich Schmöllnerl
geboren am 28.03.1961
Neulerchenfelder Straße 38
1160 Wien

und

Claus Zotter
geboren am 04.01.1966
Veronikagasse 40/16
1170 Wien

nachstehend auch Miteigentümer genannt wie folgt:

1. Eigentumsverhältnisse

Die Vertragsparteien sind wie folgt Eigentümer der Liegenschaft EZ 234 Grundbuch 01403 Neulerchenfeld, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus dem Grundstück-Nr.: .194 Baufläche (Gebäude) Baufläche (begrünt), mit der Grundstückadresse Thaliastraße 38.

- Dr. Erich Schmöllnerl mit 3/5 Anteilen und
- Claus Zotter mit 2/5 Anteilen.

2. Einräumung von Wohnungseigentum

Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, hat mit Bescheid vom 19.12.2008, MA 37/16 - Thaliastraße 38/27710-1/2008 die Baubewilligung für den Ausbau des Dachgeschosses auf der in Punkt 1. genannten Liegenschaft erteilt. Dieser Baubewilligungsbescheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Aufgrund des rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides hat BM Josef Zotter, Eggenburg mit Gutachten vom 30.12.2008 gemäß § 6 WEG 2002 den Bestand von 7 selbständigen Wohnungen und 4 sonstigen Räumlichkeiten bescheinigt. BM Josef Zotter, Eggenburg, hat weiters ein Gutachten über die Berechnung der Nutzwerte erstellt. Dieses Bescheinigung sowie dieses Gutachten über die Berechnung der Nutzwerte, zu welchen die Vertragsparteien ausdrücklich ihr Einverständnis erklären, werden der Begründung und Einverleibung des Wohnungseigentums zu Grunde gelegt und sind diesem Vertrag als Beilage ./1 angeschlossen.

Die Miteigentümer räumen einander sohin in Ansehung nachstehender in der Spalte I. genannter Anteile an der in Punkt 1. genannten Liegenschaft, welche als Mindestanteile mit den in den Spalten II. und III. genannten und bezeichneten Bestandobjekten des Hauses Thaliastraße 38 im Wohnungseigentum stehen sollen, wie folgt das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, sohin das dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, ein und erklären, diese Rechtseinräumung anzunehmen:

I Mindest- anteil	II top Nr.	III Bestand- gegenstand	IV Wohnungseigentümer
38/786	I	Lager	Erich Schmöllnerl, geb.28.03.1961
53/786	1	Geschäftslokal	Erich Schmöllnerl, geb.28.03.1961
51/786	2	Geschäftslokal Gang-WC 1 - EG	Erich Schmöllnerl, geb.28.03.1961
77/786	3	Ordination Gang-WC 3 - EG Gang-WC 4 - EG	Erich Schmöllnerl, geb.28.03.1961
59/786	4	Wohnung mit Terrasse	Erich Schmöllnerl, geb.28.03.1961
84/786	5	Wohnung mit Terrasse	Claus Zotter, geb. 04.01.1966

52/786	6	Wohnung	Claus Zotter, geb. 04.01.1966
61/786	7	Wohnung mit Terrasse	Claus Zotter, geb. 04.01.1966
83/786	8	Wohnung mit Terrasse	Claus Zotter, geb. 04.01.1966
63/786	9	Wohnung	Claus Zotter, geb. 04.01.1966
165/786	10	Wohnung mit Terrasse Wintergarten	Erich Schmölleri, geb.28.03.1961

Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile des auf der in Punkt 1. genannten Liegenschaft errichteten Wohnhauses umfasst:

- a.) die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Terrassen, Loggien und Balkone, einschließlich der Kellerabteile, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag samt darunter befindlicher Fußbodenkonstruktion sowie die Beläge der Terrassen, Loggien und Balkone einschließlich der dazugehörigen Abflüsse, jedoch nicht die darunter befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen und Leitungen sowie die tragenden Teile der Decken und Wände,
- b.) die Innen- und Außenseiten der Fenster sowie die Fensterbänke der Bestandobjekte,
- c.) die in den Bestandobjekten vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände,
- d.) die Portale und die Eingangstüren zu den Bestandobjekten sowie die innerhalb dieser Bestandsobjekte vorhandenen Türen (einschließlich Eingangstüren) samt Zargen,
- e.) die sanitären Anlagen innerhalb der Bestandobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen, wie z.B. Etagenheizung,

f.) die Zu- und Ableitungen aller Art sowie Zähl- und Messeinrichtungen, insbesondere von Strom, Wasser und Telefon, soweit sie sich in den Bestandobjekten befinden und ausschließlich für diese bestimmt sind; die Schwachstromanlagen ab dem jeweiligen Bestandobjekt.

3. Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002

Soweit in diesem Übereinkommen zur Wohnungseigentumsbegründung nichts anderes vereinbart wird, gelten die Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung.

4. Pflege/Erhaltung/äußeres Erscheinungsbild

Die Vertragsparteien verpflichten sich mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum, die Terrassen, Loggien und Balkone frei von jeglichem Bewuchs zu halten und für die regelmäßige Säuberung der Abläufe Sorge zu tragen.

