



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 22 E 36/23d

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

B-LNr. 32 mit 10/3156 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Arbeitsraum,
Garagenstellplatz 22 St 2

der EZ 938, GB 01010 Neubau

Adresse: 1070 Wien, Schottenfeldgasse 62

Stichtag: 27. August 2024



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: 27. August 2024, Tag der 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 Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	10
2.2.4. Kaufkraft	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Fläche, Konfiguration und Topographie	12
2.3.2. Hochwasserrisiko	14
2.3.3. Flächenwidmung	15
2.3.4. Anschlüsse	16
2.3.5. Kontaminationen	16
2.4. Gebäudebestand	18
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	23
2.6. Objektbestand Arbeitsraum, Garagenstellplatz 22 St 2	24
2.6.1. Nutzfläche	29
2.6.2. Bestandsverhältnis	32
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	32
2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau	44
2.9. Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft	45
2.10. Energieausweis	45
3. Gutachten	52
3.1. Bewertungsgrundsätze	52
3.2. Verkehrswertermittlung Vergleichswertverfahren	53
3.3. Verkehrswert B-LNr. 32 verbunden mit Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 22 St 2	55
4. Zusammenfassung	57
5. Anmerkung	58



5.1. Umsatzsteuer.....	58
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	59
6. Anlagen	60

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	7
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	8
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz	9
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung	10
Abb. 7: medizinische Versorgung	11
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	11
Abb. 9: DKM	12
Abb. 10: Luftbild	12
Abb. 11: Straßenlärm [dB]	13
Abb. 12: Schienenlärm [dB]	13
Abb. 13: Hochwasserrisiko gem. Hora	14
Abb. 14: Hochwasserrisiko bzw. Gewässer	14
Abb. 15: Flächenwidmungsplan	15
Abb. 16: Datumsvermerk am ursprünglichen Einreichplan	18
Abb. 17: Historische Ansichten/Schnitte	18
Abb. 18: Ansichten/Schnitte neu (1)	19
Abb. 19: Ansichten/Schnitte neu (2)	20
Abb. 20: Kriegsschäden nach 1946	21
Abb. 21: Informationen zum Stellplatz	24
Abb. 22: Grundriss Garage	27
Abb. 23: Zufahrt Schottenfeldgasse	27
Abb. 24: Einfahrt (1)	27
Abb. 25: Einfahrt (2)	28
Abb. 26: Einfahrt (3)	28
Abb. 27: bewertungsgegenständlicher Stellplatz (1)	28
Abb. 28: bewertungsgegenständlicher Stellplatz (2)	28
Abb. 29: Hinweis Anlagensperrung	28



Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Josefstadt, Gerichtsabteilung 22, 1082 Wien, Florianigasse 8, Frau Rat
Mag. Andrea Aufner, mit Beschluss vom 16. Juli 2024.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft
Schottenfeldgasse 62
pA Hausverwaltung Georg Wiesbauer
Burggasse 33/2
1070 Wien

vertreten durch:

Mag. Sebastian Krumpel
Loquaipplatz 13/19
1060 Wien

Verpflichtete Partei

Regis Paul
geb. 10.10.1968
Calle Jose Melia 2, Jardin Del Mediterraneo
29602 Marbella
SPANIEN

wegen: EUR 1.402,48 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **22 E 36/23d**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 10/3156 Anteilen, B-LNr. 32
verbunden mit Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 22 St 2 der EZ 938,
GB 01010 Neubau in 1070 Wien, Schottenfeldgasse 62 zum Stichtag erstellen.



1.4. Bewertungsstichtag: 27. August 2024, Tag der 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 27. August 2024, 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen sowie
 - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 - Bezirksstelle für den 7. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Verdachtsflächenkataster, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Wohnbeitragsvorschreibung
- Betriebskostenabrechnung/Garagenabrechnung/Liftbetriebskostenabrechnung
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Energieausweis
- WE-Vertrag
- Entwurf zur Vereinbarung zur Berichtigung der Nutzwerte und Begründung von Wohnungseigentum aufgrund von baulichen Maßnahmen inkl. Plandokument
- Sachbeschluss vom 01. Mai 2019
- Schreiben betreffend Garage

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.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01010 Neubau EINLAGEZAHL 938
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 32 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte T2 681/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1393	GST-Fläche	1184	
	Bauf.(10)	1083	
	Bauf.(20)	101	Schottenfeldgasse 62

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 2458/2001

HAUSVERWALTER: Georg Wiesbauer, 1070 Wien, Burgg. 33

***** B *****

32 ANTEIL: 10/3156

Regis Paul

GEB: 1968-10-10 ADR: Ledererg. 37/19, Wien 1080

f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 22 St 2

k 1890/2011 IM RANG 1391/2011 Kaufvertrag 2011-04-20 Eigentumsrecht

m gelöscht

***** C *****

6 a 4596/1997 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

139 auf Anteil B-LNR 32

a 2196/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.417,48 samt je 4 % Z aus
EUR 29,63 seit 2020-04-02, aus EUR 29,63 seit 2020-05-02,
aus EUR 29,63 seit 2020-06-02, aus EUR 29,63 seit
2020-07-02, aus EUR 349,96 seit 2020-08-02, aus EUR 29,63
seit 2020-09-02, aus EUR 29,63 seit 2020-10-02, aus EUR
29,63 seit 2020-11-02, aus EUR 29,63 seit 2020-12-02, aus
EUR 29,73 seit 2021-01-02, aus EUR 29,73 seit 2021-02-02,
aus EUR 29,73 seit 2021-03-02, aus EUR 29,73 seit
2021-04-02, aus EUR 8,74 seit 2021-05-02, aus EUR 29,73
seit 2021-06-02, aus EUR 29,73 seit 2021-07-02, aus EUR
29,73 seit 2021-08-02, aus EUR 29,73 seit 2021-09-02, aus
EUR 29,73 seit 2021-10-02, aus EUR 29,73 seit 2021-11-02,
aus EUR 29,73 seit 2021-12-02, aus EUR 30,59 seit
2022-01-02, aus EUR 30,59 seit 2022-02-02, aus EUR 30,59
seit 2022-03-02, aus EUR 30,59 seit 2022-04-02, aus EUR
51,00 seit 2022-05-02, aus EUR 30,59 seit 2022-06-02, aus



EUR 30,59 seit 2022-07-02, aus EUR 30,59 seit 2022-08-02,
aus EUR 30,59 seit 2022-09-02, aus EUR 30,59 seit
2022-10-02, aus EUR 30,59 2022-11-02, aus EUR 30,59 seit
2022-12-02, aus EUR 30,74 seit 2023-01-02, aus EUR 30,74
seit 2023-02-02, aus EUR 30,74 seit 2023-03-02, aus EUR
15,00 seit 2023-03-02, Kosten EUR 486,38 samt 4 % Z seit
2023-07-03, Antragskosten EUR 313,50 für
Eigentümergemeinschaft Schottenfeldgasse 62 (22 E 36/23d)
140 auf Anteil B-LNR 32
a 2629/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(BG für Handelssachen Wien, 002 EuM 7837/23w)
141 auf Anteil B-LNR 32
a 2661/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(BG für Handelssachen Wien, 15 EuM 2900/23m)
142 auf Anteil B-LNR 32
a 681/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(BG für Handelssachen Wien, 15 EuM 2050/24p)

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

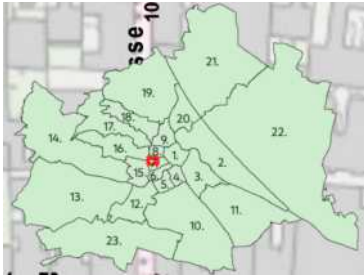
Grundbuch

26.08.2024 12:56:59

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



2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ per Adresse Schottenfeldgasse 62. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Schottenfeldgasse – Burggasse – Zieglergasse – Kandlgasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Schottenfeldgasse verläuft von der Mariahilfer Straße im Süden bis zur Lerchenfelder Straße im Norden und wird zur Gänze – sowohl entlang als auch entgegenschläufig der Orientierungsnummern – als Einbahn geführt. Benannt ist sie seit 1862 (vorher: Mittergasse, Münchnerbotengasse, Feldgasse) nach dem ehemaligen Vorort Schottenfeld, 1850 zum 7. Bezirk eingemeindet; diese Gegend war im Besitz des Schottenstiftes.

Im DEHIO – Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs wird die Schottenfeldgasse wie folgt erwähnt:

SCHOTTENFELDGASSE. Verbindung Mariahilfer Straße-Lerchenfelder Straße auf Höhe der Altlerchenfelder Kirche. Um 18.Jh. nur der südlichste Teil bei der Mariahilfer Straße, der Rest auf dem Gebiet des ehem. Schottenfeldes sukzessive bis 1848 (Feldgasse) angelegt und verbaut. Unterschiedliche, meist mehrgeschossige historistisch-secessionistische Zinshausverbauung, vereinzelt Reste biedermeierlicher Vorstadthäuser erhalten: Nr. 9, Nr. 17, Nr. 29, Nr. 50, Nr. 66, Nr. 79, Nr. 80. Frühhistoristisch: Nr. 36; Nr. 38; Nr. 73. Strenghistoristisch: Nr. 6, Nr. 8, 14, Nr. 23, Nr. 95. Späthistoristisch: Nr. 3, Nr. 5, Nr. 7, 10, 12, 20, 26, 34, 39; Nr. 41-43; Nr. 40, 45, 48A, 49, 51, 53, 56, 57, 58, 61, 63, Nr. 64, Nr. 67, Nr. 69, Nr. 72, Nr. 75A, 77, 92, secessionistisch bzw. nach 1900: Nr. 2-4, 24, Nr. 35, Nr.46, Nr. 60, 65, 71, 78, 82, 85; Nr. 89.

Der 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ liegt westlich der „Inneren Stadt“ (1. Bezirk) und innerhalb des Straßenzuges „Gürtel“. Er erstreckt sich über 1,61 km² und hat ca. 31.000 Einwohner. Umgeben ist er von folgenden weiteren Bezirken: im Norden der 8., Josefstadt, im Nordwesten der 16., Ottakring, im Südwesten der 15., Rudolfsheim-Fünfhaus und im Süden der 6., Mariahilf. Die fünf Bezirksteile des 7. Bezirkes heißen: Neubau, Altlerchenfeld, St. Ulrich, Schottenfeld und Spittelberg. Die Wiener Einkaufsstraße, die Mariahilfer Straße, bildet die südliche Bezirksgrenze. Die Mariahilfer Straße verläuft von der Museumsstraße, nahe dem 1. Bezirk / Ringstraße, über den

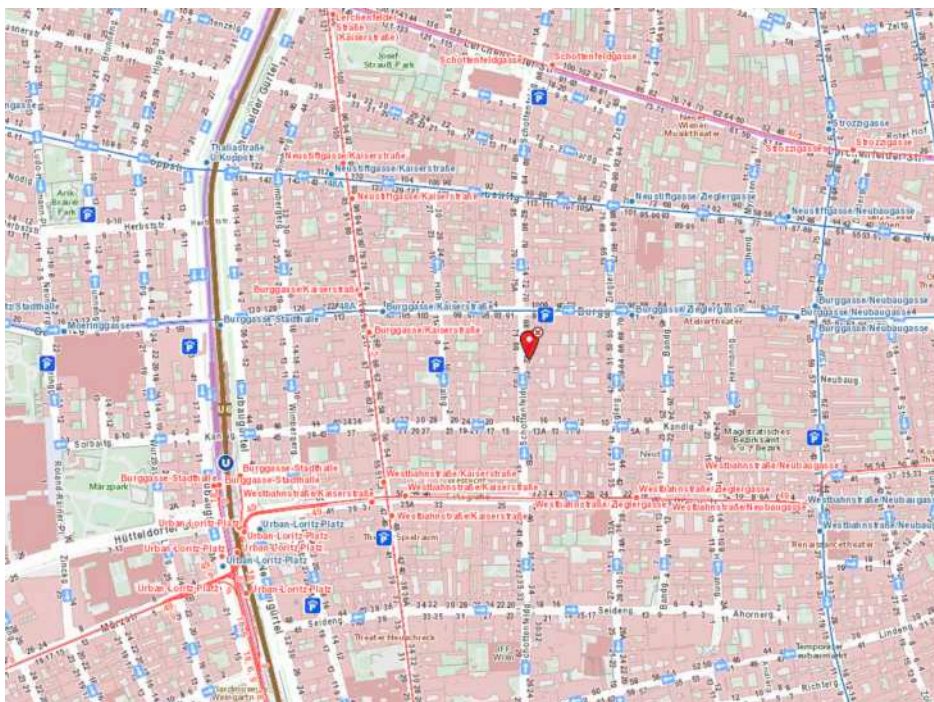
Straßenzug Gürtel hinaus, bis zur Schlossallee bei Schönbrunn. Die Neubaugasse ist eine weitere Geschäftsstraße im Bezirk. Interessante Stationen des 7. Bezirkes sind zB das Volkstheater, das Museumsquartier, der Spittelberg, das Hofimmobiliendepot, die Hauptbücherei Wien, etc.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In der Kaiserstraße/Westbahnstraße haben die Straßenbahnlinie 49 und 5 und in der Burggasse hat die Autobuslinie 48A eine Haltestelle. Die U-Bahnhaltestelle „Burggasse-Stadthalle“ der Linie U6, wo auch mehrere Straßenbahnlinien halten, kann nach rund 600 m erreicht werden.

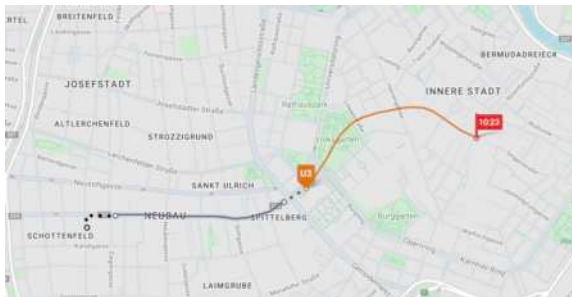
Die Straßenbahnlinie **5** beginnt im 15., Westbahnhof, fährt durch die Kaiserstraße (7. Bezirk) und weiter durch die Bezirke 8., 9. und 20. und endet im 2., Praterstern (U1 und Schnellbahn). Die Autobuslinie **48A** fährt von 1., Dr. Karl-Renner-Ring über Volkstheater (U2, U3) – Neustiftgasse/Burggasse Stadthalle (U6) – Koppstraße/Gablenzgasse – Ottakring (U3) – Flötzersteig nach 14., Baumgartner Höhe/Otto-Wagner-Spital. Die Straßenbahnlinie **49** beginnt ihren Streckenverlauf in 1., Dr. Karl-Renner-Ring (U3) und fährt dann durch die Siebensterngasse, Westbahnstraße, Märzstraße, Hütteldorfer Straße und die Linzer Straße. Endstelle ist in 14., Hütteldorf/Bujattigasse.

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



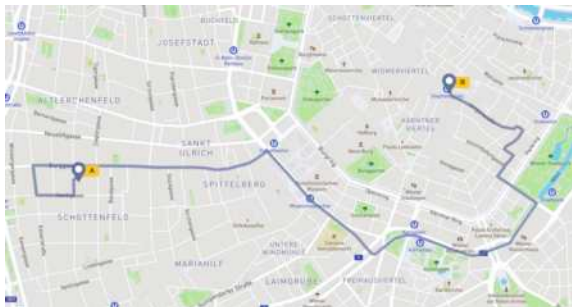
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 15 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Die bewertungsgegenständliche Adresse ist durchschnittlich erreichbar. Die Schottenfeldgasse wird im bewertungsgegenständlichen Bereich entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Der 7. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Die Parkraumsituation ist kritisch. Die nächstgelegenen Parkhäuser befinden sich in der Burggasse 85 und in der Halbgasse 3-5.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr

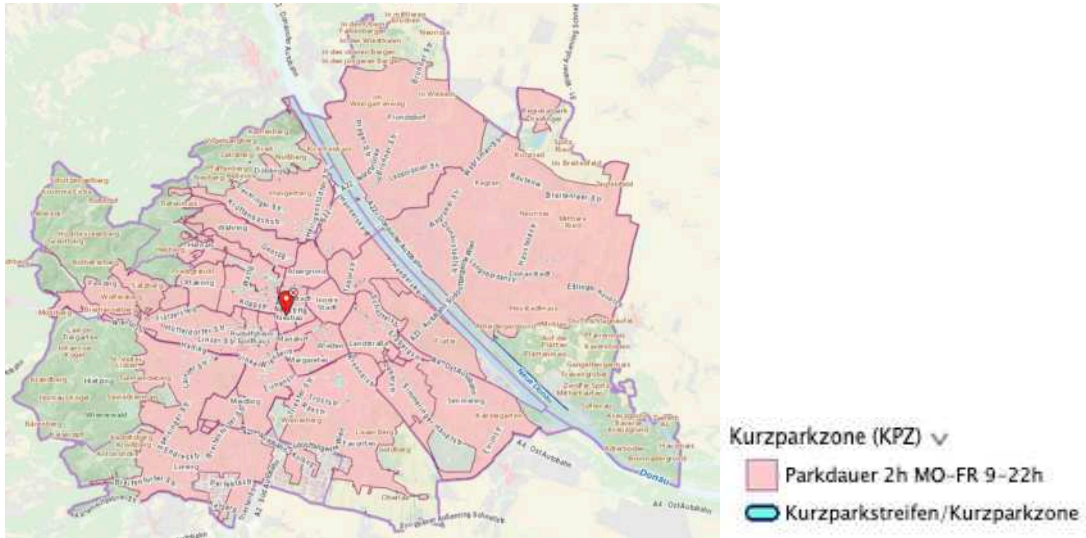


Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 5,0 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

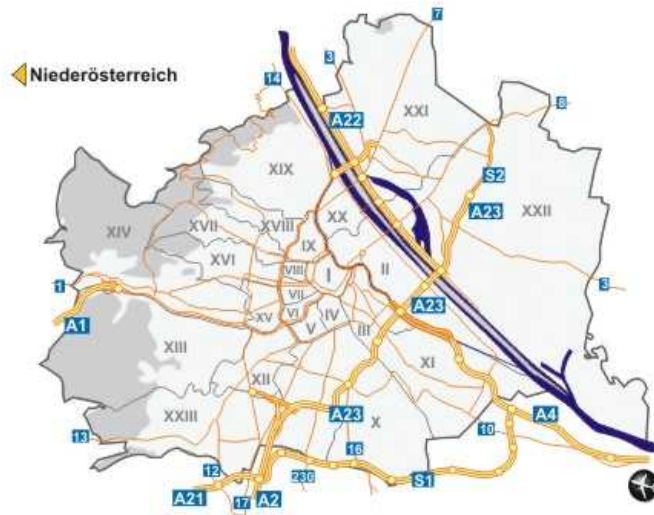


Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

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

Über die Westbahnstraße und den Urban-Loritz-Platz wird der Straßenzug „Gürtel“ erreicht, über den die Anbindung an die Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien gut gegeben ist.



Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	15 Min.	5,0 km
Westbahnhof	k.A.	10 Min.	1,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	25 Min.	4,5 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	4,5 km
Flughafen	k.A.	45 Min.	23,5 km

2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Kaiserstraße, Burggasse, Schottenfeldgasse und den umliegenden Straßenzügen.

Freizeit: Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreicht werden. In fußläufiger Entfernung befinden sich die PA Urban-Loritz-Platz, der Märzpark, der Emil-Maurer-Park, die GA Neustiftgasse.

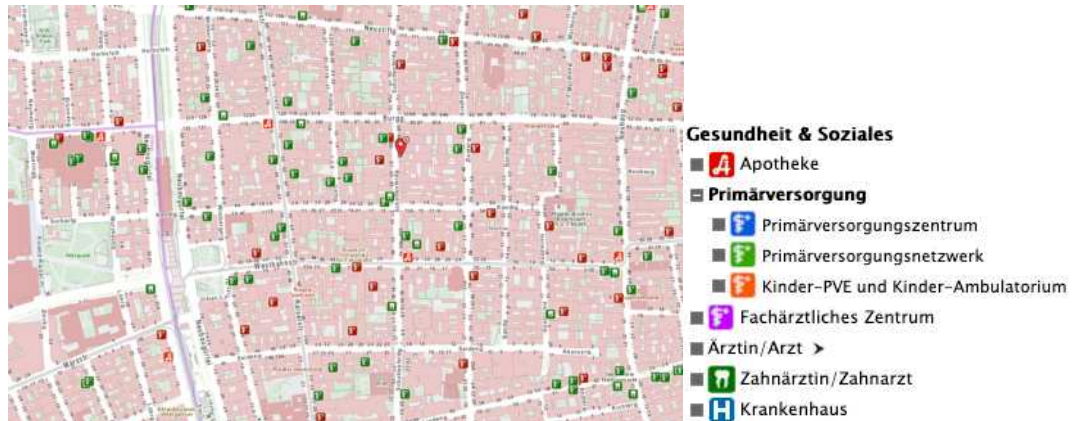
Gesundheit: Es befinden sich mehrere Apotheken in fußläufiger Entfernung.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

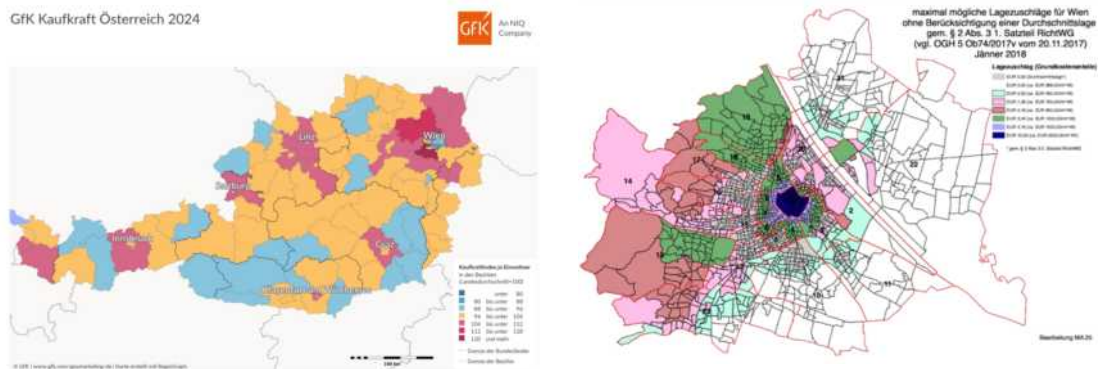
Abb. 7: medizinische Versorgung



Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data

Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25



2.3. Grundstück

2.3.1. Fläche, Konfiguration und Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Schottenfeldgasse gegen Westen ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als trapezförmig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 1.184 m² angegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1393      GST-Fläche          1184
          Bauf. {10}          1083
          Bauf. {20}          101  Schottenfeldgasse 62

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

Abb. 9: DKM

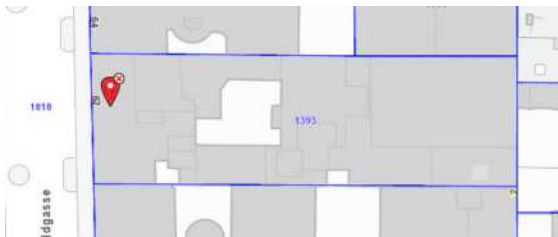


Abb. 10: Luftbild



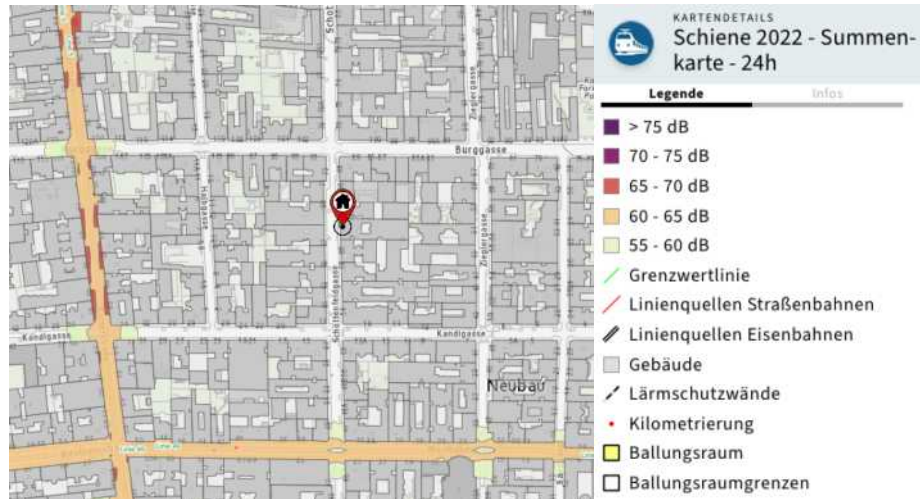
Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]

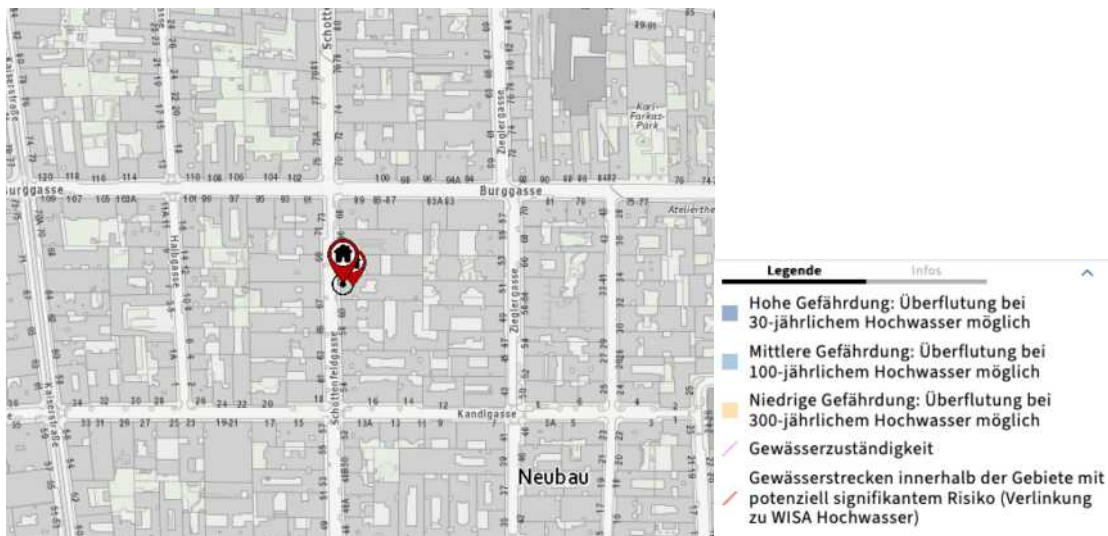


Quelle: www.lärminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig im Bereich der Schottenfeldgasse eine erhöhte Lärmbelastung durch den Straßenlärm (65-70 dB) gegeben.

2.3.2. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko gem. Hora



Quelle: www.hora.gv.at

Abb. 14: Hochwasserrisiko bzw. Gewässer

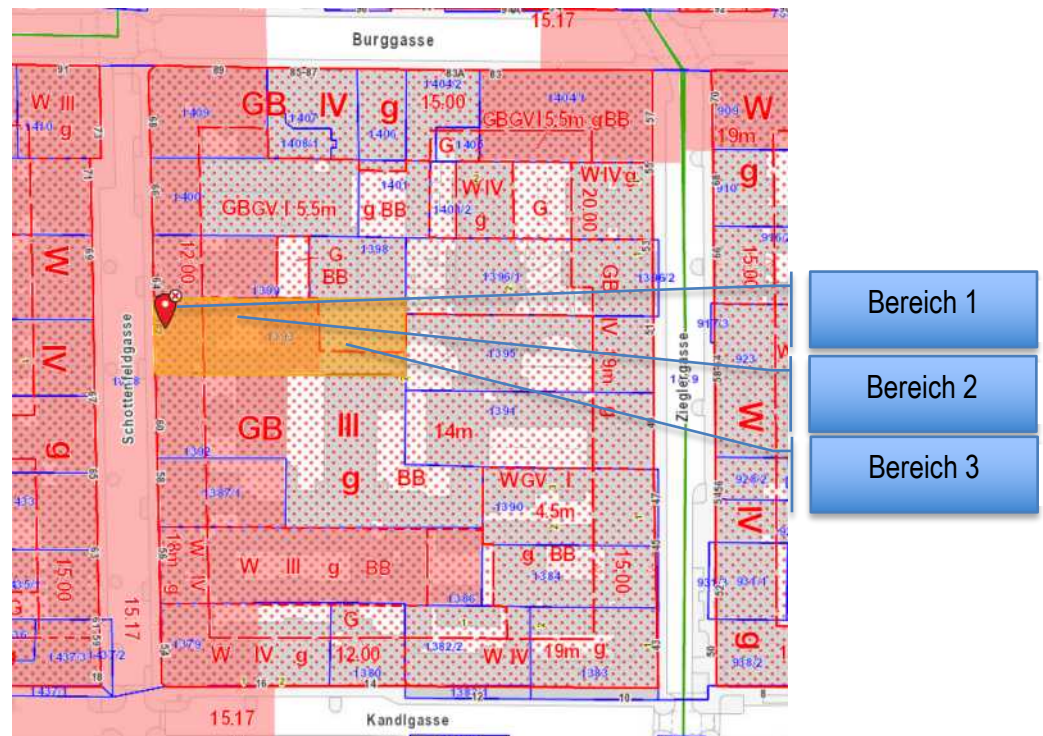


Quelle: www.wien.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at und www.wien.gv.at ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in der Hochwassergefahrenzone verzeichnet.

2.3.3. Flächenwidmung

Abb. 15: Flächenwidmungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Widmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland Gemischtes Baugebiet
- Wohnzone, Schutzzone
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12 m (in Teilbereichen)

Bereich 2

- Bauland Gemischtes Baugebiet
- Wohnzone, Schutzzone
- Bauklasse III, höhenbeschränkt auf 14 m
- geschlossene Bauweise



- besondere Bestimmungen: *„Auf den mit BB 4 bezeichneten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen. Die von Bebauung freibleibende Baulandfläche ist gärtnerisch auszugestalten.“*

Bereich 3

- Bauland Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel
- Wohnzone
- Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 5,5 m
- geschlossene Bauweise
- besondere Bestimmungen: *„Innerhalb der mit BB2 bezeichneten Flächen sind die Dächer der Gebäude als begehbare, zu mehr als 50 % der Dachfläche zu begrünende Dachgärten oder Dachterrassen auszubilden, wobei deren Fußbodenoberkanten nicht höher als die angegebenen Gebäudehöhen liegen dürfen.“*

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.

2.3.4. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.5. Kontaminationen

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



Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 7.,Neubau
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Neubau (1010)
Grundstück	1393

Information:

Das Grundstück 1393 in Neubau (1010) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. 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

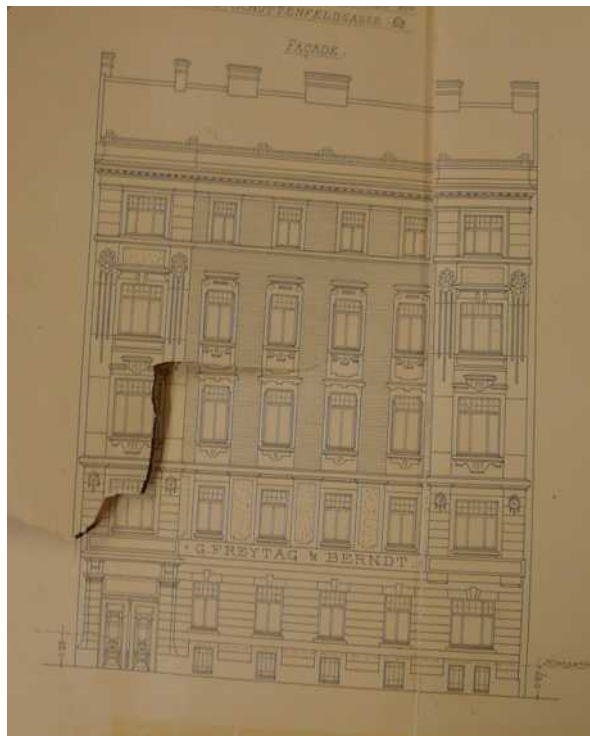
Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Arbeitsraum, Garagenstellplatz 22 St 2 befindet sich im Kellergeschoss eines ursprünglich 1905 errichteten Gebäudes, bestehend aus 2 Stiegen. Das Gebäude wurde in den Jahren um 1997 baulich verändert, teilweise umgewidmet und in den darauffolgenden Jahren wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Der Bestandsplan wurde im Jahr 2009 baubehördlich genehmigt.

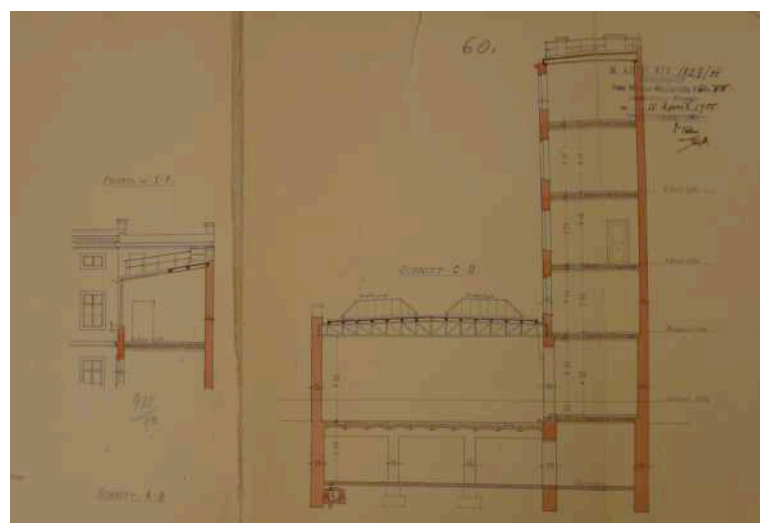
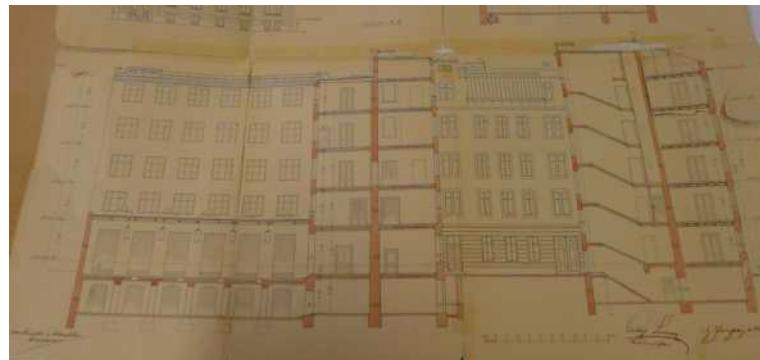
Abb. 16: Datumsvermerk am ursprünglichen Einreichplan



Quelle: Bauakt MA 37

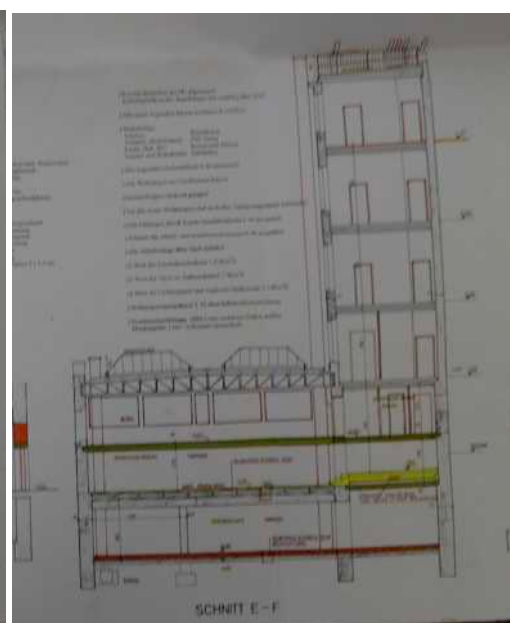
Abb. 17: Historische Ansichten/Schnitte





Quelle: Bauakt MA 37

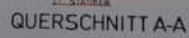
Abb. 18: Ansichten/Schnitte neu (1)

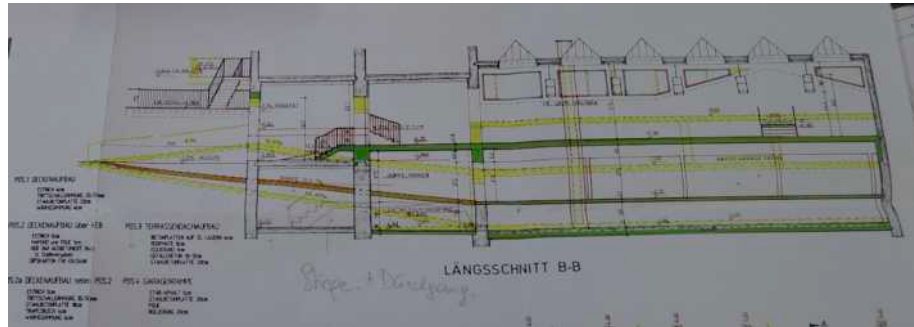




Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 24. September 1997)

Abb. 19: Ansichten/Schnitte neu (2)



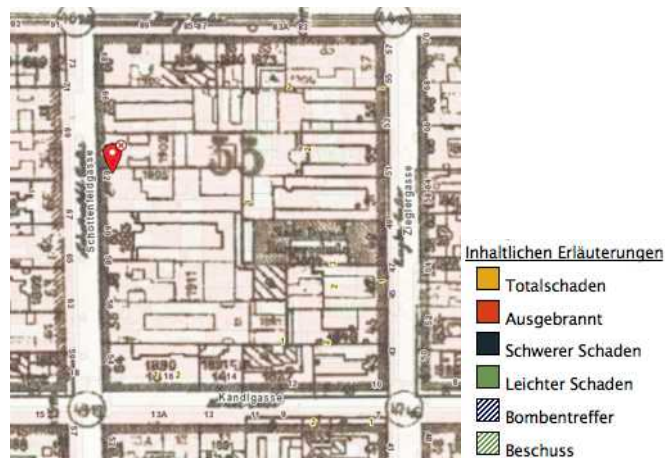


Quelle: Bauakt MA 37 (1. Planwechsel, genehmigt am 01. Oktober 1997)

Die Liegenschaft wird über die Schottenfeldgasse über eine einflügelige Tür mit Glaseinsatz betreten. Die Zufahrt zur Garage, wo sich der bewertungsgegenständliche Stellplatz befindet, erfolgt über die Schottenfeldgasse über ein elektrisches Rolltor.

Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in durchschnittlichen Zustand.

Abb. 20: Kriegsschäden nach 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse keine Schäden.

Laut Auskunft durch das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft „wurde die Liegenschaft EZ 938, KG 01010 Neubau, Haus 1070 Wien, Schottenfeldgasse 62, weder mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbau fonds noch des Bundes-Wohn -und Siedlungsfonds gefördert.

Hinsichtlich der Auskunft einer eventuellen Landeswohnbau förderung müssten Sie sich mit der zuständigen Stelle im Bundesland Wien in Verbindung setzen.“



Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.

