



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 11 E 2458/25m

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 64 mit 102/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8
- B-LNr. 65 mit 88/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9
- B-LNr. 66 mit 46/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2
- B-LNr. 67 mit 108/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13
- B-LNr. 68 mit 58/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19
- B-LNr. 69 mit 122/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 17/18

der EZ 1633, GB 01402 Hernals

Adresse: 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35
ident Palfygasse 23

Stichtag: 09. Februar 2026



Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 09. Februar 2026, Tag der 2. Befundaufnahme	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen.....	2
1.5.3. Literatur	3
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)	4
2.2. Lage	8
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	9
2.2.2. Individualverkehr	10
2.2.3. Infrastruktur	14
2.2.4. Kaufkraft	15
2.3. Grundstück	16
2.3.1. Allgemeine Topographie	16
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	17
2.3.3. Hochwasserrisiko	18
2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	18
2.3.5. Anschlüsse	19
2.3.6. Kontaminationen	19
2.4. Gebäudebestand	21
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	33
2.6. Objektbeschreibung	40
2.6.1. Objektbestand B-LNr. 64 mit 102/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8	40
2.6.2. Objektbestand B-LNr. 65 mit 88/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9	46
2.6.3. Objektbestand B-LNr. 66 mit 46/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2	52
2.6.4. Objektbestand B-LNr. 67 mit 108/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13	58
2.6.5. Objektbestand B-LNr. 68 mit 58/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19.....	65
2.6.6. Objektbestand B-LNr. 69 mit 122/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 17/18.....	71
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	78
2.8. Aufteilung der Aufwendungen.....	79
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau/Sonstiges	79



2.10. Energieausweis	85
3. Gutachten	87
3.1. Bewertungsgrundsätze	87
3.2. Restnutzungsdauer	88
3.2.1. Technische Lebensdauer	89
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	89
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	89
3.3. Bewertung	91
3.3.1. Ertragswertverfahren	91
3.3.2. Bodenwert	92
3.3.3. Kapitalisierte Erträge	95
3.4. Verkehrswert	103
3.4.1. B-LNr. 64 – Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8	103
3.4.2. B-LNr. 65 – Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9	104
3.4.3. B-LNr. 66 – Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2	105
3.4.4. B-LNr. 67 – Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13	106
3.4.5. B-LNr. 68 – Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19	107
3.4.6. B-LNr. 69 – Wohnungseigentum an W 17/18	109
4. Zusammenfassung	111
4.1. B-LNr. 64	111
4.2. B-LNr. 65	112
4.3. B-LNr. 66	113
4.4. B-LNr. 67	114
4.5. B-LNr. 68	115
4.6. B-LNr. 69	116
5. Anmerkung	117
5.1. Umsatzsteuer	117
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	118
6. Fotodokumentation	119
7. Anlagen	123



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	10
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	10
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	11
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	11
Abb. 5: Kurzparkzonenregelung bewertungsgegenständlicher Bereich	12
Abb. 6: Straßen- / Autobahnnetz	13
Abb. 7: Aus- und Weiterbildung	14
Abb. 8: medizinische Versorgung	15
Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	15
Abb. 10: DKM – Digitale Katastermappe	16
Abb. 11: Luftbild	16
Abb. 12: Straßenlärm [dB]	17
Abb. 13: Schienenlärm [dB]	17
Abb. 14: Hochwasser	18
Abb. 15: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	18
Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	19
Abb. 17: Genehmigungsvermerk auf dem historischen Auswechslungsplan	21
Abb. 18: historische Ansichten/Schnitte	22
Abb. 19: teilweise Neuherstellung der Gassenfassade	22
Abb. 20: Teil-Ansichten/Schnitte neu (1)	23
Abb. 21: Teil- Schnitt neu	23
Abb. 22: Ansichten/Schnitte neu	24
Abb. 23: Teil- Ansichten/Schnitte neu (2)	25
Abb. 24: Teil- Ansichten/Schnitte neu (3)	26
Abb. 25: Teil-Ansichten	26
Abb. 26: Teil- Ansichten/Schnitte neu (4)	27
Abb. 27: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (5)	28
Abb. 28: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (6)	28
Abb. 29: Teil-Ansichten/Schnitte neu (7)	28
Abb. 30: Teil- Ansichten/Schnitte neu (8)	29
Abb. 31: Teil-Ansichten/Schnitte neu (9)	29
Abb. 32: Teil-Ansichten/Schnitte neu (10)	30
Abb. 33: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (11)	30
Abb. 34: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (12)	31
Abb. 35: Kriegssachschäden um 1946	31
Abb. 36: Grundriss Top 8 (1)	41
Abb. 37: Teil-Grundriss Top 8 (2)	41



Abb. 38: Grundriss Top 9 (1)	47
Abb. 39: Teil-Grundriss Top 9 (2)	47
Abb. 40: Grundriss Top 12 (1)	52
Abb. 41: Teil-Grundriss Top 12 (2)	53
Abb. 42: Grundriss Top 13 (1)	59
Abb. 43: Grundriss Top 13 (2)	59
Abb. 44: Teil-Grundriss Top 13 (3)	60
Abb. 45: Grundriss Top 19 (1)	65
Abb. 46: Teil-Grundriss Top 19 (2)	66
Abb. 47: Grundriss Top 17/18 (1)	71
Abb. 48: Teil-Grundriss Top 17/18 (2)	72
Abb. 49: Lage der Vergleichsobjekte	93

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Hernals, Gerichtsabteilung 11, 1172 Wien, Kalvarienberggasse 31, Frau Rat Mag. Katharina Janik, mit Beschluss vom 06. Oktober 2025 eingelangt am 06. Oktober 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

WEG Hernalser Hauptstraße 35 1170 Wien
Glasergasse 10
EZ 1633, KG 01402 Hernals

vertreten durch

Mag. Mag. FH Alexander Edelhauser LL.M.,
Rechtsanwalt
Theobaldgasse 19/14
1060 Wien

Verpflichtete Partei

HAMTEL III GmbH (FN 523511w)
Franz-Josefs Kai 21/14
1010 Wien

Wegen: EUR 33.190,32 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrnisexekution)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache 11 E 2458/25m

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von

- B-LNr. 64 mit 102/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8
- B-LNr. 65 mit 88/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9
- B-LNr. 66 mit 46/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2
- B-LNr. 67 mit 108/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13
- B-LNr. 68 mit 58/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19
- B-LNr. 69 mit 122/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 17/18



der EZ 1633, GB 01402 Hernals in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35 ident Palffygasse 23 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 09. Februar 2026, Tag der 2. Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 14. November 2025 (nach einmaliger, erfolgloser Befundaufnahme) unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen (Befund am 14. November 2025) sowie
 - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- sowie Befundaufnahme an Ort und Stelle am 09. Februar 2026 unter Anwesenheit von:
 - den derzeitigen Mietern
 - Herrn Dipl.-Ing. Moses Hamzo (Geschäftsführer der verpflichteten Partei)
 - Gerichtsvollzieherin samt Schlosser und Zeugen
 - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 17. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen

- Wohnbeitragsvorschreibungen
- Wohnungseigentumsvertrag (TZ 518/1998)
- Vorausschau 2026
- Energieausweis
- Protokolle Eigentümerversammlungen



1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals EINLAGEZAHL 1633
BEZIRKSGERICHT Hernals

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 64, 65, 66, 67, 68, 69 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1961/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.1182 GST-Fläche 644
Bauf.(10) 550
Bauf.(20) 94 Palffygassee 23
Hernalser Hauptstraße 35

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
1 a 1443/1981 Abtretung der Hauptmietzinse hins Ant wie C-LNR 1
b 2174/2025 LÖSCHUNG A-LNR 1a hins B-LNR 82 83
3 a 4726/1998 Abtretung der Hauptmietzinse hins Ant wie C-LNR 22
b 2174/2025 LÖSCHUNG A-LNR 3a hins B-LNR 82 83
4 a 665/2015 Verwalter der Liegenschaft Pusta & Partner Hausverwaltungs
GmbH (FN 261687i), Julius Tandler-Platz 7/2/11-12, 1090 Wien
***** B *****
64 ANTEIL: 102/4166
HAMTEL III GmbH (FN 523511w)
ADR: Franz Josefs Kai 21/14, Wien 1010
a 518/1998 665/2015 Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8
b 3009/2020 Kaufvertrag 2020-05-15 Eigentumsrecht
65 ANTEIL: 88/4166
HAMTEL III GmbH (FN 523511w)
ADR: Franz Josefs Kai 21/14, Wien 1010
a 518/1998 665/2015 Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9
b 3009/2020 Kaufvertrag 2020-05-15 Eigentumsrecht
66 ANTEIL: 46/4166
HAMTEL III GmbH (FN 523511w)
ADR: Franz Josefs Kai 21/14, Wien 1010
a 518/1998 665/2015 Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2
b 3009/2020 Kaufvertrag 2020-05-15 Eigentumsrecht
67 ANTEIL: 108/4166
HAMTEL III GmbH (FN 523511w)
ADR: Franz Josefs Kai 21/14, Wien 1010
a 518/1998 665/2015 Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13
b 3009/2020 Kaufvertrag 2020-05-15 Eigentumsrecht
68 ANTEIL: 58/4166



HAMTEL III GmbH (FN 523511w)
ADR: Franz Josefs Kai 21/14, Wien 1010
a 518/1998 665/2015 Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER
Top 19
b 3009/2020 Kaufvertrag 2020-05-15 Eigentumsrecht
69 ANTEIL: 122/4166
HAMTEL III GmbH (FN 523511w)
ADR: Franz Josefs Kai 21/14, Wien 1010
a 518/1998 Wohnungseigentum an W 17/18
b 665/2015 Berichtigung Eigentumsrecht
c 3009/2020 Kaufvertrag 2020-05-15 Eigentumsrecht
***** C *****
96 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 3010/2020 Pfandurkunde 2020-06-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
109 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 4631/2024 gleichzeitig mit 4632/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG
2002 (16 C 979/24s)
b 4212/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 140
110 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 4632/2024 gleichzeitig mit 4631/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG
2002 (16 C 980/24p)
b 4212/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 140
112 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 4662/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 982/24g)
b 4212/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 140
117 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 4672/2024 gleichzeitig mit 4673/2024 gleichzeitig mit
4674/2024 gleichzeitig mit 4675/2024 Klage gem § 27 Abs 2
WEG 2002 (16 C 992/24b)
b 4212/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 140
118 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 4673/2024 gleichzeitig mit 4672/2024 gleichzeitig mit
4674/2024 gleichzeitig mit 4675/2024 Klage gem § 27 Abs 2
WEG 2002 (16 C 994/24x)
b 4212/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 140
119 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 4674/2024 gleichzeitig mit 4672/2024 gleichzeitig mit
4673/2024 gleichzeitig mit 4675/2024 Klage gem § 27 Abs 2
WEG 2002 (16 C 995/24v)
b 4212/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 140
120 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 4675/2024 gleichzeitig mit 4672/2024 gleichzeitig mit
4673/2024 gleichzeitig mit 4674/2024 Klage gem § 27 Abs 2
WEG 2002 (16 C 993/24z)
b 4212/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 140
126 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 2261/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 334/25i)
b 4214/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 142
127 auf Anteil B-LNR 64 bis 69



- a 2264/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 335/25m)
- b 4214/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 142
- 128 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
 - a 2266/2025 gleichzeitig mit 2267/2025 2268/2025 2270/2025
2271/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 336/25h)
 - b 4214/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 142
- 129 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
 - a 2267/2025 gleichzeitig mit 2266/2025 2268/2025 2270/2025
2271/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 337/25f)
 - b 4214/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 142
- 130 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
 - a 2268/2025 gleichzeitig mit 2266/2025 2267/2025 2270/2025
2271/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 338/25b)
 - b gelöscht
- 132 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
 - a 2270/2025 gleichzeitig mit 2266/2025 2267/2025 2268/2025
2271/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 340/25x)
 - b 4214/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 142
- 133 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
 - a 2271/2025 gleichzeitig mit 2266/2025 2267/2025 2268/2025
2270/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 341/25v)
 - b 4214/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 142
- 140 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
 - a 4212/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
 - 1) vollstr EUR 5.919,01 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-27
 - 2) vollstr EUR 853,08 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-27
 - 3) vollstr EUR 5.899,95 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-27
 - 4) vollstr EUR 2.753,43 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-27
 - 5) vollstr EUR 3.600,17 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-27
 - 6) vollstr EUR 6.649,08 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-27
 - 7) vollstr EUR 7.515,60 samt Zinsen und Kosten
wie Beschluss 2025-08-27
 - Kosten EUR 16.974,57 samt 4 % Z seit 2025-06-17
 - Kosten des Antrags EUR 1.337,98
 - für Wohnungseigentümergeinschaft Hernalser Hauptstraße 35
(11 E 2458/25m)
 - b 4212/2025 KLAGEN gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002
SIEHE C-LNR 109 110 112 117 118 119 120
- 142 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
 - a 4214/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR
 - 1) 2.399,34 samt Zinsen und Kosten wie Beschluss 2025-08-27
Kosten EUR 321,93 samt 4 % Z seit 2025-05-07
 - 2) 2.106,88 samt Zinsen und Kosten wie Beschluss 2025-08-27
Kosten EUR 282,69 samt 4 % Z seit 2025-05-07
 - 3) 1.171,56 samt Zinsen und Kosten wie Beschluss 2025-08-27
Kosten EUR 558,37 samt 4 % Z seit 2025-05-07



4) 2.625,08 samt Zinsen und Kosten wie Beschluss 2025-08-27
Kosten EUR 352,22 samt 4 % Z seit 2025-05-07
5) 2.985,94 samt Zinsen und Kosten wie Beschluss 2025-08-27
Kosten EUR 400,64 samt 4 % Z seit 2025-05-07
6) 1.753,78 samt Zinsen und Kosten wie Beschluss 2025-08-27
Kosten EUR 235,31 samt 4 % Z seit 2025-05-07
Kosten des Antrags EUR 693,58
für Wohnungseigentümergeinschaft Hernalser Hauptstraße 35
(11 E 2459/25h beigetreten zu 11 E 2458/25m)
b 4214/2025 KLAGEN gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002
SIEHE C-LNR 126 127 128 129 132 133
146 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 5923/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 855/25g)
148 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 5965/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 870/25p)
149 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 5969/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 869/25s)
151 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 5971/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 867/25x)
152 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 5983/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 862/25m)
153 auf Anteil B-LNR 64 bis 69
a 5984/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 863/25h)

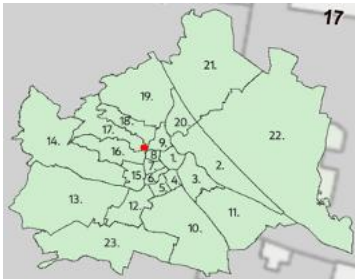
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

27.04.2026 14:43:38

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.

2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk „Hernals“ per Adresse Hernalser Hauptstraße 35 ident Palffygasse 23. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Hernalser Hauptstraße – Palffygasse – Geblergasse – Bergsteiggasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Hernalser Hauptstraße beginnt ihren Verlauf im Südosten beim Straßenzug „Hernalser Gürtel“, wird vom Elterleinplatz unterbrochen und geht im Nordwesten in die Dornbacher Straße über. Sie wird bis zum Elterleinplatz entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt, danach ist sie in beide Richtungen befahrbar. Die Hernalser Hauptstraße wurde 1894 benannt (vorher: Hauptstraße, urspr. Hauptgasse) zur Erinnerung an den alten Vorortnamen Hernals. Hernals wurde 1892 mit Dornbach und Neuwaldegg zum 17. Bezirk vereint.

Die Palffygasse verläuft zwischen der Ottakringer Straße im Süden bis zur Jörgerstraße im Norden und wird entgegenläufig den Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Sie wurde um 1864/71 benannt nach Ferdinand Graf Pálffy von Erdöd.

Im DEHIO – Handbuch Die Kunstdenkmäler Österreichs werden die Hernalser Hauptstraße und die Palffygasse wie folgt beschrieben:

HERNALSER HAUPTSTRASSE (Hernals, Dornbach). Topographisch und infrastrukturell Hauptachse des Bezirks in ostwestl. Richtung, in die Dornbacher Straße mündend. Entstanden aus ehem. Hernalser Dorfstraße und altem Verbindungsweg nach Dornbach. Ab 1865 tw. 1. Linienstrecke der Wiener Pferdetramway. Im östl. Abschnitt bis etwa Lackner- und Taubergasse urspr. Straßenführung in engem gewundenem Verlauf, mit platzartiger Erweiterung (Elterleinplatz) im Bereich des ehem. Ortszentrums, heute Bezirksmittelpunkt, der alte Siedlungskern mit urspr. dörflicher Verbauung gründerzeitlich überlagert. Im 2. Abschnitt ab 4. V. 19. – A. 20. Jh. städtische Ausbauphase, gekennzeichnet durch Anlage einer breiten Alleestraße und sukzessiver späthistoristischer und secessionistischer Blockverbauung.



PALFFYGASSE (Hernals). Von der Ottakringer Straße zur Hernalser Hauptstraße verlaufend und mit Straßenknick zur JörgerstraÙe steil abfallend, dort ehem. Brücke über den Alsbach. Um 1870 erst bis Geblergasse verbaut, in diesem Bereich noch geschlossene, vorwiegend 3geschossige frühhistoristische Zinshauszeile (Nr. 3 bis 13). – Im weiteren Verlauf vorwiegend streng- bis späthistoristisch: Nr. 16, 19, 21, 25, 27.

Der 17. Wiener Gemeindebezirk „Hernals“ liegt im Nordwesten Wiens und erstreckt sich über 11,40 km². Die westlichen Bezirksteile bestehen Großteils aus bewaldeten Parkanlagen – Teilen des Wienerwaldes. Die östliche Grenze ist der StraÙenzug „Gürtel“. Hernals hat rund 56.600 Einwohner und besteht aus den Bezirksteilen Hernals, Dornbach und Neuwaldegg. Grenzen hat der 17., Bezirk im Süden zum 16., Ottakring, im Westen zum 14., Penzing, im Osten zum 18., Währing und im Nordosten zum 19., Döbling. Der nördliche Bezirksteil grenzt an Niederösterreich, politischer Bezirk „Wien-Umgebung“.

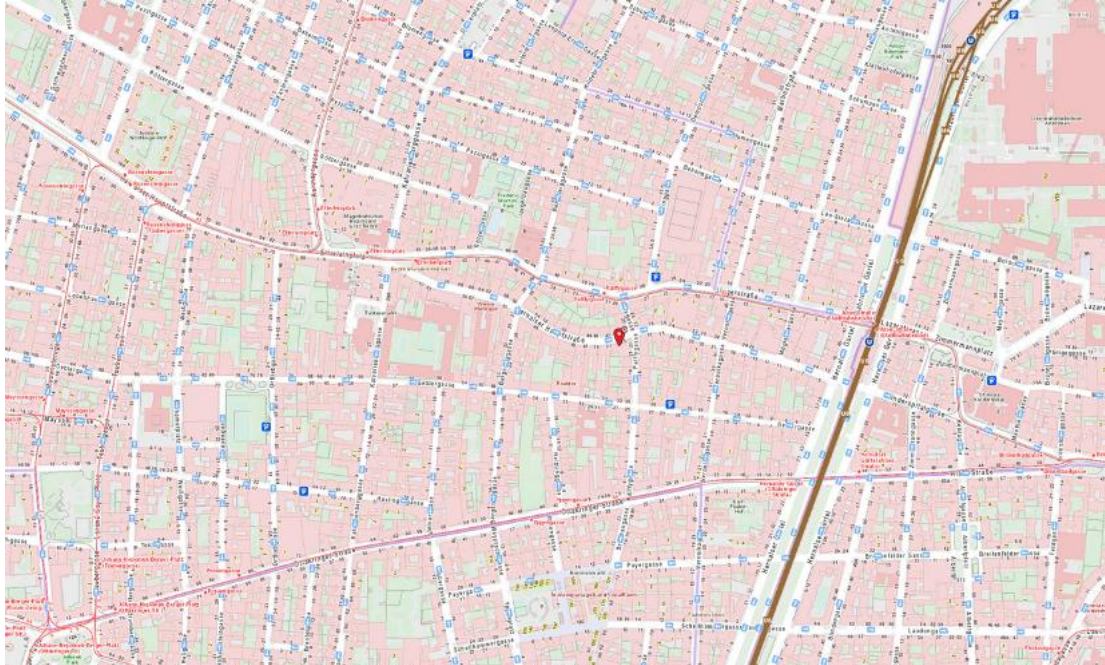
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung haben die Straßenbahnlinien 9, 43 und 44 eine Haltestelle. Die U-Bahnstation „Alser Straße“ der Linie U6 liegt ca. 430 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.

Die Straßenbahnlinie **9** fährt von 15., Westbahnhof (Schnellbahn, U3 und U6) durch den 15., 16. und 17. Bezirk und hat die Endstelle in 18., Wallrißstraße. Die Straßenbahnlinie **43** fährt von 1., Schottentor/U2 über die Universitätsstraße, Alser Straße durch den 8. Bezirk; außerhalb des StraÙenzuges Gürtel setzt sich die Strecke fort durch die JörgerstraÙe, Hernalser Hauptstraße, Alszeile, Dornbacher Straße (17. Bezirk). Endstelle ist im 17., Neuwaldegg und die Straßenbahnlinie **44** fährt von 1., Schottentor/U2 durch den 8. Bezirk (Universitätsstraße, Alser Straße), den 16. Bezirk (Ottakringer Straße, Wilhelminenstraße, Sandleitengasse) und endet im 17., Dornbach.

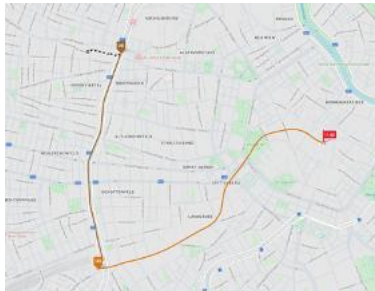


Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 25 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Hernalser Hauptstraße ist im bewertungsgegenständlichen Bereich entgegenläufig der Orientierungsnummer als Einbahn befahrbar. Die Parkplatzsituation ist schwierig. Der 17. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken ist daher kostenpflichtig. Die nächsten Parkhäuser befinden sich in der Jörgerstraße 24 und in der Geblergasse 22 – 26.



Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 4,0 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Kurzparkzone (KPZ) ∨
Parkdauer 2h MO-FR 9-22h
Kurzparkstreifen/Kurzparkzone

Quelle: www.wien.gv.at

Im bewertungsgegenständlichen Bereich gibt es eine gesonderte Kurzparkzonenregelung:



Abb. 5: Kurzparkzonenregelung bewertungsgegenständlicher Bereich



Quelle: www.wien.gv.at

Das Kurzparken ist in folgenden Bereichen wie folgt geregelt:

- Hernalser Hauptstraße 35 bis 49 (Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden)
- Hernalser Hauptstraße 40 bis 54 (Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden)
- Hernalser Hauptstraße 21 bis 33 (Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden)
- Hernalser Hauptstraße 28 bis 38 (Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden)

Abb. 6: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Die Hernalser Hauptstraße stadteinwärts befahren führt zum Straßenzug Gürtel. Über diesen ist der Anschluss an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien gut gegeben.

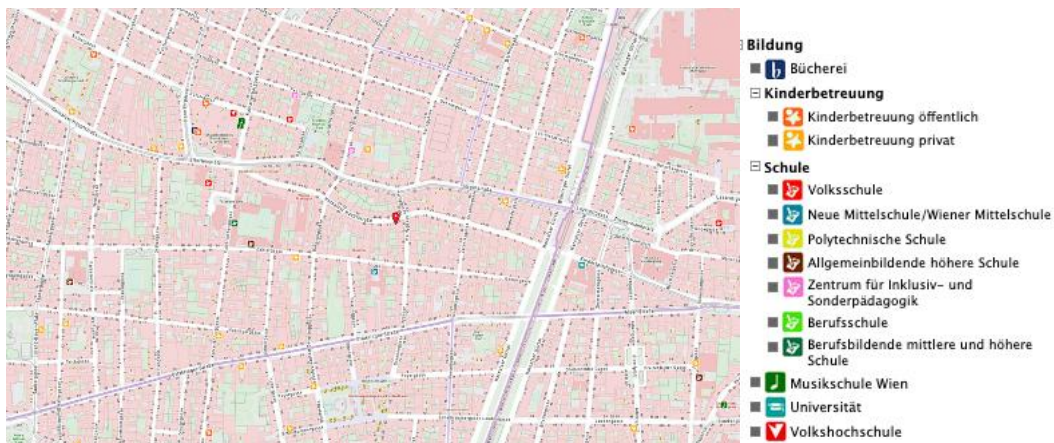
Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	25 Min.	4,0 km
Westbahnhof	k.A.	15 Min.	3,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	30 Min.	7,5 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	30 Min.	5,0 km
Flughafen	k.A.	50 Min.	22,0 km



2.2.3. Infrastruktur

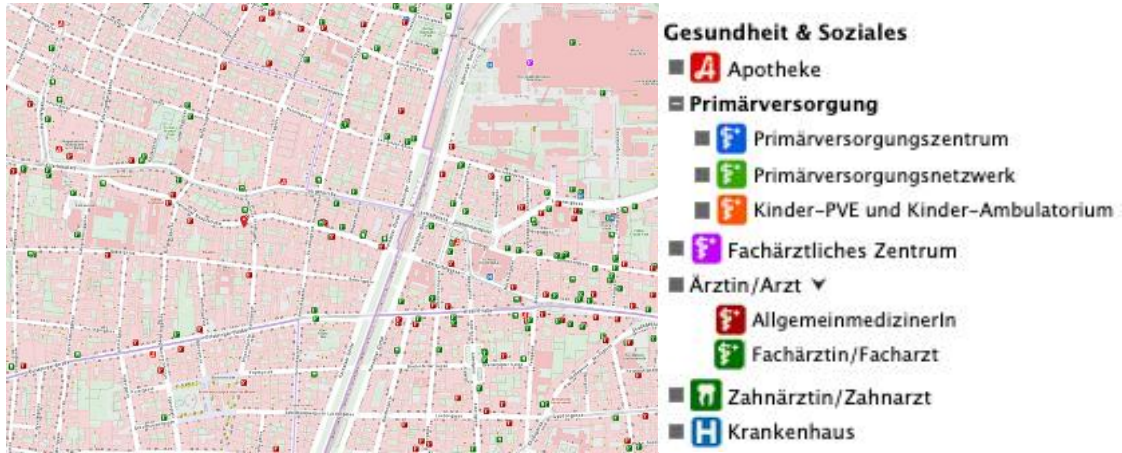
- Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Hernalser Hauptstraße und am Elterleinplatz.
- Freizeit:** Mit der Autobuslinie 44A wird das Naherholungsgebiet Schottenwald erreicht. Das Wiener Metropol ist ein Häuserblock entfernt situiert. Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Das Postsportzentrum im rund 17.000 Quadratmeter großen Lidlpark liegt rund 1,3 km von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.
- Gesundheit:** Die nächstgelegene Apotheke befindet sich am Elterleinplatz. Das St. Anna Kinderspital liegt rund 700 m, das Wiener AKH rund 850 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.

Abb. 7: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 8: medizinische Versorgung



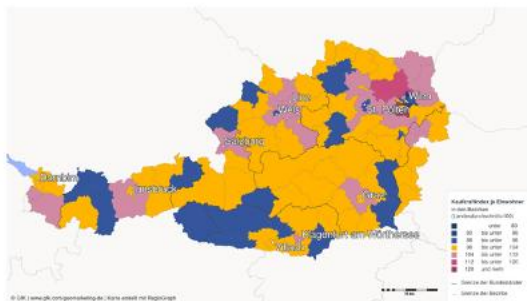
Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

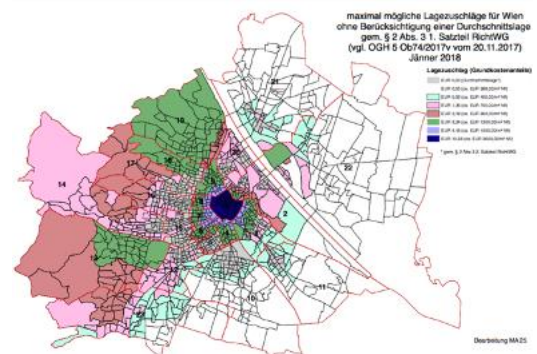
Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien

GfK Kaufkraft Österreich 2025

NIQ GfK



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/MA25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als gut zu bezeichnen.

2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

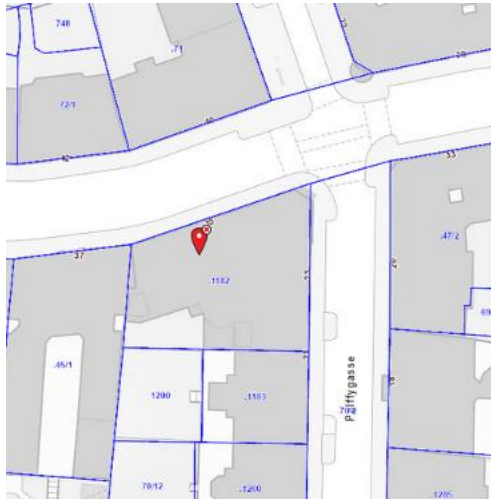
Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Hernalser Hauptstraße gegen Norden bzw. in Richtung Palffygasse gegen Osten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als unregelmäßig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 644 m² ausgewiesen.

```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.1182    GST-Fläche          644
        Bauf. (10)          550
        Bauf. (20)          94  Palffygasse 23
                                Hernalser Hauptstraße 35

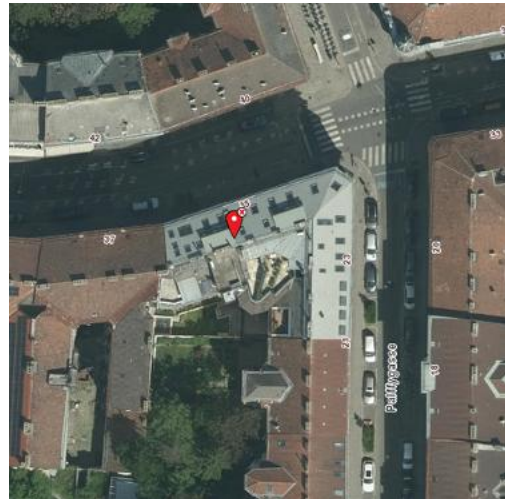
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
  
```

Abb. 10: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

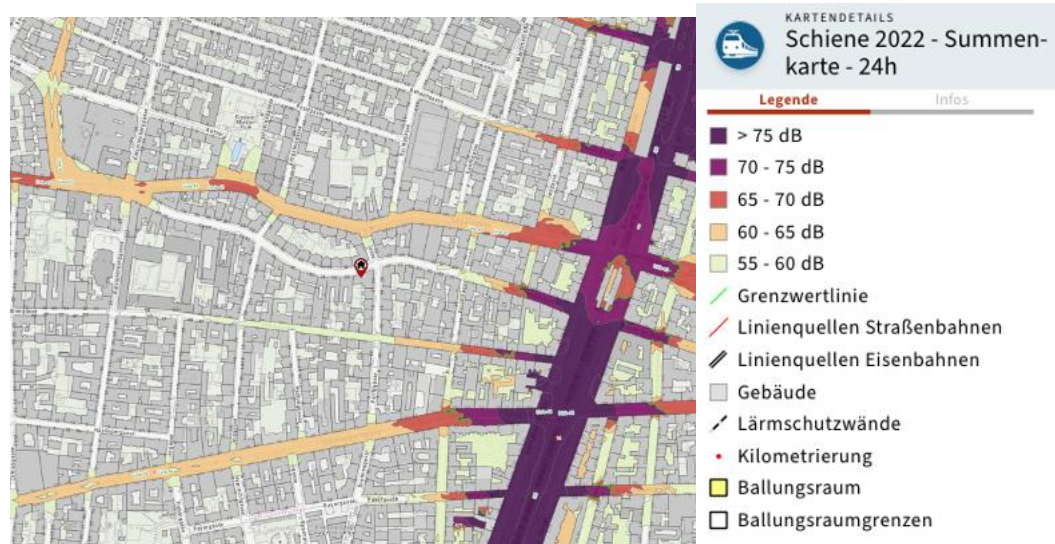
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 12: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 13: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß der Lärmkarte 2022 eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (70-75 dB im Bereich der Hernalser Hauptstraße bzw. 60-70 dB im Bereich der Palffygasse) gegeben.

2.3.3. Hochwasserrisiko

Abb. 14: Hochwasser

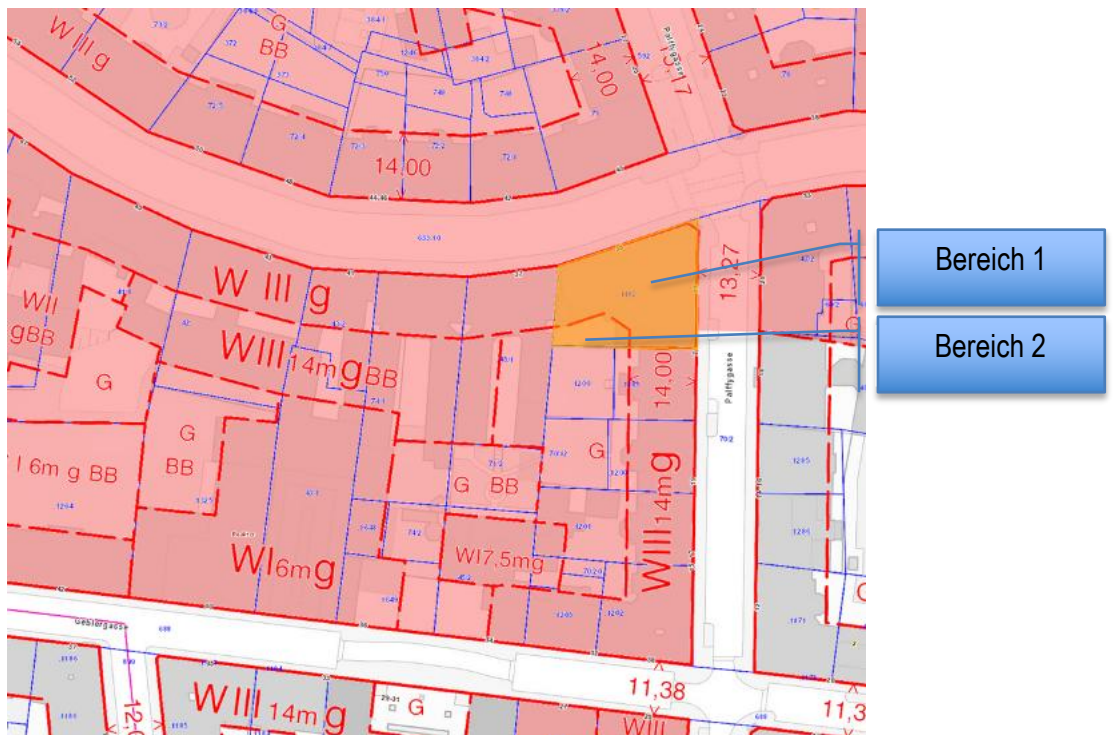


Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in einer Hochwassergefahrenzone.

2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 15: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at



Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland – Wohngebiet
- Schutzzone
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise

Bereich 2

- gärtnerische Ausgestaltung
- Schutzzone

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.6. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at



Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Das Umweltbundesamt erteilte nachfolgende Auskunft:

„Das Grundstück .1182 in der KG Hernals ist aufgrund der historischen Nutzung als Kfz-Werkstatt nur in unserer (nicht öffentlichen) Datenbank erfasst. Konkrete Informationen über Verunreinigungen liegen uns bislang nicht vor.“

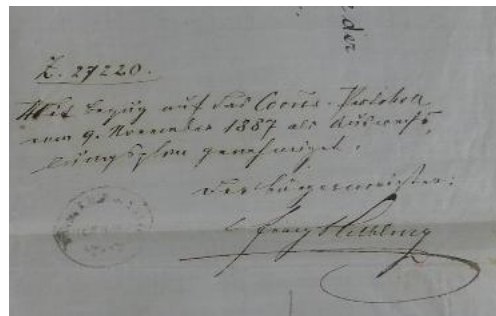
Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. Gebäudebestand

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden sich in einem Gebäude des Bautyps „Miethaus s. d. Gründerzeit – Eckhaus“. Der älteste Datumsvermerk im Bauakt stammt aus dem Jahr 1887 und ist auf einem Auswechslungsplan vermerkt. Die ursprünglichen Einreichpläne waren in der Hauseinlage bei der MA37 nicht enthalten.

Im Laufe der Jahre kam es in den diversen Stockwerken der Liegenschaft zu baulichen Änderungen in Form von Zu-/Umbauten. Der Dachboden wurde ebenfalls ausgebaut und ein Lift eingebaut. Im Jahr 1984 wurde die Bewilligung für einen Teilausbau des Dachgeschosses und im Jahr 1990 die Baubewilligung für den (weiteren) Dachgeschossausbau erteilt. Die Fertigstellungsanzeige für die Baubewilligung des Dachgeschossausbaus ist mit dem Jahr 2021 datiert.

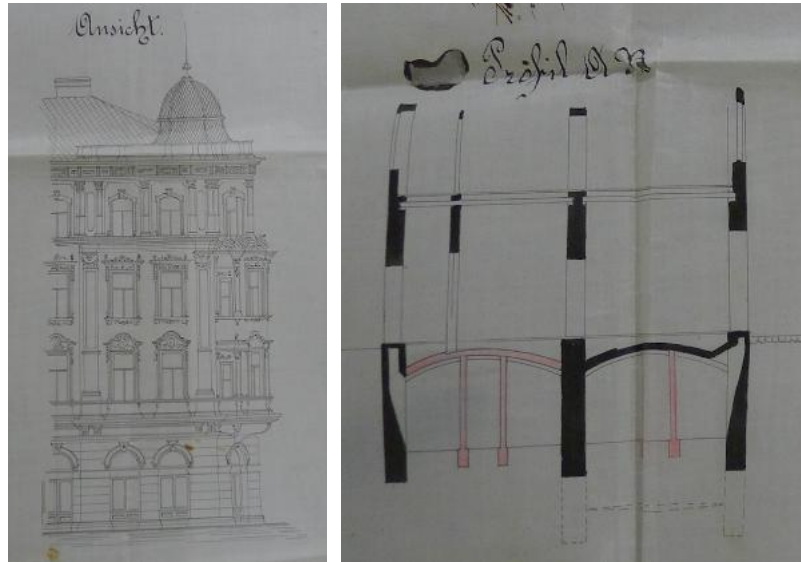
Abb. 17: Genehmigungsvermerk auf dem historischen Auswechslungsplan



Quelle: Bauakt MA 37

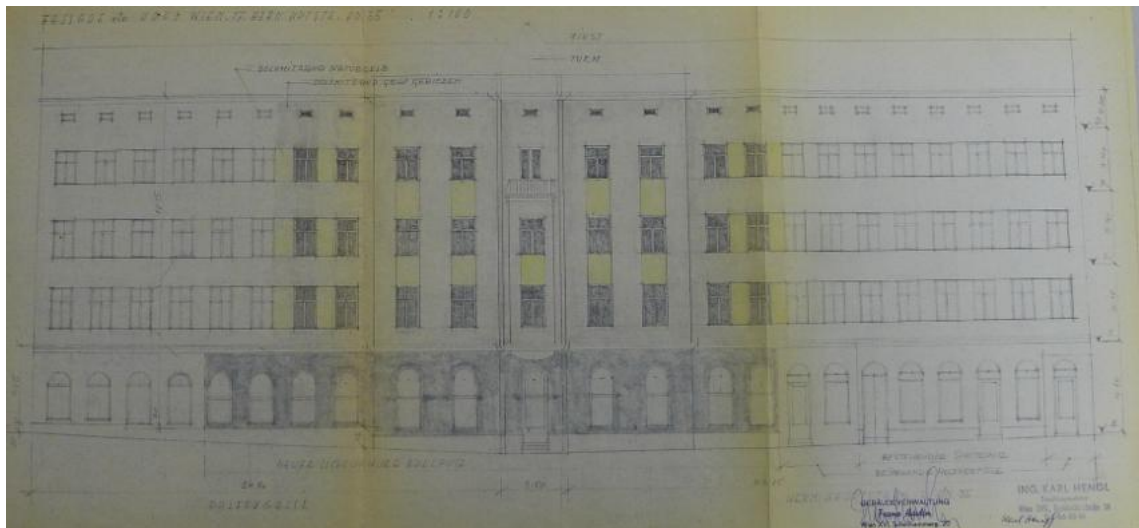


Abb. 18: historische Ansichten/Schnitte



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan, genehmigt 1887)

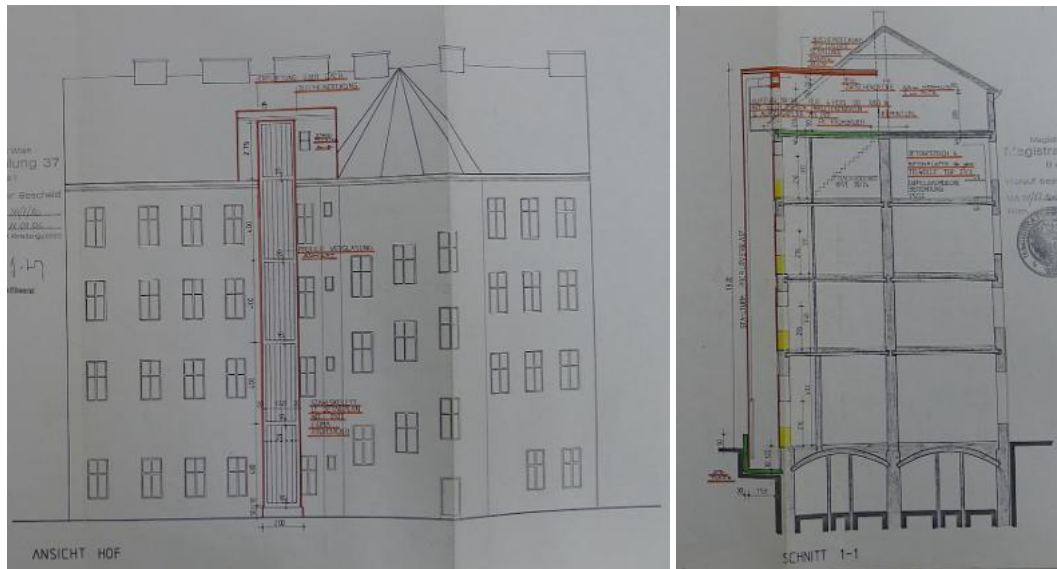
Abb. 19: teilweise Neuherstellung der Gassenfassade



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 04. Oktober 1960)

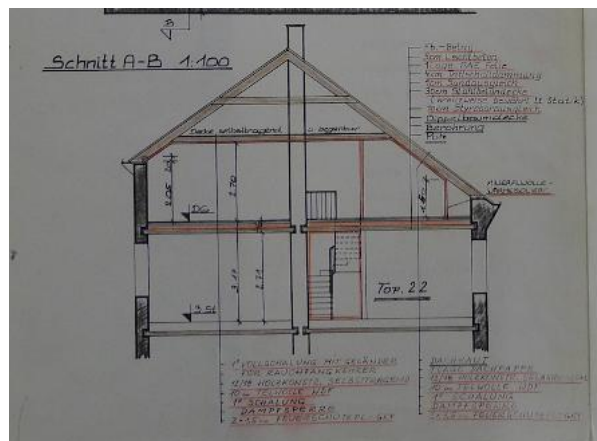


Abb. 20: Teil-Ansichten/Schnitte neu (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 06. April 1981)

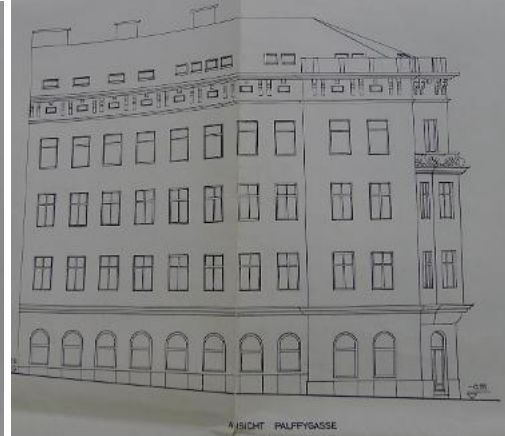
Abb. 21: Teil- Schnitt neu

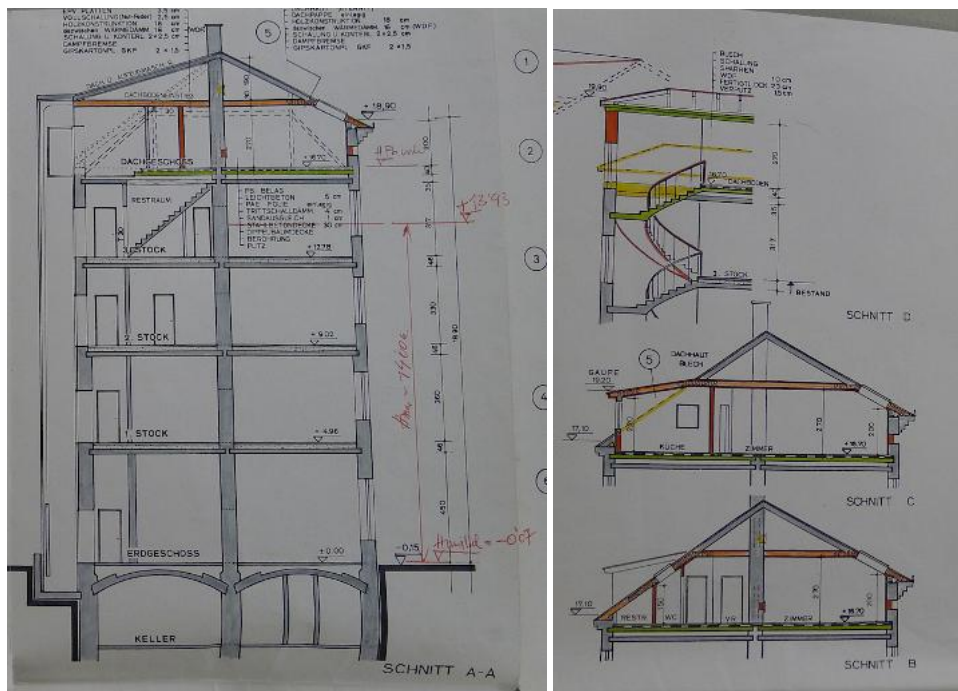


Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 15. Oktober 1984)



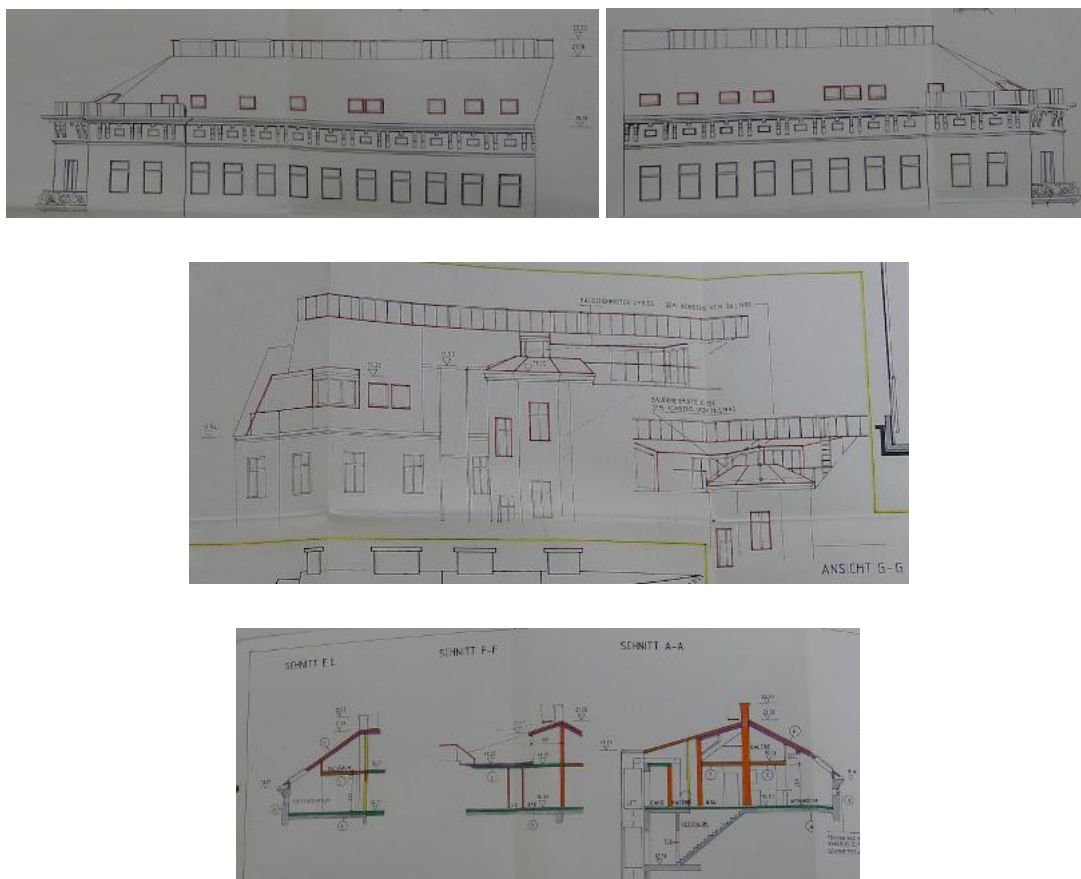
Abb. 22: Ansichten/Schnitte neu

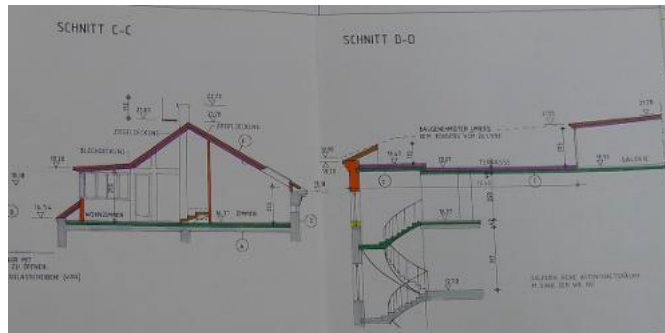




Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 26. Jänner 1990)

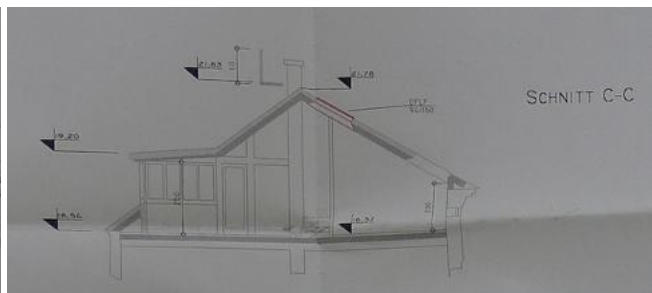
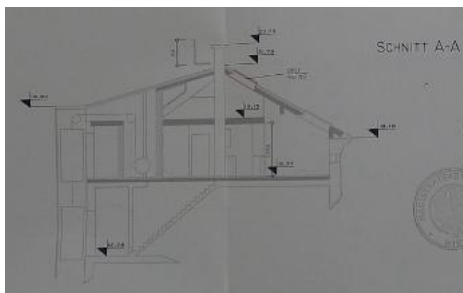
Abb. 23: Teil- Ansichten/Schnitte neu (2)





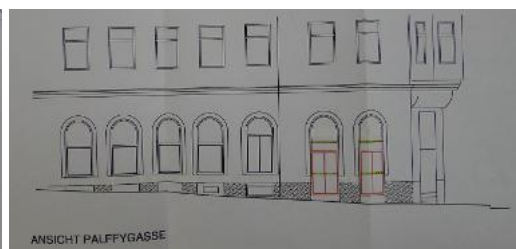
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 16. März 1994)

Abb. 24: Teil- Ansichten/Schnitte neu (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan – 2. Planwechsel, genehmigt am 15. Jänner 2001)

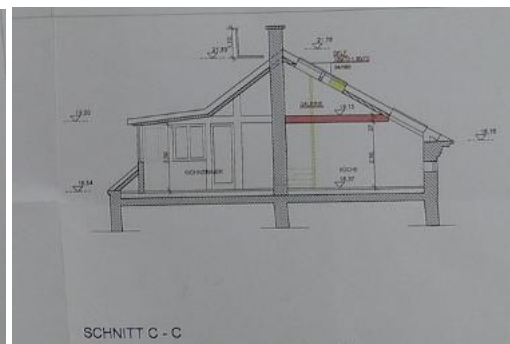
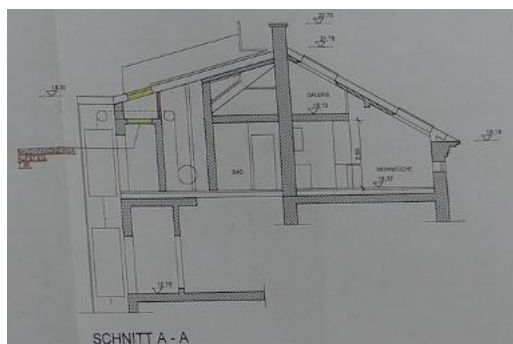
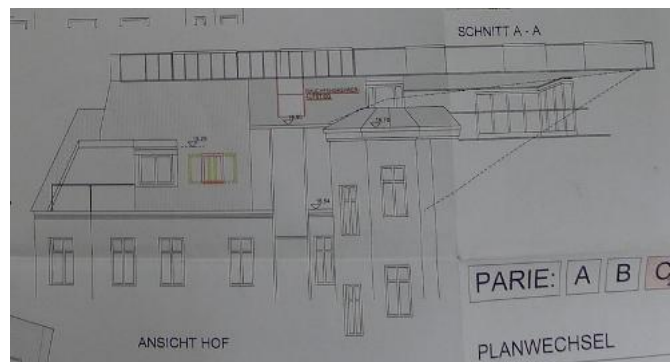
Abb. 25: Teil-Ansichten



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 27. Juli 2007)



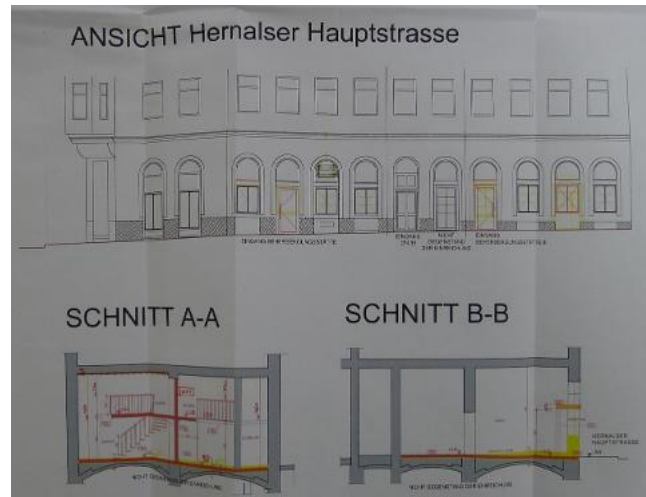
Abb. 26: Teil- Ansichten/Schnitte neu (4)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 30. April 2008)

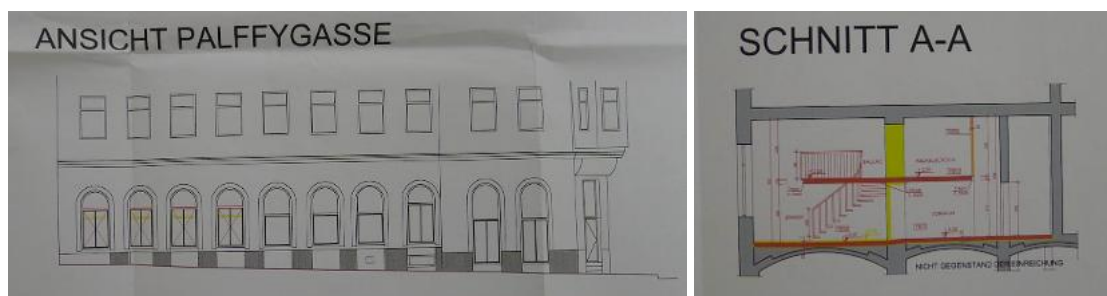


Abb. 27: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (5)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 12. März 2020)

Abb. 28: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (6)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 02. April 2020)

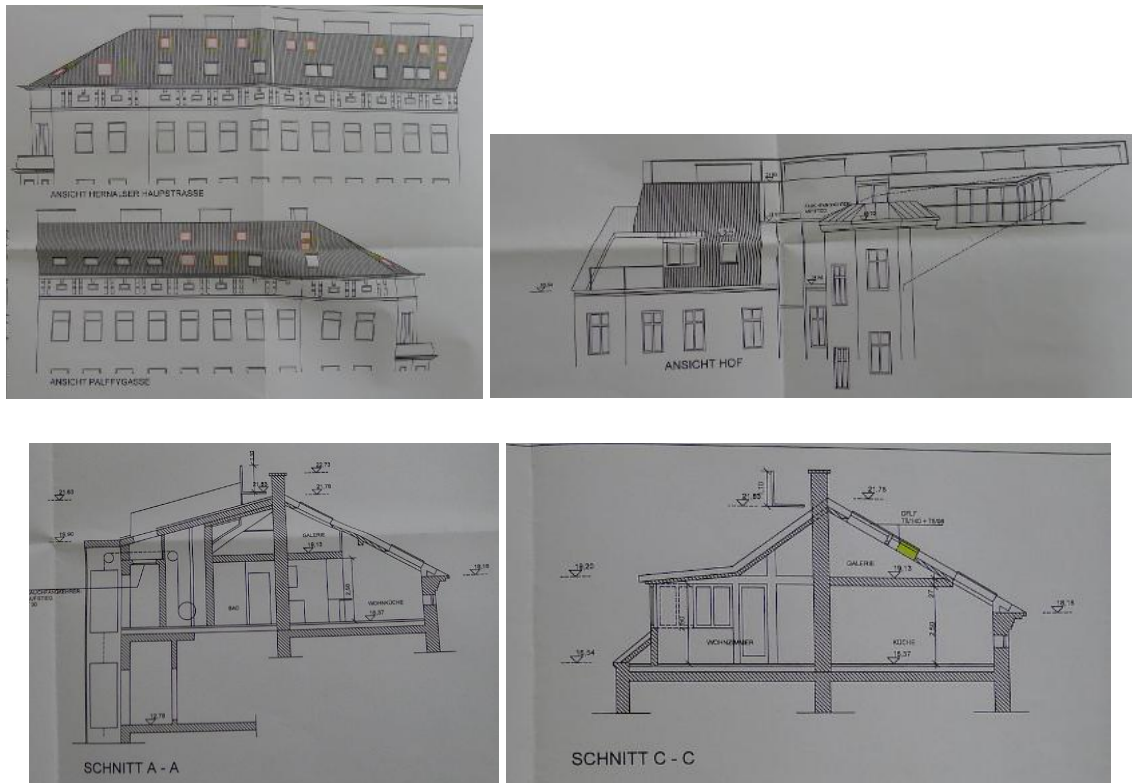
Abb. 29: Teil-Ansichten/Schnitte neu (7)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. Mai 2020)



Abb. 30: Teil- Ansichten/Schnitte neu (8)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 16. Juli 2021)

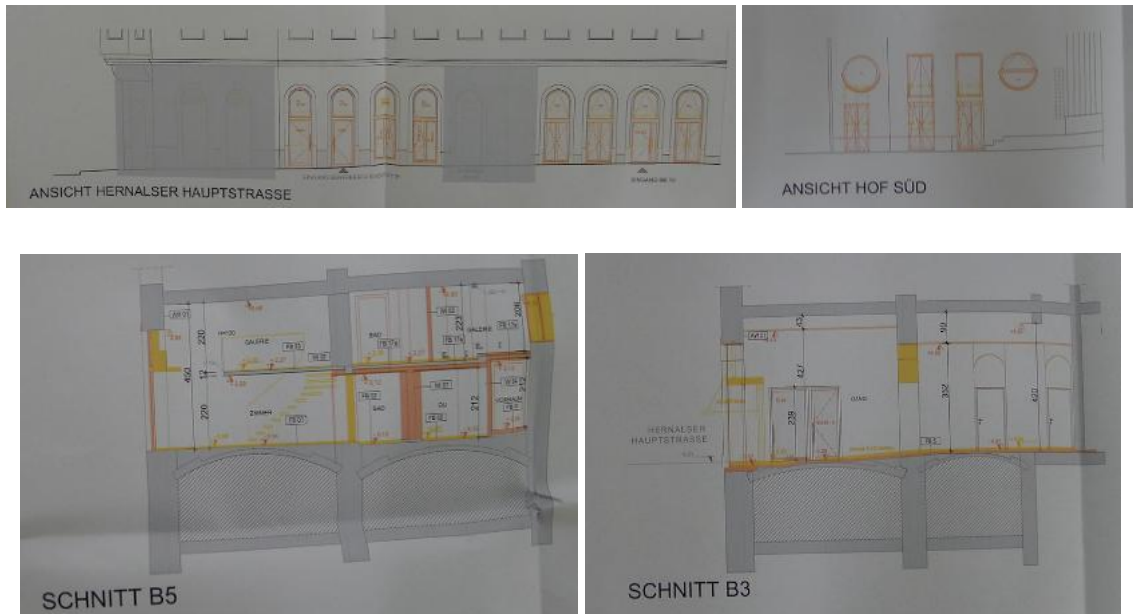
Abb. 31: Teil-Ansichten/Schnitte neu (9)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan zur Fertigstellungsanzeige, genehmigt am 15. Mai 2023)

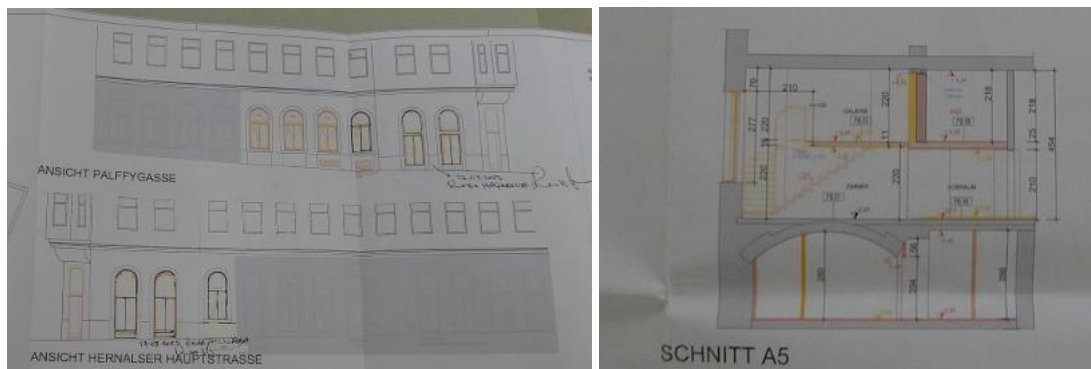


Abb. 32: Teil-Ansichten/Schnitte neu (10)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan zur Fertigstellungsanzeige, genehmigt am 30. September 2024)

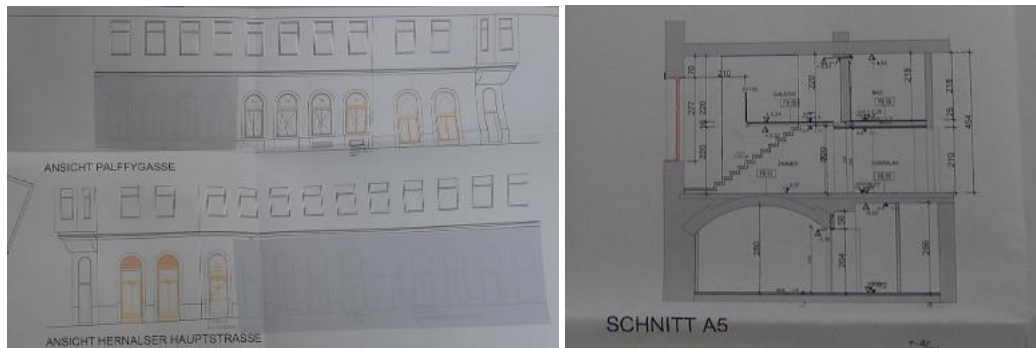
Abb. 33: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (11)



Quelle: Bauakt MA 37 (Ausführungsplan zur Fertigstellungsanzeige, genehmigt am 18. März 2025)



Abb. 34: Teil-Ansichten/-Schnitte neu (12)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 08. April 2025)

Der Zugang zur Liegenschaft bzw. zum allgemeinen Stiegenhaus mit Lift erfolgt von der Hernalser Hauptstraße über eine einflügelige Alueingangstür mit Glaseinsatz und Oberlichte. Die Flächen im Erdgeschoss werden teilweise über separate, straßenseitige Zugänge erschlossen. Der Zugang zu den einzelnen Objekten in den Obergeschossen bzw. dem Kellergeschoss erfolgt über das zentrale Stiegenhaus bzw. über einen Lift.

Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr guten und gepflegten Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten.

Abb. 35: Kriegssachschäden um 1946



Quelle: www.wien.gv.at



Wie aus der Grafik ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse keinen Schaden.

Das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus erteilte nachfolgende Auskunft:

Geschäftszahl: 2025-0.943.380

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35
EZ. 1633, KG. 01402 Hernals
Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft

Guten Tag,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Liegenschaft **keine Bundeswohnbauförderungen** gewährt wurden. Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.

Um Kenntnisnahme wird ersucht.

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30.06.2025 verzeichnet.

Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke
Bauzustand:	gut
Lage:	Ecklage
Geschosse:	Souterraingeschoss Parterre 1. – 3. Stock nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/glatt, guter Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster in den bewertungsgegenständlichen Objekten



Haustor:	einflügelige Alutür mit Glaseinsatz und Oberlichte
Stiegenhausform:	halbgewendelt
Stiegenhaus:	Stein
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen, Zementfliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern
Lift:	vorhanden
Außenanlagen:	befestigt, teilweise begrünt, Wärmepumpenaußengerät (Schacht im Hofbereich)

Gemäß dem Gutachten Urkunde TZ 665/2015 gibt es auf der Liegenschaft 24 wohnungseigentumstaugliche Objekte, die sich gliedern in

- 17 Wohnungen
- 1 Arztpraxis
- 3 Lokale
- 1 Hobbyraum
- 1 Fitnessraum
- 1 Kellerlager

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Die MA37 erteilte die Auskunft, dass laut den Aufzeichnungen der elektronischen Akten derzeit für die Liegenschaft 17., Hernalser Hauptstraße 35 ident Palffygassee 23 keine offenen Bauaufträge bestehen.

Laut Auskunft der Baubehörde gibt es auf der Liegenschaft per 17. November 2025 folgende offene Bauvorhaben bzw. wurden nachfolgende Unterlagen in diesem Zusammenhang zur Einsichtnahme vorgelegt:



- Bescheid – Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gem. § 61 Abs. 6 BO, vom 29. Juli 2024

Stadt Wien Baupolizei

17. Bezirk, Hernals Hauptstraße ONr. 35
Gst.Nr.: 1182 in
EZ 1633 der Kat. Gem. Hernals

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Gebietsgruppe West
(Stadterneuerung 2)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

RIC: 6.9.24

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/831303-2023-1	Ing. Svoboda	01/4000-37838	Wien, 29. Jul 2024

Bauliche Änderung
Bauliche Herstellung

I.) Baubewilligung
II.) Bewilligung von Anlagen

B E S C H E I D

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

Im bestehenden Mehrfamilienhaus werden an der Front Hernals Hauptstraße raumbildende Aufbauten auf dem Dach errichtet. Weiters werden hofseitig am Dach sechs (6) Module für eine PV-Anlage (3 kWp) angebracht.

II.) Bewilligung von Anlagen
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 61 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf dem Dach des bestehenden Mehrfamilienhauses werden fünf (5) Klimaanlage für die Kühlung von Räumlichkeiten der Wohnungen Tür Nr. 27, 28, 29, 30 und 31 errichtet.

Vorgeschrieben wird:

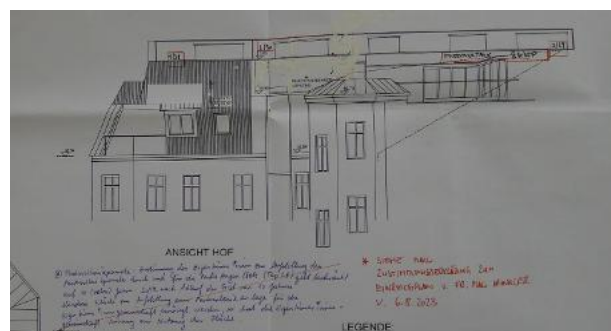
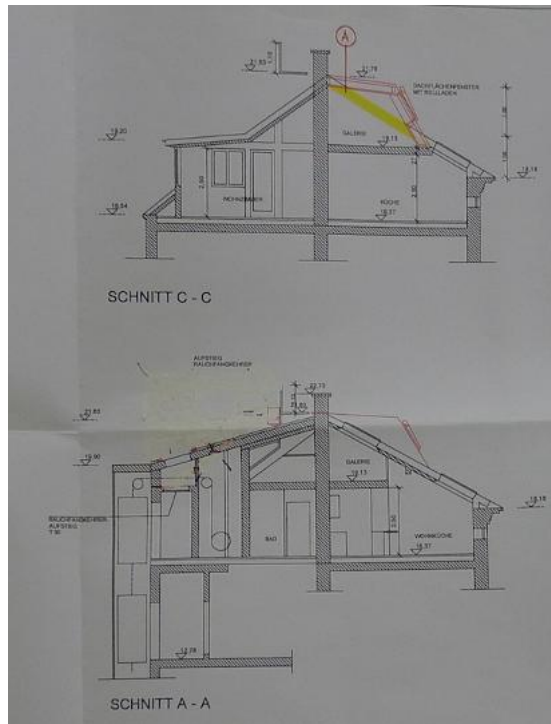
1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen,

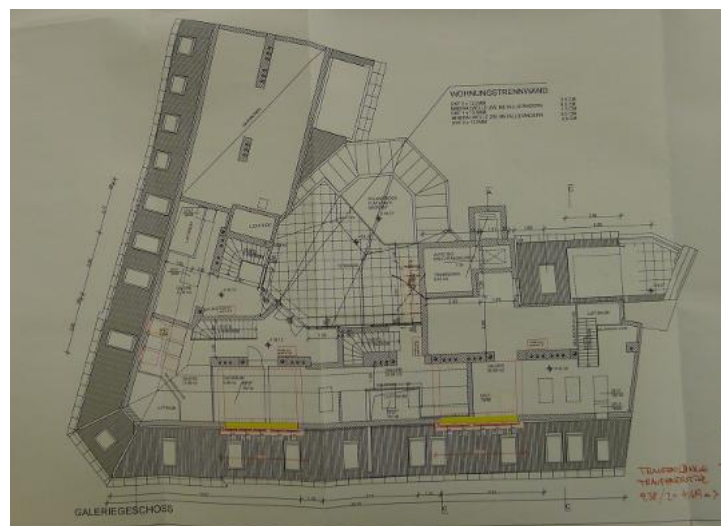
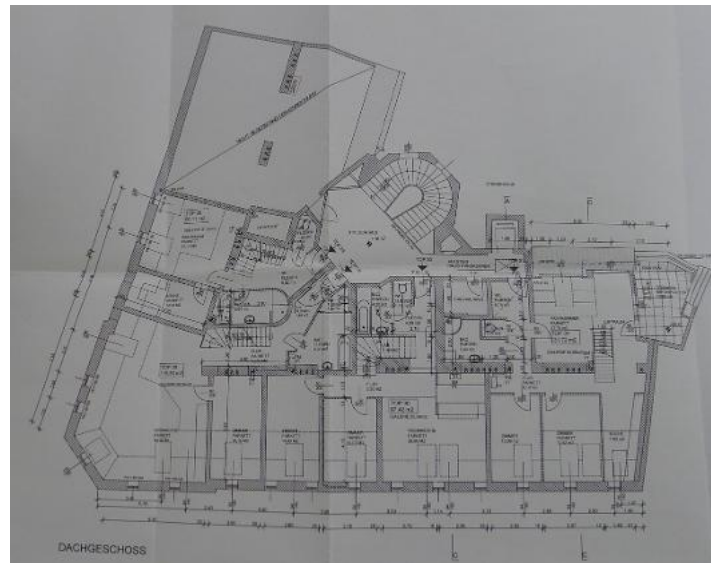
Verkehrsbindung: Linie U3, Station Randenstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gürtelplatz
Pläneinsichten: nur nach telefonischer Voranmeldung UID-ATU36801500

TÜV
AUSTRIA



PARIE: A B C D	AMTLICHE VERMERKE: 16.4.04
EINREICHPLAN	
GRUNDRISSE SCHNITTE ANSICHTEN	
M 1:100	
PROJEKT: ERRICHTUNG v. DACHGAUBEN u. KILIMAAANLAGEN 1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 35	
GST.NR.: 1182	EZ.: 1633
KAT.GEM.: 01402 Hernals	
BEHÖRDE	
 Stadt Wien	
Baupolizei Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 2	
Zl.: MA37/17-831303-2023-1	
Hierauf bezieht sich der Bescheid	
Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Litschauer	
Wien, 29.07.2024	
BAUWERBER:	GRUDEIGENTÜMER:
GERINGER BARBARA 1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 35/30	GERINGER BARBARA 1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 35/30
WALLACH PETER 3100 ST. PÖLTEN, Kranzbichlerstr. 41	WALLACH PETER 3100 ST. PÖLTEN, Kranzbichlerstr. 41
HAGEN Carmen und SETZ JOHANNES 1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 35/29	HAGEN Carmen und SETZ JOHANNES 1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 35/29
UND MITEIGENTÜMER	
PLANVERFASSER:	BAUFÜHRER:
 Baumeister Ing. Oliver Schmidt 1230 Wien, Ruckl-Zern-Gasse 50-52/6/14 +43 664 403 26 05 o.schmidt@chello.at	
GEZEICHNET: OS	PLANNUMMER: ENR 06/2023
DATUM: 10.03.2023	PLANFORMAT: 1.160 x 0.640





Quelle: MA 37 – offene Bauvorhaben



Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide erhoben werden:

- Bescheid – Bauanzeige gemäß § 61 BO. f. Wien, Kenntnisnahme, vom 04. Oktober 1960
- Bescheid – Bauliche Herstellungen; Baubewilligung (Aufzugsschacht), vom 06. April 1981
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 1437; Baubewilligung, vom 03. Juli 1981
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 1437; Benützungsbewilligung, vom 08. Jänner 1982
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Baubewilligung (Ecklokal), vom 21. Juni 1982
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Baubewilligung (Tür Nr. 1B im EG), vom 17. August 1982
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Wohnungen Tür Nr. 8 und 9 im 1. Stock, Tür Nr. 11 und 12 im 1. Stock, Tür Nr. 25 und 26 im 3. Stock, Tür Nr. 27 im 3. Stock), vom 07. Juni 1984
- Bescheid – Bauliche Änderungen (1. Stock, Wohnung Tür Nr. 13), vom 11. Juli 1984
- Bescheid – Dachgeschossausbau; Baubewilligung, vom 15. Oktober 1984
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Lokal rechts neben Hauseingang), vom 15. April 1985
- Bescheid – Benützungsbewilligung (Tür Nr. 1B im EG), vom 12. Jänner 1988
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Umbau und Zubau (Dachgeschossausbau); Baubewilligung (Dachboden, Stiegenhaus, 1., 2., 3. Stock), vom 26. Jänner 1990
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Lokale im EG), vom 24. März 1993
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) (Lokale im EG), vom 10. November 1993
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel zum Dachgeschossausbau) (Dachgeschoss, Lichthof, KG, 1. und 2. Stock), vom 16. März 1994
- Bescheid – Errichtung eines Schwimmbeckens; Baubewilligung (Hof), vom 29. Juli 1998
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel) (Dachgeschoss), vom 15. Jänner 2001
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 1437; Kenntnisnahme der Anzeige; Unwesentliche Änderung, vom 11. Juli 2006
- Abschluss nach Kenntnisnahme – Aufzug, vom 12. September 2006



- Bescheid – Bauliche Änderungen; Zubau; Baubewilligung (teilweise nachträglich) (Zubau ebenerdig, Mauerdurchbruch EG zwischen Aufzugsschacht und Stiegenhaus), vom 18. Oktober 2006
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Baubewilligung (nachträglich) (KG + EG, Lichthof Lokale EG), vom 27. Juli 2007
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel); Baubewilligung (KG, 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock, DG), vom 30. April 2008
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) (Lokal Top Nr. 1A, Lokal Top 1+2), vom 12. Juni 2008
- Fertigstellungsanzeige (Lokal Top Nr. 1A, Lokal Top 1+2), vom 28. Februar 2020
- Bearbeitungsbogen § 62 (Erdgeschoss, Beherbergungseinheiten BE 1, 2 u. 3), vom 12. März 2020
- Bauinspektion Bearbeitungsbogen § 62 (Erdgeschoss), vom 02. April 2020
- Bearbeitungsbogen § 62 (EG, Beherbergungseinheiten 7 und 8), vom 04. Mai 2020
- Fertigstellungsanzeige ((Dachgeschossausbau); Baubewilligung (Dachboden, Stiegenhaus, 1., 2., 3. Stock), Dachgeschoss, Lichthof, KG, 1. und 2. Stock, (KG, 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock, DG), vom 16. Juli 2021
- Bearbeitungsbogen § 62 (Keller), vom 03. Jänner 2023
- AV – Fertigstellung (Erdgeschoss, Beherbergungseinheiten BE 1, 2 u. 3), vom 13. Dezember 2024
- AV – Fertigstellung (EG, Beherbergungseinheiten 7 und 8), vom 18. März 2025
- Bearbeitungsbogen § 62 (EG), vom 08. April 2025
- AV – Fertigstellung (EG), vom 02. Juli 2025



2.6. Objektbeschreibung

Legende:

AW	Abwasch	HWB	Handwaschbecken
BW	Badewanne	KG	Kellergeschoss
DU	Dusche	KSF	Kunststofffenster
EG	Erdgeschoss	KS	Kunststoff
GH	Gasherd	OG	Obergeschoss
GS	Geschirrspüler	tw.	teilweise
GT	Gastherme	WB	Waschbecken
HK	Heizkörper	WMA	Waschmaschinenanschluss
HKF	Holzkastenfenster	WWB	Warmwasserboiler

2.6.1. Objektbestand B-LNr. 64 mit 102/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8

Die Wohnung Top 8 ist im 1. Stock der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit außenliegendem Scherengitter erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, eine, von diesem über einen offenen Durchgang erreichbare Küche, ein WC, ein Bad, ein Zimmer, ein Kabinett, ist sowohl straßen- (in Richtung Palffygasse) als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Vorraum situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer dem WC und der Küche – diese wird aufgrund des offen gestalteten Durchgangs über den Vorraum mitbeheizt. Über das Vorhandensein eines etwaigen Kellerabteils kann keine Aussage getroffen werden.

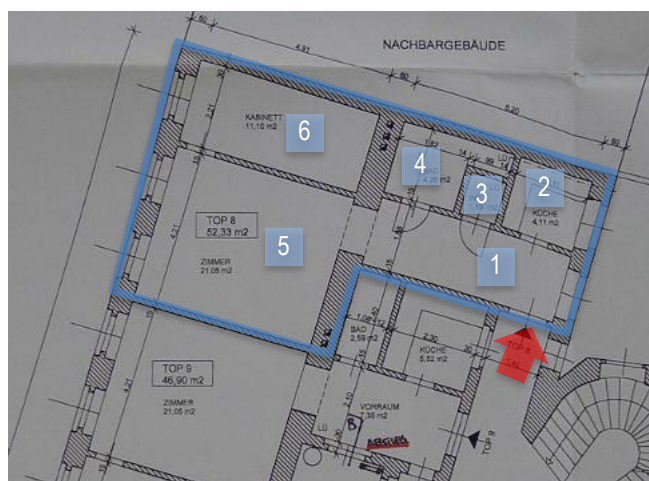
Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand des Objektes kann als durchschnittlich mit teilweise starken Gebrauchsspuren eingestuft werden.

Abb. 36: Grundriss Top 8 (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan – 1. Planwechsel, genehmigt am 16. März 1994)

Abb. 37: Teil-Grundriss Top 8 (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan – 3. Planwechsel, genehmigt am 30. April 2008)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 30. April 2008 überwiegend überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Fliesen	gemalt	gemalt	1 hofseitiges HKF	HK, GT	durchschnittlich, starke Gebrauchsspuren
2 Küche	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	1 hofseitiges HKF	Herd, AW, GS	durchschnittlich, starke Gebrauchsspuren
3 WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Stand-WC, Lüftung	durchschnittlich, starke Gebrauchsspuren
4 Bad	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	HK, WB, DU, Bidet, WMA, Lüftung, Leitungen tw. über Putz	durchschnittlich, starke Gebrauchsspuren
5 Zimmer	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
6 Kabinett	Teppich	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich

2.6.1.1. Nutzfläche

Gemäß dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ist eine Fläche von 50,77 m² für das bewertungsgegenständliche Objekt ausgewiesen und weicht von der Summe der einzelnen Raumflächen aus dem letztgültigen baubehördlichen Konsensplan (51,49 m²) und von der mietvertraglichen Fläche (44,50 m²) ab. In weiterer Folge wird von der Fläche gem. dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.



NUTZWERTBERECHNUNG FÜR DIE RÄUME DES HAUSES						
HERNALSER HAUPTSTRASSE 35 - 1170 WIEN						
EZ 1633, KG HERNALS						
	II	III	IV	V	VI	
Eigentümer	Geschoß/TNr.	Bestandsgegenst.	Nutzfläche	Nm/m²	Einz. NW	Ges. NW
I	II	III	IV	V	VI	
BAU	EG	1a Lager	23,74	0,50		11
els-, iligungs-u. bilingmbH						
-BAU	1b	Lager	7,15	0,50		3
-BAU	1.OG	8 Wohnung	52,33	1,00	52	
		KG-Abteil 8	1,80	0,20	1	
						53
BAU	9	Wohnung	46,90	0,95	44	
		KG-Abteil 9	1,80	0,20	1	
						45
BAU	10	Wohnung	117,13	0,95	111	
		KG-Abteil 10	1,80	0,20	1	
						112
Nestler, 1.7.1950	11	Wohnung	57,97	0,95	55	
		WC (bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
		KG-Abteil 11	1,80	0,20	1	
						57
U s- igungs-u. liengmbH	12	Wohnung	29,12	0,875	25	
		WC (bei Stiege)	0,95	0,40	1	
		KG-Abteil 12	1,80	0,25	1	
						27
AU	13	Wohnung	62,17	0,975	60	
		KG-Abteil 13	1,80	0,20	1	
						61

Quelle: WE-Vertrag (TZ 518/1998 – durch die HV übermittelt)



PARIFIZIERUNG
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

Architekt D. I. Eduard Schöberle
1180 Wien, Thimiggasse 15/10

6

NUTZWERTGUTACHTEN

Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann:

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfl in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
Keller	Hobbyraum	Hobbyraum	21,78	0,400		9
Keller	Kellerlager	Kellerlager	37,24	0,400		15
Keller	Fitnessraum	Fitnessraum	46,53	0,400		19
Erdgeschoss	1/2	Lokal 1				
		Bereich Keller	131,51	0,400	52,60	
		Bereich EG	200,23	1,200	<u>240,28</u>	
				Summe	292,88	293
Erdgeschoss	1A	Lokal	66,89	1,200	80	80
Erdgeschoss	4-7	Lokal 2 (Adabei)	84,91	1,200	102	
		Keller ER Top 4-7	7,24	0,300	2	
		Lager	8,68	0,500	4	108
1. Stock	8	Wohnung	50,77	0,975	50	
		Keller ER Top 8	1,85	0,200	1	51
1. Stock	9	Wohnung	46,10	0,925	43	
		Keller ER Top 9	2,15	0,200	1	44
1. Stock	10	Wohnung	114,74	0,950	109	
		Keller ER Top 10	1,85	0,200	1	110
1. Stock	11	Wohnung	58,36	0,875	51	
		Gang-Abstellraum 1	1,00	0,300	1	
		Keller ER Top 11	1,85	0,200	1	53

BG 014 TZ 665/2015



2.6.1.2. Bestandsverhältnis

Das Objekt ist vermietet. Seitens der verpflichteten Partei wurde der Mietvertrag per Mail übermittelt. Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 8, bestehend aus Vorzimmer, Küche, Bad, WC, Zimmer Kabinett, 44,5 m ² Mitvermietet ist ein Kellerabteil KAT A Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Juni 1991
Vereinb. Hauptmietzins	ATS 3.500,00 (= € 254,35)
Indexierung	VPI 1986, Ausgangsbasis die für den Monat Juni 1991 errechnete Indexzahl, Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt In einvernehmlicher Abänderung des MRG vereinbaren die Parteien, dass die jeweilige Indexerhöhung der Einfachheit halber jeweils im Feber des Folgejahres für das vergangene Jahr von der Vermieterin der Mieterin zur Zahlung bekanntzugeben ist und ist diese verpflichtet, binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe, die jeweils eingetretene Indexerhöhung zu bezahlen. Der dann fortlaufend monatlich anfallende Mietzins ist bereits auf der errechneten erhöhten Basis von der Mieterin zu berichtigen.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

Gemäß der, durch die verpflichtete Partei, übermittelten Mietzinsvorschriftung wird derzeit (ab 01.01.2026) wie folgt vorgeschrieben:



MIETOBJEKT & VERTRAGSGRUNDLAGE

Adresse: Top 8, Hernalser Hauptstrasse 35, 1170 Wien | Fläche: ca. 45 m²

Mietvertrag: 01.06.1991 – unbefristet

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit schreiben wir Ihnen den monatlich fälligen Mietzins + BK für die oben genannte Wohnung vor.
Grundlage ist der mit Ihnen am 01.06.1991 abgeschlossene Mietvertrag.

MONATLICHE MIETZINS- und BK AUFSTELLUNG – JAHR 2026

Position	Netto (€)	USt 10% (€)	Brutto (€)
Hauptmietzins	437,22	43,72	480,94
Betriebskosten	96,97	9,69	106,66
Betriebskosten Lift	9,65	0,96	10,61
Betriebskosten Wasser	11,68	1,16	12,84
GESAMTBETRAG pro Monat	555,52	55,53	611,05

USt-Hinweis: Hauptmietzins und Betriebskosten sind mit 10 % Umsatzsteuer ausgewiesen. Eine jährliche Abrechnung mit Belegeinsicht ist möglich.

Quelle: durch die verpflichtete Partei übermittelt

2.6.2. Objektbestand B-LNr. 65 mit 88/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9

Die Wohnung Top 9 ist im 1. Stock der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung betreten. Sie besteht aus einem Vorraum, einer, von diesem über einen offenen Durchgang erreichbaren Küche, einem WC, einem Bad, einem Zimmer, einem Kabinett, ist straßenseitig in Richtung Palfygasse ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Vorraum situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer dem WC und der Küche – diese wird aufgrund des offen gestalteten Durchgangs über den Vorraum mitbeheizt. Über das Vorhandensein eines etwaigen Kellerabteils kann keine Aussage getroffen werden.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand des Objektes kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

Abb. 38: Grundriss Top 9 (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan – 1. Planwechsel, genehmigt am 16. März 1994)

Abb. 39: Teil-Grundriss Top 9 (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan – 3. Planwechsel, genehmigt am 30. April 2008)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 30. April 2008 nicht zur Gänze überein, da die Lichthoffenster im Bereich des Vorraums und des WC's in natura nicht mehr vorhanden sind.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	HK, Gegensprechanlage, GT	durchschnittlich
2 WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Hänge-WC	durchschnittlich
3 Küche	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	1 Holzgangfenster	GH, AW, WMA	durchschnittlich
4 Bad	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, DU, WB, Lüftung	durchschnittlich
5 Zimmer	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
6 Kabinett	Parkett	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich

2.6.2.1. Nutzfläche

Gemäß dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ist eine Fläche von 46,10 m² für das bewertungsgegenständliche Objekt ausgewiesen und weicht von der Summe der einzelnen Raumflächen aus dem letztgültigen baubehördlichen Konsensplan (47,61 m²) und von der mietvertraglichen Fläche (50,00 m²) ab. In weiterer Folge wird von der Fläche gem. dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.



NUTZWERTBERECHNUNG FÜR DIE RÄUME DES HAUSES						
HERNALSER HAUPTSTRASSE 35 - 1170 WIEN						
EZ 1633, KG HERNALS						
	II		III	IV	V	VI
Stücker	Geschoß/TNr.	Bestandsgegenst.	Nutzfläche	Nw/m²	Einz.NW	Ges.NW
I	II		III	IV	V	VI
BAU	EG	1a Lager	23,74	0,50		11
els-, iligungs-u. bilingmbH						
-BAU	1b	Lager	7,15	0,50		3
-BAU	1.OG	8 Wohnung	52,33	1,00	52	
		KG-Abteil 8	1,80	0,20	1	
						53
BAU	9	Wohnung	46,90	0,95	44	
		KG-Abteil 9	1,80	0,20	1	
						45
BAU	10	Wohnung	117,13	0,95	111	
		KG-Abteil 10	1,80	0,20	1	
						112
Nestler, 1.7.1950	11	Wohnung	57,97	0,95	55	
		WC (bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
		KG-Abteil 11	1,80	0,20	1	
						57
U s- igungs-u. liengmbH	12	Wohnung	29,12	0,875	25	
		WC (bei Stiege)	0,95	0,40	1	
		KG-Abteil 12	1,80	0,25	1	
						27
AU	13	Wohnung	62,17	0,975	60	
		KG-Abteil 13	1,80	0,20	1	
						61

Quelle: WE-Vertrag (TZ 518/1998 – durch die HV übermittelt)



PARIFIZIERUNG
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

Architekt D. I. Eduard Schöberle
1180 Wien, Thimiggasse 15/10

6

NUTZWERTGUTACHTEN

Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann:

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfl in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
Keller	Hobbyraum	Hobbyraum	21,78	0,400		9
Keller	Kellerlager	Kellerlager	37,24	0,400		15
Keller	Fitnessraum	Fitnessraum	46,53	0,400		19
Erdgeschoss	1/2	Lokal 1 Bereich Keller Bereich EG	131,51 200,23	0,400 1,200	52,60 <u>240,28</u>	
				Summe	292,88	293
Erdgeschoss	1A	Lokal	66,89	1,200	80	80
Erdgeschoss	4-7	Lokal 2 (Adabei) Keller ER Top 4-7 Lager	84,91 7,24 8,68	1,200 0,300 0,500	102 2 4	108
1. Stock	8	Wohnung Keller ER Top 8	50,77 1,85	0,975 0,200	50 1	51
1. Stock	9	Wohnung Keller ER Top 9	46,10 2,15	0,925 0,200	43 1	44
1. Stock	10	Wohnung Keller ER Top 10	114,74 1,85	0,950 0,200	109 1	110
1. Stock	11	Wohnung Gang-Abstellraum 1 Keller ER Top 11	58,36 1,00 1,85	0,875 0,300 0,200	51 1 1	53

BG 014 TZ 665/2015

2.6.2.2. Bestandsverhältnis

Das Objekt ist vermietet. Seitens der verpflichteten Partei wurde der Mietvertrag per Mail übermittelt. Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Hernalser Hauptstraße 35/09, ca. 50,00 m ² Verboten sind Geschäftszwecke, insbesondere solche mit intensiver Lärmbeeinträchtigung oder Gewerbeausübung zu unsittlichen Zwecken. Verboten ist auch die Benützung der Wohnung als Wohngemeinschaft bzw. deren Überlassung an Dritte zur Benützung
Mietvertragsbeginn	01. November 2020
Vereinb. Hauptmietzins	Brutto € 600,00 inkl. Betriebskosten und MwSt.
Indexierung	VPI 1996, ausgegangen wird von Monat Oktober 2002, Schwankungen bis 3 % bleiben unberücksichtigt
Mietdauer	31. Dezember 2026
Kaution	-

Es wird darauf hingewiesen, dass der übermittelte Mietvertrag nur von Mieterseite unterschrieben ist.

Gemäß der, durch die verpflichtete Partei, übermittelten Mietzinsvorschrift wird derzeit (ab 01.01.2026) wie folgt vorgeschrieben:

MIETOBJEKT & VERTRAGSGRUNDLAGE

Adresse: Top 9, Hernalser Hauptstrasse 35, 1170 Wien | Fläche: ca. 50 m² | unmöbliert
Mietvertrag: 01.11.2020 – befristet bis 31.12.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit schreiben wir Ihnen den monatlich fälligen Mietzins + Betriebskosten für die oben genannte Wohnung vor. Grundlage ist der Mietvertrag vom 01.11.2020 (befristet bis 31.12.2026).

MONATLICHE MIETZINS- und BK AUFSTELLUNG – JAHR 2026

Position	Netto (€)	USt 10% (€)	Brutto (€)
Hauptmietzins	438,00	43,85	481,85
Betriebskosten	88,05	8,81	96,86
Betriebskosten Lift	8,76	0,88	9,63
Betriebskosten Wasser	10,60	1,06	11,66
GESAMTBETRAG pro Monat	545,41	54,60	600,00

USt-Hinweis: Hauptmietzins und Betriebskosten sind mit 10 % Umsatzsteuer ausgewiesen. Eine jährliche Abrechnung mit Belegeinsicht ist möglich.

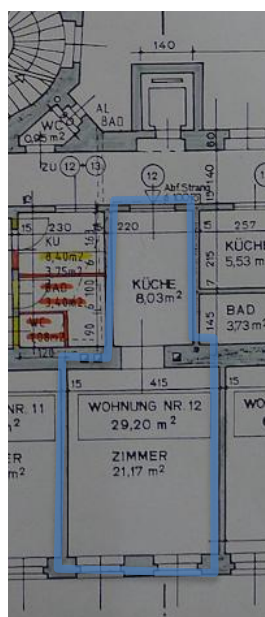
2.6.3. Objektbestand B-LNr. 66 mit 46/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2

Die Wohnung Top 12 ist im 1. Stock der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung betreten. Sie besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit WC und einer Wohnküche, ist straßenseitig in Richtung Hernalser Hauptstraße ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Wohnküche situierten Gastherme und Radiatoren in der Wohnküche sowie dem Vorraum, das Bad mit WC verfügt über keine Heizquelle. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wohnungsgröße von $< 30 \text{ m}^2$ die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann.

Über das Vorhandensein eines Kellerabteils kann keine Aussage getroffen werden.

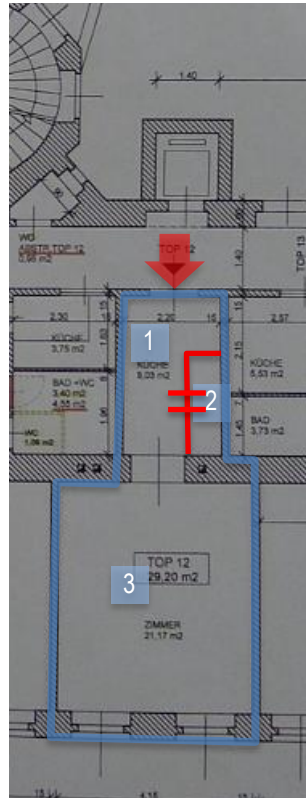
Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand des Objektes kann als durchschnittlich eingestuft werden.

Abb. 40: Grundriss Top 12 (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan – 1. Planwechsel, genehmigt am 16. März 1994)

Abb. 41: Teil-Grundriss Top 12 (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan – 3. Planwechsel, genehmigt am 30. April 2008)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 30. April 2008 nicht überein, da in natura ein Bad mit WC eingebaut wurde.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	HK, WMA, Gegensprechanlage	durchschnittlich
2 Bad mit WC	Fliesen	verflieset, gemalt	gemalt	-	DU, WB, Hänge-WC, Lüftung, Leitungen über Putz, KEINE HEIZUNG	durchschnittlich
3 Wohnküche	Fliesen, Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK, Herd, AW, GT	durchschnittlich



2.6.3.1. Nutzfläche

Gemäß dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ist eine Fläche von 28,51 m² für das bewertungsgegenständliche Objekt ausgewiesen und weicht von der Summe der einzelnen Raumflächen aus dem letztgültigen baubehördlichen Konsensplan (29,20 m²) und von der mietvertraglichen Fläche (30,00 m²) ab. In weiterer Folge wird von der Fläche gem. dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.



NUTZWERTBERECHNUNG FÜR DIE RÄUME DES HAUSES						
HERNALSER HAUPTSTRASSE 35 - 1170 WIEN						
EZ 1633, KG HERNALS						
	II	III	IV	V	VI	
Stücker	Geschoß/TNr.	Bestandsgegenst.	Nutzfläche	Nw/m²	Einz. NW	Ges. NW
I	II	III	IV	V	VI	
BAU	EG	1a Lager	23,74	0,50		11
els-, iligungs-u. bilingmbH						
-BAU	1b	Lager	7,15	0,50		3
-BAU	1. OG	8 Wohnung	52,33	1,00	52	
		KG-Abteil 8	1,80	0,20	1	
						53
BAU		9 Wohnung	46,90	0,95	44	
		KG-Abteil 9	1,80	0,20	1	
						45
BAU		10 Wohnung	117,13	0,95	111	
		KG-Abteil 10	1,80	0,20	1	
						112
- Nestler, 1.7.1950		11 Wohnung	57,97	0,95	55	
		WC (bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
		KG-Abteil 11	1,80	0,20	1	
						57
U		12 Wohnung	29,12	0,875	25	
s-, igungs-u. liengmbH		WC (bei Stiege)	0,95	0,40	1	
		KG-Abteil 12	1,80	0,25	1	
						27
AU		13 Wohnung	62,17	0,975	60	
		KG-Abteil 13	1,80	0,20	1	
						61

Quelle: WE-Vertrag (TZ 518/1998 – durch die HV übermittelt)



PARIFIZIERUNG
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

Architekt D. I. Eduard Schöberle
1180 Wien, Thimiggasse 15/10

7

NUTZWERTGUTACHTEN

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfl in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
1. Stock	12	Wohnung Gang-WC 2	28,51 0,95	0,775 0,500	22 1	23
1. Stock	13	Wohnung Keller ER Top 13	59,03 2,15	0,900 0,200	53 1	54
2. Stock	14/15	Arztpraxis Keller ER Top 14/15	105,16 4,60	1,025 0,200	108 1	109
2. Stock	16	Wohnung Gang-Abstellraum 2 Keller ER Top 16	116,85 1,00 1,65	0,950 0,300 0,200	111 1 1	113
2. Stock	17/18	Wohnung	67,97	0,900	61	61
2. Stock	19	Wohnung Gang-WC 3 Keller ER Top 19	37,83 0,95 2,15	0,725 0,500 0,200	27 1 1	29
2. Stock	20	Wohnung Keller ER Top 20	51,07 1,85	0,875 0,200	45 1	46
3. Stock	21/22	Wohnung mit Dachterrasse Bereich 3. Stock Bereich DG	107,15 62,04	1,100 1,000	117,87 62,04	179,91
Berechnung NW-Terr.: (107,15x1,1 + 62,04x1,0):(107,15+62,04)x0,25=0,266						
		Dachterrasse 4 Keller	13,48 23,39	0,266 0,300	4 7	191
3. Stock	23	Wohnung mit Balkon Balkon Gang-WC 4	176,77 1,99 0,95	1,000 0,250 0,500	177 1 1	179
3. Stock	25/26/27	Wohnung Keller ER Top 27	99,30 3,50	1,000 0,200	99 1	100



2.6.3.2. Bestandsverhältnis

Das Objekt ist vermietet. Seitens der verpflichteten Partei wurde der Mietvertrag per Mail übermittelt. Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Hernalser Hauptstraße 35/12, ca. 30,00 m ² Verboten sind Geschäftszwecke, insbesondere solche mit intensiver Lärmbeeinträchtigung oder Gewerbeausübung zu unsittlichen Zwecken. Verboten ist auch die Benützung der Wohnung als Wohngemeinschaft bzw. deren Überlassung an Dritte zur Benützung
Mietvertragsbeginn	01. Februar 2026
Vereinb. Hauptmietzins	Brutto € 350,00 inkl. Betriebskosten und MwSt.
Indexierung	VPI 2020 = 100 VPI 1996, ausgegangen wird von Monat Januar 2005, Schwankungen bis 3 % bleiben unberücksichtigt
Mietdauer	31. Jänner 2029
Kaution	-

Es wird darauf hingewiesen, dass der übermittelte Mietvertrag weder von Mieter- noch von Vermieterseite unterschrieben ist.

In § 29 Abs 1 Z 3b) MRG ist folgendes geregelt: „Der Mietvertrag wird aufgelöst

- b) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens fünf Jahre oder, sofern der Vermieter zum Zeitpunkt der Befristung kein Unternehmer im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 140/1979, in der jeweils geltenden Fassung war, mindestens drei Jahre beträgt“

Diese Bestimmung wurde durch das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz in das MRG eingeführt und gilt für Befristungen die nach dem 31. Dezember 2025 geschlossen oder vertraglich oder gesetzlich erneuert werden.

Der Mietvertrag wurde am 01. Februar 2026 geschlossen, es ist bei der Vermieterin von einer Unternehmereigenschaft (mehr als 5 Objekte) auszugehen, wodurch bei einer Befristung von unter



5 Jahren von einer unzulässigen Dauer und somit von einem unbefristeten Mietvertrag auszugehen ist.

Gemäß der, durch die verpflichtete Partei, übermittelten Mietzinsvorschreibung wird derzeit (ab 01.02.2026) wie folgt vorgeschrieben:

MIETOBJEKT & VERTRAGSGRUNDLAGE

Adresse: Top 12, Hernalser Hauptstrasse 35, 1170 Wien | Fläche: ca. 30 m² | Möbliert mit voller Ausstattung

Mietvertrag: 01.02.2026 – befristet 3 Jahre bis 31.01.2029

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit schreiben wir Ihnen den monatlich fälligen Mietzins + BK für die oben genannte Wohnung vor. Grundlage ist der Mietvertrag vom 01.02.2026 (befristet bis 31.01.2029).

MONATLICHE MIETZINS- und BK AUFSTELLUNG – JAHR 2026

Position	Netto (€)	USt 10% (€)	Brutto (€)
Hauptmietzins	251,83	25,18	277,01
Betriebskosten	54,45	5,45	59,90
Betriebskosten Lift	5,34	0,53	5,87
Betriebskosten Wasser	6,56	0,66	7,22
GESAMTBETRAG pro Monat	318,18	31,82	350,00

USt-Hinweis: Hauptmietzins und Betriebskosten sind mit 10 % Umsatzsteuer ausgewiesen. Eine jährliche Abrechnung mit Belegeinsicht ist möglich.

Quelle: durch die verpflichtete Partei übermittelt

2.6.4. Objektbestand B-LNr. 67 mit 108/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13

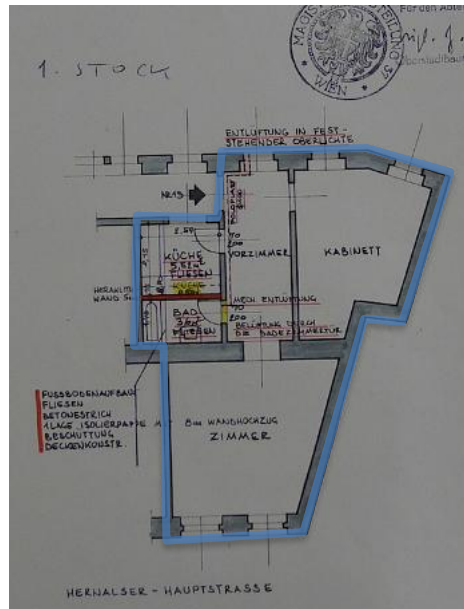
Die Wohnung Top 13 ist im 1. Stock der Liegenschaft situiert. Der Zugang vom allgemeinen Gang erfolgt über eine doppelflügelige Holzeingangstür. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, eine Küche, ein Bad mit WC, zwei Zimmer, ist sowohl straßen- (in Richtung Hernalser Hauptstraße) als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer mit WC situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen.

Über das Vorhandensein eines Kellerabteils kann keine Aussage getroffen werden.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand des Objektes kann als durchschnittlich eingestuft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Badezimmer über keine Entlüftung ins Freie verfügt.

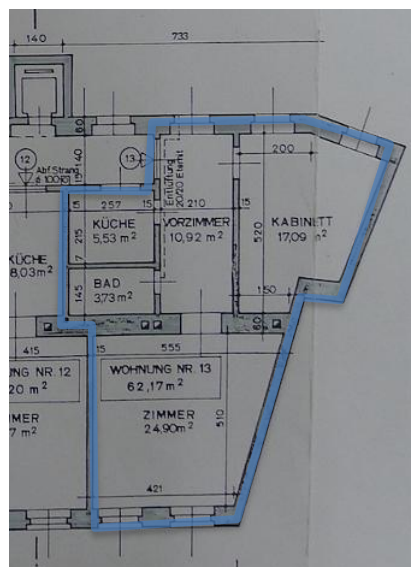


Abb. 42: Grundriss Top 13 (1)



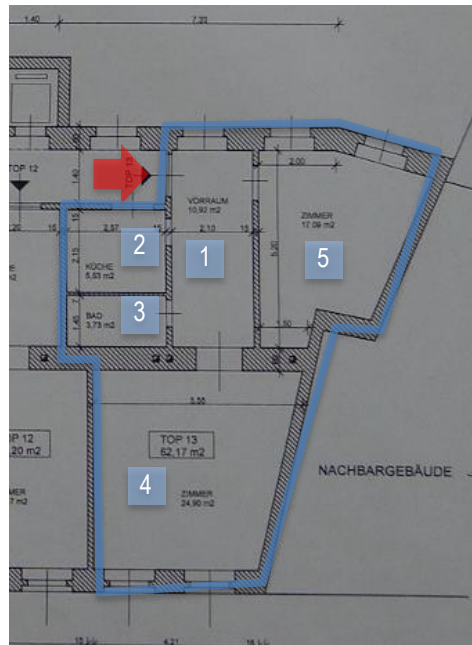
Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 11. Juli 1984)

Abb. 43: Grundriss Top 13 (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan – 1. Planwechsel, genehmigt am 16. März 1994)

Abb. 44: Teil-Grundriss Top 13 (3)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan – 3. Planwechsel, genehmigt am 30. April 2008)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 30. April 2008, überwiegend überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	durchschnittlich
2 Küche	Fliesen	gemalt	gemalt	1 Holzgangfenster	HK, Herd. AW, GS	durchschnittlich
3 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, WMA, WB, DU, Hänge-WC, GT. KEINE Lüftung, Leitungen über Putz	durchschnittlich
4 Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
5 Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	2 hofseitige KSF	HK	durchschnittlich



2.6.4.1. Nutzfläche

Gemäß dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ist eine Fläche von 59,03 m² für das bewertungsgegenständliche Objekt ausgewiesen und weicht von der Summe der einzelnen Raumflächen aus dem letztgültigen baubehördlichen Konsensplan (62,17 m²) und von der mietvertraglichen Fläche (65,00 m²) ab. In weiterer Folge wird von der Fläche gem. dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.



NUTZWERTBERECHNUNG FÜR DIE RÄUME DES HAUSES						
HERNALSER HAUPTSTRASSE 35 - 1170 WIEN						
EZ 1633, KG HERNALS						
I	II	III	IV	V	VI	
Stücker	Geschoß/TNr.	Bestandsgegenst.	Nutzfläche	Nw/m²	Einz.NW	Ges.NW
I	II	III	IV	V	VI	
&BAU	EG	1a Lager	23,74	0,50		11
els-, iligungs-u. bilingmbll						
-BAU	1b	Lager	7,15	0,50		3
-BAU	1.OG	8 Wohnung	52,33	1,00	52	
		KG-Abteil 8	1,80	0,20	1	53
BAU	9	Wohnung	46,90	0,95	44	
		KG-Abteil 9	1,80	0,20	1	45
BAU	10	Wohnung	117,13	0,95	111	
		KG-Abteil 10	1,80	0,20	1	112
- Nestler, 1.7.1950	11	Wohnung	57,97	0,95	55	
		WC (bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
		KG-Abteil 11	1,80	0,20	1	57
WU	12	Wohnung	29,12	0,875	25	
s-, iligungs-u. liengmbH		WC (bei Stiege)	0,95	0,40	1	
		KG-Abteil 12	1,80	0,25	1	27
AU	13	Wohnung	62,17	0,975	60	
		KG-Abteil 13	1,80	0,20	1	61

Quelle: WE-Vertrag (TZ 518/1998 – durch die HV übermittelt)



PARIFIZIERUNG
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

Architekt D. I. Eduard Schöberle
1180 Wien, Thimiggasse 15/10

7

NUTZWERTGUTACHTEN

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfl in m²	NW pro m²	Einzel NW	Gesamt NW
1. Stock	12	Wohnung Gang-WC 2	28,51 0,95	0,775 0,500	22 1	23
1. Stock	13	Wohnung Keller ER Top 13	59,03 2,15	0,900 0,200	53 1	54
2. Stock	14/15	Arztpraxis Keller ER Top 14/15	105,16 4,60	1,025 0,200	108 1	109
2. Stock	16	Wohnung Gang-Abstellraum 2 Keller ER Top 16	116,85 1,00 1,65	0,950 0,300 0,200	111 1 1	113
2. Stock	17/18	Wohnung	67,97	0,900	61	61
2. Stock	19	Wohnung Gang-WC 3 Keller ER Top 19	37,83 0,95 2,15	0,725 0,500 0,200	27 1 1	29
2. Stock	20	Wohnung Keller ER Top 20	51,07 1,85	0,875 0,200	45 1	46
3. Stock	21/22	Wohnung mit Dachterrasse Bereich 3. Stock Bereich DG	107,15 62,04	1,100 1,000	117,87 62,04	179,91
Berechnung NW-Terr.: (107,15x1,1 + 62,04x1,0):(107,15+62,04)x0,25=0,266						
		Dachterrasse 4 Keller	13,48 23,39	0,266 0,300	4 7	191
3. Stock	23	Wohnung mit Balkon Balkon Gang-WC 4	176,77 1,99 0,95	1,000 0,250 0,500	177 1 1	179
3. Stock	25/26/27	Wohnung Keller ER Top 27	99,30 3,50	1,000 0,200	99 1	100

Quelle: WE-NWG (TZ 665/2015)



2.6.4.2. Bestandsverhältnis

Das Objekt ist vermietet. Seitens der verpflichteten Partei wurde der Mietvertrag per Mail übermittelt. Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Hernalser Hauptstraße 35 top 13, ca. 65,00 m ² Verboten sind Geschäftszwecke, insbesondere solche mit intensiver Lärmbeeinträchtigung oder Gewerbeausübung zu unsittlichen Zwecken. Verboten ist auch die Benützung der Wohnung als Wohngemeinschaft bzw. deren Überlassung an Dritte zur Benützung
Mietvertragsbeginn	01. November 2025
Vereinb. Hauptmietzins	Brutto € 650,00 inkl. Betriebskosten und MwSt.
Indexierung	VPI 1996, ausgegangen wird von Monat Januar 2005, Schwankungen bis 3 % bleiben unberücksichtigt
Mietdauer	31. Oktober 2028
Kaution	-

Gemäß der, durch die verpflichtete Partei, übermittelten Mietzinsvorschrift wird derzeit (ab 01.01.2026) wie folgt vorgeschrieben:

MIETOBJEKT & VERTRAGSGRUNDLAGE

Adresse: Top 13, Hernalser Hauptstrasse 35, 1170 Wien | Fläche: ca. 65 m² | möbliert
Mietvertrag: 01.11.2025 bis 31.10.2028

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit schreiben wir Ihnen den monatlich fälligen Mietzins + BK für die oben genannte Wohnung vor.
Grundlage ist der Mietvertrag vom 01.11.2025 (befristet bis 31.10.2028).

MONATLICHE MIETZINS- und BK AUFSTELLUNG – JAHR 2026

Position	Netto (€)	USt 10% (€)	Brutto (€)
Hauptmietzins	453,36	45,34	498,70
Betriebskosten	112,75	11,28	124,02
Betriebskosten Lift	11,22	1,12	12,34
Betriebskosten Wasser	13,58	1,36	14,94
GESAMTBETRAG pro Monat	590,91	59,10	650,00

USt-Hinweis: Hauptmietzins und Betriebskosten sind mit 10 % Umsatzsteuer ausgewiesen. Eine jährliche Abrechnung mit Belegeinsicht ist möglich.

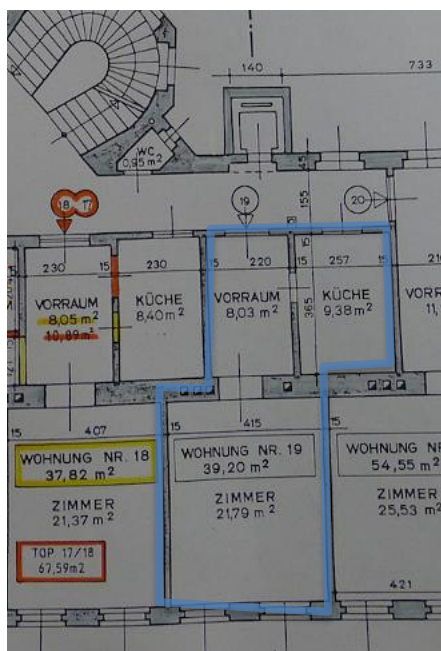
Quelle: durch die verpflichtete Partei übermittelt

2.6.5. Objektbestand B-LNr. 68 mit 58/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19

Die Wohnung Top 19 befindet sich im 2. Obergeschoss der Liegenschaft und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz, Vergitterung und Sicherheitsbalken erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einer von diesem über einen offenen Durchgang erreichbare Küche, einem Bad mit WC, einem Zimmer, ist straßenseitig in Richtung Hernalser Hauptstraße ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Vorraum situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer der Küche – diese wird aufgrund des offen gestalteten Durchgangs über den Vorraum mitbeheizt. Über das Vorhandensein eines etwaigen Kellerabteils kann keine Aussage getroffen werden.

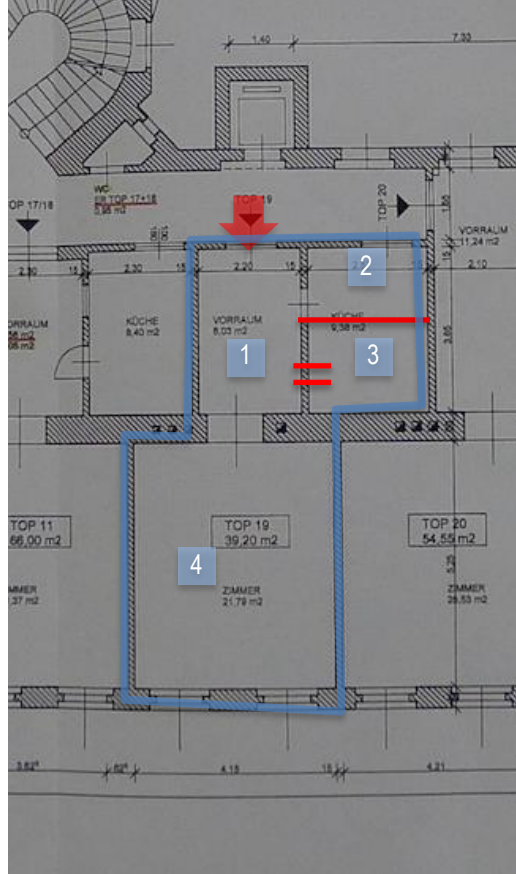
Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand des Objektes kann als durchschnittlich eingestuft werden.

Abb. 45: Grundriss Top 19 (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan – 1. Planwechsel, genehmigt am 16. März 1994)

Abb. 46: Teil-Grundriss Top 19 (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan – 3. Planwechsel, genehmigt am 30. April 2008)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde, genehmigt am 30. April 2008, nicht überein, da in natura ein Bad mit WC eingebaut und Zwischenwände bzw. -türen baulich abweichend gestaltet wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	PVC	gemalt	gemalt	-	HK, GT	durchschnittlich
2 Küche	Fliesen	gemalt, verflies	gemalt	1 KS-Gangfenster	Herd, AW	durchschnittlich
3 Bad + WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, DU, Hänge-WC, WB, WMA, Lüftung	durchschnittlich
4 Zimmer	PVC	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK, Leitungen über Putz	durchschnittlich

2.6.5.1. Nutzfläche

Gemäß dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ist eine Fläche von 37,83 m² für das bewertungsgegenständliche Objekt ausgewiesen und weicht von der Summe der einzelnen Raumflächen aus dem letztgültigen baubehördlichen Konsensplan (39,20 m²) und von der mietvertraglichen Fläche (40,00 m²) ab. In weiterer Folge wird von der Fläche gem. dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.



NUTZWERTBERECHNUNG FÜR DIE RÄUME DES HAUSES						
HERNALSER HAUPTSTRASSE 35 - 1170 WIEN						
EZ 1633, KG HERNALS						
	II		III	IV	V	VI
Eigentümer	Geschoß/TNr.	Bestandsgegenst.	Nutzfläche	Nw/m²	Einz.NW	Ges.NW
I	II		III	IV	V	VI
Helmuth	2.OG	14+15 Wohnung	106,77	1,00	106	
mer,		KG-Abteil 14+15	6,48	0,20	1	
. 23.9.1943						107
O-BAU	16	Wohnung	108,63	0,95	103	
H		WC (bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
		KG-Abteil 16	1,80	0,20	1	
						105
S&BAU	17+18	Wohnung	66,59	0,95	63	
Fels-,		WC (bei Stiege)	0,95	0,40	1	
eiligungs-u.		KG-Abteil 17+18	7,54	0,20	1	
obiliengmbH						65
O-BAU	19	Wohnung	34,32	0,975	30	
		KG-Abteil 19	1,30	0,20	1	
						31
O-BAU	20	Wohnung	59,05	0,975	57	
		KG-Abteil 20	1,80	0,20	1	
						58
BAU	3.OG	21+22 Wohnung	108,08	1,00	108,080	
	OG	Wohnung	79,32	0,95	75,354	
					183	
		Abstellraum				
		(bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
		KG-Abteil 21+22	10,00	0,20	2	
						186

Quelle: WE-Vertrag (TZ 518/1998 – durch die HV übermittelt)



PARIFIZIERUNG
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

Architekt D. I. Eduard Schöberle
1180 Wien, Thimiggasse 15/10

7

NUTZWERTGUTACHTEN

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfl in m²	NW pro m²	Einzel NW	Gesamt NW
1. Stock	12	Wohnung Gang-WC 2	28,51 0,95	0,775 0,500	22 1	23
1. Stock	13	Wohnung Keller ER Top 13	59,03 2,15	0,900 0,200	53 1	54
2. Stock	14/15	Arztpraxis Keller ER Top 14/15	105,16 4,60	1,025 0,200	108 1	109
2. Stock	16	Wohnung Gang-Abstellraum 2 Keller ER Top 16	116,85 1,00 1,65	0,950 0,300 0,200	111 1 1	113
2. Stock	17/18	Wohnung	67,97	0,900	61	61
2. Stock	19	Wohnung Gang-WC 3 Keller ER Top 19	37,83 0,95 2,15	0,725 0,500 0,200	27 1 1	29
2. Stock	20	Wohnung Keller ER Top 20	51,07 1,85	0,875 0,200	45 1	46
3. Stock	21/22	Wohnung mit Dachterrasse Bereich 3. Stock Bereich DG	107,15 62,04	1,100 1,000	117,87 62,04	179,91
Berechnung NW-Terr.: (107,15x1,1 + 62,04x1,0):(107,15+62,04)x0,25=0,266						
		Dachterrasse 4 Keller	13,48 23,39	0,266 0,300	4 7	191
3. Stock	23	Wohnung mit Balkon Balkon Gang-WC 4	176,77 1,99 0,95	1,000 0,250 0,500	177 1 1	179
3. Stock	25/26/27	Wohnung Keller ER Top 27	99,30 3,50	1,000 0,200	99 1	100

Quelle: WE-NWG (TZ 665/2015)



2.6.5.2. Bestandsverhältnis

Das Objekt ist vermietet. Seitens der verpflichteten Partei wurde ein Mietvertrag per Mail übermittelt. Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Hernalser Hauptstraße 35/19, ca. 40,00 m ² Verboten sind Geschäftszwecke, insbesondere solche mit intensiver Lärmbeeinträchtigung oder Gewerbeausübung zu unsittlichen Zwecken. Verboten ist auch die Benützung der Wohnung als Wohngemeinschaft bzw. deren Überlassung an Dritte zur Benützung
Mietvertragsbeginn	01. Juli 2023
Vereinb. Hauptmietzins	Brutto € 320,00 inkl. Betriebskosten und MwSt.
Indexierung	VPI 1996, ausgegangen wird von Monat Oktober 2002, Schwankungen bis 3 % bleiben unberücksichtigt
Mietdauer	31. Dezember 2026
Kaution	-

Gemäß der, durch die verpflichtete Partei, übermittelten Mietzinsvorschrift wird derzeit (ab 01.01.2026) wie folgt vorgeschrieben:

MIETOBJEKT & VERTRAGSGRUNDLAGE

Adresse: Top 19, Hernalser Hauptstrasse 35, 1170 Wien | Fläche: ca. 40 m² | unmöbliert
Mietvertrag: 01.07.2023 – befristet bis 31.12.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit schreiben wir Ihnen den monatlich fälligen Mietzins + Betriebskosten für die oben genannte Wohnung vor. Grundlage ist der Mietvertrag vom 01.07.2023 (befristet bis 31.12.2026).