Um das einheitliche Erscheinungsbild der Anlage zu gewährleisten sowie aus bautechnischen Überlegungen verpflichten sich die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum für den Belag der Terrassen ausschließlich Holzbeläge zu verwenden.

Um das einheitliche Erscheinungsbild der Anlage zu gewährleisten, vereinbaren die Vertragsparteien, dass mit Ausnahme der bestehenden Hausanlage, an welche gegen aliquote Kostenbeteiligung ein Anschluss seitens der Eigentümer erfolgen kann, keine eigenen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste errichtet werden dürfen.

5. Kostentragung

Die Vertragsparteien vereinbaren für sich und ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum, dass gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes mit Ausnahme der nachfolgenden verbrauchsabhängigen Kosten für Strom und Gas sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Liftbetriebs- und

Wartungskosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen sind.

Hinsichtlich der Kosten für Strom und Gas erfolgt eine verbrauchsabhängige individuelle Kostenaufteilung und -tragung, da die einzelnen Bestandobjekte jeweils über eigene Messvorrichtungen für Strom und Gas verfügen.

6. Benützungsregelung

Die Vertragsparteien vereinbaren für sich und ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum, dass der jeweilige Eigentümer des Bestandobjektes top Nr.: 10 Wohnung zur unentgeltlichen, ausschließlichen und alleinigen Nutzung der Hof-, Garten- und Abstellfläche Kfz, welche allgemeine Teile der Liegenschaft darstellen, berechtigt ist.

Weiters vereinbaren die Vertragsparteien, dass der jeweilige Eigentümer des Bestandobjektes top Nr.: 3 Ordination einen Schlüssel für die - für die übrigen Eigentümer gesperrte - Hofstation des Liftes erhält und berechtigt ist, diese Hofstation zu nutzen und Dritten die Nutzung der Hofstation einzuräumen. Ausgenommen von der Sperre der Hofstation Lift sind jene Eigentümer, welche aufgrund einer Behinderung den Zugang über diese Station benötigen.

Die Miteigentümer, Dr. Erich Schmöllnerl, geboren am 28.03.1961, und Claus Zotter, geboren am 04.01.1966, erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Einvernehmen ob der in Punkt 1. genannten Liegenschaft diese Benützungsregelung im Grundbuch ersichtlich gemacht werde.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, für den Fall, dass der jeweilige Eigentümer des Bestandobjektes top Nr.: 3 Ordination eine Änderung der Widmung des Bestandobjektes und/oder bauliche Änderungen im und im Zusammenhang mit diesem Bestandobjekt vornehmen möchte, ihre Zustimmung zu diesen Änderungen zu erteilen sowie sämtliche erforderliche Erklärungen hiefür abzugeben, sofern die Änderungen unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Normen und Auflagen sowie auf Kosten und Gefahr des jeweiligen Eigentümers des Bestandobjektes top Nr.: 3 Ordination erfolgen.

7. Aufсандung

Die Miteigentümer, Dr. Erich Schmöllerl, geboren am 28.03.1961, und Claus Zotter, geboren am 04.01.1966, erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Einvernehmen ob der in Punkt 1. genannten Liegenschaft nachfolgende Eintragungen bewilligt werden:

1. in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Eintragung des Wortes "Wohnungseigentum",
2. die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes und Wohnungseigentums wie folgt:

I Mindest- anteil	II top Nr.	III Bestand- gegenstand	IV Wohnungseigentümer
38/786	I	Lager	Erich Schmöllerl, geb.28.03.1961
53/786	1	Geschäftslokal	Erich Schmöllerl, geb.28.03.1961
51/786	2	Geschäftslokal Gang-WC 1 - EG	Erich Schmöllerl, geb.28.03.1961
77/786	3	Ordination Gang-WC 3 - EG Gang-WC 4 - EG	Erich Schmöllerl, geb.28.03.1961
59/786	4	Wohnung mit Terrasse	Erich Schmöllerl, geb.28.03.1961
84/786	5	Wohnung mit Terrasse	Claus Zotter, geb. 04.01.1966
52/786	6	Wohnung	Claus Zotter, geb. 04.01.1966
61/786	7	Wohnung mit Terrasse	Claus Zotter, geb. 04.01.1966
83/786	8	Wohnung mit Terrasse	Claus Zotter, geb. 04.01.1966

63/786	9	Wohnung	Claus Zotter, geb. 04.01.1966
165/786	10	Wohnung mit Terrasse Wintergarten	Erich Schmöllnerl, geb.28.03.1961

8. Verwalterbestellung

Zum Verwalter der Liegenschaft wird die Rafetseder Immobilien Treuhand GmbH, 1150 Wien, Goldschlagstraße 47 bestellt.

Die Miteigentümer, Dr. Erich Schmöllnerl, geboren am 28.03.1961, und Claus Zotter, geboren am 04.01.1966, erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Einvernehmen ob der in Punkt 1. genannten Liegenschaft diese Verwalterbestellung im Grundbuch ersichtlich gemacht werde.