Nutzung:	Wohn- und Bürozwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschoße:	Straßentrakt (Stiege 1) Keller Hochparterre 1. – 4. Stock Dachgeschoss Hoftrakt (Stiege 2) Keller Hochparterre Zwischengeschoss 1. – 4. Stock Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Fassade:	verputzt/leicht gegliedert, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	beim bewertungsgegenständlichen Objekt nicht vorhanden
Haustor:	einflügelige Tür mit Glaseinsatz
Stiegenhausform:	nicht besichtigt
Bodenbeläge:	im bewertungsgegenständlichen Objekt – Gussasphalt mit Dreifachbühnen aus Metall (mittlere Plattform dient als Verschiebplattform – laut Aussage durch die Hausverwaltung)
Wandbeläge:	im bewertungsgegenständlichen Objekt verputzt/gemalt
Decken:	im bewertungsgegenständlichen Objekt gemalt
Lift:	vorhanden – jedoch nicht im Bereich der Garage



2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft per 13. September 2024 folgende offene Bauvorhaben bzw. wurden diese zur Einsichtnahme vorgelegt:

- Bauanzeige gemäß § 62 BO; Untersagung der Bauführung (Raumwidmungsänderung Geschäftslokal), vom 04. September 2023

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

- Bescheid – Umbau, Zubau, vom 24. September 1997
- Bescheid – Baubewilligung – Errichtung einer Lüftungsanlage, vom 30. September 1998
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), vom 01. Oktober 1998
- Bescheid – Bauliche Änderungen, Zubau, vom 14. Jänner 1999
- Bescheid – Änderung der Bemessungsgrundlage für die Ausgleichsabgabe gem. Wr. Garagengesetz, vom 24. September 1999
- 1. Teil-Fertigstellungsanzeige, vom 28. Februar 2002
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel); Dachgeschosszubau; Baubewilligung, vom 27. Juni 2006
- 2. Teil-Fertigstellungsanzeige, vom 30. September 2004
- Teil-Fertigstellungsanzeige, vom 08. Juni 2006
- 4. Fertigstellungsanzeige, vom 27. Mai 2009
- Bescheid – Bauliche Herstellungen; Bauliche Änderungen; Baubewilligung, vom 19. Dezember 2014
- Fertigstellungsanzeige, vom 13. Mai 2015



2.6. Objektbestand Arbeitsraum, Garagenstellplatz 22 St 2

Beim bewertungsgegenständlichen Objekt handelt es sich um einen Stapelstellplatz, der im Kellergeschoss des Gebäudes situiert ist. Der bewertungsgegenständliche Stellplatz 22 ist im mittleren Bereich des Dreifachparksystems situiert. Die Zufahrt erfolgt über ein elektrisches Rolltor von der Schottenfeldgasse. Das allgemeine Stiegenhaus wird über eine direkte Zugangstür direkt von der Garage erreicht.

In einem früheren Kaufvertrag (TZ 4886/1999) des bewertungsgegenständlichen Stellplatzes wurde folgendes festgehalten:

Abb. 21: Informationen zum Stellplatz

I.

Vertragsobjekt

Die Firma Cech, Mahovsky & Gerscha Gesellschaft m.b.H. ist unter anderem Eigentümerin von 10/3156 Anteilen, BLNR 32, der Liegenschaft -----
----- **GRUNDBUCH 01010 Neubau, Einlagezahl 938,** -----
mit dem Grundstück Nummer 1393 Baufl. (Gebäude), Baufl. (befestigt), Schottenfeldg. 62, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 22 St 2 untrennbar verbunden ist. -----



Die kaufende Partei hat ausdrücklich zur Kenntnis genommen, daß die PKW-Abstellplätze (Stellparker/Kipparker) nur eine maximale Fahrzeughöhe von 1,55 - 1,77 cm zulassen, es sich beim vertragsgegenständlichen Stellplatz um den in der Mitte gelegenen handelt und sich dessen Lage aus beiliegendem -- Plan/A ergibt, wobei jedoch festgehalten wird, daß aufgrund von baulichen Änderungen in der Gesamtgarage eine Neuparifizierung derselben vorzunehmen ist und sodann dieser Stellplatz eine allenfalls neue Bezeichnung erhält. -----

Der gegenständliche Stellplatz ist mit einer automatisch gesteuerten, hydraulisch betätigten Kippvorrichtung ausgestattet. -----



Es wird darauf hingewiesen, dass die Stapelparkeranlage gesperrt wurde und derzeit nicht nutzbar ist. *„Laut Auskunft durch die Hausverwaltung ist der Parkautomat im Keller dauerhaft außer Betrieb. Es wurde die Sanierung ausgeschrieben und zur Beschlussfassung gebracht. Mehrere Eigentümer haben den Beschluss bei Gericht bekämpft und Recht bekommen. Da nicht alle Stellplätze verbüchert sind, kann keine gesetzeskonforme Kostenaufteilung erfolgen. Die Sanierung steht. Die Anlage ist nicht betriebsbereit.“*

Hinsichtlich der Sanierung wurde die Information per 09.10.2024 durch die Hausverwaltung erteilt:

- 1.) *Abbruch aller Garagenstellplätze und Neuerrichtung sobald die Nachparifizierung durchgeführt wurde. In der Zwischenzeit sind die Wipparker auch am Ende ihrer Lebenszeit. Kostenschätzung: € 500.000,- Die Kosten müssen direkt von den Garageneigentümern getragen werden, die Kosten können nicht aus der Rücklage entnommen werden, da die Garage einen eigenen Abrechnungsschlüssel hat. Eine Einmalzahlung oder Darlehensfinanzierung ist erforderlich. Es sind keine Rücklagen vorhanden.*

Vorausschau der Garagenbetriebskosten: Nach der Inbetriebnahme der neuen Parkanlage ist mit einer Steigerung der monatlichen Kosten von ca. 30 € pro Monat zu rechnen. (Wartung und Prüfung)

Folgendes Schreiben hinsichtlich der Garage wurde durch die Hausverwaltung übermittelt:



WIESBAUER



Hausverwalter · Makler · Bauträger

An alle Miteigentümer und Garagen-
Nutzer der Liegenschaft
Schottenfeldgasse 62
1070 Wien

Wien, am 16.12.2015

**Betr. : 1070 , Schottenfeldgasse 62
Garage**

Sehr geehrte Damen und Herren !

Aufgrund eines schweren Gebrechens ist die Garagenanlage außer Betrieb.
Die Firma Kone ist mit der Behebung des Schadens beauftragt.

Es wird voraussichtlich nicht möglich sein, vor Mitte Jänner 2016 die
Garagenanlage wieder in Betrieb zu nehmen.

Von der Firma Kone wird versucht, in den nächsten Tagen eine Möglichkeit zu
finden, die eingesperrten Fahrzeuge zu befreien. Wir ersuchen die Halter dieser
Fahrzeuge, mit der Hausverwaltung Kontakt aufzunehmen.

Für die Reparaturarbeiten ist es notwendig, dass sämtliche Fahrzeuge aus der
Anlage entfernt werden.

Nicht betroffen davon sind die Parkwippen. Diese können weiterhin ohne
Einschränkung benutzt werden.

Wir wünschen besinnliche Feiertage und alles Gute im Neuen Jahr.

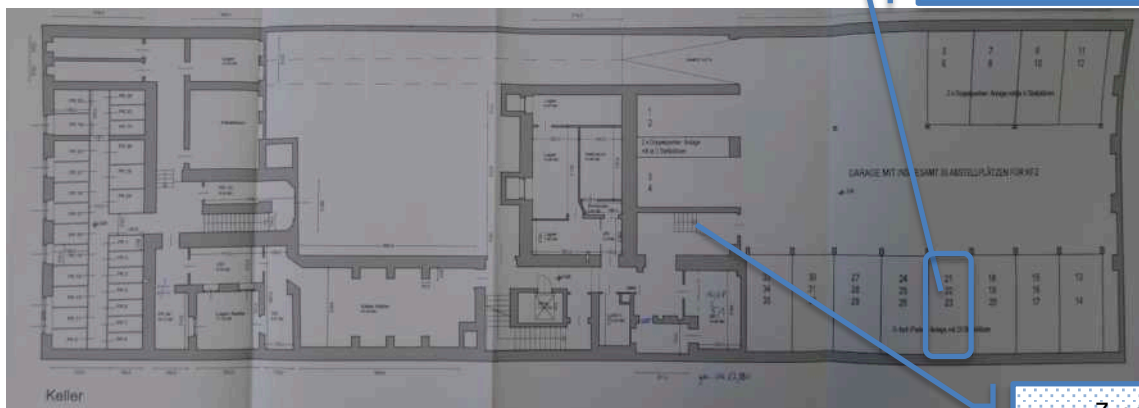
Mit freundlichen Grüßen

Georg Wiesbauer



Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

Abb. 22: Grundriss Garage



bewertungsgegenständlicher
Stellplatz

Zugang
Stiegenhaus

Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 08. Juli 2009)

Abb. 23: Zufahrt Schottenfeldgasse



Abb. 24: Einfahrt (1)





Abb. 25: Einfahrt (2)



Abb. 26: Einfahrt (3)



Abb. 27: bewertungsgegenständlicher Stellplatz (1)



Abb. 28: bewertungsgegenständlicher Stellplatz (2)



Abb. 29: Hinweis Anlagensperrung





2.6.1. Nutzfläche

Gemäß dem Wohnungseigentumsvertrag (TZ 4596/1997) bzw. Nutzwertgutachten vom 16.07.1997 (TZ 4596/1997) weist das Objekt eine Fläche von 12,66 m² auf.



Beilage /1

	1	2	3	4	5	6
	Name	Anteile WE in .../3400	top Nr.	Nutz- fläche m ²	Nutz- wert in .../3156	Gegenstand des Wohnungs- eigentums

Stiege 2						
12	Cech, Mahovsky & Gerscha Gesellschaft m.b.H.	400	1	14,46	4	AR
13	"	"	2	3	1	AR
14	"	"	AR1	12,09	10	AR Garagenstell- platz 1
15	"	"	AR 2	12,09	10	AR Garagenstell- platz 2

16	"	"	AR 3	12,09	10	AR Garagenstell- platz 3
17	"	"	AR 4	12,09	10	AR Garagenstell- platz 4
18	"	"	AR 5	12,09	10	AR Garagenstell- platz 5
19	"	"	AR 6	12,09	10	AR Garagenstell- platz 12
20	"	"	AR 7	12,09	10	AR Garagenstell- platz 13
21	"	"	AR 8	12,09	10	AR Garagenstell- platz 14
22	"	"	AR 9	15,04	10	AR Garagenstell- platz 15
23	"	"	AR 10	12,37	10	AR Garagenstell- platz 16
24	"	"	AR 11	13,42	10	AR Garagenstell- platz 17
25	"	"	AR 12	12,49	10	AR Garagenstell- platz 18
26	"	"	AR 13	12,66	10	AR Garagenstell- platz 19
27	"	"	AR 14	12,66	10	AR Garagenstell- platz 20



28	"n"	"s"	AR 15	12,66	10	AR Garagenstell- platz 21
29	"n"	"s"	AR 16	12,66	10	AR Garagenstell- platz 22
30	"n"	"s"	AR 17	12,66	10	AR Garagenstell- platz 23
31	"n"	"s"	AR 18	12,66	10	AR Garagenstell- platz 24
32	"n"	"s"	AR 19	13,92	10	AR Garagenstell- platz 25
33	"n"	"s"	G6	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
34	"n"	"s"	G7	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
35	"n"	"s"	G8	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
36	"n"	"s"	G9	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
37	"n"	"s"	G10	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
38	"n"	"s"	G11	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
39	"n"	"s"	G26	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
40	"n"	"s"	G27	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
41	"n"	"s"	G28	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
42	"n"	"s"	G29	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
43	"n"	"s"	G30	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
44	"n"	"s"	G31	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz



45	SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH	zs. 3000	13	72,62	57	Büro, Gartenteil 1
46	"H"	"H"	12	358,45	355	Büro
47	"H"	"H"	III	5,96	2	Lageraum
48	"H"	"H"	14	135,83	137	Büro, Terrasse
49		"H"	15	83,25	79	Büro, AR, Terrasse
50	"H"	"H"	16	125,85	100	Büro, Terrasse
51	"H"	"H"	17	60,45	63	Büro, Balkon
52	"H"	"H"	IV	5,96	2	AR
53	"H"	"H"	18	164,61	144	Wohnung, Terrasse, Balkon
54	"H"	"H"	19	72,53	69	Wohnung, AR, Balkon
55	"H"	"H"	20	72,35	69	Wohnung, Balkon
56	"H"	"H"	21	59,61	56	Wohnung, Balkon
57	"H"	"H"	V	5,96	2	AR
58	"H"	"H"	22	163,77	143	Wohnung, Balkon, Terrasse
59	"H"	"H"	23	72,53	69	Wohnung, AR, Balkon
60	"H"	"H"	24	72,35	69	Wohnung, Balkon
61	"H"	"H"	25	60,04	57	Wohnung, Balkon
62	"H"	"H"	VI	5,96	2	AR
63	"H"	"H"	26	163,77	137	Wohnung, Balkon, Terrasse

64	"H"	"H"	27	72,53	65	Wohnung, AR, Balkon
65	"H"	"H"	28	72,35	69	Wohnung, Balkon
66	"H"	"H"	29	83,50	65	Wohnung, Balkon, Terrasse
67	"H"	"H"	30	120,14	88	Wohnung, Balkon, Terrasse

Kellergerchoß/Top AR16

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,62	1	
Garagenstellplatz 22	0,80		0,800	11,04	9	10

Quelle: Urkunde TZ 4596/1997



In weiterer Folge wird von dieser Fläche ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit vier Stellplätze nicht verbüchert sind. Nach Abbruch und Neuerrichtung der Garagenstellplätze sollen auch hinkünftig 35 Stellplätze vorhanden sein.

2.6.2. Bestandsverhältnis

Über etwaige Bestandsverhältnisse liegen keine Informationen vor.

2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Dem derzeitigen Eigentümer werden lt. Auskunft der Hausverwaltung (Georg Wiesbauer GmbH) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Vorschreibung ab 01.10.2024		Ust-Satz
Betriebskosten	16,21 €	20%
Betriebskosten	8,57 €	20%
Garage		
Betriebskosten Lift	1,99 €	20%
Netto	26,77 €	
Ust	5,35 €	
Brutto Gesamt	32,12 €	

Im Wohnungseigentumsvertrag (TZ 4596/1997) ist hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen unter Punkt VII folgendes geregelt:

VII.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung der ihm vertragsmäßig zustehenden Wohnungseinheiten mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfang, der sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, insbesondere § 13 (3), ergibt.



Sofern es sich um nach der Fertigstellung des Dachbodenausbaus und Kolaudierung derselben eintretende Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses einschließlich der Dachhaut, der Außenfassade und Leitungsanlagen des Hauses, ausgenommen Folgeschäden, handelt, tritt Beitragsleistung durch die Miteigentümer sofern gesetzlich möglich ein.

Die Aufteilung erfolgt abweichend von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nach Nutzflächen im Sinne des § 17 MRG.

Für die Garagenboxen, Garagenstellplätze und Abstellräume wird ein eigener Subzähler eingebaut. An den allgemeinen Betriebskosten sind Garagenboxen, Garagenstellplätze und Abstellräume nicht beteiligt. Auch die Reparatur- und Erhaltungskosten werden separat abgerechnet, sodaß intern die Kosten für die Wohn- und Büroeinheiten einerseits und für Garagenboxen, Garagenabstellplätze und Abstellräume andererseits aufgeteilt sind.

Abweichend hiervon verpflichtet sich jeder Wohnungseigentümer, die Kosten der Erhaltung und allfälligen Erneuerung der Fenster einschließlich Anstrich und Verglasung, den Türen, des Fußbodens und sonstiger Reparaturen hinsichtlich seiner Wohnung zu tragen.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich nebst den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar zur Speisung eines Fonds zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten für das Haus eine Rücklage gem. § 16 WEG zu bilden und nehmen zur Kenntnis, daß ab Oktober 1998 monatlich ein Betrag von S 3,-- pro m² Nutzfläche eingehoben wird.

Im Falle des Eigentumswechsel geht das Guthaben oder Passivum des Reparaturfonds auf den Rechtsnachfolger über, auf eine anteilige Ausfolgung eines Guthabens oder Nachzahlung eines Passivums wird ausdrücklich verzichtet, gleiches gilt für Betriebs- und Liftkosten. Die Vertragsparteien verpflichten sich diese Bestimmungen auf ihre Rechtsnachfolger überzubinden.

Sollte zum Zweck der Durchführung von Reparatur- oder Verbesserungsarbeiten eine Mietzinserhöhung für die im Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandsobjekte erfolgen, haben die Wohnungseigentümer hinsichtlich der Beitragsleistung zu diesen Reparaturarbeiten, z.B. gem. § 18 MRG, dieselben Rechte und Pflichten wie die eine Mietzinserhöhung für die dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandseinheiten.

Es gab in weiterer Folge einen Sachbeschluss vom 01. Mai 2019:



Hinterlegt am 15.05.2019 - 14:24



REPUBLIK ÖSTERREICH
BEZIRKSGERICHT JOSEFSTADT

5 MSch 8/18 z

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Florianigasse 8
1082 Wien

Tel.: +43 1 40177 9781

SACHBESCHLUSS

RECHTSSACHE:

1. Antragsteller/in

Immobilien-Reinigungsservice GmbH,
Brunnerstraße 81
1210 Wien
Firmenbuchnummer 85286x

vertreten durch

Mag. Christa Fuchshuber
Harzgasse 30-32/2/14
1010 Wien
(Zeichen: IRS-Schottenfeldg.62)

2. Antragsteller/in

Dipl.-Ing. Ferdinand Mayer
geb. 14.04.1962
Schottenfeldg. 62/4
1070 Wien
vormals 1 AG (bis 11.1.19)

vertreten durch

Mag. Johannes MARCHTRENKER
Rechtsanwalt
Hauptstraße 39
2225 Zisterndorf
Tel.: 02532/80 450

2. Antragsgegner/in

Realart Immobilien KG
Palenbergstraße 29
1130 Wien
Firmenbuchnummer 305875t

vertreten durch

Winkler Reich-Rohwig Illedits Wiegner
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 01/533 77 04

3. Antragsgegner/in

Mag. Saba Nördström
geb. 13.07.1972
Schottenfeldg. 62/1/7
1070 Wien

4. Antragsgegner/in

Elisabeth Reden von
geb. 26.06.1953
Walchabündt 641
9492 Eschen
LIECHTENSTEIN

5. Antragsgegner/in

Mag. Adrian Schnitzler
geb. 01.06.1975
Schottenfeldg. 62/1/11
1070 Wien

6. Antragsgegner/in

Köhler&Kaindl GmbH



Hinterlegt am 15.05.2019 - 14:24

5 MSch 8/18z

Donaustadtstr. 1/3
1220 Wien
Firmenbuchnummer 236042x

7. Antragsgegner/in
Mag. Michaela Christina Marosi-
Guttmann
geb. 24.01.1974
Schottenfeldg. 62/2/28
1070 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wiegner
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tele: 01/533 77 04

8. Antragsgegner/in
Mark Neuner
geb. 25.05.1977
Lerchenfelderstr. 63/22
1070 Wien

9. Antragsgegner/in
Dr. Nina Maria Wanek
geb. 04.01.1974
Steing. 16/2/3
1030 Wien

10. Antragsgegner/in
Mag. Paul Fiala
Schottenfeldg. 65/14
1070 Wien

11. Antragsgegner/in
Michael Fromm
Gardegasse 3/5
1070 Wien

12. Antragsgegner/in
Dr. Karla Urbana Krieger
Neustiftg. 135/7
1070 Wien

vertreten durch
Held Berndt Astner & Partner
Rechtsanwälte GmbH
Rooseveltplatz 10
1090 Wien
Tele: 01/40 63 550
(Zeichen: KriegKa/IRGm-ZIW)

13. Antragsgegner/in
Bernhard Reingruber
Wehrg. 15/13
1050 Wien

14. Antragsgegner/in
Regis Paul
Lederergasse 37/19
1080 Wien

15. Antragsgegner/in
Mag. Jutta Förster
Weissenbachstr. 11
5026 Salzburg

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wiegner
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien



Hinterlegt am 15.05.2019 - 14:24

5 MSch 8/18z

Tel.: 01/533 77 04

16. Antragsgegner/in

Peter Berka
Brandmayerg. 24/3/1/6
1050 Wien

17. Antragsgegner/in

Elisabeth Purner
Schottenfeldg. 86
1070 Wien

18. Antragsgegner/in

Dip. Gabriele Königshofer
Schottenfeldg. 62/2/29
1070 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wiegner
Rechtsanwälte – Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 01/533 77 04

19. Antragsgegner/in

Dr. Waltraud Pfleger
Schottenfeldg. 64/17
1070 Wien

20. Antragsgegner/in

Bernd Pichlmayer
Stipicakg. 9-17/7
1230 Wien

21. Antragsgegner/in

K-Real Beteiligung GmbH & Co KG
Metzgerstraße 66
5101 Bergheim
Firmenbuchnummer 418326k

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wiegner
Rechtsanwälte – Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 01/533 77 04

22. Antragsgegner/in

Anita Hofen-Altenburger
Kandlg. 19-21/2/5
1070 Wien

23. Antragsgegner/in

Elisabeth Marktl
Schottenfeldg. 62/23
1070 Wien

24. Antragsgegner/in

Karla Schmutzer
Schottenfeldg. 62/II/25
1070 Wien

25. Antragsgegner/in

Dr. Werner Zimgast
Schottenfeldg. 62/9
1070 Wien

26. Antragsgegner/in



Hinterlegt am 15.05.2019 - 14:24

5 MSch 8/18z

Mag. Waltraud Zimgast
Schottenfeldg. 62/9
1070 Wien

27. Antragsgegner/in
Xian Shen
Schottenfeldg. 62/1/1
1070 Wien

28. Antragsgegner/in
Chao Ying Sun
Schottenfeldg. 62/1/1
1070 Wien

29. Antragsgegner/in
Mag. Joachim Gasczyk
Schottenfeldg. 62/2/19-20
1070 Wien

30. Antragsgegner/in
Mag. Andrea Delli-Gaszczyk
Schottenfeldg. 62/2/19-20
1070 Wien

31. Antragsgegner/in
Mag. Sylvia Hämmerle
Oberdorfstr. 2
6850 Dornbirn

32. Antragsgegner/in
MMag. Dr. Thomas Himmelfreundpointner
Leo-Fall-Str. 10
4600 Wels

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte – Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 01/533 77 04

33. Antragsgegner/in
Dr. Peter Himmelfreundpointner
Hofgasse 3
4020 Linz

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte – Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 01/533 77 04

34. Antragsgegner/in
Oliver Schindler
Schottenfeldg. 62/8
1070 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte – Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 01/533 77 04

35. Antragsgegner/in
Ralf Rüssel
Schottenfeldg. 62/8
1070 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte – Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 01/533 77 04



Hinterlegt am 15.05.2019 - 14:24

5 MSch 8/18z

36. Antragsgegner/in

Georg Bernhard
Schottenfeldg. 62/1/2
1070 Wien

vertreten durch

Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wiegner
Rechtsanwälte – Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 01/533 77 04

37. Antragsgegner/in

Dorothea Yvon-Lusenberger
Schottenfeldg. 62/5
1070 Wien

Wegen:

Sonstige WEG-Sachen

1. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft Schottenfeldgasse 62, 1070 Wien, EZ 938, GB01010 Neubau des Inhalts „Die Arbeiten laut Vergabevorschlag Jäger ohne Wahlpositionen vom 10.05.2017 (Budget netto EUR 244.329,31), die Arbeiten der Ausschreibung und örtlichen Bauaufsicht Jäger (Budget netto EUR 23.630,-) und die Arbeiten der Bauverwaltung Wiesbauer (Budget netto EUR 12.216,47) sind zu vergeben und zu zirka 15% (das sind EUR 43.018,01) aus der Rücklage des Hauses zu finanzieren und zu zirka 85% (das sind EUR 236.882,77) mit einer Einmaldotierung der Garagenrücklage zum 1.12.2017 zu finanzieren, wobei den Nutzern der Stellplätze 1 bis 35 jeweils EUR 6.768,08 netto vorzuschreiben sind“ wird als unwirksam aufgehoben.

2. Die Antragsgegner sind zur ungeteilten Hand schuldig, der 1. Antragstellerin die mit EUR 1.590,76 (darin EUR 251,46 an 20 % USt und EUR 82,- an USt-freien Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen zu Händen der Antragstellervertreterin und dem 2. Antragssteller die mit 1.621,56 € (darin 270,26 € aus 20 % USt) bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen zu Händen des 2. Antragstellerververtreters zu ersetzen.

BEGRÜNDUNG:

Vorbringen:

Mit dem am 13.03.2018 eingebrachten Antrag begehrte die 1. Antragstellerin wie aus dem Spruch ersichtlich und brachte dazu vor, der Hausanschlag sei am 15.12.2017 erfolgt, es handle sich um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung, die



Hinterlegt am 15.05.2019 - 14:24

5 MSch 8/18z

Anfechtungsfrist nach § 29 Abs.1 WEG 2002 sei gewahrt. In der Sache brachte seiner vom angefochtenen Beschluss seien auch Instandsetzungsarbeiten an den Wohnungseigentumsobjekten Kfz-Stellplätze bzw. an Zubehör-Wohnungseigentum Kfz-Stellplätzen umfasst, welche die jeweiligen Wohnungseigentümer nach § 16 Abs 3 WEG 2002 auf eigene Kosten durchzuführen hätten, eine derartige Beschlussfassung sei einem Mehrheitsbeschluss nicht zugänglich, die Demontage und Erneuerung der Parkanlage der Stellplätze 13 bis 35 würde einen Eingriff in die Verfügungsrechte der jeweiligen Wohnungseigentümer darstellen und hätten daher der einstimmigen Beschlussfassung bedurft.

Der zunächst als Erstantragsgegner in Anspruch genommene 2.Antragssteller anerkannte das Begehren der Antragstellerin zur Gänze und schloss sich ihren Ausführungen vollinhaltlich an. Er brachte dazu vor, gemäß dem Wohnungseigentumsvertrag vom 27.08.1997 würden die Garagenboxen, Garagenstellplätze und Abstellräume eine eigene Abrechnungseinheit bilden, eine eigene Abstimmungseinheit sei nur deswegen nicht gebildet worden, weil die Bildung einer Abstimmungseinheit zu bestimmten Betriebskosten nicht im Wohnungseigentumsgesetz in der damals geltenden Fassung explizit angeführt worden sei; die Nichtberücksichtigung einer Abstimmungseinheit zu dieser Abrechnungseinheit würde aber zu einem äußerst unbefriedigenden Ergebnis führen, es könnten nämlich Miteigentümer, die von einer Kostentragung gar nicht betroffen seien, mitentscheiden, was nicht im Sinne der Bildung einer eigenen Abrechnungseinheit sein könne, diese Bestimmung sei daher in der Weise auszulegen, dass neben einer Abrechnungseinheit auch eine Abstimmungseinheit zu berücksichtigen sei; es hätten daher ausschließlich jene Miteigentümer den Umlaufbeschluss fassen dürfen, die Miteigentümer einer Garagenbox, eines Garagenabstellplatzes oder eines Abstellraumes seien; darüber hinaus würde der Beschluss vorsehen, dass die Kosten auf die Nutzer der Stellplätze 1 bis 35 aufgeteilt würden, wobei unter Nutzern nicht nur die Eigentümer zu verstehen seien, es können auch Mieter oder auch andere berechtigte Personen sein; es liege daher ein Beschluss zu Lasten Dritter vor; im Jahr 2000/2001 sei ein Umlaufbeschluss in der Weise gefasst worden, dass die Garagen, Garagenboxen und Abstellräume des Hauses 1070 Wien, Schottenfeldgasse 62 ab Jänner 2001 an den allgemeinen Betriebskosten des Hauses anteilig nach dem Quadratmeterschlüssel zu beteiligen seien.

6 von 10



Hinterlegt am 15.05.2019 - 14:24

5 MSch 8/16z

2., 7., 15., 18., 21., 32., 33., 34., 35. und 36. Antragsgegner bestritten das Vorbringen des Antragstellers, sprachen sich gegen die Aufhebung des Beschlusses aus und wandte zunächst ein, es handle sich um eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung der Antrag sei verspätet, weil er nicht innerhalb der einmonatigen Frist ab Aushang eingebracht worden sei. In der Sache brachten sie vor, die Garagenparkanlage sei sanierungsbedürftig, die Funktionalität wäre ansonsten nicht mehr gegeben; eine Aufteilung der Kosten gemäß Wohnungseigentumsvertrag dergestalt, dass die Instandhaltungskosten für die Garagenboxen, Garagenabstellplatz und Abstellräume unter den Eigentümern dieser Objekte aufzuteilen seien, während die Instandhaltungs- sowie Reparaturkosten für Büro- und Wohnungseigentümern unter den Eigentümern der Wohn- und Büroeinheiten aufzuteilen seien, sei schwierig umzusetzen, weil es sich nicht so leicht differenzieren lasse, welche Maßnahmen zur Instandsetzung der Abstellplätze und Boxen erforderlich seien und welche dafür, das Gebäude an sich instand zu halten, weil das Kellermauerwerk funktionell ja mehreren Zwecken diene; aus diesem Grund sei eine Aufteilung dergestalt vorgenommen worden, dass 15% des Kostenvolumens aus der Rücklage des Hauses zu tragen und die übrigen 85% über die Garagenrücklage zu speisen seien; diese Beschlussfassung sei auf Basis eines vertraglich zwischen den Parteien vereinbarten Verteilungsschlüssels erfolgt; Jedenfalls seien keine Arbeiten nach § 16 Abs 3 WEG 2002 von der Beschlussfassung betroffen.

Beweis wurde erhoben durch:

Einsichtnahme in die vorgelegten Urkunden (Inklusum AS 68) Anmerkung Seite 2 des Protokolls vom 11.01.2019 sowie Einvernahme der Zeugen Mag. Friedrich Macher und Georg Wiesbauer sowie der 7. Antragsgegnerin und des 35. Antragsgegners als Parteien.

Fest steht:

Am Haus Schottenfeldgasse 62 ist aufgrund des Wohnungseigentumsvertrags vom 27.08.1997 Wohnungseigentum begründet; die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt abweichend von den Bestimmungen des WEG nach Punkt VII. des Wohnungseigentumsvertrag nach Nutzflächen im Sinne des § 17 MRG; die Garagenboxen, Garagenabstellplätze und Abstellräume sind an den allgemeinen Betriebskosten des Hauses nach dieser Bestimmung des Wohnungseigentumsvertrags nicht beteiligt, auch die Reparatur und Erhaltungskosten

7 von 10



Hinterlegt am 15.05.2019 - 14:24

5 MSch 8/18z

sind danach separat abzurechnen, sodass intern die Kosten für die Wohn- und Büroeinheiten einerseits und für die Garagenboxen, Garagenabstellplätze und Abstellräume andererseits aufgeteilt sind (Beilage ./2). Zu einem nicht exakt feststellbaren Zeitpunkt fassten die damaligen Eigentümer, sowohl ein Umlaufbeschluss in der Weise gefasst worden, dass die Garagen, Garagenboxen und Abstellräume des Hauses 1070 Wien, Schottenfeldgasse 62 ab Jänner 2001 an den allgemeinen Betriebskosten des Hauses anteilig nach dem Quadratmeterschlüssel zu beteiligen seien; die Beschlussfassung war nicht einstimmig (Beilage ./1)

Die Parteien dieses Verfahrens sind Mit- und Wohnungseigentümer der genannten Liegenschaft (Beilage ./B). Als eigene Wohnungseigentumsobjekte im Grundbuch erfasst sind die Garagenboxen 6 bis 11 und 26 bis 31 sowie die Garagenstellplätze 1 bis 5 und 12 bis 25 (Beilagen ./B und ./2).

Mit unstrittig am 15.12.2017 im Haus angeschlagenen Schreiben verständigte die Hausverwaltung die Miteigentümer, dass der Beschluss mit unter anderem dem aus dem Spruch ersichtlichen Inhalt mit 57,41 % Zustimmung und 42,59 % Ablehnung/Enthaltung/ungültig zustande gekommen sei (Beilage ./A).

Dieser Vergabevorschlag der F. Jäger Consulting ZT umfasst u.a. die Demontage und Erneuerung der Parkanlage Stellplatz 13 bis 15, die Reparatur Doppelparker Stellplatz 1 bis 12 (Beilage ./C). Diese Arbeiten betreffen alle Boxenstellplätze und zum Teil die Garagenboxen und Garagenplätze im Wohnungseigentum, zum Teil Garagenplätze, die nicht im Wohnungseigentum stehen und zum Teil allgemeine Teile des Hauses.

Eine Aufteilung, welche Arbeiten die im Wohnungseigentum stehenden Objekte betrifft und welche Arbeiten allgemeine Teile des Hauses betreffen, ist aus den Kostenvoranschlägen nicht ableitbar, die Aufteilung 85:15 wurde durch den Hausverwalter anhand der Ausschreibung aufgrund nicht feststellbarer Überlegungen festgesetzt (Zeuge Wiesbauer), wobei 15 % der Kosten auf die Baumeisterarbeiten entfallen (35. Antragsgegner).

Beweiswürdigung:

Die getroffenen Feststellungen gründen sich aus den jeweils in Klammer angeführten Beweismitteln, denen andere Beweisergebnisse nicht entgegen stehen.



Hinterlegt am 15.05.2019 - 14:24

5 MSch 8/18z

Rechtlich folgt:

Nach § 2 Abs 1 WEG 2002 ist Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen, wobei nach Abs 2 leg.cit. Wohnungseigentum unter anderem Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, an denen Wohnungseigentum begründet wurde, sein können.

Nach § 16 Abs 1 WEG kommt die Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes dem Wohnungseigentümer zu, der nach Abs 3 leg.cit. das Wohnungseigentum und die dafür bestimmten Einrichtungen auf seine Kosten so zu warten und instand zu halten hat, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

Nach § 32 Abs 1 WEG sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, wobei nach Absatz 2 leg.cit. sämtliche Wohnungseigentümer einen von dieser Regelung abweichenden Aufteilungsschlüssel oder einer von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen können. Die nunmehr in derselben Bestimmung eröffnete Möglichkeit, für diese abweichende Abrechnungseinheit auch eine abweichende Abstimmungseinheit festzulegen, stand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Wohnungseigentumsvertrags noch nicht zur Verfügung. Das bedeutet aber nicht, dass die Bildung einer eigenen Abrechnungseinheit zu einem Zeitpunkt, als eine eigene Abstimmungseinheit noch nicht möglich war, nunmehr jedenfalls auch als Vereinbarung einer eigenen Abstimmungseinheit zu verstehen ist, da auch die jetzige Gesetzeslage eine zwingende Junktimierung nicht vorsieht. Im Gegenteil, eine abweichende Abstimmungseinheit muss gesondert beschlossen werden und ist nicht ex lege mit der Vereinbarung einer abweichenden Abteilungseinheit verbunden. Dies ergibt sich zwanglos aus der Formulierung „kann auch eine abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden“ in Abs.2 leg.cit. Dies ist hier nicht erfolgt. Dem Beschluss laut Beilage /1 fehlt es an der Einstimmigkeit.

Durch den gefassten Beschluss wird allerdings in das Recht der Wohnungseigentümer der Garagenboxen und Stellplätze eingegriffen, über ihren Miteigentumsanteil alleine zu verfügen, weil aufgrund des angefochtenen Beschlusses Arbeiten nicht nur an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, sondern zum überwiegenden Teil an Wohnungseigentumsobjekten durchgeführt werden sollen.



Hinterlegt am 15.05.2019 - 14:24

5 MSch 8/18z

Darüberhinaus wird mit dem Beschluss die Verteilung der Kosten der Erhaltung von unterschiedlichen Wohnungseigentumsobjekten (Garagenboxen und Stellplätzen) sowie nicht im Wohnungseigentum stehenden Objekten (die übrigen Garagenstellplätze und -boxen) durch einfache Division auf die Eigentümer der Garagen- und Stellplätze sowie „Nutzer“ der übrigen Garagenstellplätze aufgeteilt, ohne zu berücksichtigen, an welchem Wohnungseigentumsobjekt welche Arbeiten exakt durchzuführen sind. Dies stellt einen vom Wohnungseigentumsvertrag abweichende Aufteilung dar, der nach § 32 Abs 2 WEG nur einstimmig beschlossen werden kann.

Der Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit eines Mehrheitsbeschlusses über eine Angelegenheit, die der Einstimmigkeit bedarf, ist keiner Frist unterworfen, die Erstantragstellerin hat daher die Frist gewahrt. Auch der Zweit Antragsteller konnte mit Schriftsatz vom 18.04.2018 noch auf Antragstellerseite in das Verfahren eintreten.

Aus dem Kostenverzeichnis des Zweit Antragstellers waren die Schriftsätze betreffend das Verfahren 5 Msch 54/17 p zu streichen und die Bemessungsgrundlage auf EUR 4.000,- zu korrigieren.

Im Übrigen gründet sich die Kostenentscheidung auf § 52 Abs.2 WEG iVm. § 37 Abs.3 Ziffer 17 MRG.

Bezirksgericht Josefstadt, Abteilung 5
Wien, 01. Mai 2019
Mag. Tatjana-Maria Schönthäl, Richterin
Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

Diese Ausfertigung ist rechtskräftig
und vollstreckbar.

Bezirksgericht Josefstadt
Wien 8., Florianigasse 8
Ger. Abt. 2, am 2.6. JUNI 2019

Mag. Tatjana-Maria Schönthäl
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung

10 von 10

Nach telefonischer Rücksprache mit der Hausverwaltung wurde die Auskunft erteilt, dass die Aufteilung der Aufwendungen seit jeher abweichend von Punkt VII des WE-Vertrages erfolgte – es



handelt sich um eine gelebte, nicht schriftlich vereinbarte Aufteilung (somit werden für die Stellplätze folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben: Vorschreibung von Betriebskosten, Betriebskosten Garage und Betriebskosten Lift für die Stellplätze).

2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau

Hinsichtlich der Rücklage und der Investitionen/geplanten Sanierungen wurde seitens der Hausverwaltung folgende Information erteilt:

Zu Ihren Fragen dürfen wir ausführen:

Rücklagen für die Allgemeinen Teile des Hauses stand zum 31.12.2023: ca. € 261.451,75

Der Parkautomat im Keller ist seit Anfang 2026 dauerhaft außer Betrieb. Es wurde die Sanierung ausgeschrieben und zur Beschlussfassung gebracht. Mehrere Eigentümer haben den Beschluss bei Gericht bekämpft und Recht bekommen. Da nicht alle Stellplätze verbüchert sind kann keine gesetzeskonforme Kostenaufteilung erfolgen. Die Sanierung steht. Die Anlage ist nicht betriebsbereit.