MONATLICHE MIETZINS- und BK AUFSTELLUNG – JAHR 2026

Position	Netto (€)	USt 10% (€)	Brutto (€)
Hauptmietzins	201,93	20,19	222,12
Betriebskosten	73,00	7,30	80,30
Betriebskosten Lift	7,19	0,72	7,91
Betriebskosten Wasser	8,79	0,88	9,67
GESAMTBETRAG pro Monat	290,91	29,09	320,00

USt-Hinweis: Hauptmietzins und Betriebskosten sind mit 10 % Umsatzsteuer ausgewiesen. Eine jährliche Abrechnung mit Belegeinsicht ist möglich.

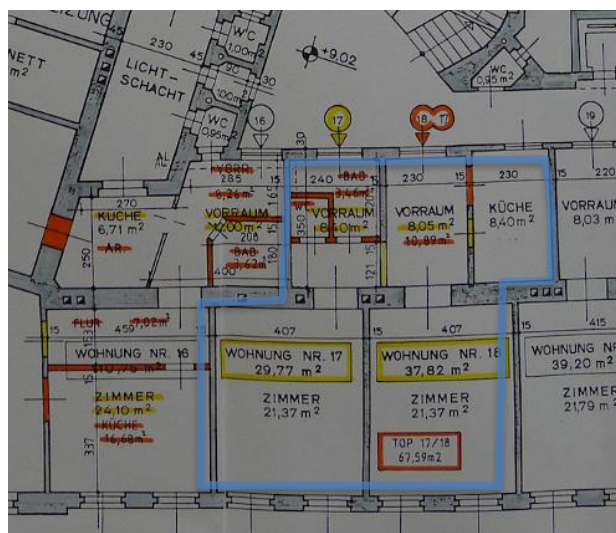
Quelle: durch die verpflichtete Partei übermittelt

2.6.6. Objektbestand B-LNr. 69 mit 122/4166 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 17/18

Die Wohnung Top 17/18 ist im 2. Stock der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einer Küche, einem Bad, einem WC, einem Zimmer, einem Gang, zwei Kabinetten und ist straßenseitig in Richtung Hernalser Hauptstraße ausgerichtet. Die Fenster sind ebenfalls in diese Richtung bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer dem Vorraum, dem Gang und dem WC – der Gang wird aufgrund der offenen Gestaltung über das Zimmer mitbeheizt. Über das Vorhandensein eines Kellerabteils kann keine Aussage getroffen werden.

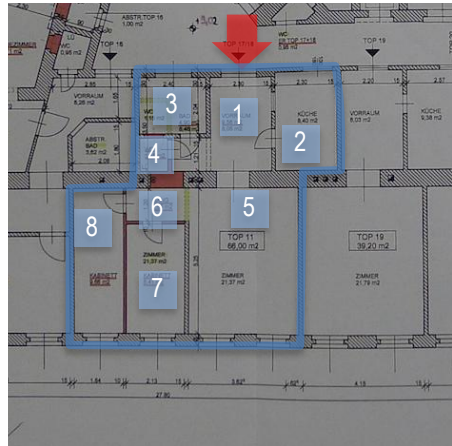
Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt; ob eine entsprechende Feuchtraumisolierung gegeben ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Der Zustand des Objektes kann als durchschnittlich mit Gebrauchsspuren eingestuft werden. Teilweise sind Wasserschäden vermutlich älteren Datums und Rissbildungen in Wand- und Deckenbereichen ersichtlich.

Abb. 47: Grundriss Top 17/18 (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Auswechslungsplan – 1. Planwechsel, genehmigt am 16. März 1994)

Abb. 48: Teil-Grundriss Top 17/18 (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan – 3. Planwechsel, genehmigt am 30. April 2008)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem baubehördlichen Konsensplan, genehmigt am 30. April 2008, überwiegend überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Fliesen	gemalt, Holz	Holz	-	Gegensprechanlage	durchschnittlich
2 Küche	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt, Spots	1 KSF in Richtung allgemeiner Gang	HK, Herd, AW, GS, GT	durchschnittlich, Gebrauchsspuren
3 Bad	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	1 KSF in Richtung allgemeiner Gang	HK, BW, WB, WMA, KEINE Lüftung	durchschnittlich - vermutlich Wasserschäden älteren Datums im Wand-/Deckenbereich sowie Rissbildungen
4 WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Stand-WC, HWB, Lüftung	durchschnittlich - Rissbildungen im Wand-/Deckenbereich
5 Zimmer	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich, Gebrauchsspuren
6 Gang	Parkett	gemalt	gemalt	-	-	durchschnittlich, Gebrauchsspuren
7 Kabinett 1	Laminat	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich, Gebrauchsspuren
8 Kabinett 2	Laminat	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich, Gebrauchsspuren



2.6.6.1. Nutzfläche

Gemäß dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ist eine Fläche von 67,97 m² für das bewertungsgegenständliche Objekt ausgewiesen und weicht von der Summe der einzelnen Raumflächen aus dem letztgültigen baubehördlichen Konsensplan (66,00 m²) und von der mietvertraglichen Fläche (70,00 m²) ab. In weiterer Folge wird von der Fläche gem. dem letztgültigen Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015) ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen wurde.



NUTZWERTBERECHNUNG FÜR DIE RÄUME DES HAUSES						
HERNALSER HAUPTSTRASSE 35 - 1170 WIEN						
EZ 1633, KG HERNALS						
	II		III	IV	V	VI
Eigentümer	Geschoß/TNr.	Bestandsgegenst.	Nutzfläche	Nw/m²	Einz.NW	Ges.NW
I	II		III	IV	V	VI
Helmuth	2.OG	14+15 Wohnung	106,77	1,00	106	
mer,		KG-Abteil 14+15	6,48	0,20	1	
23.9.1943						107
O-BAU	16	Wohnung	108,63	0,95	103	
H		WC (bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
		KG-Abteil 16	1,80	0,20	1	
						105
S&BAU	17+18	Wohnung	66,59	0,95	63	
fels-,		WC (bei Stiege)	0,95	0,40	1	
eiligungs-u.		KG-Abteil 17+18	7,54	0,20	1	
obiliengmbH						65
O-BAU	19	Wohnung	34,32	0,975	30	
		KG-Abteil 19	1,30	0,20	1	
						31
O-BAU	20	Wohnung	59,05	0,975	57	
		KG-Abteil 20	1,80	0,20	1	
						58
BAU	3.OG	21+22 Wohnung	108,08	1,00	108,080	
	OG	Wohnung	79,32	0,95	75,354	
					183	
		Abstellraum				
		(bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
		KG-Abteil 21+22	10,00	0,20	2	
						186

Quelle: WE-Vertrag (TZ 518/1998 – durch die HV übermittelt)



PARIFIZIERUNG
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

Architekt D. I. Eduard Schöberle
1180 Wien, Thimiggasse 15/10

7

NUTZWERTGUTACHTEN

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfl in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
1. Stock	12	Wohnung Gang-WC 2	28,51 0,95	0,775 0,500	22 1	23
1. Stock	13	Wohnung Keller ER Top 13	59,03 2,15	0,900 0,200	53 1	54
2. Stock	14/15	Arztpraxis Keller ER Top 14/15	105,16 4,60	1,025 0,200	108 1	109
2. Stock	16	Wohnung Gang-Abstellraum 2 Keller ER Top 16	116,85 1,00 1,65	0,950 0,300 0,200	111 1 1	113
2. Stock	17/18	Wohnung	67,97	0,900	61	61
2. Stock	19	Wohnung Gang-WC 3 Keller ER Top 19	37,83 0,95 2,15	0,725 0,500 0,200	27 1 1	29
2. Stock	20	Wohnung Keller ER Top 20	51,07 1,85	0,875 0,200	45 1	46
3. Stock	21/22	Wohnung mit Dachterrasse Bereich 3. Stock Bereich DG	107,15 62,04	1,100 1,000	117,87 62,04	179,91
Berechnung NW-Terr.: (107,15x1,1 + 62,04x1,0):(107,15+62,04)x0,25=0,266						
		Dachterrasse 4 Keller	13,48 23,39	0,266 0,300	4 7	191
3. Stock	23	Wohnung mit Balkon Balkon Gang-WC 4	176,77 1,99 0,95	1,000 0,250 0,500	177 1 1	179
3. Stock	25/26/27	Wohnung Keller ER Top 27	99,30 3,50	1,000 0,200	99 1	100

Quelle: WE-NWG (TZ 665/2015)



2.6.6.2. Bestandsverhältnis

Das Objekt ist vermietet. Seitens der verpflichteten Partei wurde ein Mietvertrag per Mail übermittelt. Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Hernalser Hauptstraße 35 top 17-18, ca. 70,00 m ² Verboten sind Geschäftszwecke, insbesondere solche mit intensiver Lärmbeeinträchtigung oder Gewerbeausübung zu unsittlichen Zwecken. Verboten ist auch die Benützung der Wohnung als Wohngemeinschaft bzw. deren Überlassung an Dritte zur Benützung
Mietvertragsbeginn	01. November 2024
Vereinb. Hauptmietzins	Brutto € 700,00 inkl. Betriebskosten und MwSt.
Indexierung	VPI 1996, ausgegangen wird von Monat Januar 2005, Schwankungen bis 3 % bleiben unberücksichtigt
Mietdauer	3 Jahre, endet am 30. Oktober 2027 (Oktober hat 31 Tage – somit unter 3 Jahre)
Kaution	-

Der Vertrag wurde auf 3 Jahre abgeschlossen, bei dem ausgewiesenen Befristungsenddatum handelt es sich vermutlich um einen offensichtlichen Tippfehler, da der Oktober 31 Tage hat. An sich ist es eine Rechtsfrage, ob die Befristungsdauer in der vereinbarten Form eine Gültigkeit entfaltet, jedoch wird davon ausgegangen, dass der Vertragswille auf 3 Jahre erfüllt ist.

Gemäß der, durch die verpflichtete Partei, übermittelten Mietzinsvorschrift wird derzeit (ab 01.01.2026) wie folgt vorgeschrieben:



MIETOBJEKT & VERTRAGSGRUNDLAGE

Adresse: Top 17-18, Hernalser Hauptstrasse 35, 1170 Wien | Fläche: ca. 70 m²

Mietvertrag: 01.11.2024 – befristet bis 30.10.2027

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit schreiben wir Ihnen den monatlich fälligen Mietzins + Betriebskosten für die oben genannte Wohnung vor. Grundlage ist der Mietvertrag vom 01.11.2024 (befristet bis 30.10.2027).

MONATLICHE MIETZINS- und BK AUFSTELLUNG – JAHR 2026

Position	Netto (€)	USt 10% (€)	Brutto (€)
Hauptmietzins	478,00	47,80	525,80
Betriebskosten	129,82	12,98	142,80
Betriebskosten Lift	12,91	1,29	14,21
Betriebskosten Wasser	15,63	1,56	17,19
GESAMTBETRAG pro Monat	636,36	63,63	700,00

USt-Hinweis: Hauptmietzins und Betriebskosten sind mit 10 % Umsatzsteuer ausgewiesen. Eine jährliche Abrechnung mit Belegeinsicht ist möglich.

Quelle: durch die verpflichtete Partei übermittelt



2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Dem derzeitigen Eigentümer werden von der aktuellen Hausverwaltung (Pusta + Partner Hausverwaltung GmbH) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

BK-Vorschreibung ab 01.01.2026	Top 8	Ust- Satz	Top 9	Ust- Satz	Top 12	Ust- Satz
Nutzfläche Vorschreibung	50,77 m ²		46,10 m ²		28,51 m ²	
Anteile	102		88		46	
Gesamtanteile	4166		4166		4166	
Reparaturrücklage	61,20 €	0,00%	52,80 €	0,00%	27,60 €	0,00%
Betriebskosten	96,97 €	10,00%	88,05 €	10,00%	54,45 €	10,00%
Betriebskosten Lift	9,65 €	10,00%	8,76 €	10,00%	5,34 €	10,00%
Betriebskosten Wasser	11,68 €	10,00%	10,60 €	10,00%	6,56 €	10,00%
Darlehen	200,94 €	0,00%	173,36 €	0,00%	90,62 €	0,00%
Netto	380,44 €		333,57 €		184,57 €	
UST	11,83 €		10,74 €		6,64 €	
Brutto	392,27 €		344,31 €		191,21 €	

BK-Vorschreibung ab 01.01.2026	Top 13	Ust- Satz	Top 19	Ust- Satz	Top 17-18	Ust- Satz
Nutzfläche Vorschreibung	59,03 m ²		37,83 m ²		67,97 m ²	
Anteile	108		58		122	
Gesamtanteile	4166		4166		4166	
Reparaturrücklage	64,80 €	0,00%	34,80 €	0,00%	73,20 €	0,00%
Betriebskosten	112,75 €	10,00%	73,00 €	10,00%	129,82 €	10,00%
Betriebskosten Lift	11,22 €	10,00%	7,19 €	10,00%	12,91 €	10,00%
Betriebskosten Wasser	13,58 €	10,00%	8,79 €	10,00%	15,63 €	10,00%
Darlehen	212,76 €	0,00%	114,26 €	0,00%	240,34 €	0,00%
Netto	415,11 €		238,04 €		471,90 €	
UST	13,76 €		8,90 €		15,84 €	
Brutto	428,87 €		246,94 €		487,74 €	



Laut Auskunft durch die Hausverwaltung betreffen die Darlehenspositionen 2 Darlehen:

„Es werden 2 Darlehen in diesem Haus zurückbezahlt.

1x Darlehen Erste Bank - Beschluss - Aufnahme Sanierungskredit Jahr 2018

1x Darlehen Volksbank - Beschluss - 2. Sanierungskredit Einzelbauteilsanierung ab 06 2023“

2.8. Aufteilung der Aufwendungen

Hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen erteilte die Hausverwaltung die nachfolgenden Informationen:

„Abweichende Vereinbarungen wie die Aufteilung Wasser oder Fenster und Türen, sind noch in Arbeit, liegen zur Unterfertigung bei uns auf, aber dies bereits lange Zeit. Diese wurden noch lange nicht von allen Eigentümern unterfertigt und daher auch natürlich noch nicht grundbücherlich eingetragen. Davon sind wir leider noch weit entfernt. Falls es überhaupt zustande kommen sollte.“

2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau/Sonstiges

Seitens der Hausverwaltung wurde betreffend die Rücklage auf die Vorausschau 2026 verwiesen und folgende Jahresvorausschau für das Jahr 2026 übermittelt:



PUSTA + PARTNER
HAUSVERWALTUNG GMBH
GLASERGASSE 10 • 1090 WIEN
01 315 51 32 • OFFICE@PUSTA-PARTNER.AT
UID: ATU 62460447 • FN 261687I
WWW.PUSTA-PARTNER.AT

An
Microlofts HH35 GmbH
Franz-Josefs-Kai 21
1010 Wien

Wien, 19.12.2025

Jahresvorschau 2026
Objekt: Hernalser Hauptstraße 35

Die Hausverwaltung hat gemäß geltenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes alljährlich allen Wohnungseigentümern eine Vorausschau zu übermitteln. Wir dürfen Ihnen in Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages das nachfolgende Budget, sowie aktuelle Informationen zur Kenntnis bringen.

Kanzleiinformationen

Erreichbarkeit:

Wir sind unter folgenden Kontakten zu nachstehenden Zeiten erreichbar. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung:

Tel: +43 (1) 315 51 32
E-Mail: office@pusta-partner.at

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag: 09:00 – 16:00
Freitag: 09:00 – 12:00

APP:

Falls Sie noch nicht unsere APP heruntergeladen und nutzen, können Sie dies jederzeit hier nachholen. Mit dem unten angezeigten QR-Code oder Link gelangen Sie direkt zum Download für Apple sowie Android Geräte.

<https://itsstheapp.page.link/store>

Bitte geben Sie uns einfach Bescheid, wir schicken Ihnen gerne einen Verifizierungscode zu.



Budgetierung:

Folgende Informationen können wir Ihnen zu der heurigen Budgetierung geben:

- Per Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz wurde ab 01.07.2022 eine Mindestrücklage eingeführt. Für 2026 beträgt diese € 1,13/m². Nach Bedarf kann dieser Betrag auch nach oben angepasst werden.
- Allgemeine Teuerung: Die allgemeine Wertsteigerung (Inflation) beträgt 4,0 % (Stand 09/2025) im Jahresvergleich. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter: <https://www.statistik.at>

Betreffend der allgemeinen Kostenentwicklung im Jahr 2025 sowie der Entwicklung für 2026 können derzeit folgende Angaben gemacht werden.

Betriebskosten

Bei den Betriebskosten wurde für das Jahr 2026 eine Kostensenkung budgetiert. Die jährliche Pauschale von derzeit € 51.850,56 kann reduziert werden. Ab 1.1.2026 beträgt sie € 50.550,56. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
KESi (auf ESt anrechenbar)	15,60
Grundsteuer	1.883,60
Müllabfuhr (10% USt)	7.697,08
Wasser Dichtheitskontrolle	451,36
Versicherung Gebäude und Bündel	14.671,28
Kaminfeger	2.097,11
Schädlingsbekämpfung	207,06
Strom Stiegenlicht	888,89
Hausreinigung	6.957,89
Winterdienst	1.890,72
Verwaltungshonorar	13.062,07
Entrümpelung	250,12
Bankspesen, Sollzinsen, PSK-Gebühr	456,67
Zinserträge aus Bankguthaben	21,11
Ergebnis Budgetwert 2026 (netto)	50.550,56

Bitte entnehmen Sie Ihre aktuellen Vorschreibungswerte den beigelegten Zahlscheinen.

Betriebskosten Lift

Die Betriebskosten wurde für das Jahr 2026 ohne Veränderung im Vergleich zum Vorjahr budgetiert. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
Lift Strom	452,98
Lift Service	3.245,42
Ergebnis Budgetwert 2026 (netto)	3.698,40

Bitte entnehmen Sie Ihre aktuellen Vorschreibungswerte der beiliegenden Rechnung.



Betriebskosten Wasser

Bei den Betriebskosten wurde für das Jahr 2026 eine Kostensenkung budgetiert. Die jährliche Pauschale von derzeit € 8.994,12 kann reduziert werden. Ab 1.1.2026 beträgt sie € 5.994,12. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
Wasser	5.994,12
Ergebnis Budgetwert 2026 (netto)	5.994,12

Bitte entnehmen Sie Ihre aktuellen Vorschreibungswerte den beigelegten Zahlscheinen.

Reparaturrücklage

Im Folgenden möchten wir Ihnen einen kurzen Tätigkeitsbericht sowie einen Überblick über jene Maßnahmen geben, die in diesem Jahr durchgeführt wurden sowie jene, die in Bearbeitung oder Planung sind bzw. als künftige Maßnahmen im Sinne der Werterhaltung ihres Eigentums anzusehen sind.

Im Jahr 2025 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Laufende Instandhaltungsarbeiten
- Schuldnerabrechnung Baumeister Rohacek
- Außerordentliche Aufwände
- 2x Barauslagen Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser

Die oben genannten Maßnahmen konnten vollständig aus der Rücklage finanziert werden. Für das Jahr 2026 ist daher keine Veränderung notwendig, die budgetierten Werte dienen der Ansparung. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
Ergebnis Budgetwert 2026 (netto)	29.995,20

Laufende Instandhaltungen und Reparaturen werden bei Bedarf selbstverständlich durchgeführt, sind jedoch aus heutiger Sicht noch nicht absehbar.



Gemäß § 20 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu folgenden Firmen besteht:

- Immoprove Facility Service, 1090 Wien, Glasergasse 10
- privis Facility Services GmbH, 1230 Wien, Lemböckgasse 47b/5,
- ABACUS Versicherungsmakler GmbH, 1230 Wien, Lemböckgasse 47B/5,

Ziel der Beteiligungen ist es, in Zeiten knapper Handwerker-Ressourcen unseren Kunden zuverlässige Qualität und genügend Kapazitäten für eine rasche Problemlösung zur Verfügung zu stellen. Die verschiedenen Unternehmen können unter anderem mit entsprechenden Reparatur-, Instandhaltungs-, Betreuungs-, Überprüfungs-, Wartungs-, Beratungs-, Beschaffungs- oder Consultingarbeiten beauftragt werden.

Wir erlauben uns, abschließend eine einschränkende Bemerkung anzubringen. Trotz bestmöglicher Analysen und sorgfältiger Marktanalyse, lässt es sich leider nicht vermeiden, dass unsere Budgetierung eine gewisse Unschärfe aufweist, wie sie allen Preisprognosen gemein ist. Wir hoffen diesbezüglich auf Ihr Verständnis.

Für Zahlscheinzahler:

Wir drucken und versenden aus ökologischen Überlegungen keine Zahlscheine. Zur Erleichterung des Zahlungsverkehrs legen wir Ihnen ein Formular für eine Einzugsermächtigung bei. Bei Bedarfsfall ersuchen wir dieses an uns zu retournieren. **Bei einem bestehenden Lastschriftenmandat ist ein nochmaliges ausfüllen nicht nötig.**

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zu unseren Bürozeiten jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir hoffen Ihnen damit dienlich gewesen zu sein und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung



Die letzte Eigentümerversammlung fand am 30. April 2024 und am 04. Juni 2025 statt – das jeweilige Protokoll ist bei den Anlagen zu finden; die nächste ist für März/April 2026 geplant, ein genauer Termin stand per Februar 2026 noch nicht fest.

Hinsichtlich etwaiger geplanter Sanierungen wurde seitens der Hausverwaltung folgendes mitgeteilt:

„Große Sanierungen sind derzeit nicht geplant, ungeachtet der B1300 2026. Falls sich natürlich im Zug dieser jährlichen Prüfung Mängel zeigen, werden wir dies im Rahmen der ordentlichen Verwaltung natürlich durchführen. Bzw. bei Großsanierungen vorab mit der Gemeinschaft besprechen.“

Weiters wurde seitens der Hausverwaltung hinsichtlich etwaiger Klagen wie folgt Auskunft erteilt:

„Die WEG wurde geklagt, da die Schlussrechnung der Sanierung nicht bezahlt werden konnte, da sehr hohe Rückstände bestanden haben. Laut der gegnerischen Anwaltsseite wurde voriges Jahr bestätigt, dass die Schlussrechnung nun bezahlt wurde /Hier wurden alle einzelnen Eigentümer direkt vom gegnerischen Anwalt kontaktiert und Rückstände eingeklagt (mit Erfolg). So haben wir einen Großteil der Förderung auch bereits erhalten.

Es bestehen laufende Vorzugpfandrechte gegenüber Microsloft/und Hamtel und ist dies ja alles am Laufen.“

Hinsichtlich etwaiger offener Forderungen mit dinglicher Wirkung wurde keine Auskunft erteilt.



2.10. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Hernalser Hauptstraße 35			
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1924	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2006	
Straße	Hernalser Hauptstraße 35		Katastralgemeinde	Hernals
PLZ/Ort	1170	Wien-Hernals	KG-Nr.	01402
Grundstücksnr.	1182	Seehöhe	194 m	

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



Energieausweis für Wohngebäude

oib
Österreichischer
Institut für Bauphysik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.057,00 m ²	charakteristische Länge	3,87 m	mittlerer U-Wert	1,040 W/m ² K
Bezugsfläche	1.645,60 m ²	Klimaregion	N	LEK ₁ -Wert	53,10
Brutto-Volumen	8.011,61 m ³	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.069,72 m ²	Heizgradtage	3484 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,26 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	81,95 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	81,95 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	225,99 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,637
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	175.966 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	85,55 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	170.761 kWh/a	HWB _{SK}	83,01 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	26.278 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	437.589 kWh/a	HEB _{SK}	212,73 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		ϕ _{ANZ,H}	2,22
Haushaltsstrombedarf	33.786 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	471.375 kWh/a	EEB _{SK}	229,16 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	576.630 kWh/a	PEB _{SK}	280,33 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	556.601 kWh/a	PEB _{n.e.m.,SK}	270,59 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	20.029 kWh/a	PEB _{em.,SK}	9,74 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	112.603 kg/a	CO ₂ _{SK}	54,74 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,599
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	02.06.2018
Gültigkeitsdatum	01.06.2028

ErstellerIn

Ing. Jennifer Pichler

Unterschrift

BLUESAVE
Consulting GmbH
Amalienstraße 3,
Tel.: +43 1 876 33 1
office@bluesave.at
www.bluesave.at



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



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des gegenständlichen Objektes ist aufgrund der Individualität des Wohnungseigentumsobjektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit



gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Als Bewertungsverfahren für die bewertungsgegenständlichen Objekte wird das Ertragswertverfahren gewählt, da die Objekte derzeit überwiegend vermietet sind. Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:



3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen



Adaptionsmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen, denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren



aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - Alter$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1976 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 50 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.



Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag
BW.....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.2. Bodenwert

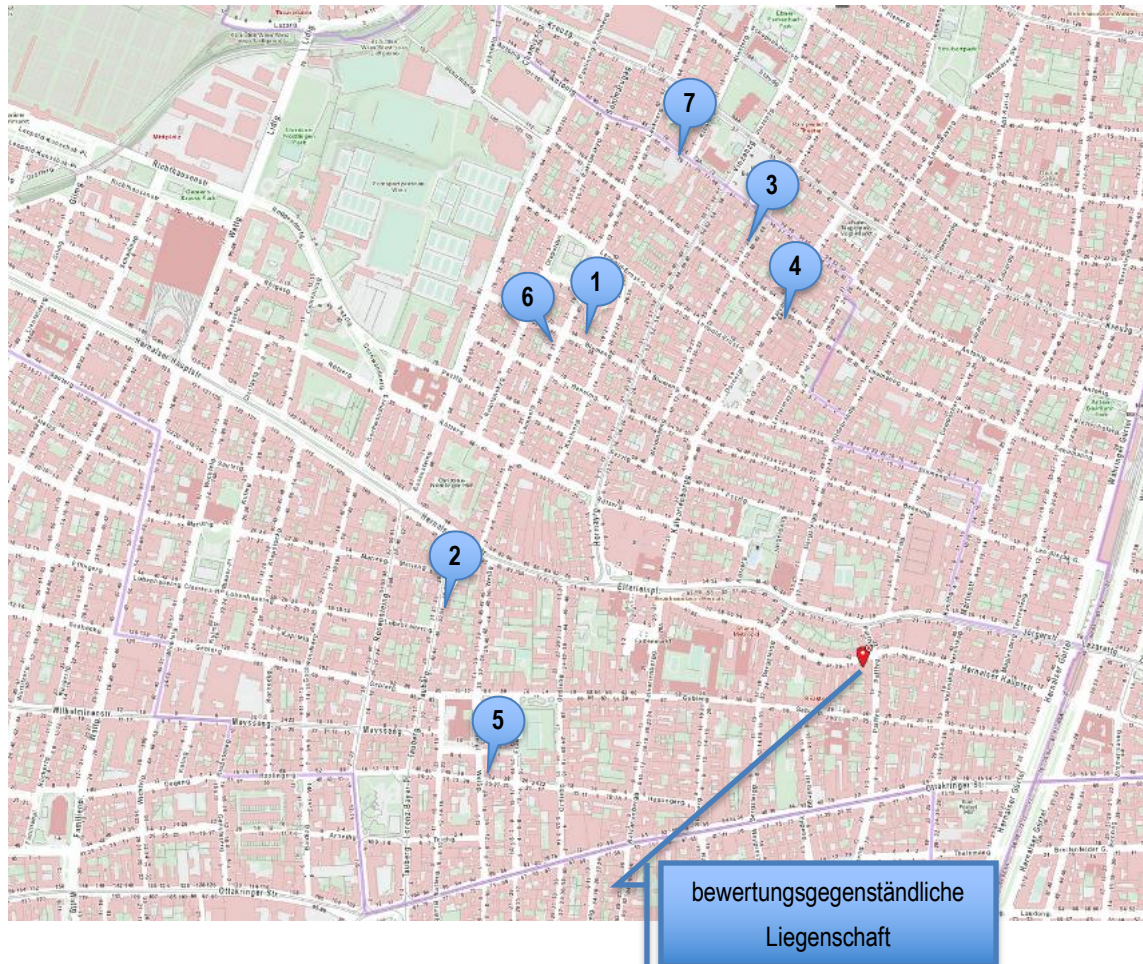
Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter Liegenschaften ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnte auf folgende Bodenwerte zugegriffen werden:

	PLZ	Adresse	ON	m² Nfl.	Kaufpreis	KP /m² Nfl.	KV-Datum
1	1170	Blumengasse/Hormayrgasse	54/28	1.902,57 m²	1.700.000,00 €	893,53 €	06.12.16
2	1170	Taubergasse	54	578,65 m²	660.000,00 €	1.140,59 €	19.12.19
3	1170	Weidmannsgasse	39	774,96 m²	1.237.000,00 €	1.596,21 €	30.11.15
4	1170	Kalvarienberggasse	64	1.632,01 m²	2.730.000,00 €	1.672,78 €	06.08.20
5	1170	Weißgasse/ Haslingergasse	26/32	3.172,33 m²	4.900.000,00 €	1.544,61 €	11.09.20
6	1170	Lacknergasse	31	980,25 m²	1.050.000,00 €	1.071,16 €	19.07.18
7	1170	Antonigasse	79-81	2.412,90 m²	5.600.000,00 €	2.320,86 €	04.08.22

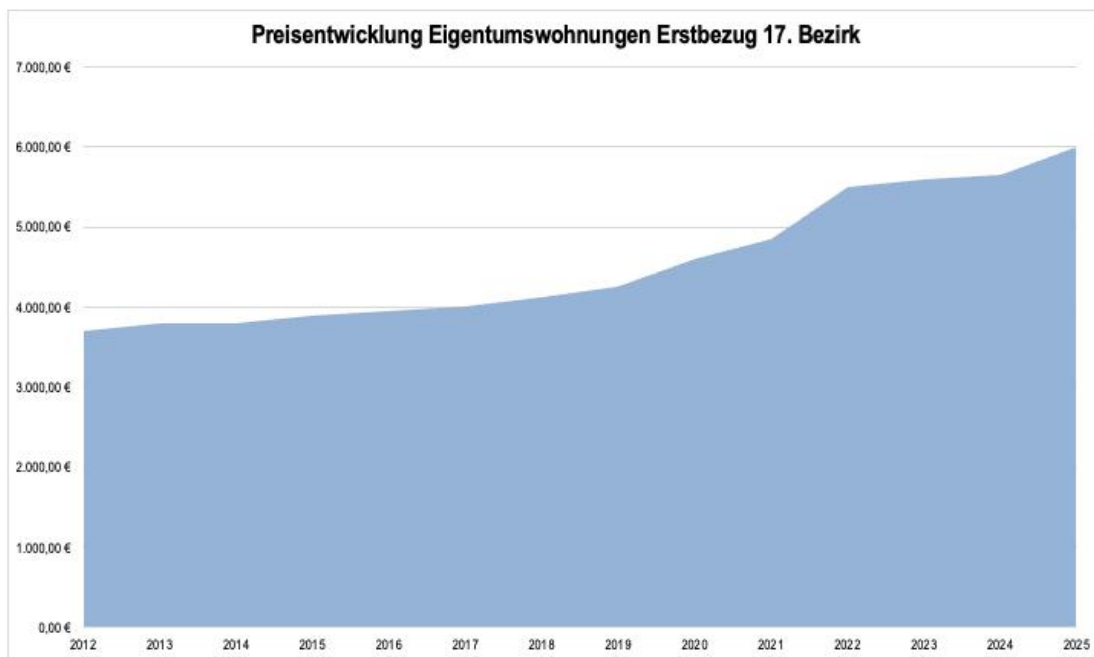
Abb. 49: Lage der Vergleichsobjekte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2026) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 17. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 17. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen.

Jahr	zeitliche Anpassung
	Anp. Stichtag
2014	57,89%
2015	53,85%
2016	51,90%
2017	50,00%
2018	45,45%
2019	41,18%
2020	30,43%
2021	23,71%
2022	9,09%
2023	7,14%
2024	6,19%
2025	0,00%
2026	0,00%



	Adresse	ON	m² Nfl.	Kaufpreis	KP /m² Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	angep. KP /m² Nfl.
1	Blumengasse/ Hormayrgasse	54/28	1.902,57 m²	1.700.000,00 €	893,53 €	06.12.16	51,90%	1.357,26 €
2	Taubergasse	54	578,65 m²	660.000,00 €	1.140,59 €	19.12.19	41,18%	1.610,24 €
3	Weidmannsgasse	39	774,96 m²	1.237.000,00 €	1.596,21 €	30.11.15	53,85%	2.455,71 €
4	Kalvarienberggasse	64	1.632,01 m²	2.730.000,00 €	1.672,78 €	06.08.20	30,43%	2.181,89 €
5	Weißgasse/ Haslingergasse	26/32	3.172,33 m²	4.900.000,00 €	1.544,61 €	11.09.20	30,43%	2.014,70 €
6	Lacknergasse	31	980,25 m²	1.050.000,00 €	1.071,16 €	19.07.18	45,45%	1.558,04 €
7	Antonigasse	79-81	2.412,90 m²	5.600.000,00 €	2.320,86 €	04.08.22	9,09%	2.531,85 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	893,53 €	1.357,26 €
Maximum	2.320,86 €	2.531,85 €
Median	1.544,61 €	2.014,70 €
Mittelwert	1.462,82 €	1.958,53 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.960,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:



$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.3.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.3.3.2. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.



3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

Wobei V sich wie folgt darstellt:

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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2025 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:



LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

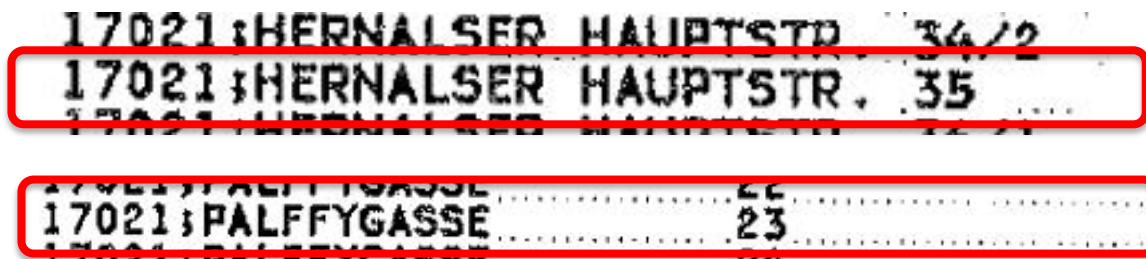
Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete, desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

3.3.3.4. Mietzins

Für die Ermittlung der nachhaltigen Mietzinse im Vollanwendungsbereich des MRG ist die Prüfung der Zulässigkeit eines Lagezuschlages erforderlich. Dabei ist einerseits eine Lage außerhalb eines Gründerzeitviertels als auch eine Überdurchschnittlichkeit der Lage erforderlich.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt laut Beiratsempfehlung in einem Gründerzeitviertel, da es sich um ein Gebiet handelt, in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.



Quelle: Dimbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, 1994

Für die bewertungsgegenständlichen Objekte werden gemäß der übermittelten Mietzinsvorschriften folgende Hauptmietzinse vorgeschrieben:

Lfn	Top	Vertrag	Status	Fläche m²	Nettomiete p.m.	Ertrag / m²	MV-Beginn	MV-Ende	Dauer
1	8	u	verm	50,77 m²	€ 437,22	€ 8,61	01.06.91	-	
2	9	b	verm	46,10 m²	€ 438,00	€ 9,50	01.11.20	31.12.26	6,16
3	12	b	verm	28,51 m²	€ 251,83	€ 8,83	01.02.26	31.01.29	3,00
4	13	b	verm	59,03 m²	€ 453,36	€ 7,68	01.11.25	31.10.28	3,00
5	19	b	verm	37,83 m²	€ 201,93	€ 5,34	01.07.23	31.12.26	3,50
6	17-18	b	verm	67,97 m²	€ 478,00	€ 7,03	01.11.24	30.10.27	3,00

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den ausgewiesenen Bruttobeträgen überwiegend um jene handelt, die im Mietvertrag angegeben sind und somit bis dato keine Indexierung vorgenommen wurde.

Die vereinbarten Mietzinse der bewertungsgegenständlichen Wohnungen sind teilweise zu hoch und werden deshalb auf ein nachhaltiges Mietniveau wie folgt reduziert.

- **Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8**

Die Top 8 ist auf unbestimmte Zeit vermietet. Der vereinbarte Mietzins ist als zu hoch einzustufen und wird deshalb auf ein nachhaltiges Mietniveau wie folgt reduziert.

Top	Vertrag	Status	Fläche m²	Nettomiete p.m.	fikt. Miete	Ertrag / m²	MV-Beginn	MV-Ende	Dauer
8	u	verm	50,77 m²		€ 380,78	€ 7,50	01.06.91	-	



- **Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9**

Die Top 9 ist befristet bis zum 31. Dezember 2026 vermietet. Der vereinbarte Mietzins ist als zu hoch einzustufen und wird deshalb auf ein nachhaltiges Mietniveau wie folgt reduziert.

Top	Vertrag	Status	Fläche m²	Nettomiete p.m.	fikt. Miete	Ertrag / m²	MV-Beginn	MV-Ende	Dauer
9	b	verm	46,10 m²		€ 345,75	€ 7,50	01.11.20	31.12.26	6,16

- **Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2**

Die Top 12 wurde am 01. Februar 2026 für die Dauer von 3 Jahren vermietet. Die Befristungsdauer von unter 5 Jahren ist – wie zuvor angeführt – als ungültig einzustufen und es ist von einem unbefristeten Mietverhältnis auszugehen.

Der vereinbarte Mietzins ist als zu hoch einzustufen und wird deshalb auf ein nachhaltiges Mietniveau wie folgt reduziert.

Top	Vertrag	Status	Fläche m²	Nettomiete p.m.	fikt. Miete	Ertrag / m²	MV-Beginn	MV-Ende	Dauer
12	b	verm	28,51 m²		€ 156,81	€ 5,50	01.02.26	31.01.29	3,00

- **Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13**

Die Top 13 ist befristet bis zum 31. Oktober 2028 vermietet. Der vereinbarte Mietzins ist als zu hoch einzustufen und wird deshalb auf ein nachhaltiges Mietniveau wie folgt reduziert.

Top	Vertrag	Status	Fläche m²	Nettomiete p.m.	fikt. Miete	Ertrag / m²	MV-Beginn	MV-Ende	Dauer
13	b	verm	59,03 m²		€ 324,67	€ 5,50	01.11.25	31.10.28	3,00

Aufgrund des derzeitigen Erhaltungszustandes erfolgt die Berechnung in zwei Phasen. Die erste Phase bezieht sich auf die verbleibende Mietvertragsdauer von gerundet 3 Jahren, in dem der reduzierte Mietzins in Ansatz gebracht wird. Für die zweite Phase, ab dem Mietvertragsende bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes, wird von einer Sanierung des bewertungsgegenständlichen Objektes ausgegangen und ein nachhaltiger Mietzins von rund € 8,50/m² Nutzfläche angesetzt.

- **Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19**



Die Top 19 ist befristet bis zum 31. Dezember 2026 vermietet. Aufgrund des derzeitigen Erhaltungszustandes erfolgt die Berechnung in zwei Phasen. Die erste Phase bezieht sich auf die verbleibende Mietvertragsdauer von gerundet 1 Jahr, in dem der derzeit vorgeschriebene Mietzins in Ansatz gebracht wird. Für die zweite Phase, ab dem Mietvertragsende bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes, wird von einer Sanierung des bewertungsgegenständlichen Objektes ausgegangen und ein nachhaltiger Mietzins von rund € 8,50/m² Nutzfläche angesetzt.

Top	Vertrag	Status	Fläche m ²	Nettomiete p.m.	fikt. Miete	Ertrag / m ²	MV-Beginn	MV-Ende	Dauer
19	b	verm	37,83 m ²	€ 201,93		€ 5,34	01.07.23	31.12.26	3,50

- **Wohnungseigentum an W 17/18**

Die Top 17/18 ist befristet bis zum 30. Oktober 2027 (hinsichtlich des Befristungsendes wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.6.6.2 verwiesen) vermietet. Der vereinbarte Mietzins ist als zu hoch einzustufen und wird deshalb auf ein nachhaltiges Mietniveau wie folgt reduziert.

Top	Vertrag	Status	Fläche m ²	Nettomiete p.m.	fikt. Miete	Ertrag / m ²	MV-Beginn	MV-Ende	Dauer
17-18	b	verm	67,97 m ²		€ 373,84	€ 5,50	01.11.24	30.10.27	3,00

Aufgrund des derzeitigen Erhaltungszustandes erfolgt die Berechnung in zwei Phasen. Die erste Phase bezieht sich auf die verbleibende Mietvertragsdauer von gerundet 2 Jahren, in dem der reduzierte Mietzins in Ansatz gebracht wird. Für die zweite Phase, ab dem Mietvertragsende bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes, wird von einer Sanierung des bewertungsgegenständlichen Objektes ausgegangen und ein nachhaltiger Mietzins von rund € 8,50/m² Nutzfläche angesetzt.

3.3.3.5. Kapitalisierungszinssatz

Die Objekte sind zu Wohnzwecken vermietet, das Mietvertragsrisiko ist als durchschnittlich einzustufen. Die Mieten wurden auf das nachhaltige Mietzinsniveau gesetzt. Die Objektqualität ist als überwiegend durchschnittlich einzustufen. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,25 % ein. Das Entwicklungspotential wird als durchschnittlich eingestuft.

gute Lage Wohnliegenschaft	2,50%
Risiko Mietsituation durchschnittlich	0,00%



Objektqualität	durchschnittlich	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,25%
Entwicklungspotenzial		0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		2,75%

Der für die Bestandseinheiten angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 50 Jahren bemessen.



3.4. Verkehrswert

Der Verkehrswert der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte ermittelt sich wie folgt:

3.4.1. B-LNr. 64 – Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8

Ausgehend von den angeführten Parametern ergibt sich folgender Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Objekt:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		50,77	€ 1.960,00	€ 99.509,20
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0,00
				€ 99.509,20

Baujahr	
fiktives Baujahr	1976
GND	100
Stichtag	2026

Restnutzungsdauer / Jahre	50	
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,25758	
diskontierter Bodenwert		€ 25.631,36

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
	50,77	7,50	€ 380,78	€ 4.569,30
Jahresrohertrag				€ 4.569,30
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 137,08
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 91,39
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,70	-€ 1.035,71
Jahresreinertrag				€ 3.305,13

Restnutzungsdauer/ Jahre	50	
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Rentenbarwertfaktor V	26,99717	
kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung		€ 89.229,08

Berechnung Verkehrswert

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung	€ 89.229,08
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil	€ 25.631,36
Summe	€ 114.860,44

Verkehrswert des Objektes lastenfrei gerundet	rd. € 115.000
--	----------------------



Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche € 2.262

3.4.2. B-LNr. 65 – Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9

Ausgehend von den angeführten Parametern ergibt sich folgender Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Objekt:

	%	m ²	€ / m ²
Grundkostenanteil		46,10	€ 1.960,00
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0,00
			€ 90.356,00

Baujahr	
fiktives Baujahr	1976
GND	100
Stichtag	2026

Restnutzungsdauer / Jahre	50
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,25758

diskontierter Bodenwert € 23.273,70

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
	46,10	7,50	€ 345,75	€ 4.149,00

Jahresrohertrag		€ 4.149,00
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %	3 %	-€ 124,47
Mietausfallswagnis in %	2 %	-€ 82,98
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)	€ 1,70	-€ 940,44
Jahresreinertrag		€ 3.001,11

Restnutzungsdauer/ Jahre	50
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Rentenbarwertfaktor V	26,99717

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung € 81.021,48

Berechnung Verkehrswert

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung	€ 81.021,48
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil	€ 23.273,70
Summe	€ 104.295,18

Verkehrswert des Objektes lastenfremd gerundet rd. € 104.000



Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche € 2.262

3.4.3. B-LNr. 66 – Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2

Ausgehend von den angeführten Parametern ergibt sich folgender Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Objekt:

	%	m ²	€ / m ²
Grundkostenanteil		28,51	€ 1.960,00
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0,00
			€ 55.879,60

Baujahr	
fiktives Baujahr	1976
GND	100
Stichtag	2026

Restnutzungsdauer / Jahre	50
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,25758

diskontierter Bodenwert € 14.393,35

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
	28,51	5,50	€ 156,81	€ 1.881,66

Jahresrohertrag		€ 1.881,66
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %	3 %	-€ 56,45
Mietausfallswagnis in %	2 %	-€ 37,63
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)	€ 1,70	-€ 581,60
Jahresreinertrag		€ 1.205,97

Restnutzungsdauer/ Jahre	50
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Rentenbarwertfaktor V	26,99717

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung € 32.557,86

Berechnung Verkehrswert

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung	€ 32.557,86
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil	€ 14.393,35
Summe	€ 46.951,20

Verkehrswert des Objektes lastenfrei gerundet rd. € 47.000



Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche € 1.647

3.4.4. B-LNr. 67 – Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13

Ausgehend von den angeführten Parametern ergibt sich folgender Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Objekt:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		59,03	€ 1.960	€ 115.699
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 115.699
Restnutzungsdauer / Jahre		50		
Liegenschaftszinssatz		2,75%		
Diskontierungsfaktor q ⁿ		0,25758		
diskontierter Bodenwert				€ 29.801

Phase 1 - bis Ende der Vertragsdauer				
erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	59,03	€ 5,50	€ 324,67	€ 3.896
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 117
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 78
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,70	-€ 1.204
Jahresreinertrag				€ 2.497

MV-Ende	31.10.28
Stichtag	09.02.26
verbleibende MV-Dauer in Jahren	3,00

Mietvertragsdauer/ Jahre	3
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Rentenbarwertfaktor V	2,84226
kapitalisierte Reinerträge Mietvertragsdauer Phase 1	€ 7.097

Phase 2 - Restnutzungsdauer				
erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	59,03	€ 8,50	€ 501,76	€ 6.021
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 181
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 120
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,70	-€ 1.204
Jahresreinertrag				€ 4.516



Baujahr	
fiktives Baujahr	1976
Stichtag	2026
GND	100

Restnutzungsdauer nach Mietvertragsende/ Jahre	47	
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Rentenbarwertfaktor V	26,20299	
kapitalisierte Reinerträge nach Mietvertragsdauer		€ 118.327
abzgl. Sanierungskosten	59,03 m ² á € 250,00 /m ²	-€ 14.758
kapitalisierte Reinerträge nach Mietvertragsdauer Phase 2 unter Berücksichtigung der Sanierungskosten		€ 103.570

abgezinst auf Stichtag

abgezinst auf Stichtag/Jahre	2,75 %
Jahre	3

kapitalisierte Reinerträge Phase 2 diskontiert auf Stichtag	€ 95.475
zzgl. diskontierter Bodenwert	€ 29.801
Ertragswert des Objektes	€ 132.373
Verkehrswert des Objektes	€ 132.373
Verkehrswert des Objektes	rd. € 132.000

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 2.242
---	----------------

3.4.5. B-LNr. 68 – Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19

Ausgehend von den angeführten Parametern ergibt sich folgender Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Objekt:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		37,83	€ 1.960	€ 74.147
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 74.147
Restnutzungsdauer / Jahre	50			
Liegenschaftszinssatz	2,75%			
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,25758			
diskontierter Bodenwert				€ 19.099



Phase 1 - bis Ende der Vertragsdauer

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	37,83	€ 5,34	€ 201,93	€ 2.423
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 73
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 48
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,70	-€ 772
Jahresreinertrag				€ 1.530

MV-Ende	31.12.26
Stichtag	09.02.26
verbleibende MV-Dauer in Jahren	1,00

Mietvertragsdauer/ Jahre	1
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Rentenbarwertfaktor V	0,97324

kapitalisierte Reinerträge Mietvertragsdauer Phase 1

€ 1.489

Phase 2 - Restnutzungsdauer

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	37,83	€ 8,50	€ 321,56	€ 3.859
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 116
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 77
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,70	-€ 772
Jahresreinertrag				€ 2.894

Baujahr	
fiktives Baujahr	1976
Stichtag	2026
GND	100

Restnutzungsdauer nach Mietvertragsende/ Jahre	49
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Rentenbarwertfaktor V	26,73959

kapitalisierte Reinerträge nach Mietvertragsdauer

€ 77.384

abzgl. Sanierungskosten	37,83 m ² á	€ 250,00 /m ²	-€ 9.458
-------------------------	------------------------	--------------------------	----------

kapitalisierte Reinerträge nach Mietvertragsdauer Phase 2 unter Berücksichtigung der Sanierungskosten € 67.927

abgezinst auf Stichtag

abgezinst auf Stichtag/Jahre	2,75 %
Jahre	1

kapitalisierte Reinerträge Phase 2 diskontiert auf Stichtag

€ 66.109

zzgl. diskontierter Bodenwert

€ 19.099

Ertragswert des Objektes

€ 86.697

Verkehrswert des Objektes

€ 86.697

Verkehrswert des Objektes

rd. € 87.000



Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche € 2.292

3.4.6. B-LNr. 69 – Wohnungseigentum an W 17/18

Ausgehend von den angeführten Parametern ergibt sich folgender Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Objekt:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		67,97	€ 1.960	€ 133.221
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 133.221
Restnutzungsdauer / Jahre	50			
Liegenschaftszinssatz	2,75%			
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,25758			
diskontierter Bodenwert				€ 34.315

Phase 1 - bis Ende der Vertragsdauer

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	67,97	€ 5,50	€ 373,84	€ 4.486
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 135
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 90
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,70	-€ 1.387
Jahresreinertrag				€ 2.875

MV-Ende	30.10.27
Stichtag	09.02.26
verbleibende MV-Dauer in Jahren	2,00

Mietvertragsdauer/ Jahre	2
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Rentenbarwertfaktor V	1,92042
kapitalisierte Reinerträge Mietvertragsdauer Phase 1	€ 5.521

Phase 2 - Restnutzungsdauer

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	67,97	€ 8,50	€ 577,75	€ 6.933
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 208
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 139
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,70	-€ 1.387
Jahresreinertrag				€ 5.200



Baujahr	
fiktives Baujahr	1976
Stichtag	2026
GND	100

Restnutzungsdauer nach Mietvertragsende/ Jahre	48	
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Rentenbarwertfaktor V	26,47493	
kapitalisierte Reinerträge nach Mietvertragsdauer		€ 137.662
abzgl. Sanierungskosten	67,97 m ² á € 500,00 /m ²	-€ 33.985
kapitalisierte Reinerträge nach Mietvertragsdauer Phase 2 unter Berücksichtigung der Sanierungskosten		€ 103.677
abgezinst auf Stichtag		
abgezinst auf Stichtag/Jahre	2,75 %	
Jahre	2	
kapitalisierte Reinerträge Phase 2 diskontiert auf Stichtag		€ 98.201
zzgl. diskontierter Bodenwert		€ 34.315
Ertragswert des Objektes		€ 138.038
Kaution		
Verkehrswert des Objektes		€ 138.038
Verkehrswert des Objektes	rd.	€ 138.000

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 2.031
---	----------------



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 64

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 102/4166 Anteilen, B-LNr. 64 verbunden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8 der EZ 1633, GB 01402 Hernals, per Adresse

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

beträgt zum Stichtag, den 09. Februar 2026 gerundet

€ 115.000,-

(in Worten: Euro einhundertfünfzehntausend)



4.2. B-LNr. 65

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 88/4166 Anteilen, B-LNr. 65 verbunden mit
Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9 der EZ 1633, GB 01402 Hernals, per Adresse

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

beträgt zum Stichtag, den 09. Februar 2026 gerundet

€ 104.000,-

(in Worten: Euro einhundertviertausend)



4.3. B-LNr. 66

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 46/4166 Anteilen, B-LNr. 66 verbunden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2 der EZ 1633, GB 01402 Hernals, per Adresse

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

beträgt zum Stichtag, den 09. Februar 2026 gerundet

€ 47.000,-

(in Worten: Euro siebenundvierzigtausend)



4.4. B-LNr. 67

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 108/4166 Anteilen, B-LNr. 67 verbunden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13 der EZ 1633, GB 01402 Hernals, per Adresse

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

beträgt zum Stichtag, den 09. Februar 2026 gerundet

€ 132.000,-

(in Worten: Euro einhundertzweiunddreißigtausend)



4.5. B-LNr. 68

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 58/4166 Anteilen, B-LNr. 68 verbunden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19 der EZ 1633, GB 01402 Hernals, per Adresse

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

beträgt zum Stichtag, den 09. Februar 2026 gerundet

€ 87.000,-

(in Worten: Euro siebenundachtzigtausend)



4.6. B-LNr. 69

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 122/4166 Anteilen, B-LNr. 69 verbunden mit Wohnungseigentum an W 17/18 der EZ 1633, GB 01402 Hernals, per Adresse

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

beträgt zum Stichtag, den 09. Februar 2026 gerundet

€ 138.000,-

(in Worten: Euro einhundertachtunddreißigtausend)

Wien, 26. August 2026



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.