9. Sonstiges

Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Übereinkommens berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen; diesfalls gelten jene Bestimmungen als vereinbart, welche rechtswirksam sind und dem Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Übereinkommens bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Übereinkommens verbundenen Abgaben und Gebühren werden von dem Miteigentümer Claus Zotter getragen.

Sämtliche Beilagen stellen integrierende Bestandteile dieses Vertrages dar.

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches zunächst Mag. Claudia Vitek, Rechtsanwältin, 1010 Wien, Goldschmiedgasse 5 und nach abschließender grundbücherlicher Durchführung der Verwalter (Punkt 8.) erhält.

10. Nachträgliche Erklärung/ Vollmacht

Sollten zur Durchführung dieser Vereinbarung noch weitere Erklärungen der Vertragsparteien erforderlich oder zweckmäßig sein, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen zur Abgabe derartiger Erklärungen, Zustimmungen und Unterschriften sowie zur allenfalls erforderlichen Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung unwiderruflich Mag. Claudia Vitek, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Goldschmiedgasse 5.

Wien, am 31.03.2009

Beilage: ./1 Gutachten

Schwarzhel 28.03.09

Allet 04101166

Nutzwertberechnung für die Feststellung der Nutzwerte gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002 für die Liegenschaft in

**A-1160 Wien; Thaliastr. 38
EZ 234 KG Neulerchenfeld**



Grundlagen:

- o Plan vom 09.07.09
- o Bescheid mit der Zahl: MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008
- o Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
- o Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des Hr. BM Josef ZOTTER
gerichtlich beeideter zertifizierter SV vom 25.09.08
Hauptplatz 18-19; A-3730 Eggenburg
- o Nutzflächenaufstellung des Hr. BM Josef ZOTTER
gerichtlich beeideter zertifizierter SV vom 25.09.08
Hauptplatz 18-19; A-3730 Eggenburg

Termindatum:

- o Eggenburg, am 30.12.2008

BM Josef ZOTTER
Gerichtlich beeideter zertifizierter SV

er Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
nde selbstständige Räumlichkeiten:

11 **selbstständige Räumlichkeiten**

Diese gliedern sich auf wie folgt:

7 **Wohnungen**
4 **sonstige Räumlichkeiten**

selbstständige Räumlichkeit	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	7	7	0
Geschäftslokal	2	2	0
Ordination	1	1	0
Lager	1	1	0

en vorgenannten nicht bewerteten selbstständigen Räumlichkeiten wird kein Objekt aufgrund
weckbestimmung allgemein genutzt.

rs befinden sich iSd. § 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

2 **Abstellplätze für KFZ im Freien**

aß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft somit
samt

2 **Abstellplätze für KFZ**

befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten
 anhängende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des
 § 3 WEG 2002:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Lagerabteil im Keller	1	0	1
Lagerabteil im 2.Stock	2	0	2
Lagerabteil im DG	1	0	1
Lagerabteil im Hof	3	0	3
Gang WC	4	3	1

Anmerkungen:

o Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der
 allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert
 pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient (Wohnung).

o Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles
 wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt
 (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter
 Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

o Die vorhandenen Terrassen werden im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002 durch
 Zuschläge zum Regelnutzwert der selbständigen Räumlichkeit
 werterhöhend berücksichtigt.

o Die Wintergärten werden mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes
 berücksichtigt.

o Das Lager (inkl. Kellerbereich) wird aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung
 (§ 2 Abs. 2 WEG 2002) wohnungseigentumsfähig (Einfahrtszugang).

o Da fast alle Wohnungen zumindest überwiegende Straßenlage aufweisen,
 war hier kein Abstrich anzuwenden.

Z1	7,50% für Wohnung mit Terrasse mit minderer Nutzung im DG
Z2	10,00% für Wohnung mit Terrasse mit guter Nutzung im DG
Z3	15,00% für Wohnung mit Terrasse im Galeriegeschoss
Z4	2,50% für zusätzliches WC im Wohnungsverband
Z5	5,00% für Wohnung mit Terrasse (nordseitig)

ittlung der Zuschläge:

A1	15,00% für Lage im erhöhtem Erdgeschoss (für Wohninheit)
A2	5,00% für Wohninheit ohne Bade- bzw. Duschraum
A3	2,50% für Badegelegenheit und WC in einem Raum / Dusche in Küche
A4	5,00% für Gangküche od. Vorr. mit Kochgelegenheit / mindere Belichtung
A5	10,00% für überwiegende Dachschrägen und Dachflächenfenster
A6	5,00% für teilweise Dachschrägen und Dachflächenfenster
A7	10,00% für Geschäftslokal ohne WC im Objektverband
A8	10,00% für Lage im Souterrain oder Keller bei Lager und Werkstätten

ttlung der Abstriche:

1,00	RNW für Wohnung
0,80	RNW für Standardwohnung ohne WC
1,10	RNW für Geschäftslokal - EG
1,20	RNW für Ordination - 1. Stock
0,40	RNW für Werkstätte
0,30	RNW für Lager
0,50	RNW für Gang - WC
0,20	RNW für Vorräum im Souterrain - Zubehörtteil

hoß	Tür- nummer	Bestands- gegenstand	RNW	Ab- und Zuschläge	%	NW/m ²
ller	Top 1	Lager	0,30	A8	-10,00%	0,270
G	Top 1	Geschäftslokal	1,10			1,100
G	Top 2	Geschäftslokal	1,10	A7	-10,00%	0,990
Stock	Top 3	Ordination	1,20	A7	-10,00%	1,080
Stock	Top 4	Wohnung mit Terr.	1,00	A3, A4, Z5	-2,50%	0,975
Stock	Top 5	Wohnung mit Terr.	1,00	Z5	5,00%	1,050
Stock	Top 6	Wohnung	1,00	A4, Z5	0,00%	1,000
DG	Top 7	Wohnung mit Terr.	1,00	A5, Z3	5,00%	1,050
DG	Top 8	Wohnung mit Terr.	1,00	A5, Z2, Z4	2,50%	1,025
DG	Top 9	Wohnung	1,00	A5	-10,00%	0,900
offrakt	Top 10	Wohnung mit Terr.	1,00	A1, Z1, Z4	-5,00%	0,950

Stoß	Tür- nummer	Bestands- gegenstand	Nutzfl. In m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- NW	Gesamtnutzwert
1. Stock	Top 1	Lager	139,94	0,270	38	38
EG	Top 1	Geschäftslokal	48,03	1,100	53	53
EG	Top 2	Geschäftslokal Gang-WC 1 - EG	50,34 0,85	0,990 0,50	50 1	51
1. Stock	Top 3	Ordination Gang-WC 3 - EG Gang-WC 4 - EG	69,14 0,84 0,84	1,080 0,50 0,50	75 1 1	77
1. Stock	Top 4	Wohnung mit Terr.	60,68	0,975	59	59
1. Stock	Top 5	Wohnung mit Terr.	79,71	1,050	84	84
1. Stock	Top 6	Wohnung	52,19	1,000	52	52
DG	Top 7	Wohnung mit Terr.	58,47	1,050	61	61
DG	Top 8	Wohnung mit Terr.	81,41	1,025	83	83
DG	Top 9	Wohnung	70,43	0,900	63	63
Hoftrakt	Top 10	Wohnung mit Terr. Wintergarten	160,10 18,27	0,950 0,7125	152 13	165

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:

786

Gutachten

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
für die Liegenschaft in

A-1160 Wien
Thaliastr. 38
EZ 234 KG Neulerchenfeld

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

11 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

- 7 Wohnungen**
- 4 sonstige Räumlichkeiten**

Die sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

- 2 Geschäftslokal**
- 1 Ordination**
- 1 Lager**

Weiters befinden sich iSd. § 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

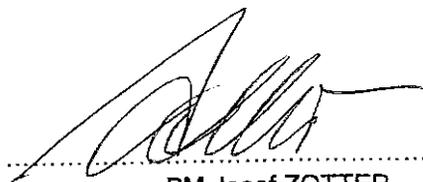
- 2 Abstellplätze für KFZ im Freien**

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft somit
insgesamt

- 2 Abstellplätze für KFZ**

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

- o Plan vom 09.07.09
- o Bescheid mit der Zahl: MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008



BM Josef ZOTTER
Gerichtlich beeideter zertifizierter SV

Eggenburg, am 30.12.2008

**Nutzflächenaufstellung für die Liegenschaft in
A-1160 Wien; Thaliastr. 38
EZ 234 KG Neulerchenfeld**

Grundlagen:

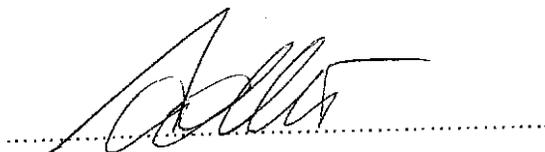
- o Plan vom 09.07.09
- o Bescheid mit der Zahl: MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008

Flächenberechnungen:

- o Rechteck: Länge * Breite (A * B)
- o Dreieck: Seite A * Höhe B / 2 (A * B / 2)

Stichdatum:

- o Eggenburg, am 30.12.2008



BM Josef ZOTTER
Gerichtlich beeideter zertifizierter SV

Rechteck oder Dreieck				m ²	m ²	m ²
A	B	/ 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.	
			59,17	59,17		
er	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		22,17	22,17		
er	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		9,10	9,10		
er	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		3,20	3,20		
gang	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		22,50	22,50		
er	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		23,80	23,80	139,94	
er	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008					

EG
Top 1
Geschäftslokal

Rechteck oder Dreieck				m ²	m ²	m ²
A	B	/ 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.	
Geschäftslokal	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		21,85	21,85		
Werkstatt	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		18,38	18,38		
Garderobe / Waschr.	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		5,90	5,90		
WC	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		1,90	1,90	48,03	