Geplante Sanierungen:

- 1.) Abbruch aller Garagenstellplätze und Neuerrichtung sobald die Nachparifizierung durchgeführt wurde. In der Zwischenzeit sind die Wipparker auch am Ende Ihrer Lebenszeit.
Kostenschätzung: € 500.000.- Die Kosten müssen direkt von den Garagenelgentümern getragen werden, die Kosten können nicht aus der Rücklage entnommen werden, da die Garage einen eigenen Abrechnungsschlüssel hat. Eine Einmalzahlung oder Darlehensfinanzierung ist erforderlich, es sind keine Rücklagen vorhanden.
- 2.) Vorausschau der Gargabenbetriebskosten: Nach der Inbetriebnahme der neuen Parkanlage ist mit einer Steigerung der monatlichen Kosten von ca. 30€ pro Monat zu rechnen. (Wartung und Prüfung)
- 3.) Allgemeine Projekte die aus er Rücklage zu finanzieren sind: Anschluss an die Fernwärme Wien und Umbau des Heizungssystems; Kostenschätzung €250.000.-

Der Bericht über die Ausschreibung/Erneuerung/Reparatur der Parkanlage ist bei den Anlagen zu finden.

Die Abrechnungen der Betriebskosten 2023, die Garagenabrechnung 2023 und die Liftbetriebskosten 2023 sind bei den Anlagen zu finden.

Die letzte Wohnungseigentümerversammlung fand am 19. März 2024 statt. Das Protokoll ist bei den Anlagen zu finden. Die nächste Versammlung findet statt, sobald der Grundbuchsführer dem Vertragswerk zur Nachparifizierung zustimmt.



Der Entwurf zur Berichtigung der Nutzwerte und Begründung von Wohnungseigentum aufgrund von baulichen Maßnahmen ist bei den Anlagen zu finden.

2.9. Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft

Hinsichtlich der Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft wurde seitens der Hausverwaltung die Information erteilt, dass derzeit keine weiteren Klagen von oder gegen die Eigentümergeinschaft bestehen.

2.10. Energieausweis

Folgende Energieausweise wurden durch die Hausverwaltung übermittelt:



Energieausweis für Wohngebäude

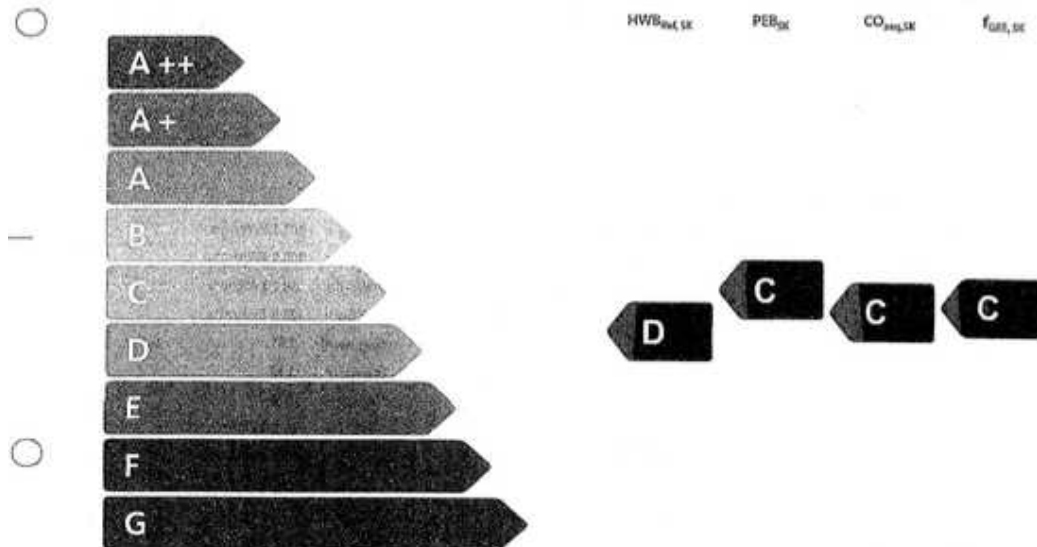
ÖiB

Österreichischer
Institut für
Bautechnik

ÖiB Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	SCHOTTENFELDGASSE 62	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1961
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Schottenfeldgasse 62	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	01010
Grundstücksnr.	1393	Seehöhe	201 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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

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

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

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

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{eff, SK}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich zufälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2, prim, SK}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Fassung aktualisiert.

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 ÖiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und dem Energieausweis-Vorgabe-Gesetz (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Korrekturfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Sommer 2011-01 – 2018-01, und es werden übliche Allokationsregeln verwendet.



Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHE
INSTITUTION FÜR
BAUWISSENSCHAFTEN

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GERÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	3.588,7 m²
Bezugsfläche (BF)	2.855,0 m²
Brutto-Volumen (V _B)	13.185,0 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.761,1 m²
Kompaktheit (A/V)	0,29 1/m
charakteristische Länge (L _c)	3,51 m
Teil-BGF	- m²
Teil-BF	- m²
Teil-V _B	- m³

Heiztage	288 d
Heizgradtage	3250 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-11,3 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	1,080 W/m²K
LEK ₁ -Wert	58,55
Bauweise	schwer

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	+ m²
Photovoltaik	+ kWp
Stromspeicher	+ kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} = 95,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} = 95,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{sk} = 144,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{EEB,sk} = 1,53
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,ref,sk} = 383.441 kWh/a	HWB _{ref,sk} = 107,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,sk} = 377.854 kWh/a	HWB _{sk} = 105,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 36.472 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,eff,sk} = 481.716 kWh/a	HEB _{sk} = 135,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		c _{WW,WW} = 1,41
Energieaufwandszahl Raumheizung		c _{WW,RH} = 1,12
Energieaufwandszahl Heizen		c _{WW,HH} = 1,15
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHS} = 81.281 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,sk} = 562.997 kWh/a	EEB _{sk} = 157,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,sk} = 662.545 kWh/a	PEB _{sk} = 185,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,sk} = 512.769 kWh/a	PEB _{n,sk} = 171,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,sk} = 49.776 kWh/a	PEB _{er,sk} = 13,9 kWh/m²a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,sk} = 137.428 kg/a	CO _{2,sk} = 38,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{EEB,sk} = 1,56
Photovoltaik-Export	Q _{PV,sk} = 0 kWh/a	PVE _{sk} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	09.10.2020
Gültigkeitsdatum	08.10.2030
Geschäftszahl	SCHFG62/2020-015A

Erstellerin f. Jäger
Unterschrift



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



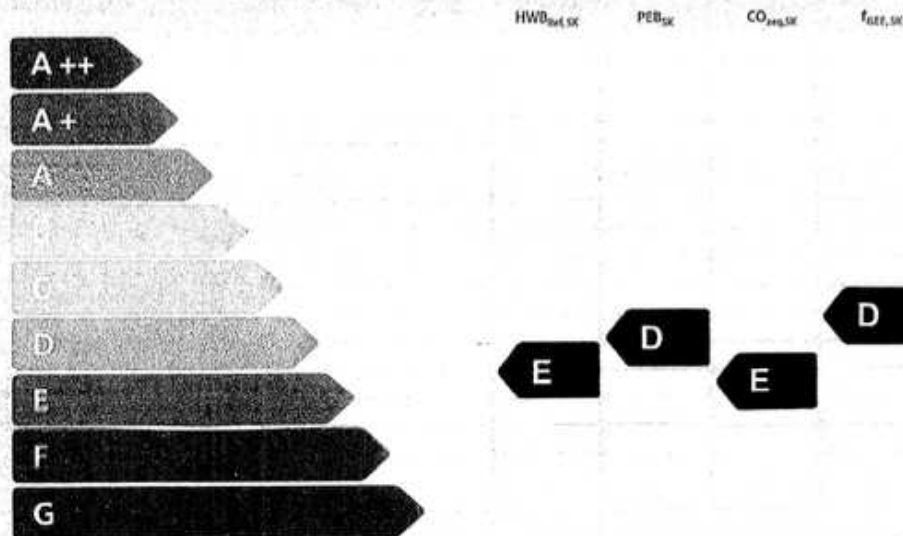
Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichische
Institut für
Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	SCHOTTENFELDGASSE 62	Umstellungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1961
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Schottenfeldgasse 62	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	01010
Grundstücksnr.	1393	Seehöhe	201 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOBLENDOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA (SK)-Bedingungen



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

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

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

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

SK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{EEF}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Freibausgas), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima im Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2012/244/EU vom 30. Mai 2012 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungswegraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2011-09 – 2018-08, und es wurden übliche Abkürzungen verwendet.



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
Österreichischer
Institut für
Bauphysik

OiB-Modultipp 6
Ausgabe: April 2019

GEBAUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	637,2 m²	Heiztage	274 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (Bf)	509,8 m²	Heizgradtage	3250 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	2.989,8 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.358,6 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,45 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	2,20 m	mittlerer U-Wert	0,800 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _c -Wert	57,27	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-Bf	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,SK} *	135,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} *	135,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} *	195,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,SK} *	1,76
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} *	96.934 kWh/a	HWB _{Ref,SK} *	152,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} *	95.995 kWh/a	HWB _{SK} *	150,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} *	6.512 kWh/a	WWWS	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,HEIZ,SK} *	122.332 kWh/a	HEB _{SK} *	192,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{WWZ,WW} *	1,55
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{WWZ,HEIZ} *	1,16
Energieaufwandszahl Heizen			e _{WWZ,H} *	1,18
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} *	14.513 kWh/a	HHSB	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} *	136.845 kWh/a	EEB _{SK} *	214,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} *	158.287 kWh/a	PEB _{SK} *	248,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,SK} *	149.359 kWh/a	PEB _{n,SK} *	234,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,SK} *	8.928 kWh/a	PEB _{er,SK} *	14,0 kWh/m²a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} *	33.508 kg/a	CO _{2eq,SK} *	52,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GES,SK} *	1,60
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} *	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} *	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 12.10.2020
Gültigkeitsdatum 11.10.2030
Geschäftszahl SCHFG62/2020-0158

Erstellertn f. jäger consulting
Unterschrift



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



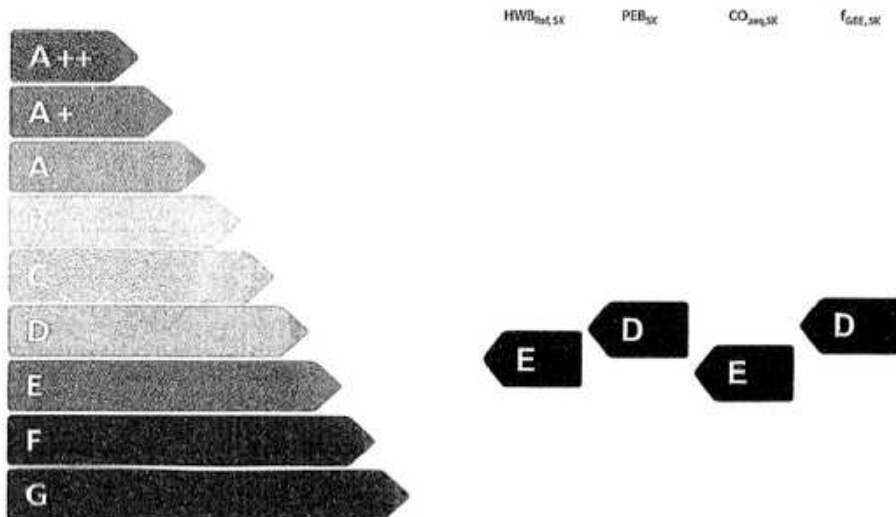
Energieausweis für Wohngebäude

OiB
Österreichischer
Institut für
Bautechnik

ÖNB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	SCHOTTENFELDGASSE 62	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1961
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Schottenfeldgasse 62	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	01010
Grundstücksnr.	1393	Seehöhe	201 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HwB_{Rd,SK}: 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.

WWWR: 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.

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

SK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Verfassung aktualisiert.

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 OIB Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Verlänger-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 - 2018-04, und es werden übliche Abkürzungen unterstellt.



Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichischer
Institut für
Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	144,7 m²	Heiztage	308 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	115,8 m²	Heizgradtage	3250 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	600,5 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	155,1 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,26 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	3,87 m	mittlerer U-Wert	1,480 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _e -Wert	74,54	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwefel	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			
Referenz-Heizwärmebedarf	HWR _{Ref,SK} =	134,4 kWh/m²a	
Heizwärmebedarf	HWR _{SK} =	134,4 kWh/m²a	
Endenergiebedarf	EEB _{SK} =	197,1 kWh/m²a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GE,SK} =	2,02	
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	21.775 kWh/a	HWR _{Ref,SK} =	150,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	21.546 kWh/a	HWR _{SK} =	148,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	1.479 kWh/a	WWV _{SK} =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	27.906 kWh/a	HEB _{SK} =	192,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{ANZ,WW} =	1,58
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{ANZ,RH} =	1,17
Energieaufwandszahl Heizen			e _{ANZ,H} =	1,20
Haushaltsstrombedarf	Q _{H,SK} =	3.296 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{ED,SK} =	31.202 kWh/a	EEB _{SK} =	215,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEL,SK} =	38.106 kWh/a	PEB _{SK} =	249,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht,SK} =	34.053 kWh/a	PEB _{nicht,SK} =	236,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,SK} =	2.053 kWh/a	PEB _{er,SK} =	14,2 kWh/m²a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,SK} =	7.640 kg/a	CO _{2,SK} =	52,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GE,SK} =	2,06
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum
Gültigkeitsdatum
Geschäftszahl

09.10.2020

08.10.2030

SCHFG62/2020-015C

Erstellerin
Unterschrift

f. Jäger consulting ZT GmbH



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



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes 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.



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.

Da es sich um einen Stapelstellplatz handelt, erfolgt die Bewertung mittels Vergleichswertverfahren.

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. Verkehrswertermittlung Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG 1992 ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.



Folgende Transaktionen von Stellplätzen in der Umgebung konnten erhoben werden:

Nr.	Ort	Anschrift	Top	Typ	Nettopreis	KV-Datum	TZ	Info
1	1070	Zieglergasse 51	AP 7	PKW-Abstellplatz	30.000,00 €	15.03.24	1342/2024	bestandsfrei
2	1070	Hermanngasse 20	1	PKW-Abstellplatz	60.000,00 €	08.07.24	2197/2024	Garagenbox mit 25,62 m ² , bestandsfrei
3	1070	Zollergasse 31	4	PKW-Abstellplatz	75.000,00 €	15.02.24	518/2024	verm. Stapelparker
4	1070	Lindengasse 15	D71	PKW-Abstellplatz	36.000,00 €	29.04.24	1275/2024	bestandsfrei
5	1070	Neustiftgasse 72	72	PKW-Abstellplatz	39.000,00 €	16.05.24	1773/2024	Stellplatz wird von Wohnung abgetrennt und separat verkauft - bestandsfrei
6	1070	Neustiftgasse 68	1	PKW-Abstellplatz	40.000,00 €	05.01.24	1029/2024	Verkäufer stellt Elektroanschluss für Stellplatz her, damit eine 11 kW Wallbox für eine Autoladestation angeschlossen werden kann, keine Ansprüche Dritter, lastenfrei, WE wird erst begründet
7	1070	Badhausgasse 1-3	6	PKW-Abstellplatz	58.500,00 €	11.07.24	2461/2024	bestandsfrei

Daraus lassen sich folgende Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP Stellplatz
Minimum	30.000,00 €
Maximum	75.000,00 €
Median	40.000,00 €
Mittelwert	48.357,14 €

Um die Vergleichsdaten von extrem gelegenen Werten, die möglicherweise nicht der betrachteten Grundgesamtheit angehören und von der Stichprobe auszuschließen sind, zu bereinigen, werden sogenannte „Ausreißertests“ durchgeführt.

Wie in Bienert Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022 beschrieben, werden Ausreißertest erst dann durchgeführt, wenn die Werte bereits hinsichtlich ungewöhnlicher Umstände sowie persönlicher Verhältnisse bereinigt wurden. Als „Faustregel“ für die



Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von $\pm 35\%$ des ungewichteten oder gewichteten arithmetischen Mittels angegeben werden. D.h. jener Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % über und 35 % unter dem arithmetischen Mittel.

Ausgehend von einem Mittelwert von € 48.357,--/Stellplatz ergeben sich folgende Bereichsgrenzen:

Abeichnung vom Mittelwert	%		
obere Grenze	35%	-16.925,00 €	31.432,14 €
untere Grenze	-35%	16.925,00 €	65.282,14 €

Der Vergleichswert 1 und 3 kann somit als „Ausreißer“ qualifiziert werden und wird daher ausgeschieden. Somit lassen sich aus den verbleibenden Vergleichswerten folgende Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP/Stellplatz ohne Ausreißer
Minimum	36.000,00 €
Msximum	60.000,00 €
Median	40.000,00 €
Mittelwert	46.700,00 €

Daraus ergibt sich ein Wert von rund € 46.700,--/Stellplatz.

3.3. Verkehrswert B-LNr. 32 verbunden mit Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 22 St 2

Ausgehend von einem Wert von rund € 46.700,--/Stellplatz ergibt sich zum Stichtag folgender Wert für den bewertungsgegenständlichen Stapelstellplatz:



Ausgangsbasis Stellplatz		46.700,00 €
Zu- und Abschläge		
Risikoabschlag bzgl. Erforderlicher Neuparifizierung und Wartungsintensität bei Stapelparker	-25%	-11.675,00 €
Kosten für Garagenstellplatz Abbruch und Neueerrichtung		
Gesamtkosten	500.000,00 €	
Gesamt-Nutzwert der Stellplätze*	262	
hinkünftiger bewertungsgegenständlicher Nutzwert	8	
anteilige Kosten gerundet		-15.300,00 €

Wert des bewertungsgegenständlichen Stapelstellplatzes	gerundet	19.725,00 €
---	-----------------	--------------------

*) Unter der Prämisse, der Neuparifizierung sämtlicher Stellplätze (es wird vom übermittelten Entwurf für die Neuparifizierung ausgegangen)

Dieser Wert wird aufgrund der erforderlichen (Um-)Baumaßnahmen über eine erwartete grundbücherliche Durchführungs-, Beauftragungs- und Baudauer auf 7 Jahre diskontiert:

Wert des bewertungsgegenständlichen Stapelstellplatzes	gerundet	19.725,00 €
---	-----------------	--------------------

erwarte Dauer von (Um-)Baumaßnahmen	7
Liegenschaftszinssatz	5,00 %
Diskontierungsfaktor q^n	0,71068

diskontierter Barwert	14.018,19 €
------------------------------	--------------------

Wert des bewertungsgegenständlichen Stapelstellplatzes	gerundet	14.000,00 €
---	-----------------	--------------------

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass auf der Liegenschaft eine Neuparifizierung erforderlich ist und die Stellplätze derzeit nicht genutzt werden können, da der Parkautomat derzeit dauerhaft außer Betrieb ist, sämtliche Gargenstellplätze abgebrochen und neuerrichtet werden müssen.



4. Zusammenfassung

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 10/3156 Anteilen, B-LNr. 32 verbunden mit Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 22 St 2 der EZ 938, GB 01010 Neubau, per Adresse

1070 Wien, Schottenfeldgasse 62

beträgt zum Stichtag, den 27. August 2024 gerundet

€ 14.000,--

(in Worten: Euro vierzehntausend)

Wien, 21. Oktober 2024



Der allgemein beidete 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. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Bescheide	12 Seiten
Anlage./III	Wohnungseigentumsvertrag (TZ 4596/1997	17 Seiten
Anlage./IV	Wohnungseigentumsvertrag inkl. Nachträge (von der Hausverwaltung übermittelt)	30 Seiten
Anlage./V	Entwurf zur Berichtigung der Nutzwerte und Begründung von Wohnungseigentum (von der Hausverwaltung übermittelt)	32 Seiten
Anlage./VI	Abrechnungen 2023	6 Seiten
Anlage./VII	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.03.2024	4 Seiten
Anlage./VIII	Bericht Parkanlage	13 Seiten



mag. markus reithofer msc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Anlage. / 1

ANWESENHEITSPROTOKOLL

22 E 36 | 23 d

Geschäftszahl

7, Schotkyfeldpasse G2

Liegenschaft

27.08.2024/9⁰⁰

Datum/Uhrzeit

[illegible]

RICS

IMMOZERT



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

Anlage./II

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannsgasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191

WR 15 Wlg 48/42

MA 37/7-Schottenfeldgasse 62/2992/96

Wien, 24.Sept.1997

EZ: 938 des Grundbuches
der Kat.Gem.Nebau

Plankammer zur Abgabe in EZ
f.d. Abfertigung

938/IV

Umbau, Zubau

B E S C H E I D

27. MAI 2009

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs.1, 6 und 8 der Bauordnung für Wien (BO), § 101 Abs. 3 BO und in Anwendung des Wiener Garagegesetzes wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft unter Berücksichtigung der mit Bescheid der MA 37/V vom 23.Juli 1996 Zl.MA 37/V-4859/96 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Abändern von Raumeinteilungen, Größen und Widmungen in sämtlichen Geschossen, sodaß das Gebäude nach dem Umbau 15 Wohnungen, 14 Büroeinheiten, sowie eine Garage im Erdgeschoß und im Kellergeschoß mit insgesamt 31 Stellplätzen enthält.

Weiters enthält das Gebäude einen Raum für die Zentralheizung, eine Trafostation, einen Müllraum, einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, die erforderlichen Einlagerungsräume und ist mit 2 Personenaufzügen ausgestattet.

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.) Auf die Aussteckung der bekanntgegebenen Fluchtlinien und Höhenlagen wird gem. § 12 BO verzichtet.
- 3.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3 BO der Behörde ein Ziviltécniker oder ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) schriftlich anzuzeigen. Er muß vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein, darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen und hat diese Anzeige gegenzuzeichnen. Ein Wechsel des Prüfingenieurs ist der Behörde vom Bauwerber in gleicher Weise unverzüglich anzuzeigen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannsgasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191
☎ 521 34-0

43
1-5

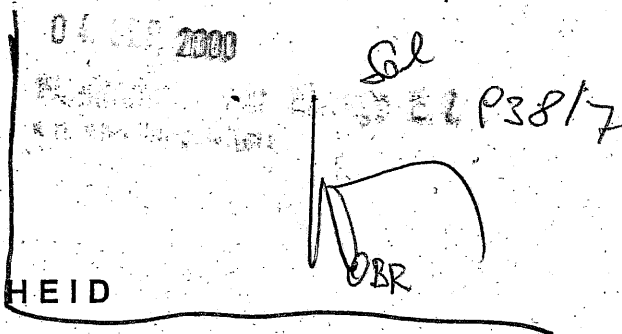
MA 37/7-Schottenfeldg.62/1982/98

Wien, 30.Sept.1998

EZ 938 des Grundbuches
der Kat.Gem.Neubau

Baubewilligung -
Errichtung einer Lüftungsanlage

B E S C H E I D



Gemäß § 61 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Verbindung mit dem Wiener Garagengesetz die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen und technischen Beschreibungen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In der Garage wird eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage mit Zuluftbrunnen hergestellt.

Vorgeschrieben wird:

1. Frischluftöffnungen der Garage müssen ständig wirksam sein und sind mit Metallgittern (Maschenweite ca. 10mm) oder mit Metalljalousien zu versehen.
2. An einer gut zugänglichen Stelle (z.B. in einer Garagenschleuse) muß ein Wahlschalter für die Betriebsarten "Aus-Automatik-Dauerlauf" der Lüftungsanlage montiert sein. Dieser Schalter muß vor dem Zugriff durch Unbefugte geschützt sein (z.B. Kästchen mit Glasabdeckung) und als "Garagenlüftungsschalter" gemäß ÖNORM F 2030 gekennzeichnet sein.
3. Das automatische CO-Konzentrationsmeßgerät muß den Anforderungen der ÖNORM M 9418 entsprechen.
4. Bei Überschreitung einer CO-Konzentration von 50 ppm in der Garagenluft (für eine Dauer von mehr als sechs Minuten in einem Überwachungsabschnitt) muß sich die Lüftungsanlage automatisch einschalten.
5. Bei der Einfahrt in die Garage muß an einer gut sichtbaren Stelle eine Warntafel mit rot aufleuchtender Schrift "Einfahrt verboten, Vergiftungsgefahr" (mindestens 20 cm Schrifthöhe) und rot blinkender Signalleuchte angebracht sein. Die blin-

98
37

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannngasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191
☎ 521 34-0

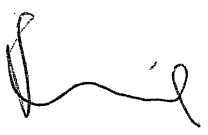
MA 37/7-Schottenfeldg.62/735/98

Wien, 1.Okt.1998

EZ 938 des Grundbuches
der Kat.Gem.Neubau

Bewilligung zur Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben

(1. Planwechsel)

938/IV

22. MAI 2009

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 24.Sept.1997 ZI.MA 37/7-Schottenfeldg.62/2992/96 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Abändern von Raumeinteilungen, -größen und -widmungen im Bereich der Garage und des Zwischengeschosses, wobei eine Garagenebene entfällt und mechan. Parkanlagen eingebaut werden sollen, wodurch sich die Anzahl der Stellplätze in der Garage auf 40 KFZ-Stellplätze erhöht.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1 WGG zur Schaffung von 2 Stellplätzen wird durch die Bereitstellung dieser Stellplätze in der Garage auf der eigenen Liegenschaft entsprochen. Darüberhinaus werden noch weitere 38 Stellplätze geschaffen.

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

Ergänzend wird vorgeschrieben:

Die Bedingungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien vom 6. Juli 1995 über die Zulassung der Stapelparker erschienen im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 32/95 sind einzuhalten.

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.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannsgasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191
☎ 521 34-0

46
1-2

MA 37/7-Zollergasse 17/1854/99

Wien, 24. Sept. 1999

EZ 1273 des Grundbuches
der Kat.Gem.Neubau

Änderung der Bemessungsgrundlage
für die Ausgleichsabgabe gem.
Wr. Garagengesetz

29.10.2000

Stichtag für die Berechnung

Se

Stichtag für die Berechnung

938

1/2

WBR

B E S C H E I D

Es wird festgestellt, dass der zufolge der Baubewilligung vom 11. 3. 1999 Zl. MA 37/7-Zollergasse 17/2642/98 und entstandenen Verpflichtung zur Schaffung von 2 (zwei) Pflichtstellplätzen nunmehr durch Sicherstellung im Sinne des § 37 Abs. 1 und 2 WGG. Die vertragliche Sicherstellung in der Garage Wien 7, Schottenfeldgasse 62 EZ: 938 des Grundbuches der Kat. Gem. Neubau wurde durch den Bauwerber nachgewiesen.

Die Vorschreibung der Ausgleichsabgabe entfällt daher.

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 37 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes gilt die Stellplatzverpflichtung nach § 36 Abs. 1 auch dann als erfüllt, wenn Einstellplätze oder Garagen mit der erforderlichen Anzahl von Pflichtstellplätzen in entsprechendem Ausmaß außerhalb des Bauplatzes in einem Umkreis von ca. 500m errichtet werden und die Einstellmöglichkeit vertraglich sichergestellt ist. Die vertragliche Sicherstellung ist über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren aufrecht zu erhalten und über jederzeit mögliches Verlangen der Behörde nachzuweisen.

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, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit ATS 180,-- Bundesstempel zu versehen. Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

48
18

Einlegen P38
EZ
KG neu bau

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 371 7 Schottenfeldgasse 62/1475/01

Fertigstellungsanzeige zu MA 371 7 Schottenfeldgasse 62/2002/8

MA 371 7 Schottenfeldgasse 62/1735/8

MA 371 7 Schottenfeldgasse 62/2516/PP

Belege :	nicht erford.	liegt vor	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in bzw. Erklärung des/r Bauführers/in	☐	☒	☐
- Ausführungsplan entspr. dem bewilligten Stand	☐	☒	☐
- Überprüfungsbefunde des/der Prüfsingenieurs/in	☐	☒	☐
- Konstruktionspläne	☒	☐	☐
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge	☐	☒	☐
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan	☐	☒	☐
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☒	☐	☐
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☒	☐	☐
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐
Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erfüllt	nicht erfüllt
- Gehsteigerstellung	☒	☐	☐ Ä.A. → Auftrag
- Abteilung grundbücherlich durchgeführt	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64 zwecks weiterer Veranlassung, Abschrift an MA 41

Fertigstellungsanzeige	Nachreichung
☐ Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:	erfolgte am:

☐ Vollständig und richtig belegt

☐ Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen und in A1 auszutragen		
→ MZ	☒ JA	☐ NEIN
→ ONr. bekanntgegeben	☒ JA	☐ NEIN → Ä.A.
→ Kanalplan an MA 14-GDV	☐ JA	☒ NICHT ERFORDERLICH
→ KEG vorzuschreiben	☐ NEIN	☒ JA → Ä.A.
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben	☐ NEIN	☒ JA → Ä.A.
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	☒ NEIN	☐ JA → protokollieren u. Kopie einlegen

Der/Die Sachbearbeiter/in: *SL*

Für den Abteilungsleiter:

Datum: 2. FEB. 2002

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Bezirksstelle für den 5., 6. und 7. Bezirk

Favoritenstraße 211, 5. Stock

A - 1100 Wien

DVR:0000191

UID: ATU36801500

Fax: 43/1/4000 99 07500

Tel.: 43/1/4000 07500

e-mail: 5.6.7@m37.magwien.gv.at

98
33

MA 37/7 - Schottenfeldgasse 62/02992-2/1996

Wien, 27.6.2006

7. Bezirk, Schottenfeldgasse ONr. 62

Gst.Nr. 1393 in

EZ 938 der Kat. Gem. Neubau

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

II.) Dachgeschosszubau

Baubewilligung

Plankammer zur Ablage in EZ
f. d. Abteilungsleiter:

938/VII



27. MAI 2009

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

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 Abs. 1, Abs. 5 und Abs. 7 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von den mit Bescheiden vom 24. Sept. 1997, Zl.: MA 37/7 - Schottenfeldgasse 62/2992/96, und 14. Jänner 1999, Zl. MA 37/7 - Schottenfeldgasse 62/2411/97, zufolge der Bewilligung von Abweichungen von Bebauungsvorschriften vom 12. Jänner 1999, Zl. BV 7 - A/1315/98, und den Bewilligungen zur Abweichung von den Baubewilligungen vom 1. Okt. 1998, Zl.: MA 37/7 - Schottenfeldgasse 62/735/98, und vom 10. Feb. 2000, Zl.: MA 37/7 - Schottenfeldgasse 62/2518/99, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Abweichend von dem bewilligten Bauvorhaben, welches die Errichtung eines Dachgeschosszubaues, den Einbau einer Garage im Erdgeschoss und bauliche Änderungen in allen Geschossen beinhaltet, sollen nunmehr Raumeinteilungen und Raumwidmungen in der Wohnung Top Nr. 30 im Dachgeschoß der Stiege 2 abgeändert werden, wobei der Wohnungseingang lagemäßig abgeändert und ein Teil des Stiegenhauses in diese Wohnung einbezogen werden soll. Der bewilligte Aufzugsschacht soll bis in das Terrassengeschoss vergrößert werden, wobei die neuen Stationen wohnungintern angeordnet sind. Die Lage des der Wohnung Top Nr. 30 zugeordneten Balkones an der Hoffront soll abgeändert werden.

II.) Zubau

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 und Abs. 5 BO, unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 9. August 2005, Zl.: MA 37/V - 25102/2005, bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Bereich des Hoflängstraktes an der rechten Grundgrenze soll, unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe, über dem Flachdach oberhalb des 4. Stockes ein Dachgeschosszubau, zur Erweiterung der Wohnungen Top Nr. 30 im Dachgeschoss der Stiege 2 sowie Top Nr. 11 im Dachgeschoss der Stiege 1, errichtet werden. Weiters sollen auf dem Flachdach über dem Hof-

Einlegen

EZ

KG

P38

Neu bau

BEARBEITUNGSBOGEN

2) FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 37/7 Schottenfeldgasse 62/1086/04

Fertigstellungsanzeige zu MA 37/7 Schottenfeldgasse 62/2002/96

MA 37/7 Schottenfeldgasse 62/735/P8

MA 37/7 Schottenfeldgasse 62/2518/P8

Belege :

	nicht erford.	liegt vor	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in bzw. Erklärung des/r Bauführers/in	☐	☒	☐
- Ausführungsplan entspr. dem bewilligten Stand <i>PLAN</i>	☐	☒	☒ 16. Sept 2004
- Überprüfungsbefunde des/der Prüfenieurs/in	☐	☒	☐
- Konstruktionspläne	☒	☐	☐
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge	☐	☒	☐ 16. Sept 2004
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan	☒	☐	☐
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☒	☐	☐
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☒	☐	☐
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☒	☐	☐
-	☒	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	erfüllt	nicht erfüllt
- Gehsteigerstellung	☒	☐	☐ Ä.A. → Auftrag
- Abteilung grundbücherlich durchgeführt	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64 zwecks weiterer Veranlassung. Abschrift an MA 41

Fertigstellungsanzeige

☐ Unvollständig belegt - Mitteilung

erfolgt am:

Nachreichung

erfolgte am:

☒ Vollständig und richtig belegt

☐ Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen und in A1 auszutragen

→ MZ

☒ JA

☐ NEIN

→ ONr. bekanntgegeben

☒ JA

☐ NEIN → Ä.A.

→ Kanalplan an MA 14-GDV

☐ JA

☒ NICHT ERFORDERLICH

→ KEG vorzuschreiben

☒ NEIN

☐ JA → Ä.A.

→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben

☒ NEIN

☐ JA → Ä.A.

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes

☒ NEIN

☐ JA → protokollieren u. Kopie einlegen

Der/Die Sachbearbeiter/in:

Für den Abteilungsleiter:

Datum:

30. SEP. 2004

Dipl.-Ing. Flahn

Oberstadtbaurat

Einlegen

EZ 938

BEARBEITUNGSBOGEN

Top 3 / Stg 1, Top 19-20 / Stg 2, Top 23 / Stg 2 KG Neubau

Teil - FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 3717 - Schrotthausfeldgasse 62-02992-4/1996

Fertigstellungsanzeige zu MA 3717-2992/96

MA 3717-735/98 (=1. PW)

MA 3717-2518/99 (=2. PW)

Belege :

	vorgelegt	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☒	☐
- Erklärung des/r Bauführers/in	☐	☐
- Ausführungsplan/pläne ☒ grau ☐ mit Änderungen	☒	☐
- Überprüfungsberichte des/der Prüfsachverständigen/in	☒	☐
- Konstruktionspläne	☐	☐
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge (3. Stg)	☒	☐
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan	☐	☐
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐
-	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	erforderl.	
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐ →	☐ Mitt. an MA 64
- Gehsteigerstellung	☒	☐ →	☐ Mitt. an Gehsteigref.

Fertigstellungsanzeige

- ☐ Unvollständig belegt - Mitteilung
erfolgt am:

Nachreichung

erfolgte am:

☒ Vollständig belegt am 8. JUNI 2006 (Tag ab dem das Gebäude / die Baulichkeit benutzt werden darf)

- | | | |
|--|-------------------------------|--|
| ☐ Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen | | ☐ NICHT ERFORDERLICH |
| → Baustatistik überarbeitet, an Stabstelle | ☐ JA | ☐ NICHT ERFORDERLICH |
| → Kanalplan an MA 14-GDV und MA 30 | ☐ JA | ☐ JA → Ä.A. |
| → Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben | ☐ NEIN | ☐ JA → protokollieren u. Kopie einlegen |
| → Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes | ☐ NEIN | |

Der/Die Sachbearbeiter/innen :

Datum :

Für den Abteilungsleiter:

Einlegen

EZ

KG

938

Neubau

BEARBEITUNGSBOGEN

4. FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 371 7 - Kellertreppenhilfsanlage 621/02992-4/96

Fertigstellungsanzeige zi MA 371 7 - 2492/96, 2411/97, 735/98, 2518/99
02992-2/96

Belege:	vorgelegt	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☒	☐
- Erklärung des/r Bauführers/in	☐	☐
- Ausführungsplan/pläne <u>4 Stk.</u> ☒ grau ☐ mit Änderungen	☒	☐
- Überprüfungsbeefunde des/der Prüfengeurs/in	☐	☐
- Konstruktionspläne	☐	☐
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge	☒	☐
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan	☐	☐
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐
-	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erforderlich
- grundbächerliche Durchführung der Abteilung	☒	☐ → ☐ Mitt. an MA 64
- Gehsteigerherstellung	☒	☐ → ☐ Mitt. an Gehsteigref.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ ja ☐ nein

Fertigstellungsanzeige	Nachreichung
☐ Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:	erfolgte am:

☒ Vollständig belegt am 27. MAI 2009 (Tag ab dem das Gebäude / die Baulichkeit benutzt werden darf)

- ☒ Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen
- | | | |
|---|--|--|
| → GWR - Meldung erfolgt | ☐ JA | ☒ NICHT ERFORDERLICH |
| → Kanalplan an MA 14-GDV und MA 30 | ☐ JA | ☒ NICHT ERFORDERLICH |
| → Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben | ☒ NEIN | ☐ JA → Ä.A. |
| → Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes | ☒ NEIN | ☐ JA → protokollieren u. Kopie einlegen |

☒ 22,00 / 50,00 VA bereits entrichtet
☐ 22,00 / 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am :

Der/Die Sachbearbeiter/innen :

Für den Abteilungsleiter:

Datum: 27. MAI 2009

7. Bezirk, Schottenfeldgasse ONr. 62
Gst.Nr. 1393 in
EZ 938 der Kat. Gem. Neubau

Bescheid an Bauherren
am 17.3.2015



MA 37
BAUPOLIZEI
STADTERNEUERUNG
SICHER BAUEN

StoDt + Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Stadterneuerung I
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37610
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610
E-Mail: gqs.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

HK: 21.3.15

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/793653-2014-1	DI Messner	01/4000-37613	Wien, 19. Dez. 2014

Bauliche Herstellungen
Bauliche Änderungen

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 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf der Liegenschaft werden in sämtlichen Geschossen durch Abbruch und Errichten von Trenn- und Scheidewänden Raumwidmungen und Raumteilung sowie die Verbindung der Räume zueinander abgeändert. Im Kellergeschoss wird ein Heizraum errichtet, die Büros Top Nr. 2, 3 und 5 werden in Wohnungen umgewidmet. Die Wohnungen Top Nr. 14, 15 und 18 werden in Büros umgewidmet. Die Zahl der Stellplätze in der Garage beträgt 35.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gem. § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

EZ: 938

Einlegen in :

☒ EZ☐ REG-EZ☐ Gehsteigreferat

KG: Neubau

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE**Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 7-Schottenfeldgasse 62/793653-2014-14**

Bewilligungszahl : MA 37/ 7-Schottenfeldgasse 62/793653-2014-1

Bewilligungszahl : MA 37/

Bewilligungszahl : MA 37/

Bewilligungszahl : MA 37/

Bewilligungszahl : MA 37/

Belege :

vorgelegt

nachgereicht am :

- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in
- Erklärung des/r Bauführers/in
- Ausführungsplan/pläne ☐ grau ☐ mit Änderungen
- Überprüfungsbefunde des/der Prüfeningenieurs/in
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen
- sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise

Gesetzliche Erfordernisse:

nicht erford.

erforderlich

- grundbücherliche Durchführung der Abteilung ☒ ☐ → ☐ Mitteilung an MA 64
- Gehsteigherstellung ☒ ☐ → ☐ Mitt. an Gehsteigref.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet ☒ ☐ Ja ☐ Nein

Fertigstellungsanzeige

- ☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____
- ☒ vollständig belegt am : **13.05.2015** (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

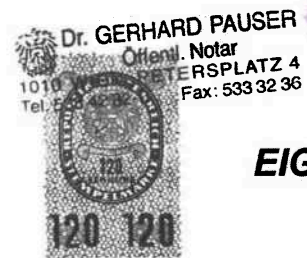
Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

- 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 mittels eBezahlen vorschreiben ☐ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

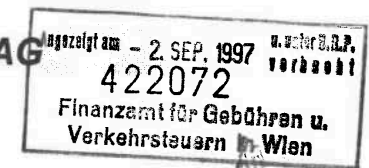
Der Sachbearbeiter :
Wkm Schermann

Für den Abteilungsleiter:



Anlage./III

WOHNUNGS- EIGENTUMSVERTRAG



abgeschlossen am heutigen Tage zwischen:

1. **Cech, Mahovsky & Gerscha Gesellschaft m.b.H.**,
1010 Wien, Ballgasse 6
2. **SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH**,
1190 Wien, Formanekgasse 12-14/2/6

wie folgt:

I.