6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:

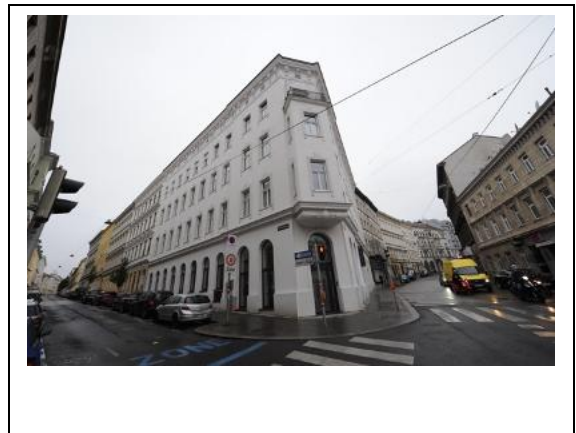


Foto 3:



Foto 4:

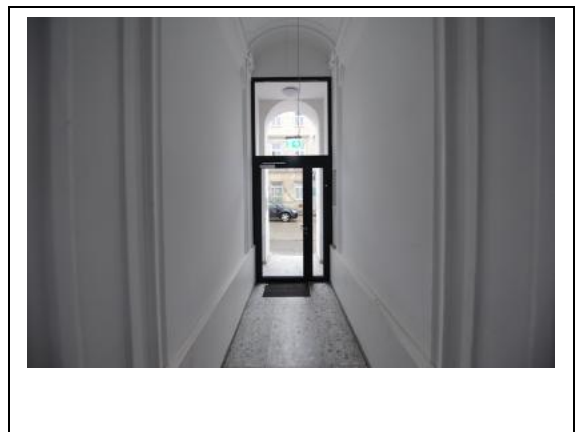


Foto 5:



Foto 6:

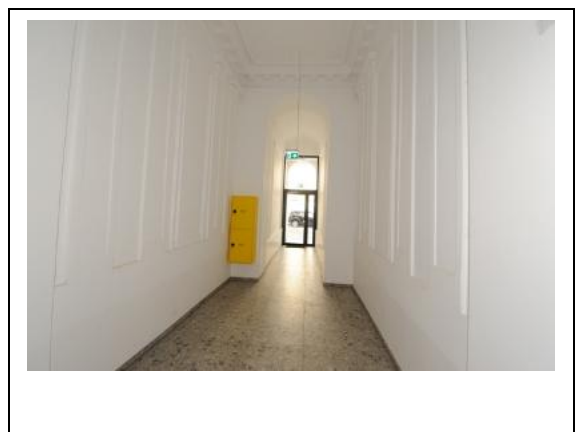




Foto 7:

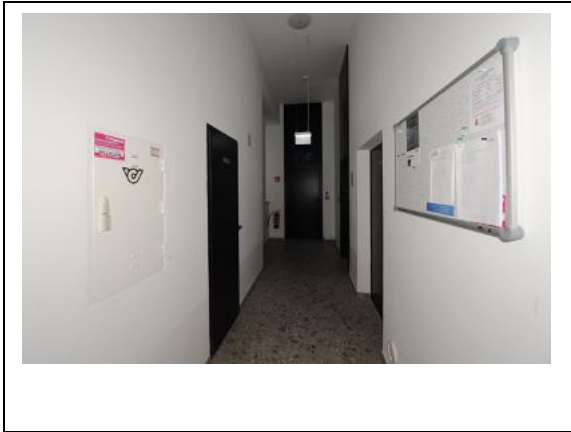


Foto 8:

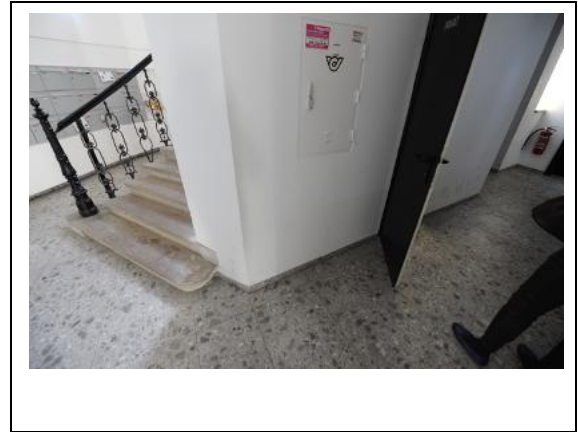


Foto 9:

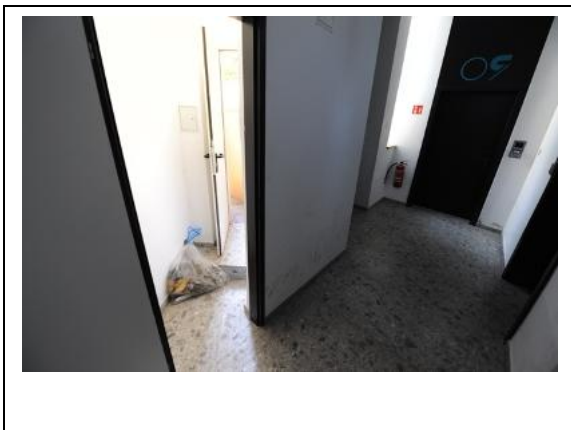


Foto 10:

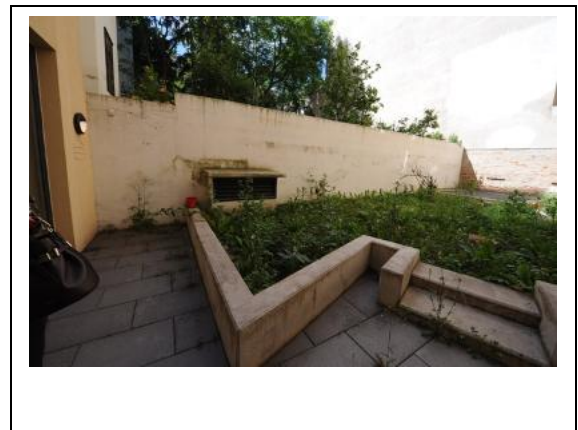


Foto 11:

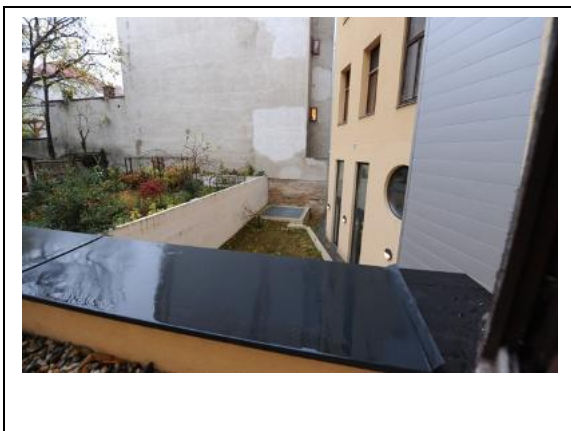


Foto 12:

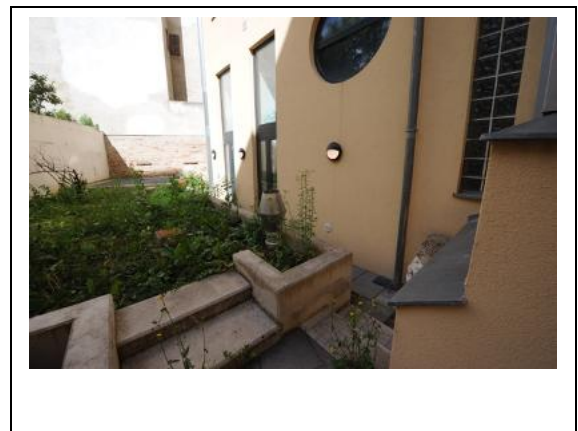




Foto 13:

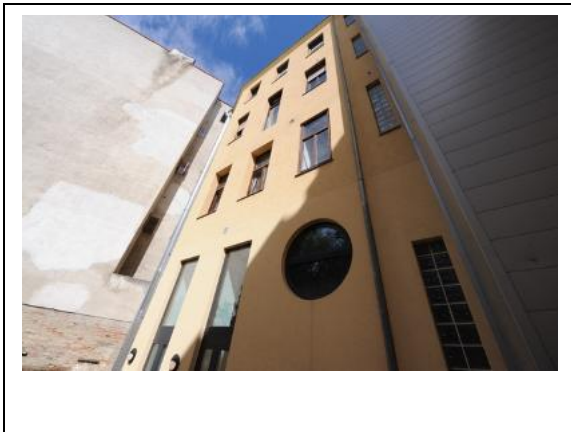


Foto 14:

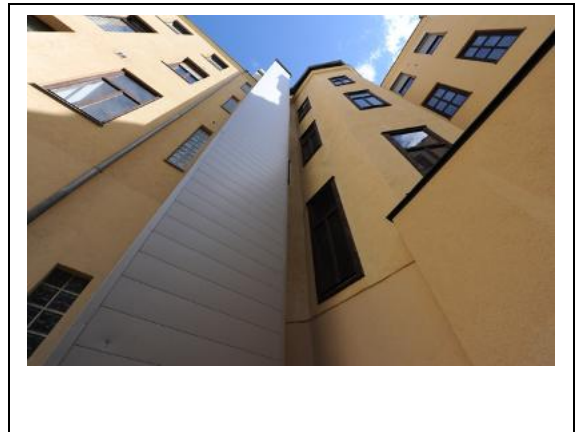


Foto 15:

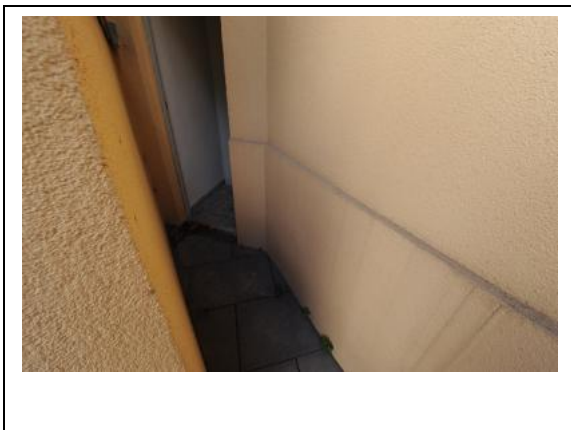


Foto 16:



Foto 17:

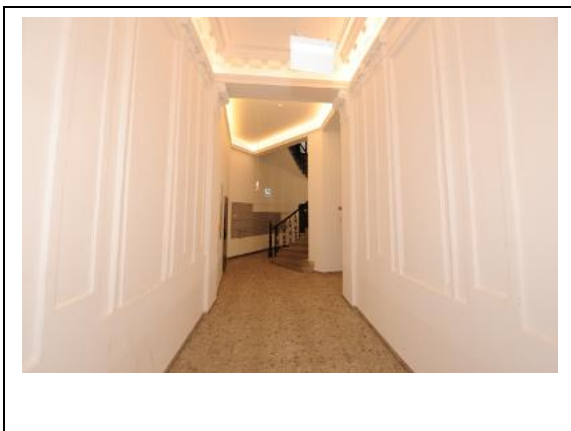


Foto 18:

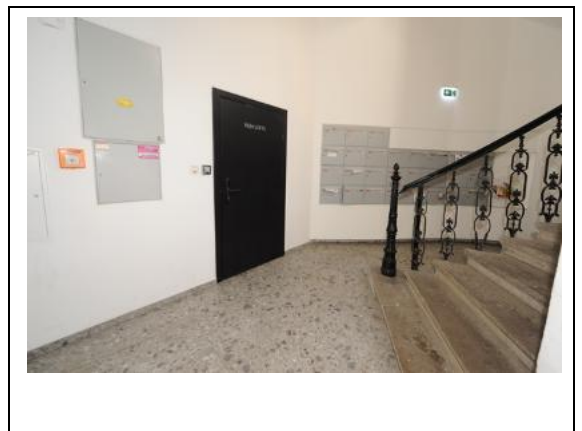




Foto 19:

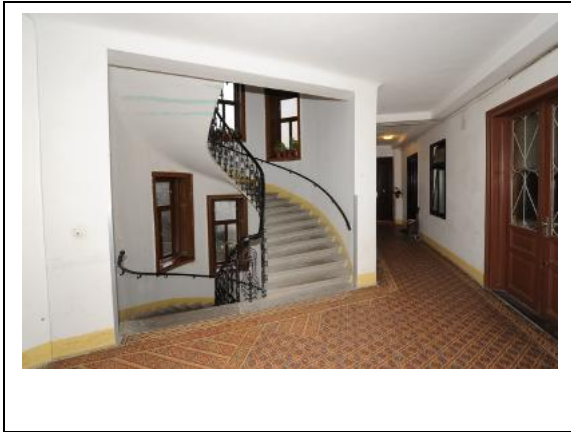


Foto 20:

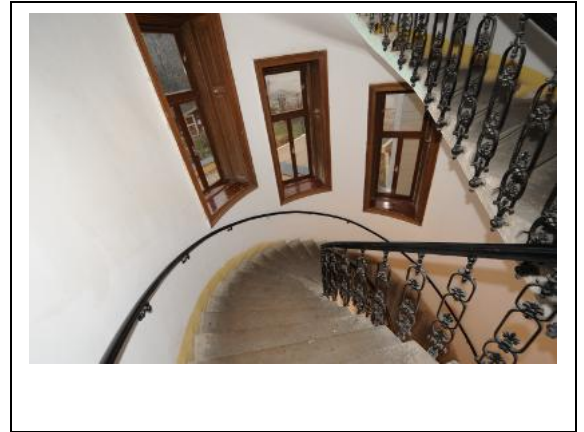


Foto 21:

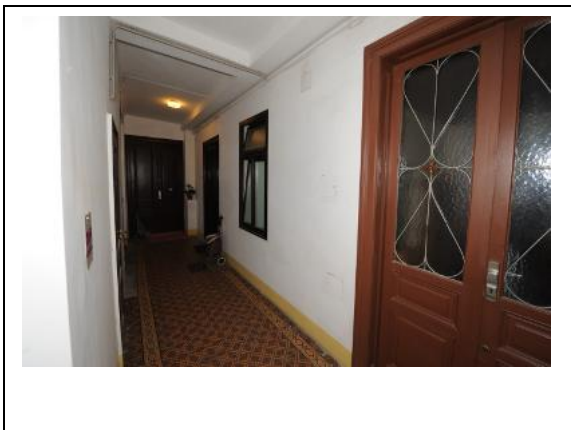


Foto 22:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Bescheide	34 Seiten
Anlage./III	Vereinbarung über die Neubegründung von Wohnungseigentum (Urkunde TZ 518/1998) durch die HV übermittelt	13 Seiten
Anlage./IV	Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 09.06.1997 (Urkunde TZ 665/2015)	38 Seiten
Anlage./V	Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 665/2015)	29 Seiten
Anlage./VI	Gutachten (Urkunde TZ 665/2015)	1 Seite
Anlage./VII	Protokoll der hybriden Hausversammlung vom 30. April 2024	9 Seiten
Anlage./VIII	Protokoll der hybriden Hausversammlung vom 04. Juni 2025	14 Seiten
Anlage./IX	Mietvertrag Top 8	8 Seiten
Anlage./X	Mietvertrag Top 9	4 Seiten
Anlage./XI	Mietvertrag Top 12	4 Seiten
Anlage./XII	Mietvertrag Top 13	4 Seiten
Anlage./XIII	Mietvertrag Top 19	4 Seiten
Anlage./XIV	Mietvertrag Top 17-18	4 Seiten



mag. markus reithofer msc

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

ANWESENHEITSPROTOKOLL

M E 2058/25m

Geschäftszahl

17, Heindlstr. 35

Liegenschaft

14. 11. 2025/18⁰⁰

Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
MOSES HAMZO		

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW



RICS

IMMOZERT



Magistrat der Stadt Wien

9
1-2

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerkepolizei
Laz. X-XIX und XXI-XXIII
Au. sanst. für den XVII. Bezirk
Wien XVII, Kalvarienbergg. 33

EZ 1633/11

im selbständigen Wirkungsbereich

M.Abt. 37/XVII-Hauptstraße 35

3 / 60 ;

17. Bez. Hem. Hauptstr. Or. Nr. 35

Wien, am 4. Oktober 1960

EZ 1633 des Grundbuches der Kaf. Gem. H. (H. 1633) (H. 1633) (H. 1633)

Hernals

Bauanzeige gemäß § 61 BO. f. Wien, 17. Bez., Hem. Hauptstr. Or. Nr. 35
Kenntnisnahme

Bescheid

Die am 17. VIII. 1960 eingelangte Anzeige über die

Neuherstellung eines Teiles der Gassenfassade des Hauses - 17. Bez., Hemalser Hauptstraße

Or. Nr. 35

EZ. 1633 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hernals wird gemäß § 61 der Bauordnung für Wien zur Kenntnis genommen:

Wien, am 13. DEZ. 1960

Plangemäß ausgeführt,
Bedingungen erfüllt.

Referent:

Der Abt. Leiter
i. V.

Hörker

Hr.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

17
1-9

MA 37/17 - Hernalser Hauptstr. 35/7/80

Wien, 1981 04 06

17. Bez., Hernalser Hauptstr. ONr. 35,
ident mit Palffygassee ONr. 23 EZ 1633
des Grundbuches der Kat. Gem.
Hernals

Einlegen EZ 1633 KG *Kau*

Plangemäß ausgeführt

Bedingungen erfüllt

Bauliche Herstellungen

Baubewilligung

Wien,
1988 -02- 12

Ref.: F. d. Abt. 1.1

BESCHEID

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Unter Einhaltung der mit Bescheid der MA 37 vom 20. Nov. 1980, Zl. 5523/80 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen, wird hofseitig ein Aufzugschacht zu-gebaut und im Dachgeschoß ein Aufzugsmaschinenraum hergestellt.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124, Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11 - 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2) Gemäß § 127, Abs. 8 BO ist auf der Baustelle ab Baubeginn bis zur Vollendung des Baues die beiliegende Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und lesbar ist.
- 3) Gemäß § 127, Abs. 3 BO hat der Bauführer zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde folgendes anzuzeigen:
 - lit. a) den Beginn der Betonierungsarbeiten zwecks Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen;
 - lit. b) den Beginn der Bauarbeiten an jenen Bauteilen, deren Beschau nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Stützen, Schweißverbindungen, Kanalleitungen u. ä.);
 - lit. c) den Beginn des Anbringens des Verputzes bzw. der Verkleidung (Rohbaubeschau).
- 4) Die Stahlkonstruktion ist zu erden.
- 5) Im Hofniveau ist der Aufzugsschacht mit einem Eisenholm in einer Höhe von 1,0 m gegen mechanische Beschädigung zu umwehren.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 35 - Gruppe A
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

MA 35 - Aa 17/45/80

17. Bez., Hernals Hauptstraße 35
ident Palffyggasse 23

E.Z. 1633 d.Kat.Gem. Hernals

Personenaufzug Nr. 1437

Baubewilligung

Wien, 3. Juli 1981

Entsprachen

Regist. Abl. 37/14

zur Einlage Abl. Planhammer

1982-02-28

für den Inhalt:

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 3 Abs.1 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.Mai 1953, LGBl.Nr.12, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, im o.a. Hause den Personenaufzug Nr.1437 mit einer Tragfähigkeit von 320 kg oder für die Beförderung von 4 Personen und einem Antriebsmotor von 3,3 kW einzubauen.

Der Aufzug führt vom Erdgeschoß in das Dachgeschoß und hat 5 Haltestellen und 5 Ladestellen.

Vorgeschrieben wird:

1.) Im Triebwerksraum ist eine Leiter für den Aufstieg zum Rollenrost anzubringen. Diese Leiter kann wegnehmbar ausgeführt sein und als Aufstiegshilfe zur Reglerwartungstüre verwendet werden.

2.) Nach Fertigstellung und vor Inbetriebnahme der Aufzugsanlage ist unter Vorlage des Abnahmebefundes eines zuständigen Sachverständigen um die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.Mai 1953, LGBl.Nr.12, bei der MA 35 anzusuchen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Unterlagen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

EZ 1633/HZ

MA 35 - Aa 17/47/81

Wien, 8. Jänner 1982

17. Bez., Hernalser Hauptstraße 35 ident Palffygassee 23

EZ 1633 der Kat.Gem. Hernalser

Personenaufzug Nr. 1437

Benützungsbewilligung

Entsprochen

Regist. Abt. 34/14

Für Einlage Abt. Plankammer

Wien, am 1982-02-28 19

Für den Leiter:

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 8. Jänner 1982 wird die Benützungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29. Mai 1953, LGBI. Nr. 12, für den im o.a. Hause mit Baubewilligung vom 3. Juli 1981 zu MA 35 - Aa 17/45/30 aufgestellten Personenaufzug Nr. 1437 erteilt.

Bedungen wird:

Die Verglasung der Portale ist schachtseitig an den Kanten auszukitten.

Die Behebung des Mangels ist der MA 35 binnen 2 Wochen nach Erhalt des Bescheides schriftlich mitzuteilen.

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

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 35 schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 100 S Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

- 1.) den Bauwerber und Grundeigentümer: Hero BaugesmbH, Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien

In Abschrift an:

- 2.) die MA 35 mit Konsens und Abnahmebefund
- 3.) den Hersteller: Frühbauer-Aufzüge GmbH, Liechtensteinstr. 29, 1092 Wien
- 4.) den Bauführer: Bmstr. F. Lachinger GesmbH, Gablenzgasse 8, 1160 Wien
- 5.) das Finanzamt f.d. 1. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien,
- 6.) die MA 35-Gruppe A
- 7.) den Sachverständigen: Herrn Techn. Rat Ing. Leo Böhm, Zweigstelle Brühlgasse 1/2, 1160 Wien
- 8.) Hausverwaltung: Frau Ing. Rosa Leukauf, Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Salzer e.h.
Abt. 35 für den 17. Bezirk

MA 35-SD 158-0,2-8109 Ablegen Reg. EZ

Wien, 8. MRZ 1982

Ref.:

f.d. Abt. L.:

03. MRZ. 1982

MA 35/17-158-0,2-8109

Zahl 5182 Blg. VOL

EZ 1635114e

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

21
1-2

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/11/82

Wien, 1982 06 21

17. Bez., Hernalser Hauptstraße
ONr. 35, ident mit Palffygasse
ONr. 23 Gst. Nr. 1182 in EZ 1633 des
Grundbuches der Kat. Gem. Hernals

Bauliche Änderungen

Baubewilligung

BESCHEID

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die nachträgliche Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Ecklokal wurde durch Entfernen einer nichttragenden Mauer das Gastzimmer vergrößert. Gleichzeitig wurde das Klubzimmer an der Front Hernalser Hauptstraße in eine Küche umgewidmet. Der Eingang wurde mit einem Windfang ausgestaltet. Im Keller wurden eine Scheidemauer aufgestellt und 2 Türöffnungen abgemauert.

Begründung

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 100,-- Bundesstempel zu versehen.

Hinweis auf Rechtsvorschriften:

Überdies wird auf die Vorschriften des dem Bescheide angeschlossenen Merkblattes über wichtige, bei Bauherstellungen einzuhaltende Bestimmungen hingewiesen. Hierbei wird 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 oder im Merkblatt nicht angeführt sind.

./.

57 1633/HE

107/82

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Kalvarienberggasse 33
1170 Wien

22
1-2

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/13/82

Wien, 1982 08 17

17. Bez., Hernalser Hauptstraße
ONr. 35, ident mit Palffygasse
ONr. 23 EZ 1633 des Grundbuches der
Kat. Gem. Hernals

Bauliche Änderungen

Baubewilligung

BESCHEID

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die Wohnung Tür Nr. 1 B im Erdgeschoß an der linken Grundgrenze, bestehend aus 3 Zimmer, Küche und 1 Vorraum, wird aufgelassen. Nach Abtragen einer Mauer und Herstellen eines Türdurchbruches werden der gassenseitige Raum als Lokal, der hofseitige Raum und die Gangküche nach Umwidmung in Lager in das Ecklokal einbezogen. Weiters wird ein gangseitiges Magazin in einen Müllraum abgeändert.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124, Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11 - 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2) Gemäß § 127, Abs. 8 BO ist auf der Baustelle ab Baubeginn bis zur Vollendung des Baues die beiliegende Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und lesbar ist.
- 3) Der Raum für Müllgefäße ist belästigungsfrei in Deckennähe zu entlüften, außerdem ist eine mindestens hochfeuerhemmend (F 60) ummantelte Zuluftleitung (20 x 20 cm) direkt ins Freie bis an die Außenfront des Hauses herzustellen. Der Raum ist mit abwaschbaren Wänden, wasserdichtem Fußboden mit Ablauf und einem Wasserauslauf zu versehen.
- 4) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO unter Vorlage eines Abgasfangbefundes bei der Baubehörde um die Benützungsbewilligung anzuschreiben.

U-Konzept

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Elterleinplatz 14
1170 Wien

59/84

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/2/84

Wien, 1984 06 07

17. Bez., Hernalser Hauptstraße ONr. 35
EZ 1633 der Kat. Gem. Hernals

Bauliche Änderungen

25
1-4

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die Wohnungen Tür Nr. 8 und Tür Nr. 9 im 1. Stock werden unter Einbeziehung eines Gangabortes und eines Gangteiles, Einbau eines Bades, Herstellen eines Türdurchbruches und Widmungsänderung von Räumen zusammengelegt.

Die Wohnungen Tür Nr. 11 und Tür Nr. 12 im 1. Stock werden unter Einbau eines Badezimmers und eines Abortes, sowie dem Herstellen eines Türdurchbruches zusammengelegt.

Die Wohnungen Tür Nr. 25 und Tür Nr. 26 im 3. Stock werden unter Einbau eines Badezimmers und eines Abortes, sowie dem Herstellen von Türdurchbrüchen zusammengelegt.

In der Wohnung Tür Nr. 27 im 3. Stock wird ein Abort eingebaut, ein Teil des Ganges wird in den Wohnungsverband einbezogen.

Die Kanalanlage wird unter Herstellung eines zusätzlichen Abfallstranges abgeändert.

Vorgeschrieben wird:

1. Der Bauführer hat gem. § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mind. 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Tichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

2. Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ÖNORM EN 12542 entsprechende, an den Wänden hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.

3. Absperreinrichtungen von Gas-Steigleitungen und Gas-Zuleitungen zu Wohn- oder Betriebseinheiten dürfen nach den Bestimmungen der Technischen Richtlinien für Einrichtung, Änderung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck-Gasanlagen (ÖVGW-TR Gas 1975) nicht innerhalb solcher Räume montiert werden.

4. Feuerstätten dürfen in Räumen, in denen keine natürliche Zuluftzuführung durch Fenster und Türen gewährleistet ist, nur dann aufgestellt und Betrieb genommen werden, wenn diese Räume mit ausreichend dimensionierten, dauernd wirksamen Zuluftöffnungen ausgestattet sind. Ein Verschließen dieser Öffnungen ist unzulässig. Die Zuluft darf jedoch keinesfalls Kellerräumen, Stiegenhäusern, Dachböden oder Räumen entnommen werden, wo brennbare Stoffe aufbewahrt werden, oder aus anderen, als brandgefährdet anzusehenden Räumen.

26
1-5

LA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/4/84

Wien, 1984 07 11

17. Bez., Hernalser Hauptstraße ONr. 35
EZ 1633 der Kat. Gem. Hernals

Bauliche Änderungen

B e s c h e i d

Genäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die nachträgliche Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In der Küche der im 1. Stock befindlichen Wohnung Tür Nr. 13 wurde nach aufstellen einer Leichtbauwand ein Badezimmer neu geschaffen. Die Entlüftung des Bades wird durch Herstellung einer Lüftungspoterie in den Hof sichergestellt.

Vorgeschrieben wird:

1. Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ONORM B 2209 entsprechende, an den Wänden hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.

2. Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gen. § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Fertigstellung der Badezimmerentlüftung der Baubehörde anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften und Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 120,-- S Bundesstempel zu versehen.

EZ 1633/KE

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Elterleinplatz 14
1170 Wien

24
1-3

MA 37/17 - Hernalser Hauptstr. 35/1/84

Wien, 1984 10 15

17. Bezirk, Hernalser Hauptstr. ONr. 35
EZ 1633 der Kat. Gem. Hernals

Dachgeschoßausbau
Baubewilligung

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die nachträgliche Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Der linke Teil des Dachgeschoßes wurde ausgebaut und in die Wohnung Tür Nr. 22 im 3. Stock einbezogen. Im Dachboden wurden über eine interne Nebentriege erreichbar, 3 Abstellräume und ein Abort geschaffen. Die Kaminputztürchen wurden in den Spitzboden verlegt. Oberhalb der Dippelbaumdecke im Dachgeschoß wurde eine Stahlbetondecke hergestellt.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Die Konstruktion muß nachweislich an allen Stellen (Wände, Decken, Fußboden) eine Brandwiderstandsdauer gegen die Dachkonstruktion von mindestens 60 Minuten (F 60 - hochbrandhemmend gemäß ÖNORM B 3800) erreichen.
- 2) Teile des Dachstuhles, die innerhalb der ausgebauten Räume verbleiben (Stuhlsäulen, Brustriegel, Kopfbänder u.dgl.), sind zu verkleiden, so daß ein Brandwiderstandswert von F 60 gewährleistet ist.
- 3) Begehbare bzw. schließbare restliche Dachbodenräume wie Spitzböden restliche Bodenzwickel u. ä. müssen zur Brandbekämpfung zugänglich sein.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 10. Juli 1984 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 17. Bezirk
Elterleinplatz 14
1170 Wien

27
1-6

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/2/85

Wien, 1985 04 15

17. Bez., Hernalser Hauptstraße ONr. 35
EZ 1633 der Kat. Gem. Hernals

Einlegen EZ 1633 KG *Heu.*
Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt

Bauliche Änderungen

B e s c h e i d Wien,
1987-12-29

Ref. F. d. Abt. L:

Ph

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 83 Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff der Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Das Portal des Lokales rechts neben dem Hauseingang wird neu gestaltet. Ein Zugang des Lokales zum Hausgang wurde abgemauert.

Unter einem wird dem Bauwerber gem. § 1 Abs. 1 des Gebrauchsabgabengesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den öffentlichen Grund - und den darüber - befindlichen Luftraum durch einen Ladenvorbau im Ausmaß von 4,05 m Länge, 2,70 m Höhe und 0,20 m Vorsprung benutzen zu dürfen. Gleichzeitig wird gem. § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 vom 6. Juli 1960, BGBl. Nr. 159/1960 die Bewilligung zur Benützung der Straße bzw. des darüber befindlichen für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

Vorgeschrieben wird:

1. Von Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde der Bauführer für die Baumeisterarbeiten namhaft zu machen. Dieser hat gem. § 65 BO die genehmigten Pläne zu unterfertigen.

2. Der Bauführer hat gem. § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mind. 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

3. Auf die Vorlage der gem. § 127 Abs. 1 vorgesehenen Unterlagen (statische Berechnung usw.) wird gem. § 127 Abs. 2 BO verzichtet.

4. Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes wird eine jährliche Gebrauchsabgabe von S 438,-- festgesetzt.
Die Einzahlung der für das Abgabengjahr zu entrichtenden jährlichen Gebrauchsabgabe im Betrage von S 438,-- hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides mittels nachfolgendem Zahlschein zu erfolgen. In Hinkunft ist die festgesetzte Jahresabgabe für jedes Abgabengjahr im vorhinein bis zum 2. Jänner eines jeden Jahres einzuzahlen.

5. Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gem. § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vollendung der Bauführung bei der Baubehörde anzuzeigen.

27
2

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 17. Bez.
17., Elterleinplatz 14
1170 Wien

Einlegen EZ 1633 KG
Plangemäß ausgeführt
Benützungen erfüllt

Wien, 26 JAN. 1988

Ref.: F. d. Abt. Lf

ke

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/2817/87 Wien, 12.1.1988

17.Bez., Hernalser Hauptstraße ONr.35
EZ 1633 der Kat.Gem. Hernals

Benutzungsbewilligung

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 17.8.1982, MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/13/82 in dem im Betreff genannten Gebäude geänderten Räume benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 25.11.1987 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,- Bundesstempel zu versehen.

Erght an:

- 1) Herrn Franz Lanz, Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien als Bauwerber
- 2) Fa. Hero Bauges.mbH. z.Hdn. Frau Ing.Rosa Leukauf, Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien als Grundeigentümer

In Abschrift an:

- 3) Fa. Bmstr. F.Lachinger Ges.mbH., Gablenzgasse 8, 1160 Wien als Bauführer und Planverfasser

4/ MA 37/17



Baumeister
Ing. Oliver Schmidt

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 50-52/6/14
+43 664 403 26 05 o.schmidt@chello.at
Außenstelle f.d. 17. Bez.
17., Elterleinplatz 14
1170 Wien

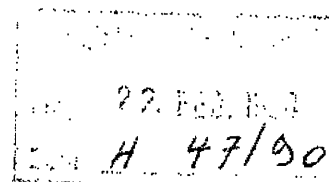
ZUGESCHICKT AM
12.3.90

H. Vorbescheid

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/1783/88 Wien, 26.1.1990

17. Bez., Hernalser Hauptstraße ONr. 35
EZ 1633 der Kat. Gem. Hernals

Bauliche Änderungen,
Umbau und Zubau
(Dachgeschoßausbau)
Baubewilligung



B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BO und § 69 Abs. 6 die teilweise nachträgliche Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf Grund der letztgültigen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der mit Bescheid vom 7.11.1989 Zl. BV 17 - A 1090/89/S erteilten Bewilligung von Abweichungen von Bebauungsvorschriften gem. § 69 BO wird der Dachboden mit 2 Wohnungen ausgebaut und über der Dippelbaumdecke eine Stahlbetondecke hergestellt. Die Rauchfangkehrmöglichkeit wird im Spitzboden geschaffen. Das hofseitige Stiegenhaus wird aufgestockt. Im Keller wurden Abteile abgeändert und werden 2 neue Einlagerungsräume geschaffen. Im 1., 2. und 3. Stock werden geringfügige bauliche Abänderungen vorgenommen.

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 36 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um 1 Stellplatz hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Vorgeschrieben wird:

1. Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne und statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen zu unterfertigen.
2. Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 17. Bez.
17., Elterleinplatz 14
1170 Wien

30
1-7

zugestellt am:

93 04 06

MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/412/93

Wien, 24.3.1993

17.Bez., Hernalser Hauptstraße ONr.35
EZ 1633 der Kat.Gem. Hernals

Ex 1633 KG HS

Bauliche Änderungen

entsprechend ausgeführt

Bedingungen erfüllt

B e s c h e i d

Wien, 23.5.00

Ref.: 1633 F.d. Abt.L.

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die beiden Lokale im Erdgeschoß werden unter Abtragung einer Scheidewand zusammengelegt. Weiters werden Sanitärräume eingebaut.

Vorgeschrieben wird:

1. Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs.2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
2. Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
3. Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen, es ist jedoch die Vollendung der Bauführung bei der Baubehörde anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde 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.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistratsdirektion der Stadt Wien - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, 1082 Wien, Rat-

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 17. Bez.
17., Elterleinplatz 14
1170 Wien

Wohnbaustatistik
Zl. 27/94 erstellt

Datum: 17. MAZ 1994 Fol.

~~Wohnbaustatistik~~
140328

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/2143/93

Wien, 16.3.1994

17. Bez., Hernalser Hauptstraße ONr. 35
EZ 1633 der Kat. Gem. Hernals

Bewilligung zur Abweichung
vom bewilligten Bauvorhaben
(1. Planwechsel zum Dachgeschoßausbau)



Baumeister
Ing. Oliver Schmidt

1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 50-52/6/14
+43 664 403 26 05 o.schmidt@chello.at

B e s c h e i d

Gemä §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen abweichend von dem mit Bescheid vom 26.1.1990, Zl.: MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/1783/88 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

An der Hofseite wird im Dachgeschoß eine Dachterrasse ausgeführt. Im Dachgeschoß werden statt 2 Wohnungen, 4 Wohnungen eingebaut. Der Lichthof wird teilweise überbaut. Im Kellergeschoß, 1. und 2. Stock wird die Raumeinteilung teilweise abgeändert. Im 2. Stock werden die Wohnungen Nr. 17 und 18 zusammengelegt.

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 36 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Planwechselbewilligung zusätzlich geschaffen werden müssen, bleibt um 1 weiteren Stellplatz hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO unter Vorlage von Ausführungsplänen bei der Baubehörde um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Gemäß § 36 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes ist für die Bauführung auf Grund des Planwechsels in Anwendung des § 1 Abs. 2 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 11. Feb. 1975, LGBl. Nr. 9/75 ein weiterer KFZ-Stellplatz zu schaffen. Da jedoch dieser Stellplatz nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 17. Bez.
17., Elterleinplatz 14
1170 Wien

ZUGEFÜHRT 21.11.1998

118.68

34

1-3

MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/1430/96 Wien, 29.7.1998

DVR.: 0000191

17. Bez., Hernalser Hauptstraße ONr. 35
EZ 1633 der Kat.-Gem. Hernals

AV. V. 21. 9. 1998
Einlegen in EZ 1633/H

Errichtung eines Schwimmbeckens
Baubewilligung

AS R. d. Sble

Dr. Ing. Spitzauer
Oberstadtbaurat

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die nachträgliche Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Hof wurden ein Schwimmbecken errichtet und Geländeanschlüttungen vorgenommen.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Die Füllung nicht gewerblich genutzter Schwimmbecken ab einem Inhalt von 10 m³ darf jährlich nur einmal aus dem städtischen Versorgungsnetz erfolgen. Nach Reparaturarbeiten die eine Entleerung des Beckeninhaltes erfordern, ist die neuerliche Füllung zulässig. Verdunstungsmengen können ergänzt werden. Die Füllung der Anlage hat über die die Liegenschaft versorgende Abzweigleitung möglichst in den Nachtstunden zu erfolgen. Für die Festlegung der Dimension der Abzweigleitung bleibt der Bedarf des Beckens unberücksichtigt!
- 2) Die erforderlichen Installationen sind durch ein konzessioniertes Installationsunternehmen so auszuführen, daß das Rückströmen des Badewassers in das Leitungsnetz bei auftretenden Störungen sicher vermieden wird. Diese Arbeiten sind vor Beginn gem. § 12 des Wasserversorgungsgesetzes 1960 (LGBI. für Wien Nr.10/1960) bei der Magistratsabteilung 31 zur Bewilligung einzureichen.
- 3) Die fallweise angeordneten Wassersparmaßnahmen gem. § 5 leg.cit. sind genauestens einzuhalten.

B e g r ü n d u n g

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

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Außenstelle für den 17. Bezirk

Elterleinplatz 14, 2. Stock

A - 1170 Wien

DVR:0000191 Fax: 40119 99 17510 Tel.: 40119 17500
e-mail: post@m37.magwien.gv.at

Handwritten signature

MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/3176/00

Wien, 15.01.2001

17. Bez., Hernalser Hauptstraße ONr. 35
EZ 1633 des Grundbuches der
Kat. Gem. Hernals



**Baumeister
Ing. Oliver Schmidt**

1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 50-52/6/14
+43 664 403 26 05 o.schmidt@chello.at

**Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)
(Dachgeschoß)**

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 26.01.1990, Zl.: MA 37/17 - 1783/88, und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 16.03.1994, Zl.: MA 37/17 - 2143/93, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im 2. Dachgeschoß werden zusätzliche Dachflächenfenster angeordnet.

Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide sinngemäß Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

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

- 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 sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit ATS 180,- (entspricht EUR 13,08) Bundesstempel zu vergebühren.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 37
Baupolizei - Gruppe A
Dresdner Straße 75, 4. Stock
A - 1200 Wien

DVR: 0000191 UID: ATU36801500 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000/92140
fg@m37.magwien.gv.at

MA 37-A/26377-1/2006

Wien, 11. Juli 2006

17., Hernalser Hauptstraße 35
EZ 1633 der Kat. Gem. Hernals

Personenaufzug Nr. 1437
Kenntnisnahme der Anzeige
Unwesentliche Änderung

Entsprochen

zur Einlage Registr. Abt. 3M/14

Wien, am 12.9.2009

Für den Abteilungsleiter:

BESCHEID

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belege, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird die Anzeige im Umfang einer unwesentlichen Änderung gemäß § 3 Abs. 2 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, zur Kenntnis genommen, auf der oben angeführten Liegenschaft den mit dem Bescheid MA 35-Aa/17/45/80 vom 3.7.1981 bewilligten Personenaufzug Nr. 1437, Fabrikat Frühbauer, Baujahr 1980, dahingehend abzuändern, dass

- ⇒ in der türlosen Fahrkorböffnung eine kraftbetätigte Schiebetür als Fahrkorbtür eingebaut,
- ⇒ der Nothalteschalter im Fahrkorb durch einen „Tür-auf-Taster“ ersetzt wird sowie
- ⇒ die Hinweise "Alleinfahren von Kindern unter 12 Jahren verboten" entfallen.

Der unwesentlich geänderte Personenaufzug hat eine Tragfähigkeit von 320 kg und einen geregelten Antrieb.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Die Änderung des Aufzuges muss den Bestimmungen der ÖNORM B 2454-2, Ausgabe September 2005, entsprechen.
- 2) Im Fahrkorb sind im Bereich der Befehlsgeber die ursprünglichen Herstellerangaben (Fabrikat, Fabrikationsnummer) des Aufzugserrichters weiterhin anzugeben.
- 3) Der Abschluss der Baumaßnahmen ist gemäß § 5 Abs. 5 des Wiener Aufzugsgesetzes der Magistratsabteilung 37-Gruppe A vom Bauwerber oder vom Eigentümer des Aufzuges unter Vorlage eines positiven Gutachtens des Sachverständigen über die Abnahmeprüfung anzuzeigen.

Eine Begründung entfällt gemäß § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG).

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 sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,-- Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte 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.

Ablegen Reg. EZ 1633/17
13. DEZ. 2006 Ref.: f.d. Abt. L.

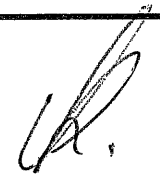
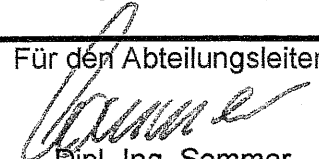
Magistratsabteilung 37
Außenstelle für den 10. u. 17. Bezirk
Eingel. 13. DEZ. 2006
MA 37/
Zl. Ref. Dig.
EZ.

Konsensübermittlung
Magistratsabteilung 37/17

Einlegen
EZ/Bez. 1633/17

Dipl.-Ing. Spielauer
Oberstadtbaurat KG. Hernals

Bearbeitungsbogen

Abschluss nach Kenntnisnahme – AUFZUG			
MA 37-A/17-26377-2/2006			
Kenntnisnahme MA 37-A/17-26377-1/2006			
17., Bez., Hernalser Hauptstraße 35			
Personenaufzug		Nr. 1437	
Belege:	nicht erforderl.	liegt vor	nachgereicht am:
- positives Gutachten über die Abnahmeprüfung (SV)		X	
- Bestätigung über Ausstellung Aufzugsw. Zeugnis (SV)	X		
- Nachweis Beauftragung Betreuungsunternehmen	X		
- Nachweis über geänderte Aufzugsbauteile (SV)	X		
Sachverständiger (SV): Ing. Vinzenz Neunteufl (TÜV)			
Erfordernisse:			
Abschluss nach Kenntnisnahme		Nachreichung	
X Vollständig und richtig belegt			
X Die Kenntnisnahme ist daher als abgeschlossen zu beurteilen und in Ablage-2 auszutragen.			
Der Sachbearbeiter: Scheidl		Für den Abteilungsleiter:	
			
Datum: 12.9.2006		Dipl.-Ing. Sommer	

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: 4000 99 17510

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

Tel.: 4000 16500

1. OKT. 2006

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/29620-1/2005

Wien, 18. Oktober 2006

17. Bezirk, Hernalser Hauptstraße ONr. 35,
ident Palffygassee ONr.23,
Gst.Nr. 1182 in
EZ 1633 der Kat.-Gem. Hernals

**Bauliche Änderungen
Zubau**

**Baubewilligung
(teilweise nachträglich)**

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) nachträglich die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

An der zur Palffygassee parallelen Hoffront wurde ein ebenerdiger Zubau im Ausmaß von ca. 18,6 m² errichtet. Weiters soll im Erdgeschoß in der Hoffront zwischen Aufzugschacht und Stiegenhaus ein Mauerdurchbruch hergestellt werden.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) 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 Erklärung der/des Bauführer/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung;

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 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.

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: 4000 99 17510

Tel.: 4000 16500

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

MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/35418-1/2005

Wien, 27. Juli 2007

17. Bezirk, Hernalser Hauptstraße ONr. 35
Ident Palffygassee ONr. 23
Gst.Nr. .1182 in
EZ 1633 der Kat.-Gem. Hernals

EINLEGEN Ez 1633/1

Bauliche Änderungen

Baubewilligung (nachträglich)

B E S C H E I D

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

Die interne Verbindungsstiege vom Keller zum Erdgeschoß wurde abgetragen und ein Abort eingebaut.

Im Lichthof des an der Palffygassee gelegenen Gebäudeteiles wurde eine neue Verbindungsstiege zwischen Keller und Erdgeschoß hergestellt.

Im Lokal wurden Aborte eingebaut.

Die inneren Raumeinteilung und Raumwidmungen im Gastlokal im Erdgeschoß wurden abgeändert und Aborte eingebaut.

B e g r ü n d u n g

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

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

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 sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,-- 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.

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 17610

Tel.: +43 1 4000 16500

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

20. MAI 2008

MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/1783-2/88

Wien, 30. April 2008

17. Bezirk, Hernalser Hauptstraße ONr. 35,
ident Palffygassee ONr.23,
Gst.Nr. .1182 in
EZ 1633 der Kat.-Gem. Hernals



Baumeister
Ing. Oliver Schmidt

1230 Wien, Rudolf-Zeller-Gasse 50-52/6/14
+43 664 403 26 05 o.schmidt@chello.at

**Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben
(3. Planwechsel)**

Baubewilligung

B E S C H E I D

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) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die nachträgliche Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 26.01.1990, Zl.: MA 37/17 - 1783/88, und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 16.03.1994, Zl.: MA 37/17 - 2143/93 und vom 15.01.2001, Zl.: MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/3176/00 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Keller wurden die Einlagerungsräume abgeändert.

Im 1. Stock wurde in die Wohnung Top Nr. 11 ein Bad mit Abort eingebaut.

Im 2. Stock wurde in die Wohnung Top Nr. 16 ein Teil des Lichthofes miteinbezogen und als Bad umgewidmet.

Im 3. Stock wurde in die Wohnung Top Nr. 23 ein Teil des Lichthofes miteinbezogen und als Bad umgewidmet. Die Wohnungen Top Nr. 25/26 und 27 wurden zu einer Wohnung zusammengelegt.

Im Dachgeschoß wurden Mauerdurchbrüche, Scheidewände und Raumwidmungen abgeändert.

Durch die Abänderung der Wohnungsanzahl im 3. Stock reduziert sich die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 40 in Verbindung § 36 Abs. 1 § 36a des Wiener Garagengesetzes, LGBI. Nr.: 22/57 in der derzeit geltenden Fassung, von 2 (zwei) auf 1 (einen).

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen der oben angeführten Bescheide weiterhin Anwendung zu finden.

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

37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/29620-2/2005

Wien, 12. Juni 2008

17. Bezirk, Hernalser Hauptstraße ONr. 35,
ident Palffygasse ONr.23,
Gst.Nr. .1182 in
EZ 1633 der Kat.-Gem. Hernals

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)

Baubewilligung

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 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 BO und § 119a BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 18. Oktober 2006, Zl.: MA 37/17 - Hernalser Hauptstraße 35/29620-1/2005 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es soll ein Gangteil zum Lokal Top Nr. 1A einbezogen werden. Der Eingang zu Lokal Top Nr. 1+2 wird abgeändert. Rechts neben dem Haupteingang in der Hernalser Hauptstraße soll ein Müllraum geschaffen werden.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides weiterhin Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g

Die Bewilligung und die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

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

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 sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,-- Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte 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.

Adresse: 17 Bez. Hernalser Hauptstraße Einlegen in : ☒ EZ
 EZ: 1633 ONr. 35 ☐ REG-EZ
 KG: Hernals ☐ Gehsteigreferat

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 464630-2014-32

Bewilligungszahl : MA 37/ 17-Hernalser Hauptstraße 35/29620-1/2005

Bewilligungszahl : MA 37/

Belege:

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

Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64
Gehsteigherstellung	☒	☐	☐ Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ Ja	☐ Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	☒ Nein	☐ Ja → E-MAIL an Gruppe A	

Fertigstellungsanzeige

☐ unvollständig belegt - Mitteilung am :

☒ vollständig belegt am : 17.02.2020 (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

☒ (22,00 VA) 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

☐ 22,00VA 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in :

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Winzer

Datum : 28.02.2020

28. FEB. 2020

BEARBEITUNGSBOGEN

§62

Zahl MA 37/191549-2020-1

ingereicht am:

27.02.2020

Stiege / Stock / Tnr.

Erdgeschoß, Beherbergungseinheiten BE 1, 2 u. 3

Art der Bauführung (gem.: § 62 Abs.1):

Produkte:

Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4), Heim

☐ Schutzzone

☒ Badeinbau (Ziff. 1)

☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)

☐ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)

☒ baul. Änderung (Ziff. 4)

Stat. Vorbemessung erforderlich?

Nein ☐

Ja ☒

PrüfingenieurIn erforderlich

☒ Bauanzeige vollständig belegt

frühest möglicher Baubeginn am:

27.03.2020

Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstatik (Ziff. 4) berücksichtigt!

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐

Nein ☐

→ Bauinspektion informieren
und BauwerberIn informieren

☐ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag am:

Frist:

Vollständig belegt am:

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

AV vom:

10.03.2020

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor.

☒ § 70

☐ § 70 in Verb. mit § 68

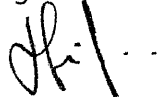
☐ § 71

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

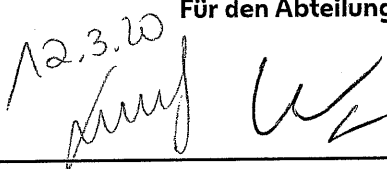
18.3.20

Die Sachbearbeiterin:

Ing.ⁱⁿ Pfeifer



Für den Abteilungsleiter:

12.3.20


BEARBEITUNGSBOGEN

§62

Zahl MA 37/238519-2020-1

Eingereicht am: 11.03.2020

Stiege / Stock / Tnr. Erdgeschoß

Art der Bauführung (gem. § 62 Abs.1):

Produkte:
Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4), Heim

- ☐ Schutzzone
- ☒ Bodeinbau (Ziff. 1)
- ☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)
- ☒ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)
- ☒ baul. Änderung (Ziff. 4)

Stat. Vorbemessung erforderlich?

Nein ☐
Ja ☒

PrüfingenieurIn erforderlich

☒ Bauanzeige vollständig belegt

frühest möglicher Baubeginn am:

11.04.2020

Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstatik (Ziff. 4) berücksichtigt

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐

Nein ☐ → Bauinspektion informieren
und BauwerberIn informieren

☐ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag am:

Frist:

Vollständig belegt am:

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

AV vom: 30.03.2020

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☐ § 70 ☐ § 70 in Verb. mit § 68 ☐ § 71

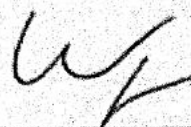
EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

Die Sachbearbeiterin:

Ing. h Pfeifer

Für den Abteilungsleiter:

= 2. APR. 2020



BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

MA 371 238519-20-1.

Adresse: 17, Hernalser-Hauptstraße

ONr. 35

AV - Baubeginn: ☒ mit Erhebung ☐ ohne Erhebung

☒ Bauführer bekanntgegeben und unterfertigt ☐ Mitteilung am: _____
☒ baurechtl. GF erforderlich und benannt ☐ Mitteilung am: _____
☒ Prüflingenieur erforderlich und bekanntgegeben ☐ Mitteilung am: _____

Baubeginn am: 03.09.26

Spätestmög. Bauvollendung: 03.09.26

☒ Orterhebung am: 25.11.26

☒ Baupläne liegen auf

☐ Statik erforderlich und liegt auf

☒ Überprüfungsnachweise erforderlich und liegen auf

Anmerkung/Maßnahme (z.B. Baueinstellung/Korrektaufnahme):

Sachbearbeiter Pranz

Leiterin

17. Dez. 2026

☒ 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 am: 15.05.2023

Belege: Ausführungsplan/pläne

☐ grau

☒ mit Änderungen

Datum

- Erklärung Bauführer
 - Überprüfungsnachweise

☐ Überprüfungsnachweise des/der Prüflingenieurs/in

VA mittels eBezahlen vorrechnen: ☐ 22,00 Euro

☒ 50,00 Euro

Der Sachbearbeiter:

Für den Abteilungsleiter

Datum: 26.08.2024

Datum:

Überwachung abgeschlossen - Einlegen:

EZ 1633

KG Hernalse

se:

17. , Wien, Hernalser Hauptstraße 35

EZ / KG:

EZ 1633, KG Hernals (01402),
Gst.Nr. .1182

BEARBEITUNGSBOGEN

§62

Zahl MA 37/297195-2020-1

Eingereicht am: 02.04.2020

Stiege / Stock / Tnr. EG, Beherbergungseinheiten 7 und 8

Art der Bauführung (gem.: § 62 Abs.1):

Produkte:
Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4), Heim

- ☐ Schutzzone
☐ Badeinbau (Ziff. 1)
☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)
☐ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)
☒ baul. Änderung (Ziff. 4)

Stat. Vorbemessung erforderlich? Nein ☒
Ja ☐

☒ **Bauanzeige vollständig belegt**

frühest möglicher Baubeginn am:

Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstatik (Ziff. 4) berücksichtigt!

2. 4. 2020

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐

Nein ☐ → Bauinspektion informieren
und BauwerberIn informieren

☐ **Bauanzeige unvollständig belegt**

Verbesserungsauftrag am:

Frist:

Vollständig belegt am:

☐ **Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich**

AV vom: 04.05.2020

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☒ § 70 ☐ § 70 in Verb. mit § 68 ☐ § 71

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

Die Sachbearbeiterin:
Ing.ⁱⁿ Pfeifer

Für den Abteilungsleiter:

4.5.2020

Einlegen in :

☒ EZ

Adresse: 17. Bez. Hernalser Hauptstraße

ONr. 35

☐ REG-EZ

EZ: 1633

KG:

Hernal

☐ Gehsteigreferat**FERTIGSTELLUNGSANZEIGE**

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 777818-2014-43

Bewilligungszahl : MA 37/ 17-Hernalser Hauptstraße 35/1783/88, 1. PW 2143/9

Bewilligungszahl : MA 37/ 2. PW 3176/00 und 3. PW1783-2/88

Belege:

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

Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64
Gehsteigherstellung	☒	☐	☐ Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ Ja	☐ Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	☒ Nein	☐ Ja → E-MAIL an Gruppe A	

Fertigstellungsanzeige☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____☒ vollständig belegt am : **16.07.2021** (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)**Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen**

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

☐ 22,00 VA/ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben ☒ 50,00 VA bereits entrichtetSachbearbeiter/in :
OWKM Binder

Für den Abteilungsleiter:

28. JULI 2021

Dipl.-Ing. Winzer

Datum : 16.07.2021

Adresse:

17, Wien, Hernalser Hauptstraße 35

EZ / KG:

EZ 1633, KG Hernalts (01402),
Gst.Nr. 1182

BEARBEITUNGSBOGEN

§62

Zahl MA 37/2377957-2022-1

Eingereicht am:

12.12.2022

Stiege / Stock / Tnr.

Keller

Art der Bauführung (gem.: § 62 Abs.1):

☒ Schutzzone

☐ Badeinbau (Ziff. 1)

☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)

☐ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)

☒ baul. Änderung (Ziff. 4)

Produkte:

Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4), Baul. Änderungen
Keller

Stat. Vorbemessung erforderlich?

Nein

☒

Ja

☐

☐ Bauanzeige vollständig belegt

frühest möglicher Baubeginn am:

03.01.2023

Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstatik (Ziff. 4) berücksichtigt!

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor

- angezeigter Baubeginn möglich?

Ja

☐

Nein

☐

→ Bauinspektion informieren
und BauwerberIn informieren

☒ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag am:

19.12.2022

Frist:

14 Tage

Vollständig belegt am:

03.01.2023

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

AV vom:

03.01.2023

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor.

☒ § 70

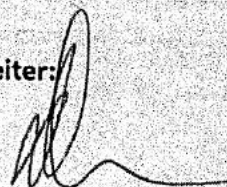
☐ § 70 in Verb. mit § 68

☐ § 71

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

Der Sachbearbeiter:
Ing. Svoboda

Für den Abteilungsleiter:



Betreff:
17., Hernalser Hauptstraße 35

Gst.Nr. 1182 in
EZ 1633, Kat.Gem. Hernals

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Bauanzeige (sonstige Bauführung)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/191549-2020-5	Gerken	4000/37763	Wien, 13.12.2024

AV - FERTIGSTELLUNG

Zahl der Fertigstellungsanzeige/-meldung: MA 37/191549-2020-5

weitere Bewilligungszahlen: MA 37/191549-2020-1

Fertigstellungsanzeige/-meldung

Vollständig belegt am: 30.09.2024 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Gebühren

50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Belege:

Bestätigung der*des Ziviltechniker*in	vorgelegt	15.05.2024
Erklärung der*des Bauführer*in	-	
Ausführungsplan/pläne: mit Änderungen	vorgelegt	30.09.2024
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	vorgelegt	06.11.2024
Überprüfungs-Nachweise der*des Prüfeningenieur*in	-	
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis,	-	



**Stadt
Wien**

Baupolizei

-EZ-

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Betreff:

17., Hernalser Hauptstraße 35

Gst.Nr. .1182 in

EZ 1633, Kat.Gem. Hernals

Gebietsgruppe West - Bauinspektion

Spetterbrücke 4, 3. Stock

1160 Wien

Telefon: (+43 1) 4000-37750

Fax: (+43 1) 4000-99-37750

ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at

bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/297195-2020-8	Korro Werkmeister	4000/37758	Wien, 18.03.2025

AV - FERTIGSTELLUNG

Zahl der Fertigstellungsanzeige/-meldung: MA 37/297195-2020-8

weitere Bewilligungszahlen: MA 37/297195-2020-1

Fertigstellungsanzeige/-meldung

Vollständig belegt am: 18.03.2025 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Gebühren

50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Belege:

Bestätigung der*des Ziviltechniker*in	vorgelegt	15.05.2023
Erklärung der*des Bauführer*in	vorgelegt	15.05.2023
Ausführungsplan/pläne: mit Änderungen	vorgelegt	17.03.2025
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	-	
Überprüfungs-Nachweise der*des Prüfenieur*in	-	
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	-	

Hernalser Hauptstraße 35

EZ / KG:

EZ 1633, KG Hernals (01402),
Gst.Nr. .1182

BEARBEITUNGSBOGEN

§62

Zahl MA 37/430211-2025-1

Eingereicht am:

24.03.2025

Stiege / Stock / Tnr.

EG

Art der Bauführung (gem.: § 62 Abs.1):

Produkte:

Bauanzeige (Fenstertausch), Austausch 6 Fensterportale

- ☒ Schutzzone
- ☐ Badeinbau (Ziff. 1)
- ☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)
- ☒ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)
- ☐ baul. Änderung (Ziff. 4)
- ☐ Rankhilfen /Rankgerüste (Ziff. 5)

☐ Bauanzeige vollständig belegt

frühest möglicher Baubeginn am:

06.05.2025

Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstatik (Ziff. 4) berücksichtigt!

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐

Nein ☐ → Bauinspektion informieren
und Bauwerber*in
informieren

☒ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag am:

07.04.2025

Frist:

14 Tage

Vollständig belegt am:

08.04.2025

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

AV vom:

08.04.2025

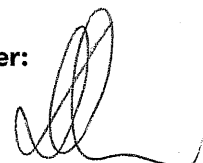
Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☒ § 70 ☐ § 70 in Verb. mit § 68 ☐ § 71

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

Der Sachbearbeiter:
Ing. Svoboda

Für den Abteilungsleiter:





Betreff:
17., Hernalser Hauptstraße 35

Gst.Nr. .1182 in
EZ 1633, Kat.Gem. Hernals

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Bauanzeige, Austausch 6 Fensterportale

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/430211-2025-12	Gerken	4000/37763	Wien, 02.07.2025

AV - FERTIGSTELLUNG

Zahl der Fertigstellungsanzeige/-meldung: MA 37/430211-2025-12

weitere Bewilligungszahlen: MA 37/430211-2025-1

Fertigstellungsanzeige/-meldung

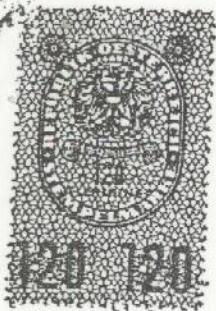
Vollständig belegt am: 27.06.2025 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Gebühren

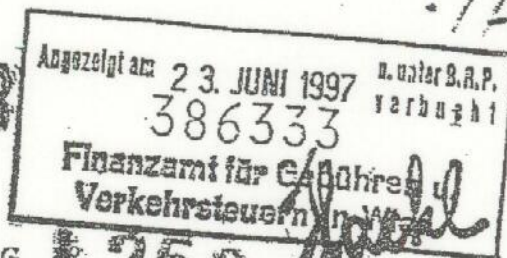
22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Belege:

Bestätigung der*des Ziviltechniker*in	-	
Erklärung der*des Bauführer*in	vorgelegt	27.06.2025
Ausführungsplan/pläne: -	-	
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	-	
Überprüfungs-Nachweise der*des Prüfenieur*in	-	
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis,	-	



518/98



VEREINBARUNG

über die Neubegründung von Wohnungseigentum
wegen erfolgter Um- und Zubauten

I.)

1.) die protokollierte Firma
HERO-BAU
Gesellschaft mbH

2.) die protokollierte Firma
HEIM & BAU Handels-, Beteiligungs-
und Immobilien Gesellschaft mbH

jeweils Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien

3.) Dr. Helmuth FERNER,
Arzt, geb. 23.9.1948
Messerschmidtgasse 12, 1180 Wien

4.) Eveline NESTLER,
Angestellte, geb. 31.7.1950
Hernalser Hauptstraße 35
1170 Wien

sind Miteigentümer und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ
1633 Grundbuch 01402 Hernal's, Bezirksgericht Hernal's
Grundstückadresse Hernalser Hauptstraße 35 i.d. Palffygassee 23.
Der Wohnungseigentumsvertrag datiert vom 7.2.1991, -----

1.) Die prot. Fa. HERO-BAU Ges.m.b.H. zu

Anteil 4 1/1682 WE an Lager 1 (Keller)

Anteil 5 1/1682 WE an Lager 2 (Keller)

Anteil 6 3/1682 WE an Lager (Gang EG)

Anteil 7 268/1682 WE an Lokal 1 (Keller, Gasthaus)

Anteil 9 34/1682 WE an Lokal 2

Anteil 10 45/1682 WE an Lokal 3/4

Anteil 14 44/1682 WE an W 8,

Anteil 15 40/1682 WE an W 9

Anteil 16 103/1682 WE an W 10

Anteil 19 49/1682 WE an W 13

Anteil 20 97/1682 WE an W 16

Anteil 23 30/1682 WE an W 19

Anteil 24 45/1682 WE an W 20

Anteil 25 159/1682 WE an W 21/22

Anteil 26 131/1682 WE an Büro 23 und Balkon

Anteil 27 69/1682 WE an W 25/26

Anteil 28 56/1682 WE an W 27

2.) Die prot. Fa. Heim & Bau Handels-, Beteiligungs- und Immobilien Ges.m.b.H. zu

Anteil 8 11/1682 WE an Lokal 1 A (Lagerraum)

Anteil 11 35/1682 WE an Lokal 5

Anteil 12 26/1682 WE an Lokal 6

Anteil 13 8/1682 WE an Lager 7

Anteil 18 22/1682 WE an W 12

Anteil 21 24/1682 WE an W 17

Anteil 22 29/1682 WE an W 18

Anteil 29 104/1682 WE an W 28

Anteil 30 109/1682 WE an W 29 und Terrasse

3.) Dr. Helmut Ferner, geb. 23.9.1948 zu 93/1682 Anteilen,
BfNr.3 Verbunden mit WE an WI4/15.

4.) Eveline Nester, geb. 31.7.1950 zu 46/1682 Anteilen verb.
mit WE an W 11

II.)