EG
Top 2
Geschäftslokal

Rechteck oder Dreieck				m ²	m ²	m ²
A	B	/ 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtfl.	
Geschäftslokal	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		34,54	34,54		
Teeküche	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		6,07	6,07		
Büro	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		9,73	9,73	50,34	
Gang-WC 1 - EG	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		0,85	0,85	0,85	

EG
Gang-WC 2
allgemein

Gang-WC 2 - EG	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008		0,85	0,85	0,85
----------------	--	--	------	------	------

1. Stock
Erdgeschoss

	Rechteck oder Dreieck			m ²	m ²	m ²
	A	B	/ 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtlf.
Wohnung	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			26,72	26,72	
Vorraum	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			24,25	24,25	
Küche / Labor	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			13,57	13,57	
Bad	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			4,60	4,60	69,14
WC 3 - EG	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			0,84	0,84	0,84
WC 4 - EG	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			0,84	0,84	0,84

2. Stock
Erdgeschoss
Wohnung mit Terr.

	Rechteck oder Dreieck			m ²	m ²	m ²
	A	B	/ 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtlf.
Zimmer 1	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			25,14	25,14	
Zimmer 2	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			16,57	16,57	
Küche	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			11,41	11,41	
Vorraum	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			1,96	1,96	
Bad und WC	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			5,60	5,60	60,68
Terrasse	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			14,30	14,30	14,30

3. Stock
Erdgeschoss
Wohnung mit Terr.

	Rechteck oder Dreieck			m ²	m ²	m ²
	A	B	/ 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtlf.
Zimmer 1	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			19,14	19,14	
Zimmer 2	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			12,07	12,07	
Zimmer 3	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			18,41	18,41	
Garderobe	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			4,20	4,20	
Küche	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			6,21	6,21	
Vorraum	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			12,40	12,40	
Bad	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			5,60	5,60	
WC	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			1,68	1,68	79,71
Terrasse	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			9,72	9,72	9,72

ek
ung

	Rechteck oder Dreieck			m ²	m ²	m ²
	A	B	/ 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtlf.
er 1	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			19,14	19,14	
er 2	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			12,07	12,07	
	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			7,85	7,85	
	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			1,92	1,92	
um 2	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			5,75	5,75	
um 1	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			3,78	3,78	
	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			1,68	1,68	52,19
esse	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			2,60	2,60	2,60

7
Wohnung mit Terr.

	Rechteck oder Dreieck			m ²	m ²	m ²
	A	B	/ 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtlf.
mer	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			18,31	18,31	
le	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			2,81	2,81	
stellraum	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			1,85	1,85	
ohnküche	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			25,49	25,49	
raum	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			5,98	5,98	
	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			2,65	2,65	
	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			1,38	1,38	58,47
terrasse 1. DG	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			9,72	9,72	9,72

8
Wohnung mit Terr.

	Rechteck oder Dreieck			m ²	m ²	m ²
	A	B	/ 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtlf.
Zimmer	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			25,49	25,49	
Biele	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			4,58	4,58	
Bad und WC	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			6,35	6,35	
Zimmer	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			16,35	16,35	
Abstellraum	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			3,06	3,06	
Küche	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			12,08	12,08	
Horraum	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			12,00	12,00	
Bad	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008				0,00	
WC	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			1,50	1,50	81,41
terrasse 2. DG	lt. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			9,72	9,72	9,72

ung

	Rechteck oder Dreieck			m ²	m ²	m ²
	A	B	/ 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtlf.
er	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			19,12	19,12	
	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			5,06	5,06	
Wohnraum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			2,04	2,04	
Küche	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			27,00	27,00	
Baum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			10,76	10,76	
	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			5,10	5,10	
	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			1,35	1,35	70,43

trakt

10

anung mit Terr.

	Rechteck oder Dreieck			m ²	m ²	m ²
	A	B	/ 2	Einzel-	Raumfl.	Gesamtlf.
Baum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			13,60	13,60	
	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			1,60	1,60	
Wohnraum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			1,60	1,60	
Küche	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			13,60	13,60	
Baum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			31,50	31,50	
Wohnraum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			2,60	2,60	
Küche	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			2,36	2,36	
Baum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			8,69	8,69	
Wohnraum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			20,56	20,56	
Küche	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			4,43	4,43	
Baum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			8,96	8,96	
Wohnraum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			28,04	28,04	
Baum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			9,66	9,66	
Wohnraum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			2,40	2,40	
Baum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			10,50	10,50	160,10
Baum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			12,39	12,39	12,39
Baum	It. Plan MA 37/16 - Thaliastr. 38 / 27710 - 1/2008			18,27	18,27	18,27

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Bezirksstelle für den 16. und 17. Bezirk

Spetterbrücke 4, 3. Stock

A - 1160 Wien

DVR:0000191

UID: ATU36801500

Fax: +43 1 4000 99 17510

Tel.: +43 1 4000 16500

e-mail: 16.17@m37.magwien.gv.at

37/16 – Thaliastraße 38/27710-1/2008

Wien, 19. Dezember 2008

Bezirk, Thaliastraße ONr. 38
Nr. 194 in EZ 234 der Kat.-Gemeinde Neulerchenfeld

Änderungen,
Dachgeschoßzubau,
Zubau von drei Wohnungen

Bewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO und 119a BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion soll ein Dachgeschoßzubau für den Einbau von drei neuen Wohnungen (Top Nr. 7, Top Nr. 8 und Top Nr. 9) errichtet werden.