Die Vertragsparteien sind zu den in der Spalte 2 der Beilage ./1 genannten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft **Einlagezahl 938 Grundbuch 01010 Neubau**, Bezirksgericht Josefstadt, mit dem Grundstück 1393 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt), Schottenfeldg. 62.

Der in der Beilage ./1 in Spalte 5 angeführte Nutzwert wurde mit dem Gutachten des Architekt Dipl. Ing. Heinz LUTTER, vom 16.07.1997 festgesetzt.

Sämtliche Vertragsparteien sind mit dieser Berechnung einverstanden; das Gutachten ist nicht gem. § 3 Abs. 2 WEG bei Gericht angefochten worden.

II.

Alle Vertragsparteien stellen fest, daß der in der Beilage ./1 in Spalte 5 angeführte Mindestanteil dem Verhältnis der Nutzwerte der im

Wohnungseigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entspricht.

Nachstehende Räumlichkeiten verbleiben jedenfalls im gemeinsamen Eigentum:

- 1 Aufzugsmaschinenraum
- 1 Kabelraum
- 1 Zentralheizung
- 1 Kinderwagenabstellraum
- 1 Fahrradabstellraum
- 1 Trafostation
- 1 Müllraum
- 1 Zählerraum
- 1 Triebwerksraum

Der gekennzeichnete Teil des Kellers verbleibt im gemeinsamen Eigentum, wobei er in 30 Abteile aufgeteilt ist und den einzelnen Einheiten zur Benutzung, durchnummeriert, zugeordnet ist, laut Plan Beilage ./2.

III.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Einheit oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

IV.

Sämtliche Vertragsparteien geben hiemit unter Anwendung der Bestimmungen des § 2 Abs 1 WEG 1975 und § 136 GBG ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft **EZ. 938 Grundbuch 01010 Neubau**, das Eigentumsrecht für die in der Beilage ./1 in Spalte 1 genannten Gesellschaften zu den in Spalte 5 genannten Anteilen einverleibt werde.

V.

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, daß der Ausbau des Dachbodens geplant ist und hierfür die Berichtigung der Nutzwerte erforderlich ist.

Die Verwertung des Dachgeschoßes steht ausschließlich der SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH bzw. deren Rechtsnachfolger zu, die auch die Kosten des Ausbaus tragen. Eine Überwälzung über die Betriebskosten ist ausgeschlossen.

Die SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum verpflichtet sich, den Dachbodenausbau unter größtmöglicher Berücksichtigung der Interessen der Miteigentümer bzw. Mieter des Hauses durchzuführen. Die SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH erklärt, den Dachbodenausbau ausschließlich von Professionisten durchführen zu lassen sowie eine entsprechende Bauwesenversicherung für allfällige Schäden abzuschließen, die Miteigentümer bzw. Mieter des Hauses für die im Zuge des Dachbodenausbaus verursachten Schäden schad- und klaglos zu halten und für sämtliche entstehende Mehrkosten, wie z.B. Reinigungskosten, aufzukommen.

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, daß auf Grund von oben angegebenen und anderen baulichen Änderungen eine Änderung der Nutzwerte erforderlich sein kann, und geben bereits jetzt ihre unwiderrufliche und ausdrückliche Zustimmung zu einer Neufestsetzung und bevollmächtigen

Herrn Dr. Ernst MAY, Notarsubstitut,
1010 Wien, Petersplatz 4

unwiderruflich alle grundbuchsfähigen Erklärungen abzugeben, die für die Berichtigung der Nutzwerte und grundbücherlichen Durchführung dieser erforderlich sind. Hiedurch notwendige Abtretungen und Übernahmen von Miteigentumsanteilen erfolgen unentgeltlich.

Zur Vornahme baulicher Änderungen innerhalb jeder einzelnen Wohnungseinheit ist jeder Wohnungseigentümer ohne Einholung der Zustimmung aller Miteigentümer nur dann berechtigt, wenn es sich um geringstfügige Änderungen im Sinne der Bauordnung handelt.

Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, allfällige Verbesserungsmaßnahmen einzelner Wohnungseigentümer an deren Wohnung zuzustimmen, sofern hiedurch nicht Interessen des Hauses oder anderer Bewohner des Hauses nachteilig berührt werden.

Bei baulichen Änderungen, die die allgemeinen Teile des Hauses betreffen, ermächtigen die Wohnungseigentümer hiemit unwiderruflich den jeweiligen Verwalter der Liegenschaft, die erforderlichen Anträge an die Baubehörde in ihrem Namen zu unterfertigen und erteilen dem Verwalter die erforderliche Vollmacht sofern es sich um diese Maßnahmen handelt, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen.

VI.

Zur Verwaltung der im Miteigentum stehenden Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses und aller seiner Miteigentümer vor Gericht und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung von Erlässen und von Beträgen für Aufwendungen der

Liegenschaft jeder Art und Gattung, wie Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Instandhaltungs- und Erhaltungsbeträgen, Mietzinse, zum Abschluß und zur Kündigung von Feuer-, Sturm-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadensversicherungsverträgen sowie Dienstverträgen mit Hausbesorgern, Werkverträgen mit den Arbeitern für die ordnungsgemäße Erhaltung oder nützliche Verbesserungen der Liegenschaft besorgenden Unternehmen wird auf die Dauer von fünf Jahren eine gemeinsamer Verwalter bestellt, und zwar die

Herr Dr. Alexander SAFRANEK
1040 Wien, Prinz Eugen-Straße 68/13

Die Bestellung verlängert sich nach Ablauf von fünf Jahren auf unbestimmte Zeit. Für die Beendigung der Bestellung gelten die Bestimmungen des § 18 Abs. 1 Ziff. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Durch die Übertragung der Verwaltung an einen gemeinsamen Verwalter wird der Umfang der Befugnisse des Wohnungseigentümers gem. § 13 (1) des Wohnungseigentumsgesetzes nur insoweit berührt, als er sich um die Einhebung der Aufwendungen gem. § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes, die Obsorge für die allgemein genützten Hausbestandteile und um Maßnahmen zur Vertretung und Bestandssicherung der Liegenschaft handelt.

Alle dem einzelnen Wohnungseigentümer gemeinsam mit den übrigen Liegenschaftseigentümern zustehenden, aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Befugnissen, werden nach außen hin durch den Verwalter ausgeübt.

Die Bestellung des gemeinsamen Verwalter erfolgt durch die Wahl aller Miteigentümer, wobei jedem sovielen Stimmen zustehen, als er grundbuchsmäßige Anteile aufzuweisen hat.

Der Verwalter ist verpflichtet, jährlich eine Jahresabrechnung aufzustellen und diese innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres für das abgelaufene Jahr im Haus zur Einsichtnahme aufzulegen. Sofern gegen die Jahresabrechnung nicht binnen einem Monat nach Vorlage Einwendungen vorgebracht werden, gilt diese als genehmigt.

Unberührt bleibt das Recht des einzelnen Miteigentümers auf Einsichtnahme in die Belege und Aufzeichnungen nach Vorlage der Abrechnung.

Der gemeinsame Verwalter erhält ein Verwaltungshonorar, das den in den Richtlinien der Innung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder für die Verwaltung von Wohnungseigentumshäusern verlautbarten Sätzen zu leisten ist.

VII.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung der ihm vertragsmäßig zustehenden Wohnungseinheiten mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfang, der sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, insbesondere § 13 (3), ergibt.

Sofern es sich um nach der Fertigstellung des Dachbodenausbaus und Kolaudierung derselben eintretende Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses einschließlich der Dachhaut, der Außenfassade und Leitungsanlagen des Hauses, ausgenommen Folgeschäden, handelt, tritt Beitragsleistung durch die Miteigentümer sofern gesetzlich möglich ein.

Die Aufteilung erfolgt abweichend von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nach Nutzflächen im Sinne des § 17 MRG.

Für die Garagenboxen, Garagenstellplätze und Abstellräume wird ein eigener Subzähler eingebaut. An den allgemeinen Betriebskosten sind Garagenboxen, Garagenstellplätze und Abstellräume nicht beteiligt. Auch die Reparatur- und Erhaltungskosten werden separat abgerechnet, sodaß intern die Kosten für die Wohn- und Büroeinheiten einerseits und für Garagenboxen, Garagenabstellplätze und Abstellräume andererseits aufgeteilt sind.

Abweichend hiervon verpflichtet sich jeder Wohnungseigentümer, die Kosten der Erhaltung und allfälligen Erneuerung der Fenster einschließlich Anstrich und Verglasung, den Türen, des Fußbodens und sonstiger Reparaturen hinsichtlich seiner Wohnung zu tragen.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich nebst den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar zur Speisung eines Fonds zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten für das Haus eine Rücklage gem. § 16 WEG zu bilden und nehmen zur Kenntnis, daß ab Oktober 1998 monatlich ein Betrag von S 3,- pro m² Nutzfläche eingehoben wird.

Im Falle des Eigentumswechsel geht das Guthaben oder Passivum des Reparaturfonds auf den Rechtsnachfolger über, auf eine anteilige Ausfolgung eines Guthabens oder Nachzahlung eines Passivums wird ausdrücklich verzichtet, gleiches gilt für Betriebs- und Liftkosten. Die Vertragsparteien verpflichten sich diese Bestimmungen auf ihre Rechtsnachfolger überzubinden.

Sollte zum Zweck der Durchführung von Reparatur- oder Verbesserungsarbeiten eine Mietzinserhöhung für die im Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandsobjekte erfolgen, haben die Wohnungseigentümer hinsichtlich der Beitragsleistung zu diesen Reparaturarbeiten, z.B. gem. § 18 MRG, dieselben Rechte und Pflichten wie die eine Mietzinserhöhung für die dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandseinheiten.

VIII.

Die Betriebskosten werden mit einem voraussichtlich zur Deckung derselben ausreichenden Durchschnittsbetrag verrechnet. Der sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Saldo wird auf neue Rechnung vorgetragen. Bis zum 31. Dezember jenes Jahres in dem rechtskräftig Wohnungseigentum für das gesamte Haus (inklusive Dachbodenausbau) begründet wird, werden sämtliche Aufwendungen nach Quadratmetern (Nutzfläche) im Sinne des Mietrechtsgesetzes abgerechnet, wobei der Gesamtbetrag in jene Aufwendungen die Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, und jene Aufwendungen die sonstige Aufwendungen sind, aufzuschlüsseln ist.



Ab dem 31. Dezember des Jahres, in dem rechtskräftig Wohnungseigentum für das gesamte Haus begründet wird (siehe obiger Absatz), werden die gesamten Aufwendungen die Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes sind, im Verhältnis der Quadratmeter (Nutzfläche) im Sinne des Mietrechtsgesetzes ermittelt und aufgeteilt, sämtliche sonstigen Aufwendungen nach den Nutzwerten im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Ausdrücklich wird jedoch auf die Teilung der Betriebs- und Erhaltungskosten gem. Pkt. VII für die Garagenboxen, Garagenstellplätze und Abstellräume einerseits und den Wohn- und Büroeinheiten andererseits hingewiesen und vorbehalten.

Alle nach § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes und nach Inhalt dieses Vertrages vom Wohnungseigentümer zu erbringenden Zahlungen werden am 1. Tag des Kalendermonats fällig.

Bis zur Baufertigstellung bleiben die zusätzlichen Nutzflächen des Dachbodenausbaus außer Ansatz.

Die Vertragsparteien erteilen einander wechselseitig Vollmacht zur Wahrung sämtlicher Rechte und Pflichten die mit dem Besitz vermieteter Wohnungen verbunden sind, insbesondere zur Vertretung gegenüber Mietern deren Mietrechte bei der Begründung von Wohnungseigentum bestanden haben und zwar in sämtlichen Mietrechts-, Kündigungs-, Räumungs- sowie allfälligen Schlichtungsverfahren.

Festgehalten wird jedoch, daß sie Vollmachtgeber keinerlei Kostentragungspflicht im derartigen Verfahren trifft und in jedem Fall, welchen Titel immer habend, von den Vollmachtnehmern vollkommen schad- und klaglos gehalten werden.

IX.

Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuß der Übernehmer ist bereits erfolgt. symbolisch mit der Unterfertigung dieses Übereinkommens und es gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten von diesem Tage angefangen auf die Übernehmer über.

X.

Die Erhaltung der zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Fenster, Türen, bzw. Stöcke obliegt dem jeweiligen Miteigentümer unter Wahrung und Aufrechterhaltung eines einheitlichen Gesamtbildes des Hauses. Eine andere Kostentragungspflicht muß einvernehmlich vereinbart werden.

XI.

Die Vertragsparteien verpflichten sich alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch auf Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ebenso zur Rechtsnachfolgeüberbindung zu verpflichten. Diese Übertragung ist den Miteigentümern nachzuweisen.

XII.

Alle Wohnungseigentümer unterwerfen sich der im Haus angeschlagenen Hausordnung. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich die Hausordnung auf allfällige Mieter ihrer Wohnung zu überbinden.

Wien, am 27. August 1997

Cech, Mahovsky & Gerscha
Gesellschaft m.b.H.

SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH



B.R.Z.8529 /1997/Bü

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften des Herrn Doktor Alexander SAFRANEK, geboren am 11. (elften) Februar 1962 (eintausendneunhundert-zweihundsechzig), als Geschäftsführer der **Cech, Mahovsky & Gerscha Gesellschaft m.b.H.**, in 1010 Wien, Ballgasse 6, und als Geschäftsführer der **SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH**, in 1190 Wien, Formanekgasse 12-14/2/6, wird bestätigt.

Gemäß § 89 a der Notariatsordnung bestätige ich nach heutiger Einsicht in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, FN 77435 a, die alleinige Vertretungsberechtigung des Vorgenannten in der angeführten Funktion für die Cech, Mahovsky & Gerscha Gesellschaft m.b.H. am heutigen Tage, und ----- gemäß § 89 a der Notariatsordnung bestätige ich nach heutiger Einsicht in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, FN 75099 s, die alleinige Vertretungsberechtigung des Vorgenannten in der angeführten Funktion für die SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH am heutigen Tage. -----
W i e n, am siebenundzwanzigsten August eintausendneunhundert-siebenundneunzig.



Dr. Gerhard Pauser

öffentlicher Notar



Dr. GERHARD PAUSER
1010 WIEN
Tel. 533 42 32



Beilage ./1

	1	2	3	4	5	6
	Name	Anteile WE in/3400	top Nr.	Nutz- fläche m ²	Nutz- wert in .../3156	Gegenstand des Wohnungs- eigentums
Stiege 1						
1	SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH	zs 3000	1	83,65	83	Büro
2	"	"	2	144,29	123	Büro, Terrasse
3	"	"	3	77,56	81	Büro
4	"	"	4	95,98	84	Wohnung
5	"	"	5	77,13	73	Wohnung
6	"	"	6	95,98	84	Wohnung
7	"	"	7	77,13	73	Wohnung
8	"	"	8	95,98	84	Wohnung
9	"	"	9	76,63	73	Wohnung
10	"	"	10	86,41	76	Wohnung
11	"	"	11	178,66	120	Wohnung, Terrasse, Terrasse
Stiege 2						
12	Cech, Mahovsky & Gerscha Gesellschaft m.b.H.	400	1	14,46	4	AR
13	"	"	2	3	1	AR
14	"	"	AR1	12.09	10	AR Garagenstell- platz 1
15	"	"	AR 2	12.09	10	AR Garagenstell- platz 2

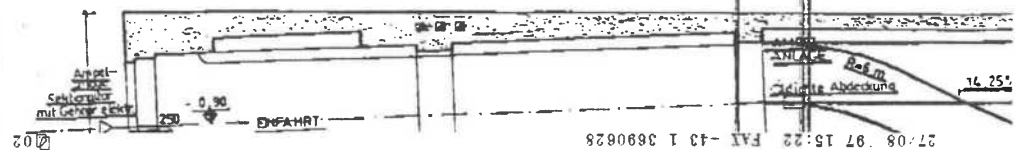
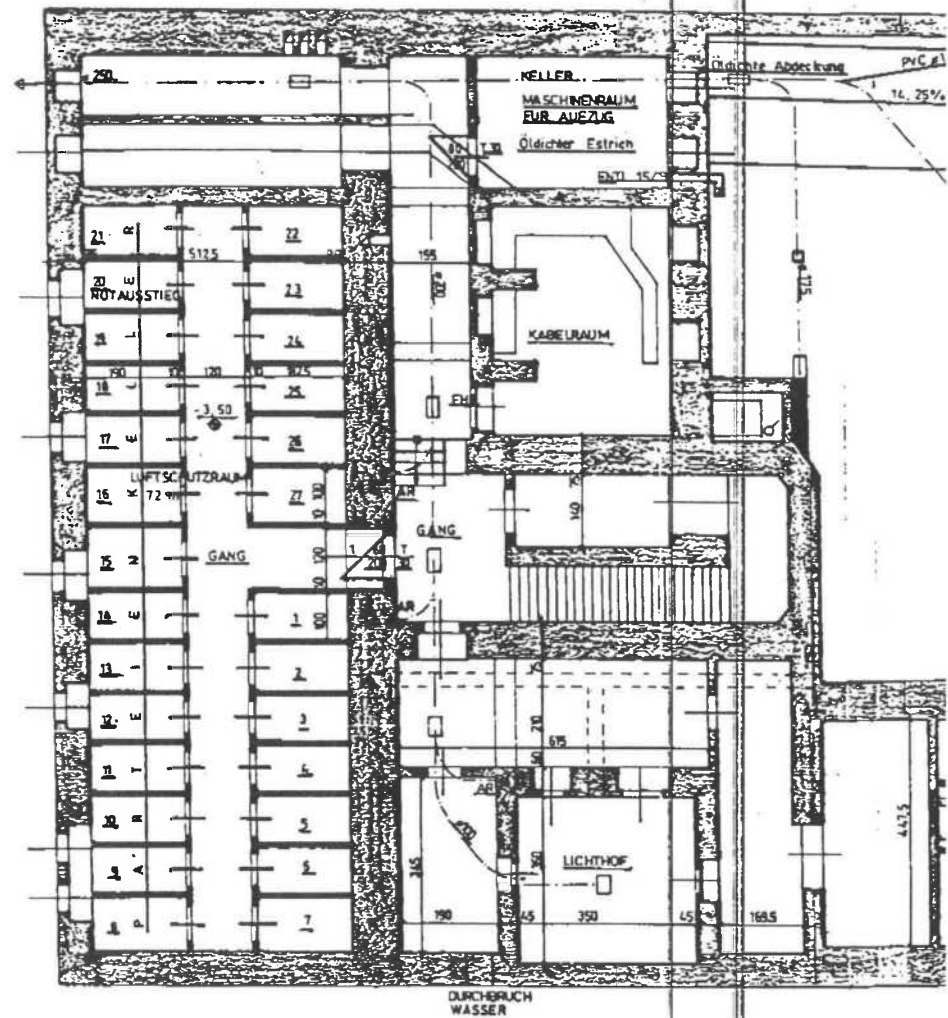
16	-,-	-,-	AR 3	12,09	10	AR Garagenstell- platz 3
17	-,-	-,-	AR 4	12,09	10	AR Garagenstell- platz 4
18	-,-	-,-	AR 5	12,09	10	AR Garagenstell- platz 5
19	-,-	-,-	AR 6	12,09	10	AR Garagenstell- platz 12
20	-,-	-,-	AR 7	12,09	10	AR Garagenstell- platz 13
21	-,-	-,-	AR 8	12,09	10	AR Garagenstell- platz 14
22	-,-	-,-	AR 9	15,04	10	AR Garagenstell- platz 15
23	-,-	-,-	AR 10	12,37	10	AR Garagenstell- platz 16
24	-,-	-,-	AR 11	13,42	10	AR Garagenstell- platz 17
25	-,-	-,-	AR 12	12,49	10	AR Garagenstell- platz 18
26	-,-	-,-	AR 13	12,66	10	AR Garagenstell- platz 19
27	-,-	-,-	AR 14	12,66	10	AR Garagenstell- platz 20

28	-,-	-,-	AR 15	12,66	10	AR Garagenstell- platz 21
29	-,-	-,-	AR 16	12,66	10	AR Garagenstell- platz 22
30	-,-	-,-	AR 17	12,66	10	AR Garagenstell- platz 23
31	-,-	-,-	AR 18	12,66	10	AR Garagenstell- platz 24
32	-,-	-,-	AR 19	13,92	10	AR Garagenstell- platz 25
33	-,-	-,-	G6	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
34	-,-	-,-	G7	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
35	-,-	-,-	G8	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
36	-,-	-,-	G9	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
37	-,-	-,-	G10	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
38	-,-	-,-	G11	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
39	-,-	-,-	G26	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
40	-,-	-,-	G27	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
41	-,-	-,-	G28	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
42	-,-	-,-	G29	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
43	-,-	-,-	G30	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
44	-,-	-,-	G31	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz

45	SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH	zs. 3000	13	72,62	57	Büro, Gartenteil 1
46	"	"	12	358,45	355	Büro
47	"	"	III	5,96	2	Lageraum
48	"	"	14	135,83	137	Büro, Terrasse
49	"	"	15	83,25	79	Büro, AR, Terrasse
50	"	"	16	125,85	100	Büro, Terrasse
51	"	"	17	60,45	63	Büro, Balkon
52	"	"	IV	5,96	2	AR
53	"	"	18	164,61	144	Wohnung, Terrasse, Balkon
54	"	"	19	72,53	69	Wohnung, AR, Balkon
55	"	"	20	72,35	69	Wohnung, Balkon
56	"	"	21	59,61	56	Wohnung, Balkon
57	"	"	V	5,96	2	AR
58	"	"	22	163,77	143	Wohnung, Balkon, Terrasse
59	"	"	23	72,53	69	Wohnung, AR, Balkon
60	"	"	24	72,35	69	Wohnung, Balkon
61	"	"	25	60,04	57	Wohnung, Balkon
62	"	"	VI	5,96	2	AR
63	"	"	26	163,77	137	Wohnung, Balkon, Terrasse

64	"	"	27	72,53	65	Wohnung, AR, Balkon
65	"	"	28	72,35	69	Wohnung, Balkon
66	"	"	29	83,50	65	Wohnung, Balkon, Terrasse
67	"	"	30	120,14	88	Wohnung, Balkon, Terrasse





Diese für den amtlichen Gebrauch bestimmte, dabei doppel-
freie Kopie ist nur mit vorliegender Unterschrift

WIEN 25. Nov. 1997




DR. GERHARD SCHÜSSLER
als Substitut des öff. Notars
DR. GERHARD PAUSER
in Wien-Innere Stadt



ARCHITEKT DIPL. ING. HEINZ LUTTER
STAATLICH. ZIVILTECHNIKER
1070 WIEN 18
TEL. (0222) 523 72 1 4, FAX (0222) 523 72 54-20

45 96 / 97

Nutzwertgutachten

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß Par.3 Abs.1 WEG 1975 idF
d. BGBl. Nr. 800/1993 für die Liegenschaft

**1070 Wien, Schottenfeldgasse 62
EZ 938 der Kat. Gem. Neubau**

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG 1975) idF d. BGBl. Nr. 800/1993
- 2) Gutachten gemäß § 12 WEG 1975
vom 16.7.1997 des Arch.Dipl.Ing.Lutter
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß §12 WEG 1975
- 4) Nutzflächenaufstellung
vom 16.7.1997 des Arch.Dipl.Ing.Lutter

Wien, am 16.7.1997



Vorbemerkung:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 erstellten Gutachten vom 16.7.1997 des Arch.Dipl.Ing.Lutter

67 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich wie folgt auf:

21 Wohnungen

46 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Diese sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

9 Büro

1 Lagerraum

24 Abstellräume

12 Garagenboxen mit je einem Stellplatz

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

1 Aufzugsmaschinenraum

1 Kabelraum

1 Zentralheizung

1 Kinderwagenabstellraum

1 Fahrradabstellraum

1 Trafostation

1 Müllraum

1 Zählerraum

1 Triebwerksraum

Alle Einheiten wurden bewertet.

Die Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zugeordnete Liegenschaftsteile gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975:

11 Terrassen

4 Abstellräume

14 Balkone

19 Garagenstellplätze

1 Gartenteil

NUTZWERTBERECHNUNG

STIEGE 1

Hochparterre/Top 1				Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	nutzwert	nutzwert
Büro	1,10	A1	A2	0,990	83,65		83
1. Stock/Top 2							
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	Einzel-	Gesamt-
Büro	1,10	A3	A10 Z1	1,155	93,29	108	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles		0,289	51,00	15	123
1. Stock/Top 3							
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	Einzel-	Gesamt-
Büro	1,10	A2		1,045	77,56		81
2. Stock/Top 4							
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	Einzel-	Gesamt-
Wohnung	1,00	A3	A4	0,875	95,98		84
2. Stock/Top 5							
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	Einzel-	Gesamt-
Wohnung	1,00	A2		0,950	77,13		73
3. Stock/Top 6							
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	Einzel-	Gesamt-
Wohnung	1,00	A3	A4	0,875	95,98		84
3. Stock/Top 7							
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	Einzel-	Gesamt-
Wohnung	1,00	A2		0,950	77,13		73
4. Stock/Top 8							
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	Einzel-	Gesamt-
Wohnung	1,00	A3	A4	0,875	95,98		84
4. Stock/Top 9							
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	Einzel-	Gesamt-
Wohnung	1,00	A2		0,950	76,63		73
Dachgeschoß/Top 10							
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	Einzel-	Gesamt-
Wohnung	1,00	A3	A6	0,875	86,41		76

Dachgeschoß/Top 11

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A3 A7 A9 Z2	1,050	93,06	98	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,263	23,20	6	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,263	62,40	16	120

STIEGE 2

Kellergeschoß/Top I

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,30		0,300	14,46		4

Kellergeschoß/Top II

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,30		0,300	3,00		1

Kellergeschoß/Top AR1

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,05	1	
Garagenstellplatz 1	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR2

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,05	1	
Garagenstellplatz 2	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR3

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,05	1	
Garagenstellplatz 3	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR4

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,05	1	
Garagenstellplatz 4	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR5

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,05	1	
Garagenstellplatz 5	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR6

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,05	1	
Garagenstellplatz 12	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR7

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,05	1	
Garagenstellplatz 13	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR8

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,05	1	
Garagenstellplatz 14	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR9

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	4,00	1	
Garagenstellplatz 15	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR10

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,33	1	
Garagenstellplatz 16	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR11

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	2,38	1	
Garagenstellplatz 17	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR12

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,45	1	
Garagenstellplatz 18	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR13

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,62	1	
Garagenstellplatz 19	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR14

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,62	1	
Garagenstellplatz 20	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR15

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,62	1	
Garagenstellplatz 21	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR16

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,62	1	
Garagenstellplatz 22	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR17

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,62	1	
Garagenstellplatz 23	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR18

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	1,62	1	
Garagenstellplatz 24	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top AR19

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,20		0,200	2,88	1	
Garagenstellplatz 25	0,80		0,800	11,04	9	10

Kellergeschoß/Top G6

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Garagenbox/1 Stellplatz	0,80		0,800	11,04		9

Kellergeschoß/Top G7

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Garagenbox/1 Stellplatz	0,80		0,800	11,04		9

Kellergeschoß/Top G8

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Garagenbox/1 Stellplatz	0,80		0,800	11,04		9

Kellergeschoß/Top G9

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Garagenbox/1 Stellplatz	0,80		0,800	11,04		9

Kellergeschoß/Top G10

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Garagenbox/1 Stellplatz	0,80		0,800	11,04		9

Kellergeschoß/Top G11

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Garagenbox/1 Stellplatz	0,80		0,800	11,04		9

Kellergeschoß/Top G26

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Garagenbox/1 Stellplatz	0,80		0,800	11,04		9

Kellergeschoß/Top G27

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Garagenbox/1 Stellplatz	0,80		0,800	11,04		9

Kellergeschoß/Top G28

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Garagenbox/1 Stellplatz	0,80		0,800	11,04		9

Kellergeschoß/Top G29

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Garagenbox/1 Stellplatz	0,80		0,800	11,04		9

Kellergeschoß/Top G30

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Garagenbox/1 Stellplatz	0,80		0,800	11,04		9

Kellergeschoß/Top G31

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Garagenbox/1 Stellplatz	0,80		0,800	11,04		9

Hochparterre/Top 13

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Büro	1,10	A1	1,045	52,62	55	
Gartenteil 1	0,10		0,100	20,00	2	57

Zwischengeschoß/Top 12

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Büro	1,10	A5	0,990	358,45		355

1. Stock/Top III

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Lagerraum	0,40		0,400	5,96		2

1. Stock/Top 14

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Büro	1,10		1,100	120,83	133	
Terrasse	25% vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles		0,275	15,00	4	137

1. Stock/Top 15

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Büro	1,10		1,100	66,95	74	
Abstellraum	0,30		0,300	1,30	1	
Terrasse	25% vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles		0,275	15,00	4	79

1. Stock/Top 16						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Büro	1,10	Z1	1,210	67,85	82	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,303	58,00	18	100
1. Stock/Top 17						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Büro	1,10		1,100	55,95	62	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,275	4,50	1	63
2. Stock/Top IV						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,30		0,300	5,96		2
2. Stock/Top 18						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A11 Z2	1,100	120,11	132	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,275	40,00	11	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,275	4,50	1	144
2. Stock/Top 19						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00		1,000	66,73	67	
Abstellraum	0,30		0,300	1,30	1	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	4,50	1	69
2. Stock/Top 20						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00		1,000	67,85	68	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	4,50	1	69
2. Stock/Top 21						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00		1,000	55,11	55	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	4,50	1	56
3. Stock/Top V						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,30		0,300	5,96		2
3. Stock/Top 22						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A11 Z2	1,100	119,27	131	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,275	4,50	1	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,275	40,00	11	143

3. Stock/Top 23						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00		1,000	66,73	67	
Abstellraum	0,30		0,300	1,30	1	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	4,50	1	69
3. Stock/Top 24						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00		1,000	67,85	68	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	4,50	1	69
3. Stock/Top 25						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00		1,000	55,54	56	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	4,50	1	57
4. Stock/Top VI						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Abstellraum	0,30		0,300	5,96		2
4. Stock/Top 26						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A8 A11 Z2	1,050	119,27	125	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,263	4,50	1	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,263	40,00	11	137
4. Stock/Top 27						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A8	0,950	66,73	63	
Abstellraum	0,30		0,300	1,30	1	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,238	4,50	1	65
4. Stock/Top 28						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00		1,000	67,85	68	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	4,50	1	69
4. Stock/Top 29						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A8 A11 Z2	1,050	55,50	58	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,263	4,50	1	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,263	23,50	6	65

Dachgeschoß/Top 30

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
Wohnung	1,00	A8 Z2				
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	1,100	67,14	74	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,275	4,50	1	
			0,275	48,50	13	88

Summe aller Gesamtnutzwerte : 3156

Bestimmung der Zu- und Abschläge

Abstriche:

- A 1 = 5,00 % für Lage im Hochparterre
- A 2 = 5,00 % für überwiegende Straßenlage
- A 3 = 2,50 % für teilweise Straßenlage
- A 4 = 10,00 % für fehlendes Bad
- A 5 = 10,00 % für große Fläche bei Büro
- A 6 = 10,00 % für Dachschrägen und Dachflächenfenster
- A 7 = 5,00 % für teilweise Dachschrägen und Dachflächenfenster
- A 8 = 5,00 % für Lage unter Terrasse
- A 9 = 2,50 % für teilweise Lage unter Terrasse
- A 10 = 2,50 % für teilweise Lage über Garageneinfahrt
- A 11 = 5,00 % für keinen direkten Zugang zur Terrasse

Zuschläge:

- Z 1 = 10,00 % für Wohnung mit Terrasse im 1. Stock
- Z 2 = 15,00 % für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß

Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrassen, Balkone usw.) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.
- 3) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

1070 Wien, Schottenfeldgasse 62

STIEGE 1

Hochparterre/Top 1	Büro	83
1. Stock/Top 2	Büro Terrasse	123
1. Stock/Top 3	Büro	81
2. Stock/Top 4	Wohnung	84
2. Stock/Top 5	Wohnung	73
3. Stock/Top 6	Wohnung	84
3. Stock/Top 7	Wohnung	73
4. Stock/Top 8	Wohnung	84
4. Stock/Top 9	Wohnung	73
Dachgeschoß/Top 10	Wohnung	76
Dachgeschoß/Top 11	Wohnung Terrasse Terrasse	120

STIEGE 2

Kellergeschoß/Top I	Abstellraum	4
Kellergeschoß/Top II	Abstellraum	1
Kellergeschoß/Top AR1	Abstellraum Garagenstellplatz 1	10
Kellergeschoß/Top AR2	Abstellraum Garagenstellplatz 2	10
Kellergeschoß/Top AR3	Abstellraum Garagenstellplatz 3	10

Kellergeschoß/Top AR4

Abstellraum
Garagenstellplatz 4 10

Kellergeschoß/Top AR5

Abstellraum
Garagenstellplatz 5 10

Kellergeschoß/Top AR6

Abstellraum
Garagenstellplatz 12 10

Kellergeschoß/Top AR7

Abstellraum
Garagenstellplatz 13 10

Kellergeschoß/Top AR8

Abstellraum
Garagenstellplatz 14 10

Kellergeschoß/Top AR9

Abstellraum
Garagenstellplatz 15 10

Kellergeschoß/Top AR10

Abstellraum
Garagenstellplatz 16 10

Kellergeschoß/Top AR11

Abstellraum
Garagenstellplatz 17 10

Kellergeschoß/Top AR12

Abstellraum
Garagenstellplatz 18 10

Kellergeschoß/Top AR13

Abstellraum
Garagenstellplatz 19 10

Kellergeschoß/Top AR14

Abstellraum
Garagenstellplatz 20 10

Kellergeschoß/Top AR15

Abstellraum
Garagenstellplatz 21 10

Kellergeschoß/Top AR16

Abstellraum
Garagenstellplatz 22 10

Kellergeschoß/Top AR17

Abstellraum
Garagenstellplatz 23 10

Kellergeschoß/Top AR18

Abstellraum
Garagenstellplatz 24 10

Kellergeschoß/Top AR19	Abstellraum Garagenstellplatz 25	10
Kellergeschoß/Top G6	Garagenbox/1 Stellplatz	9
Kellergeschoß/Top G7	Garagenbox/1 Stellplatz	9
Kellergeschoß/Top G8	Garagenbox/1 Stellplatz	9
Kellergeschoß/Top G9	Garagenbox/1 Stellplatz	9
Kellergeschoß/Top G10	Garagenbox/1 Stellplatz	9
Kellergeschoß/Top G11	Garagenbox/1 Stellplatz	9
Kellergeschoß/Top G26	Garagenbox/1 Stellplatz	9
Kellergeschoß/Top G27	Garagenbox/1 Stellplatz	9
Kellergeschoß/Top G28	Garagenbox/1 Stellplatz	9
Kellergeschoß/Top G29	Garagenbox/1 Stellplatz	9
Kellergeschoß/Top G30	Garagenbox/1 Stellplatz	9
Kellergeschoß/Top G31	Garagenbox/1 Stellplatz	9
Hochparterre/Top 13	Büro Gartenteil 1	57
Zwischengeschoß/Top 12	Büro	355
1. Stock/Top III	Lagerraum	2
1. Stock/Top 14	Büro Terrasse	137
1. Stock/Top 15	Büro Abstellraum Terrasse	79
1. Stock/Top 16	Büro Terrasse	100
1. Stock/Top 17	Büro Balkon	63

2. Stock/Top IV	Abstellraum	2
2. Stock/Top 18	Wohnung Terrasse Balkon	144
2. Stock/Top 19	Wohnung Abstellraum Balkon	69
2. Stock/Top 20	Wohnung Balkon	69
2. Stock/Top 21	Wohnung Balkon	56
3. Stock/Top V	Abstellraum	2
3. Stock/Top 22	Wohnung Balkon Terrasse	143
3. Stock/Top 23	Wohnung Abstellraum Balkon	69
3. Stock/Top 24	Wohnung Balkon	69
3. Stock/Top 25	Wohnung Balkon	57
4. Stock/Top VI	Abstellraum	2
4. Stock/Top 26	Wohnung Balkon Terrasse	137
4. Stock/Top 27	Wohnung Abstellraum Balkon	65
4. Stock/Top 28	Wohnung Balkon	69

4. Stock/Top 29

Wohnung	
Balkon	
Terrasse	65

Dachgeschoß/Top 30

Wohnung	
Balkon	
Terrasse	88

Summe aller Liegenschaftsanteile : 3156

These für den öffentlichen Gebrauch bestimmt, daher stempel-
lose Kopie anfertigen und mit vorliegenden Urkunden überein.



WIEN 25. Nov. 1997




DR. GERHARD SCHÜSSLER
als Substitut des öff. Notars
DR. GERHARD PAUSER
in Wien-Innere Stadt



28/03 07 MI 16:26 FAX +43 1 7125333

DEINHOFER PETRI WALLNER +++ WIESBAUER

002

29/07 '98 10:33 FAX 4315249340

SAFRANEK

0

DI. GERHARD FAUSER
 Offentl. Notar
 FERSPLATZ 4
 1010 Wien Fax: 533 52 96

WOHNUNGS- EIGENTUMSVERTRAG

450

Registrierung - 2. Sep. 1997
 422072
 Für die Gebühren:
 Verkäufe, Kauf, Erwerb

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen:

1. Cech, Mahevesky & Garscha Gesellschaft m.b.H.,
1010 Wien, Ballgasse 6
2. SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH,
1190 Wien, Formanekgasse 12-14/2/6

wie folgt:

I.

Die Vertragsparteien sind zu den in der Spalte 2 der Beilage .1/1 genannten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 938 Grundbuch 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt, mit dem Grundstück 1393 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt), Schottenfeldg. 62.

Der in der Beilage .1/1 in Spalte 5 angeführte Nutzwert wurde mit dem Gutachten des Architekt Dipl. Ing. Heinz LUTTER, vom 16.07.1997 festgesetzt. Sämtliche Vertragsparteien sind mit dieser Berechnung einverstanden; das Gutachten ist nicht gem. § 3 Abs. 2 WEG bei Gericht angefochten worden.

II.