Entscheidung vom 16.1.1991 der MA 50 GZ MA 50 Schli 1/91 wurde zur TZ 2116/1991 die Nutzwerte der Liegenschaft mit 1682 Anteilen unter Berücksichtigung allfälliger Zu- und Abstriche festgesetzt und die grundbücherliche Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages vorgenommen. -----

Auf Grund von umfangreichen Umbauten, Kellerausbauten, Wohnungszusammenlegungen sowie eines erfolgten Dachbodenausbaues beantragten die Wohnungseigentümer (t. Punkt I.) eine Neufestsetzung der Nutzwerte, welche letztlich mit Entscheidung der Schlichtungsstelle MA 50 zur Zahl MA 50 Schli 1/95 vom 30.11.1995 und MA 50 Schli 1/96 1418 vom 29.4.1996 erfolgten, wobei auf Grund der erfolgten Neufestsetzung der Nutzwerte dieser nunmehr 2094 beträgt. -----

Die Entscheidung der Schlichtungsstelle ist in Rechtskraft erwachsen. -----

III.)

Auf Grund der nunmehr erfolgten Neufestsetzung der Nutzwerte vereinbarten die Vertragsparteien eine Neubegründung des Wohnungseigentums gemäß § 2 Abs.2 WEG 1975 in der derzeit geltenden Fassung unter gleichzeitiger Auflösung des bestehenden Wohnungseigentumsvertrages, wozu die in Pkt

I.) genannten Vertragsteile ausdrücklich ihre Zustimmung erteilen und erteilen sie auch ihre ausdrückliche Zustimmung zur Einverleibung der Löschung des ob Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals Bezirksgericht Hernals ob Anteilen 3-30 zur TZ 2116/1991 einverleibten Eigentumsvertrages. -----

IV.)

In Folge Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 12 Abs. 2 Zif. 2 WEG in der Fassung BGBl Nr. 800/93 wurden für die Liegenschaft in Hernalser Hauptstraße 35, EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals, 31 selbständige Räumlichkeiten festgestellt, die sich wie folgt gliedern:

18 Wohnungen,

13 sonstige Räumlichkeiten .

Die sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt :

- 1 Fitnessraum (plus WC)
- 1 Personalgarderobe
- 4 Lokale
- 2 Lager
- 1 Büro
- 4 Kellergeschoßabstellräume

V.)

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die Kellerausbauten auf Kosten der Miteigentümerin HERO-BAU Gesellschaft mbH erfolgten, die bisherigen bürgerlichen Mit- und Wohnungseigentümer mit Ausnahme der den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Kellerabteilen, keinerlei Nutzungsrechte an den Kellerräumlichkeiten hatten und stimmen die Vertragsteile daher durch Unterfertigung dieses Vertrages der unentgeltlichen Einverleibung des Eigentumsrechtes ob 29/2094 Anteilen

verbunden mit WE an Fitnessraum und WC/KG sowie ob 7/2094
Anteilen verbunden mit WE an Personalgarderobe/KG für
protokollierte Firma HERO-BAU Gesellschaft mbH zu. -----

Die übrigen Kellerabteile werden wie in der Entscheidung der
WA 50 den jeweiligen Wohnungen, Geschäftslokalen, sowie Büro-
räumlichkeiten zugeordnet. -----

Das Nutzungsrecht an KG Abteil 28-31 steht ebenfalls der Firma
HERO-BAU Gesellschaft mbH zu. -----

Des weiteren stellen die Vertragsparteien einvernehmlich fest,
daß das Swimmingpool im Hof des Hauses durch die Firma Hero Bau
auf deren Kosten errichtet wurde und ihr auch die alleinige
Nutzung zusteht. Ebenso hat die Firma Hero Bau für die
Erhaltung dieser Anlage die alleinigen Kosten zu tragen, eine
Errechnung über die Betriebskosten des Hauses ist nicht
möglich. -----

auch die Haftung für allfällige Schäden trifft die Errichterin
alleine, die auch die baubehördliche Genehmigung einzuholen
hat. Im Falle einer Inanspruchnahme der übrigen Miteigentümer
aus welchem Grund auch immer betreffend diese Schwimmbadanlage
hat die Firma Hero Bau die Miteigentümer schad- und klaglos zu
stellen. -----

Die Vertragsparteien treffen obige Vereinbarung als Benützungs-
regelung und verpflichten sich zur Überbindung der sich hieraus
ergebenden Lasten und Berechtigungen auf ihre Rechtsnachfolger.



VI.)

Die Vertragsteile räumen einander sohin unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 WEG 1975 unter Anwendung des § 2 Abs. 2 WEG 1975 an den in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Nutzwertfestsetzung angeführten Anteilen, welche den Mindestanteilen entsprechen, ein, sie stimmen sohin der Einverleibung des berechtigten Wohnungseigentums zu. -----

Die Vertragsteile erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals gemäß § 12 WEG. -----

Die Vertragsteile erteilen ebenso ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages Wohnungseigentum an den in diesem Vertrag genannten Objekten der EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals soweit Ehegatten genannt sind unter Verbindung der Anteile für gemeinsames Wohnungseigentum der Ehegatten einverleibt werde. -----

VII.)

Die Vertragsteile erklären hiemit an eides Statt österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. ----

VIII.)

Sollte durch wesentliche ~~bauliche~~ Veränderung eines der Miteigentümer eine Neufestsetzung der Nutzwerte neuerlich notwendig werden, so stimmen die Miteigentümer dieser Neufestsetzung zu, die Kosten trägt jedoch derjenige Miteigentümer, der die Neufestsetzung veranlasste. -----

IX.)

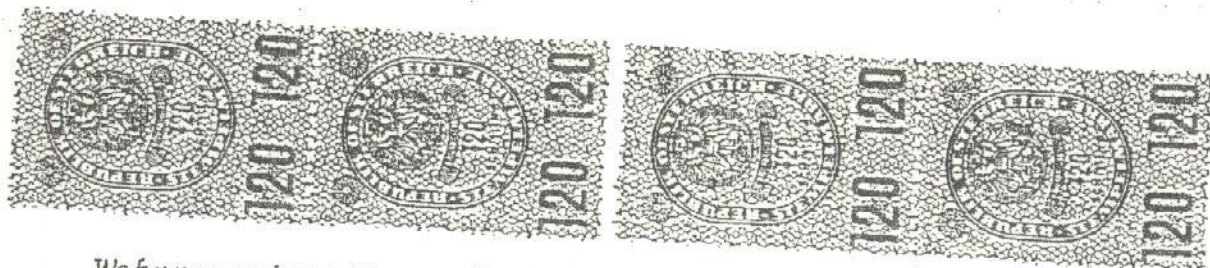
Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die Größe und Lage der jeweiligen Eigentumsobjekte und zugeordneten Terrassen und Kellerräumlichkeiten aus der diesem Übereinkommen angeschlossenen Nutzwertfestsetzung hervorgehen. -----

Es räumen die Vertragsteile einander im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Nutzwertfestsetzung bezeichneten Eigentumsobjekte samt zugeordneten Räumlichkeiten und Terrassen und Kellerabteilen in. -----

Die Übergabe und Übernahme der Anteile lt. Nutzwertfestsetzung in den physischen Besitz und Genuß ist bereits durch tatsächliche Besitzausübung erfolgt, auf Grund der bisherigen Erwerbsurkunden und erfolgt daher unentgeltlich. -----

X.)

Die Vertragsteile erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieser Vereinbarung ob der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals Bezirksgericht Hernals die Einverleibung der Löschung des



Wohnungseigentumsvertrages TZ 2116/1991 samt den darauf Bezug habenden Anmerkungen vorgenommen werde, gleichzeitig erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche^m Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages unter Hinweis auf die bereits eingetragenen Erwerbsurkunden sowie auf Grund des Erwerbes (t. dieser Urkunde ob der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals Bezirksgericht Hernals das berichtigte Miteigentum und das berichtigte Wohnungseigentum für die in Punkt I.) der beigeschlossenen Nutzwertberechnung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages darstellt, genannten Personen an den unter Punkt II.) genannten Bestandgegenständen zu den unter Punkt VI.) festgesetzten Nutzwerten, einverleibt werde. -----

XI.)

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages auflaufenden Gebühren und Steuern trägt die Firma HEIM & BAU Handels-, Beteiligungs- und Immobilien Gesellschaft mbH. -----

XII.)

Mit der Durchführung wird Frau Dr. Brigitte WEISER, Rechtsanwältin, 1030 Wien, Geologengasse 3 beauftragt. -----

Sämtliche Vertragsparteien erteilen Frau Dr. Brigitte WEISER Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen einschließlich Änderung und Abänderung der Aufsandungserklärungen die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls noch erforderlich sein werden. -----

Wien, am 9.6.1997

Wien, am 27. Mai 1997
Heinu4

Coelie Kessler

NUTZWERTBERECHNUNG FÜR DIE RÄUME DES HAUSES
HERNALSER HAUPTSTRASSE 35 - 1170 WIEN

EZ 1633, KG HERNALS

tümmer	II		III		IV	V	VI
	Geschoß/TNr.	Bestandsgegenst.	Nutzfläche	Nw/m ²	Einz.NW	Ges.NW	
BAU	KG	Fitneßraum	44,15	0,65	29		
		WC	1,92	0,40	1		29
BAU		Personalgarderobe	12,26	0,60			7
BAU		KG-Abteil 28	1,80	0,00			0
BAU		KG-Abteil 29	2,89	0,00			0
BAU		KG-Abteil 30	3,38	0,00			0
BAU		KG-Abteil 31	1,80	0,00			0
BAU	EG	1 Lokal	189,05	1,20	226		
		Keller	140,10	0,40	56		282
BAU		2 Lokal	28,62	1,20			34
BAU		3-4 Lokal	37,74	1,20	45		
		KG-Abteil 4	1,80	0,20	1		46
BAU		5-7 Lokal	74,20	1,20	89		
Is-Beteiligungs-				0,20			

I	II	III	IV	V	VI
&BAU els-, iligungs-u. bilingmbH	EG 1a Lager	23,74	0,50		11
-BAU	1b Lager	7,15	0,50		3
-BAU	1.OG 8 Wohnung	52,33	1,00	52	
		KG-Abteil 8	1,80	0,20	1
					53
BAU	9 Wohnung	46,90	0,95	44	
		KG-Abteil 9	1,80	0,20	1
					45
BAU	10 Wohnung	117,13	0,95	111	
		KG-Abteil 10	1,80	0,20	1
					112
Nestler, 1.7.1950	11 Wohnung	57,97	0,95	55	
		WC (bei Lichthof)	1,00	0,40	1
		KG-Abteil 11	1,80	0,20	1
					57
AU	12 Wohnung	29,12	0,875	25	
s-, iligungs-u. liengmbH		WC (bei Stiege)	0,95	0,40	1
		KG-Abteil 12	1,80	0,25	1
					27
AU	13 Wohnung	62,17	0,975	60	
		KG-Abteil 13	1,80	0,20	1
					61

I		II		III	IV	V	VI
Helmuth ner, 23.9.1948	2.OG	14+15	Wohnung	106,77	1,00	106	
			KG-Abteil 14+15	6,48	0,20	1	107
O-BAU H		16	Wohnung	108,63	0,95	103	
			WC (bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
			KG-Abteil 16	1,80	0,20	1	105
1&BAU Hels-, eiligungs-u. obiliengmbH		17+18	Wohnung	66,59	0,95	63	
			WC (bei Stiege)	0,95	0,40	1	
			KG-Abteil 17+18	7,54	0,20	1	65
O-BAU I		19	Wohnung	34,32	0,875	30	
			KG-Abteil 19	1,30	0,20	1	31
O-BAU I		20	Wohnung	59,05	0,975	57	
			KG-Abteil 20	1,80	0,20	1	58
BAU I	3.OG	21+22	Wohnung	108,08	1,00	108,080	
	DG		Wohnung	79,32	0,95	75,354	
						183	
			Abstellraum (bei Lichthof)	1,00	0,40	1	
			KG-Abteil 21+22	10,00	0,20	2	186

I		II	III	IV	V	VI
RO-BAU bH	3.OG	23 + 24	Büro	149,60	1,20	179
			Balkon	1,99	0,30	1
			Abstellraum	0,95	0,40	1
			Keller	54,44	0,40	21
						202
RO-BAU bH		25+26	Wohnung	53,69	0,95	51
			Abstellraum	1,75	0,40	1
			KG-Abteil 25+26	1,80	0,20	1
						53
O-BAU H		27	Wohnung	77,15	1,00	77
			KG-Abteil 27	1,80	0,20	1
						78
M&BAU fels- eiligungs-u. obiliengmbH	DG	28	Wohnung	47,56	0,95	45,182
	Gal.		Galerie	20,40	0,70	<u>14.280</u>
						59
			Terrasse	16,24	0,30	4
						63
BAU els- ligungs-u. iliengmbH	DG	29	Wohnung	90,52	0,95	85,994
	Gal.		Galerie	25,60	0,70	<u>17.920</u>
						103
			Terrasse	23,14	0,30	6
						109
BAU s- igungs-u. iliengmbH	DG	30	Wohnung	69,99	0,95	66,490
	Gal.		Galerie	25,07	0,70	<u>17,549</u>
						84

I	II		III	IV	V	VI
M&BAU Handels- vermietungs- u. Gal. Immobilien GmbH	DG	31	Wohnung	79,05	0,95	75,097
			Galerie	21,82	0,70	<u>15,274</u>
						90
			Terrasse	13,00	0,30	3
						93

SUMME ALLER NUTZWERTE

2.094

Grunderwerbsteuer
selbstberechnet am 4. 7. 2014
zu Erf.-Nr.: 10-221230/14
RA Mag. Dr. Erhard Buder
Lerchenfelder Straße 94, 1080 Wien

NACHTRAG ZUM
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

VOM 9.6.1997

abgeschlossen am unten bezeichneten Tag zwischen den in der beigehefteten Tabelle in Spalte 2 angeführten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals wie folgt:

I.

Die Vertragsparteien sind zu den in der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus den Gst. .1182 Baufläche (Gebäude) Baufläche (befestigt) – Palffygasse 23/Hernalser Hauptstraße 35 -.

II.

Die Nutzwerte für die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurden mit Gutachten des Architekt Dipl.-Ing. Eduard Schöberle vom 14.6.2013 neu festgesetzt.

Festgehalten wird, dass mit Wohnungseigentumsvertrag vom 9.6.1997 das Wohnungseigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft bereits begründet wurde. Die nunmehrige Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt sich aufgrund verschiedentlichter Umbauten, Zusammenlegungen und Ausbauten im Haus sowie Zuordnung von Zubehör. Der Wohnungseigentumsvertrag vom 9.6.1997 bleibt, soweit er durch den gegenständlichen Vertrag keine Abänderung erfährt, unverändert aufrecht.

Sämtliche Vertragsparteien erklären sich mit dem vorangeführten Nutzwertgutachten und der Nutzflächenaufstellung jeweils vom 14.6.2013 mit Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages für einverstanden.

III.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 5 angeführten Anteile dem Verhältnis des Nutzwerts der einzelnen in Spalte 4 genannten Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der gegenständlichen Liegenschaft entsprechen.

Zum Zweck der Herstellung der dem jeweiligen Nutzwert entsprechenden Mindestanteile berichtigen die Vertragsparteien in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG und entsprechend § 10 Abs 3 WEG 2002 ihre in der Tabelle in Spalte 3 angeführten derzeitigen Anteile auf die in der Tabelle in Spalte 5 und der jeweils lfd. Nr. angeführten berichtigten Anteile und übertragen und übernehmen die Vertragsparteien wechselseitig diejenigen Liegenschaftsanteile in das jeweilige Eigentumsrecht, welche erforderlich sind, damit letztlich jedem von ihnen nach entsprechender Aufteilung (wie im Folgenden dargestellt) die laut den in Punkt II. näher bezeichneten Nutzwertgutachten erforderlichen Mindestanteile (gemäß Tabelle Spalte 5) zukommen wie folgt:

1. Dr. Helmuth Ferner, geb. 23.9.1948, B-LNr. 3, nunmehr 218/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Arztpraxis + Keller ER Top 14/15
2. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 6 und 8, nunmehr 160/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1A
3. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 7 und 9, nunmehr 586/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1/2
4. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 14, nunmehr 102/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8
5. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 15, nunmehr 88/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9
6. Claudia Winkler, geb. 26.4.1974, B-LNr. 16, nunmehr 220/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 10 + Keller ER Top 10
7. Eveline Nestler, geb. 31.7.1950, B-LNr. 17, nunmehr 106/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 11 + Gang-Abstellraum 1 + Keller ER Top 11
8. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 18, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2
9. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 19, nunmehr 108/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13
10. Philip Edward Morley, geb. 9.1.1956, B-LNr. 20, nunmehr 226/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 16 + Gang-Abstellraum 2 + Keller ER Top 16

11. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 23, nunmehr 58/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19
12. Patricia Henkies, geb. 4.1.1960, B-LNr. 25, nunmehr 382/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller
13. Gerald Hartl, geb. 5.6.1974, B-LNr. 30, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 29 + Dachterrasse 2
14. Dr. Robert Ullrich, geb. 17.9.1963, B-LNr. 31, nunmehr 38/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum
15. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 10 und B-LNr. 33, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager
16. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 34, nunmehr 122/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 17/18
17. Barbara Elke Geringer, geb. 26.10.1963, B-LNr. 35, nunmehr 186/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 30 + Dachterrasse 3 + Keller ER Top 30/1 + Keller ER Top 30/2
18. Peter Wallach, geb. 18.8.1963, B-LNr. 36, nunmehr 244/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 31 + Dachterrasse 5 + Keller ER Top 31/1 + Keller ER Top 31/2
19. Claudia Pichler, geb. 28.2.1985, B-LNr. 41, nunmehr 146/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 28 + Dachterrasse 1 + Keller ER Top 28/29
20. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 42, unter Teilung der Anteil in nunmehr
 - a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
 - b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager
21. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 43, unter Teilung der Anteil in nunmehr
 - a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
 - b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager
22. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 46, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20
23. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 47, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20

24. Sonja Kiendl, geb. 22.12.1969, B-LNr. 48, nunmehr 200/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 25/26/27 + Keller ER Top 27
25. Dzenan Hatic, geb. 9.9.1975, B-LNr. 49, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum
26. Dzenata Hatic, geb. 12.1.1978, B-LNr. 50, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

Die in der Tabelle unter den lfd. Nr. 20, 21, 22 und 24 angeführten Miteigentümer begründen das gemeinsame Wohnungseigentum einer Eigentümerpartnerschaft an der in Spalte 4 unter der gleichen lfd. Nr. angeführten Wohnungseigentumseinheit und werden daher die unter den lfd. Nr. 20, 21, 22 und 24 zu a.) und b.) in Spalte 5 angeführten Hälftemindestanteilen gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002 verbunden.

IV.

Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaftsanteile in den physischen Besitz und Genuss des jeweiligen Übernehmers mit Übergang von Nutzungen und Lasten, Gefahr und Zufall, erfolgte vor Unterfertigung dieses Vertrages und zwar unentgeltlich, aber nicht schenkungsweise.

Die Vertragsparteien räumen hiemit einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit Wohnungseigentum im Sinn des § 2 (1) Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl I 2002/70 i.d.g.F., an den in der Tabelle, Spalte 4, genannten Wohnungseigentumsobjekten ein. Es erklären die Vertragsparteien wechselseitig hiezu die Vertragsannahme, sodass hiemit ein mit dem jeweils in Spalte 5 der beiliegenden Tabelle angeführten Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, nämlich das Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in Spalte 4 verzeichneten Wohnungseigentumsobjekte durch den jeweiligen in Spalte 2 angeführten Eigentümer darstellt.

Die Bezeichnung, die Lage und die einzelnen Bestandteile samt Nutzflächen der einzelnen, in der Tabelle in Spalte 4 angeführten Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehörobjekte ergeben sich endgültig und entsprechend dem allseitigen Vertragswillen aus dem in Pkt. II. dieses Vertrages näher bezeichneten Nutzwertgutachten vom 14.6.2013.

V.

Es erteilen sämtliche vertragsschließende Parteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages ob der eingangs näher bezeichneten Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals folgende Eintragungen gleichzeitig vorgenommen werden:

Im Eigentumsblatt die Berichtigung der in Spalte 3 der Tabelle für die in Spalte 2 angeführten Miteigentümer einverleibten Miteigentumsanteile in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG sowie aufgrund des § 10 Abs 3 WEG 2002 auf die in der Tabelle unter der jeweils gleichen lfd. Nr. in Spalte 5 angeführten Mindestanteile und Einverleibung des diesbezüglichen berichtigten Eigentumsrechtes, sodass die nachstehenden Vertragsteile Eigentümer der nachstehenden Liegenschaftsanteile sind:

1. Dr. Helmuth Ferner, geb. 23.9.1948, B-LNr. 3, nunmehr 218/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Arztpraxis + Keller ER Top 14/15
2. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 6 und 8, nunmehr 160/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1A
3. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 7 und 9, nunmehr 586/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1/2
4. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 14, nunmehr 102/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8
5. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 15, nunmehr 88/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9
6. Claudia Winkler, geb. 26.4.1974, B-LNr. 16, nunmehr 220/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 10 + Keller ER Top 10
7. Eveline Nestler, geb. 31.7.1950, B-LNr. 17, nunmehr 106/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 11 + Gang-Abstellraum 1 + Keller ER Top 11
8. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 18, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2
9. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 19, nunmehr 108/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13
10. Philip Edward Morley, geb. 9.1.1956, B-LNr. 20, nunmehr 226/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 16 + Gang-Abstellraum 2 + Keller ER Top 16

11. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 23, nunmehr 58/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19
12. Patricia Henkies, geb. 4.1.1960, B-LNr. 25, nunmehr 382/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller
13. Gerald Hartl, geb. 5.6.1974, B-LNr. 30, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 29 + Dachterrasse 2
14. Dr. Robert Ullrich, geb. 17.9.1963, B-LNr. 31, nunmehr 38/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum
15. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 10 und B-LNr. 33, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager
16. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 34, nunmehr 122/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 17/18
17. Barbara Elke Geringer, geb. 26.10.1963, B-LNr. 35, nunmehr 186/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 30 + Dachterrasse 3 + Keller ER Top 30/1 + Keller ER Top 30/2
18. Peter Wallach, geb. 18.8.1963, B-LNr. 36, nunmehr 244/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 31 + Dachterrasse 5 + Keller ER Top 31/1 + Keller ER Top 31/2
19. Claudia Pichler, geb. 28.2.1985, B-LNr. 41, nunmehr 146/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 28 + Dachterrasse 1 + Keller ER Top 28/29
20. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 42, unter Teilung der Anteil in nunmehr
 - a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
 - b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager
21. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 43, unter Teilung der Anteil in nunmehr
 - a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
 - b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager
22. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 46, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20
23. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 47, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20

24. Sonja Kiendl, geb. 22.12.1969, B-LNr. 48, nunmehr 200/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 25/26/27 + Keller ER Top 27

25. Dzenan Hatic, geb. 9.9.1975, B-LNr. 49, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

26. Dzenata Hatic, geb. 12.1.1978, B-LNr. 50, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

sowie ob den in der beigegeführten Tabelle in Spalte 5, lfd. Nr. 1 - 24 angeführten Anteilen die Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in der nachstehenden Tabelle in Spalte 4, lfd. Nr. 1 - 24 angeführten Wohnungseigentumsobjekten, ferner die Verbindung der in der Tabelle unter der lfd. Nr. 20, 21, 22 und 24 angeführten Hälftemindestanteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002.

VI.

Die Vertragsparteien als Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals erklären, dass sie mit der Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft die Pusta & Partner Hausverwaltungs GmbH, FN 261687i, Julius Tandler-Platz 7/2/11-12, 1090 Wien, betraut haben und erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung des vorangeführten Verwalters gem. § 19 WEG 2002 im Grundbuch.

VII.

Von diesem Vertrag wird eine Urschrift errichtet, welche beim jeweiligen gemeinsamen Verwalter der gegenständlichen Wohnungsanlage verwahrt wird. Die Vertragsparteien erhalten über ihr Verlangen und auf ihre Kosten Kopien oder beglaubigte Abschriften dieses Vertrages.

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlicher Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages gehen zu Lasten der Miteigentümer entsprechend deren neuen Mindestanteilen.

VIII.

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen hiemit Herrn RA Mag. Dr. Erhard Buder, 1080 Wien, Lerchenfelder Straße 94, allfällige Nachträge zur gegenständlichen Vereinbarung, soweit diese zur grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung notwendig sind, zu errichten und zu unterfertigen und überhaupt alles vorzukehren, was

zur grundbücherlichen Einverleibung des Wohnungseigentums ob der gegenständlichen
Liegenschaft erforderlich ist.

Wien, am 5.8.2013
(WEGHern35/WE-Begründ/B/sp/11-12/33)

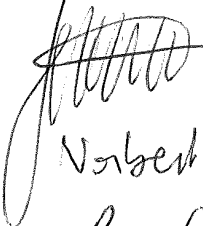


18/08/1963

Eveline Chetler 31.7.1950

P. K. - der Ueberl. d. W. 31.5.1947

Agatha ~~W. K.~~ 28.2.1985

 05.06.1974

Verbet. Wied. 7.8.-38

L. K. 26.10.1963

Lode Q 26.04.1974



Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H.



Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H.

WIEN - 08.08.2013  08.08.1945

WIEN - 16.8.2013  17.08.1963

Dr. Alf Frenn geb. 23. 08 1948 P

Wien, 18/12/2013 Hant h. 1. 1960

Wien, 27. 2. 14 Sonja Kiechl 22. 12. 69

Wien 29/4/14 Morley 9. 1. 86

Wien 16. 15/14 Helle Dants 12. 1. 78

TABELLE

zum Wohnungseigentumsvertrag betreffend Haus in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35
EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernalis

<u>Spalte 1</u> Ifd. Nr.	<u>Spalte 2</u> Eigentümer	<u>Spalte 3</u> Derzeitige Anteile in 4188	<u>Spalte 3a</u> Differenz- anteile in: 17447208	<u>Spalte 4</u> Wohnungseigentum nach Verbücherung d. gegenständl. Wohnungseigentumsvertrages	<u>Spalte 4a</u> dzt. Wohnungseigen- tum	<u>Spalte 5</u> Mindestanteile nach Verbüche- rung des gegenständl. Wohnungs- eigentums- vertrages in 4166
1	Dr. Helmuth Fernet, geb. 23.09.1948, B-LNr. 3	214/4188	+21460	Arztpraxis + Keller ER-Top 14/15	W 14/15	218/4166
2	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 6 Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 8	6/4188	+553432	Lokal 1A	Lager 1b Lager 1a	160/4166
3	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 7 Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 9	564/4188	-178744	Lokal 1/2	Lokal 1 + Keller Lokal 2	586/4166

4	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 14	106/4188	-14420	W 8 + Keller ER Top 8	W 8	102/4166
5	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 15	90/4188	-6396	W 9 + Keller ER Top 9	W 9	88/4166
6	Claudia Winkler, geb. 26.04.1974, B-LNr. 16	224/4188	-11824	W 10 + Keller ER Top 10	W 10	220/4166
7	Eveline Nestler, geb. 31.07.1950, B-LNr. 17	114/4188	-30996	W 11 + Gang-Abstellraum 1 + Keller ER Top 11	W 11	106/4166
8	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 18	54/4188	-32316	W 12 + Gang-WC 2	W 12	46/4166
9	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 19	122/4188	-55948	W 13 + Keller ER Top 13	W 13	108/4166
10	Philip Edward Morley, geb. 09.01.1956, B-LNr. 20	210/4188	+71628	W 16 + Gang-Abstellraum 2 + Keller ER Top 16	W 16	226/4166
11	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 23	62/4188	-15388	W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19	W 19	58/4166
12	Patricia Henkies, geb. 04.01.1960, B-LNr. 25	372/4188	+50064	W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller	W 21/22	382/4166
13	Gerald Hartl, geb. 05.06.1974, B-LNr. 30	218/4188	-3580	W 29 + Dachterrasse 2	W 29	216/4166
14	Dr. Robert Ullrich, geb. 17.09.1963, B-LNr. 31	58/4188	-82484	Fitnessraum	Fitnessraum	38/4166

15	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 33	180/4188	-228544	Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager	Lokal 5-7	216/4166
	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 10	92/4188			Lokal 3-4	
16	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 34	130/4188	-30644	W 17/18	W 17/18	122/4166
17	Barbara Elke Geringer, geb. 26.10.1963, B-LNr. 35	174/4188	+54084	W 30 + Dachterrasse 3 + Keller ER Top 30/1 + Keller ER Top 30/2	W 30	186/4166
18	Peter Wallach, geb. 18.08.1963, B-LNr. 36	186/4188	+246996	W 31 + Dachterrasse 5 + Keller ER Top 31/1 + Keller ER Top 31/2	W 31	244/4166
19	Claudia Pichler, geb. 28.02.1985, B-LNr. 41	126/4188	+86532	W 28 + Dachterrasse 1 + Keller ER Top 28/29	W 28	146/4166
20	a) Dr. Veronika Windisch- Schoiswohl, geb. 31.05.1947, B-LNr. 42 b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938, B-LNr. 43	231/4188	-212694	W 23 + Balkon + Gang-WC 4	Büro 23 (auch 23 und 24)	179/4166
21	a) Dr. Veronika Windisch- Schoiswohl, geb. 31.05.1947, B-LNr. 46 b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938, B-LNr. 47	58/4188	+13840	W 20 + Keller ER Top 20	W 20	46/4166
		58/4188	+13840	W 20 + Keller ER Top 20	W 20	46/4166

22	a) Dr. Veronika Windisch-Schoiswohl, geb. 31.05.1947, b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938,	enthalten in Hfd.Nr. 21 enthalten in Hfd.Nr 21	enthalten in Hfd.Nr. 21	Kellerlager	kein WE	15/4166
23	Sonja Kiendl, geb. 22.12.1969, B-LNr. 48	204/4188	-12264	W 25/26/27 + Keller ER Top 27	W 27	200/4166
24	a) Dzenan Hatic, geb. 09.09.1975, B-LNr. 49 b) Dzenata Hatic, geb. 12.01.1978, B-LNr. 50	7/4188 7/4188	+8530 +8530	Hobbyraum Hobbyraum	Personal-garderobe Personal-garderobe	9/4166 9/4166

4188/4188 1128936/
1128936

4166/4166

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1249/13/gü

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnungen -----

a) des Herrn **Toni HAMZO**, geboren am 08.09.1963 (achten September neunzehnhundertdreißig), Vorlaufstraße 5/2, A-1010 Wien, in seiner Eigenschaft als kollektiv zeichnungsberechtigter Geschäftsführer, und -----

b) des Herrn **Diplomingenieur Moussa HAMZO**, geboren am 12.12.1972 (zwölften Dezember neunzehnhundertzweiundsiebzig), Vorlaufstraße 5/2, A-1010 Wien, in seiner Eigenschaft als kollektiv zeichnungsberechtigter Geschäftsführer, -----

je der **Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Vorlaufstraße 5/2-----

weitere die Echtheit der Unterschriften -----

c) der Frau **Doktor Veronika WINDISCH-SCHOISSWOHL**, geboren am 31.05.1947 (einunddreißigsten Mai neunzehnhundertsiebenundvierzig), Hernalser Hauptstraße 35/23, A-1170 Wien, -----

d) der Frau **Claudia WINKLER**, geboren am 26.04.1974 (sechszwanzigsten April neunzehnhundertvierundsiebzig), Hernalser Hauptstraße 35/10, A-1170 Wien, ----

e) der Frau **Barbara Elke GERINGER**, geboren am 26.10.1963 (sechszwanzigsten Oktober neunzehnhundertdreißig), Hernalser Hauptstraße 35/30, A-1170 Wien, -----

f) des Herrn **Doktor Norbert WINDISCH**, geboren am 07.08.1938 (siebenten August neunzehnhundertachtunddreißig), Hernalser Hauptstraße 35/23, A-1170 Wien, ----

g) des Herrn **Gerald HARTL**, geboren am 05.06.1974 (fünften Juni neunzehnhundertvierundsiebzig), Hernalser Hauptstraße 35/29, A-1170 Wien, ----

h) der Frau **Claudia PICHLER**, geboren am 28.02.1985 (achtundzwanzigsten Februar neunzehnhundertfünfundachtzig), Hernalser Hauptstraße 35/18, A-1170 Wien, ----

i) des Herrn **Peter WALLACH**, geboren am 18.08.1963 (achtzehnten August neunzehnhundertdreißig), Kranzbichler Straße 41/11/86, A-3100 St. Pölten, und -----

j) der Frau **Eveline NESTLER**, geboren am 31.07.1950 (einunddreißigsten Juli neunzehnhundertfünfzig), Hernalser Hauptstraße 35/11, A-1170 Wien. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr **Toni Hamzo** und Herr **Diplomingenieur Moussa Hamzo** berechtigt sind, die unter

FN 244224d eingetragene Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H. gemeinsam
rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
Wien, am 05.08.2013 (fünften August zweitausenddreizehn). -----



The image shows a circular notary seal on the left and a handwritten signature on the right. The seal contains the text: "Dr. Christoph VÖLKL", "ÖFFENTLICHER NOTAR", "Wien-Alsergrund, Wien", and "REPUBLIK ÖSTERREICH". The signature is written in black ink and appears to be "Dr. Christoph Völkl".

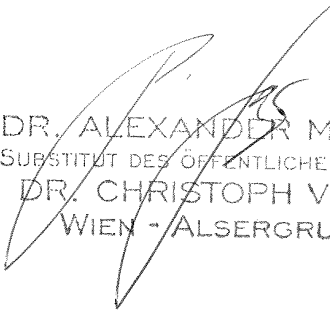
Dr. Christoph VÖLKL
öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1270/13/le

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Dzenan HATIC**, geboren am
09.09.1975 (neunten September neunzehnhundertfünfundsiebzig), Zur Spinnerin 29/19,
A-1100 Wien. -----
Wien, am 08.08.2013 (achten August zweitausenddreizehn). -----




DR. ALEXANDER MIKLOS
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1475/13/gü

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Doktor Robert ULLRICH**,
geboren am 17.09.1963 (siebzehnten September neunzehnhundertdreiundsechzig),
Wexstraße 24/4/12, A-1200 Wien. -----
Wien, am 16.09.2013 (sechzehnten September zweitausenddreizehn). -----



DR. ALEXANDER MIKLOS
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1842/13

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Doktor Helmuth FERNER**,
geboren am 23.09.1948 (dreißundzwanzigsten September neunzehnhundert-
achtundvierzig), Kuefsteingasse 42, A-1140 Wien. -----
Wien, am 14.11.2013 (vierzehnten November zweitausenddreizehn). -----




DR. MARTIN GRATZL
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

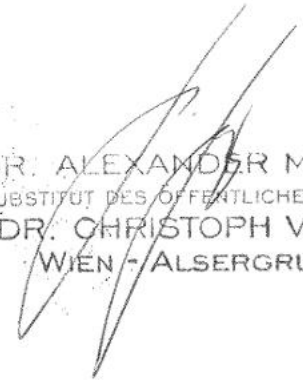
Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 2191/13/gü

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau **Patricia HENKIES**, geboren am
04.01.1960 (vierten Jänner neunzehnhundertsechzig), Hernalser Hauptstraße 35/21-22,
A-1170 Wien. -----

Wien, am 18.12.2013 (achtzehnten Dezember zweitausenddreizehn). -----




DR. ALEXANDER MIKLOS
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 498/14/le

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau **Sonja KIENDL**, geboren am
22.12.1969 (zweiundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertneunundsechzig),
Radlpaßstraße 124a, A-8530 Deutschlandsberg, -----
Wien, am 27.02.2014 (siebenundzwanzigsten Februar zweitausendvierzehn). -----



DR. ALEXANDER MIKLOS
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1147/14/aw

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Philip Edward MORLEY**,
geboren am 09.01.1956 (neunten Jänner neunzehnhundertsechsfünfzig), Hernalser
Hauptstraße 35, A-1170 Wien. -----

Wien, am 29.04.2014 (neunundzwanzigsten April zweitausendvierzehn). -----




DR. MARTIN GRATZL
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 1288/14/le

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau **Dzeneta HATIC**, geboren am 12.01.1978 (zwölften Jänner neunzehnhundertachtundsiebzig), Zur Spinnerin 29/19, A-1100 Wien. -----

Wien, am 16.05.2014 (sechzehnten Mai zweitausendvierzehn). -----




DR. MARTIN GRATZL
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH VÖLKL
WIEN - ALSERGRUND



Grunderwerbsteuer
selbstberechnet am 4/7/2014
zu Erf.-Nr.: 10 - 22 12 00 / 14
RA Mag. Dr. Erhard Buder
Lerchenfelder Straße 94, 1080 Wien

2. NACHTRAG
zum
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG
vom 9.6.1997

abgeschlossen am unten bezeichneten Tag zwischen

- 1.) den auf der dem vorangeführten Nachtrag angefügten Tabelle angeführten Miteigentümern, diese vertreten durch:

RA Mag. Dr. Erhard Buder, Lerchenfelder Straße 94, 1080 Wien, als gem. Punkt VIII. des ersten Nachtrages vom 16.5.2014 zum Wohnungseigentumsvertrag vom 9.6.1997 ausgewiesenem Machthaber sämtlicher Vertragsparteien

einerseits und

- 2.) a) Dr. Peter Paul Schweitzer, geb. 4.11.1957,
Meynertgasse 6/17, 1090 Wien
b) Saltanat Schweitzer, geb. 25.10.1961,
Meynertgasse 6/17, 1090 Wien
c) Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938,
Hernalser Hauptstraße 35/23, 1170 Wien
d) Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947,
Hernalser Hauptstraße 35/23, 1170 Wien

andererseits wie folgt:

Festgestellt wird, dass der im vorangeführten Nachtrag in der Tabelle unter der lfd. Nr. 12 angeführte Miteigentümer Patricia Henkies, geb. 4.1.1960, seine Miteigentumsanteile an Dr. Peter Paul Schweitzer, geb. 4.11.1957 und Saltanat Schweitzer, geb. 25.10.1961, verkauft hat.

Dr. Peter Paul Schweitzer, geb. 4.11.1957 und Saltanat Schweitzer, geb. 25.10.1961, treten nunmehr in Ansehung der von ihnen erworbenen Miteigentumsanteile bzw. Wohnungseigentumseinheit der vorangeführten Vereinbarung über die Berichtigung von Miteigentumsanteilen und Begründung von Wohnungseigentum bei, wobei diese

Vereinbarung infolge dieses Beitritts einschließlich zugehöriger neuer Tabelle nunmehr zu lauten hat wie nachstehend angeführt.

Festgestellt wird ferner, dass der im vorangeführten Nachtrag in der Tabelle und der lfd. 23 angeführte Miteigentümer Sonja Kiendl, geb. 22.12.1969, seine Miteigentumsanteile an Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938 und Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, verkauft hat.

Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938 und Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, treten nunmehr in Ansehung der von ihnen erworbenen Miteigentumsanteile bzw. Wohnungseigentumseinheit der vorangeführten Vereinbarung über die Berichtigung von Miteigentumsanteilen und Begründung von Wohnungseigentum bei, wobei diese Vereinbarung infolge dieses Beitritts einschließlich zugehöriger neuer Tabelle nunmehr zu lauten hat wie nachstehend angeführt.

NACHTRAG ZUM
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG
VOM 9.6.1997

abgeschlossen am unten bezeichneten Tag zwischen den in der beigehefteten Tabelle in Spalte 2 angeführten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals wie folgt:

I.

Die Vertragsparteien sind zu den in der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus den Gst. .1182 Baufläche (Gebäude) Baufläche (befestigt) – Palffygasse 23/Hernalser Hauptstraße 35 -.

II.

Die Nutzwerte für die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurden mit Gutachten des Architekt Dipl.-Ing. Eduard Schöberle vom 14.6.2013 neu festgesetzt.

Festgehalten wird, dass mit Wohnungseigentumsvertrag vom 9.6.1997 das Wohnungseigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft bereits begründet wurde. Die nunmehrige Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt sich aufgrund verschiedентlicher Umbauten, Zusammenlegungen und Ausbauten im Haus sowie Zuordnung von Zubehör. Der Wohnungseigentumsvertrag vom 9.6.1997 bleibt, soweit er durch den gegenständlichen Vertrag keine Abänderung erfährt, unverändert aufrecht.

Sämtliche Vertragsparteien erklären sich mit dem vorangeführten Nutzwertgutachten und der Nutzflächenaufstellung jeweils vom 14.6.2013 mit Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages für einverstanden.

III.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 5 angeführten Anteile dem Verhältnis des Nutzwerts der einzelnen in Spalte 4 genannten

Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der gegenständlichen Liegenschaft entsprechen.

Zum Zweck der Herstellung der dem jeweiligen Nutzwert entsprechenden Mindestanteile berichtigen die Vertragsparteien in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG und entsprechend § 10 Abs 3 WEG 2002 ihre in der Tabelle in Spalte 3 angeführten derzeitigen Anteile auf die in der Tabelle in Spalte 5 und der jeweils lfd. Nr. angeführten berichtigten Anteile und übertragen und übernehmen die Vertragsparteien wechselseitig diejenigen Liegenschaftsanteile in das jeweilige Eigentumsrecht, welche erforderlich sind, damit letztlich jedem von ihnen nach entsprechender Aufteilung (wie im Folgenden dargestellt) die laut den in Punkt II. näher bezeichneten Nutzwertgutachten erforderlichen Mindestanteile (gemäß Tabelle Spalte 5) zukommen wie folgt:

1. Dr. Helmuth Ferner, geb. 23.9.1948, B-LNr. 3, nunmehr 218/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Arztpraxis + Keller ER Top 14/15
2. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 6 und 8, nunmehr 160/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1A
3. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 7 und 9, nunmehr 586/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1/2
4. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 14, nunmehr 102/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8
5. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 15, nunmehr 88/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9
6. Claudia Winkler, geb. 26.4.1974, B-LNr. 16, nunmehr 220/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 10 + Keller ER Top 10
7. Eveline Nestler, geb. 31.7.1950, B-LNr. 17, nunmehr 106/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 11 + Gang-Abstellraum 1 + Keller ER Top 11
8. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 18, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2
9. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 19, nunmehr 108/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13
10. Philip Edward Morley, geb. 9.1.1956, B-LNr. 20, nunmehr 226/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 16 + Gang-Abstellraum 2 + Keller ER Top 16
11. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 23, nunmehr 58/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19

12. Dr. Peter Paul Schweitzer, geb. 4.11.1957, B-LNr. 51, nunmehr 191/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller
13. Saltanat Schweitzer, geb. 25.10.1961, B-LNr. 52, nunmehr 191/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller
14. Gerald Hartl, geb. 5.6.1974, B-LNr. 30, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 29 + Dachterrasse 2
15. Dr. Robert Ullrich, geb. 17.9.1963, B-LNr. 31, nunmehr 38/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum
16. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 10 und B-LNr. 33, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager
17. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 34, nunmehr 122/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 17/18
18. Barbara Elke Geringer, geb. 26.10.1963, B-LNr. 35, nunmehr 186/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 30 + Dachterrasse 3 + Keller ER Top 30/1 + Keller ER Top 30/2
19. Peter Wallach, geb. 18.8.1963, B-LNr. 36, nunmehr 244/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 31 + Dachterrasse 5 + Keller ER Top 31/1 + Keller ER Top 31/2
20. Claudia Pichler, geb. 28.2.1985, B-LNr. 41, nunmehr 146/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 28 + Dachterrasse 1 + Keller ER Top 28/29
21. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 42, unter Teilung der Anteil in nunmehr
 - a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
 - b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager
22. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 43, unter Teilung der Anteil in nunmehr
 - a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
 - b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager
23. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 46, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20
24. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 47, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20
25. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 53, nunmehr 100/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 25/26/27 + Keller ER Top 27

26. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 54, nunmehr 100/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 25/26/27 + Keller ER Top 27
27. Dzenan Hatic, geb. 9.9.1975, B-LNr. 49, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum
28. Dzenata Hatic, geb. 12.1.1978, B-LNr. 50, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

Die in der Tabelle unter den lfd. Nr. 12, 20, 21, 22, 23 und 24, angeführten Miteigentümer begründen das gemeinsame Wohnungseigentum einer Eigentümerpartnerschaft an der in Spalte 4 unter der gleichen lfd. Nr. angeführten Wohnungseigentumseinheit und werden daher die unter den lfd. Nr. 12, 20, 21, 22, 23 und 24 zu a.) und b.) in Spalte 5 angeführten Hälftemindestanteilen gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002 verbunden.

IV.

Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaftsanteile in den physischen Besitz und Genuss des jeweiligen Übernehmers mit Übergang von Nutzungen und Lasten, Gefahr und Zufall, erfolgte vor Unterfertigung dieses Vertrages und zwar unentgeltlich, aber nicht schenkungsweise.

Die Vertragsparteien räumen hiemit einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit Wohnungseigentum im Sinn des § 2 (1) Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl I 2002/70 i.d.g.F., an den in der Tabelle, Spalte 4, genannten Wohnungseigentumsobjekten ein. Es erklären die Vertragsparteien wechselseitig hiezu die Vertragsannahme, sodass hiemit ein mit dem jeweils in Spalte 5 der beiliegenden Tabelle angeführten Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, nämlich das Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in Spalte 4 verzeichneten Wohnungseigentumsobjekte durch den jeweiligen in Spalte 2 angeführten Eigentümer darstellt.

Die Bezeichnung, die Lage und die einzelnen Bestandteile samt Nutzflächen der einzelnen, in der Tabelle in Spalte 4 angeführten Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehörobjekte ergeben sich endgültig und entsprechend dem allseitigen Vertragswillen aus dem in Pkt. II. dieses Vertrages näher bezeichneten Nutzwertgutachten vom 14.6.2013.

V.

Es erteilen sämtliche vertragsschließende Parteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages ob der eingangs näher bezeichneten Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals folgende Eintragungen gleichzeitig vorgenommen werden:

Im Eigentumsblatt die Berichtigung der in Spalte 3 der Tabelle für die in Spalte 2 angeführten Miteigentümer einverleibten Miteigentumsanteile in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG sowie aufgrund des § 10 Abs 3 WEG 2002 auf die in der Tabelle unter der jeweils gleichen lfd. Nr. in Spalte 5 angeführten Mindestanteile und Einverleibung des diesbezüglichen berichtigten Eigentumsrechtes, sodass die nachstehenden Vertragsteile Eigentümer der nachstehenden Liegenschaftsanteile sind:

1. Dr. Helmuth Ferner, geb. 23.9.1948, B-LNr. 3, nunmehr 218/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Arztpraxis + Keller ER Top 14/15
2. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 6 und 8, nunmehr 160/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 1A
3. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 7 und 9, nunmehr 586/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal ½
4. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 14, nunmehr 102/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 8 + Keller ER Top 8
5. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 15, nunmehr 88/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 9 + Keller ER Top 9
6. Claudia Winkler, geb. 26.4.1974, B-LNr. 16, nunmehr 220/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 10 + Keller ER Top 10
7. Eveline Nestler, geb. 31.7.1950, B-LNr. 17, nunmehr 106/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 11 + Gang-Abstellraum 1 + Keller ER Top 11
8. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 18, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 12 + Gang-WC 2
9. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 19, nunmehr 108/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 13 + Keller ER Top 13
10. Philip Edward Morley, geb. 9.1.1956, B-LNr. 20, nunmehr 226/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 16 + Gang-Abstellraum 2 + Keller ER Top 16

11. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 23, nunmehr 58/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19
12. Dr. Peter Paul Schweitzer, geb. 4.11.1957, B-LNr. 51, nunmehr 191/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller
13. Saltanat Schweitzer, geb. 25.10.1961, B-LNr. 52, nunmehr 191/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller
14. Gerald Hartl, geb. 5.6.1974, B-LNr. 30, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 29 + Dachterrasse 2
15. Dr. Robert Ullrich, geb. 17.9.1963, B-LNr. 31, nunmehr 38/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Fitnessraum
16. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 10 und B-LNr. 33, nunmehr 216/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager
17. Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H, FN 244224d, B-LNr. 34, nunmehr 122/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 17/18
18. Barbara Elke Geringer, geb. 26.10.1963, B-LNr. 35, nunmehr 186/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 30 + Dachterrasse 3 + Keller ER Top 30/1 + Keller ER Top 30/2
19. Peter Wallach, geb. 18.8.1963, B-LNr. 36, nunmehr 244/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 31 + Dachterrasse 5 + Keller ER Top 31/1 + Keller ER Top 31/2
20. Claudia Pichler, geb. 28.2.1985, B-LNr. 41, nunmehr 146/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 28 + Dachterrasse 1 + Keller ER Top 28/29
21. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 42, unter Teilung der Anteil in nunmehr
 - a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
 - b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager
22. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 43, unter Teilung der Anteil in nunmehr
 - a) 179/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 23 + Balkon + Gang-WC 4
 - b) 15/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kellerlager
23. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 46, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20

24. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 47, nunmehr 46/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 20 + Keller ER Top 20

25. Dr. Norbert Windisch, geb. 7.8.1938, B-LNr. 53, nunmehr 100/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 25/26/27 + Keller ER Top 27

26. Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.5.1947, B-LNr. 54, nunmehr 100/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an W 25/26/27 + Keller ER Top 27

27. Dzenan Hatic, geb. 9.9.1975, B-LNr. 49, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

28. Dzenata Hatic, geb. 12.1.1978, B-LNr. 50, nunmehr 9/4166 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Hobbyraum

sowie ob den in der beigegeführten Tabelle in Spalte 5, lfd. Nr. 1 - 24 angeführten Anteilen die Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in der nachstehenden Tabelle in Spalte 4, lfd. Nr. 1 - 24 angeführten Wohnungseigentumsobjekten, ferner die Verbindung der in der Tabelle unter der lfd. Nr. 12, 20, 21, 22, 23 und 24 angeführten Hälftemindestanteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002.

VI.

Die Vertragsparteien als Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernals erklären, dass sie mit der Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft die Pusta & Partner Hausverwaltungs GmbH, FN 261687i, Julius Tandler-Platz 7/2/11-12, 1090 Wien, betraut haben und erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung des vorangeführten Verwalters gem. § 19 WEG 2002 im Grundbuch.

VII.

Von diesem Vertrag wird eine Urschrift errichtet, welche beim jeweiligen gemeinsamen Verwalter der gegenständlichen Wohnungsanlage verwahrt wird. Die Vertragsparteien erhalten über ihr Verlangen und auf ihre Kosten Kopien oder beglaubigte Abschriften dieses Vertrages.

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlicher Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages gehen zu Lasten der Miteigentümer entsprechend deren neuen Mindestanteilen.

VIII.

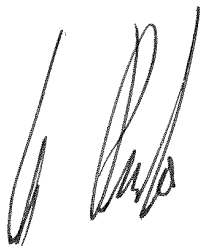
Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen hiemit Herrn RA Mag. Dr. Erhard Buder, 1080 Wien, Lerchenfelder Straße 94, allfällige Nachträge zur gegenständlichen Vereinbarung, soweit diese zur grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung notwendig sind, zu errichten und zu unterfertigen und überhaupt alles vorzukehren, was zur grundbücherlichen Einverleibung des Wohnungseigentums ob der gegenständlichen Liegenschaft erforderlich ist.

Wien, am 30. Juli 2014
(WEGHern35/WE-Begründ /B/sp/14-07\1713.doc)

A. I. od. C. Cloßner (31.05.1947)
H. Robert Winderich
2.8.1938

S. Bauer
25.10.1961

F. R.
3.11.1957



Pusta & Partner HausverwaltungsGmbH

TABELLE

zum Wohnungseigentumsvertrag betreffend Haus in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35
EZ 1633 Grundbuch 01402 Hernalts

Spalte 1 lfd. Nr.	Spalte 2 Eigentümer	Spalte 3 Derzeitige Anteile in 4188	Spalte 3a Differenz- anteile in: 1744/7208	Spalte 4 Wohnungseigentum nach Verbücherung d. gegenständl. Wohnungseigentumsvertrages	Spalte 4a dzt. Wohnungseigen- tum	Spalte 5 Mindestanteile nach Verbüche- rung des gegenständl. Wohnungs- eigentums- vertrages in 4166
1	Dr. Helmut Ferner, geb. 23.09.1948, B-LNr. 3	214/4188	+21460	Arztpraxis + Keller ER Top 14/15	W 14/15	218/4166
2	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 6 Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 8	6/4188 22/4188	+553432	Lokal 1A	Lager 1b Lager 1a	160/4166
3	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 7 Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 9	564/4188 68/4188	-178744	Lokal 1/2	Lokal 1 + Keller Lokal 2	586/4166

4	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 14	106/4188	-14420	W 8 + Keller ER Top 8	W 8	102/4166
5	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 15	90/4188	-6396	W 9 + Keller ER Top 9	W 9	88/4166
6	Claudia Winkler, geb. 26.04.1974, B-LNr. 16	224/4188	-11824	W 10 + Keller ER Top 10	W 10	220/4166
7	Eveline Nestler, geb. 31.07.1950, B-LNr. 17	114/4188	-30996	W 11 + Gang-Abstellraum 1 + Keller ER Top 11	W 11	106/4166
8	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 18	54/4188	-32316	W 12 + Gang-WC 2	W 12	46/4166
9	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 19	122/4188	-55948	W 13 + Keller ER Top 13	W 13	108/4166
10	Philip Edward Morley, geb. 09.01.1956, B-LNr. 20	210/4188	+71628	W 16 + Gang-Abstellraum 2 + Keller ER Top 16	W 16	226/4166
11	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 23	62/4188	-15388	W 19 + Gang-WC 3 + Keller ER Top 19	W 19	58/4166
12	a) Dr. Peter Paul Schweitzer, geb. 04.11.1957, B-LNr. 51 b) Salтанат Schweitzer, geb. 25.10.1961, B-LNr. 52	186/4188	+25032	W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller	W 21/22	191/4166
13	Gerald Hartl, geb. 05.06.1974, B-LNr. 30	218/4188	-3580	W 21/22 + Dachterrasse 4 + Keller W 29 + Dachterrasse 2	W 21/22 W 29	191/4166 216/4166

14	Dr. Robert Ullrich, geb. 17.09.1963, B-LNr. 31	58/4188	-82484	Fitnessraum	Fitnessraum	38/4166
15	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 33 Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 10	180/4188	-228544	Lokal 4-7 + Keller ER Top 4-7 + Lager	Lokal 5-7	216/4166
16	Hamzo & Hamzo Gesellschaft m.b.H., FN 244224d, B-LNr. 34	130/4188	-30644	W 17/18	W 17/18	122/4166
17	Barbara Elke Geringer, geb. 26.10.1963, B-LNr. 35	174/4188	+54084	W 30 + Dachterrasse 3 + Keller ER Top 30/1 + Keller ER Top 30/2	W 30	186/4166
18	Peter Wallach, geb. 18.08.1963, B-LNr. 36	186/4188	+246996	W 31 + Dachterrasse 5 + Keller ER Top 31/1 + Keller ER Top 31/2	W 31	244/4166
19	Claudia Pichler, geb. 28.02.1985, B-LNr. 41	126/4188	+86532	W 28 + Dachterrasse 1 + Keller ER Top 28/29	W 28	146/4166
20	a) Dr. Veronika Windisch- Schoiswohl, geb. 31.05.1947, B-LNr. 42 b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938, B-LNr. 43	231/4188	-212694	W 23 + Balkon + Gang-WC 4	Büro 23 (auch 23 und 24)	179/4166
21	a) Dr. Veronika Windisch- Schoiswohl, geb. 31.05.1947, B-LNr. 46 b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938, B-LNr. 47	58/4188	+13840	W 20 + Keller ER Top 20	W 20	46/4166
		58/4188	+13840	W 20 + Keller ER Top 20	W 20	46/4166

22	a) Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.05.1947, b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938,	enthalten in lfd.Nr. 21 enthalten in lfd.Nr 21	enthalten in lfd.Nr. 21	Kellerlager	kein WE	15/4166
23	a) Dr. Veronika Windisch-Schoisswohl, geb. 31.05.1947, B-LNr. 46 b) Dr. Norbert Windisch geb. 07.08.1938, B-LNr. 47	102/4188	-6132	W 25/26/27 + Keller ER Top 27	W 27	100/4166
24	a) Dzenan Hatic, geb. 09.09.1975, B-LNr. 49 b) Dzenata Hatic, geb. 12.01.1978, B-LNr. 50	7/4188	+8530	Hobbyraum	Personal-garderobe	9/4166
		7/4188	+8530	Hobbyraum	Personal-garderobe	9/4166

4188/4188 1128936/
1128936

4166/4166

BRZ: 2389/2014

Die Echtheit -----

- 1) der Firmazeichnung des Herrn Günter **PUSTA**, geboren am 28.4.1958 (achtundzwanzigsten April neunzehnhundertachtundfünfzig), als alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der **Pusta & Partner HausverwaltungsGmbH**, 1090 Wien, Julius Tandler Platz 7/2/11-12, -----
 - 2) der Unterschrift -----
 - a) des Herrn Norbert **WINDISCH**, geboren am 7.8.1938 (siebenten August neunzehnhundertachtunddreißig), 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35/23, -----
 - b) der Frau Veronika **WINDISCH-SCHOISSWOHL**, geboren am 31.5.1947 (einunddreißigsten Mai neunzehnhundertsiebenundvierzig), ebendort, -----
 - c) der Frau Saltanat **CHAMZINA**, geboren am 25.10.1961 (fünfundzwanzigsten Oktober neunzehnhunderteinundsechzig), 1090 Wien, Meynertgasse 6/17, und -----
 - d) des Herrn Pietro **SCHWEITZER**, geboren am 4.11.1957 (vierten November neunzehnhundertsiebenundfünfzig), ebendort, -----
- wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß Paragraph 89a der Notariatsordnung nach heutiger Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass der Obgenannte am heutigen Tage berechtigt ist, die unter FN 261687 i eingetragene **Pusta & Partner HausverwaltungsGmbH**, mit dem Sitz in Wien, als Geschäftsführer alleine zu vertreten. -----
Wien, am 30.7.2014 (dreißigsten Juli zweitausendvierzehn). ---




Mag. Matthias Klein
als
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Andreas Klein
Wien-Neubau

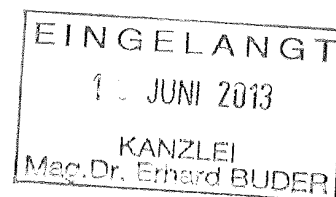


PARIFIZIERUNG
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

Architekt D. I. Eduard Schöberle
1180 Wien, Thimiggasse 15/10

1

NUTZWERTGUTACHTEN



ARCHITEKT
DIPLOMINGENIEUR EDUARD SCHÖBERLE
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1180 WIEN, THIMIGGASSE 15/10 TELEFON UND FAX 0043/1/4705418
E-MAIL eduard.schoeberle@live.at

PARIFIZIERUNG

1170 Wien; Hernalser Hauptstraße 35
GST. NR. .1182 EZ. 1633 KG. 01402 Hernals

NUTZWERTGUTACHTEN

Grundlagen:

- + Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
- + Nutzflächen anhand der ermittelten Naturmasse
- + Pläne und Bescheide vom:
 - 16.03.1994, MA 37/17-Hernalser Hauptstraße35/2143/93
 - 11.07.2006, MA 37-A/26377-1/2006
 - 18.10.2006, MA 37/17-Hernalser Hauptstraße35/29620-1/2006
 - 20.11.2006, MA 37/17-Hernalser Hauptstraße35/34477-1/2006
 - 27.07.2007, MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/35418-1/2005
 - 30.04.2008, MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/1783-2/1988
 - 12.06.2008, MA 37/17-Hernalser Hauptstraße 35/29620-2/2005
- + Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des
Architekten Dipl. Ing. Eduard Schöberle vom 30.01.2013

Der Gutachter
Wien, am 14.06.2013

NUTZWERTGUTACHTEN

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

24 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

17 Wohnungen

1 Arztpraxis

3 Lokale

1 Hobbyraum

1 Fitnessraum

1 Kellerlager

<u>wohnungseigentumstaugl. Objekt</u>	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Wohnung	17	17	0
Arztpraxis	1	1	0
Lokal	3	3	0
Hobbyraum	1	1	0
Fitnessraum	1	1	0
Kellerlager	1	1	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten werden folgende Objekte aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt und es kann daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen.