In allen Geschossen werden in den bestehenden Wohnungen Raumeinteilungen bzw. Raumwidmungen geändert, Bäder und Aborte eingebaut.

Im 2. Stock wird das bestehende Büro in zwei Wohnungen (Top Nr. 5 und 6) umgewidmet und die innere Raumeinteilung abgeändert.

An der Hoffront wird vom Erdgeschoß bis ins Dachgeschoß ein Aufzugsschacht in Massivbauweise zugebaut.

Die erforderlichen Einlagerungsräume werden im Haus eingebaut. Alle Wohnungen werden mit gasbefeuertem Warmwasserheizung (Kombitherme) beheizt.

An der Hoffront werden balkonartige Zubauten im 1. und 2. Stock sowie im 1. und 2. Dachgeschoß errichtet.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1, in Verbindung mit § 36a des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von 4 Stellplätzen wird nicht zur Gänze entsprochen.

- Zwei Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz durch Umwidmung von zwei freiwillig geschaffenen Stellplätzen in Pflichtstellplätzen geschaffen.
- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 40 in Verbindung mit § 36 Abs.1 und § 36a des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr.: 22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um zwei Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

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

geschrieben wird:

Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/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 Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.

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 wären unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**

Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den Prüfingenieur folgende Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO;
- Rohbaubeschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO.

Auf die übrigen Beschauten wird verzichtet.

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

- 5.) Vor dem Entfernen der Dachkonstruktion ist die oberste Geschossdecke gegen das Eindringen von Niederschlägen durch das Aufbringen einer entsprechenden Isolierung zu schützen und ist weiters für einen sicheren Ablauf der Niederschlagswässer vorzusorgen.
- 6.) Die Bestimmungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien, Zl.: MA 64 - 39/2004, über die bis zum 31. Dezember 2008 befristete Zulassung von Glas im Bauwesen in festigkeitstechnischer Sicht sind einzuhalten.
- 7.) Die Bauführung ist so abzustimmen, dass die Beheizbarkeit der benützten Aufenthaltsräume während der Heizperiode gewährleistet wird.
- 8.) Alle benützten Wohnungen und Betriebseinheiten müssen auch während der Bauführung über notwendige Verbindungswege sicher erreichbar sein.
- 9.) Vor Änderungen an vorhandenen tragenden Bauteilen im Dachgeschoss, die mit den Gesimsen in Verbindung stehen (Mauerbänke, Gesimsanker, Sparren usw.) ist von einem befugten Sachverständigen die Standsicherheit der Gesimse zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind als Grundlage für die Detailstatik heranzuziehen und in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen, Sicherungen usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungs- und Sicherungsmaßnahmen laut diesem Befund sind grundsätzlich vor Änderungen an vorhandenen tragenden Bauteilen im Dachgeschoss, die mit den Gesimsen in Verbindung stehen durchzuführen.
- 10.) Die Verwendung des Rauchfangmauerwerks im Dachgeschoss als Auflager für tragende Bauteile ist unzulässig.

Vor zusätzlichen Belastungen der Dachkonstruktion (z.B. durch die Aufhängung der Dachbodendecke im Bauzustand usw.) sind von einem befugten Sachverständigen die statischen Verhältnisse zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen, Sicherungen usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungs- und Sicherungsmaßnahmen laut diesem Befund sind grundsätzlich vor den zusätzlichen Belastungen der Dachkonstruktion durchzuführen.

Vorhandene Dachbodendecken sind auf ihren ordnungsgemäßen Zustand, Dimensionierung, Auflager- und Kaminwechseleausbildung usw. von einem befugten Sachverständigen zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen, usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungsmaßnahmen laut diesem Befund sind nach den schriftlichen Angaben eines befugten Sachverständigen fachgerecht durchzuführen.

- 1.) Vor Beginn der Bauarbeiten ist von einem befugten Sachverständigen zu überprüfen, ob in den von der Unterfangung in statischer Hinsicht betroffenen Gebäudeteilen die Verschleißungen in entsprechendem Zustand erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden tragenden und aussteifenden Bauteile (Aussteifungswände, Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßem, technisch einwandfreiem Zustand befinden. Erforderlichenfalls sind entsprechende Verbesserungsmaßnahmen zu setzen und ist deren Übereinstimmung mit den statischen Unterlagen zu überprüfen.

Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind als Grundlage für die Detailstatik heranzuziehen und in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungsmaßnahmen laut diesem Befund sind grundsätzlich vor Ausführung der Unterfangung durchzuführen.

- 2.) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 „Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung“ herzustellen.
- 3.) Gemäß § 107 BO sind alle dem Zutritt offen stehenden, absturzgefährlichen Stellen (Balkone, Loggien, Dachterrassen, allgemein zugängliche Flachdächer, aber auch offenbare bzw. nicht ausreichend bruchsichere Lichtkuppeln) zu sichern. Geländer müssen genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vorderen Stufenkante gemessen, mind. 1 m, ab 12 m Fallhöhe mind. 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen bei Wohnungen überdies so beschaffen sein, dass Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.
- 4.) Fußböden in Nassräumen über Holzdecken sind in den betreffenden Bereichen mit einer Feuchtigkeitsisolierung, entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften so abzudichten, dass keine schädlichen Einflüsse, die Ihre Tragfähigkeit gefährden, wirksam werden.
- 5.) Decken-, Wand- und Fußbodenhölzer sind, wo sie am Rauchfangmauerwerk anliegen, durch geeignete Maßnahmen gegen übermäßige Erwärmung sowie auch gegen das Durchbrennen bei undichten Stoß- bzw. Lagerfugen zu schützen.
- 6.) Teile des Dachstuhles innerhalb des Dachgeschossausbaues (Stuhlsäulen, Kopfbänder und dgl.) sind so zu verkleiden, dass die Feuerwiderstandsklasse F 60 (hochbrandhemmend) gewährleistet ist.

Geschlossene Aufzugsschächte sind im Bereich des Schachtkopfes direkt ins Freie zu entlüften. Die Querschnittsfläche jeder Lüftungsöffnung muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.

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.

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.

Bei Ladestellen im Freien sind Vorkehrungen zu treffen, um ein Eindringen von Niederschlagswässern in den Schacht wirksam zu verhindern. Der Boden solcher Ladestellen ist stets von Schnee- und Eisbelag freizuhalten.

Vor Beginn der Arbeiten ist wegen Festlegung der Detailausführung (Material, Farbgebung etc.) das Einvernehmen mit der MA 19 (Niederhofstraße 23, 1120 Wien) herzustellen.

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung / einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze / sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Bauens und Planens eingehalten werden;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
- die vom/von der Prüflingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsergebnisse samt den Überprüfungen zugrunde gelegten Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten über Rauch- und Abgasfänge;

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. Die Bauausführung 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.

§ 134 a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern ihrem Schutz dienen, begründet:

Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsmäßigen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.
Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Bei der Bauverhandlung am 4. November 2008 wurden vom Eigentümer der Liegenschaft EZ Thaliastraße ONr. 40, Herrn Josef Vondru Einwendungen gegen das Bauvorhaben gebracht, die nachstehend auszugsweise wiedergegeben werden:

1. Verminderung des Lichteinfalles und Überprüfung der Ursprungsbewilligung.

2. Bei den Ausführungen vom Nachbarn wird folgendes festgehalten:

Die Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien keinesfalls berechtigt, schlechthin alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschriften geltend zu machen.

Insoweit diese neben dem öffentlichen Interesse auch dem Interesse der Nachbarn dienen, begründen sie sogenannte subjektiv-öffentliche Rechte, gegen deren Verletzung sich die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren durch Erhebung von Einwendungen und Ergreifung von Rechtsmitteln wehren können. Diese subjektiv-öffentlichen Rechte sind im § 134a Abs. 1 BO (siehe oben) erschöpfend aufgezählt.

Da keine rechtskräftige Baubewilligung zur Zahl MA 37/16 – Thaliastraße 38/2614/2000 vorhanden ist, die den Hoftrakt betrifft, ist nichts weiter zu veranlassen. Bei der hier vorliegenden Einreichung handelt es sich um eine Neueinreichung des Straßentraktes.

Was die Vorschriften gemäß § 78 BO betreffend Lichteinfall anlangt, ist festzustellen, dass für die gehörige Lichtversorgung eines Baues jeder Hauseigentümer selbst Sorge tragen muss und dieser gegen seinen Nachbarn einen Anspruch darauf erheben kann, dass dieser bei der Verbauung seines Bauplatzes die Licht- und Luftverhältnisse des Nachbarn unbeschadet durch seinen Bau beeinträchtigt. Da der eingereichte Straßentrakt dieselbe Trakttiefe wie die des Nachbargebäudes aufweist und die geschlossene Bauweise festgesetzt ist, ist die in der Bauordnung getroffene Regelung über den Lichteinfall eingehalten. Diese Einwendung begründet keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte und wird daher als unzulässig zurückgewiesen.

Gemäß § 36 Abs. 1 und § 36a Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes (WGG) sind für die Bauführung vier KFZ Stellplätze zu schaffen.

Da jedoch zwei dieser vier 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 § 40 WGG der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 43 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 10. Dezember 2001, LGBl. Nr. 106/2001, EUR 2720,74 pro Stellplatz beträgt.

Rechtsmittelbelehrung

gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,20 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte (auch mit Quickfunktion) in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt sind.

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.: 16/73 vom 26. Jän. 1973 in der dzt. geltenden Fassung (LGBl. für Wien Nr.: 25/81 vom 2. Juli 1981) in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr.: 20/73 zu achten.