Alle Vertragsparteien stellen fest, daß der in der Beilage .1/1 in Spalte 5 angeführte Mindestanteil dem Verhältnis der Nutzwerte der im

Wohnungseigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entspricht. Nachstehende Räumlichkeiten verbleiben jedenfalls im gemeinsamen Eigentum:

- 1 Aufzugsmaschinenraum
- 1 Kabelraum
- 1 Zentralheizung
- 1 Kinderwagenabstellraum
- 1 Fahrradabstellraum
- 1 Trafostation
- 1 Müllraum
- 1 Zählerraum
- 1 Triebwerksraum

Der gekennzeichnete Teil des Kellers verbleibt im gemeinsamen Eigentum, wobei er in 30 Abteile aufgeteilt ist und den einzelnen Einheiten zur Benutzung, durchnummeriert, zugeordnet ist, laut Plan Beilage /2.

III.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Einheit oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

IV.

Sämtliche Vertragsparteien geben hiermit unter Anwendung der Bestimmungen des § 2 Abs 1 WEG 1975 und § 136 GBG ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft EZ. 938 Grundbuch 01010 Neubau, das Eigentumsrecht für die in der Beilage /1 in Spalte 1 genannten Gesellschaften zu den in Spalte 5 genannten Anteilen einverleibt werde.

V.

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, daß der Ausbau des Dachbodens geplant ist und hierfür die Berichtigung der Nutzwerte erforderlich ist.

Die Verwertung des Dachgeschoßes steht ausschließlich der SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH bzw. deren Rechtsnachfolger zu, die auch die Kosten des Ausbaus tragen. Eine Überwälzung über die Betriebskosten ist ausgeschlossen.

Die SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum verpflichtet sich, den Dachbodenausbau unter größtmöglicher Berücksichtigung der Interessen der Miteigentümer bzw. Mieter des Hauses durchzuführen. Die SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH erklärt, den Dachbodenausbau ausschließlich von Professionisten durchführen zu lassen sowie eine entsprechende Bauwesenversicherung für allfällige Schäden abzuschließen, die Miteigentümer bzw. Mieter des Hauses für die im Zuge des Dachbodenausbaus verursachten Schäden schad- und klaglos zu halten und für sämtliche entstehende Mehrkosten, wie z.B. Reinigungskosten, aufzukommen.

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, daß auf Grund von oben angegebenen und anderen baulichen Änderungen eine Änderung der Nutzwerte erforderlich sein kann, und geben bereits jetzt ihre unwiderrufliche und ausdrückliche Zustimmung zu einer Neufestsetzung und bevollmächtigen

Herrn Dr. Ernst MAY, Notarsubstitut,
1010 Wien, Petersplatz 4

unwiderruflich alle grundbuchsfähigen Erklärungen abzugeben, die für die Berichtigung der Nutzwerte und grundbücherlichen Durchführung dieser erforderlich sind. Hiedurch notwendige Abtretungen und Übernahmen von Miteigentumsanteilen erfolgen unentgeltlich.

Zur Vornahme baulicher Änderungen innerhalb jeder einzelnen Wohnungseinheit ist jeder Wohnungseigentümer ohne Einholung der Zustimmung aller Miteigentümer nur dann berechtigt, wenn es sich um geringstfügige Änderungen im Sinne der Bauordnung handelt.

Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, allfällige Verbesserungsmaßnahmen einzelner Wohnungseigentümer an deren Wohnung zuzustimmen; sofern hiedurch nicht Interessen des Hauses oder anderer Bewohner des Hauses nachteilig berührt werden.

Bei baulichen Änderungen, die die allgemeinen Teile des Hauses betreffen, ermächtigen die Wohnungseigentümer hiemit unwiderruflich den jeweiligen Verwalter der Liegenschaft, die erforderlichen Anträge an die Baubehörde in ihrem Namen zu unterfertigen und erteilen dem Verwalter die erforderliche Vollmacht sofern es sich um diese Maßnahmen handelt, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen.

VI.

Zur Verwaltung der im Miteigentum stehenden Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses und aller seiner Miteigentümer vor Gericht und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung von Erlässen und von Beträgen für Aufwendungen der

Liegenschaft jeder Art und Gattung, wie Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Instandhaltungs- und Erhaltungsbeträgen, Mietzinse, zum Abschluß und zur Kündigung von Feuer-, Sturm-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadensversicherungsverträgen sowie Dienstverträgen mit Hausbesorgern, Werkverträgen mit den Arbeitern für die ordnungsgemäße Erhaltung oder nützliche Verbesserungen der Liegenschaft besorgenden Unternehmen wird auf die Dauer von fünf Jahren eine gemeinsamer Verwalter bestellt, und zwar die

Herr Dr. Alexander SAFRANEK
1040 Wien, Prinz Eugen-Straße 68/13

Die Bestellung verlängert sich nach Ablauf von fünf Jahren auf unbestimmte Zeit. Für die Beendigung der Bestellung gelten die Bestimmungen des § 18 Abs. 1 Ziff. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Durch die Übertragung der Verwaltung an einen gemeinsamen Verwalter wird der Umfang der Befugnisse des Wohnungseigentümers gem. § 13 (1) des Wohnungseigentumsgesetzes nur insoweit berührt, als er sich um die Einhebung der Aufwendungen gem. § 18 des Wohnungseigentumsgesetzes, die Obsorge für die allgemein genützten Hausbestandteile und um Maßnahmen zur Vertretung und Bestandssicherung der Liegenschaft handelt.

Alle dem einzelnen Wohnungseigentümer gemeinsam mit den übrigen Liegenschaftseigentümern zustehenden, aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Befugnissen, werden nach außen hin durch den Verwalter ausgeübt.

Die Bestellung des gemeinsamen Verwalter erfolgt durch die Wahl aller Miteigentümer, wobei jedem so viele Stimmen zustehen, als er grundbuchsmäßige Anteile aufzuweisen hat.

Der Verwalter ist verpflichtet, jährlich eine Jahresabrechnung aufzustellen und diese innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres für das abgelaufene Jahr im Haus zur Einsichtnahme aufzulegen. Sofern gegen die Jahresabrechnung nicht binnen einem Monat nach Vorlage Einwendungen vorgebracht werden, gilt diese als genehmigt.

Unberührt bleibt das Recht des einzelnen Miteigentümers auf Einsichtnahme in die Belege und Aufzeichnungen nach Vorlage der Abrechnung.

Der gemeinsame Verwalter erhält ein Verwaltungshonorar, das den in den Richtlinien der Innung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder für die Verwaltung von Wohnungseigentümern verlautbarten Sätzen zu leisten ist.

VII.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung der ihm vertragsmäßig zustehenden Wohnungseinheiten mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfang, der sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, insbesondere § 13 (3), ergibt.

weiter-schickenfolgt.

Seite 4

Sofern es sich um nach der Fertigstellung des Dachbodenausbau- und Kolaudierung derselben eintretende Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses einschließlich der Dachhaut, der Außenfassade und Leitungsanlagen des Hauses, ausgenommen Folgeschäden, handelt, tritt Beitragsleistung durch die Miteigentümer sofern gesetzlich möglich ein.

Die Aufteilung erfolgt abweichend von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nach Nutzflächen im Sinne des § 17 MRG.

Für die Garagenboxen, Garagenstellplätze und Abstellräume wird ein eigener Subzähler eingebaut. An den allgemeinen Betriebskosten sind Garagenboxen, Garagenstellplätze und Abstellräume nicht beteiligt. Auch die Reparatur- und Erhaltungskosten werden separat abgerechnet, sodaß intern die Kosten für die Wohn- und Büroeinheiten einerseits und für Garagenboxen, Garagenabstellplätze und Abstellräume andererseits aufgeteilt sind.

Abweichend hiervon verpflichtet sich jeder Wohnungseigentümer, die Kosten der Erhaltung und allfälligen Erneuerung der Fenster einschließlich Anstrich und Verglasung, den Türen, des Fußbodens und sonstiger Reparaturen hinsichtlich seiner Wohnung zu tragen.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich nebst den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar zur Speisung eines Fonds zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten für das Haus eine Rücklage gem. § 16 WEG zu bilden und nehmen zur Kenntnis, daß ab Oktober 1998 monatlich ein Betrag von 5,- pro m² Nutzfläche eingehoben wird. 4.- öS / ab. 1.1.1999

Im Falle des Eigentumswechsel geht das Guthaben oder Passivum des Reparaturfonds auf den Rechtsnachfolger über, auf eine anteilige Ausfolgung eines Guthabens oder Nachzahlung eines Passivums wird ausdrücklich verzichtet, gleiches gilt für Betriebs- und Liftkosten. Die Vertragsparteien verpflichten sich diese Bestimmungen auf ihre Rechtsnachfolger überzubinden.

Sollte zum Zweck der Durchführung von Reparatur- oder Verbesserungsarbeiten eine Mietzinserhöhung für die im Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandsobjekte erfolgen, haben die Wohnungseigentümer hinsichtlich der Beitragsleistung zu diesen Reparaturarbeiten, z.B. gem. § 18 MRG, dieselben Rechte und Pflichten wie die eine Mietzinserhöhung für die dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandseinheiten.

VIII.

Die Betriebskosten werden mit einem voraussichtlich zur Deckung derselben ausreichenden Durchschnittsbetrag verrechnet. Der sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Saldo wird auf neue Rechnung vorgetragen. Bis zum 31. Dezember jenes Jahres in dem rechtskräftig Wohnungseigentum für das gesamte Haus (inklusive Dachbodenausbau) begründet wird, werden sämtliche Aufwendungen nach Quadratmetern (Nutzfläche) im Sinne des Mietrechtsgesetzes abgerechnet, wobei der Gesamtbetrag in jene Aufwendungen die Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, und jene Aufwendungen die sonstige Aufwendungen sind, aufzuschlüsseln ist.

wev-schottenfeldg.

Seite 5.

Ab dem 31. Dezember des Jahres, in dem rechtskräftig Wohnungseigentum für das gesamte Haus begründet wird (siehe obiger Absatz), werden die gesamten Aufwendungen die Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes sind, im Verhältnis der Quadratmeter (Nutzfläche) im Sinne des Mietrechtsgesetzes ermittelt und aufgeteilt, sämtliche sonstigen Aufwendungen nach den Nutzwerten im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Ausdrücklich wird jedoch auf die Teilung der Betriebs- und Erhaltungskosten gem. Pkt. VII für die Garagenboxen, Garagenstellplätze und Abstellräume einerseits und den Wohn- und Büroeinheiten andererseits hingewiesen und vorbehalten,

Alle nach § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes und nach Inhalt dieses Vertrages vom Wohnungseigentümer zu erbringenden Zahlungen werden am 1. Tag des Kalendermonats fällig.

Bis zur Baufertigstellung bleiben die zusätzlichen Nutzflächen des Dachbodenausbaus außer Ansatz.

Die Vertragsparteien erteilen einander wechselseitig Vollmacht zur Wahrung sämtlicher Rechte und Pflichten die mit dem Besitz vermieteter Wohnungen verbunden sind, insbesondere zur Vertretung gegenüber Mietern deren Mietrechte bei der Begründung von Wohnungseigentum bestanden haben und zwar in sämtlichen Mietrechts-, Kündigungs-, Räumungs- sowie allfälligen Schlichtungsverfahren.

Festgehalten wird jedoch, daß sie Vollmachtgeber keinerlei Kostentragungspflicht im derartigen Verfahren trifft und in jedem Fall, welchen Titel immer habend, von den Vollmachtnehmern vollkommen schad- und klaglos gehalten werden.

IX.

Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuß der Übernehmer ist bereits erfolgt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Übereinkommens und es gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten von diesem Tage angefangen auf die Übernehmer über.

Die Erhaltung der zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Fenster, Türen, bzw. Stöcke obliegt dem jeweiligen Miteigentümer unter Wahrung und Aufrechterhaltung eines einheitlichen Gesamtbildes des Hauses. Eine andere Kostentragungspflicht muß einvernehmlich vereinbart werden.

XI.

Die Vertragsparteien verpflichten sich alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch auf Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ebenso zur Rechtsnachfolgeüberbindung zu verpflichten. Diese Übertragung ist den Miteigentümern nachzuweisen.

XII.

Alle Wohnungseigentümer unterwerfen sich der im Haus angeschlagenen Hausordnung. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich die Hausordnung auf allfällige Mieter ihrer Wohnung zu überbinden.

Wien, am 27. August 1997

Cech, Mahovsky & Gerscha
Gesellschaft m.b.H.

SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH

SAFRANEK
1010 WIEN
Tel. 533 42 32 33

Beilage /1

	1	2	3	4	5	
	Name	Anteile WE in .../3400	top Nr.	Nutz- fläche m ²	Nutz- wert in .../3156	Gegenstand des Wohnungs- eigentums
Stiege 1						
1	SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH	zs 3000	1	83,65	83	Büro
2	"	"	2	144,29	123	Büro, Terrasse
3	"	"	3	77,56	81	Büro
4	"	"	4	95,98	84	Wohnung
5	"	"	5	77,13	73	Wohnung
6	"	"	6	95,98	84	Wohnung
7	"	"	7	77,13	73	Wohnung
8	"	"	8	95,98	84	Wohnung
9	"	"	9	76,63	73	Wohnung
10	"	"	10	86,41	76	Wohnung
11	"	"	11	178,66	120	Wohnung, Terrasse, Terrasse
Stiege 2						
12	Cech, Mahovsky & Gerscha Gesellschaft m.b.H.	400	1	14,46	4	AR
13	"	"	2	3	1	AR
14	"	"	AR1	12,09	10	AR Garagenstell- platz 1
15	"	"	AR 2	12,09	10	AR Garagenstell- platz 2

wav-schotten&Kp.

Seite 8

16	"n"	"n"	AR 3	12,09	10	AR Garage platz
17	"n"	"n"	AR 4	12,09	10	AR Garage platz
18	"n"	"n"	AR 5	12,09	10	AR Garage platz
19	"n"	"n"	AR 6	12,09	10	AR Garage platz
20	"n"	"n"	AR 7	12,09	10	AR Garage platz
21	"n"	"n"	AR 8	12,09	10	AR Garage platz
22	"n"	"n"	AR 9	15,04	10	AR Garage platz
23	"n"	"n"	AR 10	12,37	10	AR Garage platz
24	"n"	"n"	AR 11	13,42	10	AR Garage platz
25	"n"	"n"	AR 12	12,49	10	AR Garage platz 1
26	"n"	"n"	AR 13	12,66	10	AR Garage platz 1
27	"n"	"n"	AR 14	12,66	10	AR Garage platz 2

28			AR 15.	12,66	10	AR Garagenstell- platz 21
29			AR 16	12,66	10	AR Garagenstell- platz 22
30			AR 17	12,66	10	AR Garagenstell- platz 23
31			AR 18	12,66	10	AR Garagenstell- platz 24
32			AR 19	13,92	10	AR Garagenstell- platz 25
33			G6	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
34			G7	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
35			G8	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
36			G9	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
37			G10	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
38			G11	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
39			G26	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
40			G27	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
41			G28	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
42			G29	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
43			G30	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz
44			G31	11,04	9	Garagenbox/ 1 Stellplatz

45	SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH	zB. 3000	13	72,62	57	B Gard
46	"	"	12	358,45	355	B
47	"	"	III	5,96	2	Lage
48	"	"	14	135,83	137	Bl Ten
49	"	"	15	83,25	78	Bl A Terr
50	"	"	16	125,85	100	Bl Terr
51	"	"	17	60,45	63	Bü Bal
52	"	"	IV	5,96	2	A
53	"	"	18	164,61	144	Wohn Terr Ball
54	"	"	19	72,53	69	Wohn AR, B
55	"	"	20	72,35	69	Wohn Ball
56	"	"	21	59,61	56	Wohn Balk
57	"	"	V	5,96	2	AR
58	"	"	22	163,77	143	Wohn Balk Terr
59	"	"	23	72,53	69	Wohnun Balk
60	"	"	24	72,35	69	Wohn Balk
61	"	"	25	60,04	57	Wohn Balk
62	"	"	VI	5,96	2	AR
63	"	"	26	163,77	137	Wohn Balko Terras

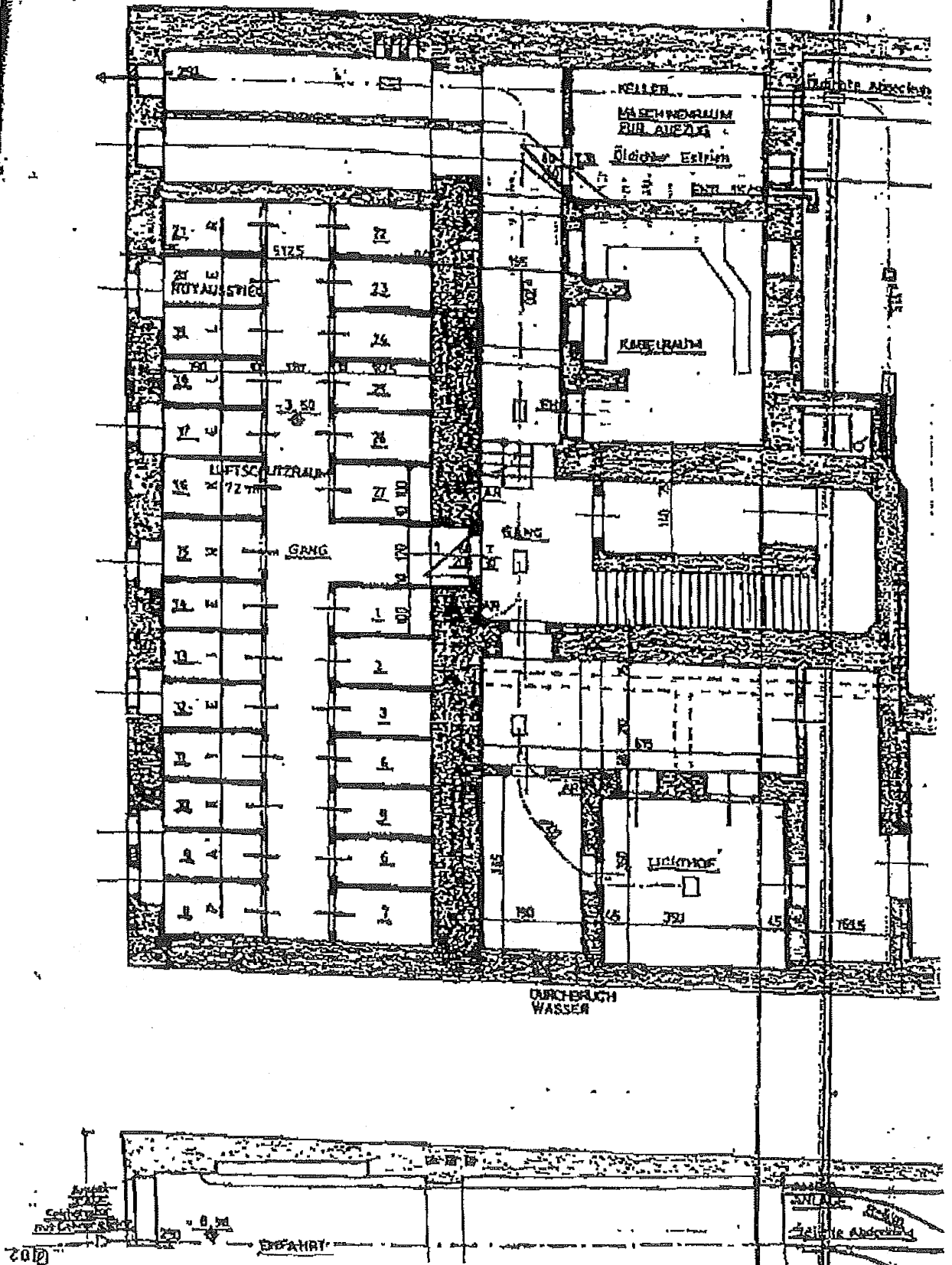
013
1

28/03 07 MI 18:30 FAX +43 1 7125333
20/07 '98 10:33 FAX 4315249340

DEINHOFER PETRI WALLNER →→ WIESBAUER
SAFRANEK

014
01

Beilage ./2



SAFRANEK



B.R.Z.8529 /1997/Bü

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften des Herrn Doktor Alexander SAFRANEK, geboren am 11. (elften) Februar 1962 (eintausendneunhundert-zweihundsechzig), als Geschäftsführer der Cech, Mahovsky & Gerscha Gesellschaft m.b.H., in 1010 Wien, Ballgasse 6, und als Geschäftsführer der SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH, in 1190 Wien, Formanekgasse 72-14/2/6, wird bestätigt.

Gemäß § 89 a der Notariatsordnung bestätige ich nach heutiger Einsicht in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, FN 77435 a, die alleinige Vertretungsberechtigung des Vorgenannten in der angeführten Funktion für die Cech, Mahovsky & Gerscha Gesellschaft m.b.H. am heutigen Tage, und gemäß § 89 a der Notariatsordnung bestätige ich nach heutiger Einsicht in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, FN 75099 s, die alleinige Vertretungsberechtigung des Vorgenannten in der angeführten Funktion für die SAFRANEK & CO REALITÄTEN GMBH am heutigen Tage.

W i e n, am siebenundzwanzigsten August eintausendneunhundert-siebenundneunzig.



Dr. Gerhard Pauser
öffentlicher Notar



HV Wiesbauer
zu Hd. Hr. Wiesbauer persönlich
526 93 80

Nachtrag zum WEV - Causa Purner

S.g. Hr. Wiesbauer!

Ich übermittle Ihnen in der Beilage den von uns, Mag. Reiff und Fr. Purner unterfertigten Nachtrag (sollten Sie von Fr. Purner eigentlich schon erhalten haben).
Dr. Harlfinger war beim U-Termin anwesend und hat noch einige Anmerkungen gemacht, welche wir handschriftlich ergänzt haben.

Wir sind der Ansicht, dass Sie als HV bereits die Kosten gemäss Pkt. 3q) von Fr. Purner zurückfordern können. Fr. Purner hat in dieser Angelegenheit weder organisatorische noch finanzielle Leistungen erbracht (bis dato) und sollte nun die Vorleistungen aus dem Repfond zurückzahlen.

Beilage: 6 Seiten Nachtrag
1 " Ergänzende Vereinbarung
2 " Kopie Überweisung Treuhandhinterlegung
bei Kanzlei Boesch gem. Pkt. 2 & Lichtkuppel

10 Seiten gesamt

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Andrea Dettl-Gaszczyk

13. Jänner 2006

06505224858

M-1883/01/hue/pe

Plan

NACHTRAG

zum Wohnungseigentumsvertrag vom 27.8.1997
betreffend die Liegenschaft EZ 938 GB 01010 Neubau

1. Die Nutzwerte werden unentgeltlich gemäß Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16 (des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien) vom/GZ, welche auf Grundlage des Nutzwertgutachtens des Sachverständigen Architekt Dipl.Ing. Dr.techn. Reinhold Harlfinger, 1190 Wien, Slevinger Straße 103/1/2, ergangen ist, berichtigt.
2. Die Miteigentümer verkaufen und Frau Elisabeth Purner kauft von diesen die im angeschlossenen Plan (welcher einen integrierenden Teil dieses Vertrages darstellt), dargestellten Flächen um einen Kaufpreis von € 20.000,00* (Euro zwanzigtausend), welcher von Frau Elisabeth Purner vor Vertragsunterfertigung treuhändig in der Verwaltung Wiesbauer auf einem zu eröffnenden Treuhandkonto hinterlegt wird, dies mit dem unwiderruflichen Auftrag, den Kaufpreis für die Sanierung des Hauses zu verwenden, sobald der Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag verbückerungsfähig unterfertigt ist. Der Kaufpreis enthält keine Umsatzsteuer. Sämtliche in der Zwischenzeit auflaufende Zinsgutschriften stehen den Verkäufern zu, dies abzüglich KEST und allfälligen Bankspesen.
Sämtliche Wohnungseigentümer genehmigen die Durchführung der Ausbaurbeiten im Bereich des Dachgeschosses gemäß Einreichplan des Architekt Dipl.Ing. Dr.techn. Reinhold Harlfinger vom 10.9.2002.
Sollten im Zuge der Dachsanierung verdeckte Mängel unter dem zu sanierenden Dach auftreten, so werden sie auf Kosten von der Käuferin im Zuge der Dachsanierung behoben.
3. Frau Elisabeth Purner – im Folgenden Käuferin genannt – verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz von derzeit 88/3156 Anteilen (Wohnungseigentum am W 30 Stg. 2) an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu folgenden Leistungen auf ihre Kosten:

Elisabeth Purner



im Auftrag des Nachtrags zum W 30 - Vertrag

07/12 '05 MI 18:56 FAX +43 1 407 38 18

BoeschRustlerVintachsau

004

Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt und verpflichtet sich diese, die
Zahlungen aus den Pänalevereinbarungen in die Reparaturrücklage des Hauses

07/12 '05 MI 18:56 FAX +43 1 407 38 18

BoeschRustlerVintachsau

003

- a) Die Dacheindeckung und die Dachrinnen über den ausgebauten Wohnungen Tür Nr. 11 und Tür Nr. 30 werden gemäß Gutachten Dipl.Ing.Dr.techn. Reinhold Harlfinger vom Februar 2002 mit entsprechendem Leistungsverzeichnis saniert und geändert. Das nicht den Vorschriften entsprechende Warndach wird in ein Kaltdach umgewandelt. Sämtliche vorhandenen Mängel (einschließlich Gesimse) werden beseitigt. Die Dachrinnen sind so anzulegen, dass sie ohne technische Hilfsmittel gereinigt werden können. Die Käuferin verpflichtet sich weiters, den bzw., oder die Abfallstränge so zu sanieren, dass es in Zukunft nicht zu einem „Absaugen der Syphone“ kommt und keine weitere Geruchsbelästigung auftritt. Planausschnitt .1. Diese Arbeiten werden im Zuge des Dachgeschossausbau vorgenommen.
- b) Zum Prüfingenieur wird die Käuferin Herrn Architekt Dipl.Ing.Dr.techn. Reinhold Harlfinger bestellen.
Gleiches gilt für die Bauaufsicht während der Durchführung der Arbeiten.
Auch als Ansprechpartner für die Wohnungseigentümer wird Architekt Dipl.Ing. Dr.techn. Reinhold Harlfinger namhaft gemacht.
Sollte dieser aus welchem Grunde immer die Leistungen nicht erbringen, so ist von der Käuferin ein anderer entsprechend qualifizierter Techniker zu beauftragen. Ein Wechsel der Bauaufsicht erfolgt nur bei grober Vernachlässigung der übertragenen Pflichten oder Rücklegung des Auftrages durch den Prüfingenieur. 1)
- c) Der Durchführungszeitraum für die geplanten Arbeiten betreffend top 11 und top 30 beträgt maximal neun Monate ab Erteilung der Baubewilligung (Voraussichtlich können die Arbeiten in sechs Monaten durchgeführt werden, die Dauer soll jedenfalls eine Saison nicht überschreiten, um eine "Winterbaustelle" zu vermeiden). Die Käuferin wird mit den zur Durchführung der geplanten Arbeiten zu beauftragenden Werkunternehmern Vereinbarungen treffen, wonach bei Überschreitung des Durchführungszeitraumes Vertragsstrafen (in Summe von monatlich maximal € 600,-, anteilig nach dem Verhältnis der Einzelauftragssummen zum Gesamtaufwand) direkt an die Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses 1070 Wien, Schottenfeldgasse 62 zu leisten sind. Aus diesen Vereinbarungen wird ausschließlich die

Erworbene Rinn

[Signature]
BoeschRustlerVintachsau

8.12.2005 *[Signature]*

522 48 58

- j) Die Käuferin verpflichtet sich auch, eine entsprechende Bauherrenhaftpflichtversicherung inkl. Versicherung der Aufzugsanlagen abzuschließen.
- k) Die Durchführung der genehmigten Arbeiten erfolgt unter Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung für Wien und der nachbarrechtlichen Vorschriften.
- l) Sollten bereits Kosten für Reparaturersätze betreffend die Sondersteuerung des Aufzuges für das Dachgeschoss aufgelaufen sein, so werden sie von der Käuferin gegen Rechnungslegung innerhalb eines Jahres an die Hausverwaltung bezahlt. Sollten in Zukunft Kosten des technischen Überwachungsvereines oder Reparaturkosten für die Sondersteuerung auflaufen, so werden auch diese von der Käuferin beglichen.
- Vor Unterfertigung dieser Vereinbarung ist von der Käuferin eine Bestätigung beizubringen, dass Licht und Heizung im kaufgegenständlichen Hausteil ^{über ZÄHLER DER KÄUFERIN} nicht an die allgemeinen Versorgungsleitungen angeschlossen sind, somit nicht Energie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft verbraucht wird.
- m) Sollte sich im Zuge der derzeit von der Hausverwaltung Wiesbauer in Auftrag gegebenen Wärmebedarfsrechnung herausstellen, dass für die Beheizung des Wintergartens unter Heranziehung der Hauszentralheizung eine Verstärkung der Zentralheizungsanlage ^{UND ODER DER STEIGLEITUNG} des Hauses erforderlich ist, so trägt die dadurch entstehenden Kosten die Käuferin.
- n) Die Kosten der Errichtung dieses Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag sowie von dessen grundbücherlicher Durchführung samt auflaufenden Spesen und Barauslagen trägt die Käuferin.
- o) Die Käuferin verpflichtet sich, im Zuge der geplanten Arbeiten ausschließlich Professionisten mit Gewerbeberechtigung zu beschäftigen.
- p) Die Käuferin verpflichtet sich, sämtliche Geländer von Terrassen und Balkonen von top 11 und top 30 der Bauordnung entsprechend ausführen zu lassen.
- q) Weiters verpflichtet sich Frau Purner, spätestens bis zum Beginn der Arbeiten gem. Punkt 3.a. die zwei (Not)Kamine für Top 19/20 abzumelden, mit einer entsprechenden Verblechung zu versehen sowie sämtliche an dieser Feuermauer befindlichen Kamine von Schutt und Baumaterial etc. frei zu

Erläuteter Purner

C. K. A. Nöcker

räumen bzw. frei zu halten, damit der Eintritt von Regenwasser und die Resonanzgeräusche (bei Wind) verhindert wird. Sämtliche Arbeiten, behördliche Bestätigungen, Amtswege, Kosten dafür etc. hat die Käuferin zu erledigen bzw. zu tragen. Die ordnungsgemäße Durchführung ist von DI Harlfinger zu bestätigen.

- r) Für die durchzuführenden Arbeiten 3.a), i) erlegt die Käuferin spätestens bei Vertragsunterzeichnung eine unkonditionierte abstrakte Bankgarantie einer österreichischen Bank über € 30.000,00 treuhändig bei der Verwaltung Wiesbauer. Herr Wiesbauer ist berechtigt, die Bankgarantie - auch in jeweils erforderlichen Teilbeträgen - abzurufen, wenn die Arbeiten nicht fristgerecht und/oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden.

Die Kosten für die Führung von Treuhandkonten und zusätzliche Verwaltungskosten trägt die Käuferin allein.

Für den Fall, dass die Arbeiten nicht innerhalb der vereinbarten Frist ordnungsgemäß durchgeführt werden, ist die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch Hausverwaltung Wiesbauer, berechtigt, die Kautionsbeträge für die vereinbarten Arbeiten zu verwenden.

Für den Fall des Vorstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich ein Vertragsteil auf Grund zwingender Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil. Diese Vereinbarung gilt unter der Bedingung der Unterfertigung des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag durch sämtliche Wohnungseigentümer.

Diese Vereinbarung gilt unter der Bedingung der Unterfertigung des Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag durch sämtliche Wohnungseigentümer.

4. Sämtliche Sanierungs- und Erhaltungskosten für die von der Käuferin zu errichtenden Wintergärten trägt allein die Käuferin oder der/die Rechtsnachfolger/in als Eigentümer/in der Wohnung Top 30 Stg. 2. diese hält die anderen Wohnungseigentümer für eine allfällige Inanspruchnahme schad- und klaglos.

Ersoluen Pinner

[Signature]

Dieser abweichende Aufteilungsschlüssel ist als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern nach § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen:

- 1) Die Kosten für PRÜFINGENIEUR & BAUAUFSICHT SIND VON DER KÄUFERIN ZU TRAGEN.
- 2) FÜR DIE ANZUBRING. SAT-ANTENNE IST EINE STATISCHE BERECHNUNG VORZULEGEN.
- 3) DIE KÄUFERIN HATTET DAFÜR, DASS DER LIFT FÜR MATERIALTRANSPORTE NICHT VERWENDET WIRD UND HÄLT FÜR ALLE SCHÄDEN, DIE DADURCH VERURSACHT WERDEN, DIE WEG KLAG- UND SCHADLOS.

Ersolene Pünin

[Signature]

07/12 '05 MI 11:35 FAX +43 1 407 38 18 BoeschRustlerVintschgau

002

08/12 2005 14:48 FAX +43 1 407 38 18 HV.G.WIESBAUER
08/12 '05 DI 14:14 FAX +43 1 407 38 18 BoeschRustlerVintschgau

001

002

28/08 2005 15:42 FAX +43 1 407 38 18 VIT PROMOTION
28/08 '05 DI 14:14 FAX +43 1 407 38 18 BoeschRustlerVintschgau

002

003

Ergänzende Vereinbarung

betreffend den Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 27.08.1997 über die Liegenschaft EZ 938 GR 010109 Neubau

Unter Bezugnahme auf die Regelungen im Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 27.08.1997 kommen Frau Elisabeth Purner und die Wohnungseigentümergemeinschaft 1070, Schottenfeldgasse 62 wie folgt überein:

Frau Elisabeth Purner verpflichtet sich für den Fall, dass die Baubewilligung für die Arbeiten laut Einreichplan des Herrn Arch. Dr. Dipl.-Ing. Haidinger (der einen integrierenden Bestandteil des Nachtrages bildet) schon vor der Unterzeichnung des Nachtrages durch sämtliche Wohnungseigentümer erteilt wird, die im Nachtrag definierten Arbeiten betreffend top 11 und top 30 innerhalb von 9 Monaten ab Erteilung der Baubewilligung durchzuführen. (Voraussetzungen können die Arbeiten in 8 Monaten durchgeführt werden, die Dauer soll jedenfalls eine Saison nicht überschreiten, um eine "Winterbaustelle" zu vermeiden).

Abgesehen davon gelten die das Bauverfahren betreffenden Regelungen (insb die Regelungen über die Bankgarantie) im Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 27.08.1997 sinngemäß auch im Verhältnis zwischen Frau Elisabeth Purner und der Wohnungseigentümergemeinschaft 1070 Wien, Schottenfeldgasse 62.

Wien, am 26.08.05.

Elisabeth Purner
Elisabeth Purner

Für die Wohnungseigentümergemeinschaft 1070 Wien, Schottenfeldgasse 62
der bestellte Verwalter Georg Wiesbauer

GEORG WIESBAUER
Hausverwaltung
1070 Wien
Burggasse 33
EGG 07 07 EGG 07 70

5.12.05 *Georg Wiesbauer*

Elisabeth Purner

08/12 2005 DI 14:54 188 EM NR 72511 002

Georg Wiesbauer

FÜR KENNNTA.
8.12.2005 *Georg Wiesbauer*

**Bank Austria
Creditanstalt**

Elisabeth Purner GmbH

Elisabeth Purner GmbH

Datum
15.07.2004

Auszug/Blaß
138 0003

Währung
EUR

KONTOAUSZUG
Kontonummer
25611 782 600

Buchungen/Buchungstext

14600-66-2000EUR 000066BLZ 12000

Empfänger:		BOESCH RUSTLER VINTSCHGAU	
		Kontonummer: 00004238338 BLZ: 20111	
TREUHANDHINTERLEGUNG			
1972	UEBERW. REF.FBAW104070155943	15.07	21.200,00
siehe Belegnummer: 141971000067904			
1972	UEBERW. REF.FBAW104070152574	16.07	381,00
siehe Belegnummer: 141971000005924			
		16.07	4.200,00

alter Kontostand

Summe der Belastungen

Summe der Gutschriften

neuer Kontostand

Ihre internat. Bankverbindung lautet: IBAN = AT48 1200 0256 1178 2600 / BIC = BKAUATWW
Firmenname: Bank Austria Creditanstalt AG, Firmensitz: Wien, Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien, FN 150714p

⊗ € 20.000,- gemäß Pkt. 2 - Nachtrag WEV

Zur Unterschrift vorgelegte Bestände

Bestandsgruppe: INGRID - 2446 geändert am: 15.07.2004 geändert von: INGRID
 Kontocode: BA00 Auftragsart: Überweisungen Inland
 Kontowortlaut: E.PURNER GMBH Durchführungdatum: 15.07.2004
 Kontonummer: 25611782600 BLZ: 12000 Bestandskontrollnummer: BA002704
 WHG: EUR Anzahl der Aufträge: 1
 Summe in WHG: 21.200,00

Überweisungen Inland

Empfänger: BOESCH RUSTLER VINTSCHGAU Betrag: 21.200,00
 RECHTSANWÄLTE
 Kontonummer: 00004238338 BLZ: 20111 WHG: EUR
 Verwendungszweck: TREUHANDHINTERLEGUNG Kundendaten:

Zusatztext:

ANKAUF VON FLÄCHEN TOP EURO 20.000,--
 FÜR LICHTKUPPEL EURO 1.200,--
 verwendbar ab Unterfertigung von allen
 Eigentümer
 Auftraggeber: Elisabeth Purner

Anzahl der Aufträge: 1 WHG: EUR Summe in WHG: 21.200,00
 Summe in EUR: 21.200,00

1. Verfüger: PURNER TAN des ersten Verfügers:

Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt und verpflichtet sich diese, die Zahlungen aus den Pönalevereinbarungen in die Reparaturrücklage des Hauses einfließen zu lassen.

- d) Nach Vorliegen der Baubewilligung ist ein Bauzeitenplan zu erstellen, welcher der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt wird und auch im Stiegenhaus ausgehängt werden wird.
- e) Die Käuferin garantiert für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz der gegenständlichen Wohnung für die sachgemäße Ausführung der Dachsanierung für zwanzig Jahre.
- f) Für den zu errichtenden Wintergarten sowie die Satellitenantenne wird ein Blitzschutz fachgerecht angebracht werden. ²⁾
- g) Die durch herabfallende Gartenmöbel bzw herabfallendes Werkzeug beschädigten beiden Lichtkuppeln werden im Zuge der Sanierung des Flachdaches ^{Ausgetauscht} erneuert. Die dadurch entstehenden Kosten bis zu einem Höchstbetrag von € 1.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer übernimmt die Käuferin. Dieser Betrag wird an die Verwaltung Wiesbauer bis zum 15.06.2005 treuhändig überwiesen mit dem Auftrag, diesen erst nach allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages zu verwenden.
- h) Die Käuferin genehmigt das Betreten des Kellers, durch den der Lichthof erreicht werden kann, für Reparaturarbeiten und bauliche Untersuchungen. Ein Schlüssel wird bei der Verwaltung Wiesbauer treuhändig hinterlegt und darf nur bei Gefahr im Verzug und nur wenn der Eigentümer von top 30 nicht leicht erreichbar ist, verwendet werden. BEI DER STIEGE 2
- i) Während der Bauarbeiten erfolgt eine regelmäßige Zusatzreinigung des Stiegenhauses und des Hofes auf Kosten der Käuferin. Während der Bauarbeiten erfolgt auch eine regelmäßige Reinigung des oder der Lifte, sollten diese von Handwerkern benützt werden. ³⁾ Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt eine Sanierung der Aufzüge, sollten diese anlässlich der Bauarbeiten beschädigt werden. Hiefür wird von der Käuferin eine Kaution von € 3.000,00 treuhändig in der Verwaltung Wiesbauer hinterlegt. Diese ist binnen sechs Wochen nach Abschluss der Bauarbeiten rückzuzahlen, soweit sie nicht in Anspruch genommen wird. Diese € 3.000,00 sind in der unter Punkt r) angeführten Kaution schon enthalten.