0 Hauswartwohnungen

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

0 Abstellplätze für KFZ im Freien

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

0 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002.

<u>Zubehörteil</u>	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Keller	17	17	0
Gang-WC	04	03	1
Gang-Abstellraum	03	02	1
Lager im EG	01	01	0

NUTZWERTGUTACHTEN

An folgenden Räumlichkeiten kann Wohnungseigentum nicht bestehen:

- 1 Kinderwagenraum
- 1 Müllraum
- 1 Aufzugstriebwerksraum und Aufzugsflächen
- Allgemeine Hofflächen
- Allgemeine Erschließungsgänge
- Stiegenhaus, Vestibüle
- Stiegenhausgänge

Erläuterungen:

Die gegenständliche Nutzwertneufeststellung erfolgt für:

HAUS in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

1) 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.

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

3) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert mit dem Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne³ des § 2 Abs. 3 WEG 2002.

4) Allfällige Loggien werden mit 50%, Wintergärten (Veranden) mit 75% des zugehörenden Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

5) Der Nutzwertfestsetzungsgrund für die auf Seite 2 bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekte ist:

- + Erstellung der Nutzflächen für die Wohnungseigentumstauglichen Objekte aufgrund von Naturmassen.
- + Änderung der Raufaufteilungen bei mehr als 50% der Wohnungseigentumstauglichen Objekte.
- + Zuordnung der Zubehöerteile
- + Bestimmungen des WEG 2002

NUTZWERTGUTACHTEN

Regelnutzwerte:

RNW für Lokal im EG	1,20
RNW für Lokalkeller	0,40
RNW für Wohnung	1,00
RNW für Wohnung mit Büroraum	1,00
RNW für Arztpraxis im 2.Stock	1,00
RNW für Galerie	0,70
RNW für Lager im EG	0,50
RNW für Lager (Kellerlager, Fitnessraum, Hobbyraum) im KG	0,40
RNW für Einlagerraum (Keller) über 6,00m ² Fläche	0,30
RNW für Einlagerraum (Keller) unter 6,00m ² Fläche	0,20
RNW für Gang-WC	0,50
RNW für Gang-Abstellraum	0,30
RNW für Terrasse: 25% des zugeh. Wohnungsnutzwertes im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002	
RNW für Balkon: 25% des zugeh. Wohnungsnutzwertes im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002	

Ermittlung der Zu – und Abschläge für die Nutzwertberechnung:

Abschläge:

A1	für Lage der Wohnung im EG	- 5,0%
A2	für teilweise Lage der Wohnung an der Straße bis inkl. 2. Stock	- 2,5%
A3	für volle Lage der Wohnung an der Straße bis inkl. 2. Stock	- 5,0%
A4	für Nichtvorhandensein eines Innen-WC, nur Gang-WC Zubehör	- 10,0%
A5	für Nichtvorhandensein eines Bades im Wohnungsverband	- 7,5%
A6	für Dusche oder Bad und WC in einem Raum	- 2,5%
A7	für Zimmer oder Vorraum mit Kochgelegenheit oder für Wohnküche	- 2,5%
A8	für Gangküche oder indirekt belichteten Raum	- 5,0%
A9	für Dachschrägen und Dachflächenfenster	- 10,0%
A10	für fehlenden Vorraum	- 2,5%
A11	für große Fläche (größer als 130m ²)	- 5,0%
A12	für Küche ohne Fenster	- 7,5%

Zuschläge:

Z1	Lagezuschlag für Dachgeschosswohnung im mit dir. Terr. Zugang	+ 5,0%
Z2	für neu errichtete Wohnung mit besserer Ausstattung	+ 5,0%
Z3	für WC mit Fenster	+ 2,5%
Z4	für Bad mit Fenster	+ 2,5%
Z5	für zusätzliches Bad od. WC od. Bad/WC	+ 2,5%
Z6	für Wohnung bis 35m ²	+ 5,0%
Z7	für teilw. neu errichtete Wohnung mit besserer Ausstattung	+ 2,5%

NUTZWERTGUTACHTEN

Es ergeben sich somit folgende Nutzwerte je m² Wohnnutzfläche:

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands- gegenstand	RNW	Ab-Zuschläge	%	NW/m ²
Keller		Hobbyraum	0,40		0,00	0,400
Keller		Kellerlager 1	0,40		0,00	0,400
Keller		Fitnessraum	0,40		0,00	0,400
Erdgeschoss	1/2	Lokal im EG	1,20		0,00	1,200
		Lokalkeller	0,40		0,00	0,400
Erdgeschoss	1A	Lokal	1,20		0,00	1,200
Erdgeschoss	4-7	Lokal	1,20		0,00	1,200
1. Stock	8	Wohnung	1,00	A2	- 2,50	0,975
1. Stock	9	Wohnung	1,00	A3,A8,Z3	- 7,50	0,925
1. Stock	10	Wohnung	1,00	A3,A8,Z3,Z4	- 5,00	0,950
1. Stock	11	Wohnung	1,00	A3,A6,A8	-12,50	0,875
1. Stock	12	Wohnung	1,00	A3,A4,A5,A8,Z6	-22,50	0,775
1. Stock	13	Wohnung	1,00	A2,A6,A8	-10,00	0,900
2. Stock	14/15	Arztpraxis	1,00	A2,Z3,Z4	+ 2,50	1,025
2. Stock	16	Wohnung	1,00	A3,A7,Z4	- 5,00	0,950
2. Stock	17/18	Wohnung	1,00	A3,A8	-10,00	0,900
2. Stock	19	Wohnung	1,00	A3,A4,A5,A8	+27,50	0,725
2. Stock	20	Wohnung	1,00	A2,A6,A12	-12,50	0,875
3. Stock	21/22	Wg. Ber. 3.St.	1,00	A11,Z1,Z3,Z4,Z4,Z7	+10,00	1,100
		Bereich DG.	1,00	A9,A11Z1,Z3,Z4,Z4,Z7	0,00	1,000
3. Stock	23	Wohnung	1,00	A11,Z4,Z5	0,00	1,000
3. Stock	25/26/27	Wohnung	1,00		0,00	1,000
DG	28	Wg. DG-Ber.	1,00	A9,Z1,Z2	0,00	1,000
		Galeriebereich	0,70	A9,Z1,Z2	0,00	0,700
DG	29	Wg. DG-Ber.	1,00	A7,A9,Z1,Z2	- 2,50	0,975
		Galeriebereich	0,70	A7,A9,Z1,Z2	- 0,017	0,683
DG	30	Wg. DG-Ber.	1,00	A7,A9,Z1,Z2	- 2,50	0,975
		Galeriebereich	0,70	A7,A9,Z1,Z2	- 0,017	0,683
DG	31	Wg. DG-Ber.	1,00	A9,Z1,Z2	- 0,00	1,000
		Galeriebereich	0,70	A9,Z1,Z2	0,00	0,700

NUTZWERTGUTACHTEN

Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann:

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfl in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
Keller	Hobbyraum	Hobbyraum	21,78	0,400		9
Keller	Kellerlager	Kellerlager	37,24	0,400		15
Keller	Fitnessraum	Fitnessraum	46,53	0,400		19
Erdgeschoss	1/2	Lokal 1				
		Bereich Keller	131,51	0,400	52,60	
		Bereich EG	200,23	1,200	<u>240,28</u>	
				Summe	292,88	293
Erdgeschoss	1A	Lokal	66,89	1,200	80	80
Erdgeschoss	4-7	Lokal 2 (Adabei)	84,91	1,200	102	
		Keller ER Top 4-7	7,24	0,300	2	
		Lager	8,68	0,500	4	108
1. Stock	8	Wohnung	50,77	0,975	50	
		Keller ER Top 8	1,85	0,200	1	51
1. Stock	9	Wohnung	46,10	0,925	43	
		Keller ER Top 9	2,15	0,200	1	44
1. Stock	10	Wohnung	114,74	0,950	109	
		Keller ER Top 10	1,85	0,200	1	110
1. Stock	11	Wohnung	58,36	0,875	51	
		Gang-Abstellraum 1	1,00	0,300	1	
		Keller ER Top 11	1,85	0,200	1	53

NUTZWERTGUTACHTEN

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfl in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
1. Stock	12	Wohnung Gang-WC 2	28,51 0,95	0,775 0,500	22 1	23
1. Stock	13	Wohnung Keller ER Top 13	59,03 2,15	0,900 0,200	53 1	54
2. Stock	14/15	Arztpraxis Keller ER Top 14/15	105,16 4,60	1,025 0,200	108 1	109
2. Stock	16	Wohnung Gang-Abstellraum 2 Keller ER Top 16	116,85 1,00 1,65	0,950 0,300 0,200	111 1 1	113
2. Stock	17/18	Wohnung	67,97	0,900	61	61
2. Stock	19	Wohnung Gang-WC 3 Keller ER Top 19	37,83 0,95 2,15	0,725 0,500 0,200	27 1 1	29
2. Stock	20	Wohnung Keller ER Top 20	51,07 1,85	0,875 0,200	45 1	46
3. Stock	21/22	Wohnung mit Dachterrasse Bereich 3. Stock Bereich DG	107,15 62,04	1,100 1,000	117,87 <u>62,04</u>	179,91
Berechnung NW-Terr.: (107,15x1,1 + 62,04x1,0):(107,15+62,04)x0,25=0,266						180
		Dachterrasse 4 Keller	13,48 23,39	0,266 0,300	4 7	191
3. Stock	23	Wohnung mit Balkon Balkon Gang-WC 4	176,77 1,99 0,95	1,000 0,250 0,500	177 1 1	179
3. Stock	25/26/27	Wohnung Keller ER Top 27	99,30 3,50	1,000 0,200	99 1	100

NUTZWERTGUTACHTEN

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfl in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
Dachgeschoss 28		Wohnung mit Dachterrasse				
		Bereich DG	50,63	1,000	50,63	
		Bereich Galerie	26,21	0,700	<u>18,35</u>	
					68,98	69
		Berechnung NW-Terr.: $(50,63 \times 1,0 + 26,21 \times 0,7) : (50,63 + 26,21) \times 0,25 = 0,224$				
		Dachterrasse 1	11,37	0,224	3	
		Keller ER Top 28/29	3,40	0,200	1	73
Dachgeschoss 29		Wohnung mit Dachterrasse				
		Bereich DG	82,91	0,975	80,84	
		Bereich Galerie	34,58	0,683	<u>23,62</u>	
					104,46	104
		Berechnung NW-Terr.: $(82,91 \times 0,975 + 34,58 \times 0,683) : (82,91 + 34,58) \times 0,25 = 0,222$				
		Dachterrasse 2	19,65	0,222	4	108
Dachgeschoss 30		Wohnung mit Dachterrasse				
		Bereich DG	68,97	0,975	67,25	
		Bereich Galerie	29,90	0,683	<u>20,42</u>	
					87,67	88
		Berechnung NW-Terr.: $(68,97 \times 0,975 + 29,90 \times 0,683) : (68,97 + 29,90) \times 0,25 = 0,222$				
		Dachterrasse 3	15,62	0,222	3	
		Keller ER Top 30/1	1,65	0,200	1	
		Keller ER Top 30/2	1,65	0,200	1	93
Dachgeschoss 31		Wohnung mit Dachterrasse				
		Bereich DG	82,78	1,000	82,78	
		Bereich Galerie	48,73	0,700	<u>34,11</u>	
					116,89	117
		Berechnung NW-Terr.: $(82,78 \times 1,0 + 48,73 \times 0,7) : (82,78 + 48,73) \times 0,25 = 0,224$				
		Dachterrasse 5	12,39	0,222	3	
		Keller ER Top 31/1	1,85	0,200	1	
		Keller ER Top 31/2	1,85	0,200	1	122
Summe aller Nutzwerte						<u>2.083</u>

NUTZWERTGUTACHTEN

NUTZWERTZUSAMMENSTELLUNG

<u>Geschoß</u>	<u>Top Nr.</u>	<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Gesamtnutzwert</u>
Keller	Hobbyraum	Hobbyraum	9
Keller	Kellerlager	Kellerlager	15
Keller	Fitnessraum	Fitnessraum	19
Erdgeschoss	1/2	Lokal (Anaconda)	293
Erdgeschoss	1A	Lokal	80
Erdgeschoss	4-7	Lokal (Adabei) Keller ER Top 4-7 Lager	108
1. Stock	8	Wohnung Keller ER Top 8	51
1. Stock	9	Wohnung Keller ER Top 9	44
1. Stock	10	Wohnung Keller ER Top 10	110
1. Stock	11	Wohnung Gang-Abstellraum 1 Keller ER Top 11	53
1. Stock	12	Wohnung Gang-WC 2	23

NUTZWERTGUTACHTEN

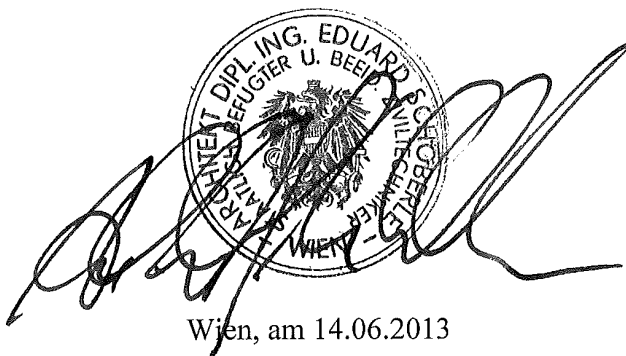
<u>Geschoß</u>	<u>Top Nr.</u>	<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Gesamtnutzwert</u>
1. Stock	13	Wohnung Keller ER Top 13	54
2. Stock	14/15	Arztpraxis Keller ER Top 14/15	109
2. Stock	16	Wohnung Gang-Abstellraum 2 Keller ER Top 16	113
2. Stock	17/18	Wohnung	61
2. Stock	19	Wohnung Gang-WC 3 Keller ER Top 19	29
2. Stock	20	Wohnung Keller ER Top 20	46
3. Stock	21/22	Wohnung mit Dachterrasse Dachterrasse Keller	191
3. Stock	23	Wohnung mit Balkon Balkon Gang-WC 4	179
3. Stock	25/26/27	Wohnung Keller ER Top 27	100
Dachgeschoss	28	Wohnung mit Dachterrasse Dachterrasse 1 Keller ER Top 28/29	73
Dachgeschoss	29	Wohnung mit Dachterrasse Dachterrasse 2	108

NUTZWERTGUTACHTEN

<u>Geschoß</u>	<u>Top Nr.</u>	<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Gesamtnutzwert</u>
Dachgeschoss 30		Wohnung mit Dachterrasse Dachterrasse 3 Keller ER Top 30/1 Keller ER Top 30/2	93
Dachgeschoss 31		Wohnung mit Dachterrasse Dachterrasse 5 Keller ER Top 31/1 Keller ER Top 31/2	122
Summe aller Nutzwerte			<u>2.083</u>

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile beträgt
2.083 Liegenschaftsanteile.

Der Gutachter
Seite 1 bis 11



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'E. Schöberle', written over a circular professional seal. The seal contains the text 'ING. EDUARD SCHÖBERLE' and 'VERMESSUNGSGEBIET WIEN' around a central emblem.

Wien, am 14.06.2013

PARTEIENKELLERZUBEHÖRE

NACHBARGEBAU

12,31

+0,70

EXTRAZIMMER

44,75 m²
42,40 m²

BAD

1,67 m²

ABSTELLR.

7,12 m²
6,95 m²

ABSTELLR.

MULLRAUM

8,94 m²
8,87 m²

LICHTHOF ÜBER
LEITER VON DG
ZUGÄNGLICH.

GÄSTZIMMER

82,88 m²
106,67 m²

DURCHGANG DECKENHOCH

490

LOKAL NR. 1/2
~~483,05 m²~~
200,22 m² INKL. TOP 2.41
(mit Keller: 320,15 m²)

KÜCHE

24,07 m²

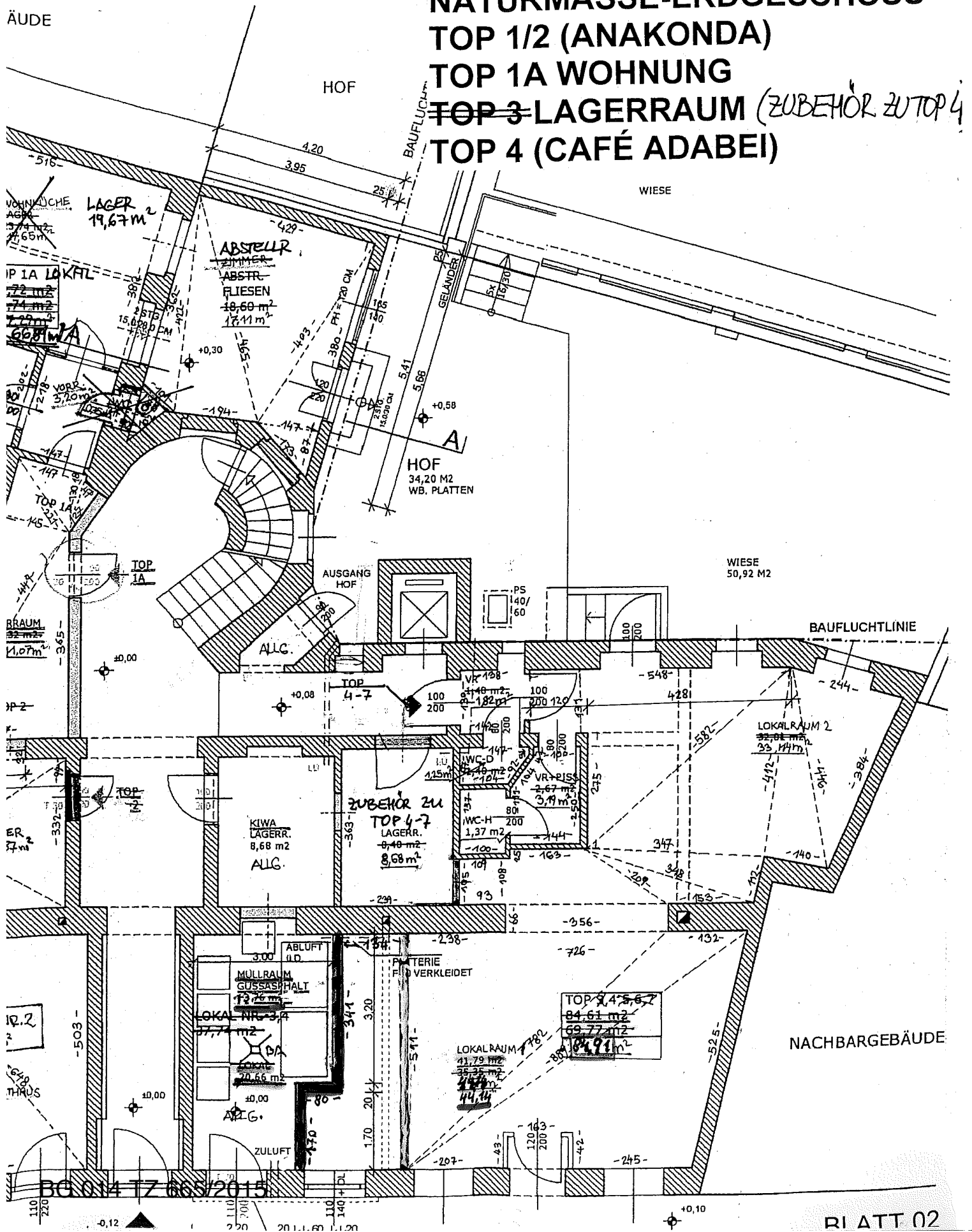
LOKAL NR.

28,53 m²

KÜCHE GAS

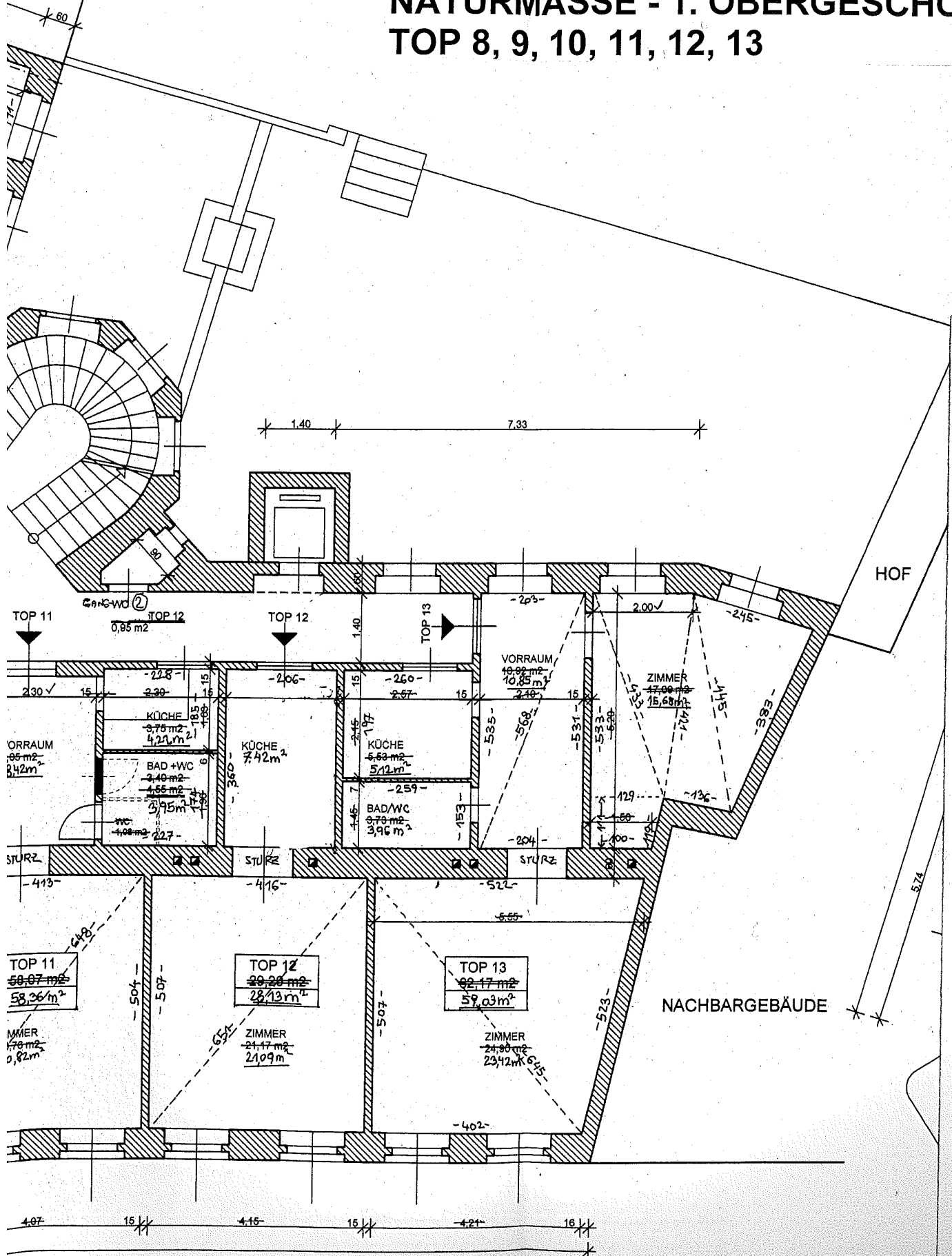
20,62 m²

ÄUDE



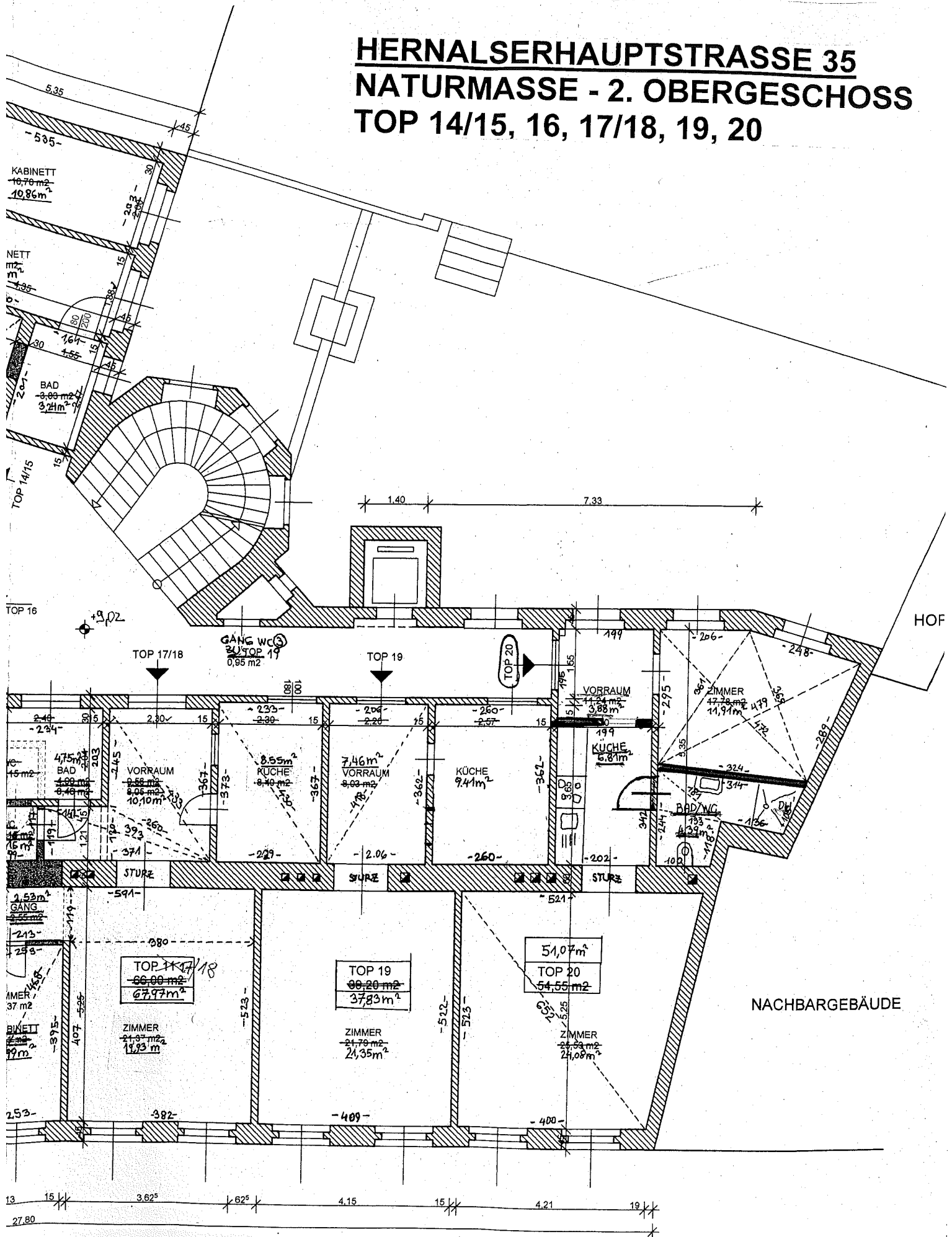


HERNALSERHAUPTSTRASSE 35 **NATURMASSE - 1. OBERGESCHOSS** **TOP 8, 9, 10, 11, 12, 13**





HERNALSERHAUPTSTRASSE 35 **NATURMASSE - 2. OBERGESCHOSS** **TOP 14/15, 16, 17/18, 19, 20**



Architectural floor plan showing room layouts and dimensions. The plan includes a central corridor (VORRAUM) and several rooms: BAD (bathroom), KÜCHE (kitchen), KABINETT (cabinet), and ZIMMER (rooms). Dimensions are provided for rooms and overall sections. A 'HOF' (courtyard) is visible on the right, and a 'NACHBARGEBAUDE' (adjacent building) is indicated at the bottom right. The plan is divided into sections labeled TOP 25/26/27 and TOP 27.

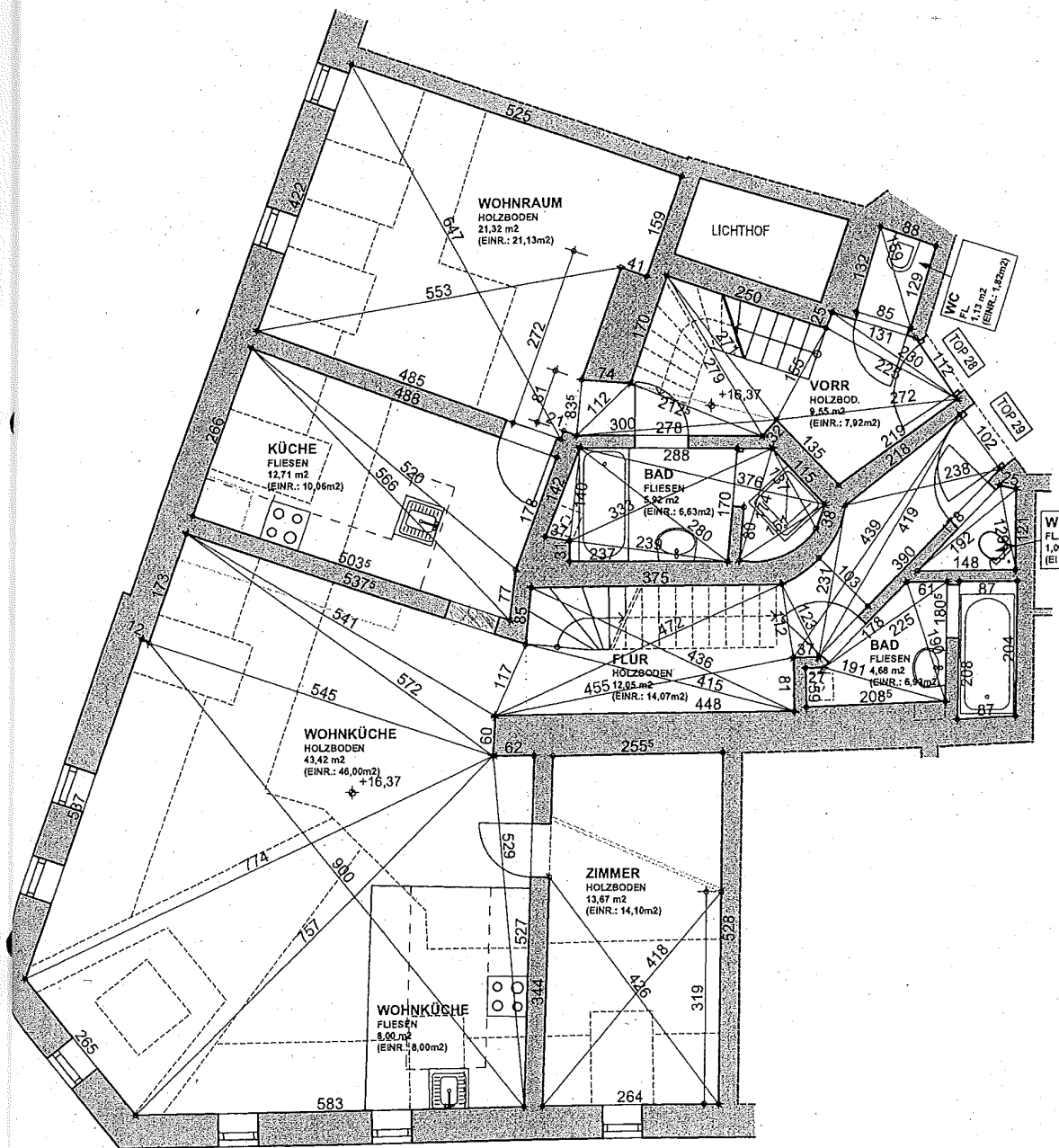
Room Dimensions and Areas:

- VORRAUM (Central Corridor):** 12.48 m², 13.98 m², 9.76 m²
- KÜCHE (Kitchen):** 12.48 m², 13.98 m², 9.76 m²
- KABINETT (Cabinet):** 16.39 m², 17.78 m²
- BAD (Bathroom):** 4.23 m², 3.90 m², 3.97 m²
- ZIMMER (Rooms):** 21.79 m², 21.26 m², 77.15 m², 25.53 m², 23.76 m²

Overall Dimensions and Section Labels:

- TOP 25/26/27:** 1.40, 7.33, 1.28, 2.20, 1.24 m², 2.57, 1.24 m², 2.09, 1.32, 4.08, 4.15, 15, 4.21, 19
- TOP 27:** 77.15 m²

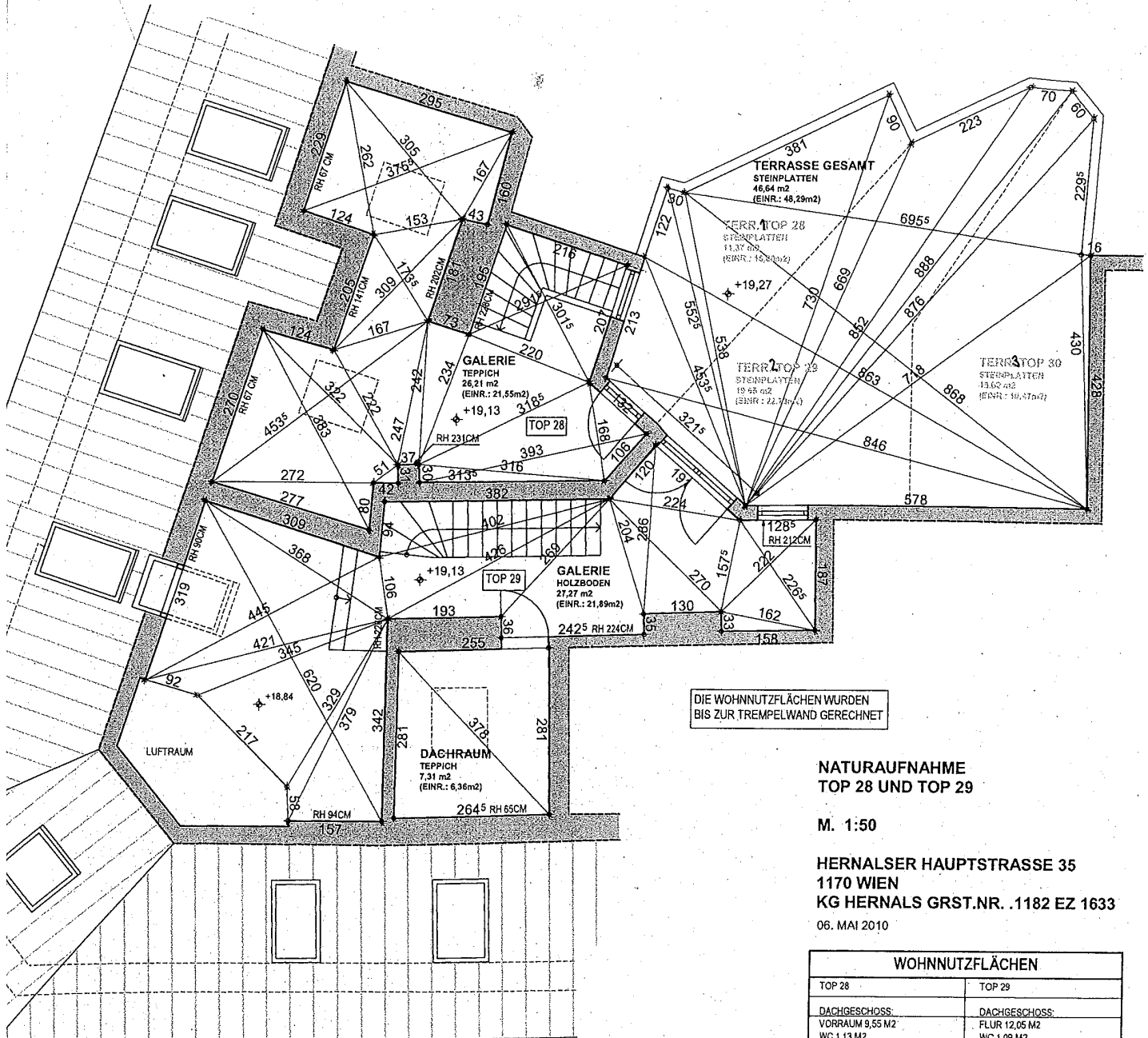
Other Labels: HOF, NACHBARGEBAUDE



CHGESCHOSS

GALERIEGESCHOSS

HERNALSERHAUPTSTRASSE 35 NATURMASSE-DACHG. + GALERIE TOP 28, 29



NATURAUFNAHME
TOP 28 UND TOP 29

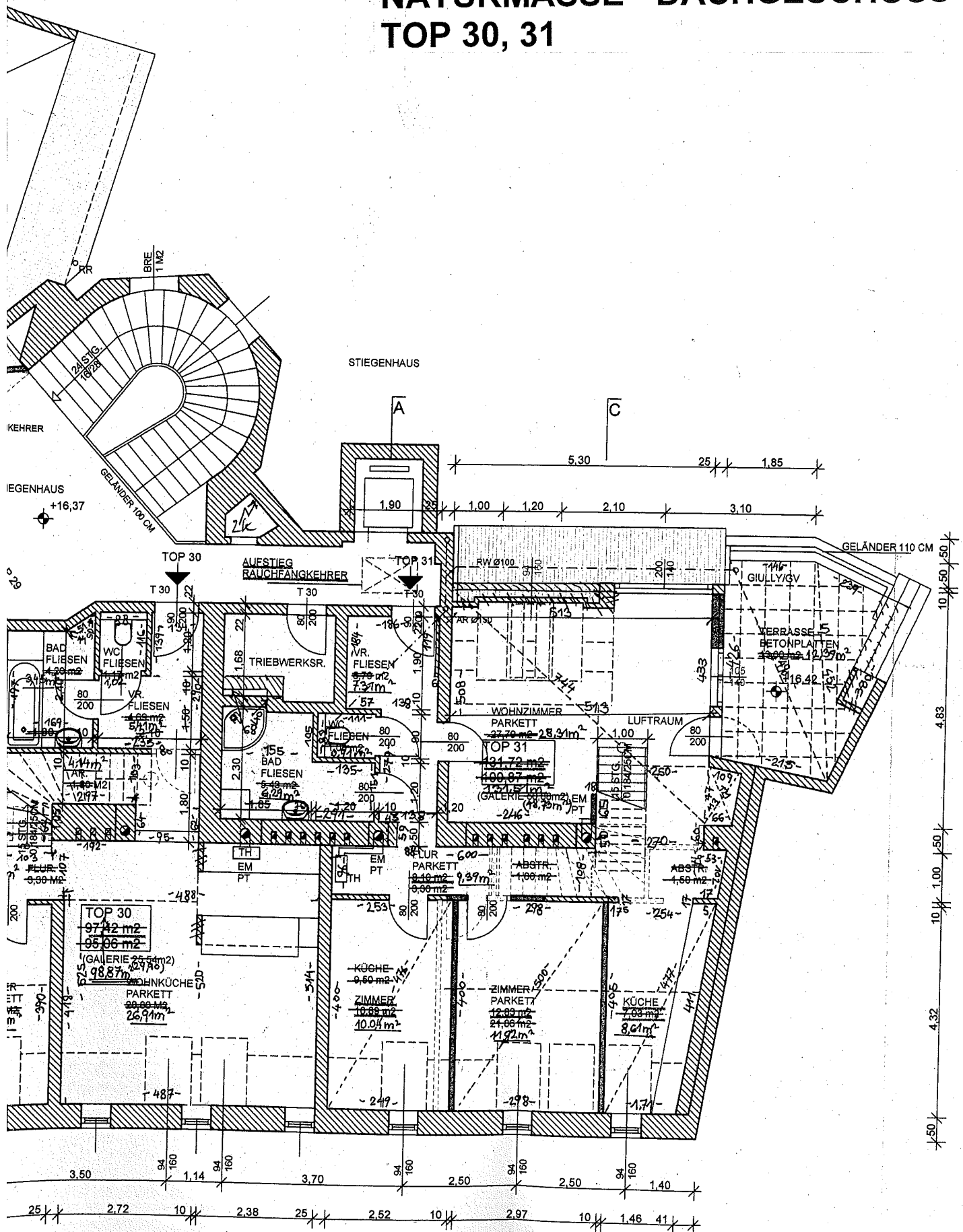
M. 1:50

HERNALSER HAUPTSTRASSE 35
1170 WIEN
KG HERNALS GRST.NR. .1182 EZ 1633
06. MAI 2010

WOHNUTZFLÄCHEN	
TOP 28	TOP 29
DACHGESCHOSS:	DACHGESCHOSS:
VORRAUM 9,55 M ²	FLUR 12,05 M ²
WC 1,13 M ²	WC 1,09 M ²
BAD 5,92 M ²	BAD 4,68 M ²
WOHNRAUM 21,32 M ²	ZIMMER 13,67 M ²
KÜCHE 12,71 M ²	WOHNKÜ. 51,42 M ²
GESAMT: 50,63 M ²	GESAMT: 82,91 M ²
GALERIEGESCHOSS:	GALERIEGESCHOSS:
GALERIE 26,21 M ²	GALERIE 27,27 M ²
	DACHRAUM 7,31 M ²
	GESAMT: 34,58 M ²
WOHNUTZFLÄCHE TOP 28: 76,84 M ²	WOHNUTZFLÄCHE TOP 29: 117,49 M ² (INKL. DACHRAUM)



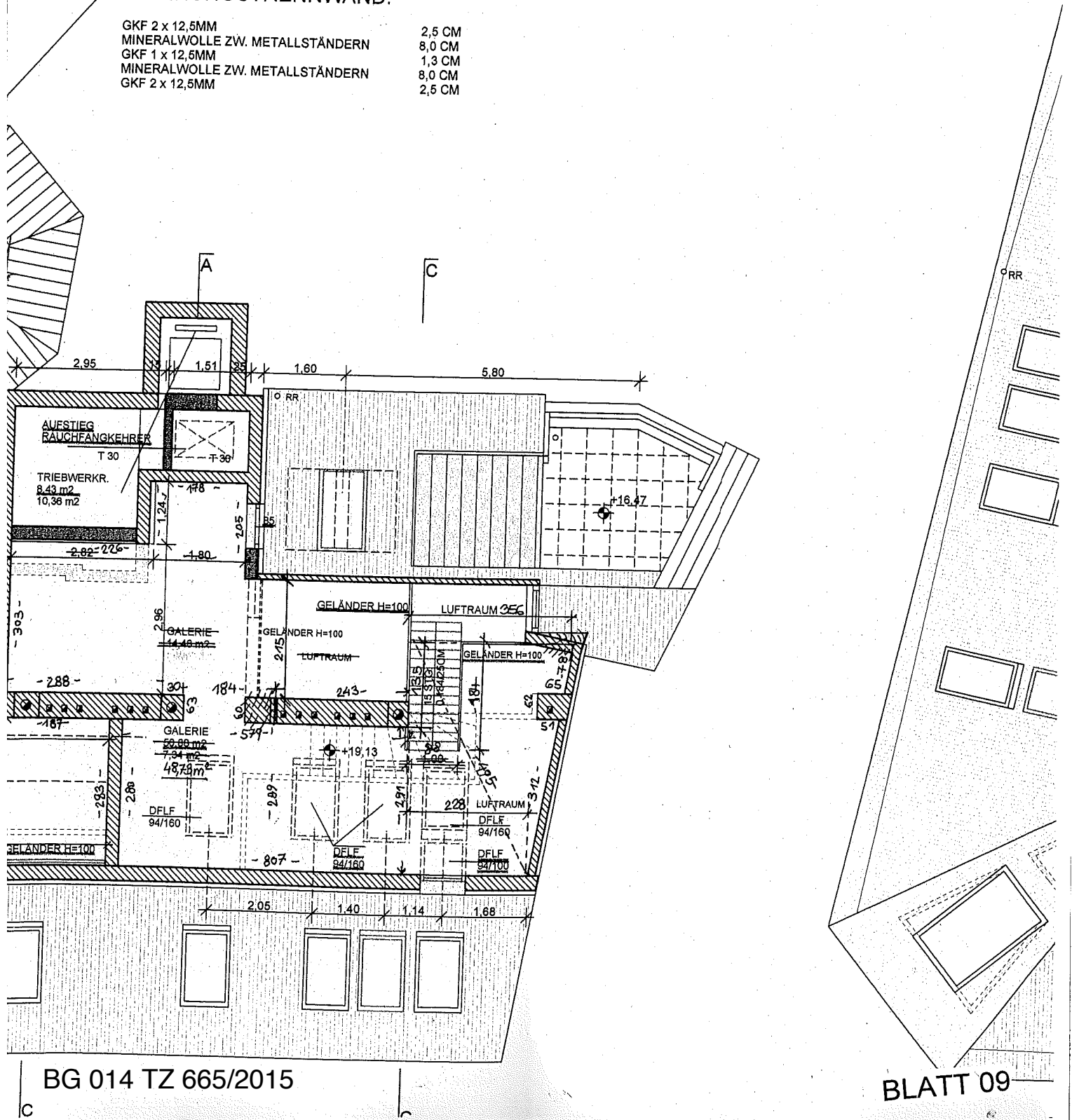
HERNALSERHAUPTSTRASSE 35 NATURMASSE - DACHGESCHOSS TOP 30, 31

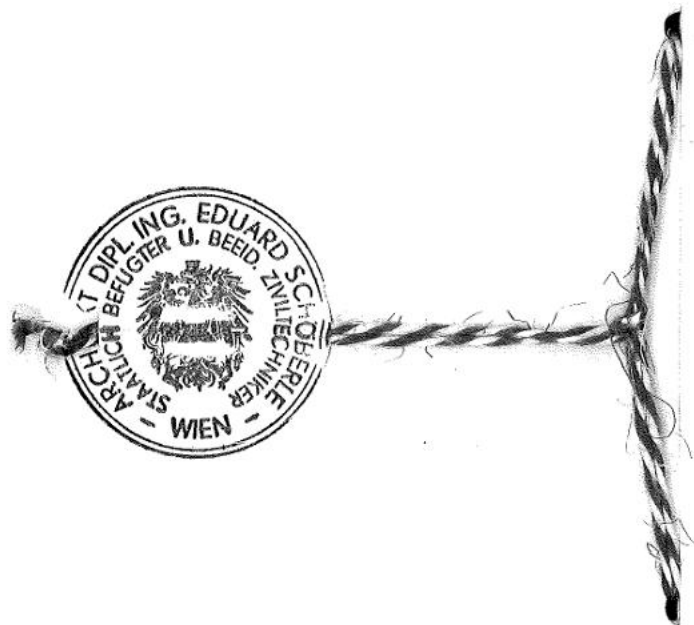


HERNALSERHAUPTSTRASSE 35 NATURMASSE – GALERIEGESCH. TOP 30, 31

WOHNUNGSTRENNWAND:

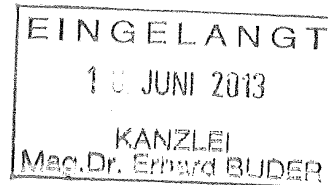
GKF 2 x 12,5MM	2,5 CM
MINERALWOLLE ZW. METALLSTÄNDERN	8,0 CM
GKF 1 x 12,5MM	1,3 CM
MINERALWOLLE ZW. METALLSTÄNDERN	8,0 CM
GKF 2 x 12,5MM	2,5 CM







ARCHITEKT
DIPLOMINGENIEUR EDUARD SCHÖBERLE
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1180 WIEN, THIMIGGASSE 15/10 TELEFON UND FAX 0043/1/4705418
E-MAIL eduard.schoeberle@live.at



GUTACHTEN

Dieses Gutachten ersetzt das Gutachten vom 22.11.1995
Wien, am 30. Jänner 2013

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

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35
GST. NR. .1182 EZ. 1633 KG. 01402 Hernal

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

24 WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE

Diese gliedern sich auf wie folgt:

17 WOHNUNGEN
1 ARZTPRAXIS
3 LOKALE
1 HOBBYRAUM
1 FITNESSRAUM
1 KELLERLAGER

Weiters befinden sich gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft:

0 KFZ – Abstellplätze im Freien

Im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002
befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt:

0 KFZ – ABSTELLPLÄTZE

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

16.03.1994, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße35/2143/93
11.07.2006, MA 37-A/26377-1/2006
18.10.2006, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße35/29620-1/2006
20.11.2006, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße35/34477-1/2006
27.07.2007, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße 35/35418-1/2005
30.04.2008, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße 35/1783-2/1988
12.06.2008, MA 37/17–Hernalser Hauptstraße 35/29620-2/2005

Der Gutachter
Wien, am 30. Jänner 2013

PROTOKOLL DER HYBRIDEN HAUSVERSAMMLUNG

Liegenschaft: Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien
Ort: Büro der Hausverwaltung per Microsoft Teams
Datum: 30.04.2024 Beginn 18:30 Uhr, Ende: 20:15 Uhr
Anwesend von der Hausverwaltung: Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian, Frau Sonja Flicker
Kontakt: office@pusta-partner.at, 01/315 513 2

INHALT

Anwesende Eigentümer2-3
Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit3
Aktuelle Finanzlage, Vorschau.....3
Informationsstand Darlehensaufnahme4
Informationsstand Sanierungsarbeiten5
Vereinbarung abweichender Aufteilungsschlüssel Wasser, Heizung, Kältekosten5
Neuparifizierung der Liegenschaft5
Dauerhaftes Licht Zwischengang zum Hof6
Raus aus Gas6
Abweichende Vereinbarung Erhaltung Fenster und Türen6
Graffiti und Müllraumtüre6
MA 36 Ablagerungen und lose Elektrik, Aufzugsmängel, Postempfangsboxen, Elektrik STG Haus .7
Allfälliges.....8
Hinweispflichten.....8
Abstimmungsblatt für den Umlaufbeschluss9

ANWESENDE EIGENTÜMER

Unterschriftenliste mit WEG-Anteilen

Objekt: 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35	Stichtag: 30.04.2024
Objekt-Nr: 17035	
Böck Lukas	
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 10, Top-Nr.: 10 Tür: Hobbyraum	
Kunden-Nr.: 17035 0010 003	WEG-Anteil 9.00 / 4166.00 = 0.2160 %
Böck Lukas	
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 250, Top-Nr.: 250 Tür: Kellerlager	
Kunden-Nr.: 17035 0250 003	WEG-Anteil 15.00 / 4166.00 = 0.3601 %
Gadermaier Robin	
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 10, Top-Nr.: 10 Tür: Hobbyraum	
Kunden-Nr.: 17035 0010 003	WEG-Anteil 9.00 / 4166.00 = 0.2160 %
Gadermaier Robin	
Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 250, Top-Nr.: 250 Tür: Kellerlager	
Kunden-Nr.: 17035 0250 003	WEG-Anteil 15.00 / 4166.00 = 0.3601 %
Geringer Barbara Elke	
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 230, Top-Nr.: 230 Tür: 30	
Kunden-Nr.: 17035 0230 001	WEG-Anteil 186.00 / 4166.00 = 4.4647 %
Grethen Constantin René	
Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 210, Top-Nr.: 210 Tür: 28	
Kunden-Nr.: 17035 0210 002	WEG-Anteil 146.00 / 4166.00 = 3.5046 %

Dr. Hagen Carmen

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 220, Top-Nr.: 220 Tür: 29
Kunden-Nr.: 17035 0220 002 WEG-Anteil 108.00 / 4166.00 = 2.5924 %

Dr. Hagen Carmen

HAMTEL III GmbH

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 70, Top-Nr.: 70 Tür: 8
Kunden-Nr.: 17035 0070 002 WEG-Anteil 102.00 / 4166.00 = 2.4484 %

online

HAMTEL III GmbH

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 80, Top-Nr.: 80 Tür: 9
Kunden-Nr.: 17035 0080 002 WEG-Anteil 88.00 / 4166.00 = 2.1123 %

online

HAMTEL III GmbH

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 110, Top-Nr.: 110 Tür: 12
Kunden-Nr.: 17035 0110 002 WEG-Anteil 46.00 / 4166.00 = 1.1042 %

online

HAMTEL III GmbH

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 120, Top-Nr.: 120 Tür: 13
Kunden-Nr.: 17035 0120 002 WEG-Anteil 108.00 / 4166.00 = 2.5924 %

online

HAMTEL III GmbH

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 150, Top-Nr.: 150 Tür: 17-18
Kunden-Nr.: 17035 0150 002 WEG-Anteil 122.00 / 4166.00 = 2.9285 %

online

HAMTEL III GmbH

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 160, Top-Nr.: 160 Tür: 19
Kunden-Nr.: 17035 0160 002 WEG-Anteil 58.00 / 4166.00 = 1.3922 %

online

Dr. Mayer Agnes

Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 130, Top-Nr.: 130 Tür: 14-15
Kunden-Nr.: 17035 0130 002 WEG-Anteil 218.00 / 4166.00 = 5.2328 %

Dr. Mayer Agnes

Microlofts HH35 GmbH

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 20, Top-Nr.: 20 Tür: Fitnessraum
Kunden-Nr.: 17035 0020 002 WEG-Anteil 38.00 / 4166.00 = 0.9121 %

online

Microlofts HH35 GmbH

Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 30, Top-Nr.: 30 Tür: 1a
Kunden-Nr.: 17035 0030 003 WEG-Anteil 160.00 / 4166.00 = 3.8406 %

online

Microlofts HH35 GmbH

Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 40, Top-Nr.: 40 Tür: 1/2
Kunden-Nr.: 17035 0040 003 WEG-Anteil 586.00 / 4166.00 = 14.0663 %

online

Microlofts HH35 GmbH

Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 50, Top-Nr.: 50 Tür: 4-7
Kunden-Nr.: 17035 0050 003 WEG-Anteil 216.00 / 4166.00 = 5.1848 %

online

Morley Philip Edward

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 140, Top-Nr.: 140 Tür: 16
Kunden-Nr.: 17035 0140 001 WEG-Anteil 226.00 / 4166.00 = 5.4249 %

Morley Philip Edward

Nestler Eveline

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 100, Top-Nr.: 100 Tür: 11
Kunden-Nr.: 17035 0100 001 WEG-Anteil 106.00 / 4166.00 = 2.5444 %

Nestler Eveline

Dr. Schweitzer Peter Paul

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 180, Top-Nr.: 180 Tür: 21-22
Kunden-Nr.: 17035 0180 002 WEG-Anteil 191.00 / 4166.00 = 4.5847 %

Dr. Schweitzer Peter Paul

Schweitzer Saltanat

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 180, Top-Nr.: 180 Tür: 21-22
Kunden-Nr.: 17035 0180 002 WEG-Anteil 191.00 / 4166.00 = 4.5847 %

Schweitzer Saltanat

Dr. Setz Johannes

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 220, Top-Nr.: 220 Tür: 29
Kunden-Nr.: 17035 0220 002 WEG-Anteil 108.00 / 4166.00 = 2.5924 %

Dr. Setz Johannes

Wallach Peter

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 240, Top-Nr.: 240 Tür: 31
Kunden-Nr.: 17035 0240 001 WEG-Anteil 244.00 / 4166.00 = 5.8569 %

Wallach Peter

Dr. Windisch Norbert

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 170, Top-Nr.: 170 Tür: 20
Kunden-Nr.: 17035 0170 003 WEG-Anteil 46.00 / 4166.00 = 1.1042 %

Dr. Windisch Norbert

Dr. Windisch Norbert

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 200, Top-Nr.: 200 Tür: 25/26/27
Kunden-Nr.: 17035 0200 004 WEG-Anteil 100.00 / 4166.00 = 2.4004 %

Dr. Windisch Norbert

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 170, Top-Nr.: 170 Tür: 20
Kunden-Nr.: 17035 0170 003 WEG-Anteil 46.00 / 4166.00 = 1.1042 %

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 190, Top-Nr.: 190 Tür: 23
Kunden-Nr.: 17035 0190 001 WEG-Anteil 358.00 / 4166.00 = 8.5934 %

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 200, Top-Nr.: 200 Tür: 25/26/27
Kunden-Nr.: 17035 0200 004 WEG-Anteil 100.00 / 4166.00 = 2.4004 %

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika

Winkler Claudia

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 90, Top-Nr.: 90 Tür: 10
Kunden-Nr.: 17035 0090 001 WEG-Anteil 220.00 / 4166.00 = 5.2808 %

Winkler Claudia

BEGRÜSSUNG UND FESTSTELLUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian begrüßt die teilnehmenden Eigentümer und trägt vor, dass 69,25 % der Wohnungseigentümer anwesend sind. Die Beschlussfähigkeit ist daher gegeben.

AKTUELLE FINANZLAGE, VORSCHAU

Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian erläutert anhand der nachfolgenden Finanzübersicht die Betriebskosten und die Reparaturrücklage 2023 sowie die Vorschau auf das Jahr 2024:

Betriebskosten + Vorschau

Betriebskosten Allgemein 2023	
Einnahmen	44.707,80
Ausgaben	-49.229,51
Saldo	-4.521,71
Vorschau 2024	
Einnahmen	47.088,55
Ausgaben	-47.088,55
Saldo	0

Betriebskosten + Vorschau

Betriebskosten Wasser 2023	
Einnahmen	8.994,12
Ausgaben	-4.168,37
Saldo	4.825,75
Vorschau 2024	
Einnahmen	8.994,12
Ausgaben	-8.994,12
Saldo	0

Reparaturrücklage + Vorschau

Reparaturrücklage 2023	
Saldo 2022	27.722,22
Einnahmen	916.825,37
Ausgaben	-1.045.216,56
Saldo 2023	-100.668,97
Vorschau 2024	
Saldo	-100.668,97
Einnahmen	30.995,04
Ausgaben (Stand 30.04.2024)	-40.664,28
Offene Rechnungen	rund -159.546,00
Zu erwartende Rechnungen	rund -3.000,00
Saldo	

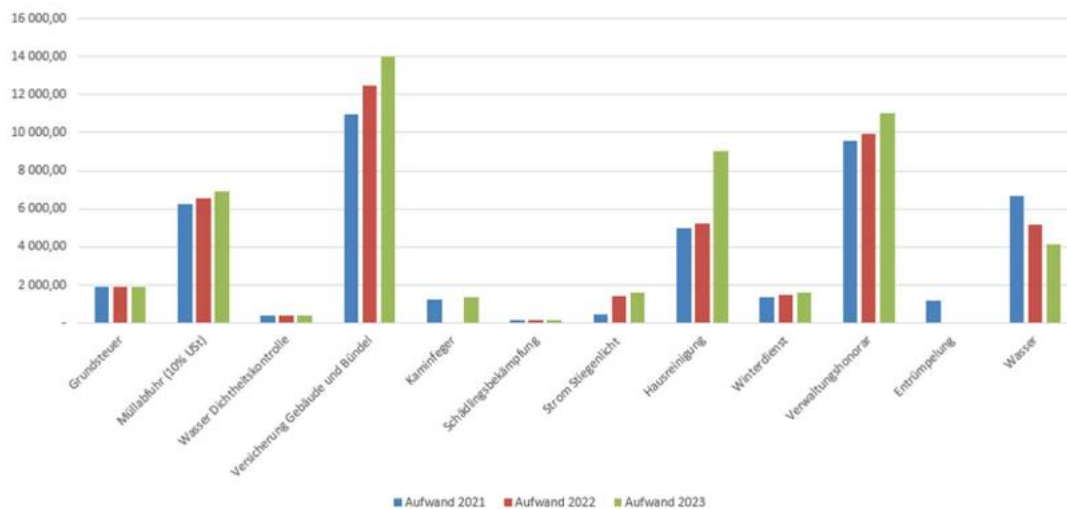
Die detaillierten Abrechnungen für die Periode 2023 wird an alle Eigentümer übermittelt, wobei auch die Salden von € -4.521,71 + 4.825,75 gutgeschrieben/nachverrechnet werden.