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.

Für Aufzüge sind außerdem die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden. Nähere Informationen erteilt die zuständige Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine besondere Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Für den Betrieb der Garage bzw. der Stellplätze haben die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der geltenden Fassung Anwendung zu finden.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Ausrüstungsmaßnahmen“ der MA 28, 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.

Sollte die Einhaltung des Mindestabstandes von Bäumen bzw. von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) nicht möglich sein, sind die Bäume bzw. Einbauten auf Kosten und Veranlassung des Antragstellers zu verlegen.

Bezüglich eventuell erforderlicher Fahrbahnmarkierungen ist die MA 46, 1120 Wien, Niederhofstraße 23 zu kontaktieren.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ÖNORM B 2501 auszuführen. Es dürfen nur brauchbare Kanalrohre im Sinne des § 97 BO verwendet werden. Dies ist jedenfalls gegeben, wenn Rohre entsprechend der im Rahmen der im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.

Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom Auftraggeber (oder dem von ihm bestellten Planverfasser oder Bauführer) das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 30 - Wien-Kanal herzustellen.

Die zu Falleleitungen führenden Schmutzwasserleitungen (Einzel- oder Sammelanschlussleitungen) sind gemäß ÖNORM B 2501 auszubilden und bei Längen von mehr als 4 m gesondert zu lüften.

Stiegenläufe mit mehr als drei Stufen sind bei einer Breite von 1,20 m und mehr mit Handläufen auf beiden Seiten zu versehen.

Gemäß § 123 Abs 3 BO dürfen Gangaborte erst dann aufgelassen werden, wenn für die auch während der Bauführung benützten Wohnungen die in der Baubewilligung vorgesehenen neuen Aborte bereits geschaffen wurden.

An den Dächern sind im Sinne des § 104 Abs. 4 BO Vorrichtungen gegen das Abrutschen des Schnees anzubringen

Gemäß § 114 Abs. 4 BO müssen Ausmündungen von Rauchfängen um 3 m höher als der Fenstersturz nahe gelegener, der Ausmündung zugekehrter Aufenthaltsräume im selben Gebäude oder in anderen Gebäuden auf derselben Liegenschaft oder auf einer angrenzenden oder jenseits einer Verkehrsfläche direkt gegenüberliegenden Liegenschaft sein. In diesem Sinne sind allenfalls durch die gegenständliche Bauführung in Frage kommende Rauchfänge so abzuändern, dass die Ausmündungshöhen den Bestimmungen der vorgenannten Gesetzesstelle entsprechen.

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mittels Bescheid gleicher Zahl vorgeschrieben.

Ergeht an:

- 1.)2.) Herrn Dr. Erich Schmöllerl, Neulerchenfelder Straße 38, 1160 Wien, als Bauwerber und Grundeigentümer, unter Anschluss der Pläne A und B, der Formulare „Prüfingenieurbekanntgabe“, „Fertigstellungsanzeige“ und „Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige“ (Ziviltechniker) sowie des KEG – Bescheides
- 3.) Herrn Josef Vondru, Wilhelminenstraße 207, 1160 Wien als Anrainer

In Abschrift an:

- 4.) Fa. Ing. Claus Zotter, Ges.m.b.H., Hernalser Hauptstraße 168, 1170 Wien als Bauführerin und Planverfasserin unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“ und des Formulars „Erklärung zur Fertigstellungsanzeige“
- 5.) MA 37/16 - unter Anschluss des Planes C, der statischen Vorbemessung, der bauphysikalischen Bemessung, des Ingenieurbefundes und eines Ausgleichsabgabengebührenbescheides für zwei Stellplätze(ohne Zahl und Datum)
- 6.) MA 37/16 - Gehsteigreferat
- 7.) MA 28
- 8.) MA 37-A (Aufzug)
- 9.) MA 37-S (Statik)
- 10.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern
- 11.) zum Akt

Der Sachbearbeiter:
Robert Kolonovits
Tel.: 4000/17512
Kanzlei: 4000/16500

Für den Abteilungsleiter:
Dipl. Ing. Maria Unterköfler

Gebühr in Höhe von € 13,20 entrichtet.
Notare Huppmann & Poindl, Wien I

B.R.Zl. 969/2009/sa

Die Echtheit der Unterschrift: -----

1) des Herrn Dr. Erich SCHMÖLLERL, geboren am 28.3.1961 (achtund-
zwanzigsten März neunzehnhunderteinundsechzig), 1160 Wien, Neulerchen-
felder Straße 38, sowie -----

2) des Herrn Claus ZOTTER, geboren am 4.1.1966 (vierten Januar neunzehn-
hundertsechsunndsechzig), 1170 Wien, Veronikagasse 40/16, -----

wird bestätigt. -----

Wien, am einunddreißigsten März zweitausendneun. -----



A handwritten signature in black ink, appearing to be "C. Pfaffenberger".

Dr. Christoph PFAFFENBERGER
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
Mag. WERNER POINDL
IN WIEN - INNERE STADT