Erworbener Pann

[Signature]
 Notar Dr. Michael W. W. W. W. W.

ATT Dr. Schuster
N/ Top 24 Hr. Scholden

5 Seiten

M-1883/01/hue/pe

Plan

NACHTRAG

zum Wohnungseigentumsvertrag vom 27.8.1997
betreffend die Liegenschaft EZ 938 GB 01010 Neubau

1. Die Nutzwerte werden unentgeltlich gemäß Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16 (des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien) vom/GZ, welche auf Grundlage des Nutzwertgutachtens des Sachverständigen Architekt Dipl.Ing. Dr.techn. Reinhold Harlfinger, 1190 Wien, Sieveringer Straße 103/1/2, ergangen ist, berichtigt.
2. Die Miteigentümer verkaufen und Frau Elisabeth Purner kauft von diesen die im angeschlossenen Plan (welcher einen integrierenden Teil dieses Vertrages darstellt), dargestellten Flächen um einen Kaufpreis von € 20.000,00 (Euro zwanzigtausend), welcher von Frau Elisabeth Purner vor Vertragsunterfertigung treuhändig in der Verwaltung Wiesbauer auf einem zu eröffnenden Treuhandkonto hinterlegt wird, dies mit dem unwiderruflichen Auftrag, den Kaufpreis für die Sanierung des Hauses zu verwenden, sobald der Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag verbücherungsfähig unterfertigt ist. Der Kaufpreis enthält keine Umsatzsteuer. Sämtliche in der Zwischenzeit auflaufende Zinsgutschriften stehen den Verkäufern zu, dies abzüglich KESt und allfälligen Bankspesen.
Sämtliche Wohnungseigentümer genehmigen die Durchführung der Ausbauarbeiten im Bereich des Dachgeschosses gemäß Einreichplan des Architekt Dipl.Ing. Dr.techn. Reinhold Harlfinger vom 10.9.2002.
Sollten im Zuge der Dachsanierung verdeckte Mängel unter dem zu sanierenden Dach auftreten, so werden sie auf Kosten von der Käuferin im Zuge der Dachsanierung behoben.
3. Frau Elisabeth Purner – im Folgenden Käuferin genannt - verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz von derzeit 88/3156 Anteilen (Wohnungseigentum am W 30 Stg. 2) an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu folgenden Leistungen auf ihre Kosten:

- a) Die Dacheindeckung und die Dachrinnen über den ausgebauten Wohnungen Tür Nr. 11 und Tür Nr. 30 werden gemäß Gutachten Dipl.Ing.Dr.techn. Reinhold Harlfinger vom Februar 2002 mit entsprechendem Leistungsverzeichnis saniert und geändert. Das nicht den Vorschriften entsprechende Warmdach wird in ein Kaltdach umgewandelt. Sämtliche vorhandenen Mängel (einschließlich Gesimse) werden beseitigt. Die Dachrinnen sind so anzulegen, dass sie ohne technische Hilfsmittel gereinigt werden können. Die Käuferin verpflichtet sich weiters, den bzw., oder die Abfallstränge so zu sanieren, dass es in Zukunft nicht zu einem „Absaugen der Siphone“ kommt und keine weitere Geruchsbelästigung auftritt. Planausschnitt /1. Diese Arbeiten werden im Zuge des Dachgeschossausbau vorgenommen.
- b) Zum Prüflingenieur wird die Käuferin Herrn Architekt Dipl.Ing.Dr.techn. Reinhold Harlfinger bestellen.
Gleiches gilt für die Bauaufsicht während der Durchführung der Arbeiten.
Auch als Ansprechpartner für die Wohnungseigentümer wird Architekt Dipl.Ing. Dr.techn. Reinhold Harlfinger namhaft gemacht.
Sollte dieser aus welchem Grunde immer die Leistungen nicht erbringen, so ist von der Käuferin ein anderer entsprechend qualifizierter Techniker zu beauftragen. Ein Wechsel der Bauaufsicht erfolgt nur bei grober Vernachlässigung der übertragenen Pflichten oder Rücklegung des Auftrages durch den Prüflingenieur.
- c) Der Durchführungszeitraum für die geplanten Arbeiten betreffend top 11 und top 30 beträgt maximal neun Monate ab Erteilung der Baubewilligung (Voraussichtlich können die Arbeiten in sechs Monaten durchgeführt werden, die Dauer soll jedenfalls eine Saison nicht überschreiten, um eine "Winterbaustelle" zu vermeiden).
- d) Nach Vorliegen der Baubewilligung ist ein Bauzeitenplan zu erstellen, welcher der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt wird und auch im Stiegenhaus ausgehängt werden wird.

- e) Die Käuferin garantiert für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz der gegenständlichen Wohnung für die sachgemäße Ausführung der Dachsanierung für zwanzig Jahre.
- f) Für den zu errichtenden Wintergarten sowie die Satellitenantenne wird ein Blitzschutz fachgerecht angebracht werden.
- g) Die durch herabfallende Gartenmöbel bzw herabfallendes Werkzeug beschädigten beiden Lichtkuppeln werden im Zuge der Sanierung des Flachdaches erneuert. Die dadurch entstehenden Kosten bis zu einem Höchstbetrag von € 1.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer übernimmt die Käuferin. Dieser Betrag wird an die Verwaltung Wiesbauer bis zum 15.06.2004 treuhändig überwiesen mit dem Auftrag, diesen erst nach allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages zu verwenden.
- h) Die Käuferin genehmigt das Betreten des Kellers, durch den der Lichthof erreicht werden kann, für Reparaturarbeiten und bauliche Untersuchungen. Ein Schlüssel wird bei der Verwaltung Wiesbauer treuhändig hinterlegt und darf nur bei Gefahr im Verzug und nur wenn der Eigentümer von top 30 nicht leicht erreichbar ist, verwendet werden.
- i) Während der Bauarbeiten erfolgt eine regelmäßige Zusatzreinigung des Stiegenhauses und des Hofes, auf Kosten der Käuferin. Während der Bauarbeiten erfolgt auch eine regelmäßige Reinigung des oder der Lifte, sollten diese von Handwerkern benützt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt eine Sanierung der Aufzüge, sollten diese anlässlich der Bauarbeiten beschädigt werden. Hiefür wird von der Käuferin eine Kautions von € 3.000,00 treuhändig in der Verwaltung Wiesbauer hinterlegt. Diese ist binnen sechs Wochen nach Abschluss der Bauarbeiten rückzuzahlen, soweit sie nicht in Anspruch genommen wird. Diese € 3.000,00 sind in der unter Punkt r) angeführten Kautions schon enthalten.
- j) Die Käuferin verpflichtet sich auch, eine entsprechende Bauherrenhaftpflichtversicherung inkl. Versicherung der Aufzugsanlagen abzuschließen.
- k) Die Durchführung der genehmigten Arbeiten erfolgt unter Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung für Wien und der nachbarrechtlichen Vorschriften.

- l) Sollten bereits Kosten für Reparatursätze betreffend die Sondersteuerung des Aufzuges für das Dachgeschoss aufgelaufen sein, so werden sie von der Käuferin gegen Rechnungslegung innerhalb eines Jahres an die Hausverwaltung bezahlt. Sollten in Zukunft Kosten des technischen Überwachungsvereines oder Reparaturkosten für die Sondersteuerung auflaufen, so werden auch diese von der Käuferin beglichen.

Vor Unterfertigung dieser Vereinbarung ist von der Käuferin eine Bestätigung beizubringen DI Harlfinger, dass Licht und Heizung im kaufgegenständlichen Hausteil nicht an die allgemeinen Versorgungsleitungen angeschlossen sind, somit nicht Energie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft verbraucht wird.

- m) Sollte sich im Zuge der derzeit von der Hausverwaltung Wiesbauer in Auftrag gegebenen Wärmebedarfsrechnung herausstellen, dass für die Beheizung des Wintergartens unter Heranziehung der Hauszentralheizung eine Verstärkung der Zentralheizungsanlage des Hauses erforderlich ist, so trägt die dadurch entstehenden Kosten die Käuferin.
- n) Die Kosten der Errichtung dieses Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag sowie von dessen grundbücherlicher Durchführung samt auflaufenden Spesen und Barauslagen trägt die Käuferin.
- o) Die Käuferin verpflichtet sich, im Zuge der geplanten Arbeiten ausschließlich Professionisten mit Gewerbeberechtigung zu beschäftigen.
- p) Die Käuferin verpflichtet sich, sämtliche Geländer von Terrassen und Balkonen von top 11 und top 30 der Bauordnung entsprechend ausführen zu lassen.
- q) Weiters verpflichtet sich Frau Purner, spätestens bis zur Sanierung der Feuermauer die zwei (Not)Kamine für Top 19/20 abzumelden, mit einer entsprechenden Verblechung zu versehen sowie sämtliche an dieser Feuermauer befindlichen Kamine von Schutt und Baumaterial etc. frei zu räumen bzw. frei zu halten, damit der Eintritt von Regenwasser und die Resonanzgeräusche (bei Wind) verhindert wird. Sämtliche Arbeiten, behördliche Bestätigungen, Amtswege, Kosten dafür etc. hat die Käuferin zu erledigen bzw. zu tragen. Die ordnungsgemäße Durchführung ist von DI

Harlfinger zu bestätigen. Die Kosten für die Führung von Treuhandkonten und zusätzlich Verwaltungskosten trägt die Käuferin allein.

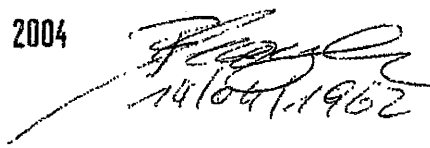
Für den Fall, dass die Arbeiten nicht innerhalb der vereinbarten Frist ordnungsgemäß durchgeführt werden, ist die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch Hausverwaltung Wiesbauer, berechtigt, die Kautionsbeträge für die vereinbarten Arbeiten zu verwenden.

Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich eine Vertragsteil auf Grund zwingender Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil. Diese Vereinbarung gilt unter der Bedingung der Unterfertigung des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag durch sämtliche Wohnungseigentümer.

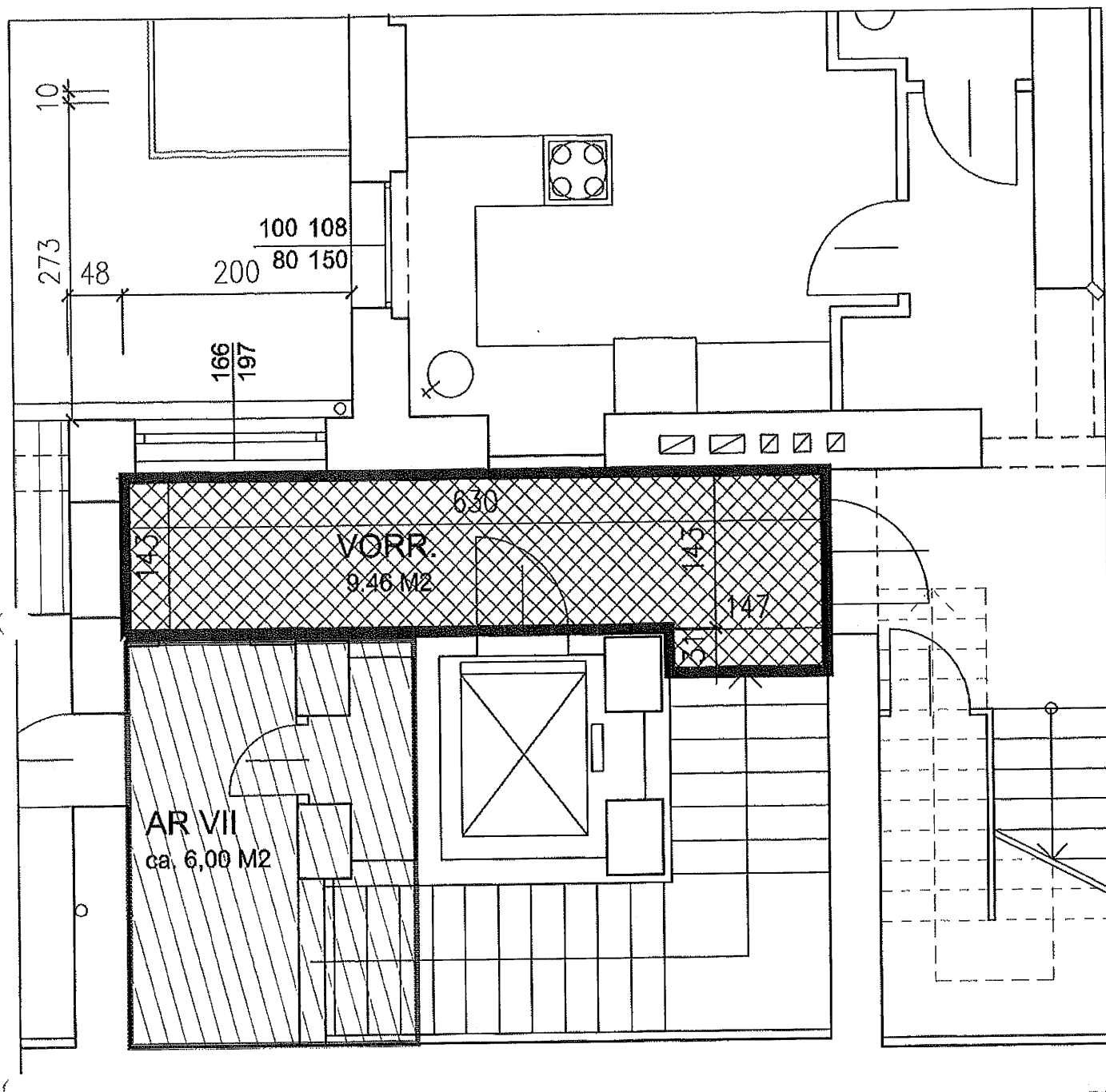
Diese Vereinbarung gilt unter der Bedingung der Unterfertigung des Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag durch sämtliche Wohnungseigentümer.

- r) Für die durchzuführenden Arbeiten 3.a), i) erlegt die Käuferin spätestens bei Vertragsunterzeichnung eine unkonditionierte abstrakte Bankgarantie einer österreichischen Bank über € 30.000,00 treuhändig bei der Verwaltung Wiesbauer. Herr Wiesbauer ist berechtigt, die Bankgarantie - auch in jeweils erforderlichen Teilbeträgen - abzurufen, wenn die Arbeiten nicht fristgerecht und/oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden.
4. Sämtliche Sanierungs- und Erhaltungskosten für die von der Käuferin zu errichtenden Wintergärten trägt allein die Käuferin oder der/die Rechtsnachfolger/in als Eigentümer/in der Wohnung Top 30 Stg. 2. diese hält die anderen Wohnungseigentümer für eine allfällige Inanspruchnahme schad- und klaglos. Dieser abweichende Aufteilungsschlüssel ist als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern nach § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen:

Wien, am - 9. Juli 2004



- Beglaubigungsklausel umseitig -



LEGENDE:



AR VII ca. 6,00 m2
bereits erworben mit Kaufvertrag vom 14.12.1998



VORR. NEU (ehem. Gang) 9,46 m2
= ZU ERWERBENDE FLÄCHE

PLANAUSSCHNITT DG / TOP 30
EINGANG M 1:50

BEILAGE A zum Kaufvertrag Purner -
Wohnungseigentümergeinschaft Schottenfeldgasse 62
PLAN der verkauften FLÄCHE

SELBSTBERECHNUNG gemäß § 11 GrEStG
zu ErfNr
und gemäß § 13 GrEStG abgeführt

VEREINBARUNG

zur Berichtigung der Nutzwerte und Begründung von Wohnungseigentum aufgrund von baulichen Maßnahmen

als Zusatz zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 27.08.1997, TZ 4596/1997
ob der Liegenschaft EZ 938 KG 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt,
Grundstücksadresse Schottenfeldgasse 62, abgeschlossen zwischen den auf Seite
21ff aufgelisteten Miteigentümern der EZ 938 KG 01010 Neubau wie folgt:

I.

1.1 Von den Vertragsparteien wird festgehalten, dass ob der
vertragsgegenständlichen Liegenschaft bereits das Wohnungseigentum begründet
worden ist.

Die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages vom 27.08.1997,
TZ 4596/1997 bleiben unverändert weiter in Geltung, sofern sie nicht durch diese
Vereinbarung modifiziert werden.

Der Grundbuchstand stellt sich wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINDE 01010 Neubau
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

EINLAGEZAHL 938

Letzte TZ 681/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1393	GST-Fläche	1184	
	Bauf.(10)	1083	
	Bauf.(20)	101	Schottenfeldgasse 62

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 2458/2001

HAUSVERWALTER: Georg Wiesbauer, 1070 Wien, Burgg. 33

***** B *****

7 ANTEIL: 84/3156

Dipl.-Ing. Ferdinand Mayer

GEB: 1962-04-14 ADR: Schottenfeldgasse 62/4, Wien 1070

f 4596/1997 Wohnungseigentum an W 4 St 1

j 1905/1999 IM RANG 1442/1999 Kaufvertrag 1999-04-29 Eigentumsrecht

l gelöscht

9 ANTEIL: 84/3156

Realart Immobilien KG (FN 305875t)

ADR: Pallenbergstr. 29, Wien 1130

f 4596/1997 Wohnungseigentum an W 6 St 1

l 908/2009 Kaufvertrag 2008-12-04 Eigentumsrecht

m gelöscht

10 ANTEIL: 73/3156

Saba Nordström

GEB: 1972-07-13 ADR: Schottenfeldg 62/7/1, Wien 1070

f 4596/1997 Wohnungseigentum an W 7 St 1

- k 2109/2006 IM RANG 1547/2006 Kaufvertrag 2006-05-02 Eigentumsrecht
l gelöscht
- 13 ANTEIL: 76/3156
Elisabeth Reden von
GEB: 1953-06-26 ADR: Fürstentum Liechtenstein, Eschen, Walchabündt 641,
FL-9492
f 4596/1997 Wohnungseigentum an W 10 St 1
h 1907/1999 IM RANG 4746/1998 Kaufvertrag 1998-11-18 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 14 ANTEIL: 120/3156
Mag. Adrian Schnitzler
GEB: 1975-06-01 ADR: Schottenfeldg. 62/1/11, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an W 11 St 1
h 263/2002 IM RANG 4233/2001 Kaufvertrag 2001-10-22 Eigentumsrecht
k gelöscht
- 15 ANTEIL: 4/3156
KÖHLER & KAINDL GmbH (FN236042x)
ADR: Donaustadtstr 1/3, Wien 1220
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum 1 St 2
i 3447/2006 IM RANG 328/2006 Urkunde 2006-06-13 Eigentumsrecht
j gelöscht
- 16 ANTEIL: 1/3156
KÖHLER & KAINDL GmbH (FN236042x)
ADR: Donaustadtstr 1/3, Wien 1220
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum 2 St 2
i 3447/2006 IM RANG 328/2006 Urkunde 2006-06-13 Eigentumsrecht
j gelöscht
- 18 ANTEIL: 10/3156
Mag. Michaela Christina Marosi-Guttmann
GEB: 1971-01-24 ADR: Schottenfeldg. 62/2/28, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 2 St 2
g 3161/1998 IM RANG 3849/1997 Kaufvertrag 1998-06-23 Eigentumsrecht
j gelöscht
- 19 ANTEIL: 10/3156
KÖHLER & KAINDL GmbH (FN236042x)
ADR: Donaustadtstr 1/3, Wien 1220
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 3 St 2
j 3447/2006 IM RANG 328/2006 Urkunde 2006-06-13 Eigentumsrecht
k gelöscht
- 20 ANTEIL: 10/3156
KÖHLER & KAINDL GmbH (FN236042x)
ADR: Donaustadtstr 1/3, Wien 1220
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 4 St 2
j 3447/2006 IM RANG 328/2006 Urkunde 2006-06-13 Eigentumsrecht
k gelöscht
- 23 ANTEIL: 10/3156
Mark Neuner
GEB: 1977-05-25 ADR: Lerchenfelder Str. 63/22 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 13 St 2
i 698/2000 IM RANG 4257/1999 Kaufvertrag 1999-10-14 Eigentumsrecht
j gelöscht
- 28 ANTEIL: 10/3156
Mag. Paul Fiala
GEB: 1985-03-03 ADR: Frankgasse 4/12, Wien 1090
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 18 St 2
q 321/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-30 Eigentumsrecht
s gelöscht
- 29 ANTEIL: 10/3156
Michael Fromm
GEB: 1978-09-14 ADR: Gardeg. 3/5, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 19 St 2
k 1461/2006 IM RANG 1019/2006 Kaufvertrag 2006-03-22 Eigentumsrecht
l gelöscht
- 30 ANTEIL: 10/3156
Dr. Karla Urbana Krieger
GEB: 1959-10-22 ADR: Neustiftgasse 135/7, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 20 St 2
s 21355/2012 IM RANG 1173/2012 Kaufvertrag 2012-06-28 Eigentumsrecht
t gelöscht
- 31 ANTEIL: 10/3156

- Bernhard Reingruber
GEB: 1986-12-05 ADR: Wehrgasse 15/13, Wien 1050
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 21 St 2
n 533/2016 IM RANG 4901/2015 Kaufvertrag 2015-12-10 Eigentumsrecht
o gelöscht
- 32 ANTEIL: 10/3156
Regis Paul
GEB: 1968-10-10 ADR: Ledererg. 37/19, Wien 1080
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 22 St 2
k 1890/2011 IM RANG 1391/2011 Kaufvertrag 2011-04-20 Eigentumsrecht
m gelöscht
- 33 ANTEIL: 10/3156
Mag. Saba Nordström
GEB: 1972-07-13 ADR: Schottenfeldg. 62/7, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 23 St 2
p 1946/2010 Kaufvertrag 2010-05-06 Eigentumsrecht
q gelöscht
- 35 ANTEIL: 10/3156
Peter Berka
GEB: 1968-05-02 ADR: Brandmayerg. 24/3/1/6 1050
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 25 St 2
i 4887/1999 IM RANG 3726/1999 Kaufvertrag 1999-10-25 Eigentumsrecht
j gelöscht
- 36 ANTEIL: 9/3156
Elisabeth Purner
GEB: 1956-11-24 ADR: Schottenfeldg. 86 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Garagenbox 6 St 2
h 2482/2000 IM RANG 5033/1999 Kaufvertrag 1998-12-14 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 37 ANTEIL: 9/3156
Elisabeth Purner
GEB: 1956-11-24 ADR: Schottenfeldg. 86 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Garagenbox 7 St 2
i 2482/2000 IM RANG 5033/1999 Kaufvertrag 1998-12-14 Eigentumsrecht
j gelöscht
- 38 ANTEIL: 9/3156
Dipl.-Ing. Ferdinand Mayer
GEB: 1962-04-14 ADR: Schottenfeldgasse 62/4, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Garagenbox 8 St 2
i 5034/1999 IM RANG 5133/1998 Kaufvertrag 1999-04-29 Eigentumsrecht
k gelöscht
- 40 ANTEIL: 9/3156
Elisabeth Reden von
GEB: 1953-06-26 ADR: Fürstentum Liechtenstein, Eschen, Walchabündt 641,
FL-9492
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Garagenbox 10 St 2
h 1907/1999 IM RANG 4746/1998 Kaufvertrag 1998-11-18 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 42 ANTEIL: 9/3156
Dipl.-Ing. Gabriele Königshofer
GEB: 1962-07-20 ADR: Schottenfeldg. 62/2/29 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Garagenbox 26 St 2
h 838/2000 IM RANG 3727/1999 Kaufvertrag 1999-11-30 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 43 ANTEIL: 9/3156
Mag. Paul Fiala
GEB: 1985-03-03 ADR: Frankgasse 4/12, Wien 1090
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Garagenbox 27 St 2
p 321/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-30 Eigentumsrecht
r gelöscht
- 44 ANTEIL: 9/3156
Dr. Waltraud Pfleger
GEB: 1959-11-27 ADR: Schottenfeldg 64/17, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Garagenbox 28 St 2
j 370/2007 Kaufvertrag 2006-03-23 Eigentumsrecht
k gelöscht
- 45 ANTEIL: 9/3156
Bernd Pichlmayer
GEB: 1987-09-26 ADR: Stipcakg. 9-17/7, Wien 1230
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Garagenbox 29 St 2

- o 1366/2010 Kaufvertrag 2010-03-25, Urkunde 2010-04-13 Eigentumsrecht
p gelöscht
- 46 ANTEIL: 9/3156
KÖHLER & KAINDL GmbH (FN236042x)
ADR: Donaustadtstr 1/3, Wien 1220
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Garagenbox 30 St 2
i 3447/2006 IM RANG 328/2006 Urkunde 2006-06-13 Eigentumsrecht
j gelöscht
- 47 ANTEIL: 9/3156
Dr. Waltraud Pfleger
GEB: 1959-11-27 ADR: Schottenfeldg 64/17, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Garagenbox 31 St 2
j 370/2007 Kaufvertrag 2006-03-23 Eigentumsrecht
k gelöscht
- 48 ANTEIL: 57/3156
Bernhard Reingruber
GEB: 1986-12-05 ADR: Wehrgasse 15/13, Wien 1050
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Büro 13 St 2
m 533/2016 IM RANG 4901/2015 Kaufvertrag 2015-12-10 Eigentumsrecht
n gelöscht
- 49 ANTEIL: 355/3156
K-Real Beteiligung GmbH & Co. KG (FN 418326k)
ADR: Metzgerstraße 66, Bergheim 5101
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Büro 12 St 2
l 3260/2014 IM RANG 871/2014 Kaufvertrag 2014-08-25 Eigentumsrecht
m gelöscht
- 51 ANTEIL: 137/3156
Michael Fromm
GEB: 1978-09-14 ADR: Siemensstr. 14/7/31 1210
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Büro 14 St 2
h 4057/2000 IM RANG 3597/2000 Kaufvertrag 2000-08-30 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 52 ANTEIL: 79/3156
Michael Fromm
GEB: 1978-09-14 ADR: Gardeg. 3/5, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Büro 15 St 2
j 1461/2006 IM RANG 1019/2006 Kaufvertrag 2006-03-22 Eigentumsrecht
k gelöscht
- 55 ANTEIL: 2/3156
Elisabeth Purner
GEB: 1956-11-24 ADR: Schottenfeldg. 86 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum IV St 2
h 2179/1999 IM RANG 5113/1998 Kaufvertrag 1998-12-14 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 56 ANTEIL: 144/3156
Elisabeth Purner
GEB: 1956-11-24 ADR: Schottenfeldg. 86 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an W 18 St 2
h 2179/1999 IM RANG 5113/1998 Kaufvertrag 1998-12-14 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 59 ANTEIL: 56/3156
Anita Hofen-Altenburger
GEB: 1953-04-02 ADR: Kandlgasse 19-21/2/5, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an W 21 St 2
j 1238/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-16 Eigentumsrecht
l gelöscht
- 61 ANTEIL: 143/3156
Mark Neuner
GEB: 1977-05-25 ADR: Lerchenfelder Str. 63/22 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an W 22 St 2
h 698/2000 IM RANG 3513/1999 Kaufvertrag 1999-09-15 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 64 ANTEIL: 57/3156
Karla Schmutzer
GEB: 1989-09-26 ADR: Schottenfeldg. 62/II/25, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an W 25 St 2
i 4509/2007 IM RANG 3986/2007 Kaufvertrag 2007-11-08 Eigentumsrecht
j gelöscht
- 68 ANTEIL: 69/3156
Mag. Michaela Christina Marosi-Guttmann

- GEB: 1971-01-24 ADR: Schottenfeldg. 62/2/28, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an W 28 St 2
g 3160/1998 IM RANG 3848/1997 Kaufvertrag 1998-06-23 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 69 ANTEIL: 65/3156
Dipl.-Ing. Gabriele Königshofer
GEB: 1962-07-20 ADR: Schottenfeldg. 62/29, Wien 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an W 29 St 2
h 1250/1999 IM RANG 812/1999 Kaufvertrag 1999-03-02 Eigentumsrecht
j gelöscht
- 70 ANTEIL: 88/3156
Elisabeth Purner
GEB: 1956-11-24 ADR: Schottenfeldg. 86 1070
f 4596/1997 Wohnungseigentum an W 30 St 2
h 2179/1999 IM RANG 5159/1998 Kaufvertrag 1998-12-14 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 71 ANTEIL: 73/6312
Dr. Werner Zirngast
GEB: 1946-11-02 ADR: Schottenfeldgasse 62/9, Wien 1070
c 4596/1997 Wohnungseigentum an W 9 St 1
d 413/1998 IM RANG 3848/1997 Kaufvertrag 1997-09-29 Eigentumsrecht
e 413/1998 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
g gelöscht
- 72 ANTEIL: 73/6312
Mag. Waltraud Zirngast
GEB: 1961-03-30 ADR: Schottenfeldgasse 62/9, Wien 1070
c 4596/1997 Wohnungseigentum an W 9 St 1
d 413/1998 IM RANG 3848/1997 Kaufvertrag 1997-09-29 Eigentumsrecht
e 413/1998 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
g gelöscht
- 73 ANTEIL: 83/6312
Xian Shen
GEB: 1954-06-11 ADR: Schottenfeldg. 62/1/1 1070
c 4596/1997 Wohnungseigentum an Büro 1 St 1
d 5294/1998 IM RANG 3947/1998 Kaufvertrag 1998-07-09 Eigentumsrecht
e 5294/1998 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
f gelöscht
- 74 ANTEIL: 83/6312
Chao Ying Sun
GEB: 1958-01-26 ADR: Schottenfeldg. 62/1/1 1070
c 4596/1997 Wohnungseigentum an Büro 1 St 1
d 5294/1998 IM RANG 3947/1998 Kaufvertrag 1998-07-09 Eigentumsrecht
e 5294/1998 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
f gelöscht
- 75 ANTEIL: 69/6312
Mag. Joachim Gaszczyk
GEB: 1958-09-26 ADR: Schottenfeldg. 62/2/19-20 1070
b 4596/1997 Wohnungseigentum an W 19 St 2
c 659/1999 IM RANG 3974/1998 Kaufvertrag 1998-09-24 Eigentumsrecht
d 659/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
f gelöscht
- 76 ANTEIL: 69/6312
Mag. Andrea Deltl-Gaszczyk
GEB: 1967-04-03 ADR: Schottenfeldg. 62/2/19-20 1070
b 4596/1997 Wohnungseigentum an W 19 St 2
c 659/1999 IM RANG 3974/1998 Kaufvertrag 1998-09-24 Eigentumsrecht
d 659/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
f gelöscht
- 77 ANTEIL: 69/6312
Mag. Joachim Gaszczyk
GEB: 1958-09-26 ADR: Schottenfeldg. 62/2/19-20 1070
b 4596/1997 Wohnungseigentum an W 20 St 2
c 659/1999 IM RANG 3974/1998 Kaufvertrag 1998-09-24 Eigentumsrecht
d 659/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
f gelöscht
- 78 ANTEIL: 69/6312
Mag. Andrea Deltl-Gaszczyk
GEB: 1967-04-03 ADR: Schottenfeldg. 62/2/19-20 1070
b 4596/1997 Wohnungseigentum an W 20 St 2
c 659/1999 IM RANG 3974/1998 Kaufvertrag 1998-09-24 Eigentumsrecht

- d 659/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
f gelöscht
- 89 ANTEIL: 10/3156
Mag. Sylvia Hämmerle
GEB: 1981-05-28 ADR: Oberdorferstr. 2, Dornbirn 6850
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 5 St 2
b 2453/2010 Schenkungsvertrag 2010-04-02 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 92 ANTEIL: 81/6312
Mag. Mag. Dr. Thomas Himmelfreundpointner
GEB: 1973-03-08 ADR: Leo-Fall-Str. 10, Wels 4600
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Büro 3 St 1
b 945/2012 IM RANG 653/2012 Kaufvertrag 2012-02-02 Eigentumsrecht
c 945/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 93 ANTEIL: 81/6312
Dr. Peter Himmelfreundpointner
GEB: 1983-02-15 ADR: Hofg. 3, Linz 4020
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Büro 3 St 1
b 945/2012 IM RANG 653/2012 Kaufvertrag 2012-02-02 Eigentumsrecht
c 945/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 94 ANTEIL: 5/3156
Mag. Mag. Dr. Thomas Himmelfreundpointner
GEB: 1973-03-08 ADR: Leo-Fall-Str. 10, Wels 4600
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 16 St 2
b 945/2012 IM RANG 653/2012 Kaufvertrag 2012-02-02 Eigentumsrecht
c 945/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 95 ANTEIL: 5/3156
Dr. Peter Himmelfreundpointner
GEB: 1983-02-15 ADR: Hofg. 3, Linz 4020
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 16 St 2
b 945/2012 IM RANG 653/2012 Kaufvertrag 2012-02-02 Eigentumsrecht
c 945/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 98 ANTEIL: 42/3156
Oliver Schindler
GEB: 1967-07-05 ADR: Schottenfeldgasse 62/8, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an W 8 St 1
b 999/2013 Kaufvertrag 2013-02-28 Eigentumsrecht
c 999/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 99 ANTEIL: 42/3156
Ralf Rüssel
GEB: 1971-06-12 ADR: Schottenfeldgasse 62/8, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an W 8 St 1
b 999/2013 Kaufvertrag 2013-02-28 Eigentumsrecht
c 999/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 100 ANTEIL: 5/3156
Oliver Schindler
GEB: 1967-07-05 ADR: Schottenfeldgasse 62/8, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 14 St 2
b 999/2013 Kaufvertrag 2013-02-28 Eigentumsrecht
c 999/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 101 ANTEIL: 5/3156
Ralf Rüssel
GEB: 1971-06-12 ADR: Schottenfeldgasse 62/8, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 14 St 2
b 999/2013 Kaufvertrag 2013-02-28 Eigentumsrecht
c 999/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 102 ANTEIL: 123/3156
Georg Bernhard
GEB: 1973-08-07 ADR: Schottenfeldgasse 62/1/2, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Büro 2 St 1
b 3271/2014 Schenkungsvertrag 2014-09-15 Eigentumsrecht
c 3271/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

- d gelöscht
- 103 ANTEIL: 10/3156
Georg Bernhard
GEB: 1973-08-07 ADR: Schottenfeldgasse 62/1/2, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 15 St 2
b 3271/2014 Schenkungsvertrag 2014-09-15 Eigentumsrecht
c 3271/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
d gelöscht
- 104 ANTEIL: 73/3156
Dorothea Yvon-Lusenberger
GEB: 1976-02-25 ADR: Schottenfeldgasse 62/5, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an W 5 St 1
b 151/2013 IM RANG 23289/2012 Kaufvertrag 2012-12-20 Eigentumsrecht
c 1023/2015 Vergleich 2015-02-24 Eigentumsrecht
e gelöscht
- 105 ANTEIL: 2/3156
Martina Bischoffshausen
GEB: 1961-02-19 ADR: Kandlgasse 12/19, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Lagerraum III St 2
b 2287/2018 Kaufvertrag 2018-06-28 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 106 ANTEIL: 100/3156
Martina Bischoffshausen
GEB: 1961-02-19 ADR: Kandlgasse 12/19, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Büro 16 St 2
b 2287/2018 Kaufvertrag 2018-06-28 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 107 ANTEIL: 2/3156
Jacqueline Wandt-Moor
GEB: 1966-02-17 ADR: Blindengasse 35/109, Wien 1080
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum VI St 2
b 3956/2018 Kaufvertrag 2018-10-05 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 108 ANTEIL: 137/3156
Jacqueline Wandt-Moor
GEB: 1966-02-17 ADR: Blindengasse 35/109, Wien 1080
a 4596/1997 Wohnungseigentum an W 26 St 2
b 3956/2018 Kaufvertrag 2018-10-05 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 109 ANTEIL: 65/3156
Jacqueline Wandt-Moor
GEB: 1966-02-17 ADR: Blindengasse 35/109, Wien 1080
a 4596/1997 Wohnungseigentum an W 27 St 2
b 3956/2018 Kaufvertrag 2018-10-05 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 110 ANTEIL: 5/3156
Mag. Horst Tellioglu
GEB: 1963-09-26 ADR: Zieglergasse 75/7, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 24 St 2
b 2539/2019 IM RANG 2174/2019 Kaufvertrag 2019-06-19 Eigentumsrecht
c 2539/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 111 ANTEIL: 5/3156
Dr. Hilda Tellioglu
GEB: 1967-09-21 ADR: Zieglergasse 75/7, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 24 St 2
b 2539/2019 IM RANG 2174/2019 Kaufvertrag 2019-06-19 Eigentumsrecht
c 2539/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 112 ANTEIL: 1/3156
Mag. Horst Tellioglu
GEB: 1963-09-26 ADR: Zieglergasse 75/7, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum V St 2
b 2539/2019 IM RANG 2174/2019 Kaufvertrag 2019-06-19 Eigentumsrecht
c 2539/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 113 ANTEIL: 1/3156
Dr. Hilda Tellioglu
GEB: 1967-09-21 ADR: Zieglergasse 75/7, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum V St 2

- b 2539/2019 IM RANG 2174/2019 Kaufvertrag 2019-06-19 Eigentumsrecht
c 2539/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 114 ANTEIL: 69/6312
Mag. Horst Tellioglu
GEB: 1963-09-26 ADR: Zieglergasse 75/7, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an W 24 St 2
b 2539/2019 IM RANG 2174/2019 Kaufvertrag 2019-06-19 Eigentumsrecht
c 2539/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 115 ANTEIL: 69/6312
Dr. Hilda Tellioglu
GEB: 1967-09-21 ADR: Zieglergasse 75/7, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an W 24 St 2
b 2539/2019 IM RANG 2174/2019 Kaufvertrag 2019-06-19 Eigentumsrecht
c 2539/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 116 ANTEIL: 5/3156
Mag. Gernot Gradischnig
GEB: 1964-03-01 ADR: Dr. Schrebergasse 24, Wien 1130
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 17 St 2
b 3156/2019 IM RANG 1351/2019 Kaufvertrag 2019-04-05 Eigentumsrecht
c 3156/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 117 ANTEIL: 5/3156
Mag. Birgit Gradischnig
GEB: 1965-07-01 ADR: Dr. Schreber-Gasse 24, Wien 1130
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 17 St 2
b 3156/2019 IM RANG 1351/2019 Kaufvertrag 2019-04-05 Eigentumsrecht
c 3156/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 118 ANTEIL: 63/6312
Mag. Gernot Gradischnig
GEB: 1964-03-01 ADR: Dr. Schrebergasse 24, Wien 1130
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Büro 17 St 2
b 3156/2019 IM RANG 1351/2019 Kaufvertrag 2019-04-05 Eigentumsrecht
c 3156/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 119 ANTEIL: 63/6312
Mag. Birgit Gradischnig
GEB: 1965-07-01 ADR: Dr. Schreber-Gasse 24, Wien 1130
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Büro 17 St 2
b 3156/2019 IM RANG 1351/2019 Kaufvertrag 2019-04-05 Eigentumsrecht
c 3156/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 120 ANTEIL: 69/3156
Mag. Lara Panzarasa
GEB: 1975-07-09 ADR: Siebensterngasse 46/3/76, Wien 1070
a 4596/1997 Wohnungseigentum an W 23 St 2
b 3730/2019 IM RANG 3453/2019 Kaufvertrag 2019-09-30 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 121 ANTEIL: 10/3156
Schiffer und Steiner GmbH (FN 537299x)
ADR: Ferdinandstraße 6, Wien 1020
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 1 St 2
b 928/2021 IM RANG 616/2021 Kaufvertrag 2021-02-17 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 122 ANTEIL: 10/3156
Schiffer und Steiner GmbH (FN 537299x)
ADR: Ferdinandstraße 6, Wien 1020
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Arbeitsraum, Garagenstellplatz 12 St 2
b 928/2021 IM RANG 616/2021 Kaufvertrag 2021-02-17 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 123 ANTEIL: 9/3156
Schiffer und Steiner GmbH (FN 537299x)
ADR: Ferdinandstraße 6, Wien 1020
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Garagenbox 9 St 2
b 928/2021 IM RANG 616/2021 Kaufvertrag 2021-02-17 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 124 ANTEIL: 9/3156