Die Reparaturrücklage weist mit 31.12.2023 einen Rückstand von € 100.668,97 auf.

Die Rechnungen bzw. Belege liegen in der Kanzlei auf und können gerne auf Wunsch als PDF-Datei zugeschickt, sowie auch persönlich in unserer Kanzlei eingesehen werden.

In der nachfolgenden Grafik ist der Verlauf der Betriebskostenentwicklung über die Jahre 2021 bis 2023 ersichtlich:

Entwicklung Betriebskosten



INFORMATIONENSTAND DARLEHENSANNAHME

Aufgrund von nicht vorhersehbaren Verzögerungen während der Sanierung und einigen nicht voraussehbaren Kosten, wird den Eigentümern eine Aufstellung von Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian dargelegt. Unten angeführt dürfen wir die Auflistung der noch offenen Rechnungen anführen.

Bei den offenen Rechnungen handelt es sich um die Baumeisterarbeiten von der Firma Rohacek & Häusler, das 1. und 2. Quartal der Gebäudeversicherung, Wien Energie, Aufzug, Magistrat (Müll + Grundsteuer) sowie 4 Monate Verwaltungshonorar. Rechnungen, welche erst einlagen werden sind hier noch nicht berücksichtigt. Mehr Informationen bezüglich dieser erst kürzlich erbrachten Leistungen finden Sie unten unter dem entsprechenden Themenpunkt separat aufgelistet.

Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Baumeister Rohacek & Häusler	AT332011130001016177	Baumeister Roh	14.11.2023	07.12.2023	07.12.2023	Ja	144.642,73
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Pusta & Partner Hausverwalt.	AT932011128437164801	Pusta & Partner	31.12.2023	15.01.2024	15.01.2024	Ja	1.223,17
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Pusta & Partner Hausverwalt.	AT932011128437164801	Pusta & Partner	08.02.2024	08.02.2024	08.02.2024	Ja	1.212,72
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Pusta & Partner Hausverwalt.	AT932011128437164801	Pusta & Partner	08.03.2024	08.03.2024	08.03.2024	Ja	1.212,72
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Generali - Versicherung - AG	AT72110000040064400	Generali - Versic	25.03.2024	28.03.2024	28.03.2024	Ja	7.046,00
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Pusta & Partner Hausverwalt.	AT932011128437164801	Pusta & Partner	08.04.2024	08.04.2024	08.04.2024	Ja	1.212,72
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Wien Energie Vertrieb	AT391200000696216001	Wien Energie Vx	03.04.2024	12.04.2024	12.04.2024	Ja	234,26
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Liftcare G & H	AT862025600000910661	Liftcare G & H	11.04.2024	16.04.2024	16.04.2024	Ja	380,88
Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien	Magistrat der Stadt Wien MF	AT081200000696250703	Magistrat der SI	09.04.2024	18.04.2024	18.04.2024	Ja	2.361,21
								159.546,41
								159.546,41

Auch ist die damalige Firma Darsing in Konkurs gegangen. Ebenfalls kam es zu Verzögerungen seitens Förderstelle und Materiallieferung. Aufgrund all dieser nicht vorhersehbaren Umstände hat sich daher die damals ausgeschriebene notwendige Darlehenssumme erhöht und wurde daher ein erneuter Umlaufbeschluss für eine notwendige weitere Darlehensaufnahme ausgesendet. Die Frist zur Abstimmung, wurde mit 15.05.2024 datiert. Nach verstreichen dieser Frist wird entweder das Darlehen umgehend aufgenommen, oder Einmalzahlungen vorgeschrieben.

NACHTRAG: Zwischenzeitlich ist die Frist für einen Einspruch gegen eine Darlehensaufnahme zum oben genannten Sanierungsthema verstrichen. Aufgrund eines Einspruches seitens Ihres Miteigentümers Fa. Hamtel III GmbH wurden wie bereits informiert, entsprechende Einmalzahlscheine inklusive Begleitschreiben mit den Informationen, ausgesendet. Beiliegend dürfen wir Ihnen das oben erwähnte Sonderschreiben (Informationsschreiben) welches den Zahlschein beilag, sowie den damalig ausgesendeten Umlaufbeschluss für die weitere Darlehensaufnahme, nochmals anfügen. Als weiteren Nachtrag teilen wir mit, dass wir bei der Förderstelle um eine Fristverlängerung gebeten haben, (Einreichung aller bezahlten Rechnungen/sowie Endabrechnung bis 15.06.2024 um den Förderbetrag von ca. 80.000,- zu erhalten) aber liegt noch keine Antwort vor. Aufgrund dessen, dass nicht bekannt ist, ob die Frist zur Einreichung verlängert wird, ist daher die Fristeinhaltung zur Begleichung der Einmalerläge unbedingt einzuhalten.

INFORMATIONSTAND SANIERUNGSARBEITEN

Defekte Haustüre

Bezüglich der defekten Haustüre wird den Eigentümern erklärt, dass mit Herrn Hamzo als Miteigentümer, welcher die Türe damals einbauen hat lassen vereinbart wurde, dass dieser eine Reparatur veranlassen wird. Leider ist dies nach Verstreichen einiger Zeit nicht umgesetzt worden. Da die Türe bereits zu lange offenstand und fremde Personen Zutritt hatten, hat die Hausverwaltung im Zuge der notwendigen Arbeiten gemäß § 28 WEG 2002 der ordentlichen Verwaltung den Auftrag zur Reparatur an die Firma Schlüsselskönig, im Namen der Eigentümergemeinschaft, erteilt. Die Firma Schlüsselskönig hat die Türe provisorisch repariert und wurden die defekten Teile bestellt und wird die Arbeit voraussichtlich bis Ende Mai 2024 fertiggestellt werden. Es wird daher noch eine Rechnung über netto EUR 2.048,99 eintreffen. Kosten für die rasche provisorische Reparatur sowie Anfahrten sind ebenfalls noch nicht in Rechnung gestellt.

Bestellung/Bereitstellung/Montage Hauszylinder Allgemeinteile

Gemäß § 28 WEG 2002 Ordentliche Verwaltung wurde auch hier der Auftrag für die Montage der fehlende Zylinder/ oder falsch verbauten Zylinder in Auftrag an die Firma Schlüsselskönig gegeben. Ebenfalls wurde der Fehler an der Müllraumbtüre behoben und die Sperrbarkeit geprüft. Etwaige Restarbeiten finden im Zuge der finalen Haustürreparatur durch die Firma Schlüsselskönig statt. Nun sind die Zugänge zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft jeden Eigentümer möglich. Die Eigentümer wünschen sich, dass die Kellertüre zum Proberaum auch wie die 1. Kellertüre zu versperren, möglich sein soll. Die Hausverwaltung wird entsprechend den Auftrag im Namen der Eigentümergemeinschaft an die Firma Schlüsselskönig erteilen.

VEREINBARUNG ÜBER EINEN ABWEICHENDEN AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL FÜR DIE WASSERKOSTEN SOWIE HEIZUNG, WARMWASSER UND KÄLTE

Aufgrund des damals positiven Beschlusses 08/2022 wurde der Auftrag zur Erstellung einer über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel für die Wasserkosten sowie Kosten für Heizung, Warmwasser und Kälte an den Notar Mag. Edelhauser erteilt. Die Vereinbarung liegt nun vor und kann bei uns im Büro nach telefonischer Terminvereinbarung in den Bürozeiten unterfertigt werden. Sobald alle Eigentümer unterschrieben haben, ist es erforderlich diese notariell beglaubigen zu lassen. Hierfür bitten wir um Rückmeldung, welcher Eigentümer sich bereit erklärt, die unterfertigte Vereinbarung im Anschluss beim Notar einzubringen. Die Kosten werden nach tatsächlichem Aufwand berechnet, da es sich hier um einen außerordentlichen Verwaltungsaufwand handelt. Die Vereinbarung wird erst dann Rechtskräftig, wenn alle Eigentümer (100 %) unterzeichnet haben und diese im Grundbuch eingetragen wurde.

NEUPARIFIZIERUNG DER LIEGENSCHAFT

Einige Eigentümer regen an, dass sich nun nach Fertigstellung der neuen Wohnräume vom Miteigentümer Herr Hamzo die Anteile geändert haben und daher ein neues Nutzwertgutachten erstellt werden soll. Herr Hamzo informiert alle Eigentümer, dass dieser nach Fertigstellungsmeldung einen Auftrag für ein neues Nutzwertgutachten erteilen wird.

DAUERHAFTES LICHT ZWISCHENGANG ZUM HOF

Frau Flicker spricht an, dass bei der Begehung aufgefallen ist, dass das Licht im Zwischengang zum Hof über keinen Lichtschalter verfügt und ein Licht dauerhaft leuchtet. Die Meldung ist bereits an Herrn Hamzo weitergeleitet worden. Herr Hamzo informiert, dass seine Arbeiter bereits informiert sind und dies in Arbeit ist.

RAUS AUS GAS

Einige Eigentümer stellen die Frage an Herrn Ing. Lukas Pusta-Katzian, wie das Vorgehen der Studie „Raus aus Gas“ umgesetzt wird. Er informiert alle anwesenden Eigentümer darüber, dass im 1. Schritt ein Auftrag für eine Studie erteilt werden muss und die Liegenschaft begangen wird. Ein Techniker prüft, welche Alternativen möglich sind und welche Kosten auf die Eigentümergemeinschaft zukommen würden. Eine Studie ist mit Kosten rund um die EUR 5.000,- bis 8.000,- verbunden. Im weiteren Schritt können die Kosten für eine Umsetzung mittels Umlaufbeschluss in die Wege geleitet werden. Das Thema wird auf die nächste Versammlung vertagt.

ABWEICHENDE VEREINBARUNG FENSTER UND TÜREN

Aufgrund von Unstimmigkeiten bei den Eigentümern wer nun nach Fertigstellung der Sanierung der Wohnungen im Erdgeschoss für die Erhaltung zuständig ist, einigen sich die anwesenden Eigentümerinnen, dass eine abweichende Vereinbarung zum Eigentumsvertrag vom Notar Mag. Edelhauser erstellt werden soll. Nach kurzer Besprechung unter den anwesenden Eigentümern kommen diese überein, dass sowohl Fenster als auch Bestandstüren in die Vereinbarung miteinbezogen werden sollen. Die Hausverwaltung wird die Erstellung dieser Vereinbarung auf

Kosten der Eigentümergemeinschaft in Auftrag gegeben. Die Erhaltung der Bestandsfenster und Türen sollen zukünftig in den Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer übergehen.

GRAFFITI

Da bereits Graffiti am Haus festgestellt wurde, wie an der Müllraumtüre, Fassade und am Zählerkasten teilt Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian mit, da die Fassade neu ist, ein Auftrag für die Entfernung an die Firma Graffitisolution in Höhe von netto EUR 400,- erteilt wurde. Dies ist notwendig, damit nicht noch mehr Graffiti hinzukommt. Die anwesenden Eigentümer nehmen dies zur Kenntnis.

MÜLLRAUMTÜRE

Es wurde die Frage in den Raum gestellt, dass die Müllraumtüre sich nicht von außen sperren lässt und der Rahmen nicht korrekt mit dem Mauerwerk abschließt. Frau Flicker teilt mit, dass sie sich dies selbst angesehen hat und hat der Schlosser im Zuge der Beauftragung für die Zylinder sich auch dieses Schloss angesehen und steckte ein Teil eines Schlüssels im Zylinder und ist nun wieder korrekt zu sperren. Bezüglich des Abschlusses der Müllraumtüre (der Rahmen), wird sich dies Herr Hamzo ansehen und muss die Türe nicht getauscht werden.

MA 36 AUFFORDERUNG ZUR ENTFERNUNG VON ABLAGERUNGEN

Aufgrund einer Aufforderung seitens der MA 36 zur sofortigen Entfernung diverser Ablagerungen in den allgemeinen Bereichen der Liegenschaft, hat Frau Sonja Flicker einen entsprechenden Aushang im Haus angebracht sowie auf einzelne Gegenstände den Hinweis zur Entfernung hinterlassen. Weiteres wurde ein Rundmail mit der Information ausgesendet. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian verweist auf die Verordnung, dass bei Nichtentfernung gestraft wird und sich nichts auf den Gängen befinden darf. Die Frist für die Entfernung der Ablagerungen ist der 08.05.2024. Es wurde informiert, diese Gegenstände bis dahin weg zu räumen, damit im Anschluss keine Entrümpelung in Auftrag gegeben werden darf. Die Eigentümer nehmen dies zur Kenntnis.

AUFZUGSMÄNGEL

Es werden die Eigentümer über weitere bevorstehende Kosten informiert. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian teilt mit, dass die Brücke (Bügel) in der Steuerung (Platine A2) zu entfernen ist – Frist unverzüglich. Die Kabinentürleiter fehlt/schadhaft, sowie vibriert die Anlage und schleift deutlich spürbar im Fahrbereich. Die Firma Jeitler-Fida wurde um ein Angebot für die Behebung beauftragt und wird hingewiesen, dass zumindest der notwendige Mangel, mit Frist „unverzüglich“ auch seitens der Hausverwaltung in Auftrag gegeben werden muss.

POSTEMPfangsBOXEN

Es kam die Frage auf, bezüglich Montage von gratis Postempfangsboxen. Die Hausverwaltung soll dem Protokoll einen Umlaufbeschluss beilegen und wenn sich die Mehrheit findet, wird ein Ansuchen für die Montage durch die Post in die Wege geleitet. Es wird darauf hingewiesenem, dass es sich hierbei um einen außerordentlichen Verwaltungsaufwand handelt.

.....

STROMAUSFÄLLE IM HAUS

Einige Eigentümer teilen mit, dass der Strom im Haus immer wieder ausfällt und wird die Frage gestellt, ob die Sicherungen vom Haus dem Stand entsprechen. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian teilt mit, dass bei Herrn Ing. Lackinger nachgefragt wird, in welchem Zustand die Elektroleitungen/Sicherungen sind, aber sollte im Zuge des Ausbaues durch die Erdgeschosswohnungen Herr Hamzo vom Baumeister die Leitungen prüfen haben lassen müssen. Ob die Stromausfälle im Haus mit etwaigen weiteren Einleitungen durch die Sanierung im Zusammenhang stehen können, muss von einem Elektriker geprüft werden. Eine Leitungsüberprüfung ist alle 10 Jahre notwendig.

NACHTRAG: Laut E-Befund des Stiegenhauses vom Dezember 2023, wurden keine Mängel aufgezeichnet. Als Beilage dürfen wir Ihnen den Prüfbefund von Lumine anfügen.

ALLFÄLLIGES

Das entsprechende Abstimmungsblatt für den Beschluss finden Sie auf Seite 9.

Abschließend wird höflich darauf hingewiesen, dass es sich beim gegenständlichen Protokoll um ein Gedächtnisprotokoll und kein Wortprotokoll handelt; es ist daher eine sinngemäße Zusammenfassung der Wortmeldungen bzw. der Stimmung.

Hinweispflichten

Jeder Eigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend § 24 Abs. 5 WEG mit einem gegen die übrigen Eigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtswidrigkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzlosigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 leg. cit. angefochten werden.

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird gemäß § 24 Abs 4 Satz 4 WEG ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der Miteigentümer*innen an der Abstimmung nicht teilnimmt. Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

Das Protokoll wird 24.05.2024 im Haus 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35, am Schwarzen Brett ausgehängt.

ABSTIMMUNGSBLATT FÜR DEN UMLAUFBESCHLUSS

Ich bin mit der Montage von gratis Postempfangsboxen im Erdgeschossbereich einverstanden.
Bei erfolgter positiver Beschlussfassung wird die Hausverwaltung die Post informieren.

- ☐ Ja
- ☐ Nein

Zutreffendes bitte ankreuzen, unterschreiben und retournieren.

Bitte beachten Sie:

- Bei Eigentümerpartnerschaften sind die Unterschriften beider Eigentümer erforderlich.
- Sollte am Anteil Ihrer Wohnung ein Fruchtgenussrecht im Grundbuch eingetragen sein, so ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Fruchtgenussberechtigte der Abstimmungsberechtigte und darf nur dessen Stimme gewertet werden.
- Allgemeine Vollmachten, welche auch das Stimmrecht beinhalten, sind gemäß § 24 Abs. 2 alle 3 Jahre zu erneuern, ansonsten darf die Stimme nicht gewertet werden. Die Vollmacht muss der Hausverwaltung selbstverständlich bei jeder Abstimmung vorgelegt werden.
- Bemerkungen, Bedingungen, etc. auf den Beschlüssen werden nicht beachtet.
- Verspätet übermittelte Beschlüsse werden nicht gewertet. Für die Fristwahrung muss der Beschluss am unten angeführten Datum bei der Hausverwaltung einlangen.
- Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird gemäß § 24 Abs 4 Satz 4 WEG ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der Miteigentümer*innen an der Abstimmung nicht teilnimmt. Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

Bitte übermitteln Sie uns den ausgefüllten Fragebogen mittels Post oder Mail bis spätestens 10.06.2024

Name _____

Adresse/Top _____

Datum _____

Unterschrift _____

.....

PROTOKOLL DER HYBRIDEN HAUSVERSAMMLUNG

Liegenschaft: Hernalser Hauptstraße 35, 1170 Wien
Ort: Büro der Hausverwaltung per Microsoft Teams
Datum: 04. Juni 2025, Beginn: 17:30 Uhr, Ende: 20:00 Uhr
Anwesend von der Hausverwaltung: Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian, Frau Sonja Flicker
Kontakt: office@pusta-partner.at, 01/315 513 2

INHALT

Anwesende Eigentümer2
.....3
Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit4
Aktuelle Finanzlage, Vorschau.....4
Stand der Klage der Eigentümergemeinschaft6
Vorzugspfandrecht7
Kontopfändung Eigentümergemeinschaft.....7
Stellungnahme Miteigentümer Herr Hamzo7
Umlaufbeschluss Darlehensaufstockung 2024.....7
Rechnungen der Sanierung und weitere offene Rechnungen7
Trockenlegungsarbeiten8
Rückabwicklung der Kosten8
Löschung Vorzugspfandrechte im Grundbuch.....9
Haustüre.....9
Förderstelle.....9
Neue Rissbildungen im Stiegenhaus.....9
Balkonherstellung.....10
Gartenpflege.....10
Kostenlose Postempfangsboxen.....10
Herrenlose Fahrräder im Fahrradraum.....10
Ablagerungen10
Wechsel Hausreinigung.....11
Elektrik Stiegenhaus11
Offene Briefkästen.....11
Moped im Fahrradraum.....11
Verputzschaden neben dem Aufzug.....11
Kantenschutz im Stiegenhaus 12

Bauwerksbuch.....	12
Umstieg Raus aus Gas.....	13
Allfälliges.....	13
Hinweispflichten.....	13

ANWESENDE EIGENTÜMER

Unterschriftenliste mit WEG-Anteilen

Obj.-Nr.: 17035

Stichtag: 04.06.2025

Objekt: 1170 Wien, Hernals Hauptstraße 35

Böck Lukas

Wohnung, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 10, Top-Nr.: 10 Tür: Hobbyraum

Kunden-Nr.: 17035 0010 003 WEG-Anteil 9.00 / 4166.00 = 0.2160 %

Böck Lukas

Geschäftslokal, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 250, Top-Nr.: 250 Tür: Kellerlager

Kunden-Nr.: 17035 0250 003 WEG-Anteil 15.00 / 4166.00 = 0.3601 %

Dho Frederico

Wohnung, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 230, Top-Nr.: 230 Tür: 30

Kunden-Nr.: 17035 0230 002 WEG-Anteil 93.00 / 4166.00 = 2.2324 %

Gadermaier Robin

Wohnung, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 10, Top-Nr.: 10 Tür: Hobbyraum

Kunden-Nr.: 17035 0010 003 WEG-Anteil 9.00 / 4166.00 = 0.2160 %

Gadermaier Robin

Geschäftslokal, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 250, Top-Nr.: 250 Tür: Kellerlager

Kunden-Nr.: 17035 0250 003 WEG-Anteil 15.00 / 4166.00 = 0.3601 %

Grethen Constantin René

Wohnung, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 210, Top-Nr.: 210 Tür: 28

Kunden-Nr.: 17035 0210 002 WEG-Anteil 146.00 / 4166.00 = 3.5046 %

Dr. Hagen Carmen

Wohnung, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 220, Top-Nr.: 220 Tür: 29

Kunden-Nr.: 17035 0220 002 WEG-Anteil 108.00 / 4166.00 = 2.5924 %

HAMTEL III GmbH

Wohnung, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 160, Top-Nr.: 160 Tür: 19

Kunden-Nr.: 17035 0160 002 WEG-Anteil 58.00 / 4166.00 = 1.3922 %

HAMTEL III GmbH

Wohnung, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 70, Top-Nr.: 70 Tür: 8

Kunden-Nr.: 17035 0070 002 WEG-Anteil 102.00 / 4166.00 = 2.4484 %

HAMTEL III GmbH

Wohnung, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 80, Top-Nr.: 80 Tür: 9

Kunden-Nr.: 17035 0080 002 WEG-Anteil 88.00 / 4166.00 = 2.1123 %

HAMTEL III GmbH

Wohnung, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 110, Top-Nr.: 110 Tür: 12

Kunden-Nr.: 17035 0110 002 WEG-Anteil 46.00 / 4166.00 = 1.1042 %

HAMTEL III GmbH

Wohnung, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 120, Top-Nr.: 120 Tür: 13

Kunden-Nr.: 17035 0120 002 WEG-Anteil 108.00 / 4166.00 = 2.5924 %

HAMTEL III GmbH

Wohnung, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 150, Top-Nr.: 150 Tür: 17-18

Kunden-Nr.: 17035 0150 002 WEG-Anteil 122.00 / 4166.00 = 2.9285 %

Dr. Mayer Agnes

Geschäftslokal, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 130, Top-Nr.: 130 Tür: 14-15

Kunden-Nr.: 17035 0130 002 WEG-Anteil 218.00 / 4166.00 = 5.2328 %

Microlofts HH35 GmbH

Wohnung, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 20, Top-Nr.: 20 Tür: Fitnessraum

Kunden-Nr.: 17035 0020 002 WEG-Anteil 38.00 / 4166.00 = 0.9121 %

Microlofts HH35 GmbH

Geschäftslokal, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 30, Top-Nr.: 30 Tür: 1a

Kunden-Nr.: 17035 0030 003 WEG-Anteil 160.00 / 4166.00 = 3.8406 %

Microlofts HH35 GmbH

Geschäftslokal, Hernals Hauptstraße 35, BE-Nr. 40, Top-Nr.: 40 Tür: 1/2

Kunden-Nr.: 17035 0040 003 WEG-Anteil 586.00 / 4166.00 = 14.0663 %

x Wolfmu-Markus



















Unterschriftenliste mit WEG-Anteilen

Obj.-Nr.: 17035
Objekt: 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35

Stichtag: 04.06.2025

Microlofts HK35 GmbH

Geschäftslokal, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 50, Top-Nr.: 50 Tür: 4-7
Kunden-Nr.: 17035 0050 003 WEG-Anteil 216.00 / 4166.00 = 5.1848 %

Morley Philip Edward

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 140, Top-Nr.: 140 Tür: 16
Kunden-Nr.: 17035 0140 001 WEG-Anteil 226.00 / 4166.00 = 5.4249 %

Nestler Eveline

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 100, Top-Nr.: 100 Tür: 11
Kunden-Nr.: 17035 0100 001 WEG-Anteil 106.00 / 4166.00 = 2.5444 %

Dr. Schweitzer Peter Paul

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 180, Top-Nr.: 180 Tür: 21-22
Kunden-Nr.: 17035 0180 002 WEG-Anteil 191.00 / 4166.00 = 4.5847 %

Schweitzer Saltanat

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 180, Top-Nr.: 180 Tür: 21-22
Kunden-Nr.: 17035 0180 002 WEG-Anteil 191.00 / 4166.00 = 4.5847 %

Dr. Setz Johannes

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 220, Top-Nr.: 220 Tür: 29
Kunden-Nr.: 17035 0220 002 WEG-Anteil 108.00 / 4166.00 = 2.5924 %

Wallach Peter

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 240, Top-Nr.: 240 Tür: 31
Kunden-Nr.: 17035 0240 001 WEG-Anteil 244.00 / 4166.00 = 5.8569 %

Dr. Windisch Norbert

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 200, Top-Nr.: 200 Tür: 25/26/27
Kunden-Nr.: 17035 0200 004 WEG-Anteil 100.00 / 4166.00 = 2.4004 %

Dr. Windisch Norbert

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 170, Top-Nr.: 170 Tür: 20
Kunden-Nr.: 17035 0170 003 WEG-Anteil 46.00 / 4166.00 = 1.1042 %

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 190, Top-Nr.: 190 Tür: 23
Kunden-Nr.: 17035 0190 001 WEG-Anteil 358.00 / 4166.00 = 8.5934 %

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 170, Top-Nr.: 170 Tür: 20
Kunden-Nr.: 17035 0170 003 WEG-Anteil 46.00 / 4166.00 = 1.1042 %

Dr. Windisch-Schoisswohl Veronika

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 200, Top-Nr.: 200 Tür: 25/26/27
Kunden-Nr.: 17035 0200 004 WEG-Anteil 100.00 / 4166.00 = 2.4004 %

Winkler Claudia

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 90, Top-Nr.: 90 Tür: 10
Kunden-Nr.: 17035 0090 001 WEG-Anteil 220.00 / 4166.00 = 5.2808 %

Wolfsmair Marlene

Wohnung, Hernalser Hauptstraße 35, BE-Nr. 230, Top-Nr.: 230 Tür: 30
Kunden-Nr.: 17035 0230 002 WEG-Anteil 93.00 / 4166.00 = 2.2324 %

Online anwesend sind:

Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M, Elisabeth Windisch, Claudia Winkler, Florian Schütz, Georg Ferner

BEGRÜSSUNG UND FESTSTELLUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian begrüßt die teilnehmenden Eigentümer und trägt vor, **76,16 %** der Wohnungseigentümer anwesend sind. Die Beschlussfähigkeit ist daher gegeben.

AKTUELLE FINANZLAGE, VORSCHAU

Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian erläutert anhand der nachfolgenden Finanzübersicht die Betriebskosten und die Reparaturrücklage 2024 sowie die Vorschau auf das Jahr 2025:

Betriebskosten + Vorschau

Betriebskosten 2024	
Einnahmen 2024	€ 47.088,48
Ausgaben 2024	- € 44.178,46
Saldo 2024	€ 2.910,02
Vorschau 2025	
Einnahmen 2025	€ 51.850,31
Ausgaben 2025	- € 51.850,31
Saldo 2025	€ 0,00

Betriebskosten + Vorschau

Betriebskosten Wasser 2024	
Einnahmen 2024	€ 8.994,12
Ausgaben 2024	- € 3.549,95
Saldo 2024	€ 5.444,17
Vorschau 2025	
Einnahmen 2025	€ 8.994,44
Ausgaben 2025	- € 8.994,44
Saldo 2025	€ 0,00

Die detaillierten Abrechnungen für die Periode 2024 wurden bereits an alle Eigentümer übermittelt, wobei auch die Salden von € 2.910,02 sowie € 5.444,17 gutgeschrieben wurden.

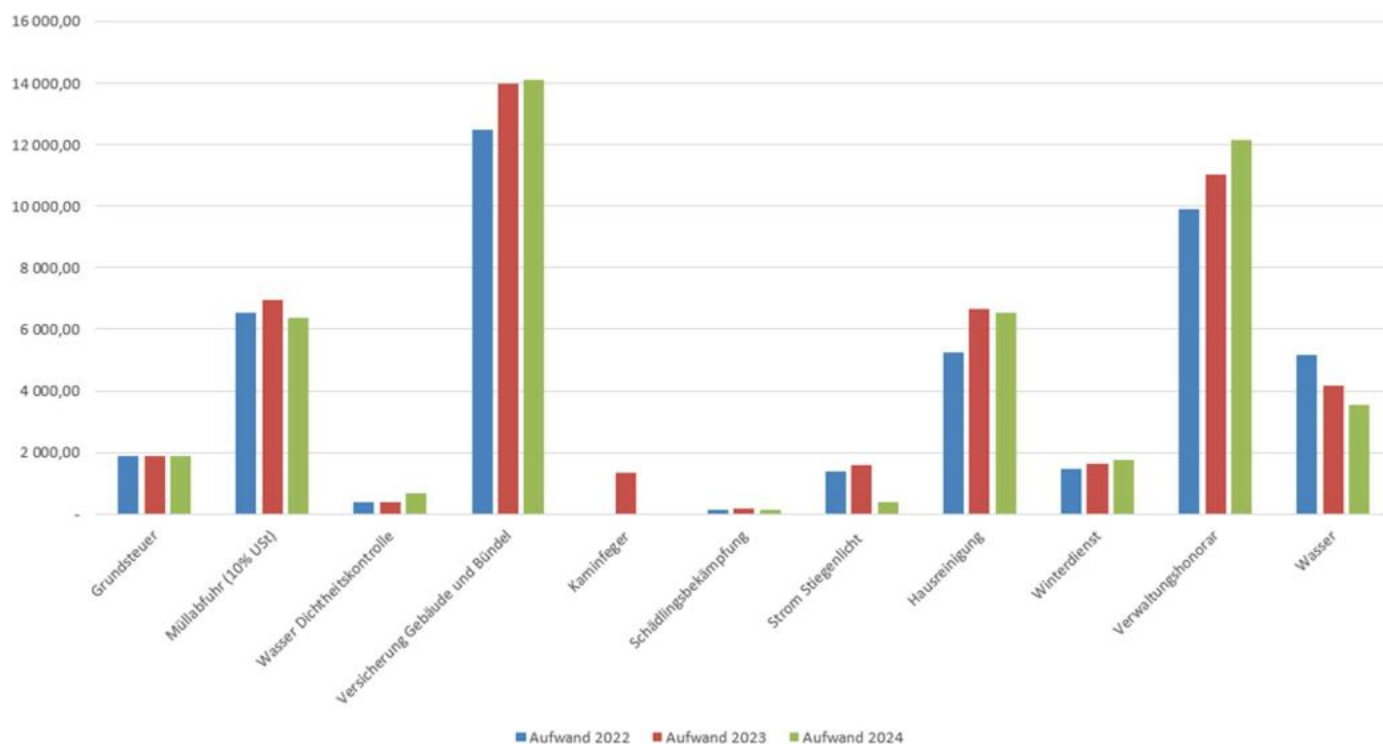
Die Reparaturrücklage weist mit 31.12.2024 ein Guthaben von € 73.891,87 auf, wobei hiervon bis Stichtag der Hausversammlung 04.06.2025 **etwaige offene Rechnungen beglichen wurden**. Unten angeführt finden Sie die Aufstellung.

Reparaturrücklage + Vorschau

Reparaturrücklage 2024	
Saldo Vorjahr 31.12.2023	- € 103.308,97
Einnahmen 2024	€ 299.136,19
Ausgaben 2024	- € 121.935,35
Saldo 31.12.2024	€ 73.891,87
Vorschau 2025	
Saldo 31.12.2024	€ 73.891,87
Einnahmen 2025	€ 30.995,04
Ausgaben 2025	- € 35.846,28
offene Rechnungen	- € 77.645,00
Saldo 31.12.2025	

Die Rechnungen bzw. Belege liegen in der Kanzlei auf und können gerne auf Wunsch als PDF-Datei zugeschickt, sowie auch persönlich in unserer Kanzlei, nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

In der nachfolgenden Grafik ist der Verlauf der Betriebskostenentwicklung über die Jahre 2022 bis 2024 ersichtlich:



STAND DER KLAGE DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M. informiert über den aktuellen Stand der anhängigen Verfahren sowie die Rückstände einzelner Eigentümer. Ein Miteigentümer Herr Hamzo hat einen hohen Rückstand in Höhe von rund € 116.000,- (Stand April 2025), weshalb eine Klage, zu welcher die Hausverwaltung gesetzlich verpflichtet ist, eingereicht wurde. Ebenfalls wurde bereits eine Zwangsversteigerung der Bestände gegen den säumigen Miteigentümer eingeleitet. Am 30.04.2025 fand eine Verhandlung am Bezirksgericht statt, die mit einer Schließung endete. Das Urteil steht noch aus. Sobald es rechtskräftig ist, werden weitere Exekutionsmaßnahmen erfolgen. Die Hausverwaltung war nur als Zeuge geladen.

Es bestehen außerdem zwei verbundene Verfahren gegen den Miteigentümer Herrn Hamzo, die gerichtlich zusammengelegt wurden. Auch hier wartet man auf das Urteil. Auf Nachfrage erklärt Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M., dass die Zwangsversteigerung noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, jedoch die Vorzugspfandrechte bereits eingetragen wurden.

Auf die Frage, warum der Zahlungsbefehl so lange dauerte, erklärt Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M., dass man mit dem gegnerischen Anwalt versucht hat, dem Eigentümer mehr Zeit zu gewähren. Eine Zwangsversteigerung und der daraus resultierende Erlös können etwa ein Jahr dauern. Zunächst wird eine Exekution durchgeführt (Fahrnisexekution), bei welchen Gegenständen gepfändet werden, bevor das Verfahren weitergeht.

Auf Kritik einzelner Eigentümer, dass sie nicht ausreichend informiert wurden, verweist Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian darauf, dass:

1. In den letzten 4 Jahren insgesamt 9 Hausversammlungen abgehalten wurden. Gesetzlich vorgeschrieben ist **eine** Hausversammlung alle 2 Jahre.
2. Zusätzlich zu den Hausversammlungen, wurden insgesamt 7 Informationsschreiben zur Lage der WEG ausgesendet wurden.

Aufstellung der Informationsschreiben an die Eigentümergemeinschaft

15.10.2024 Info an WEG:	Klage WEG und offene Rückstände Gegnerischer Anwalt Dr. Markus Tschank – Frist 31.10.2024
23.10.2024 Info an WEG:	Allgemein, Klage, Förderverlängerung, Rückstände
20.12.2024 Info an WEG:	Stand Förderung und Verfahren
14.02.2025 Info an WEG:	Aufstellung Rückstände – Einspruch Hamtel III und <u>Microsloft</u> – Übermittlung Zahlungsbelege 2 Teilzahlungen an Rohacek & Häusler
12.03.2025 Info an WEG:	Förderinfo, Aufklärung Stand Exekution und Anteilshaftung Miteigentümer bezüglich Vorzugspfandrecht – Verfügung einzelne Eigentümer gegen Rückstand Miteigentümer → Kein Thema der HV
11.04.2025 Info an WEG:	Aufstellung Offene Salden RA Dr. Tschank übersendet – mit Info nach Ostern werden Klagen eingereicht
04.06.2025 Info an WEG:	Nach Rücksprache mit RA Mag. Edelhauser Verfahren Termin End April soll als Thema für die HV mitgenommen werden

3. Im Jahr 2024 wurden über 3.488 Dokumente (E-Mails, PDFs) gesichtet und verarbeitet. Dies ist das 3,5-Fache des Durchschnitts unserer verwalteten Liegenschaften. Bzw. 15 Dokumente pro Arbeitstag.

Es wird daher der Vorwurf, der nicht ausreichenden Informierung deutlich dementiert.

Weiters erklärt Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M., dass hier zwei Themen zu unterscheiden sind:

- die Klage wegen der offenen Schlussrechnung seitens Rohacek & Häusler

- die Rückstände einzelner Wohnungseigentümer an die Gemeinschaft mit den bereits eingetragenen Vorzugspfandrechten

Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten Themen keine ordentliche Verwaltungstätigkeiten sind.

Auf die Frage einzelner Eigentümer nach Akteneinsicht in die laufenden Verfahren des Miteigentümers Herr Hamzo teilt Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M mit, dass der Akt den jeweiligen Eigentümer betrifft und nur mit dessen Freigabe an die Gemeinschaft weitergegeben werden darf. **Sobald der Hausverwaltung der Anwaltsakt, das Protokoll der Verhandlung vom 30.04.2025 sowie die Freigabe von Ihrem Miteigentümer Herr Hamzo vorliegt, kann dieser der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt werden.**

(Nachtrag: Bei Anfragen zur Akteneinsicht, werden wir diese gerne an den Anwalt zur weiteren Bearbeitung/Beantwortung) weiterleiten)

VORZUGSPFANDRECHT

Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M. bestätigt, dass die Gesamtforderung von rund € 116.000, – mit einem Vorzugspfandrecht im Grundbuch hinterlegt ist.

KONTOPFÄNDUNG EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Auf Anfragen einzelner Eigentümer teilt Herr Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M., dass keine Kontopfändung der Eigentümergemeinschaft besteht.

STELLUNGNAHME MITEIGENTÜMER HERR HAMZO

Die offenen Rückstände möchte Herr Hamzo im Zeitraum Juni bis August 2025 begleichen. Reparaturen an den Fenstern gestalteten sich schwierig, da keine Firma die Arbeiten mit Gewährleistung übernehmen wollte. Dies stellt für ihn einen erheblichen Kostenpunkt dar.

Er fragt, ob die Eigentümer bereit wären, ihn bei der Fenstersanierung finanziell zu unterstützen. Nach längerer Diskussion einigen sich die Eigentümer darauf, dass zunächst Herr Hamzo seine Rückstände begleichen soll. Danach soll die Ausfallhaftung bereinigt werden, bevor über eine Unterstützung für die Fenstersanierung erneut beraten wird.

UMLAUFBESCHLUSS DARLEHENS-AUFSTOCKUNG 2024

Die Hausverwaltung wurde auf einen vermeintlich fehlerhaften Beschluss aufmerksam gemacht. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian stellt klar, dass der Beschluss zur Darlehensaufnahme in der Hausversammlung 2024 in Anwesenheit von der einsprechenden Partei ausführlich thematisiert, begründet und von mehreren Eigentümern bestätigt wurde. Falls zum damaligen Zeitpunkt ein negativer Ausgang zu erwarten gewesen wäre, hätte man keinen Beschluss durchgeführt.

RECHNUNGEN DER SANIERUNG UND WEITERE OFFENE RECHNUNGEN

Auf Fragen zur Einsicht der Sanierungsrechnungen erklärt Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian, dass die Rechnungen einer mehrfachen Prüfung und Freigabe durchlaufen und final von der Förderstelle Wohnfonds Wien geprüft werden. Die Rechnungen sind jährlich in den Betriebskosten- und Rücklagenabrechnungen ersichtlich und können auch jederzeit per Mail eingesehen werden. Die Hausverwaltung soll die Aufstellung im Protokoll anfügen. Stand Hausversammlung 04.06.2025.

Weitere offene Rechnungen

Zahlung an	RG-Datum	RG-Summe (geprüft)	Teilzahlung	Zahlung
Baumeister Rohacek & Häusler GmbH & Co KG	14.11.2023	144 642,73	74 642,73	70 000,00
privis Facility Services GmbH	31.01.2025	1 819,44	-	1 819,44
privis Facility Services GmbH	02.04.2025	238,92	-	238,92
Pusta & Partner Hausverwaltung GmbH	08.04.2025	1 255,97	-	1 255,97
privis Facility Services GmbH	01.04.2025	1 819,44	-	1 819,44
Pusta & Partner Hausverwaltung GmbH	08.05.2025	1 255,97	-	1 255,97
Pusta & Partner Hausverwaltung GmbH	09.06.2025	1 255,97	-	1 255,97
		152 288,44	74 642,73	77 645,71
		152 288,44	74 642,73	77 645,71

TROCKENLEGUNGSARBEITEN

Während der damaligen Sanierung wurde Feuchtigkeit in der Bausubstanz festgestellt und von Gutachtern bestätigt. Siehe Protokoll vom 20.01.2021. Herr Hamzo verhandelte mit Firmen und beauftragte auf eigene Kosten den Bestbieter, da nicht alle Schäden in der Rücklage kalkuliert waren und auf die Deckung der Rücklage nicht gewartet werden wollte. Teile, welche die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft betrafen, wurden über die Reparaturrücklage beglichen.

RÜCKABWICKLUNG DER KOSTEN

Auf Fragen der Eigentümer, wie eine Rückabwicklung der Kosten aussehen wird, sollte Herr Hamzo seine Rückstände beglichen, wird folgende Vorgehensweise beschrieben. Es muss eine Gegenüberstellung aller bereits geleisteten Zahlungen an die WEG der Eigentümer zu den geleisteten Zahlungen an die Firma Rohacek & Häusler aufliegen. Um die Zahlung von der Reparaturrücklage auf die einzelnen Eigentümerkonten überweisen zu können, bedarf es einen Beschluss. Aufgrund der Zahlungsausfälle konnten von der Schlussrechnung Rohacek & Häusler nur € 74.000,- beglichen werden. Die Hausverwaltung soll mit dem Anwalt Herr Dr. Markus Tschank in Kontakt treten. Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten Themen keine ordentlichen Verwaltungstätigkeiten sind.

(Nachtrag: Unten angeführt finden Sie eine Aufstellung vom Anwalt Herr Dr. Markus Tschank zur weiteren Verwendung Stand 17.06.2025. Laut erfolgtem Telefonat vom 01.07.2025 kann mitgeteilt werden, dass insgesamt € 81.034,54 der Gesamtforderung – Rechnung Rohacek & Häusler, ohne Mahnspesen, getilgt wurden. In der Spalte 1 sind jene Eigentümer aufgelistet, welche noch offenen Salden seitens Anwalt Herr Dr. Markus Tschank aufweisen)

Roha/WEG1170 - Stand offene Forderung per 17.06.2025

	Roha/WEG1170	B-LNR	Anteile	Anteilige Forderung	kahnkosten inkl. Us	Gesamtschuld	
offen	Dr. Agnes Mayer	3	218/4166	7.203,62 €	360,00 €	7.563,62 €	Mahnklage eingebracht
bezahlt	Claudia Winkler	16	220/4166	7.269,71 €	360,00 €	7.629,71 €	
bezahlt	Eveline Nestler	17	106/4166	3.502,68 €	360,00 €	3.862,68 €	
bezahlt	Philip Edward Morley	20	226/4166	7.467,97 €	360,00 €	7.827,97 €	
bezahlt	Barbara Geringer	35	186/4166	6.146,21 €	360,00 €	6.506,21 €	
bezahlt	Peter Wallach	36	244/4166	8.062,77 €	360,00 €	8.422,77 €	
bezahlt	Dr. Peter Paul Schweitzer	51	191/4166	6.311,43 €	360,00 €	6.671,43 €	
bezahlt	Saltana Schweitzer	52	191/4166	6.311,43 €	360,00 €	6.671,43 €	
bezahlt	David Windisch	60	358/4166	11.829,80 €	360,00 €	12.189,80 €	
bezahlt	Elisabeth Windisch	61	92/4166	3.040,06 €	360,00 €	3.400,06 €	
bezahlt	Elisabeth Windisch	62	200/4166	6.608,82 €	360,00 €	6.968,82 €	

offen	HAMTEL III GmbH	64	102/4166	3.370,50 €	360,00 €	3.730,50 €	
offen	HAMTEL III GmbH	65	88/4166	2.907,88 €	360,00 €	3.267,88 €	
offen	HAMTEL III GmbH	66	46/4166	1.520,03 €	360,00 €	1.880,03 €	Mahnklage eingebracht
offen	HAMTEL III GmbH	67	108/4166	3.568,77 €	360,00 €	3.928,77 €	
offen	HAMTEL III GmbH	68	58/4166	1.916,56 €	360,00 €	2.276,56 €	
offen	HAMTEL III GmbH	69	122/4166	4.031,38 €	360,00 €	4.391,38 €	
offen	Microlofts HH35 GmbH	71	160/4166	5.287,06 €	360,00 €	5.647,06 €	
offen	Microlofts HH35 GmbH	72	586/4166	19.363,86 €	360,00 €	19.723,86 €	
offen	Microlofts HH35 GmbH	73	216/4166	7.137,53 €	360,00 €	7.497,53 €	
bezahlt	Dr. Carmen Hagen	74	108/4166	3.568,77 €	360,00 €	3.928,77 €	
bezahlt	Dr. Johannes Setz	75	108/4166	3.568,77 €	360,00 €	3.928,77 €	
offen	Constantin Rene Grethen	76	146/4166	4.824,44 €	360,00 €	5.184,44 €	Mahnklage eingebracht
offen	Microlofts HH35 GmbH	77	38/4166	1.255,68 €	360,00 €	1.615,68 €	Mahnklage eingebracht
bezahlt	Lukas Böck	78	009/4166	297,40 €	360,00 €	657,40 €	
bezahlt	Robin Gadermaier	79	009/4166	297,40 €	360,00 €	657,40 €	
bezahlt	Lukas Böck	80	15/4166	495,66 €	360,00 €	855,66 €	
bezahlt	Robin Gadermaier	81	15/4166	495,66 €	360,00 €	855,66 €	

Total	137.661,81 €	10.080,00 €	147.741,81 €
bezahlt	75.244,54 €	5.760,00 €	81.034,54 €
Restbetrag	62.417,27 €	4.320,00 €	66.707,27 €

Gesamttilgung per 17.06.2025

81.034,54 €

Stand 17.06.2025

LÖSCHUNG VORZUGSPFANDRECHTE IM GRUNDBUCH

Die Löschung kann jeder Eigentümer bei der Grundbuchbehörde auf eigene Kosten beantragen oder gegen Kostenersatz die beiden Anwälte einschalten. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian informiert, dass die Hausverwaltung dies nicht veranlassen kann, da diese nicht Eigentümer ist.

HAUSTÜRE

Aufgrund häufiger Defekte können Reparaturen nur bei ausreichender Rücklage erfolgen. Die Haustüre wurde im Zuge der Sanierung vom Miteigentümer Herrn Hamzo beauftragt (Firma Darsing, inzwischen insolvent). Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian informiert, dass notwendige Reparaturen aus der Rücklage bezahlt werden müssen.

FÖRDERSTELLE

Ein Update erfolgt voraussichtlich nach Begleichung der Rückstände, vermutlich im August 2025. Frau Sonja Flicker steht in Kontakt mit der Förderstelle.

NEUE RISSBILDUNGEN IM STIEGENHAUS

Aufgrund eines dringenden Schreibens der MA37 Baupolizei, geht Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian näher darauf ein. Es soll neue Risse in Keller und EG geben und wurde von einem Miteigentümer eine Meldung an die MA37 getätigt. Im ersten Schritt wurde dies bereits an den Miteigentümer Herr Hamzo weitergeleitet und hat dieser sich die Risse angesehen. Dieser hat in den letzten Jahren Rissmonitore angebracht. Aufgrund der Dringlichkeit und der Verpflichtung der Hausverwaltung unter Strafe zum sofortigen Tätigwerden, wird umgehend ein Ziviltechniker für ein Gutachten beauftragt. Auf Anfrage einzelner Eigentümer welcher Ziviltechniker beauftragt werden soll, kommen nach längerer Diskussion unter den Eigentümer diese überein, dass der vom Miteigentümer genannte Ziviltechniker Herr DI Dr. Patrick Hölzl beauftragt werden soll, da dieser die Gegebenheiten vor Ort bereits kennt. Der vom Miteigentümer Herr Hamzo genannte Ziviltechniker soll nicht herangezogen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Einschaltung der MA37 die Entscheidungskraft der Wohnungseigentümergeinschaft ausgehebelt wurde und nun alles auf Kosten der

Wohnungseigentümergeinschaft und unabhängig des Verschuldens/Verursacher, unternommen werden muss, um der Aufforderung der MA37 Genüge zu tun. Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten Themen keine ordentliche Verwaltungstätigkeiten sind.

(Nachtrag: Die Hausverwaltung kommt dem Wunsch nach und wurde bereits der Auftrag an Herr DI Dr. Patrick Hölzl erteilt)

BALKONHERSTELLUNG

Auf die Frage der Miteigentümer an Herrn Hamzo gerichtet, informiert dieser, dass das Projekt ist derzeit pausiert. Ein gültiger Beschluss liegt vor. Die Pläne müssen noch eingereicht werden. Die Statik fehlt noch. Die Kosten hierfür übernimmt Herr Hamzo direkt.

GARTENPFLEGE

Als weitere Anfrage von einzelner Eigentümer wird die Gartengestaltung genannt. Hier informiert ein Eigentümer, dass Herr Hamzo im hinteren Bereich eine Bepflanzung durchführen wollte, dies wurde jedoch nicht umgesetzt. Herr Hamzo teilt mit, dass dieser sich nicht erinnern kann. Andere Eigentümer widersprechen, da dies im Zuge der Sanierung besprochen wurde und der Gartenanteil verkleinert wurde. Laut anwesenden Eigentümern einigte man sich damals, dass die verkleinerte Fläche im Gegenzug von ihm bepflanzt wird. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian teilt mit, **dass dieser Teil Allgemeinfläche ist und somit von der Gemeinschaft gepflegt werden muss. Herr Hamzo bietet der Gemeinschaft jedoch an, das Rasenmähen zu übernehmen.**

KOSTENLOSE POSTEMPfangSBOXEN

Ein weiterer Themenpunkt von einzelner Eigentümer, ist die Montage von kostenlosen Postempfangsboxen im Erdgeschoß. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian informiert darüber, dass die Post prüft, wie viele Empfangsboxen möglich wären. Frau Sonja Flicker teilt mit, dass im Vorjahr 2024 ein Umlaufbeschluss diesbezüglich negativ verlaufen ist. **Auf neue Nachfrage eines Eigentümers soll nochmals neu abgestimmt werden: Es einigen sich daher einstimmig alle anwesenden Eigentümer, dass dies umgesetzt werden soll. Nach Ablauf der Einspruchsfrist und Tilgung aller offenen Rechnungen wird die Hausverwaltung den Auftrag erteilen.** Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten Themen keine ordentliche Verwaltungstätigkeiten sind.

HERRENLOSE FAHRRÄDER IM FAHRRADRAUM

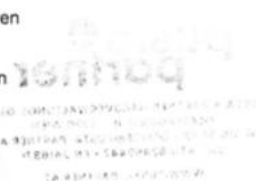
Aufgrund der von den Eigentümern vor Ort festgestellten unbenutzte Fahrräder im Fahrradraum, sollen diese markiert werden. Die Hausverwaltung wird dem Hinweis im Protokoll vermerken und einen gesonderten Aushang anbringen. **Nach Fristablauf einer angemessenen Zeit (Sommerurlaube) wird eine Entrümpelung durchgeführt, sofern die Rücklage gedeckt und alle offenen Rechnungen beglichen wurden.**

ABLAGERUNGEN

Es gibt immer wieder Ablagerungen im Stiegenhaus und Hof, die bei Nichtentfernung Strafen nach sich ziehen. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian fordert daher alle Eigentümer auf alle Ablagerungen zu entfernen. Jene Eigentümer die ihre Wohnungen vermieten werden ebenfalls aufgefordert die Informationen an ihre Mieter weiterzuleiten. Der Vermerk soll zusätzlich noch im Protokoll angeführt werden.

WECHSEL HAUSREINIGUNG

Aufgrund von Unzufriedenheit der Hausreinigung informiert Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian, dass auch die derzeitige Reinigung Firma Privis unzufrieden ist, da einige Rechnungen noch nicht beglichen werden konnten. Die Eigentümer wünschen dennoch einen Wechsel und informiert Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian, dass einzelne Eigentümer gerne Angebote einholen und der Hausverwaltung übermitteln können. Jedoch nur eingetragenen Firmen hinzugezogen werden, welche laut Gewerbeordnung auch die Arbeiten durchführen und Rechnungen schreiben dürfen. Hierfür finden Sie unten angeführt ein Leistungsverzeichnis.

1 mal wöchentlich Zugang zu den Wohnhäusern kehren Müllplatz kehren und sauber halten Grobmüll auf der Grünfläche entfernen und Abfallbehälter leeren Briefkästen und sonstige Ablagen reinigen Überschüssiges Werbematerial entfernen Feuerlöscher und sonstige Anlagen im Stiegenhaus abstauben Teppiche saugen Aufzug inkl. Kabine reinigen Kontrolle von Personenaufzügen	
14 täglich Kellergänge, Waschküche und Fahrrad- und Mopedraum kehren und nach Bedarf wischen	
1 mal monatlich Rigolen und Wassersammler Kontrolle, gegebenenfalls ausräumen (Gesamtzeit oder pro Stück)	
Bei Bedarf Papier und Verunreinigungen aus den Außenanlagen entfernen Außenbeleuchtung abwischen und kontrollieren (sofern möglich) Verständigung, weiterleiten von Mängel Kontrolle vor Ort nach den Beschwerden Austausch defekter Beleuchtungskörper Aushänge, Mitteilungen und sonstiges Info-Material aktualisieren Laub entfernen (nicht auf Grünflächen) Außenbeleuchtung kontrollieren	

ELEKTRIK STIEGENHAUS

Einige Eigentümer informieren darüber, dass oftmals das Licht im Stiegenhaus ausfällt. Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian informiert, dass eine Überprüfung der Elektrik geplant ist, **sobald die Rücklage dies erlaubt**.

OFFENE BRIEFKÄSTEN

Einige Briefkästen (insbesondere Top 9) stehen offen. Eigentümer werden gebeten, ihre Briefkästen geschlossen zu halten.

MOPED IM FAHRRADRAUM

Herr Ing. Lukas Pusta-Katzian fordert alle Eigentümer auf, das abgestellte Moped zu entfernen, da dies dort nicht gelagert oder abgestellt werden darf.

VERPUTZSCHADEN NEBEN DEM AUFZUG

Es regt ein Eigentümer an, dass ein Schaden am Verputz neben dem Aufzug ersichtlich ist. Die Eigentümer wollen den Schaden gemeinsam besichtigen und im Bedarfsfall einer notwendigen Reparatur die Hausverwaltung informieren.

KANTENSCHUTZ IM STIEGENHAUS

Auf die Frage an Herrn Hamzo, wann die fehlenden Kantenschutzleisten im Stiegenhaus wieder montiert werden, informiert Herr Hamzo, dass wenn diese vor der Sanierung vorhanden waren er für den Wiedereinbau sorgen wird.

BAUWERKSBUCH

Den anwesenden Eigentümer wird eine wichtige Änderung der Wiener Bauordnung hinsichtlich § 128 näher gebracht. Das Bauwerksbuch ist in der Wiener Bauordnung nicht neu, betroffen davon waren bisher jedoch nur Neubauten.

Am 23.11.2023 wurde im Wiener Landtag der Beschluss zur Bauordnungsnovelle 2023 gefasst, dieser beinhaltet unter anderem die Ausweitung des Bauwerksbuch für alle Gebäude, die vor 1919 bzw. 1945 errichtet wurden.

Zu beinhalten hat es:

- Daten über Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen;
- Angabe der Bauteile die geprüft werden samt Prüfungsintervalle
- Datum der erstmaligen Überprüfung
- die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben
- die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen
- ein aktuelles Verzeichnis der Baugebrechen
- Plan zu deren Behebung, wenn solche festgestellt wurden
- eine Dokumentation der Maßnahmen oder Änderungen gemäß § 118 Abs. 3

Folgende zeitlichen Fristen sind hier bei Bestandsgebäuden zur Erstellung des Bauwerksbuches einzuhalten und der Baupolizei rechtzeitig zu melden.

Gebäude errichtet vor dem 01.01.1919:	bis	31.12.2027
Gebäude errichtet zwischen 01.01.1919 und 01.01.1945:	bis	31.12.2030

Darüber hinaus sind Überprüfungsergebnisse und Maßnahmenpläne zur Behebung von Baugebrechen zu dokumentieren, sowie ist eine kontinuierliche (in Intervallen) Überprüfung von Bauteilen, deren Zustandsverschlechterung eine Gefährdung von Menschen bewirkt (Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer, etc.) fortlaufend dem Buch anzuhängen und auf aktuellen Stand zu halten.

Da es sich hierbei um eine gesetzliche Vorgabe handelt ist bei Nichterstellung eines Bauwerksbuchs mit empfindlichen Strafen zu rechnen.

Auch ist das Bauwerksbuch vom Eigentümer*in, wenn für das Gebäude eine Hausverwaltung bestellt ist von dieser, in elektronischer Form zu führen und der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.

Zu den Kosten:

Die Erstbegehung und Erstellung eines Bauwerksbuches muss ein externer Befugter machen, hierbei belaufen sich die Kosten auf ca. € 3.000,00 netto. Da es sich hierbei um keine

ordentliche Verwaltungsangelegenheit handelt rechnen wir unseren Aufwand diesbezüglich nach tatsächlichem Aufwand ab.

Die seitens der Baubehörde gesetzlich vorgeschrieben Führung des Bauwerksbuches welche einen Mehraufwand in der Verwaltung darstellt wird mit **2€/ m² Nutzfläche / Jahr** veranschlagt. Folgende Leistungen sind hier beinhaltet:

- elektronische Führung und Aufbewahrung nach der gesetzlichen Vorgabe der MA37, inkl. Speicherplatzschaffung.
- Führung einer Mängelliste mit Zeitplan zur Behebung
- Führung einer Schadensliste mit den Durchgeführten Maßnahmen samt Mängelzuordnung.
- Führung, Einpflege und Digitalisierung aller Unterlagen, die das Bestreben der Instandhaltung des Bauwerks untermauern. (zB. Prüfprotokolle, Gutachterliche Stellungnahmen)
- Elektronische einpflege und Aufbewahrung der zwischenzeitlichen Änderungen am Bauwerk.
- Regelmäßige Aktualisierung der zwischenzeitlichen angefallenen Daten und Ergebnisse.
- Elektronische Einsicht auf Verlangen der Baubehörde/Versicherungen/Gerichte

UMSTIEG RAUS AUS GAS

Wird derzeit nicht thematisiert.

ALLFÄLLIGES

Abschließend wird höflich darauf hingewiesen, dass es sich beim gegenständlichen Protokoll um ein Gedächtnisprotokoll und kein Wortprotokoll handelt; es ist daher eine sinngemäße Zusammenfassung der Wortmeldungen bzw. der Stimmung.

Hinweispflichten

Jeder Eigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend § 24 Abs. 5 WEG mit einem gegen die übrigen Eigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtswidrigkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzlosigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 leg. cit. angefochten werden.

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird gemäß § 24 Abs 4 Satz 4 WEG ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der Miteigentümer*innen an der Abstimmung nicht teilnimmt. Vor

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

Das Protokoll wird am 08.07.2025 im Haus 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35, am Schwarzen Brett ausgehängt.

Die Gebühr wurde unter G. M. Post 5.3.2/6-1/91
 Im Betrage von S. 1682,-, in Worten
 sechshundertachtundzwanzig Gulden
 bezahlt.

Wien, am 13. JULI 1991.

M I E T V E R
 =====



abgeschlossen zwischen

Firma HERO-Bau Gesellschaft m. b. H.,
 Humboldtplatz 7/13, 1100 Wien,

als Vermieterin einerseits

und

als Mieterin andererseits,

am heutigen Tage wie folgt:

1. Mietgegenstand:

I)

Die Vermieterin ist grundbücherliche Eigentümerin von 44/1682 Anteilen der Liegenschaft EZ 1633 KG Hernals mit der Grundstückadresse Hernalser Hauptstraßen 35, 1170 Wien, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr.8 verbunden ist.

Die Vermieterin vermietet nunmehr die Wohnung top Nr.8 bestehend aus Vorzimmer, Küche, Bad, WC, Zimmer, Kabinett an die Mieterin und die Mieterin mietet das vorbeschriebene Objekt von der Vermieterin. Die Wohnung ist mit Gasetagenheizung ausgestattet.

Festgestellt wird, daß die Wohnung ein Ausmaß von 44,5 m² hat und die Ausstattungskategorie A fällt und von der Vermieterin auf eigene Kosten kategoriemäßig, ohne Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel, angehoben worden ist.