Schiffer und Steiner GmbH (FN 537299x)
ADR: Ferdinandstraße 6, Wien 1020
a 4596/1997 Wohnungseigentum an Garagenbox 11 St 2
b 928/2021 IM RANG 616/2021 Kaufvertrag 2021-02-17 Eigentumsrecht
c gelöscht

***** C *****

- 6 a 4596/1997 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG
- 14 a 659/1999 Pfandurkunde 1998-10-02
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,960.000,--
für Burgenländische Raiffeisenbank in Eisenstadt
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b gelöscht
- 73 a 1461/2006 Pfandurkunde 2006-04-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank
Aktiengesellschaft
b gelöscht
- 75 a 2109/2006 Pfandurkunde 2006-05-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
b gelöscht
- 91 a 908/2009 Pfandurkunde 2009-01-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
für Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank
Aktiengesellschaft (FN 286087t)
c gelöscht
- 108 a 999/2013 Schuld- und Pfandurkunde 2013-02-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 195.000,--
für Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 93724f)
- 109 a 999/2013 Schuld- und Pfandurkunde 2013-02-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 93724f)
im Rang nach C-LNr. 108
- 116 a 3260/2014 Pfandurkunde 2014-09-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 820.000,--
für Salzburger Landes-Hypothekenbank Aktiengesellschaft
(FN 35678v)
b gelöscht
- 117 a 3271/2014
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Josef Bernhard geb 1944-09-11
Brigitta Bernhard geb 1945-07-04
- 119 a 4303/2015 Pfandurkunde 2015-11-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 125.000,--
für HYPO NOE Landesbank AG (FN 286087t)
b gelöscht
- 120 a 3461/2016 Pfandurkunde 2016-08-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 57.200,--
für HYPO NOE Landesbank AG (FN 286087t)
b gelöscht
- 121 a 4470/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-11-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 46.250,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b gelöscht
- 122 a 2226/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-07-12

- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 37.500,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
- b gelöscht
- 124 auf Anteil B-LNR 28 43
- b 4361/2018 IM RANG 3809/2017 Pfandurkunde 2018-11-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.940.000,--
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
- c gelöscht
- 125 auf Anteil B-LNR 28 43
- b 4362/2018 IM RANG 3810/2017 Pfandurkunde 2018-11-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.548.000,--
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
- c gelöscht
- 128 auf Anteil B-LNR 33
- a 1077/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 337/18k)
- 136 auf Anteil B-LNR 120
- a 3730/2019 Pfandurkunde 2019-09-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- b gelöscht
- 137 auf Anteil B-LNR 107 108 109
- a 408/2020 Pfandurkunde 2020-01-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- b gelöscht
- 138 auf Anteil B-LNR 121 bis 124
- a 928/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-02-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
- b gelöscht
- 139 auf Anteil B-LNR 32
- a 2196/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.417,48 samt je 4 % Z aus
EUR 29,63 seit 2020-04-02, aus EUR 29,63 seit 2020-05-02,
aus EUR 29,63 seit 2020-06-02, aus EUR 29,63 seit
2020-07-02, aus EUR 349,96 seit 2020-08-02, aus EUR 29,63
seit 2020-09-02, aus EUR 29,63 seit 2020-10-02, aus EUR
29,63 seit 2020-11-02, aus EUR 29,63 seit 2020-12-02, aus
EUR 29,73 seit 2021-01-02, aus EUR 29,73 seit 2021-02-02,
aus EUR 29,73 seit 2021-03-02, aus EUR 29,73 seit
2021-04-02, aus EUR 8,74 seit 2021-05-02, aus EUR 29,73
seit 2021-06-02, aus EUR 29,73 seit 2021-07-02, aus EUR
29,73 seit 2021-08-02, aus EUR 29,73 seit 2021-09-02, aus
EUR 29,73 seit 2021-10-02, aus EUR 29,73 seit 2021-11-02,
aus EUR 29,73 seit 2021-12-02, aus EUR 30,59 seit
2022-01-02, aus EUR 30,59 seit 2022-02-02, aus EUR 30,59
seit 2022-03-02, aus EUR 30,59 seit 2022-04-02, aus EUR
51,00 seit 2022-05-02, aus EUR 30,59 seit 2022-06-02, aus
EUR 30,59 seit 2022-07-02, aus EUR 30,59 seit 2022-08-02,
aus EUR 30,59 seit 2022-09-02, aus EUR 30,59 seit
2022-10-02, aus EUR 30,59 2022-11-02, aus EUR 30,59 seit
2022-12-02, aus EUR 30,74 seit 2023-01-02, aus EUR 30,74
seit 2023-02-02, aus EUR 30,74 seit 2023-03-02, aus EUR
15,00 seit 2023-03-02, Kosten EUR 486,38 samt 4 % Z seit
2023-07-03, Antragskosten EUR 313,50 für
Eigentümergeinschaft Schottenfeldgasse 62 (22 E 36/23d)
- 140 auf Anteil B-LNR 32
- a 2629/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(BG für Handelssachen Wien, 002 EuM 7837/23w)
- 141 auf Anteil B-LNR 32
- a 2661/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(BG für Handelssachen Wien, 15 EuM 2900/23m)
- 142 auf Anteil B-LNR 32
- a 681/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(BG für Handelssachen Wien, 15 EuM 2050/24p)

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

1.2 Aufgrund von umfangreichen baulichen Änderungen in allen Geschossen, Neuordnung von Zubehörobjecten, sowie Änderung der Anzahl der Abstellplätze für KFZ, nämlich

- Schaffung von 4 zusätzlichen Abstellplätze für KFZ und
- Zusammenlegungen von
 - vier Wohnungseigentumsobjekten (Arbeitsraum 1 St 2, Arbeitsraum 2 St 2, Arbeitsraum IV St 2 und W 18 St 2) zu einem Wohnungseigentumsobjekt, sowie
 - zwei Wohnungseigentumsobjekten (W 19 St 2 und W 19 St 2) zu einem Wohnungseigentumsobjekt, sowie
 - zwei Wohnungseigentumsobjekten (Lageraum III St 2 und Büro 16 St 2) zu einem Wohnungseigentumsobjekt, sowie
 - drei Wohnungseigentumsobjekten (Arbeitsraum VI St 2, W 26 St 2 und W 27 St 2) zu einem Wohnungseigentumsobjekt, sowie
 - zwei Wohnungseigentumsobjekten (Arbeitsraum V St 2 und W 24 St 2) zu einem Wohnungseigentumsobjekt, sowie

ist eine Neufestsetzung der Nutzwerte und der Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte erforderlich:

Aus dem Nutzwertgutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Arch. Wolfgang Mayr vom 29.08.2023 ergibt sich die Gesamtsumme der Nutzwerte bzw. Liegenschaftsanteile aller wohnungseigentumstauglichen Objekte der Liegenschaft nunmehr im Ausmaß von 3487 Anteilen im Gegensatz zu den noch aufgrund der Wohnungseigentumsbegründung im Grundbuch ersichtlichen 3156 Anteilen.

Die neuen Nutzwerte sämtlicher wohnungseigentumstauglicher Objekte stellen sich im Einzelnen wie in der Tabelle auf Seite 14ff ersichtlich dar.

Die Vertragsparteien erklären sich mit dem Inhalt des Nutzwertgutachtens des Sachverständigen Arch. Wolfgang Mayr vom 29.08.2023 gemäß § 9 Abs. 6 WEG 2002 einverstanden.

1.3 Die Vertragsteile kommen auf Grundlage des Nutzwertgutachtens des Sachverständigen Arch. Wolfgang Mayr vom 29.08.2023 überein, dass

- sich die Gesamtsumme der Nutzwerte von 3156 auf 3487 Anteile ändert,
- bezogen auf B-LNR 15 und 16, Eigentümerin KÖHLER & KAINDL GmbH, FN236042x, das Eigentum schenkungsweise auf Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956, übergeht, wobei die Übergabe bereits erfolgt ist, und das Eigentum für Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956, einverleibt werden könne und möge,
- bezogen auf B-LNR 14 und 15 (Eigentümerin bisher KÖHLER & KAINDL GmbH, FN236042x; nunmehr Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956) und B-LNR 55 und 56 (Eigentümerin Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956), die bisherigen 4/3156, 1/3156, 2/3156 und 144/3156 Anteile zusammengezogen werden, das bisherige

- Wohnungseigentum aufgehoben und gelöscht wird und diese zusammengezogenen 151/3156 Anteile berichtigt werden auf die in Spalte 4 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Anteile und für Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956, das berichtigte Wohnungseigentum an den in Spalten 6 und 8 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten einverleibt wird,
- bezogen auf B-LNR 75 und 77 (Eigentümer Mag. Joachim Gaszczyk, geb. 26.09.1958) die bisherigen 69/6312 und 69/6312 Anteile zusammengezogen werden, das bisherige Wohnungseigentum aufgehoben und gelöscht wird und diese zusammengezogenen 138/6312 Anteile berichtigt werden auf die in Spalte 4 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Anteile und für Mag. Joachim Gaszczyk, geb. 26.09.1958, das berichtigte Wohnungseigentum an den in Spalten 6 und 8 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten einverleibt wird, dies unter Anmerkung der Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 zum gemeinsamen Wohnungseigentum (Partnerschaftswohnungseigentum),
 - bezogen auf B-LNR 76 und 78 (Eigentümerin Mag. Andrea Deltl-Gaszczyk, geb. 03.04.1967) die bisherigen 69/6312 und 69/6312 Anteile zusammengezogen werden, das bisherige Wohnungseigentum aufgehoben und gelöscht wird und diese zusammengezogenen 138/6312 Anteile berichtigt werden auf die in Spalte 4 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Anteile und für Mag. Andrea Deltl-Gaszczyk, geb. 03.04.1967, das berichtigte Wohnungseigentum an den in Spalten 6 und 8 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten einverleibt wird, dies unter Anmerkung der Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 zum gemeinsamen Wohnungseigentum (Partnerschaftswohnungseigentum),
 - bezogen auf B-LNR 105 und 106 (Eigentümerin Martina Bischoffshausen, geb. 19.02.1961) die bisherigen 2/3156 und 100/3156 Anteile zusammengezogen werden, das bisherige Wohnungseigentum aufgehoben und gelöscht wird und diese zusammengezogenen 102/3156 Anteile berichtigt werden auf die in Spalte 4 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Anteile und für Martina Bischoffshausen, geb. 19.02.1961, das berichtigte Wohnungseigentum an den in Spalten 6 und 8 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten einverleibt wird,
 - bezogen auf B-LNR 107, 108 und 109 (Eigentümerin Jacqueline Wandt-Moor, geb. 17.02.1966) die bisherigen 2/3156, 137/3156 und 65/3156 Anteile zusammengezogen werden, das bisherige Wohnungseigentum aufgehoben und gelöscht wird und diese zusammengezogenen 204/3156 Anteile berichtigt werden auf die in Spalte 4 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Anteile und für Jacqueline Wandt-Moor, geb. 17.02.1966, das berichtigte Wohnungseigentum an den in Spalten 6 und 8 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten einverleibt wird,
 - bezogen auf B-LNR 112 und 114 (Eigentümer Mag. Horst Tellioglu, geb. 26.09.1963) die bisherigen 2/6312 und 69/6312 Anteile zusammengezogen werden, das bisherige Wohnungseigentum aufgehoben und gelöscht wird und diese zusammengezogenen 71/6312 Anteile berichtigt werden auf die in Spalte 4

der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Anteile und für Mag. Horst Tellioglu, geb. 26.09.1963, das berichtigte Wohnungseigentum an den in Spalten 6 und 8 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten einverleibt wird, dies unter Anmerkung der Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 zum gemeinsamen Wohnungseigentum (Partnerschaftswohnungseigentum),

- bezogen auf B-LNR 113 und 115 (Eigentümerin Dr. Hilda Tellioglu, geb. 21.09.1967) die bisherigen 2/6312 und 69/6312 Anteile zusammengezogen werden, das bisherige Wohnungseigentum aufgehoben und gelöscht wird und diese zusammengezogenen 71/6312 Anteile berichtigt werden auf die in Spalte 4 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Anteile und für Dr. Hilda Tellioglu, geb. 21.09.1967, das berichtigte Wohnungseigentum an den in Spalten 6 und 8 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten einverleibt wird, dies unter Anmerkung der Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 zum gemeinsamen Wohnungseigentum (Partnerschaftswohnungseigentum),
- bezogen auf B-LNR 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 18, 19, 20, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 59, 61, 64, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 89, 102, 203, 104, 120, 121, 122, 123 und 124 für die in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 1 bezeichneten Personen und Gesellschaften die in Spalte 3 bezeichneten Anteile berichtigt werden auf die in Spalte 4 bezeichneten Anteile und das berichtigte Eigentum einverleibt wird, wobei die bisherige Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte zu diesen Anteilen unverändert bleibt, jedoch wie aus Spalten 6 und 8 ersichtlich bezeichnet werden bzw. die neu geschaffenen Wohnungseigentumsobjekte wie aus Spalten 6 und 8 ersichtlich bezeichnet werden und das berichtigte Wohnungseigentum an den in Spalten 6 und 8 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten einverleibt wird,
- bezogen auf B-LNR 92, 93, 94, 95, 98, 99, 100, 101, 110, 111, 116, 117, 118 und 119 für die in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 1 bezeichneten Personen die in Spalte 3 bezeichneten Anteile berichtigt werden auf die in Spalte 4 bezeichneten Anteile und das berichtigte Eigentum einverleibt wird, wobei die bisherige Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte zu diesen Anteilen unverändert bleibt, jedoch wie aus Spalten 6 und 8 ersichtlich bezeichnet werden bzw. die neu geschaffenen Wohnungseigentumsobjekte wie aus Spalten 6 und 8 ersichtlich bezeichnet werden und das berichtigte Wohnungseigentum an den in Spalten 6 und 8 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten einverleibt wird, wobei die Verbindung zum gemeinsamen Wohnungseigentum (Partnerschaftswohnungseigentum) unverändert bleibt.

II.

2.1 Im Sinne des WEG 2002 räumen sich die Vertragsparteien daher an den im Haus 1070 Wien, Schottenfeldgasse 62, gelegenen Wohnungseigentumsobjekten, wie sie in der Tabelle auf Seite 14ff näher bezeichnet sind und sofern an diesen

Wohnungseigentumsobjekten nicht bereits Wohnungseigentum begründet ist, unentgeltlich und wechselseitig das Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung, somit das Wohnungseigentum ein und erklären weiters wechselseitig die Annahme dieses Rechtes und dass das Wohnungseigentum zu ihren Gunsten im Grundbuch einverleibt wird.

2.2 Die Vertragsparteien und Miteigentümer der EZ 938 KG 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt, übernehmen und übertragen unter Bezugnahme auf die in der Tabelle auf Seite 14ff in der Spalte 3 ausgewiesenen bisherigen Anteile wechselseitig aliquot die zur Herstellung der notwendigen Mindestanteile, wie diese in dieser Tabelle in Spalte 4 festgehalten sind, entsprechend erforderlichen Miteigentumsanteile (Differenzanteile), sodass jedem Miteigentümer künftig die in der Tabelle in Spalte 4 ausgewiesenen Mindestanteile zukommen.

2.3 Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren hinsichtlich der übernommenen bzw. übergebenen Miteigentumsanteile bzw. für die Berichtigung dieser Anteile im Sinne des § 136 GBG iVm §10 WEG 2002 Unentgeltlichkeit. Festgehalten wird, dass die Übergabe bzw. Übernahme der aliquoten Anteile bereits vor Unterfertigung dieser Vereinbarung zur Berichtigung der Nutzwerte und Begründung von Wohnungseigentum erfolgt ist.

2.4 Die Berichtigung der Liegenschaftsanteile erfolgt jeweils lastenfrei und ist der jeweilige Liegenschaftseigentümer verpflichtet, alles zu veranlassen, dass die Berichtigung der Liegenschaftsanteile lastenfrei erfolgt.

III.

3.1 Die den einzelnen Wohnungen laut der in Absatz 2 enthaltenen Tabelle entsprechenden Miteigentumsanteile (Mindestanteile gemäß § 2 Abs. 9 WEG 2002) werden, sofern diese von der bisherigen Nutzwertfestsetzung abweichen, entsprechend dem Nutzwertgutachten des SV Arch. Wolfgang Mayr vom 29.08.2023 festgesetzt und den Vertragsparteien wie nachstehend zugeordnet:

3.2. Tabelle

Spalte 1	2	3	4	5	6	7	8
Name	BLNR	Anteile bisher 3156-stel (6312-stel)	Anteile neu 3487-stel (6974-stel)	Top Nr. bisher	Top Nr. neu	NW	Wohnungs- eigentums objekt
Dipl.-Ing. Ferdinand Mayer, geb. 14.04.1962	7	84	94	W 4 St 1	Top 4	94	Wohnung
Realart Immobilien KG, FN 305875t	9	84	95	W 6 St 1	Top 6	84	Wohnung
Mag. Saba Nordström, geb. 13.07.1972	10	73	74	W 7 St 1	Top 7	74	Wohnung
Elisabeth Reden von, geb. 26.06.1953	13	76	94	W 10 St 1	Top 10	94	Wohnung

Mag. Adrian Schnitzler, geb. 01.06.1975	14	120	124	W 11 St 1	Top 11	124	Wohnung
Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956	15	4	140	Arbeitsraum 1 St 2	Top 18	140	Büro
	16	1		Arbeitsraum 2 St 2			
	55	2		Arbeitsraum IV St 2			
	56	144		W 18 St 2			
Michaela Christina Marosi- Guttmann, geb. 24.01.1971	18	10	7	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 2 St 2	Abstellplatz für KFZ 2	7	Abstellplatz für KFZ
KÖHLER & KAINDL GmbH, FN 236042x	19	10	6	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 3 St 2	Abstellplatz für KFZ 3	6	Abstellplatz für KFZ
KÖHLER & KAINDL GmbH, FN 236042x	20	10	7	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 4 St 2	Abstellplatz für KFZ 4	7	Abstellplatz für KFZ
Mark Neuner, geb. 25.05.1977	23	10	8	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 13 St 2	Abstellplatz für KFZ 13	8	Abstellplatz für KFZ
Paul Fiala, geb. 03.03.1985	28	10	8	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 18 St 2	Abstellplatz für KFZ 18	8	Abstellplatz für KFZ
Michael Fromm, geb. 14.09.1978	29	10	8	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 19 St 2	Abstellplatz für KFZ 19	8	Abstellplatz für KFZ
Dr. Karla Urbana Krieger, geb. 22.10.1959	30	10	8	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 20 St 2	Abstellplatz für KFZ 20	8	Abstellplatz für KFZ
Bernhard Reingruber, geb. 05.12.1986	31	10	8	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 21 St 2	Abstellplatz für KFZ 21	8	Abstellplatz für KFZ
Regis Paul, geb. 10.10.1968	32	10	8	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 22 St 2	Abstellplatz für KFZ 22	8	Abstellplatz für KFZ
Mag. Saba Nordström, geb. 13.07.1972	33	10	8	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 23 St 2	Abstellplatz für KFZ 23	8	Abstellplatz für KFZ
Peter Berka, geb. 02.05.1968	35	10	8	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 25 St 2	Abstellplatz für KFZ 25	8	Abstellplatz für KFZ
Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956	36	9	7	Garagenbox 6 St 2	Abstellplatz für KFZ 6	7	Abstellplatz für KFZ
Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956	37	9	6	Garagenbox 7 St 2	Abstellplatz für KFZ 7	6	Abstellplatz für KFZ
Dipl.-Ing. Ferdinand Mayer, geb. 14.04.1962	38	9	7	Garagenbox 8 St 2	Abstellplatz für KFZ 8	7	Abstellplatz für KFZ
Elisabeth von Reden, geb. 26.06.1953	40	9	7	Garagenbox 10 St 2	Abstellplatz für KFZ 10	7	Abstellplatz für KFZ
Dipl.-Ing. Gabriele Königshofer, geb. 20.07.1962	42	9	8	Garagenbox 26 St 2	Abstellplatz für KFZ 26	8	Abstellplatz für KFZ
Paul Fiala, geb. 03.03.1985	43	9	8	Garagenbox 27 St 2	Abstellplatz für KFZ 27	8	Abstellplatz für KFZ
Dr. Waltraud Pfleger, geb. 27.11.1959	44	9	8	Garagenbox 28 St 2	Abstellplatz für KFZ 28	8	Abstellplatz für KFZ
Bernd Pichlmayer, 26.09.1987	45	9	8	Garagenbox 29 St 2	Abstellplatz für KFZ 29	8	Abstellplatz für KFZ
KÖHLER & KAINDL GmbH, FN 236042x	46	9	8	Garagenbox 30 St 2	Abstellplatz für KFZ 30	8	Abstellplatz für KFZ
Dr. Waltraud Pfleger, geb. 27.11.1959	47	9	8	Garagenbox 31 St 2	Abstellplatz für KFZ 31	8	Abstellplatz für KFZ
Bernhard Reingruber, geb. 05.12.1986	48	57	75	Büro 13 St 2	Top 13	75	Wohnung
K-Real Beteiligung GmbH & Co. KG, FN 418326k	49	355	506	Büro 12 St 2	Top 12	506	Büro
Michael Fromm, geb. 14.09.1978	51	137	134	Büro 14 St 2	Top 14	134	Büro

Michael Fromm, geb. 14.09.1978	52	79	76	Büro 15 St 2	Top 15	76	Büro
Anita Hofen-Altenburger, geb. 02.04.1953	59	56	57	W 21 St 2	Top 21	57	Wohnung
Mark Neuner, geb. 25.05.1977	61	143	122	W 22 St 2	Top 22	122	Wohnung
Karla Schmutzer, geb. 26.09.1989	64	57	57	W 25 St 2	Top 25	57	Wohnung
Michaela Christina Marosi- Guttmann, geb. 24.01.1971	68	69	70	W 28 St 2	Top 28	70	Wohnung
Dipl.-Ing. Gabriele Königshofer, geb. 20.07.1962	69	65	57	W 29 St 2	Top 29	57	Wohnung
Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956	70	88	312	W 30 St 2	Top 30	312	Wohnung
Dr. Werner Zirngast, geb. 02.11.1946	71	73/6312	74/6974	W 9 St 1	Top 9	74	Wohnung
Mag. Waltraud Zirngast, geb. 30.03.1961	72	73/6312	74/6974	W 9 St 1	Top 9	74	Wohnung
Xian Shen, geb. 11.06.1954	73	83/6312	86/6974	Büro 1 St 1	Top 1	86	Wohnung
Chao Ying Sun, geb. 26.01.1958	74	83/6312	86/6974	Büro 1 St 1	Top 1	86	Wohnung
Mag. Joachim Gaszczyk, geb. 26.09.1958	75	69/6312	143/6974	W 19 St 2	Top 19/20	143	Wohnung
	77	69/6312		W 20 St 2			
Mag. Andrea Deltl-Gaszczyk, geb. 03.04.1967	76	69/6312	143/6974	W 19 St 2	Top 19/20	143	Wohnung
	78	69/6312		W 20 St 2			
Mag. Sylvia Hämmerle, geb. 28.05.1981	89	10	6	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 5 St 2	Abstellplatz für KFZ 5	6	Abstellplatz für KFZ
Mag. Mag. Dr. Thomas Himmelfreundpointner, geb. 08.03.1973	92	81/6312	74/6974	Büro 3 St 1	Top 3	74	Wohnung
Dr. Peter Himmelfreundpointner, geb. 15.02.1983	93	81/6312	74/6974	Büro 3 St 1	Top 3	74	Wohnung
Mag. Mag. Dr. Thomas Himmelfreundpointner, geb. 08.03.1973	94	10/6312	8/6974	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 16 St 2	Abstellplatz für KFZ 14	8	Abstellplatz für KFZ
Dr. Peter Himmelfreundpointner, geb. 15.02.1983	95	10/6312	8/6974	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 16 St 2	Abstellplatz für KFZ 14	8	Abstellplatz für KFZ
Oliver Schindler, geb. 05.07.1967	98	84/6312	95/6974	W 8 St 1	Top 8	95	Wohnung
Ralf Rüssel, 12.06.1971	99	84/6312	95/6974	W 8 St 1	Top 8	95	Wohnung
Oliver Schindler, geb. 05.07.1967	100	10/6312	8/6974	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 14 St 2	Abstellplatz für KFZ 16	8	Abstellplatz für KFZ
Ralf Rüssel, 12.06.1971	101	10/6312	8/6974	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 14 St 2	Abstellplatz für KFZ 16	8	Abstellplatz für KFZ
Georg Bernhard, geb. 07.08.1973	102	123	108	Büro 2 St 1	Top 2	108	Wohnung
Georg Bernhard, geb. 07.08.1973	103	10	8	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 15 St 2	Abstellplatz für KFZ 15	8	Abstellplatz für KFZ
Dorothea Yvon-Lusenberger, geb. 25.02.1976	104	73	74	W 5 St 1	Top 5	74	Wohnung
Martina Bischoffshausen, geb. 19.02.1961	105	2	71	Lageraum III St 2	Top 16	71	Wohnung
	106	100		Büro 16 St 2			
Jacqueline Wandt-Moor, geb. 17.02.1966	107	2	212	Arbeitsraum VI St 2	Top 26/27	212	Wohnung
	108	137		W 26 St 2			
	109	65		W 27 St 2			

Mag. Horst Tellioglu, geb. 26.09.1963	110	10/6312	8/6974	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 24 St 2	Abstellplatz für KFZ 24	8	Abstellplatz für KFZ
Dr. Hilda Tellioglu, geb. 21.09.1967	111	10/6312	8/6974	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 24 St 2	Abstellplatz für KFZ 24	8	Abstellplatz für KFZ
Mag. Horst Tellioglu, geb. 26.09.1963	112	2/6312	72/6974	Arbeitsraum V St 2	Top 24	72	Wohnung
	114	69/6312		W 24 St 2			
Dr. Hilda Tellioglu, geb. 21.09.1967	113	2/6312	72/6974	Arbeitsraum V St 2	Top 24	72	Wohnung
	115	69/6312		W 24 St 2			
Mag. Gernot Gradischnig, geb. 01.03.1964	116	10/6312	8/6974	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 17 St 2	Abstellplatz für KFZ 17	8	Abstellplatz für KFZ
Mag. Birgit Gradischnig, geb. 01.07.1965	117	10/6312	8/6974	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 17 St 2	Abstellplatz für KFZ 17	8	Abstellplatz für KFZ
Mag. Gernot Gradischnig, geb. 01.03.1964	118	63/6312	58/6974	Büro 17 St 2	Top 17	58	Wohnung
Mag. Birgit Gradischnig, geb. 01.07.1965	119	63/6312	58/6974	Büro 17 St 2	Top 17	58	Wohnung
Mag. Lara Panzarasa, geb. 09.07.1975	120	69	71	W 23 St 2	Top 23	71	Wohnung
Schiffer und Steiner GmbH, FN 537299x	121	10	6	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 1 St 2	Abstellplatz für KFZ 1	6	Abstellplatz für KFZ
Schiffer und Steiner GmbH, FN 537299x	122	10	7	Arbeitsraum, Garagenstellplatz 12 St 2	Abstellplatz für KFZ 12	7	Abstellplatz für KFZ
Schiffer und Steiner GmbH, FN 537299x	123	9	6	Garagenbox 9 St 2	Abstellplatz für KFZ 9	6	Abstellplatz für KFZ
Schiffer und Steiner GmbH, FN 537299x	124	9	6	Garagenbox 11 St 2	Abstellplatz für KFZ 11	6	Abstellplatz für KFZ
Schiffer und Steiner GmbH, FN 537299x			8		Abstellplatz für KFZ 32	8	Abstellplatz für KFZ
Schiffer und Steiner GmbH, FN 537299x			8		Abstellplatz für KFZ 33	8	Abstellplatz für KFZ
Schiffer und Steiner GmbH, FN 537299x			8		Abstellplatz für KFZ 34	8	Abstellplatz für KFZ
Schiffer und Steiner GmbH, FN 537299x			8		Abstellplatz für KFZ 35	8	Abstellplatz für KFZ

IV.

Die Vertragsparteien erteilen sohin Mag. Sebastian Krumpel, geb. 08.01.1980, Loquaipplatz 13/19, 1060 Wien die

Spezialvollmacht

alle zur grundbücherlichen und sonstigen Durchführung dieser Vereinbarung zur Auflösung, Berichtigung und Begründung des Wohnungseigentums ob der Liegenschaft EZ 938 KG 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt und alle zur grundbücherlichen und sonstigen Durchführung dieser Vereinbarung zum Wohnungseigentumsvertrag noch erforderlichen Erklärungen mit Wirksamkeit für diese abzugeben und Vereinbarungen zu treffen, die hierfür erforderlichen Grundbuchsansträge zu stellen, Anträge zu stellen und Zustellungen entgegenzunehmen, insbesondere

4.1 mit Wirksamkeit für diese festzustellen, dass die mit den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten grundbücherlich zu verbindenden Mindestanteile wie in der Tabelle auf Seite 14ff aufgeteilt dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen

Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen,

4.2 mit Wirksamkeit für diese die Aufsandungserklärung dahin abzugeben, dass die Liegenschaftsanteile laut Grundbuchstand entsprechend dem Ergebnis eines Nutzwertgutachtens oder einem Nutzwertfestsetzungsverfahrens grundbücherlich berichtigt werden und bei jedem Mindestanteil das Wohnungseigentum an dem entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt einverleibt wird,

4.3 mit Wirksamkeit für diese die nach Vorliegen der Nutzwerte noch erforderlichen Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen und zu erklären sowie Grundbuchseingaben und Eingaben bei Verwaltungs- und Finanzbehörden zu fertigen, Grundbuchsbescheide und andere Bescheide entgegenzunehmen und dagegen Rechtsmittel einzubringen, auch Beschwerde beim Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshof zu erheben und Gesuche um Bewilligung grundbücherlicher Eintragungen jeder Art zu fertigen.

Da alle Miteigentümer wechselseitig zur Berichtigung der Nutzwerte und Begründung des Wohnungseigentums verpflichtet sind, ist die hier erteilte Spezialvollmacht bis zur grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung unwiderruflich. Weiters wird einvernehmlich festgehalten, dass die grundbücherliche Durchführung des hier vereinbarten Wohnungseigentums zu den Geschäften der Machthaber im Sinne des § 1022 ABGB gehört, welche keinen Aufschub erleiden und daher auch bei Tod eines Gewaltgebers oder bei Verlust seiner Geschäftsfähigkeit durchzuführen sind.

V.

Aufsandung

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 938 KG 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt, nachstehende Eintragungen im Eigentumsblatt erfolgen können:

- ob den Anteilen B-LNR 15 und 16, Eigentümerin KÖHLER & KAINDL GmbH, FN236042x, die Einverleibung des Eigentums für Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956,
- ob den Anteilen B-LNR 15, 16, 55 und 56, wie diese in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 3 ersichtlich sind, die Löschung des bestehenden Wohnungseigentums und für Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956, die Einverleibung des zusammengezogenen und berichtigten Eigentums entsprechend den in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 4 bezeichneten Anteilen sowie die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalten 6 und 8 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten,
- ob den Anteilen B-LNR 75 und 77, wie diese in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 3 ersichtlich sind, die Löschung des bestehenden Wohnungseigentums und für Mag. Joachim Gaszczyk, geb. 26.09.1958, die Einverleibung des zusammengezogenen

und berichtigten Eigentums entsprechend den in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 4 bezeichneten Anteilen sowie die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalten 6 und 8 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten, dies unter Anmerkung der Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 zum gemeinsamen Wohnungseigentum (Partnerschaftswohnungseigentum),

- ob den Anteilen B- LNR 76 und 78, wie diese in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 3 ersichtlich sind, die Löschung des bestehenden Wohnungseigentums und für Mag. Andrea Deltl-Gaszczyk, geb. 03.04.1967, die Einverleibung des zusammengezogenen und berichtigten Eigentums entsprechend den in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 4 bezeichneten Anteilen sowie die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalten 6 und 8 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten, dies unter Anmerkung der Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 zum gemeinsamen Wohnungseigentum (Partnerschaftswohnungseigentum),
- ob den Anteilen B- LNR 105 und 106, wie diese in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 3 ersichtlich sind, die Löschung des bestehenden Wohnungseigentums und für Martina Bischoffshausen, geb. 19.02.1961, die Einverleibung des zusammengezogenen und berichtigten Eigentums entsprechend den in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 4 bezeichneten Anteilen sowie die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalten 6 und 8 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten,
- ob den Anteilen B- LNR 107, 108 und 109, wie diese in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 3 ersichtlich sind, die Löschung des bestehenden Wohnungseigentums und für Jacqueline Wandt-Moor, geb. 17.02.1966, die Einverleibung des zusammengezogenen und berichtigten Eigentums entsprechend den in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 4 bezeichneten Anteilen sowie die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalten 6 und 8 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten,
- ob den Anteilen B-LNR 112 und 114, wie diese in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 3 ersichtlich sind, die Löschung des bestehenden Wohnungseigentums und für Mag. Horst Tellioglu, geb. 26.09.1963, die Einverleibung des zusammengezogenen und berichtigten Eigentums entsprechend den in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 4 bezeichneten Anteilen sowie die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalten 6 und 8 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten, dies unter Anmerkung der Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 zum gemeinsamen Wohnungseigentum (Partnerschaftswohnungseigentum),
- ob den Anteilen B-LNR 113 und 115, wie diese in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 3 ersichtlich sind, die Löschung des bestehenden Wohnungseigentums und für Dr. Hilda Tellioglu, geb. 21.09.1967, die Einverleibung des zusammengezogenen und berichtigten Eigentums entsprechend den in der Tabelle auf Seite 14ff in Spalte 4 bezeichneten Anteilen sowie die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalten 6 und 8 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten, dies unter Anmerkung der Verbindung dieser

Anteile gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 zum gemeinsamen Wohnungseigentum (Partnerschaftswohnungseigentum),

- ob den Anteilen B-LNR 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 18, 19, 20, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 59, 61, 64, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 89, 102, 203, 104, 120, 121, 122, 123 und 124 die Berichtigung der in Spalte 3 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Anteile und für die in der in Spalte 1 bezeichneten Personen und Gesellschaften die Einverleibung ob den in Spalte 4 bezeichneten berechtigten Anteilen, wobei die bisherige Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte zu diesen Anteilen unverändert bleibt, jedoch wie aus Spalten 6 und 8 ersichtlich bezeichnet werden bzw. die neu geschaffenen Wohnungseigentumsobjekte wie aus Spalten 6 und 8 ersichtlich bezeichnet werden, sowie die Einverleibung des berechtigten Wohnungseigentum an den in Spalten 6 und 8 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten,
- ob den Anteilen B-LNR 92, 93, 94, 95, 98, 99, 100, 101, 110, 111, 116, 117, 118 und 119 die Berichtigung der in Spalte 3 der Tabelle auf Seite 14ff bezeichneten Anteile und für die in der in Spalte 1 bezeichneten Personen und Gesellschaften die Einverleibung ob den in Spalte 4 bezeichneten berechtigten Anteilen, wobei die bisherige Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte zu diesen Anteilen unverändert bleibt, jedoch wie aus Spalten 6 und 8 ersichtlich bezeichnet werden bzw. die neu geschaffenen Wohnungseigentumsobjekte wie aus Spalten 6 und 8 ersichtlich bezeichnet werden, sowie die Einverleibung des berechtigten Wohnungseigentum an den in Spalten 6 und 8 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten, wobei die Verbindung zum gemeinsamen Wohnungseigentum (Partnerschaftswohnungseigentum) unverändert bleibt.

VI.

Kosten

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Abgaben, Gebühren und Kosten tragen die Vertragsparteien im Verhältnis der nunmehrigen Miteigentumsanteile gemäß Spalte 4 der Tabelle auf Seite 14ff, soweit es eine allfällige Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr betrifft, anlassbezogen.

VII.

Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eides statt, sofern sie natürliche Personen sind, österreichische Staatsbürger (bzw. Staatsbürger eines Mitgliedlandes der Europäischen Union) zu sein, und, sofern sie juristische Personen sind, durch ihre nach außen satzungsgemäß befugten Organen, dass an der Gesellschaft Ausländer iSd Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes nicht mehrheitlich beteiligt sind und dass ihr in jeder Hinsicht Inländereigenschaft zukommt

VIII.

Liste der bürgerlichen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 938 KG 01010 Neubau,
Bezirksgericht Josefstadt:

Dipl.-Ing. Ferdinand Mayer, geb. 14.04.1962

Schottenfeldgasse 62/4, 1070 Wien

Realart Immobilien KG, FN 305875t

Pallenbergstraße 29, 1130 Wien

Mag. Saba Nordström, geb. 13.07.1972

Schottenfeldgasse 62/7/1, 1070 Wien

Elisabeth von Reden, geb. 26.06.1953

Fürstentum Liechtenstein, Eschen, Walchabündt 641, FL-9492

Mag. Adrian Schnitzler, geb. 01.06.1975

Schottenfeldgasse 62/1/11, 1070 Wien

KÖHLER & KAINDL GmbH, FN236042x

Donaustadtstraße 1/3, 1220 Wien

Mag. Michaela Christina Marosi-Guttmann, geb. 24.01.1971

Schottenfeldgasse 62/2/28, 1070 Wien

Mark Neuner, geb. 25.05.1977

Lerchenfelder Straße 63/22, 1070 Wien

Mag. Paul Fiala, geb. 03.03.1985

Frankgasse 4/12, 1090 Wien

Michael Fromm, geb. 14.09.1978

Gardegasse 3/5, 1070 Wien

Dr. Karla Urbana Krieger, geb. 22.10.1959
Neustiftgasse 135/7, 1070 Wien

Bernhard Reingruber, geb. 05.12.1986
Wehrgasse 15/13, 1050 Wien

Regis Paul, geb. 10.10.1968
Lederergasse 37/19, 1080 Wien

Peter Berka, geb. 02.05.1968
Brandmayergasse 24/3/1/6, 1050 Wien

Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956
Schottenfeldgasse 86, 1070 Wien

Dipl.-Ing. Gabriele Königshofer, geb. 20.07.1962
Schottenfeldgasse 62/2/29, 1070 Wien

Dr. Waltraud Pfleger, geb. 27.11.1959
Schottenfeldgasse 64/17, 1070 Wien

Bernd Pichlmayer, 26.09.1987
Stipcakgasse 9-17/7, 1230 Wien

K-Real Beteiligung GmbH & Co. KG, FN 418326k
Metzgerstraße 66, 5101 Bergheim

Anita Hofen-Altenburger, geb. 02.04.1953
Kandlgasse 19-21/2/5, 1070 Wien

Karla Schmutzer, geb. 26.09.1989
Schottenfeldgasse 62/II/25, 1070 Wien

Dr. Werner Zirngast, geb. 02.11.1946
Schottenfeldgasse 62/9, 1070 Wien

Mag. Waltraud Zirngast, geb. 30.03.1961
Schottenfeldgasse 62/9, 1070 Wien

Xian Shen, geb. 11.06.1954
Schottenfeldgasse 62/1/1, 1070 Wien

Chao Ying Sun, geb. 26.01.1958
Schottenfeldgasse 62/1/1, 1070 Wien

Mag. Joachim Gaszczyk, geb. 26.09.1958
Schottenfeldgasse 62/2/19-20, 1070 Wien

Mag. Andrea Deltl-Gaszczyk, geb. 03.04.1967
Schottenfeldgasse 62/2/19-20, 1070 Wien

Mag. Sylvia Hämmerle, geb. 28.05.1981
Oberdorferstraße 2, 6850 Dornbirn

Mag.Mag.Dr. Thomas Himmelfreundpointner, geb. 08.03.1973
Leo-Fall-Straße 10, 4600 Wels

Dr. Peter Himmelfreundpointner, geb. 15.02.1983
Hofgasse 3, 4020 Linz

Oliver Schindler, geb. 05.07.1967
Schottenfeldgasse 62/8, 1070 Wien

Ralf Rüssel, 12.06.1971
Schottenfeldgasse 62/8, 1070 Wien

Georg Bernhard, geb. 07.08.1973
Schottenfeldgasse 62/1/2, 1070 Wien

Dorothea Yvon-Lusenberger, geb. 25.02.1976
Schottenfeldgasse 62/5, 1070 Wien

Martina Bischoffshausen, geb. 19.02.1961
Kandlgasse 12/19, 1070 Wien

Jacqueline Wandt-Moor, geb. 17.02.1966
Blindengasse 35/109, 1080 Wien

Mag. Horst Tellioglu, geb. 26.09.1963
Zieglergasse 75/7, 1070 Wien

Dr. Hilda Tellioglu, geb. 21.09.1967
Zieglergasse 75/7, 1070 Wien

Mag. Gernot Gradischnig, geb. 01.03.1964
Dr. Schrebergasse 24, 1130 Wien

Mag. Birgit Gradischnig, geb. 01.07.1965
Dr. Schreber-Gasse 24, 1130 Wien

Mag. Lara Panzarasa, geb. 09.07.1975
Siebensterngasse 46/3/76, 1070 Wien

Schiffer und Steiner GmbH, FN 537299x
Ferdinandstraße 6, 1020 Wien

IX.

91 Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass dieser Vertrag zur Gänze der Schriftform unterliegt, ebenfalls die abweichende Form. Einvernehmlich wird festgehalten, dass keinerlei Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen.

9.2. Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, welches beim Vertragsserrichter verbleibt. Die Miteigentümer sind berechtigt, auf ihre Kosten beliebig viele Abschriften herstellen zu lassen.

Wien, am

Dipl.-Ing. Ferdinand Mayer, geb. 14.04.1962

Wien, am

Realart Immobilien KG, FN 305875t

Wien, am

Mag. Saba Nordström, geb. 13.07.1972

Wien, am

Elisabeth von Reden, geb. 26.06.1953

Wien, am

Mag. Adrian Schnitzler, geb. 01.06.1975

Wien, am

KÖHLER & KAINDL GmbH, FN236042x

Wien, am

Mag. Michaela Christina Marosi-Guttmann, geb. 24.01.1971

Wien, am

Mark Neuner, geb. 25.05.1977

Wien, am

Mag. Paul Fiala, geb. 03.03.1985

Wien, am

Michael Fromm, geb. 14.09.1978

Wien, am

Dr. Karla Urbana Krieger, geb. 22.10.1959

Wien, am

Bernhard Reingruber, geb. 05.12.1986

Wien, am

Regis Paul, geb. 10.10.1968

Wien, am

Peter Berka, geb. 02.05.1968

Wien, am

Elisabeth Purner, geb. 24.11.1956

Wien, am

Dipl.-Ing. Gabriele Königshofer, geb. 20.07.1962

Wien, am

Dr. Waltraud Pfleger, geb. 27.11.1959

Wien, am

Bernd Pichlmayer, 26.09.1987

Wien, am

K-Real Beteiligung GmbH & Co. KG, FN 418326k

Wien, am

Anita Hofen-Altenburger, geb. 02.04.1953

Wien, am

Karla Schmutzer, geb. 26.09.1989

Wien, am

Dr. Werner Zirngast, geb. 02.11.1946

Wien, am

Mag. Waltraud Zirngast, geb. 30.03.1961

Wien, am

Xian Shen, geb. 11.06.1954

Wien, am

Chao Ying Sun, geb. 26.01.1958

Wien, am

Mag. Joachim Gaszczyk, geb. 26.09.1958

Wien, am

Mag. Andrea Deltl-Gaszczyk, geb. 03.04.1967

Wien, am

Sylvia Hämmerle, geb. 28.05.1981

Wien, am

Mag.Mag.Dr. Thomas Himmelfreundpointner, geb. 08.03.1973

Wien, am

Dr. Peter Himmelfreundpointner, geb. 15.02.1983

Wien, am

Oliver Schindler, geb. 05.07.1967

Wien, am

Ralf Rüssel, 12.06.1971

Wien, am

Georg Bernhard, geb. 07.08.1973

Wien, am

Dorothea Yvon-Lusenberger, geb. 25.02.1976

Wien, am

Martina Bischoffshausen, geb. 19.02.1961

Wien, am

Jacqueline Wandt-Moor, geb. 17.02.1966

Wien, am

Mag. Horst Tellioglu, geb. 26.09.1963

Wien, am

Dr. Hilda Tellioglu, geb. 21.09.1967

Wien, am

Mag. Gernot Gradischnig, geb. 01.03.1964

Wien, am

Mag. Birgit Gradischnig, geb. 01.07.1965

Wien, am

Mag. Lara Panzarasa, geb. 09.07.1975

Wien, am

Schiffer und Steiner GmbH, FN 537299x

Anm:

SVNr oder StNr sämtlicher Eigentümer (natürl. Personen)

Mag. Saba Nordström ist einmal ohne „Mag.“ einverleibt. Nachweis des Titels notwendig.

Staatsbürgerschaftsnachweise jener Parteien, deren Anteile größer werden.

Zustimmungserklärungen der Banken jener Anteile, deren Anteile kleiner werden.

Georg Wiesbauer GmbH.
Hausverwaltung
1070 Wien, Burggasse 33

Herrn
Régis P a u l

Calle Jose Melià 2
Jardin Del Mediterraneo
29602 Marbella SPANIEN

Beträge in €

31.12.2023/ULI

Betriebskostenabrechnung

für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2023

1070 Wien, Schottenfeldgasse 62

Bestand 450/058-1, Top KFZ 22

AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL	Einheit	Gesamt	Ihr Anteil
Betriebskosten	Anteile	3.541,1000	11,0400

KOSTENAUFSTELLUNG

Betriebskosten 11,04/3541,10 Anteile

BK-Saldo Vorjahr	0,09	
Wasser	9.090,12	28,34
Rauchfangkehrung	1.425,04	4,44
Haus-Strom	2.166,31	6,75
Versicherungen	9.823,36	30,63
Verwaltung	15.403,80	48,02
Müllabfuhr	6.273,98	19,56
Hausbesorger	15.558,55	48,51
Grundsteuer	2.522,60	7,86
Rundungsdifferenz		0,01
Summe Betriebskosten	62.263,85	194,12

GESAMTAUFWAND Netto		194,12
20,0% USt Betriebskosten	194,12	38,82
Rundungsdifferenz USt		-0,02
GESAMTAUFWAND Brutto	Zahllast	232,92

Vorschreibung Betriebskosten	180,72	zzgl. 20,0% USt	36,12	
abzgl. Vorschreibungen Brutto				216,84
NACHFORDERUNG				-16,08

Differenz Vorschreibung-Aufwand

	Vorschreibung	Aufwand	Diff.Netto	Diff.USt	%	Diff.Brutto
Betriebskosten	180,72	194,12	-13,40	-2,68	20,0	-16,08

Georg Wiesbauer GmbH.
Hausverwaltung
1070 Wien, Burggasse 33

Herrn
Régis P a u l

Calle Jose Melià 2
Jardin Del Mediterraneo
29602 Marbella SPANIEN

Beträge in €

31.12.2023/ULI

Garagenabrechnung

für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2023

1070 Wien, Schottenfeldgasse 62

Bestand 450/058-1, Top KFZ 22

AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL	Einheit	Gesamt	Ihr Anteil
Rep.Fonds.-Garage	Anteile	386,4000	11,0400

KOSTENAUFSTELLUNG

Rep.Fonds.-Garage 11,04/386,40 Anteile

Service Garage	3.226,80	92,19
Strom Garage	985,13	28,15
Summe Rep.Fonds.-Garage	4.211,93	120,34

GESAMTAUFWAND Netto		120,34
20,0% USt Rep.Fonds.-Garage	120,34	24,07
Rundungsdifferenz USt		-0,05
GESAMTAUFWAND Brutto	Zahllast	144,36

Vorschreibung Rep.Fonds.-Garage	102,84	zzgl. 20,0% USt	20,52	
abzgl. Vorschreibungen Brutto				123,36

NACHFORDERUNG				-21,00
----------------------	--	--	--	---------------

Differenz Vorschreibung-Aufwand

	Vorschreibung	Aufwand	Diff.Netto	Diff.USt	%	Diff.Brutto
Rep.Fonds.-Garage	102,84	120,34	-17,50	-3,50	20,0	-21,00

Georg Wiesbauer GmbH.
Hausverwaltung
1070 Wien, Burggasse 33

Herrn
Régis P a u l

Calle Jose Melià 2
Jardin Del Mediterraneo
29602 Marbella SPANIEN

Beträge in €
31.12.2023/ULI

Liftbetriebskosten

für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2023

1070 Wien, Schottenfeldgasse 62
Bestand 450/058-1, Top KFZ 22

AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL	Einheit	Gesamt	Ihr Anteil
	Anteile	3.586,0000	8,0000

KOSTENAUFSTELLUNG

8/3586 Anteile

	0,08	
Service Lift	9.032,16	20,15
Tüv Lift	410,00	0,91
Strom Lift	1.195,30	2,67
Summe	10.637,54	23,73

GESAMTAUFWAND Netto		23,73
20,0% USt	23,73	4,75
Rundungsdifferenz USt		0,02
GESAMTAUFWAND Brutto	Zahllast	28,50

Vorschreibung	23,88	zzgl. 20,0% USt	4,80	
abzgl. Vorschreibungen Brutto				28,68
GUTSCHRIFT				0,18

Differenz Vorschreibung-Aufwand

Vorschreibung	Aufwand	Diff.Netto	Diff.USt	%	Diff.Brutto
23,88	23,73	0,15	0,03	20,0	0,18



An alle Miteigentümer
der Liegenschaft
Schottenfeldgasse 62
1070 Wien

Wien, am 4. 4. 2024

Protokoll Eigentümerversammlung vom 19.3.2024

Tagesordnung

1. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit:

Herr Dipl.-Ing. Georg Wiesbauer begrüßt die anwesenden Eigentümer.
Die Versammlung beginnt um 17:00.

Anwesend oder vertreten waren die Eigentümer Tops: 2, KFZ 15, 19-20, 17, KFZ 17, 3, KFZ 16, 3, KFZ 16, 29, KFZ 26, 28, KFZ 6, 4, KFZ 8, 23, 18, 30, KFZ 2, KFZ 3, KFZ 4, 13, KFZ 21, 8, KFZ 14, 8, KFZ 14, 24, KFZ 24, 10, KFZ 10, 26-27

2. Abrechnung 2023

Die Abrechnungen für das Jahr 2023 werden verlesen, haben keine Überraschungen ergeben und schließen mit einer kleinen Nachzahlung. Die detaillierte Abrechnung wird mit gesondertem Schreiben übersendet.

Es wurden mehrere kleine Versicherungsschäden im Jahr 2023 abgewickelt. Einzig größere Ausgabe war der Austausch der defekten Gegensprechanlage.

3. Bericht Parifizierung

Herr DI Wiesbauer berichtet von der laufenden Nachparifizierung. Herr DI Mayer hat laut eigenen Angaben die Arbeiten zum Nutzwertgutachten abgeschlossen. Der von den Eigentümern beauftragte Rechtsanwalt Dr. Dirnberger hat ein Grundbuchsansuchen gestellt. Dieses wurde aufgrund von Mängeln abgewiesen. Leider ist Herr Dirnberger gesundheitlich angeschlagen. Auch auf vielfache schriftliche und telefonische Nachfragen der Verwaltung und abgehaltenen Besprechungen ist es nicht möglich gewesen, einen Arbeitsfortschritt zu erwirken. Die Verwaltung empfiehlt den Eigentümern, die Aufgabe einem anderen Anwalt zu übertragen.

Es kommt zu einer längeren Diskussion zwischen den Eigentümern. Die Verwaltung erläutert die bekannten Schwierigkeiten die sich aufgrund des jetzigen Grundbuchstand ergeben.

Die Eigentümer ersuchen um einen Vorschlag wie weiter zu verfahren ist. Die Verwaltung empfiehlt den Eigentümern den Rechtsanwalt zu wechseln. Es ist bereits bei Herrn Rechtsanwalt Mag. Sebastian Krumpel angefragt worden. Er hat sich grundsätzlich für bereit erklärt, sich der Sache anzunehmen.

Die Eigentümer wünschen eine Vorstellung des neuen Rechtsanwalts und einen Vorschlag für die weitere Vorgehensweise.



Herr DI Wiesbauer wird eine Besprechung zwischen Herrn DI Mayer und Herrn Mag. Krumpel organisieren und mit gesondertem Schreiben berichten.

Kontakt Daten Rechtsanwalt:
Mag. Sebastian Krumpel
Loquaipplatz 13/19
1060 Wien
Telefon +43 1 5954992
office@krumpel.net

4. Vorausschau 2024 und Gesetzesänderungen

-) Garage:

Nach abgeschlossener Parifizierung ist die Generalsanierung der Garage geplant. Folgende Arbeiten werden geplant und ausgeschrieben:

- .) Abbruch aller Parkanlagen; Wipparksysteme und Autoparksystem
- .) Erneuerung Co-Warnanlage
- .) Erneuerung Wandmalerei
- .) Erneuerung Bodenmarkierung
- .) Erneuerung Beleuchtung

Die Vergabe der Arbeiten bleibt einer Beschlussfassung vorbehalten.

Heizung:

Die Eigentümer fragen an ob es möglich wäre, die Liegenschaft an das Fernwärmenetz anzuschließen. Die Verwaltung führt aus, dass es im Moment günstig wäre, da ab dem 1.3.2024 neue Förderungsbedingungen des Landes Wien gelten. Es gibt sogar zwei Förderschienen, sowohl durch das Land Wien als auch den Bund, diese Doppelförderung ist zulässig.

Informationen:

<https://www.wohnfonds.wien.at/>

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

Die anwesenden Eigentümer beauftragen die Verwaltung - gemeinsam mit einem Zivilingenieurbüro - die Planung für den Anschluss der Liegenschaft an die Fernwärme Wien zu beginnen und die erforderlichen Förderungsansuchen zu stellen.

Die Vergabe der Arbeiten bleibt einer Beschlussfassung vorbehalten.

Wärmedämmung:

Die Verwaltung berichtet, dass im Inneren des Seitentraktes und auch bei dessen Fenstern zu Schimmelschäden kommt. Herr DI Jäger hat bereits Erhebungen durchgeführt, wir legen sein Gutachten diesem Protokoll bei.



Bei der Planung der Heizungsumstellung sollen auch wärmedämmende Maßnahmen zur Schimmelbekämpfung und Raumklimaverbesserungen aufgenommen werden. Die Feuermauer zum Nachbar Schottenfeldgasse 60 sollte eine Wärmedämmung erhalten. Eine vollständige thermische Sanierung des gesamten Hauses wird von den anwesenden Eigentümern abgelehnt, selbst wenn diese gefördert wird.

4.1 Erläuterung Gesetzesänderung – WEG Novelle 2022

Der Gesetzgeber hat für das Wohnungseigentumsgesetz einige Änderungen beschlossen, die von der Hausverwaltung erläutert werden, dazu werden Informationsbroschüren zu den relevanten Gesetzesänderungen übergeben.

-) „Änderungsrecht des Wohnungseigentümers“

Ein Katalog privilegierter Arbeiten für die Änderung einzelner Wohnungseigentumsobjekte ist ins Gesetz aufgenommen worden. Für diese Änderungen ist in Zukunft nicht mehr eine aktive Zustimmung notwendig. Der änderungswillige Wohnungseigentümer hat die anderen Miteigentümer über die geplanten Maßnahmen zu verständigen. Falls keine Untersagung binnen 2 Monaten erfolgt, gilt die Zustimmung als erteilt.

-) „Beschlussfassung im Wohnungseigentum“

Beschlussfassungen im Wohnungseigentum benötigten bisher eine Zustimmung von 50% + 1 Stimme. Der Gesetzgeber hat nun eine Änderung veranlasst. Zukünftige Beschlüsse können bereits mit einer Zustimmung von 1/3 der Wohnungseigentümer, gewichtet nach Nutzwertanteilen, erfolgen.

Bei der Auswertung der abgegebenen Stimmen ist in Zukunft wie folgt vorzugehen.

- 1.) Mehrheit von 50% + 1 Stimme: Beschluss positiv zustande gekommen oder
- 2.) Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und Zustimmung von mindestens einem Drittel der Miteigentumsanteile: Beschluss positiv zustande gekommen

Eine Enthaltung wird in Zukunft nicht mehr berücksichtigt. Früher konnte man das wirksame Zustandekommen eines Beschlusses verhindern, indem man sich der Stimme enthält, da eine Nein-Stimme und eine Enthaltung gleich stark waren. In Zukunft ist es erforderlich, mit „Nein“ abzustimmen wenn man möchte, dass ein Beschluss nicht zustande kommt.

Wir gehen davon aus, dass es in Zukunft leichter möglich sein wird Beschlüsse zu fassen.

-) „Die Rücklage im Wohnungseigentum“

Im Wohnungseigentumsgesetz ist festgelegt, dass die Eigentümergemeinschaft eine angemessene Rücklage zu bilden hat. Ab dem 1.7.2022 ist eine Mindestrücklage von 0,90 €/m² Nutzfläche einzuheben.

Dazu wurden zwei Ausnahmen für große Wohngebäude definiert:

- 1) wenn das Haus wurde gerade neu errichtet oder vor kurzem generalsaniert worden ist,
- 2) wenn das Haus über eine besonders hohe bereits vorhandene Rücklage verfügt.



5. Allfälliges

- Frau Mag. Joachim Gaszczyk und Herr Mag. Andrea Deltl-Gaszczyk halten ausdrücklich fest, dass sie – wie sie bereits bei den vergangenen Hausversammlungen angemerkt haben – nach wie vor NICHT mit der widmungswidrigen Nutzung von Top 12 durch den Mieter CrossFit/CFV GmbH EINVERSTANDEN sind und dass deswegen ein Gerichtsverfahren anhängig ist.

- Gegensprechanlage, Arztschaltung CrossFit: Mehrere Eigentümer bringen zur Sprache, dass es große Sicherheitsbedenken wegen der von CrossFit weiterhin betriebenen Arztschaltung gibt. (Stichwort Einbruch, Einbruchversuche, Diebstähle, unerwünschte Personen in den allgemeinen Teilen des Hauses). Die Zugänglichkeit der Liegenschaft ist auch außerhalb der Betriebszeiten meist möglich.

- Es wird eine Sonderreinigung des Flachdachs im Innenhof oberhalb Top 12 und Entfernung des Unkrauts sowie Entfernung diverser Gegenstände gewünscht.

- Birke und Bewuchs Feuermauer zum Nachbarhaus Nr. 64.

Es werden Schäden an der Mauer durch scherende Äste befürchtet, zudem auch Geräusche bei Wind.

Der Bewuchs hat bereits die Dachterrasse von Frau Purner Top 30 erreicht, wächst auch um die Ecke und schlingt sich um die Dachrinne.

Wir wirken bereits seit Juni 2023 auf HV Dobrovolny ein, aber im Gegensatz zu den Vorjahren werden weder der Rückschnitt (besser wäre die Entfernung) erledigt, noch bekommen wir Feedback. Die HV Wiesbauer soll nochmals auf die HV der Nachbarliegenschaft entsprechend einwirken.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass Herr Dobrovolny, der die Nachbarliegenschaft als Hausverwalter betreut, gesundheitliche Probleme hat, was die Kommunikation leider sehr erschwert.

Herr Wiesbauer dankt den Anwesenden für ihre konstruktiven Beiträge und das angenehme Gesprächsklima und schließt die Versammlung um 20.00 Uhr.

Mit freundlichen Grüßen
WIESBAUER

Hausverwalter · Makler · Bauträger

1070 Wien · Burggasse 33

T +43 1 5266776 · F +43 1 5266776-25

verwaltung@hv-wiesbauer.at

Georg Wiesbauer

f. jäger consulting
ZT GmbH

Andreasgasse 5/1/1, A-1070 Wien
GF ZT: Dipl.-Ing. (fh) Franz Jäger
UID-Nr.: ATU65258455, FN: 334495 f

Tel./Fax: +43(0)1 80 300 48
Mob: +43 676 33 69 716
E-Mail: office@franz-jaeger.at
www.franz-jaeger.at

SCHOTTENFELDGASSE 62
1070 WIEN

BERICHT AUSSCHREIBUNG
ERNEUERUNG / REPARATUR
DER PARKANLAGE

INHALT:

BERICHT ZUR AUSSCHREIBUNG NACH ERSTANGEBOTE

BUDGET (lt. Angebote)

PREISSPIEGEL BAUMEISTER

BERICHT ZUR ANGEBOTSPRÜFUNG PARKANLAGE (FG-CONSULT)

BERICHT ZUR AUSSCHREIBUNG NACH ERSTANGEBOTE:
Nicht verhandelt

Umfang der Ausschreibung:

Demontage und Erneuerung der Parkanlage Stellplatz 13 bis 35, die technische Ausstattung wurde entsprechend der bestehenden Anlage angenommen.
Reparatur Doppelparker Stellplatz 1 bis 12
Entfernen der Losen Dichtschlämme an den Wänden im Bereich Schachtgruben
Herstellen einer dichten Wanne mit Hochzügen in den Schachtgruben, so dass das von den PKW's ablaufende Wasser nicht in das Mauerwerk eindringen kann.
Aufbringen einer Dichtschlämme an den Wänden der Schachtgrube

Eingelangte Best- und Billigstbieter:

Angebot geprüft netto:

BAUMEISTER:	DECENS GmbH / nicht verhandelt	€	35.997,50
PARKANLAGE:	Tobias GmbH / abz.4%NL	€	196.368,00

Vorhersehbare Nebenkosten:

Im Budget sind noch Kosten für diverse Arbeiten in den Bereichen:

Elektro: Kleinarbeiten und Ergänzung der Beleuchtung
Lüftung: Ergänzung der Lüftung im Bereich der Parkanlage
Anpassen der Steuerung der Lüftung nach Ergänzung

Diese Arbeiten sind zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch nicht eindeutig und können nur nach Baufortschritt und Situation geplant und beauftragt werden. Im Zuge der Arbeiten werden natürlich entsprechende Angebote eingeholt. Das Ausmaß ist mit derzeit mit max. netto 5.500,00 EUR angenommen.

Budget (lt. Angebote):

BAUMEISTER:	DECENS GmbH:	€	35.997,50
PARKANLAGE:	Tobias GmbH:	€	196.368,00
VORHERSEHBARE NEBENKOSTEN:		€	5.500,00

Summe:	€ 237.865,50
+5,00% Unvorhergesehenes:	€ 11.893,28
SUMME BUDGET netto:	€ 249.758,78
+20,00% Mwst:	€ 49.951,76
SUMME BUDGET brutto:	€ 299.710,53

Eventual-Positionen:

Folgende Positionen / Zusatzausstattung wird vom Fachplaner empfohlen:

Automatische Schiebetore:
Aufzahlung für einen motorunterstützten Antrieb € 6.950,00

Nutzlasterhöhung von 2,0t auf 2,6t/Stellplatz
Hinweis: aus heutiger Sicht werden in Zukunft E-Fahrzeuge schwerer als die heutigen Fahrzeuge sein. € 9.936,00

Fahrbahnbelag auf Bühne vollflächig:
Derzeit ist die begehbare Oberfläche aus Trapetzblech, hier ist eine erhöhte Verletzungsgefahr gegeben. Hinweis: Kinder dürfen auf diesem Belag weder Ein- noch Aussteigen. € 32.899,20

Schiebetüre Fernbedienung:
Öffnen der Schiebetüren mittels Fernbedienung, in Kombination mit POS:
Automatische Schiebetore. € 4.982,40

Schiebetüre Fernbedienung – zusätzliche Handsender:
Zu POS vor, Grundausstattung ist 1 Stück Handsender / Stellplatz €/Stk 63,36

Vorbereitung von Elektro Ladesäule für E-KFZ:
Vorbehaltlich der vorhandenen Kapazität

Wien, 03. April 2017

DIPL. ING. (FH) FRANZ JÄGER
BAUINGENIEURWESEN-BAUMANAGEMENT
STAATL. BETRIEBER UND BEIREDETER ZWISCHEN
A-1070 WIEN, ANDREASCASSE 5/1/1
TELEFON 01/30 300 48
Der Verfasser: 01/30 300 48
DI (fh) Franz Jäger

PREISSPIEGEL:

Sortierkriterium für Bieter:

Abweichungen bezogen auf: Bestbieter pro Position/Gruppe

Balkengrafik: Maximalwert: 10000, Schrittweite: 1000

Bieter		Summe	Abweichung als Betrag	als %-Nachlass als %-absolut
MÖRTINGER				
	0,00% Nachlass			
	Nettosumme inkl. Nachlass	48.899,81	12.901,89	26,38%
Tel.:				135,84%
Fax:	+ 20,00 % USt	9.779,96		
Mail:	Bruttosumme	58.679,77		
DENK				
	0,00% Nachlass			
	Nettosumme inkl. Nachlass	51.745,63	15.747,71	30,43%
Tel.:				143,75%
Fax:	+ 20,00 % USt	10.349,13		
Mail:	Bruttosumme	62.094,76		
JÄGERBAU				
	0,00% Nachlass			
	Nettosumme inkl. Nachlass	44.855,24	8.857,32	19,75%
Tel.:				124,61%
Fax:	+ 20,00 % USt	8.971,05		
Mail:	Bruttosumme	53.826,29		
DECENS				
	0,00% Nachlass			
	Nettosumme inkl. Nachlass	35.997,92		%
Tel.:				100,00%
Fax:	+ 20,00 % USt	7.199,58		
Mail:	Bruttosumme	43.197,50		

01 Baustellengemeinkosten							
Bieter	Pos.	Summe	% NL	NL-Betrag	Summe inkl. NL	% Abw.	Abweichung
MÖRTINGER		6.033,71	%		6.033,71	264,17%	3.749,71
DENK		4.630,00	%		4.630,00	202,71%	2.346,00
JÄGERBAU		4.481,51	%		4.481,51	196,21%	2.197,51
DECENS		2.284,00	%		2.284,00	100,00%	

02 Abbruch							
Bieter	Pos.	Summe	% NL	NL-Betrag	Summe inkl. NL	% Abw.	Abweichung
MÖRTINGER		3.493,22	%		3.493,22	268,79%	2.193,60
DENK		5.851,97	%		5.851,97	450,28%	4.552,35
JÄGERBAU		4.685,99	%		4.685,99	360,57%	3.386,37
DECENS		1.299,62	%		1.299,62	100,00%	

14 Besondere Instandsetzungsarbeiten							
Bieter	Pos.	Summe	% NL	NL-Betrag	Summe inkl. NL	% Abw.	Abweichung
MÖRTINGER		36.847,02	%		36.847,02	126,47%	7.712,72
DENK		39.199,66	%		39.199,66	134,55%	10.065,36
JÄGERBAU		33.505,00	%		33.505,00	115,00%	4.370,70
DECENS		29.134,30	%		29.134,30	100,00%	

15 Schlitz, Durchbrüche, Sägen u. Bohren							
Bieter	Pos.	Summe	% NL	NL-Betrag	Summe inkl. NL	% Abw.	Abweichung
MÖRTINGER		813,06	%		813,06	242,89%	478,32
DENK		384,00	%		384,00	114,72%	49,26
JÄGERBAU		334,74	%		334,74	100,00%	
DECENS		1.640,00	%		1.640,00	489,93%	1.305,26

20 Regieleistungen							
Bieter	Pos.	Summe	% NL	NL-Betrag	Summe inkl. NL	% Abw.	Abweichung
MÖRTINGER		1.712,80	%		1.712,80	104,44%	72,80
DENK		1.680,00	%		1.680,00	102,44%	40,00
JÄGERBAU		1.848,00	%		1.848,00	112,68%	208,00
DECENS		1.640,00	%		1.640,00	100,00%	

Bieter	Pos.	Summe	% NL	NL-Betrag	Summe inkl. NL	% Abw.	Abweichung
MÖRTINGER		48.899,81	0,00%		48.899,81	135,84%	12.901,89
DENK		51.745,63	0,00%		51.745,63	143,75%	15.747,71
JÄGERBAU		44.855,24	0,00%		44.855,24	124,61%	8.857,32
DECENS		35.997,92	0,00%		35.997,92	100,00%	

**BERICHT
ZUR
ANGEBOTSPRÜFUNG**

BAUVORHABEN:	PARSYSTEM / halbautomatisch Schottenfeldgasse 62 A-1070 Wien
BAUHERR:	Eigentümergeinschaft – Schottenfeldgasse 62 c/o Hausverwaltung Georg WIESBAUER Burggasse 33 A-1070 Wien
GEWERK:	PARKSYSTEME Parksystem halbautomatisch
PLANER:	FG- CONSULT Ing. Franz F. Gamperling Neuwaldegger Straße 1 / Stg-2 A-1170 Wien Tel.: 0664/ 35 601 35
AUSSCHREIBUNG:	FG- CONSULT Ing. Franz F. Gamperling Neuwaldegger Straße 1 / Stg-2 A-1170 Wien Tel.: 0664/ 35 601 35

Inhalt:

1. Angebotseröffnung
2. Prüfung der Angebote
3. Angebotsübersicht
4. Preisspiegel
5. Angebotsbeurteilung
6. Vergabevorschlag
7. Beilagen

1. ANGEBOTSERÖFFNUNG

Am **31-03-2017** lagen folgende Angebote vor:

Nr.	Bieter	unkorrigierte Angebotssumme EUR (exkl. MwSt.)	in %
1	KLAUS Multiparking Gmbh	221.000,00	115,0
2	TOBIAS GmbH (WÖHR)	192.050,00	100,0

Es wurde festgelegt, daß die vorliegenden Angebote einer Angebotsprüfung gemäß ÖNORM A 2050, zu unterziehen sind.

Von den nachfolgenden Firmen erhielten wir Absageschreiben.

Nr.	Bieter	unkorrigierte Angebotssumme EUR (exkl. MwSt.)	

2. PRÜFUNG DER ANGEBOTE

- 2.1. Bewertung der Bieter hinsichtlich Zuverlässigkeit, Befugnis, wirtschaftlicher oder technischer Leistungsfähigkeit (ÖNORM A 2050).

Bei dem unter Pkt. 1 genannten Anbietern

- KLAUS Multiparking Gmbh
- TOBIAS GmbH (WÖHR)

bestehen keine Einwände bezüglich Zuverlässigkeit, Befugnis, wirtschaftlicher oder technischer Leistungsfähigkeit (ÖNORM A 2050).

- 2.2 Die Prüfung auf Einhaltung der sonstigen Bestimmungen der Ausschreibung, insbesondere auf Formrichtigkeit und Vollständigkeit (ÖNORM A 2050) wurde durchgeführt und ist im Pkt. 5. Angebotsbeurteilungen festgehalten.

3. ANGEBOTSÜBERSICHT

Nach rechnerischer und fachtechnischer Prüfung ergaben sich folgende Angebotssummen (exkl. Mehrwertsteuer).

Reihung geprüft nach Bestbieter:

3.1 Angebotssummen inkl. Demontage (ohne Regien und ohne Wartungspreise)

Nr.	Bieter	Reihung:	Geprüfte Angebotssumme		
			EUR (excl. MwSt.)		
			Ohne Nachlaß	abzügl. Nachlaß	in %
				In beiden Fälle – 4%	
2	TOBIAS GmbH (WÖHR)	1	204.550,00	196.368,00	100,0
1	KLAUS Multiparking GmbH	2	235.200,00	225.792,00	115,0

3.2 Mehrpreise

Pos	MEHRPREISE: (Eventual-Pos.) LV-Bezeichnungen	Geprüfte Angebotssumme			
		abzügl. NL in EUR (excl. MwSt.)			
		KLAUS	in %	TOBIAS	in %
		NL -4,0%		NL -4,0%	
13.0	Automatische Schiebetore	6.720,00	100,0	6.950,40	103,4
14.0	Stellplatz Nutzlast 2,6 t statt 2,0t	24.288,00	244,4	9.936,00	100,0
15.0	Fahrbahnbelag vollflächig	29.808,00	100,0	32.899,20	110,4
16.0	Komfort Fernbedienung	5.856,00	117,5	4.982,40	100,0
17.0	Zusätzl. Handsender	97,92	154,5	63,36	100,0
18.0	Elektro Ladesäule für E-KFZ	604,80	100,0	1.056,00	174,6

4. PREISSPIEGEL

- siehe Beilage

5. ANGEBOTSBEURTEILUNG

5.1 Angebotsbeurteilung

Gewerk: FÖRDERTECHNIK - PARKSYSTEME

Bieter Name: KLAUS Multiparking GmbH

Bieter Nr.: **Reihung 2**

Gibt es einen Begleitbrief (BS)?	nein*)
Ist das Angebot rechtsgültig unterschrieben?	ja
Preisbasis lt. Begleitschreiben:	BS liegt nicht vor!
Nachlaß auf die Nettopreise:	-4,0%
Gewährleistungsfrist lt. Angebot:	3 Jahre
Wird vom AN eine Verhandlung über die Vertragsbedingungen gewünscht?	nein
Ist das LV ordnungsgemäß ausgefüllt?	Nein, es wurde ein freies Angebot abgegeben
Sind die techn. Daten richtig eingetragen?	xxx
Entsprechen die angebotenen Fabrikate den Anforderungen des LV's:	ja

*) Zum Begleitbrief:

- Es liegt kein Begleitschreiben vor!

Allgemeine Anmerkungen:

- Es wurde eine freies Angebot mit eigenen AVB abgegeben
- Die AVB's und TVB werden nicht akzeptiert (!)

Sonstige Bemerkungen:

- Es sollten zumindest die AVB's vom LV zum Vertragsgegenstand genommen werden!
- Die Vorlage eines Musters zum Wartungsvertrag ist noch ausständig

5.2 Angebotsbeurteilung

Gewerk: FÖRDERTECHNIK - PARKSYSTEME

Bieter Name: TOBIAS GmbH (WÖHR)

Bieter Nr.: Reihung 1

Gibt es einen Begleitbrief?	nein*)
Ist das Angebot rechtsgültig unterschrieben?	ja
Preisbasis lt. Begleitschreiben:	BS liegt nicht vor!
Nachlaß auf die Nettopreise:	-4,0%
Gewährleistungsfrist lt. Angebot:	3 Jahre -> nur mit WV(!)
Wird vom AN eine Verhandlung über die Vertragsbedingungen gewünscht?	nein
Ist das LV ordnungsgemäß ausgefüllt?	Nein, es wurde ein freies Angebot abgegeben
Sind die techn. Daten richtig eingetragen?	xxx
Entsprechen die angebotenen Fabrikate den Anforderungen des LV's:	ja

*) Zum Begleitbrief:

- Es liegt kein Begleitschreiben vor!

Allgemeine Anmerkungen:

- Es wurde eine freies Angebot mit eigenen AGB inkl. Muster bezügl. Bankgarantie zum Haftrücklass abgegeben
- Die AVB's und TVB werden nicht akzeptiert (!)
- Pönale: -> die Begrenzung der Pönale ist im Auftragsfalle noch festzulegen (!)

Sonstige Bemerkungen:

- Es sollten zumindest die AVB's vom LV zum Vertragsgegenstand genommen werden!
- Die Kosten für die Halteverbotszonen (für Auf- + Abladen) sollten im den Anlagenpreis enthalten sein -> bei Beauftragung beachten!

6. VERGABE-VORSCHLAG

Auf Grund der durchgeführten Angebotsprüfung schlagen wir vor, die Arbeiten an die Firma

Bieter Nr. 2 TOBIAS GmbH (WÖHR)

zu vergeben.

HINWEISE:

Mit den Eigentümern ist noch abzustimmen, ob nachfolgende Eventual-Positionen mit beauftragt werden sollen:

Automatische Schiebetore -> Motorische Antriebe	6.950,40	Komfort-Erweiterung -> LV-Haupt-Pos. Tore manuell zu bedienen
Stellplatz Nutzlast 2,6 t statt 2,0t	9.936,00	evt. für die Zukunft vorausgedacht -> KFZ werden schwerer auch E-Fahrzeuge
Fahrbahnbelag vollflächig -> Plattform-Fahrbahn	32.899,20	zu empfehlen um Verletzungen zu verhindern (Trapezbleche=Standard)
Komfort Fernbedienung -> Funk-/IR-Fernbedienung	4.982,40	Komfort-Erweiterung mit Fernbedienung
Zusätzl. Handsender	63,36	
Elektro Ladesäule für E-KFZ	1.056,00	evt. für die Zukunft vorausgedacht

FG - CONSULT

Techn. Gebäude-Ausrüstung
Planung u. Bau-Überwachung


Ing. Franz F. Gamperling e.K.

Aufgestellt: Wien am, 31-03-2017

Beilagen: - Angebot Fa. KLAUS samt AVB + Mehrpreis Plattform-Fahrbahn vollflächig
- Angebot Fa. TOBIAS (Fab. WÖHR) samt AGB + Muster Bankgarantie zum HRL
- Preisspiegel zum LV
- LV als PDF
- AVB zum LV

AP_SFG-62_Parksystem_17-03-31.docx/FFG