II)

Die Mieterin mietet die Wohnung nur zu Wohnzwecken. Die Änderung der Widmung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin möglich.

Mitvermietet ist ein Kellerabteil.

Untrennbar mit diesem Mietrecht ist die Verpflichtung zur Teilnahme an der Aufzugsanlage verbunden. Das monatliche derzeitige Benützungs- und Erhaltungsentgelt hierfür beträgt S 200,-- zuzüglich Ust im derzeitigen Ausmaß von 20 (zwanzig) Prozent.

III)

Der Mieterin werden von der Vermieterin für die Mietzeit zwei Garnituren Schlüssel mit je einem Wohnungsschlüssel, einem Postkastenschlüssel und einem Zentralschlüssel (Haustor und Keller) übergeben.

2. Mietzeit:

Das Mietverhältnis beginnt am 1. 6. 1991 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden.

Die Kündigungsmöglichkeiten nach § 1117 und 1118 ABGB bleiben jedoch uneingeschränkt beiden Teilen erhalten, ebenso wie die vereinbarten Kündigungsgründe lt. Pkt. 7 dieses Vertrages.

3. Mietzins:

I)

Der vereinbarte Hauptmietzins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich S 3.500,-- (in Worten Schilling dreitausendfünfhundert) zuzüglich der gesetzlich zu

entrichtenden Mehrwertsteuer im derzeitigen Ausmaß von 10 %. Zu diesem Hauptmietzins sind die monatlich zu entrichtenden anteiligen Betriebskosten sowie laufenden öffentlichen Abgaben zu leisten sowie der Anteil an den besonderen Aufwendungen, worunter vor allem die zur Vorschreibung gelangenden Liftgebühren zu verstehen sind.

Die Mieterin erklärt sich damit einverstanden, daß für Betriebskosten, öffentliche Abgaben sowie Liftbenützung monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

Die derzeit zu entrichtenden Betriebskosten betragen monatlich S 660,-- (Schilling sechshundertsechzig).
Die Liftgebühren S 240,-- (Schilling zweihundertvierzig).

Diese Zahlungen sind jeweils am Ersten eines jeden Monats im vorhinein zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Die Mieterin verzichtet ausdrücklich und unwiderruflich auf jegliche Herabsetzungsmöglichkeit des vereinbarten Mietzinses samt Zuschlägen und Abgaben, dies auch für den Fall, daß ihr durch ein gegenwärtiges oder späteres Gesetz die Möglichkeit eingeräumt würde, eine solche Herabsetzung vorzunehmen.

Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen und Abgaben ist erstmals am 1. 6. 1991 im vorhinein durch die Mieterin zu bezahlen, ebenso die Betriebskosten und Liftgebühren, sohin die Gesamtkostenvorschreibung der Hausverwaltung ..

Sollte eine Änderung der Mehrwertsteuer im Verrechnungszeitraum eintreten, so verpflichtet sich die Mieterin zur Leistung des Differenzbetrages an Mehrwertsteuer an die Vermieterin.

II)

Der Hauptmietzins von S 3.500,-- wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise Revision 1986 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 Juni 1991 errechnete Indexzahl. Es erhöht oder vermindert sich daher der monatliche Hauptmietzins von S 3.500,-- jeweils um denjenigen Betrag, der sich aus der Indexsteigerung bzw. Indexverringerung zur Ausgangsbasis der Indexzahl für Juni 1991 ergibt. Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung bzw. Unterschreitung um mehr als 5 % die gesamte Veränderung voll berücksichtigt.

In einvernehmlicher Abänderung des MRG vereinbaren die Parteien, daß die jeweilige Indexerhöhung der Einfachheit halber jeweils im Feber des Folgejahres für das vergangene Jahr von der Vermieterin der Mieterin zur Zahlung bekanntzugeben ist und ist diese verpflichtet, binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe, die jeweils eingetretene Indexerhöhung zu bezahlen. Der dann fortlaufend monatlich anfallende Mietzins ist bereits auf der errechneten erhöhten Basis von der Mieterin zu berichtigen.

4. Instandhaltung:

Die Mieterin bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbaren Zustand übernommen zu haben. In einverständlicher Abänderung der dem § 1096 ABGB entsprechenden Pflichten übernimmt die Mieterin die Verpflichtung, den Mietgegenstand auf ihre Kosten ohne Anspruch auf Ersatz in gutem, brauchbaren Zustand zu erhalten und nach Beendigung der Mietzeit in gutem, brauchbaren Zustand zurückzustellen.

Diese Verpflichtung gilt insbesondere für die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und Sanitäranlagen, diese sind so zu warten und instanzuhalten, daß der Vermieterin kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernststen Schäden notwendig, ist der Vermieterin ohne Verzug bei sonstiger Schadenersatzpflicht Anzeige zu erstatten.

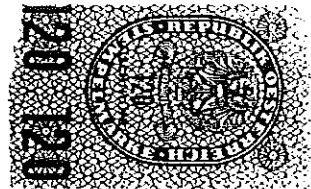
5. Benützung:

I.)

Die Mieterin erklärt aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, bei Gebrechen oder Absperrung an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen etc. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Die Wasserhähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

II)

Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin erfolgen. Die Vermieterin ist berechtigt, ihre Zustimmung begründet zu verweigern bzw. die Erteilung der



Zustimmung an die Verpflichtung, zur Wiederherstellung des früheren Zustandes zu binden. Für wesentliche Veränderungen im Mietgegenstand, die der Vermieterin nicht angezeigt wurden, besteht keine Ersatzverpflichtung derselben.

Das Anbringen von Schildern, Kästen, Reklametafeln etc. ausserhalb der Mieträume darf nur mit Zustimmung der Vermieterin erfolgen, sowie unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und unter größtmöglicher Schonung der Substanz. Allfällig damit verbundene Kosten hat die Mieterin aus eigenem zu tragen.

III)

Die Mieterin hat für die ordnungsgemäße Erhaltung der verlegten Wasser-, Gas- und Lichtleitungen auf ihre Kosten zu sorgen, wobei es ihr jedoch freisteht, die von ihr für die Behebung solcher auftretenden Schäden aufgewendeten Beträge aufgrund der für das gesamte Haus bzw. für die Wohnung abgeschlossenen Versicherungen von der jeweiligen Versicherung zu kassieren.

IV)

Hunde, Katzen, sowie sonstige Tiere, dürfen in der Wohnung nicht gehalten werden. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen in den allgemeinen Teilen des Hauses usw. ist nicht gestattet.

V)

Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benutzung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benutzung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

6. Untervermietung und sonstige Überlassung:

Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es der Mieterin gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten, auch nicht im Wege eines Gesellschaftsverhältnisses.

7. Vereinbarte Kündigungsgründe:

Die Vermieterin ist berechtigt den Mietvertrag jederzeit vorzeitig zu lösen, wenn

a) die Mieterin den Mietzins und die Betriebskosten nicht bis längstens 3. eines jeden Monats voll entrichtet hat, bzw. nach Bekanntgabe innerhalb der 14-tägigen Frist die Indexerhöhung nicht bezahlt hat, wobei ein Rückstand mit auch nur einer Monatsmiete nach erfolgter eingeschriebener Mahnung unter Setzung einer 14 tägigen Nachfrist genügt.

b) die Mieterin vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht bzw. die von ihr in den Bestandgegenstand aufgenommenen Personen von diesem erheblich nachteiligen Gebrauch nehmen;

c) im Falle wiederholter, die anderen Parteien störende Übertretung der Hausordnung trotz eingeschriebener Verwarnung;

d) die Mieterin ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Bestandobjekt ganz oder teilweise in Untermiete gibt oder es zu einem anderen Zweck verwendet, als zu welchem sie es gemietet hat oder sonst gegen einen in diesem Vertrag vereinbarten Punkt verstößt, bei Geschäftslokalen kommt eine Verpachtung der Untervermietung gleich;

e) wenn über das Vermögen der Mieterin ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde.

In all diesen Fällen ist die Vermieterin berechtigt, das gegenständliche Vertragsverhältnis sofort, also an jedem Tag des Monats mit einer 14-tägigen Frist aufzukündigen.

8. Kosten und Gebühren:

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlicher Abgaben usw. für das Jahr ca. S 56.400,-- beträgt.

Die Kosten der Errichtung des Vertrages und der Vergebührung desselben trägt die Mieterin.

9. Betreten der Mieträume durch die Vermieterin:

Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter kann die Mieträume nach Voranmeldung jederzeit aus triftigen Gründen betreten, so z. B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle des Wohnungsverkaufes zur Besichtigung mit Kaufinteressenten und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mietinteressenten. Ebenso hat die Vermieterin oder ein Beauftragter das Recht, die Mieträume in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besuchen, um die Einhaltung der von der Mieterin in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu überwachen.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich die Mieterin zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Reparaturdauer ohne Anspruch auf Kostenersatz. Die Mieterin muß dafür sorgen, daß die Räumlichkeiten auch in ihrer Abwesenheit betreten werden können.

10. Hausordnung:

Die Mieterin ist verpflichtet, die einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildende Hausordnung genau einzuhalten.

11. Allgemeines:

I)

Rechtsgeschäftliche Erklärungen der Vermieterin können der Mieterin an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als der Mieterin zugegangen anzusehen sind; es sei denn, die Mieterin hätte der Vermieterin für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

II.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstige Abreden.

III.

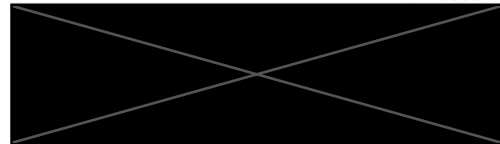
Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zur Gültigkeit der Schriftform.

Wien, am 28.6.1991

Unterschrift der Vermieterin:

Ing. R. Leikner

Unterschrift der Mieterin:



MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

HAMTEL III GmbH
Franz-Josefs-Kai 21/14
1010 Wien

vertreten durch
im Folgenden Vermieter genannt, und

Herr Toni Hamzo / Geschäftsführer



im Folgenden Mieter genannt.

I. Mietgegenstand

Der Vermieter ist Eigentümer der Wohnung in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35/09.

Er vermietet diese Wohnung an den Mieter, so wie sie liegt und steht, und der Mieter mietet diese Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken.

Das Bestandsobjekt ist ca. 50 m² groß. Von der Lage und dem Zustand des Bestandsobjektes hat der Mieterin eingehend Kenntnis genommen.

Verboten sind Geschäftszwecke, insbesondere solche mit intensiver Lärmbeeinträchtigung oder Gewerbeausübung zu unsittlichen Zwecken. Verboten ist auch die Benützung der Wohnung als Wohngemeinschaft bzw. deren Überlassung an Dritte zur Benützung.

Der Mieter bestätigt das Bestandsobjekt samt Zubehör, Einrichtungen und Geräten in brauchbaren Zustand übernommen zu haben und dauernd im guten Zustand zu erhalten.

II. Mietzins

Der Mietzins beträgt monatlich Brutto € 600,- (sechshundert) inkl. Betriebskosten und MwSt.

Die Kosten des Verbrauches für Gas, elektrischen Strom, Telefon etc. sonstige mit der Benützung zusammenhängende Gebühren, hat der Mieter selbst zu bezahlen.

III. MIETZEIT

Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2020 und endet mit 31.12.2026.

Sollte keine Verlängerung erfolgen, wird ausdrücklich schriftlich vereinbart, dass der Mietvertrag durch den Ablauf dieser bedungenen Zeit der Vertragsdauer ohne Kündigung erlischt.

IV. AUFLÖSUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis auch mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn:

- a) der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Ermahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Bestandsobjektes fortsetzt oder eine wesentliche Vertragsbestimmung verletzt, bzw. einer Vertragspflicht nicht nachkommt, bei Verwendung des Bestandsobjektes zu einem anderen als dem vereinbarten Wohnzweck sowie Verletzung der damit zusammenhängenden Widmungsbestimmungen, bei Verstoß gegen das vereinbarte Verbot der Untervermietung bzw. sonstigen Weitergabe, wenn der Mieter einem Dritten den Gebrauch des Bestandsobjektes ganz oder teilweise überläßt oder das Bestandsobjekt durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten gefährdet, sowie seiner Instandhaltungs- und / oder Instandsetzungspflicht nicht nachkommt;
- b) der Mieter oder eine Person, die zu seinem Haushalt gehört, die guten Sitten verletzt oder sich trotz schriftlicher Mahnung seitens des Vermieters einer erheblichen Belästigung anderer Hausbewohner schuldig macht;
- c) der Mieter nach geschעהner Einmahnung unter Gewährung einer angemessenen mindestens 30-tägigen Zahlungsfrist mit der Bezahlung des vereinbarten Mietzinses oder eines etwaigen offenen Ersatzes sonstiger Kosten im Zusammenhang mit dem Bestandsobjekt derart säumig ist, dass er mit Ablauf des Fälligkeitsmonates den rückständigen vereinbarten oder die zu ersetzenden anderen Forderungen und Ansprüche des Vermieters nicht vollständig entrichtet bzw. erfüllt hat, sowie wenn nach Eintritt dieses Auflösungsgrundes überhaupt noch ein Zahlungs- und Leistungsverzug besteht,
- d) sowie schließlich, wenn der Mieter mit der Leistung des Mietzinses oder einer sonstigen Zahlung, auch von Nebengebühren oder zu ersetzenden Kosten, welcher Art immer, länger als 30 Tage in Verzug ist, oder wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Exekutionsverfahren anhängig sind.

Muss der Mieter aus einem der in 1) a) bis d) genannten Punkte angeführte Gründe das Bestandsobjekt räumen oder räumt der Mieter den Mietgegenstand nicht zum bedungenen Ende des Vertrages, so ist er, vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche, jedenfalls zur Zahlung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des für dieses Bestandsobjekt vereinbarten Mietzinses bis zur tatsächlichen Räumung und Übergabe des Bestandsobjektes an den Vermieter verpflichtet.

V. Benützung und Instandhaltung

- 1) Der Mieter hat das Bestandsobjekt und die zum Gebrauch bestimmten Einrichtungsgegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln und auch etwaige Mitbewohner hiezu anzuhalten.
- 2) Der Mieter darf den Mietgegenstand ausnahmslos ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters weder gänzlich oder teilweise untervermieten oder weitergeben bzw. Dritten einen Gebrauch davon überlassen. Der Vermieter wird eine entsprechende Zustimmungserklärung nicht grundlos verweigern.

- 3) Bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Bestandsgegenstandes sind dem Mieter nicht gestattet. Ein- und Umbauten, insbesondere auch zusätzliche Installationen im und am Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegzunehmen und in diesem Falle den ursprünglichen Zustand des Bestandsobjektes auf seine Kosten wieder herzustellen oder diese, insbesondere Investitionen, welche so hin in das Eigentum des Vermieters übergehen, in dem Bestandsobjekt zu belassen, wobei Ersatz nicht gewährt wird. Aufwendungen für Um- und Einbauten, insbesondere auch für Installationen, werden dabei im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses nicht ersetzt.
- 4) Der Mieter ist verpflichtet, die auch durch Benützung des Mietgegenstandes notwendig werdenden Erneuerungsarbeiten (Ausmalen bzw. Tapezieren der Räume, Streichen der Fenster und Türen, Instandsetzung und -haltung der Fußböden, Fenster und Türen, Verfließungen, Einrichtung und Zubehör etc.) auf eigene Kosten durchführen zu lassen sowie die Lichtleitungs-, Kühlungs- (Klimaanlage) Beheizungs- und sanitäre Anlagen, die Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Türklinken, Wasserhähne, Wasch- und Ausgußbecken, Durchlauferhitzer bzw. Heißwasserboiler, Kühlschrank und sonstige Küchengeräte, Badezimmer- und WC-Einrichtungen und Heizapparate instand zu halten bzw. auch bei Abnutzung durch den ordentlichen Gebrauch instand zu setzen und nötigenfalls zu ersetzen. Zerbrochene Glasscheiben sind zu ersetzen.
- 5) Kommt der Mieter seinem vorstehend angeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Ermahnung innerhalb einer Frist von 30 Tagen nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
- 6) Aus kurzweiligen und nicht regelmäßigen Störungen der Zuleitung von Wasser, Gas und Strom sowie Gebrechen an diesen Anlagen, Störungen der Kanalisation und dergleichen sowie auch einem eingeschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes samt Zubehör kann der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, keine Rechtsfolgen oder Ansprüche ableiten. Auf Grund des dem Mieter genau bekannten Zustandes des Mietgegenstandes samt Zubehör verzichtet dieser so hin auch auf eine Anwendung des § 1096 ABGB.
- 7) Die Befristung des § 1111 ABGB hinsichtlich der Geltendmachung des Ersatzes für Beschädigung oder Abnutzung im oder am Mietobjekt samt Zubehör durch den Vermieter wird einvernehmlich ausgeschlossen.

VI. Bauarbeiten und Hausreparaturen

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder des Bestandsobjektes oder zur Abwendung von Gefahren notwendig werden, gemäß den geltenden gesetzlichen Regelungen durchführen.

VII. Betreten der Räume durch den Vermieter

Dem Vermieter bzw. seinen Beauftragten steht das Recht zur Besichtigung des Bestandsobjektes in allen Teilen gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen zur angemessenen Tageszeit zu. Bei Gefahr im Verzug kann aber auf die Zeit kein Bedacht genommen werden. Bereits entsprechende Zeit vor dem Ende des Mietverhältnisses hat der Mieter die Besichtigung des Bestandsobjektes auch allen Interessenten, die durch den Vermieter oder seinen Vertretern legitimiert sind, nach vorheriger Ankündigung zur Tageszeit, jedenfalls aber in der Zeit von 16 - 19 Uhr zu gewähren.

VIII. Beendigung der Mietzeit

Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug das ganze Bestandsobjekt besenrein in ordnungsgemäßem und gutem Zustand –ausgemalt – zu übergeben. Gleichzeitig sind die übernommenen und die auf eigene Kosten angefertigten Wohnungs-, Haustor- und andere Bestandsobjekt gehörigen Schlüssel abzuliefern.

IX. Kündigung

Es wird schriftlich vereinbart, dass eine Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist von beiden Parteien jederzeit möglich ist.

X. Hausordnung

Der Mieter anerkennt die jeweils geltende Hausordnung und haftet auch für ihre Befolgung durch seine Mitbewohner und Gäste etc.

XI. Sonstige Bestimmungen

- 1) Alle Gebühren und Abgaben die mit Errichtung des vorliegenden Mietvertrages entstehen, trägt der Mieter allein.
- 2) Die Vertragsteile erklären, in Kenntnis des wahren Wertes des Vertragsgegenstandes zu sein und ungeachtet dessen den Vertrag zu schließen, so daß eine Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht stattfindet, ebenso wie hinsichtlich der Angemessenheit des Mietzinses.
- 3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterfertigung durch beide Vertragsteile.
- 4) Die Parteien kommen überein, dass der Verbraucherpreisindex 1996 zur Anwendung kommt. Ausgegangen wird von Monat Oktober 2002. Schwankungen bis 3% bleiben unberücksichtigt, darüber wird die gesamte Änderung verrechnet.
- 5) Der Mieter verpflichtet sich, für das Bestandsobjekt eine ausreichende Haushaltsversicherung abzuschließen und diese auf Anfrage dem Vermieter vorzulegen.
- 6) Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

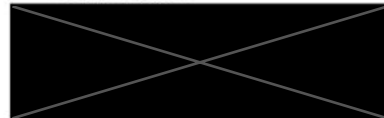
XII. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von denen je eine für den Vermieter und den Mieter bestimmt ist. Eine Ausfertigung ist für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern bestimmt.

Wien, am

Der Vermieter:

Der Mieter:



MIETVERTRAG

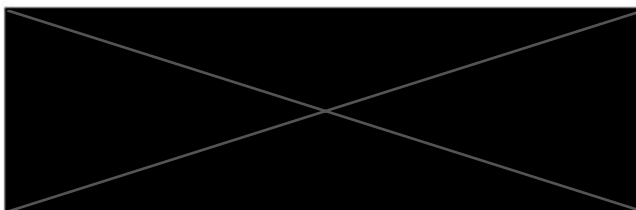
abgeschlossen zwischen:

HamteL III
Franzjosefs kai 21/14
1010 Wien

im Folgenden Vermieter genannt

und

Derzeit wohnhaft
im Folgenden Mieter genannt



I. Mietgegenstand

Die Vermieterin ist Eigentümerin der Wohnung in der Hernalserhauptstrasse 35 top 12. 1170 Wien

Sie vermietet diese Wohnung an den Mieter, so wie sie liegt und steht, und der Mieter mietet diese Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken.

Das Bestandsobjekt ist ca.30 m² groß. Von der Lage und dem Zustand des Bestandsobjektes hat der Mieterin eingehend Kenntnis genommen.

Verboten sind Geschäftszwecke, insbesondere solche mit intensiver Lärmbeträchtigung oder Gewerbeausübung zu unsittlichen Zwecken. Verboten ist auch die Benützung der Wohnung als Wohngemeinschaft bzw. deren Überlassung an Dritte zur Benützung.

Der Mieter bestätigt das Bestandsobjekt samt Zubehör, Einrichtungen und Geräten in brauchbaren Zustand übernommen zu haben und dauernd im guten Zustand zu erhalten.

II. Mietzins

Der Mietzins beträgt monatlich Brutto: 350,0 € inkl. Betriebskosten, und 10% MWST. Die Kosten der Haushaltsversicherung und des Verbrauches für elektrischen Strom, Telefon, etc. sonstige mit der Benützung zusammenhängende Gebühren, **hat der Mieter selbst zu bezahlen.**

Der Mietzins ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 5 eines jeden Monats, auf folgendes Konto des Vermieters zu überweisen:
IBAN: **AT69 3298 5000 0900 2015 . Raiffeisenbank**

Der Mietzins ist wertgesichert nach dem von Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex (VPI 2020 = 100).

III. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1.2.2026 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Es endet daher am 31.1.2029

Sollte keine Verlängerung erfolgen, wird ausdrücklich schriftlich vereinbart, dass der Mietvertrag durch den Ablauf dieser bedungenen Zeit der Vertragsdauer ohne Kündigung erlischt.

IV. Auflösung des Mietverhältnisses

Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis auch mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn:

- a) der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Ermahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Bestandsobjektes fortsetzt oder eine wesentliche Vertragsbestimmung verletzt, bzw. einer Vertragspflicht nicht nachkommt, bei Verwendung des Bestandsobjektes zu einem anderen als dem vereinbarten Wohnzweck sowie Verletzung der damit zusammenhängenden Widmungsbestimmungen, bei Verstoß gegen das vereinbarte Verbot der Untervermietung bzw. sonstigen Weitergabe, wenn der Mieter einem Dritten den Gebrauch des Bestandsobjektes ganz oder teilweise überlässt oder das Bestandsobjekt durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten gefährdet, sowie seiner Instandhaltungs- und / oder Instandsetzungspflicht nicht nachkommt;
- b) der Mieter oder eine Person, die zu seinem Haushalt gehört, die guten Sitten verletzt oder sich trotz schriftlicher Mahnung seitens des Vermieters einer erheblichen Belästigung anderer Hausbewohner schuldig macht;
- c) der Mieter nach geschעהener Einmahnung unter Gewährung einer angemessenen mindestens 30-tägigen Zahlungsfrist mit der Bezahlung des vereinbarten Mietzinses oder eines etwaigen offenen Ersatzes sonstiger Kosten im Zusammenhang mit dem Bestandsobjekt derart säumig ist, dass er mit Ablauf des Fälligkeitsmonates den rückständigen vereinbarten oder die zu ersetzenden anderen Forderungen und Ansprüche des Vermieters nicht vollständig entrichtet bzw. erfüllt hat, sowie wenn nach Eintritt dieses Auflösungsgrundes überhaupt noch ein Zahlungs- und Leistungsverzug besteht,
- d) sowie schließlich, wenn der Mieter mit der Leistung des Mietzinses oder einer sonstigen Zahlung, auch von Nebengebühren oder zu ersetzenden Kosten, welcher Art immer, länger als 30 Tage in Verzug ist, oder wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Exekutionsverfahren anhängig sind.

Muss der Mieter aus einem der in 1) a) bis d) genannten Punkte angeführte Gründe das Bestandsobjekt räumen oder räumt der Mieter den Mietgegenstand nicht zum bedungenen Ende des Vertrages, so ist er, vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche, jedenfalls zur Zahlung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des für dieses Bestandsobjekt vereinbarten Mietzinses bis zur tatsächlichen Räumung und Übergabe des Bestandsobjektes an den Vermieter verpflichtet.

VI. Benützung und Instandhaltung

- 1) Der Mieter hat das Bestandsobjekt und die zum Gebrauch bestimmten Einrichtungsgegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln und auch etwaige Mitbewohner hierzu anzuhalten.
- 2) Der Mieter darf den Mietgegenstand ausnahmslos ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters weder gänzlich oder teilweise untervermieten oder weitergeben bzw. Dritten einen Gebrauch davon überlassen. Der Vermieter wird eine entsprechende Zustimmungserklärung nicht grundlos verweigern.
- 3) Bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Bestandsgegenstandes sind dem Mieter nicht gestattet. Ein- und Umbauten, insbesondere auch zusätzliche Installationen im und am Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegzunehmen und in diesem Falle den ursprünglichen Zustand des Bestandsobjektes auf seine Kosten wieder herzustellen oder diese, insbesondere Investitionen, welche so hin in das Eigentum des Vermieters übergehen, in dem Bestandsobjekt zu belassen, wobei Ersatz nicht gewährt wird. Aufwendungen für Um- und Einbauten, insbesondere auch für Installationen, werden dabei im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses nicht ersetzt.

- 4) Der Mieter ist verpflichtet, die auch durch Benützung des Mietgegenstandes notwendig werdenden Erneuerungsarbeiten (Ausmalen bzw. Tapezieren der Räume, Streichen der Fenster und Türen, Instandsetzung und -haltung der Fußböden, Fenster und Türen, Verfließungen, Einrichtung und Zubehör etc.) auf eigene Kosten durchführen zu lassen sowie die Lichtleitungs-, Kühlungs- (Klimaanlage) Beheizungs- und sanitäre Anlagen, die Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Türklinken, Wasserhähne, Wasch- und Ausgussbecken, Durchlauferhitzer bzw. Heißwasserboiler, Kühlschrank und sonstige Küchengeräte, Badezimmer- und WC-Einrichtungen und Heizapparate instand zu halten bzw. auch bei Abnützung durch den ordentlichen Gebrauch instand zu setzen und nötigenfalls zu ersetzen. Zerbrochene Glasscheiben sind zu ersetzen.
- 5) Kommt der Mieter seinem vorstehend angeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Ermahnung innerhalb einer Frist von 30 Tagen nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
- 6) Aus kurzweiligen und nicht regelmäßigen Störungen der Zuleitung von Wasser, Gas und Strom sowie Gebrechen an diesen Anlagen, Störungen der Kanalisation und dergleichen sowie auch einem eingeschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes samt Zubehör kann der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, keine Rechtsfolgen oder Ansprüche ableiten. Auf Grund des dem Mieter genau bekannten Zustandes des Mietgegenstandes samt Zubehör verzichtet dieser so hin auch auf eine Anwendung des § 1096 ABGB.
- 7) Die Befristung des § 1111 ABGB hinsichtlich der Geltendmachung des Ersatzes für Beschädigung oder Abnützung im oder am Mietobjekt samt Zubehör durch den Vermieter wird einvernehmlich ausgeschlossen.

VII. Bauarbeiten und Hausreparaturen

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder des Bestandsobjektes oder zur Abwendung von Gefahren notwendig werden, gemäß den geltenden gesetzlichen Regelungen durchführen.

VIII. Betreten der Räume durch den Vermieter

Dem Vermieter bzw. seinen Beauftragten steht das Recht zur Besichtigung des Bestandsobjektes in allen Teilen gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen zur angemessenen Tageszeit zu. Bei Gefahr im Verzug kann aber auf die Zeit kein Bedacht genommen werden. Bereits entsprechende Zeit vor dem Ende des Mietverhältnisses hat der Mieter die Besichtigung des Bestandsobjektes auch allen Interessenten, die durch den Vermieter oder seinen Vertretern legitimiert sind, nach vorheriger Ankündigung zur Tageszeit, jedenfalls aber in der Zeit von 16 - 19 Uhr zu gewähren.

IX. Beendigung der Mietzeit

Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug das ganze Bestandsobjekt besenrein in ordnungsgemäßem und gutem Zustand zu übergeben. Gleichzeitig sind die übernommenen und die auf eigene Kosten angefertigten Wohnungs-, Haustor- und andere Bestandsobjekt gehörigen Schlüssel abzuliefern.

X. Kündigung

Es wird schriftlich vereinbart, dass eine Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist von beiden Parteien jederzeit möglich ist.

XI. Hausordnung

Der Mieter anerkennt die jeweils geltende Hausordnung und haftet auch für ihre Befolgung durch seine Mitbewohner und Gäste etc.

XII. Sonstige Bestimmungen

- 1) Alle Gebühren und Abgaben die mit Errichtung des vorliegenden Mietvertrages entstehen, trägt der Mieter allein.
- 2) Die Vertragsteile erklären, in Kenntnis des wahren Wertes des Vertragsgegenstandes zu sein und ungeachtet dessen den Vertrag zu schließen, so daß eine Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht stattfindet, ebenso wie hinsichtlich der Angemessenheit des Mietzinses.
- 3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und Die Parteien kommen überein, dass der Verbraucherpreisindex 1996 zur Anwendung kommt. Ausgegangen wird von Monat Januar 2005. Schwankungen bis 3% bleiben unberücksichtigt, darüber wird die gesamte Änderung verrechnet.
- 4) der Unterfertigung durch beide Vertragsteile.
- 5) Der Mieter verpflichtet sich, für das Bestandsobjekt eine ausreichende Haushaltsversicherung abzuschließen und diese auf Anfrage dem Vermieter vorzulegen.

XIII. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von denen je eine für den Vermieter und den Mieter bestimmt ist. Eine Ausfertigung ist für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern bestimmt.

Wien, am 1.2.2026

Der Vermieter:

Der Mieter:

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Hamtel III
Franzosefskai 21 Top 13
1010 Wien

vertreten durch

Toni Hamzo

im Folgenden Vermieter genannt, und

im Folgenden Mieter genannt

I. Mietgegenstand

Der Vermieter ist Eigentümer der Wohnung Hernalserhauptstrasse 35 top 13, 1170 Wien.

Die vermietet diese Wohnung an den Mieter, so wie sie liegt und steht, und der Mieter mietet diese Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken.

Das Bestandsobjekt ist ca.65 m² groß. Von der Lage und dem Zustand des Bestandsobjektes hat der Mieterin eingehend Kenntnis genommen.

Verboten sind Geschäftszwecke, insbesondere solche mit intensiver Lärmbeeinträchtigung oder Gewerbeausübung zu unsittlichen Zwecken. Verboten ist auch die Benützung der Wohnung als Wohngemeinschaft bzw. deren Überlassung an Dritte zur Benützung.

Der Mieter bestätigt das Bestandsobjekt samt Zubehör, Einrichtungen und Geräten in brauchbaren Zustand übernommen zu haben und dauernd im guten Zustand zu erhalten.

II. Mietzins

Der Mietzins beträgt monatlich Brutto: € 650,0 inklusive Betriebskosten von derzeit- 10% MWST. Die Kosten der Haushaltsversicherung und des Verbrauches für Gas, elektrischen Strom, Telefon, etc. sonstige mit der Benützung. die Wohnung ist als Möblierte mit voller Ausstattung.

Die Miete wird aufs Konto AT69 3298 5000 0900 2015 monatlich überwiesen.

III. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1.11.2025 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Es endet daher am 31.10.2028

Sollte keine Verlängerung erfolgen, wird ausdrücklich schriftlich vereinbart, dass der Mietvertrag durch den Ablauf dieser bedungenen Zeit der Vertragsdauer ohne Kündigung erlischt.

IV. Auflösung des Mietverhältnisses

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis auch mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn:

- a) der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Ermahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Bestandsobjektes fortsetzt oder eine wesentliche Vertragsbestimmung verletzt, bzw. einer Vertragspflicht nicht nachkommt, bei Verwendung des Bestandsobjektes zu einem anderen als dem vereinbarten Wohnzweck sowie Verletzung der damit zusammenhängenden Widmungsbestimmungen, bei Verstoß gegen das vereinbarte Verbot der Untervermietung bzw. sonstigen Weitergabe, wenn der Mieter einem Dritten den Gebrauch des Bestandsobjektes ganz oder teilweise überläßt oder das Bestandsobjekt durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten gefährdet, sowie seiner Instandhaltungs- und / oder Instandsetzungspflicht nicht nachkommt;
- b) der Mieter oder eine Person, die zu seinem Haushalt gehört, die guten Sitten verletzt oder sich trotz schriftlicher Mahnung seitens des Vermieters einer erheblichen Belästigung anderer Hausbewohner schuldig macht;
- c) der Mieter nach geschעהner Einmahnung unter Gewährung einer angemessenen mindestens 30-tägigen Zahlungsfrist mit der Bezahlung des vereinbarten Mietzinses oder eines etwaigen offenen Ersatzes sonstiger Kosten im Zusammenhang mit dem Bestandsobjekt derart säumig ist, dass er mit Ablauf des Fälligkeitsmonates den rückständigen vereinbarten oder die zu ersetzenden anderen Forderungen und Ansprüche des Vermieters nicht vollständig entrichtet bzw. erfüllt hat, sowie wenn nach Eintritt dieses Auflösungsgrundes überhaupt noch ein Zahlungs- und Leistungsverzug besteht,
- d) sowie schließlich, wenn der Mieter mit der Leistung des Mietzinses oder einer sonstigen Zahlung, auch von Nebengebühren oder zu ersetzenden Kosten, welcher Art immer, länger als 30 Tage in Verzug ist, oder wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Exekutionsverfahren anhängig sind.

Muss der Mieter aus einem der in 1) a) bis d) genannten Punkte angeführte Gründe das Bestandsobjekt räumen oder räumt der Mieter den Mietgegenstand nicht zum bedungenen Ende des Vertrages, so ist er, vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche, jedenfalls zur Zahlung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des für dieses Bestandsobjekt vereinbarten Mietzinses bis zur tatsächlichen Räumung und Übergabe des Bestandsobjektes an den Vermieter verpflichtet.

VI. Benützung und Instandhaltung

- 1) Der Mieter hat das Bestandsobjekt und die zum Gebrauch bestimmten Einrichtungsgegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln und auch etwaige Mitbewohner hiezu anzuhalten.
- 2) Der Mieter darf den Mietgegenstand ausnahmslos ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters weder gänzlich oder teilweise untervermieten oder weitergeben bzw. Dritten einen Gebrauch davon überlassen. Der Vermieter wird eine entsprechende Zustimmungserklärung nicht grundlos verweigern.
- 3) Bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Bestandsgegenstandes sind dem Mieter nicht gestattet. Ein- und Umbauten, insbesondere auch zusätzliche Installationen im und am Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegzunehmen und in diesem Falle den ursprünglichen Zustand des Bestandsobjektes auf seine Kosten wieder herzustellen oder diese, insbesondere Investitionen, welche so hin in das Eigentum des Vermieters übergehen, in dem Bestandsobjekt zu belassen, wobei Ersatz nicht gewährt wird. Aufwendungen für Um- und Einbauten, insbesondere auch für Installationen, werden dabei im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses nicht ersetzt.

- 4) Der Mieter ist verpflichtet, die auch durch Benützung des Mietgegenstandes notwendig werdenden Erneuerungsarbeiten (Ausmalen bzw. Tapezieren der Räume, Streichen der Fenster und Türen, Instandsetzung und -haltung der Fußböden, Fenster und Türen, Verfließungen, Einrichtung und Zubehör etc.) auf eigene Kosten durchführen zu lassen sowie die Lichtleitungs-, Kühlungs- (Klimaanlage) Beheizungs- und sanitäre Anlagen, die Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Türklinken, Wasserhähne, Wasch- und Ausgussbecken, Durchlauferhitzer bzw. Heißwasserboiler, Kühlschrank und sonstige Küchengeräte, Badezimmer- und WC-Einrichtungen und Heizapparate instand zu halten bzw. auch bei Abnützung durch den ordentlichen Gebrauch instand zu setzen und nötigenfalls zu ersetzen. Zerbrochene Glasscheiben sind zu ersetzen.
- 5) Kommt der Mieter seine vorstehend angeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Ermahnung innerhalb einer Frist von 30 Tagen nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
- 6) Aus kurzweiligen und nicht regelmäßigen Störungen der Zuleitung von Wasser, Gas und Strom sowie Gebrechen an diesen Anlagen, Störungen der Kanalisation und dergleichen sowie auch einem eingeschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes samt Zubehör kann der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, keine Rechtsfolgen oder Ansprüche ableiten. Auf Grund des dem Mieter genau bekannten Zustandes des Mietgegenstandes samt Zubehör verzichtet dieser so hin auch auf eine Anwendung des § 1096 ABGB.
- 7) Die Befristung des § 1111 ABGB hinsichtlich der Geltendmachung des Ersatzes für Beschädigung oder Abnützung im oder am Mietobjekt samt Zubehör durch den Vermieter wird einvernehmlich ausgeschlossen.

VII. Bauarbeiten und Hausreparaturen

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder des Bestandsobjektes oder zur Abwendung von Gefahren notwendig werden, gemäß den geltenden gesetzlichen Regelungen durchführen.

VIII. Betreten der Räume durch den Vermieter

Dem Vermieter bzw. seinen Beauftragten steht das Recht zur Besichtigung des Bestandsobjektes in allen Teilen gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen zur angemessenen Tageszeit zu. Bei Gefahr im Verzug kann aber auf die Zeit kein Bedacht genommen werden. Bereits entsprechende Zeit vor dem Ende des Mietverhältnisses hat der Mieter die Besichtigung des Bestandsobjektes auch allen Interessenten, die durch den Vermieter oder seinen Vertretern legitimiert sind, nach vorheriger Ankündigung zur Tageszeit, jedenfalls aber in der Zeit von 16 - 19 Uhr zu gewähren.

IX. Beendigung der Mietzeit

Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug das ganze Bestandsobjekt besenrein in ordnungsgemäßem und gutem Zustand –ausgemalt – zu übergeben. Gleichzeitig sind die übernommenen und die auf eigene Kosten angefertigten Wohnungs-, Haustor- und andere Bestandsobjekt gehörigen Schlüssel abzuliefern.

X. Kündigung

Es wird schriftlich vereinbart, dass eine Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist von beiden Parteien jederzeit möglich ist.

XI. Hausordnung

Der Mieter anerkennt die jeweils geltende Hausordnung und haftet auch für ihre Befolgung durch seine Mitbewohner und Gäste etc.

XII. Sonstige Bestimmungen

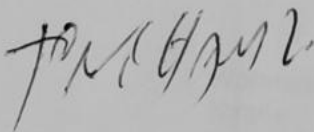
- 1) Alle Gebühren und Abgaben die mit Errichtung des vorliegenden Mietvertrages entstehen, trägt der Mieter allein.
- 2) Die Vertragsteile erklären, in Kenntnis des wahren Wertes des Vertragsgegenstandes zu sein und ungeachtet dessen den Vertrag zu schließen, so daß eine Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht stattfindet, ebenso wie hinsichtlich der Angemessenheit des Mietzinses.
- 3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterfertigung durch beide Vertragsteile.
- 4) Die Parteien kommen überein, dass der Verbraucherpreisindex 1996 zur Anwendung kommt. Ausgegangen wird von Monat Januar 2005. Schwankungen bis 3% bleiben unberücksichtigt, darüber wird die gesamte Änderung verrechnet.
- 5) Der Mieter verpflichtet sich, für das Bestandsobjekt eine ausreichende Haushaltsversicherung abzuschließen und diese auf Anfrage dem Vermieter vorzulegen.

XIII. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von denen je eine für den Vermieter und den Mieter bestimmt ist. Eine Ausfertigung ist für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern bestimmt.

Wien, am 15.10.2025

Der Vermieter:



Der Mieter:



MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

HAMTEL III GmbH
Franz-Josefs-Kai 21/14
1010 Wien

vertreten durch
im Folgenden Vermieter genannt, und

Herr Toni Hamzo / Geschäftsführer

im Folgenden Mieter genannt.



I. Mietgegenstand

Der Vermieter ist Eigentümer der Wohnung in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 35 /19.

Er vermietet diese Wohnung an den Mieter, so wie sie liegt und steht, und der Mieter mietet diese Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken.

Das Bestandsobjekt ist ca. 40 m² groß. Von der Lage und dem Zustand des Bestandsobjektes hat der Mieterin eingehend Kenntnis genommen.

Verboten sind Geschäftszwecke, insbesondere solche mit intensiver Lärmbeeinträchtigung oder Gewerbeausübung zu unsittlichen Zwecken. Verboten ist auch die Benützung der Wohnung als Wohngemeinschaft bzw. deren Überlassung an Dritte zur Benützung.

Der Mieter bestätigt das Bestandsobjekt samt Zubehör, Einrichtungen und Geräten in brauchbaren Zustand übernommen zu haben und dauernd im guten Zustand zu erhalten.

II. Mietzins

Der Mietzins beträgt monatlich Brutto € 320,- (dreihundertzwanzig) inkl. Betriebskosten und MwSt.

Die Kosten des Verbrauches für Gas, elektrischen Strom, Telefon etc. sonstige mit der Benützung zusammenhängende Gebühren, hat der Mieter selbst zu bezahlen.

III. MIETZEIT

Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2023 und endet mit 31.12.2026.

Sollte keine Verlängerung erfolgen, wird ausdrücklich schriftlich vereinbart, dass der Mietvertrag durch den Ablauf dieser bedungenen Zeit der Vertragsdauer ohne Kündigung erlischt.

IV. AUFLÖSUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis auch mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn:

- a) der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Ermahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Bestandsobjektes fortsetzt oder eine wesentliche Vertragsbestimmung verletzt, bzw. einer Vertragspflicht nicht nachkommt, bei Verwendung des Bestandsobjektes zu einem anderen als dem vereinbarten Wohnzweck sowie Verletzung der damit zusammenhängenden Widmungsbestimmungen, bei Verstoß gegen das vereinbarte Verbot der Untervermietung bzw. sonstigen Weitergabe, wenn der Mieter einem Dritten den Gebrauch des Bestandsobjektes ganz oder teilweise überläßt oder das Bestandsobjekt durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten gefährdet, sowie seiner Instandhaltungs- und / oder Instandsetzungspflicht nicht nachkommt;
- b) der Mieter oder eine Person, die zu seinem Haushalt gehört, die guten Sitten verletzt oder sich trotz schriftlicher Mahnung seitens des Vermieters einer erheblichen Belästigung anderer Hausbewohner schuldig macht;
- c) der Mieter nach geschעהner Einmahnung unter Gewährung einer angemessenen mindestens 30-tägigen Zahlungsfrist mit der Bezahlung des vereinbarten Mietzinses oder eines etwaigen offenen Ersatzes sonstiger Kosten im Zusammenhang mit dem Bestandsobjekt derart säumig ist, dass er mit Ablauf des Fälligkeitsmonates den rückständigen vereinbarten oder die zu ersetzenden anderen Forderungen und Ansprüche des Vermieters nicht vollständig entrichtet bzw. erfüllt hat, sowie wenn nach Eintritt dieses Auflösungsgrundes überhaupt noch ein Zahlungs- und Leistungsverzug besteht,
- d) sowie schließlich, wenn der Mieter mit der Leistung des Mietzinses oder einer sonstigen Zahlung, auch von Nebengebühren oder zu ersetzenden Kosten, welcher Art immer, länger als 30 Tage in Verzug ist, oder wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Exekutionsverfahren anhängig sind.

Muss der Mieter aus einem der in 1) a) bis d) genannten Punkte angeführte Gründe das Bestandsobjekt räumen oder räumt der Mieter den Mietgegenstand nicht zum bedungenen Ende des Vertrages, so ist er, vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche, jedenfalls zur Zahlung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des für dieses Bestandsobjekt vereinbarten Mietzinses bis zur tatsächlichen Räumung und Übergabe des Bestandsobjektes an den Vermieter verpflichtet.

V. Benützung und Instandhaltung

- 1) Der Mieter hat das Bestandsobjekt und die zum Gebrauch bestimmten Einrichtungsgegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln und auch etwaige Mitbewohner hiezu anzuhalten.
- 2) Der Mieter darf den Mietgegenstand ausnahmslos ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters weder gänzlich oder teilweise untervermieten oder weitergeben bzw. Dritten einen Gebrauch davon überlassen. Der Vermieter wird eine entsprechende Zustimmungserklärung nicht grundlos verweigern.

- 3) Bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Bestandsgegenstandes sind dem Mieter nicht gestattet. Ein- und Umbauten, insbesondere auch zusätzliche Installationen im und am Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegzunehmen und in diesem Falle den ursprünglichen Zustand des Bestandsobjektes auf seine Kosten wieder herzustellen oder diese, insbesondere Investitionen, welche so hin in das Eigentum des Vermieters übergehen, in dem Bestandsobjekt zu belassen, wobei Ersatz nicht gewährt wird. Aufwendungen für Um- und Einbauten, insbesondere auch für Installationen, werden dabei im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses nicht ersetzt.
- 4) Der Mieter ist verpflichtet, die auch durch Benützung des Mietgegenstandes notwendig werdenden Erneuerungsarbeiten (Ausmalen bzw. Tapezieren der Räume, Streichen der Fenster und Türen, Instandsetzung und -haltung der Fußböden, Fenster und Türen, Verfließungen, Einrichtung und Zubehör etc.) auf eigene Kosten durchführen zu lassen sowie die Lichtleitungs-, Kühlungs- (Klimaanlage) Beheizungs- und sanitäre Anlagen, die Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Türklinken, Wasserhähne, Wasch- und Ausgußbecken, Durchlauferhitzer bzw. Heißwasserboiler, Kühlschrank und sonstige Küchengeräte, Badezimmer- und WC-Einrichtungen und Heizapparate instand zu halten bzw. auch bei Abnutzung durch den ordentlichen Gebrauch instand zu setzen und nötigenfalls zu ersetzen. Zerbrochene Glasscheiben sind zu ersetzen.
- 5) Kommt der Mieter seinem vorstehend angeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Ermahnung innerhalb einer Frist von 30 Tagen nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
- 6) Aus kurzweiligen und nicht regelmäßigen Störungen der Zuleitung von Wasser, Gas und Strom sowie Gebrechen an diesen Anlagen, Störungen der Kanalisation und dergleichen sowie auch einem eingeschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes samt Zubehör kann der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, keine Rechtsfolgen oder Ansprüche ableiten. Auf Grund des dem Mieter genau bekannten Zustandes des Mietgegenstandes samt Zubehör verzichtet dieser so hin auch auf eine Anwendung des § 1096 ABGB.
- 7) Die Befristung des § 1111 ABGB hinsichtlich der Geltendmachung des Ersatzes für Beschädigung oder Abnutzung im oder am Mietobjekt samt Zubehör durch den Vermieter wird einvernehmlich ausgeschlossen.

VI. Bauarbeiten und Hausreparaturen

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder des Bestandsobjektes oder zur Abwendung von Gefahren notwendig werden, gemäß den geltenden gesetzlichen Regelungen durchführen.

VII. Betreten der Räume durch den Vermieter

Dem Vermieter bzw. seinen Beauftragten steht das Recht zur Besichtigung des Bestandsobjektes in allen Teilen gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen zur angemessenen Tageszeit zu. Bei Gefahr im Verzug kann aber auf die Zeit kein Bedacht genommen werden. Bereits entsprechende Zeit vor dem Ende des Mietverhältnisses hat der Mieter die Besichtigung des Bestandsobjektes auch allen Interessenten, die durch den Vermieter oder seinen Vertretern legitimiert sind, nach vorheriger Ankündigung zur Tageszeit, jedenfalls aber in der Zeit von 16 - 19 Uhr zu gewähren.

VIII. Beendigung der Mietzeit

Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug das ganze Bestandsobjekt besenrein in ordnungsgemäßem und gutem Zustand –ausgemalt – zu übergeben. Gleichzeitig sind die übernommenen und die auf eigene Kosten angefertigten Wohnungs-, Haustor- und andere Bestandsobjekt gehörigen Schlüssel abzuliefern.

IX. Kündigung

Es wird schriftlich vereinbart, dass eine Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist von beiden Parteien jederzeit möglich ist.

X. Hausordnung

Der Mieter anerkennt die jeweils geltende Hausordnung und haftet auch für ihre Befolgung durch seine Mitbewohner und Gäste etc.

XI. Sonstige Bestimmungen

- 1) Alle Gebühren und Abgaben die mit Errichtung des vorliegenden Mietvertrages entstehen, trägt der Mieter allein.
- 2) Die Vertragsteile erklären, in Kenntnis des wahren Wertes des Vertragsgegenstandes zu sein und ungeachtet dessen den Vertrag zu schließen, so daß eine Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht stattfindet, ebenso wie hinsichtlich der Angemessenheit des Mietzinses.
- 3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterfertigung durch beide Vertragsteile.
- 4) Die Parteien kommen überein, dass der Verbraucherpreisindex 1996 zur Anwendung kommt. Ausgegangen wird von Monat Oktober 2002. Schwankungen bis 3% bleiben unberücksichtigt, darüber wird die gesamte Änderung verrechnet.
- 5) Der Mieter verpflichtet sich, für das Bestandsobjekt eine ausreichende Haushaltsversicherung abzuschließen und diese auf Anfrage dem Vermieter vorzulegen.
- 6) Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

XII. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von denen je eine für den Vermieter und den Mieter bestimmt ist. Eine Ausfertigung ist für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern bestimmt.

Wien, am 30.6.2022

Der Vermieter:

iv. Pr. Hanc

Der Mieter:



MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

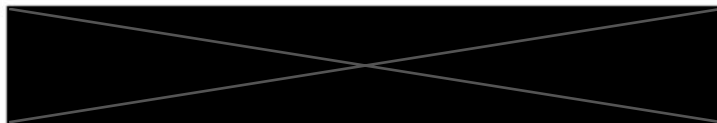
Hamzo realestate Hamtel III
Vorlaufstrasse 5/2
1010 Wien

vertreten durch

Toni Hamzo

im Folgenden Vermieter genannt, und

im Folgenden Mieter genannt



I. Mietgegenstand

Der Vermieter ist Eigentümer der Wohnung Hernalserhauptstrasse 35 top 17-18, 1170 Wien.

Die vermietet diese Wohnung an den Mieter, so wie sie liegt und steht, und der Mieter mietet diese Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken.

Das Bestandsobjekt ist ca. 70 m² groß. Von der Lage und dem Zustand des Bestandsobjektes hat der Mieterin eingehend Kenntnis genommen.

Verboten sind Geschäftszwecke, insbesondere solche mit intensiver Lärmbeträchtigung oder Gewerbeausübung zu unsittlichen Zwecken. Verboten ist auch die Benützung der Wohnung als Wohngemeinschaft bzw. deren Überlassung an Dritte zur Benützung.

Der Mieter bestätigt das Bestandsobjekt samt Zubehör, Einrichtungen und Geräten in brauchbaren Zustand übernommen zu haben und dauernd im guten Zustand zu erhalten.

II. Mietzins

Der Mietzins beträgt monatlich Brutto: € 700,0 inklusive Betriebskosten von derzeit- 10% MWST. Die Kosten der Haushaltsversicherung und des Verbrauches für Gas, elektrischen Strom, Telefon, etc. sonstige mit der Benützung zusammenhängende Gebühren, hat der Mieter selbst zu bezahlen.

III. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1.11.2024 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Es endet daher am 30.10.2027

Sollte keine Verlängerung erfolgen, wird ausdrücklich schriftlich vereinbart, dass der Mietvertrag durch den Ablauf dieser bedungenen Zeit der Vertragsdauer ohne Kündigung erlischt.

IV. Auflösung des Mietverhältnisses

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis auch mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn:

- a) der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Ermahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Bestandsobjektes fortsetzt oder eine wesentliche Vertragsbestimmung verletzt, bzw. einer Vertragspflicht nicht nachkommt, bei Verwendung des Bestandsobjektes zu einem anderen als dem vereinbarten Wohnzweck sowie Verletzung der damit zusammenhängenden Widmungsbestimmungen, bei Verstoß gegen das vereinbarte Verbot der Untervermietung bzw. sonstigen Weitergabe, wenn der Mieter einem Dritten den Gebrauch des Bestandsobjektes ganz oder teilweise überläßt oder das Bestandsobjekt durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten gefährdet, sowie seiner Instandhaltungs- und / oder Instandsetzungspflicht nicht nachkommt;
- b) der Mieter oder eine Person, die zu seinem Haushalt gehört, die guten Sitten verletzt oder sich trotz schriftlicher Mahnung seitens des Vermieters einer erheblichen Belästigung anderer Hausbewohner schuldig macht;
- c) der Mieter nach geschעהner Einmahnung unter Gewährung einer angemessenen mindestens 30-tägigen Zahlungsfrist mit der Bezahlung des vereinbarten Mietzinses oder eines etwaigen offenen Ersatzes sonstiger Kosten im Zusammenhang mit dem Bestandsobjekt derart säumig ist, dass er mit Ablauf des Fälligkeitsmonates den rückständigen vereinbarten oder die zu ersetzenden anderen Forderungen und Ansprüche des Vermieters nicht vollständig entrichtet bzw. erfüllt hat, sowie wenn nach Eintritt dieses Auflösungsgrundes überhaupt noch ein Zahlungs- und Leistungsverzug besteht,
- d) sowie schließlich, wenn der Mieter mit der Leistung des Mietzinses oder einer sonstigen Zahlung, auch von Nebengebühren oder zu ersetzenden Kosten, welcher Art immer, länger als 30 Tage in Verzug ist, oder wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Exekutionsverfahren anhängig sind.

Muss der Mieter aus einem der in 1) a) bis d) genannten Punkte angeführte Gründe das Bestandsobjekt räumen oder räumt der Mieter den Mietgegenstand nicht zum bedungenen Ende des Vertrages, so ist er, vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche, jedenfalls zur Zahlung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des für dieses Bestandsobjekt vereinbarten Mietzinses bis zur tatsächlichen Räumung und Übergabe des Bestandsobjektes an den Vermieter verpflichtet.

VI. Benützung und Instandhaltung

- 1) Der Mieter hat das Bestandsobjekt und die zum Gebrauch bestimmten Einrichtungsgegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln und auch etwaige Mitbewohner hierzu anzuhalten.
- 2) Der Mieter darf den Mietgegenstand ausnahmslos ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters weder gänzlich oder teilweise untervermieten oder weitergeben bzw. Dritten einen Gebrauch davon überlassen. Der Vermieter wird eine entsprechende Zustimmungserklärung nicht grundlos verweigern.
- 3) Bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Bestandsgegenstandes sind dem Mieter nicht gestattet. Ein- und Umbauten, insbesondere auch zusätzliche Installationen im und am Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegzunehmen und in diesem Falle den ursprünglichen Zustand des Bestandsobjektes auf seine Kosten wiederherzustellen oder diese, insbesondere Investitionen, welche so hin in das Eigentum des Vermieters übergehen, in dem Bestandsobjekt zu belassen, wobei Ersatz nicht gewährt wird. Aufwendungen für Um- und Einbauten, insbesondere auch für Installationen, werden dabei im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses nicht ersetzt.

- 4) Der Mieter ist verpflichtet, die auch durch Benützung des Mietgegenstandes notwendig werdenden Erneuerungsarbeiten (Ausmalen bzw. Tapezieren der Räume, Streichen der Fenster und Türen, Instandsetzung und -haltung der Fußböden, Fenster und Türen, Verfließungen, Einrichtung und Zubehör etc.) auf eigene Kosten durchführen zu lassen sowie die Lichtleitungs-, Kühlungs- (Klimaanlage) Beheizungs- und sanitäre Anlagen, die Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Türklinken, Wasserhähne, Wasch- und Ausgussbecken, Durchlauferhitzer bzw. Heißwasserboiler, Kühlschrank und sonstige Küchengeräte, Badezimmer- und WC-Einrichtungen und Heizapparate instand zu halten bzw. auch bei Abnutzung durch den ordentlichen Gebrauch instand zu setzen und nötigenfalls zu ersetzen. Zerbrochene Glasscheiben sind zu ersetzen.
- 5) Kommt der Mieter seine vorstehend angeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Ermahnung innerhalb einer Frist von 30 Tagen nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
- 6) Aus kurzweiligen und nicht regelmäßigen Störungen der Zuleitung von Wasser, Gas und Strom sowie Gebrechen an diesen Anlagen, Störungen der Kanalisation und dergleichen sowie auch einem eingeschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes samt Zubehör kann der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, keine Rechtsfolgen oder Ansprüche ableiten. Auf Grund des dem Mieter genau bekannten Zustandes des Mietgegenstandes samt Zubehör verzichtet dieser so hin auch auf eine Anwendung des § 1096 ABGB.
- 7) Die Befristung des § 1111 ABGB hinsichtlich der Geltendmachung des Ersatzes für Beschädigung oder Abnutzung im oder am Mietobjekt samt Zubehör durch den Vermieter wird einvernehmlich ausgeschlossen.

VII. Bauarbeiten und Hausreparaturen

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder des Bestandsobjektes oder zur Abwendung von Gefahren notwendig werden, gemäß den geltenden gesetzlichen Regelungen durchführen.

VIII. Betreten der Räume durch den Vermieter

Dem Vermieter bzw. seinen Beauftragten steht das Recht zur Besichtigung des Bestandsobjektes in allen Teilen gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen zur angemessenen Tageszeit zu. Bei Gefahr im Verzug kann aber auf die Zeit kein Bedacht genommen werden. Bereits entsprechende Zeit vor dem Ende des Mietverhältnisses hat der Mieter die Besichtigung des Bestandsobjektes auch allen Interessenten, die durch den Vermieter oder seinen Vertretern legitimiert sind, nach vorheriger Ankündigung zur Tageszeit, jedenfalls aber in der Zeit von 16 - 19 Uhr zu gewähren.

IX. Beendigung der Mietzeit

Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug das ganze Bestandsobjekt besenrein in ordnungsgemäßem und gutem Zustand –ausgemalt – zu übergeben. Gleichzeitig sind die übernommenen und die auf eigene Kosten angefertigten Wohnungs-, Haustor- und andere Bestandsobjekt gehörigen Schlüssel abzuliefern.

X. Kündigung

Es wird schriftlich vereinbart, dass eine Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist von beiden Parteien jederzeit möglich ist.

XI. Hausordnung

Der Mieter anerkennt die jeweils geltende Hausordnung und haftet auch für ihre Befolgung durch seine Mitbewohner und Gäste etc.

XII. Sonstige Bestimmungen

- 1) Alle Gebühren und Abgaben die mit Errichtung des vorliegenden Mietvertrages entstehen, trägt der Mieter allein.
- 2) Die Vertragsteile erklären, in Kenntnis des wahren Wertes des Vertragsgegenstandes zu sein und ungeachtet dessen den Vertrag zu schließen, so daß eine Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht stattfindet, ebenso wie hinsichtlich der Angemessenheit des Mietzinses.
- 3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterfertigung durch beide Vertragsteile.
- 4) Die Parteien kommen überein, dass der Verbraucherpreisindex 1996 zur Anwendung kommt. Ausgegangen wird von Monat Januar 2005. Schwankungen bis 3% bleiben unberücksichtigt, darüber wird die gesamte Änderung verrechnet.
- 5) Der Mieter verpflichtet sich, für das Bestandsobjekt eine ausreichende Haushaltsversicherung abzuschließen und diese auf Anfrage dem Vermieter vorzulegen.

XIII. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von denen je eine für den Vermieter und den Mieter bestimmt ist. Eine Ausfertigung ist für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern bestimmt.

Wien, am 30.10.2024

Der Vermieter:

IV.
TOM HADMC

Der Mieter:

