



**SACHVERSTÄNDIGER**

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

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

Dr. Ihor-Andrij Maritzczak, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger für  
Liegenschaftsbewertungen

An das  
Bezirksgericht Innere Stadt Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

**74 E 152/25v**  
**Barnabitengasse 4, 1060 Wien**  
3/26

## **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

Verkehrswert  
von 262/2262-Anteilen (BLNr. 75)  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Garage im Keller St I  
der Liegenschaft EZ 22 GB 01009 Mariahilf  
in 1060 Wien, Barnabitengasse 4

**Betreibende Partei:** **WEG Barnabitengasse 4, 1060 Wien**  
v.d. IMV Immobilien Management GmbH  
Paulanergasse 15, 1040 Wien

**vertreten durch:** **Dr. Philipp Millauer Rechtsanwalt**  
An den Hülben 1, 1010 Wien

**Verpflichtete Partei:** **CIVITAS V Vermögensverwaltung GmbH & Co KG**  
c/o Dr. Andre Westhoff (persönlich haftender Gesellschafter)  
Hindenburgstraße 15  
40667 Meerbusch  
Deutschland

**wegen:** EUR 8.607,22 samt Anhang  
Zwangsversteigerung von Liegenschaften

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	<b>1</b>
1.1. Auftraggeber .....	1
1.2. Auftrag.....	1
1.3. Bewertungsstichtag.....	1
1.4. Grundlagen.....	1
1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung .....	3
1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	3
1.7. Umsatzsteuer .....	3
<b>2. BEFUND</b> .....	<b>4</b>
2.1. Grundbuchsstand .....	4
2.2. Lage .....	5
2.3. Flächenwidmung und Bebauung .....	6
2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration .....	7
2.5. Umgebungslärm .....	7
2.6. Kontaminierungen.....	8
2.7. Gebäude .....	8
2.7.1. Weitere Angaben zur Liegenschaft.....	9
2.7.2. Besondere Vereinbarungen .....	9
2.7.3. Hausbesorger.....	10
2.7.4. Sanierungen/Baufaufträge.....	10
2.7.5. Reparaturrücklage/Vorausschau.....	10
2.7.6. Ö-Norm B 1300 .....	10
2.7.7. Bau- und Erhaltungszustand .....	10
2.7.8. Restnutzungsdauer .....	10
2.7.9. Energieausweis .....	11
2.8. Garage im Keller St I.....	11
2.8.1. Wohnbeiträge, Instandhaltung .....	14
2.8.2. Bau- und Erhaltungszustand .....	14
2.8.3. Einrichtung .....	15
2.8.4. Bestandrechte und Kautions .....	15
2.8.5. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte .....	16
2.8.6. Fotodokumentation .....	16
<b>3. BEWERTUNG</b> .....	<b>25</b>
3.1. Allgemeines.....	25
3.2. Ertragswertverfahren .....	26
3.3. Berechnung .....	28
3.4. Verkehrswert .....	29
<b>4. BEILAGEN</b> .....	<b>30</b>

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien  
Beschluss vom 08.01.2026

## 1.2. Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der 262/2262-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Garage im Keller St I (BLNr. 75) der Liegenschaft EZ 22, Grundbuch 01009 Mariahilf mit der Liegenschaftsadresse 1060 Wien, Barnabitengasse 4 zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 27.11.2025 bewilligten Zwangsversteigerung.

## 1.3. Bewertungstichtag

Tag der Befundaufnahme  
10.02.2026

## 1.4. Grundlagen

- Befundaufnahme am 10.02.2026 in Anwesenheit:
  - des gefertigten SV
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Baubehörde am 27.11.2023 insbesondere
  - Bescheid der MA 36 – 4., Barnabitengasse 4, 2/68 vom 29.01.1969 (Baubewilligung für den Neubau eines Vordergebäudes und eines unterirdischen Garagenzubaues)
  - Bescheid der MA36 – Barnabitengasse 4/6/72 vom 17.10.1972 (Planwechsel)
  - Bescheid der MA36 – Barnabitengasse 4/12/73 vom 14.08.1973 (Bauabänderung während der Bauführung)
  - Bescheid der MA36 – Barnabitengasse 4/8/74 vom 03.03.1976 (Benützungsbewilligung)
  - Bescheid der MA28-5037/74 6., Barnabitengasse 4 vom 10.06.1974 (Gehsteig auf- und -überfahrt, Bewilligung)
  - Bescheid der MA28-10.513/74 6., Barnabitengasse 4 vom 09.09.1974 (Gehsteigkonstatierung)
  - Bescheid der MA28 – 11.554/77 6., Barnabitengasse 4 vom 06.09.1977 (Gehsteigübernahme)
  - Gutachten vom 17.02.1976 – Entlüftung der Garage im Haus 1060 Wien, Barnabitengasse 4
  - Fertigstellungsanzeige zu Baubewilligung vom 03.07.2015 (Thermische Sanierung)

- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien, insbesondere
  - Entscheidung der MA 50 – Schli 1/77 – 6, Barnabitingasse 4 vom 28.06.1978 (§ 2 Wohnungseigentumsgesetz) – Nutzwertgutachten
  - Bescheinigung der MA 36/ 6, Barnabitingasse 4/1/76 vom 28.03.1977 (Einverleibung des Wohnungseigentums)
  - Nachparifizierung und Nachtrag zu TZ 3552/2023
  - Nachtrag zu Nachparifizierung und Nachtrag vom 23.03.2023
- Schreiben der Hausverwaltung IMV Immobilien Management, Paulanergasse 15, 1040 Wien vom 11.06.2025, 09.01.2026 und 12.01.2026 samt übermittelten Beilagen, insbesondere
  - Bestandsplan
  - Vorschreibung ab Jänner 2026
  - Kontoauszug Garage Keller
  - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.02.2025
  - Vorschau für 2026
  - Objektsicherung nach ÖNORM B 1300 vom 01.10.2024 (auszugsweise)
  - Energieausweis vom 13.05.2025 (auszugsweise)
- Schreiben des Bundesministeriums für Wirtschaft, Energie und Tourismus vom 16.05.2025 (Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft)
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Plandokument 7772E, 7772 vom 13.12.2007
- Grundbuchsauszug u.a. vom 09.01.2026
- Fotodokumentation
- Vergleichs- und Erfahrungswerte des gefertigten Sachverständigen
- Verwendete Literatur bzw. sonstige Grundlagen:
  - Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150 idgF
  - Ross-Brachmann; Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage - 2012
  - Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage – Wien 2017
  - Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
  - Bienert – Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage – 2022
  - ÖNORM B1802
  - Immobilienpreisspiegel, immonetzt.at
  - Erhebungen über Grundstückspreise
  - Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis
- Besondere Bemerkungen:
  - Die Liegenschaft wurde besichtigt und begangen.
  - Jedem potentiellen Ersterer wird empfohlen hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Erwerbes fachlichen Rat einzuholen und die Liegenschaft zu besichtigen.
  - Wertminderungen durch Altlasten (z.B. Bodenkontaminierungen oder andere, die Liegenschaft entwertende Bodenverhältnisse) sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige physikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

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

### **1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung**

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

### **1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht**

(ÖNORM B1802)

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

### **1.7. Umsatzsteuer**

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

## 2. BEFUND

### 2.1. Grundbuchsstand

REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 22  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien  
\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 75 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 10222/2025  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Plombe 11415/2025  
Plombe 11520/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
63 GST-Fläche 892  
Bauf.(10) 443  
Gärten(10) 449 Barnabiten-gasse 4

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
3 a 2847/2013 Verwalter der Liegenschaft : Dr. Alfred Pribik, geb.  
1929-03-29, Aichholz-gasse 6/13, 1120 Wien  
5 a 3552/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der gem § 32 WEG 2002 gem  
Pkt IV Nachparifizierung und Nachtrag 2023-03-23  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
75 ANTEIL: 262/2262  
Civitas V Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG (ZVR 8202)  
ADR: Ossum 14, 40668 Meerbusch, Deutschland  
a 9741/1980 3552/2023 Wohnungseigentum an Garage im Keller St I  
b 7292/2023 IM RANG 5805/2023 Kaufvertrag 2023-06-28 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
74 auf Anteil B-LNR 75  
a 9055/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (52 C 1339/24h)  
b 10222/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe  
C-LNR 82  
79 auf Anteil B-LNR 75  
a 5012/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 360/25 w)  
81 auf Anteil B-LNR 75  
a 10192/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (34 C 695/25 x)  
82 auf Anteil B-LNR 75  
a 10222/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 5.598,85 samt Zinsen und  
Kosten lt. Beschluss 2025-11-27, Antragskosten EUR 737,22  
für WEG 1060 Wien, Barnabiten-gasse 4 (74 E 152/25v)  
b 10222/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 74  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 09.01.2026 08:12:38

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, ohne die intabulierten Belastungen. Die Anmerkungen im A-2 Blatt sind bewertungsneutral.

## **2.2. Lage**

Die Liegenschaft befindet sich im 6. Wiener Gemeindebezirk, Mariahilf. Der 6. Wiener Gemeindebezirk ist im Norden von der Mariahilfer Straße und im Süden vom Wienfluss (Naschmarkt, Wienzeile) begrenzt. Im Westen grenzt Mariahilf an den 15. (Gürtel) und im Osten an den 1. Bezirk (Getreidemarkt).

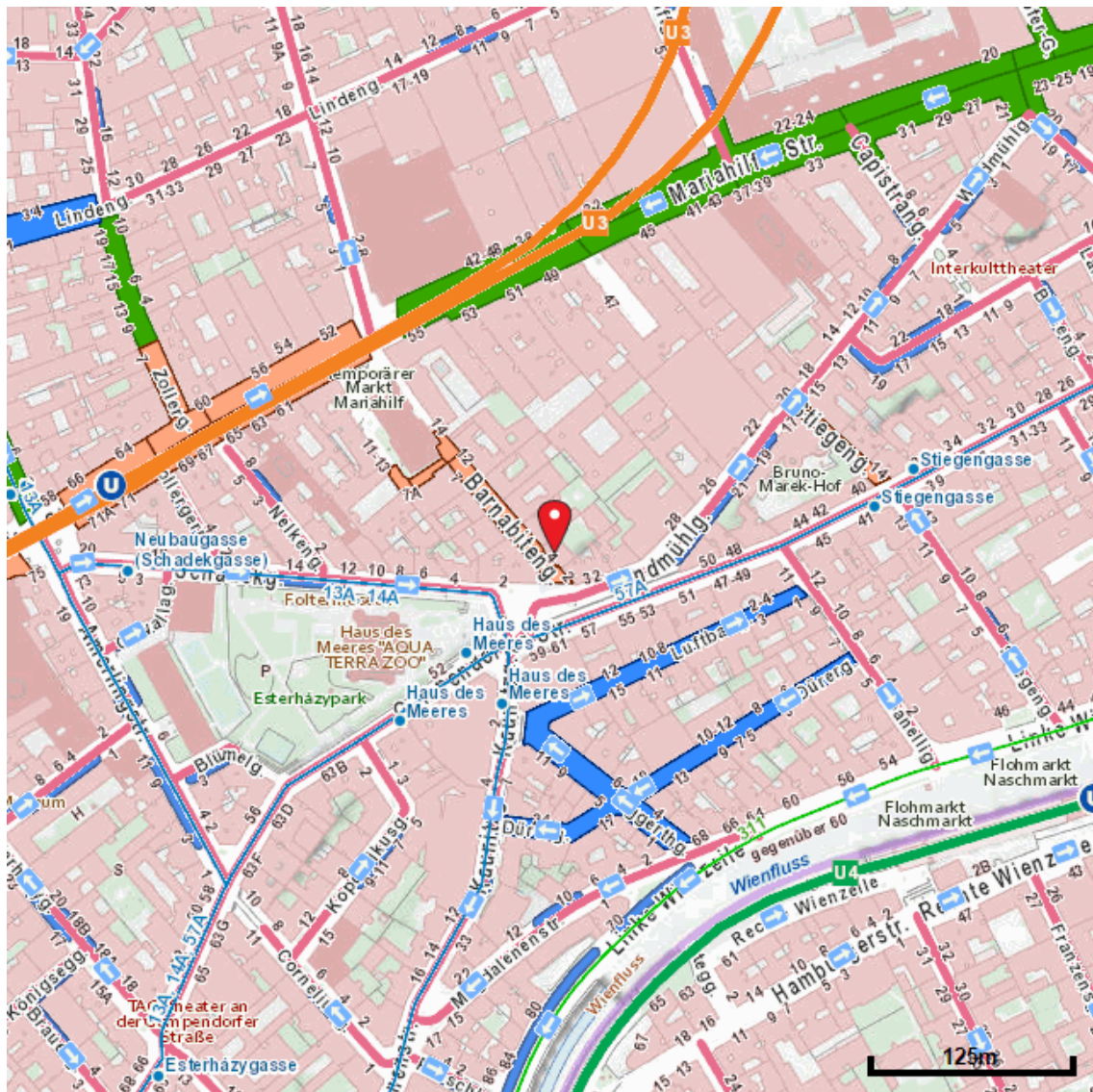
Die gegenständliche Liegenschaft liegt zwischen der Mariahilfer Straße und der Gumpendorfer Straße und verläuft von der Mariahilfer Straße zur Gumpendorfer Straße, vom Nordwesten nach Südosten. Der Gebäudeblock der Liegenschaft wird durch die Barnabitingasse, die Windmühlgasse (Gumpendorfer Straße) die Capistrangasse und die Mariahilfer Straße begrenzt. Der Verkehr wird über ein Einbahnsystem geregelt. Die Liegenschaft befindet sich am Beginn einer Fußgängerzone, welche von der Schadekgasse-Windmühlgasse zur Mariahilfer Straße führt. Taxistandplätze und Fahrradabstellplätze sind zu Genüge vorhanden. Außerdem befinden sich Erholungsflächen wie der Esterhazypark in unmittelbarer Nähe.

Die Liegenschaft befindet sich in sehr guter Wohn- und guter Geschäftslage mit relativ starkem Verkehrsaufkommen. Die KFZ - Stellplatzsituation im Bereich des öffentlichen Gutes war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme beengt. Der Parkraum ist im Bezirk von 9:00 – 22:00 Uhr bewirtschaftet (Kurzparkzone). Die Stadtausfahrten sind aufgrund der zentralen Lage (Hadikgasse, Triester Straße) relativ gut erreichbar.

Eine sehr gute Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel (unter anderem U 3, Autobuslinien 13A, 14A und 57A) ist gegeben.

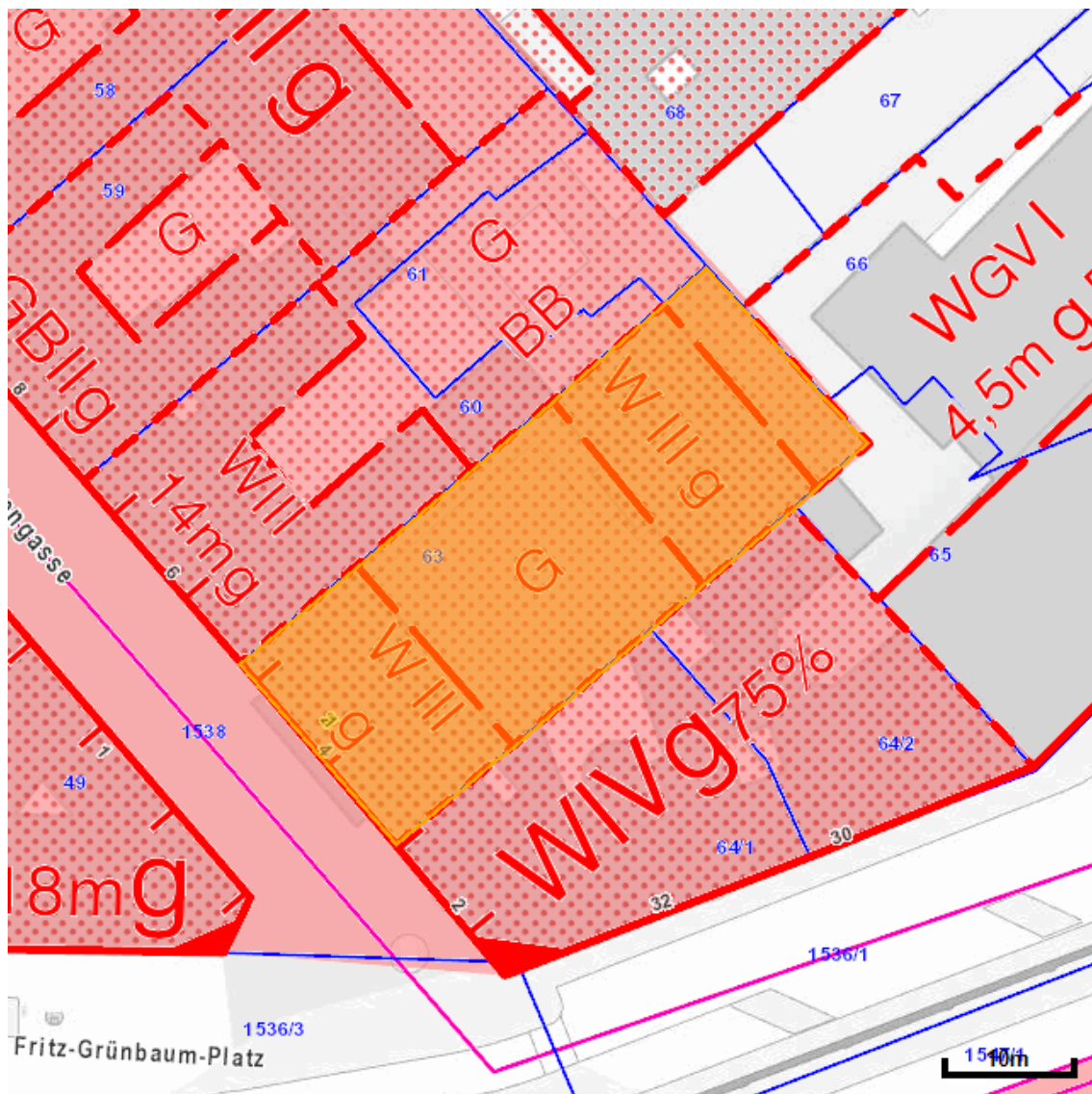
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufig gut erreichbarer Nähe. Die gegenständliche Lage kann insgesamt, gemessen an der Skala einfache/mittlere/gute/sehr gute Lage, als sehr gute Lage bezeichnet werden.

Details mögen dem Stadtplan von Wien entnommen werden.



### 2.3. Flächenwidmung und Bebauung

Die Liegenschaft ist laut Flächenwidmungsplan an den bebauten Stellen als Wohngebiet, Schutz- und Wohnzone, Bauklasse III, 12m Bautiefe, gewidmet, dazwischen lautet die Widmung gärtnerische Gestaltung. Weitere Details sind dem beiliegenden Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu entnehmen.



## 2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration

It. Grundbuch beträgt die Größe der Liegenschaft 892m<sup>2</sup>. Bei diesem Objekt handelt es sich um eine viereckige Liegenschaft mit dem Grundstück Nr.: 63. Der Terrainverlauf entlang der Barnabitingasse ist von der Mariahilfer Straße leicht abfallend. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Barnabitingasse.

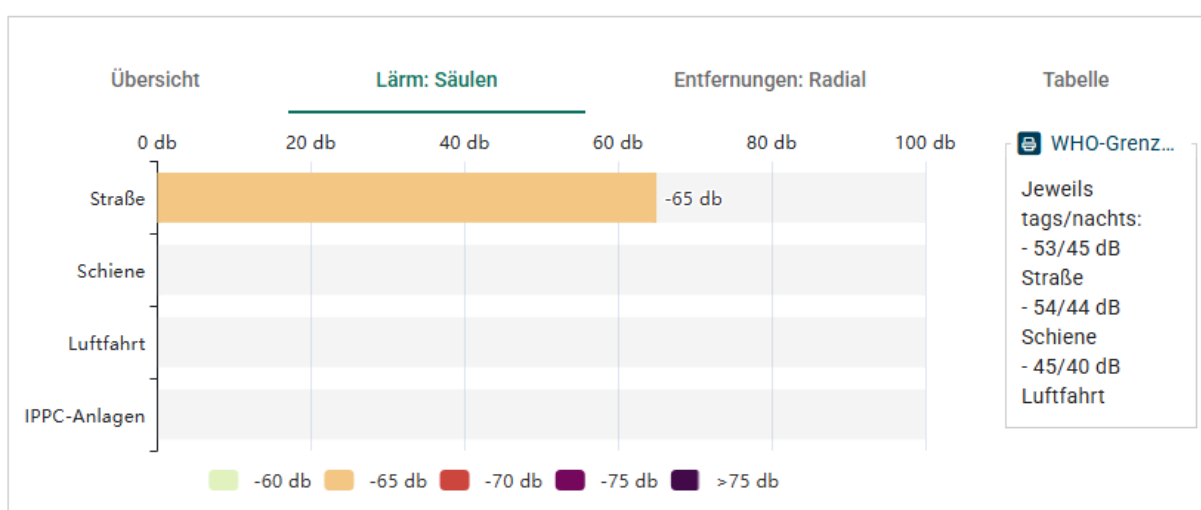
Alle ortsüblichen Anschlüsse wie Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Gas und Telekabel sind vorhanden.

## 2.5. Umgebungslärm

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

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

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer verkehrsberuhigten Gegend. Jedoch ist die Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr gegeben.



## 2.6. Kontaminierungen

Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet. Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen sind nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich wurden keine Altlasten festgestellt. Es wurde, ausgenommen der Einsicht in das Informationssystem, nicht erhoben, ob welche vorliegen.

## 2.7. Gebäude

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich 2 Gebäude. Ein hofseitiges um die Jahrhundertwende errichtetes Wiener Gründerzeithaus und ein straßenseitiger Neubau aus den 70-er Jahren. Die Erschließung erfolgt über ein innenliegendes Stiegenhaus.

Der straßenseitige Bauteil wurde laut Baubestand in den 1970er Jahren errichtet. Es handelt sich um einen mehrgeschoßigen Baukörper in Massivbauweise. Die Fassade ist glatt verputzt und schlicht gehalten. Im Erdgeschoß befindet sich eine Einfahrt zu einer im Gebäude integrierten Garage. Die Garage erstreckt sich im Keller- und Erdgeschoß über den gesamten Innenhof, bis zum Hofgebäude.

Die Baubewilligung für das gegenständliche Gebäude wurde am 29.01.1969 erteilt. Die Benützungsbewilligung erfolgte am 03.03.1976. Auf der Liegenschaft befinden sich lt. Gutachten gem. §6 Abs 1 Ziff2 WEG 2002 vom 08.06.2020 (TZ 3552/2023) 33 Wohnungseigentumsobjekte, welche sich auf 28 Wohnungen und 5 sonstige Wohnungseigentumsobjekte (2 Garagen, 1 Lager, 1 Lokal und 1 Magazin) belaufen. Insgesamt befinden sich lt. Nutzwertgutachten 30 Abstellplätze für KFZ in den Garagen.

Die Fassade wurde um 2016 thermisch gedämmt. Die Garagendecken sind zum Wohnbereich ebenfalls gedämmt (Einfahrt/Durchfahrt/Abfahrt). Die Fenster der einzelnen Wohnungen wurden bereits teilweise erneuert. Weiters verfügen diese teilweise über Außenjalousien.

Begangen wird die Liegenschaft von der Barnabitingasse aus. In der Barnabitingasse sind auch 2 Einfahrten situiert, wobei eine zur Garage im Keller und eine zur Garage im Erdgeschoß führt. Die Bewilligung für die Gehsteigauf- und überfahrt erfolgte mit Bescheid vom 10.06.1974. Die Gehsteigkonstatierung erfolgte mit Bescheid vom 09.09.1974 und die Gehsteigübernahme mit Bescheid vom 06.09.1977.

Das Gebäude ist unterkellert.

**Im Übrigen wird auf die beiliegenden Fotos verwiesen.**

### **2.7.1. Weitere Angaben zur Liegenschaft**

k.A.

### **2.7.2. Besondere Vereinbarungen**

Bei dieser Liegenschaft besteht lt. Wohnungseigentumsvertrag eine besondere Vereinbarung hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten, Rücklage, etc.. Es werden die beiden oben genannten Gebäude getrennt abgerechnet, sofern eine Trennung möglich ist.

### **2.7.3. Hausbesorger**

Die Hausreinigung und Schneeräumung erfolgen über eine Hausbesorgerin.

### **2.7.4. Sanierungen/Bauaufträge**

Derzeit liegen keine Bauaufträge vor. Sanierungen sind geplant.

### **2.7.5. Reparaturrücklage/Vorausschau**

Lt. Vorausschau der Hausverwaltung für 2026 ist hinsichtlich der Stiege 1 eine Dachsanierung geplant. Die Rücklage der Stiege 1 betrug per 30.09.2025 rd. € 112.000,00.

### **2.7.6. Ö-Norm B 1300**

Dieses Gutachten stellt keine Überprüfung nach der Ö-Norm B 1300 dar. Seitens der Hausverwaltung wurde im Jahr 2024 eine Überprüfung nach der Ö-NORM B 1300 durchgeführt.

### **2.7.7. Bau- und Erhaltungszustand**

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

### **2.7.8. Restnutzungsdauer**

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

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

Gemäß einschlägiger Literatur beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer für ein Gebäude wie gegenständliches 80 Jahre. Das straßenseitige Gebäude mit Garage im Keller- und Erdgeschoß wurde 1976 fertig gestellt und war zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages ca. 49 Jahre alt. Nachdem das Gebäude (Straßentrakt) im Jahr 2016 thermisch saniert und gedämmt wurde, laufende Erhaltungsarbeiten durchgeführt wurden und aufgrund des bei der Befundaufnahme in Augenschein genommenen Zustandes ist eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren vorzunehmen.

### **2.7.9. Energieausweis**

Es wurde für das Gebäude (Stiege 1) der gegenständlichen Liegenschaft am 13.05.2025 ein Energieausweis erstellt. Für das Wohngebäude wurde ein spezifischer Heizwärmebedarf von B ermittelt. Im Übrigen wird auf den beiliegenden Energieausweis (auszugsweise) verwiesen.

### **2.8. Garage im Keller St I**

Bei dem gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt handelt es sich um eine im Kellergeschoß befindliche Garage mit -lt. Nutzwertgutachten und Plan - 14 Stellplätzen. Faktisch sind 16 Stellplätze -wenn auch eingeschränkt nutzbar- gekennzeichnet. Die Garage wird über eine Einfahrt in der Barnabitingasse, über eine Anfahrt erreicht. Die Durchfahrtslichte beträgt teilweise nur 2,10m, die Durchfahrtsbreite beträgt ca. 2,70m.

Die Zufahrt erfolgt ebenerdig über ein zweiflügeliges Gittertor. Der Zustand der Garage ist funktional, jedoch ohne moderne Ausstattung.

Die Stellplätze sind abgegrenzt (markiert). Eine numerische Zuordnung besteht. Im Nutzwertgutachten zu TZ 9741/80 ergibt sich für die Stellplätze zu B-LNr. 75 (262/2262 Anteile) eine Fläche von 368,40m<sup>2</sup> mit 14 Abstellplätzen. Diese dürfte lt. Plan die Einfahrt und den KFZ-Abstellraum umfassen. Die im Plan ausgewiesenen Quadratmeter (314,10 m<sup>2</sup>+33,12 m<sup>2</sup> = 347,22m<sup>2</sup>) stimmen mit den im Nutzwertgutachten ausgeführten Quadratmetern von 368,40m<sup>2</sup> nicht überein. Auf Nachfrage bei der Hausbetreuerin wurde mitgeteilt, dass nur diese Flächen, Einfahrt und den KFZ-Abstellraum, im Wohnungseigentum stünden. Worauf die Flächenunterschiede zurückzuführen sind, kann nicht festgestellt werden.

Bei der Überprüfung der Liegenschaft nach der Ö-NORM B 1300 im Jahr 2024 wurde hinsichtlich der Garage wie folgt festgestellt:

## GARAGEN/PARKPLÄTZE

### 55.1 Die Neigung der Rampe entspricht nicht den Anforderungen

- OIB4: 2.10.3 Die maximale Neigung von nicht überdeckten Rampen von Fahrverbindungen darf 15 %, von überdeckten oder beheizten Rampen von Fahrverbindungen 18 % nicht überschreiten. Im Bereich von 5,00 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Neigung der Rampen von Fahrverbindungen nicht mehr als 5 % betragen.

### 55.2 Die Breite der Stellplätze entspricht nicht den Anforderungen

- OIB4: 2.10.4 Mindestparkplatzabmessungen (Breite/Länge/Fahrgassenbreite)(cm):  
senkrecht: 250/500/600  
schräg 60°: 250/500/450  
schräg 40°: 250/500/350  
parallel 230/600/300

### 55.3 Die Höhe der Garage entspricht nicht den Anforderungen

- OIB4: 2.10.6 Die lichte Höhe muss über die gesamte Fläche der Fahrgassen und Rampen sowie der Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach der Art der Fahrzeuge bemessen werden, jedoch mindestens 2,10 m betragen. Eine Einschränkung der lichten Höhe ist durch folgende Einbauten zulässig:
- Einbauten ab einer Höhe von 1,80 m über der Stellplatzfläche und mit einer Tiefe von höchstens 70 cm entlang der Rückwand von senkrechten oder schrägen Stellplätzen. Diese Einbauten sind so zu sichern oder zu kennzeichnen, dass eine Verletzungsgefahr vermieden wird.
  - Einbauten wie z.B. Ladestationen für Elektrofahrzeuge wenn die Benutzbarkeit und die Nutzungssicherheit gewährleistet bleiben.

### 55.4 Die Garage verfügt über keine CO-Warnanlage

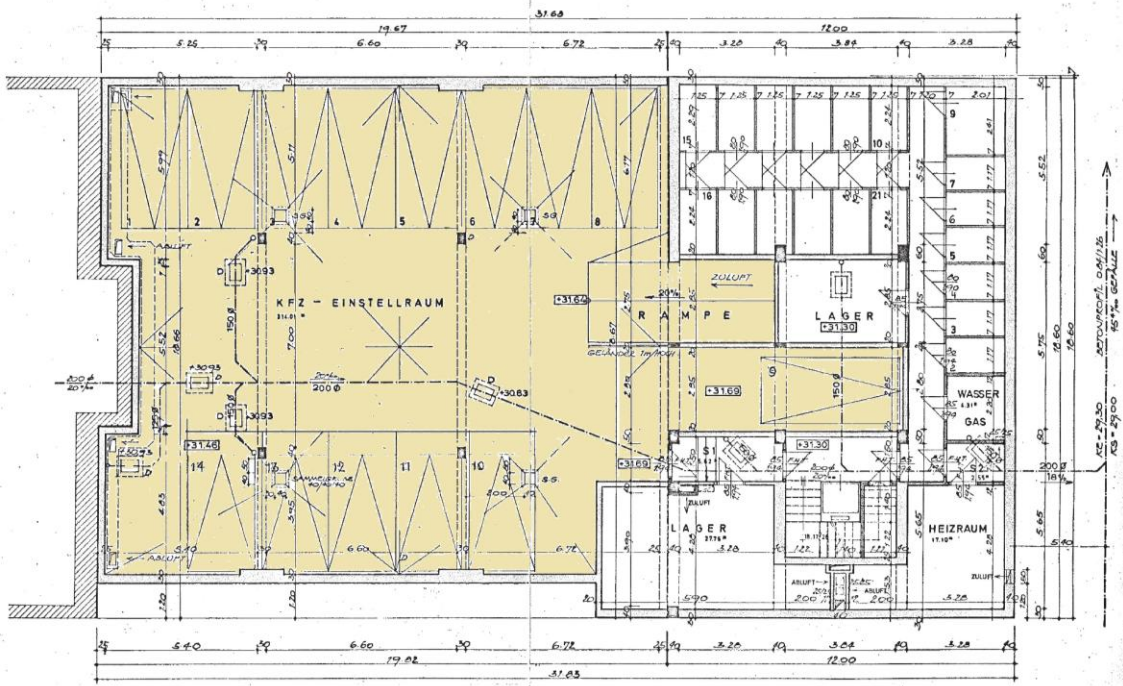
- OIB3: 8.3.4 Garagen mit mehr als 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind mit adäquaten Messeinrichtungen auszustatten, die bei Überschreiten einer CO-Konzentration von 60 ppm über einen Zeitraum von mehr als einer Viertelstunde Maßnahmen zur Reduktion der CO-Konzentration (Aktivierung der Intensivlüftung durch eine mechanische Lüftungsanlage) einleiten und bei Überschreiten einer CO-Konzentration von 150 ppm über einen Zeitraum von mehr als einer Minute Alarmsignale auslösen.

### 55.5 Die Garage verfügt über keine Sicherheitsbeleuchtung

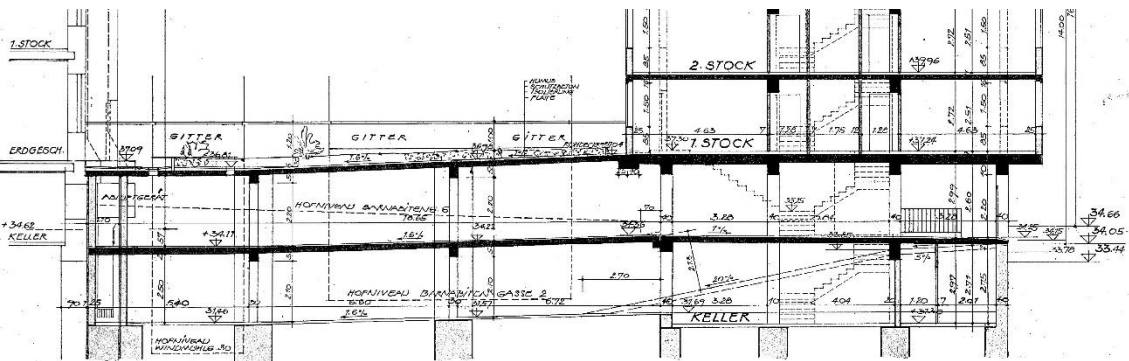
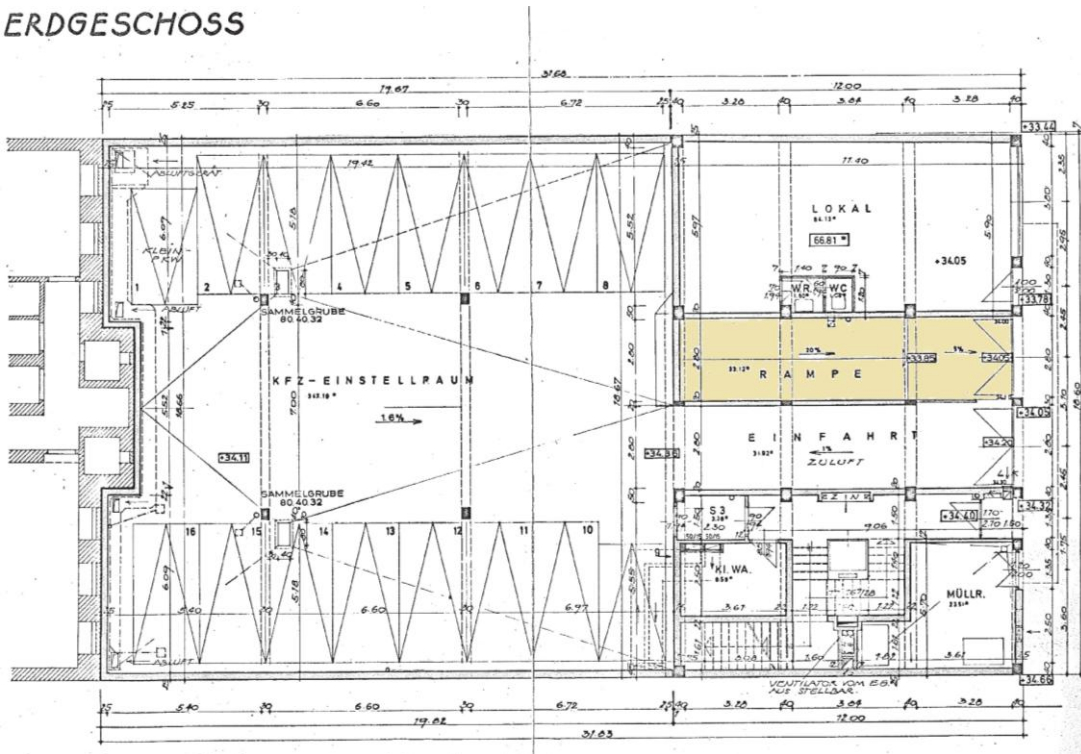
- OIB2.2: In Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 250 m<sup>2</sup> ist eine Sicherheitsbeleuchtung erforderlich, wobei die Anforderungen der Tabelle 6 der OIB-Richtlinie 2 gelten.
- OIB2: Tab.6 Bei Garagen und Parkdecks mit mehr als 250m<sup>2</sup> Fläche ist eine Fluchtwegorientierungsbeleuchtung im Bereich der Fluchtwege und fest verlegten Rettungssystemen erforderlich.

Das Objekt stellt sich lt. Ausführungsplan wie folgt dar:

**KELLER**



# ERDGESCHOSS



Im Nutzwertgutachten ist das Objekt wie folgt ausgewiesen:

Garage mit 14 Stellplätzen	368,40	(0,71)	262
Lager	12,54	0,40	5

Anm.: Das Lager wurde von gegenständlichem Objekt getrennt und ist nicht umfasst.

Von den in Natura bestehenden 16 Stellplätze sind die Stellplätze Nr.: 1, 2, 8, 10, 15 und 16 sind sehr eingeschränkt nutzbar. Bei den Stellplätzen 1 und 16 befinden sich ein Mauervorsprung und die Lüftungsanlage. Die Stellplätze Nr.: 2 und 15 sind von der Zufahrtsbreite aufgrund von Fallrohren neben den Stützen eingeschränkt. Der Stellplatz 8 ist aufgrund eines Gefälles von der Zufahrtsrampe sehr eingeschränkt nutzbar. Der in Natura befindliche Stellplatz 10 ist nicht

nutzbar. Von den im Plan dargestellten 14 Stellplätzen ist nur eine eingeschränkte Nutzbarkeit der Stellplätze 1 und 2, sowie des Stellplatzes 8 gegeben. Der Istzustand stimmt (ausgenommen die Kennzeichnung der Stellplätze) überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein. Der Sachverständige geht bei seiner Bewertung von 14 Stellplätzen- laut Nutzwertgutachten aus; dies aufgrund der teilweise sehr eingeschränkten Nutzbarkeit der gekennzeichneten Stellplätze. Die durchschnittlichen Breiten der einzelnen Stellplätze bewegen sich bei rd. 2,20m.

Die gegenständliche Einheit wurde nicht vermessen. Daraus resultierende Flächenunterschiede sind aus gutachtensökonomischen Gründen nicht auszuschließen und somit in Kauf zu nehmen. Hinsichtlich der genauen Situierung der einzelnen Stellplätze und deren faktische Nutzbarkeit wird jedem potenziellen Ersterer empfohlen, die Garage zu besichtigen.

### 2.8.1. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Die Vorschreibung der monatlichen Wohnbeiträge beträgt lt. Schreiben der Hausverwaltung per 01.01.2026 € **1.260,66 (brutto)** und setzt sich wie folgt zusammen:

	Netto	Ust %	Ust	Brutto
Rücklage	497,80	0	0,00	497,80
Betriebskosten 1	364,18	20	72,84	437,02
Betriebskosten	288,20	20	57,64	345,84
<b>Gesamt EUR</b>	<b>1.150,18</b>		<b>130,48</b>	<b>1.280,66</b>

Diese monatlichen Aufwendungen sind für die Anzahl der Stellplätze sehr hoch.

### 2.8.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnungseigentumseinheit Garage im Keller St I ist als dem Baualter entsprechend zu bezeichnen. Laufende Instandhaltungen bzw. Verbesserungen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt. Die Einheit entspricht dem Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Es wird bei der Bewertung zum Bewertungsstichtag von einem dem Baualter des Gebäudes entsprechenden Standard ausgegangen. Die Funktionsfähigkeit der Gerätschaften sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, etc.) wurde vom SV nicht geprüft.

### **2.8.3. Einrichtung**

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile. Alle freistehenden Gegenstände sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

### **2.8.4. Bestandrechte und Kautio**

Seitens der verpflichteten Partei wurden keine Informationen über Bestandrechte erteilt. Aus dem Kaufvertrag zu TZ 7292/2023 geht hervor, dass die Stellplätze - zumindest teilweise- vermietet sind. Unter anderem wurde darin auch wie folgt bestimmt:

- 5.1. Die kaufende Partei hat den Kaufgegenstand drei Mal eingehend besichtigt. Die (genaue) Größe des Kaufgegenstandes für die kaufende Partei nicht kaufpreisentscheidend ist. Die in Natura kaufgegenständlichen Garagen und Garagenabstellplätze sind gebraucht und werden jedenfalls so wie sie liegen und stehen verkauft bzw. gekauft. Die verkaufende Partei trägt daher – soweit nachfolgend nicht anders vereinbart – in diesem Sinn unter ausdrücklicher Berücksichtigung bei der Kaufpreisbemessung keine wie immer geartete Haftung für ein bestimmtes Erträgnis, ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Kaufgegenstandes oder der allgemeinen Teile der Liegenschaft, wohl aber dafür, dass dieser frei von bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten, Bestandsrechten oder sonstigen Benützungsberechtigungen ist, sofern diese in diesem Vertrag nicht (aus der Zinsliste hervorgehend) angeführt sind.
- 5.2. Dazu wird festgehalten, dass Schäden an den Regenrohren, zumindest ein verstopfter Kanal (sichtbar, da starker Regen herrschte) und Feuchtigkeit in beiden Etagen an der hinteren Rückwand in der Garage zu erkennen waren. Die kaufende Partei erklärt dies zur Kenntnis zu nehmen und auch vor dem Hintergrund des in Pkt. 5.1. abgegebenen, allgemeinen Anspruchsverzichts ergänzend dahingehend keine wie immer gearteten Ansprüche gegen die verkaufende Partei geltend zu machen. Informativ bestätigt, dass in der Zwischenzeit seitens der Hausverwaltung bereits ein Regenrohr getauscht wurde.
- 5.3. Festgehalten wird, dass für die kaufende Partei bei den Besichtigungen erkennbar war, dass 1 (ein) Stellplatz teilweise nicht nutzbar ist. Dies ist in der Kaufpreisberechnung berücksichtigt.
- 5.5. Festgehalten wird, dass die in der Zinsliste (der kaufenden Partei vor Vertragsunterfertigung übergeben) dargestellten Einnahmen nicht die Nettoeinnahme wiedergeben da die laufenden Kosten davon in Abzug gebracht werden und diese daher vom Eigentümer pauschal getragen werden. Die Renditenberechnungen des Exposés sind somit unzutreffend. Die daraus folgenden Berechnungen hat die kaufende Partei selbstständig übernommen und wurde der Kaufpreis danach abschließend vereinbart.

Es wird bei der Bewertung von einer Vermietung der Einheiten ausgegangen, wobei dem Sachverständigen weder Zinslisten, noch Vorschreibungen von der verpflichteten Partei übermittelt/bekanntgegeben wurden. Seitens der

Hausverwaltung wurde auf Nachfrage bekanntgegeben, dass im Jahr 2023 -als die Einheiten noch von dieser verwaltet wurden- pro Stellplatz und Monat durchschnittlich netto € 138,00, also rd. € 140,00, eingehoben wurden. Hinzu kam noch die Umsatzsteuer. Die Betriebskosten und die Beiträge zur Rücklage waren in diesen Beträgen enthalten.

Allfällige Kauttionen sind vom Verkehrswert in Abzug zu bringen. Dem Sachverständigen wurde nicht bekannt gegeben, ob Kauttionen erlegt wurden.

### **2.8.5. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte**

Siehe Punkt 2.1.

Dem Sachverständigen wurde seitens der Hausverwaltung ein Zahlungsrückstand gegenüber der Eigentümergemeinschaft in Höhe von € 27.389,35 per 05.02.2026 bekannt gegeben. Allfällige Außenstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft werden im Gutachten nicht berücksichtigt und müssen vom festgestellten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

### **2.8.6. Fotodokumentation**



Zufahrt (Fußgängerzone)



Straßenansicht



Garageneinfahrt



Garageneinfahrt Kellergeschoß



Anfahrt zur Garage



Abfahrt zur Straße



FI-Schutzschalter



Garage



Garage (Auto=Stellplatz 9)



Stellplätze 10-16



Stellplatz 1 und 2 – eingeschränkt nutzbar Durchfahrtsbreite ca. 4,15m



Stellplatz 15-16 (eingeschränkt nutzbar)



Stellplatz 12 bis 14 (Breite zwischen den Betonpfeilern 6,6m)



Stellplatz 3 bis 6 (Breite zwischen den Betonfeilern 6,6m)



Stellplatz 6 bis 8 (Breite zwischen Wand und Betonfeiler 6,95m) – Schräge bei Stellplatz 8



Stellplatz 9 – Nische



Stellplatz 10-11 (Breite von ca. 4,5m)

## 3. BEWERTUNG

### 3.1. Allgemeines

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

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

Es ist gemäß diesen Bestimmungen der Verkehrswert zu ermitteln.

Dieser wird gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz bestimmt wie folgt:

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

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

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

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

#### Vergleichswertverfahren

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

---

<sup>1</sup> gekürzt

## Ertragswertverfahren

§ 5<sup>2</sup>. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

## Sachwertverfahren

§ 6<sup>3</sup>. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

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

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

Bei der Bewertung von „Garagen mit mehreren Stellplätzen“ –wie gegenständliche- ist der Ertragswert von Bedeutung. Dem heutigen Stand der Bewertungslehre entspricht bei der Bewertung von Ertragsliegenschaften das Ertragswertverfahren am meisten, weil es sich bei der Bewertung von solchen um eine Art Unternehmensbewertung handelt. Ein rationaler Investor wird einer Liegenschaft jedenfalls nur den Wert zumessen, der ihm einen angemessenen Ertrag auf das eingesetzte Kapital verspricht.

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme der Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag. Die Bewertung gilt für einen ordnungsgemäßen Bodenzustand. Kontaminierungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

## **3.2. Ertragswertverfahren**

Es wird daher bei der nachfolgenden Verkehrswertermittlung der Ertragswert hinsichtlich der bestehenden Einheit errechnet. Der erzielbare Mietertrag zum Bewertungsstichtag wird pro Stellplatz mit € 140,00/netto, zuzüglich USt. Und Monat angesetzt. Es erfolgt keine weitere Anpassung. Unter Berücksichtigung einer Nettomiete in Höhe von durchschnittlich € 140,00 pro Stellplatz, ergibt sich

---

<sup>2</sup> gekürzt

<sup>3</sup> gekürzt

bei 14 Stellplätzen lt. Nutzwertgutachten in der Garage eine monatliche Nettomiete von € 1.960,00.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Liegenschaft nachhaltigen Erträge, wie z.B. Miete und sonstige Vergütungen. Bei Leerstellungen und Eigennutzung sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen. Beim Wert des Gebäudes wird zunächst der Jahresrohertrag ermittelt. Dieser setzt sich aus den monatlichen Nettomieteinnahmen zusammen. Vom Jahresrohertrag sind die Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Daraus errechnet sich der Liegenschaftsreinertrag. Unter Bewirtschaftungskosten versteht man die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Es ist also von Kosten auszugehen, die normalerweise aufzuwenden sind. Dabei ist weder eine individuelle Wirtschaftsweise noch eine Muster- oder Idealbewirtschaftung zu unterstellen.

Bei gegenständlichen Stellplätzen ist ein Abzug für Verwaltungskosten vorzunehmen, da bei den Nettomieteinnahmen keine Betriebskosten vorgeschrieben werden und somit nicht berücksichtigt sind. Dies erfolgt hier durch Abzug der monatlichen Nettovorschreibung inkl. Akontozahlungen zur Rücklage. Ein weiterer Abschlag ist für das Mietzinsausfallsrisiko vorzunehmen. Dieser Abzug für Leerstellungs- und Mietausfallsrisiko wird mit einem Abzug in Höhe von 2% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

Die laufenden, nicht umlagefähigen Instandhaltungskosten werden mit € 5,00/m<sup>2</sup> im Jahr in Ansatz gebracht welche den üblichen Ansätzen der Bewertungsliteratur entsprechen. Die Kosten sind gering anzusetzen, nachdem die Instandhaltung der Garage selbst keine größeren Aufwendungen erfordert<sup>4</sup>.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte wird ein Kapitalisierungsfaktor von 2,0% auf die voraussichtliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz von 2,0 % entspricht der Marktlage für derartige Objekte in sehr guten Lagen<sup>5</sup>. Der gewählte Zinssatz orientiert sich an den bekannten Marktverhältnissen zum Bewertungsstichtag in Bezug auf Art und Lage des Objektes und auch im Hinblick auf das zukünftige Entwicklungspotential, welches bei Durchschnittsmieten gegeben ist und vom Markt auch so gesehen und auch

---

<sup>4</sup> Es handelt sich hierbei um eine reine bewertungstechnische Größe.

<sup>5</sup> Empfehlung des SV-Verbandes

bezahlt wird. Dieser liegt im Rahmen der Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. gerichtl. beeideten und zertifizierten Sachverständigen.

### 3.3. Berechnung

Jahresrohertrag - Marktübliche Miete				
	Stück	Miete je Stk.	Miete p.m.	Jahresrohertrag
Garagenplätze	14	140	1 960,00 €	23 520,00 €
Jahresrohertrag			1 960,00 €	23 520,00 €

Bewirtschaftungskosten				
Bewirtschaftungskosten	Vorschreibung p.A.			13 802,16 €
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag			2%	470,40 €
Fläche lt. NW-GA			368,40m <sup>2</sup>	
Instandhaltungskosten (Kosten je m <sup>2</sup> )			5,00 €	1 842,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt				16 114,56 €
Jahresreinertrag				7 405,44 €

Ertragswert bei nachhaltiger Miete	
Kapitalisierungszinssatz	2,000 %
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Vervielfältiger	31,4236
Ertragswert	232 705,58 €
Ertragswert bei nachhaltiger Miete	232 705,58 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft	233 000,00 €

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

### 3.4. Verkehrswert

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass eine Anpassung nicht notwendig ist. Der Verkehrswert der 262/2262 (BLNr. 75) der Liegenschaft EZ 22, Grundbuch 01009 Mariahilf, mit welchem Wohnungseigentum an Garage im Keller St I untrennbar verbunden ist, wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der erteilten Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie aufgrund der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 10.02.2026 ohne Berücksichtigung von Lasten, insbesondere offener Wohnbeiträge und besenrein mit:

**rd. € 233.000,00**

(in Worten: Euro zweihundertdreiunddreißigtausend)

festgestellt.

Steinriegl, am 23.02.2026

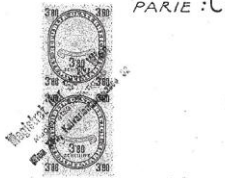
  
Der Sachverständige

## 4. BEILAGEN

- Bestandsplan
- Vorschreibung ab Jänner 2026
- Kontoauszug Garage Keller
- Vorschau für 2026
- Protokoll der Eigentümersversammlung vom 26.02.2025
- Objektsicherheit nach ÖNORM B 1300 vom 01.10.2024 (auszugsweise)
- Energieausweis vom 13.05.2025 (auszugsweise)
- Nachparifizierung und Nachtrag zu TZ 3552/2023
- Nachtrag zu Nachparifizierung und Nachtrag vom 23.03.2023
- Wohnungseigentumsvertrag vom 07.07.1979- 06.12.1979
- Entscheidung der MA 50 – Schli 1/77 – Barnabitengasse 4 vom 28.06.1978 (§ 2 Wohnungseigentumsgesetz) – Nutzwertgutachten
- Bescheid der MA 36 – 4., Barnabitengasse 4, 2/68 vom 29.01.1969 (Baubewilligung für den Neubau eines Vordergebäudes und eines unterirdischen Garagenzubaues)
- Bescheid der MA 36/6 - Barnabitengasse 4/6/72 vom 17.10.1972 (Planwechsel)
- Bescheid der MA 36/6 – Barnabitengasse 4/12/73 vom 14.08.1973 (Bauabänderung während der Bauausführung)
- Bescheid der MA36 – Barnabitengasse 4/8/74 vom 03.03.1976 (Benützungsbewilligung)
- Bescheid der MA 28 – 5037/74 - Barnabitengasse 4 vom 10.06.1974 (Gehsteig- und überfahrt Bewilligung)
- Bescheid der MA 28 – 10.513/74 – Barnabitengasse 4 vom 09.09.1974 (Gehsteigkonstatierung)
- Bescheid der MA 28-11.544/77 – Barnabitengasse 4 vom 06.09.1977 (Gehsteigübernahme)
- Gutachten vom Dr. Helmut Wittmann vom 17.02.1976 (Entlüftung der Garage)
- Fertigstellungsanzeige zu MA37/6 – 6- Barnabitengasse 4/231530-2015-12 vom 29.11.2016
- Bescheid der MA 37/231530-2015-1 vom 03.07.2015 (Bauliche Herstellung Baubewilligung)



M. Abt. 20  
 Plan- und Schriftennummer  
 E.Z. Bezirk  
 Archivstück



# BESTANDSPLAN

FÜR DEN NEUBAU DES KLEINWOHNUNGSHAUSES IN

Magistrat der Stadt Wien  
**G. BARNABITENGASSE 4**

GST. 63 E.Z. 22 **KAT. GEM. MARIANNF.**

M. 1:100  
 FÜR DEN NEUBAU  
 Oberstadtsurzt

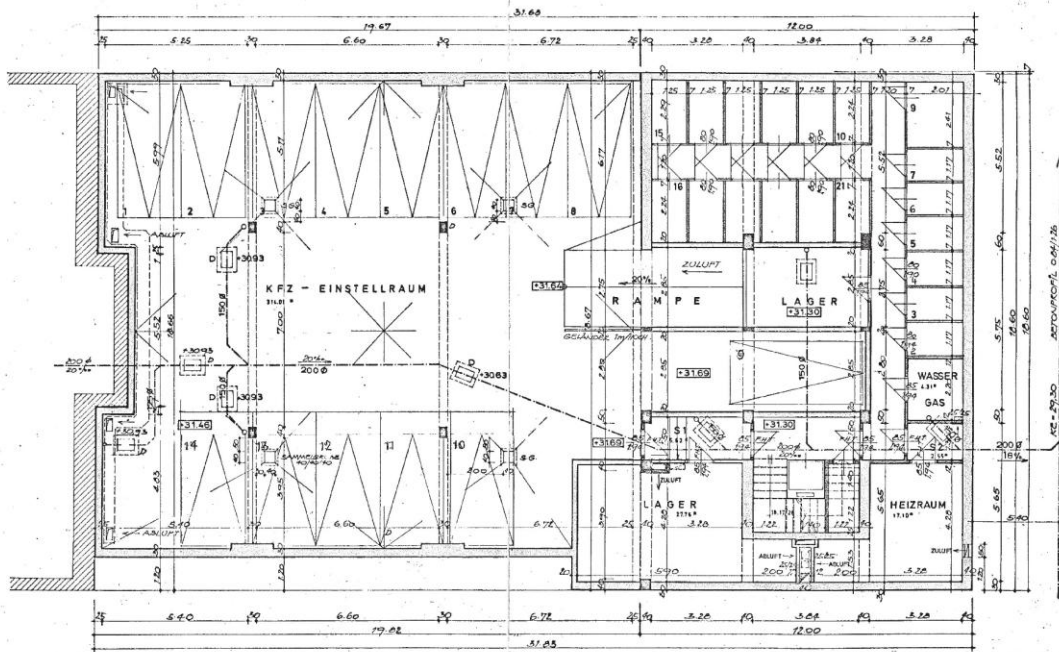
**BAUWERBER UND GRUNDEIGENTÜMER:**

„EWOG“ Eigenheimbau- und  
 Betriebs-Gesellschaft m. b. H. i. G.  
 1071 Wien VII, Währerbühl 50  
*W. F. K. K. K.*

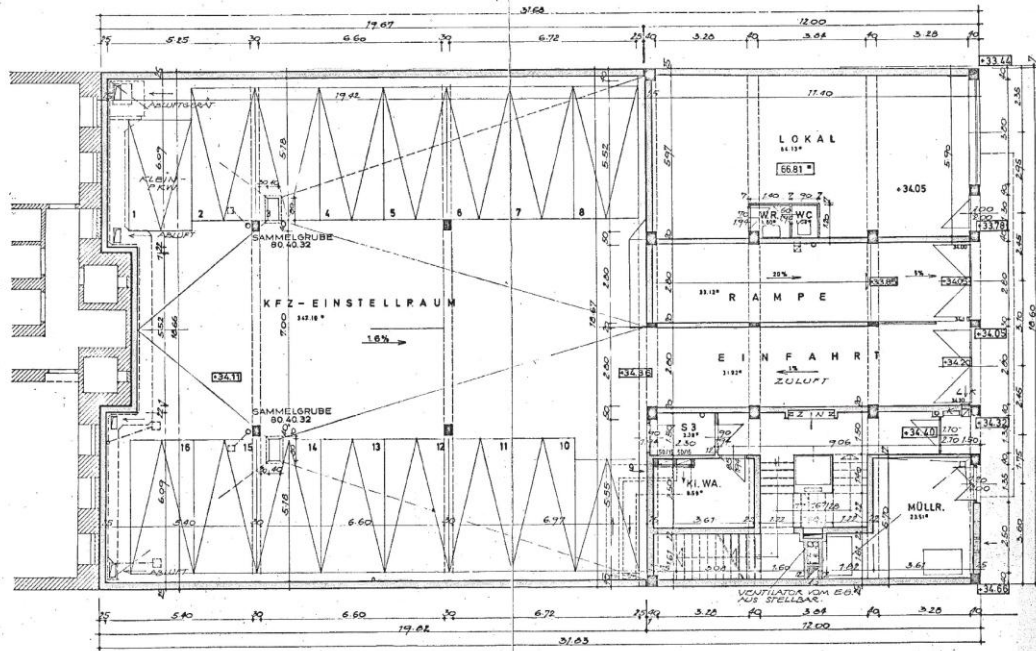
**BAUFÜHRER UND PLANVERFASSER:**

BAUUNTERNEHMUNG  
 ING. DR. KALININGER  
 1071 WIEN VII, WÄHRERBUHL 53  
 93 86 16  
*Kalining*

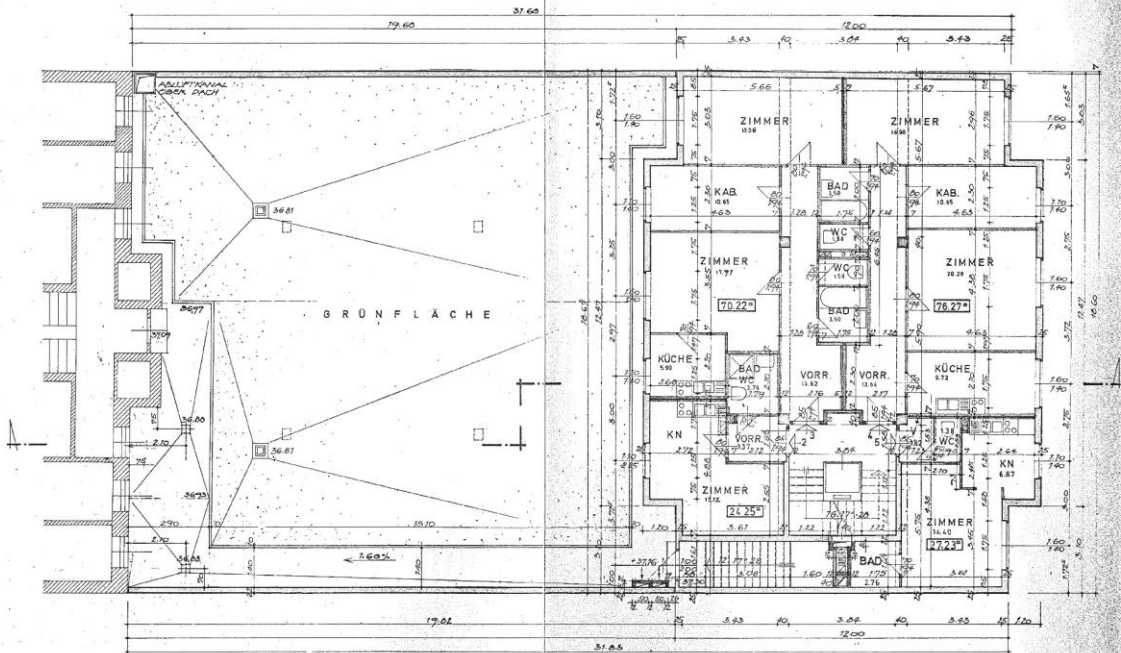
## KELLER



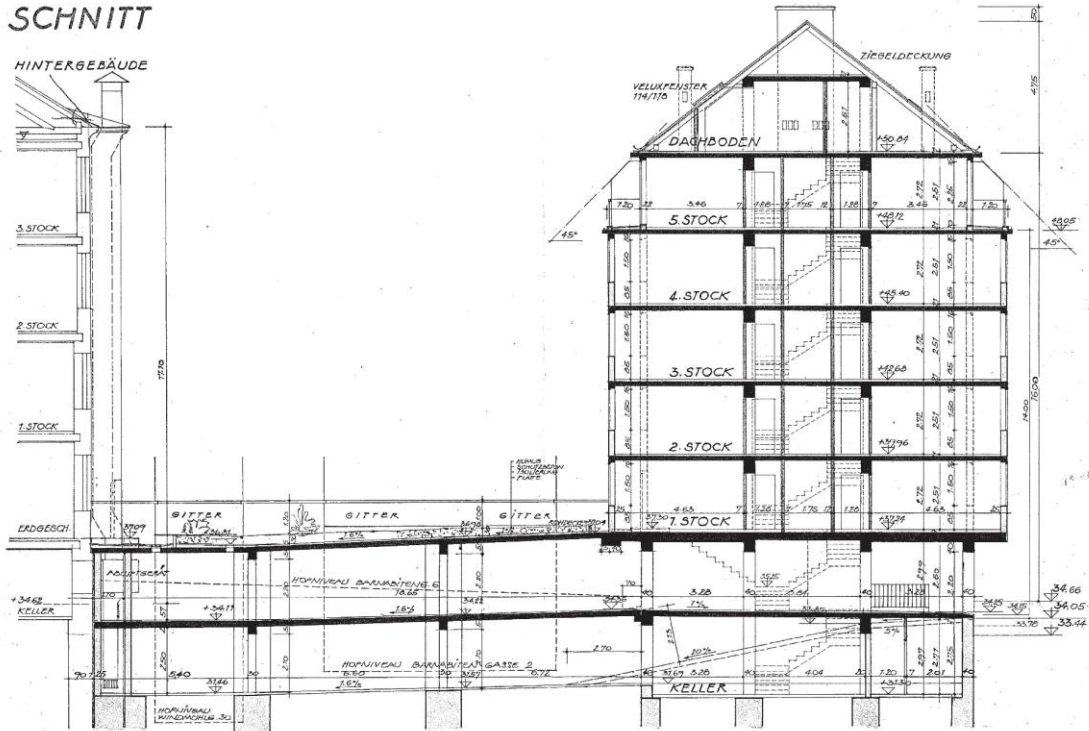
# ERDGESCHOSS



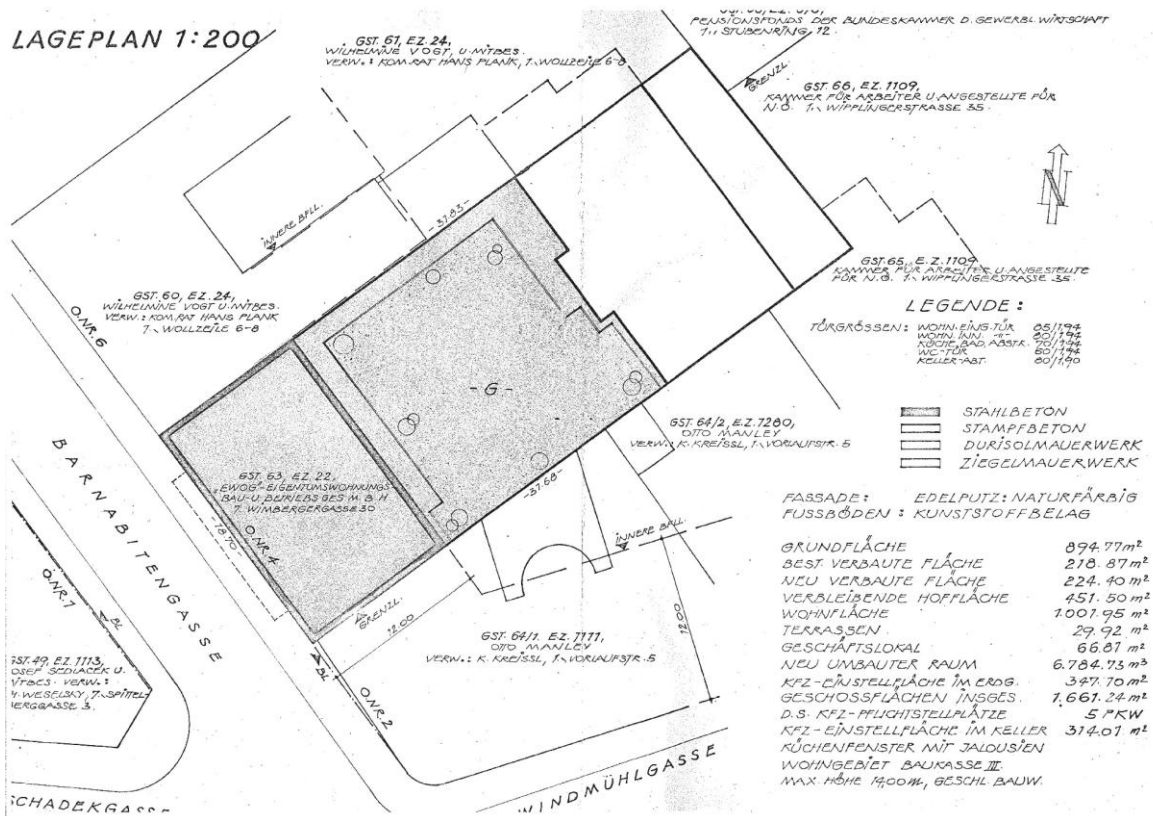
# 1. STOCK

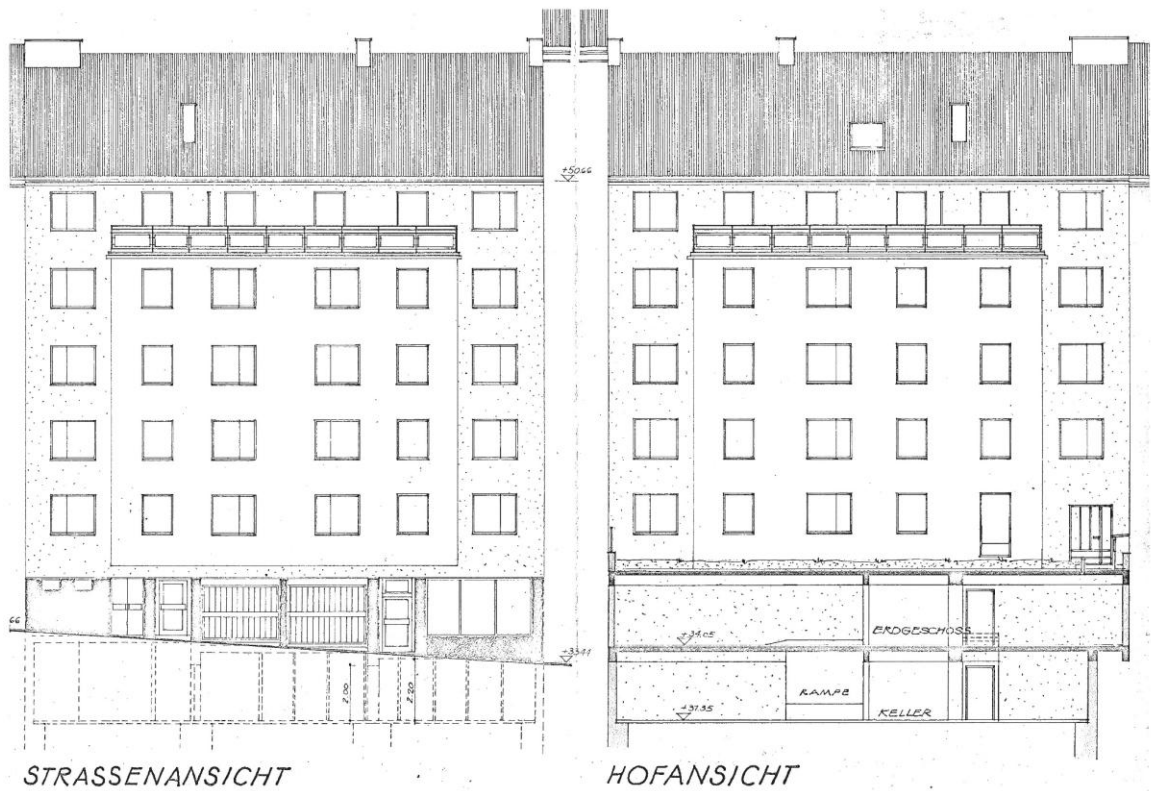


# SCHNITT



# LAGEPLAN 1:200





STRASSENANSICHT

HOFANSICHT

Kontauszug mit fortlfd. Saldo													Seite: 1	
5/6004 W23 Baumaitengasse 4 GJ: 2026														
Konto: 2/26004010 Civitas V Vermögensverwaltung 1060 WIEN, Baumaitengasse 23V-Nr.: 10 Top-Nr.: 1/Garage Keller														
PA	BS	Buch.Dat.	Bel.Dat.	Bel.Nr	GRTO	Kel.	T e x t	S o l l	H a b e n	Ud.	Ud./Skto	PKZ	PM Bel.rag	S a l d o
							EB-Saldo:	25.120,20					Saldovortrag:	0,00
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	1			01.2026; Vorschreibung	1.280,66						1.280,66
SBAR	SBAR	01.01.2026	01.01.2026	0	980000		-	25.120,20						26.400,86
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	1			02.2026; Vorschreibung	1.280,66						27.681,52
AR	AR	01.02.2026	03.02.2026	37			Weiterverrechnung	205,63						27.887,15
B	B	05.02.2026	05.02.2026	20260001	282000		Zahlung		497,80					27.389,35
							Summe	27.887,15	497,80					

Firma  
Civitas V Vermögensverwaltung GmbH & Co KG  
Ossum 14  
D - 40668 Meerbusch  
Deutschland

Objekt: 5/6004  
UID: ATU58931015  
Kundennummer: 260040103  
EDV Nr: 10  
Betreuer: Barbara Fizer  
E-Mail: b.fizer@imv.co.at  
Tel: 01/5866955 268

**Objekt:** 1060, WEG BARNABITENGASSE 4  
**Top:** Garage/1/Garage Keller  
**Bestandnehmer:** Civitas V Vermögensverwaltung GmbH & Co KG  
**Top(s):** 1/Garage Keller



Zahlen mit QR-Code

### Dauerrechnung ab Jänner 2026

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:  
WEG Barnabiten-gasse 4

**Rechnungsnr. 2026/6004/1 - DUPLIKAT**

**Belegdatum: 01.01.2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Dauerrechnung ab **Jänner 2026**.

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neu ausgestellten Rechnung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	Netto	Ust %	Ust	Brutto
Rücklage	497,80	0	0,00	497,80
Betriebskosten 1	364,18	20	72,84	437,02
Betriebskosten	288,20	20	57,64	345,84
<b>Gesamt EUR</b>	<b>1.150,18</b>		<b>130,48</b>	<b>1.280,66</b>

Den zu zahlenden Gesamtbetrag bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

**BIC: GIBAAWWXXX, IBAN: AT47 2011 1823 3525 6272**  
**lautend auf IMV Immobilien Management GmbH**

**WICHTIG:** Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte **110700480000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Mit freundlichen Grüßen  
IMV Immobilien Management GmbH

IMV Immobilien  
Management GmbH  
Paulanergasse 15  
1040 Wien

T +43 1/586 69 55-0  
F +43 1/586 57 13  
office@imv.co.at  
www.imv.co.at

FN 36543s  
Handelsgericht Wien  
ATU 42745106

*Wir machen das*

**Ihre Immobilie Objektadresse: 1060 Wien, Barnabitengasse 4:**  
**Wichtige Informationen für das kommende Jahr 2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Jahr 2026 bringt leider keine Entlastung: Die Inflation hat sich nicht beruhigt und bleibt in Österreich über dem europäischen Durchschnitt. Besonders betroffen sind öffentliche Abgaben oder Dienstleistungen wie Reinigung, deren Kosten gestiegen sind.

Als Ihre Hausverwaltung können wir diese Preissteigerungen nicht verhindern. Wir haben jedoch die Möglichkeit, zumindest die Steigerungen im Bereich Dienstleistungen und Strom durch vorausschauende Planung und zentrale Ausschreibungen bestmöglich abzufedern. Durch diese Bündelung erzielen wir günstige Konditionen – ein Vorteil, der sich unmittelbar positiv auf die Betriebskosten auswirken kann. Bitte beachten Sie: Sollten sich die Betriebskosten erhöhen, dann aufgrund externer Preissteigerungen. Wir gestalten die Preise nicht, wir erhalten sie. Unser Beitrag liegt darin, durch professionelles Einkaufsmanagement die Belastungen so gering wie möglich zu halten.

Gleichzeitig sichern wir durch diese Maßnahmen die Qualität und Werthaltigkeit Ihrer Immobilie. Und weil wir großen Wert auf persönlichen Service legen, stehen Ihnen unsere Teams, die Ihre Liegenschaft gut kennen, jederzeit als direkte Ansprechpartner:innen zur Verfügung. So verbinden wir die Vorteile einer professionellen Verwaltung mit individueller Betreuung und einem nachhaltigen Blick in die Zukunft.

Nachfolgend finden Sie die relevanten Informationen und geplanten Maßnahmen für das Jahr 2026 – selbstverständlich auch online für Sie abrufbar (alle Beträge netto).

**1. Durchgeführte Maßnahmen zum Werterhalt**

Folgende Maßnahmen haben wir vorgenommen, um die Lebensdauer von Gebäude und Haustechnik zu verlängern und den Wert Ihrer Immobilie zu erhalten:

- **Untersuchung Einleitung Fernwärme Stg. 1+2**
- **Reparatur Garagenschleusen Stg. 1**
- **Schadensbehebung Dachziegel Stg. 2**
- **Laufende Instandhaltung Stg. 1+2**
- **Abwicklung von Versicherungsfällen Stg. 1+2**

**2. Energiepreisentwicklung**

Wie Sie es bereits aus den vergangenen Jahren gewohnt sind, haben wir als Ihre Hausverwaltung den gesamten Strombedarf für die Gemeinflächen aller von uns verwalteten Liegenschaften zu einem besonders günstigen Fixpreis auch wieder für das Jahr 2026 eingekauft. Diese Energiepreise betragen für das Jahr 2026:

für Strom EUR 106,76 / MWh = EUR 0,10676 / kWh      33 % günstiger als im Vorjahr

### **3. Vorgesehene Investitionen 2026**

#### **3.1. vertiefende Planung der TheWoSan Sanierung Stiege 2**

#### **3.2. vertiefende Planung der Dachsanierung Stiege 1 und Stiege 2 unter Berücksichtigung möglicher Synergien von 3.1.**

### **4. Vorausschau Budget 2026**

Folgende Aufwendungen (Wertanpassungen berücksichtigt) sind für das kommende Jahr geplant:

Allgemeine Betriebskosten 2026 Allgemein Kreis Stiege 1 & 2	€ 29 858,40
Allgemeine Betriebskosten 1 2026	€ 37 870,80
Allgemeine Betriebskosten 2 2026	€ 13 702,80
Betriebskosten Aufzug 2026	€ 4 814,40
Betriebskosten Heizung 2026	€ 7 642,08
Betriebskosten Warmwasser 2026	€ 3 294,00
Beiträge zur Rücklage Stiege 1 2026	€ 37 870,80
Beiträge zur Rücklage Stiege 2 2026	€ 8 149,56

Diese Aufwendungen sind auf Basis der aktuell verfügbaren Informationen geschätzt und bilden die Berechnungsbasis der monatlichen Akontozahlungen, die ab Jänner 2026 verrechnet werden.

### **5. Betriebskosten & Rücklage - monatliche Akontozahlungen**

Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Lagen, verbunden mit der aktuell hohen Inflation und Preissteigerungen ist eine Anpassung der monatlichen Akontozahlungen notwendig, damit ausreichend finanzielle Mittel zur Deckung der laufenden Kosten vorhanden sind.

	monatliches Akonto 2025	monatliches Akonto 2026
Allgemeine Betriebskosten Allgemein Kreis Stiege 1 & 2	€ 0,94 / ANT	€ 1,10 / ANT
Allgemeine Betriebskosten 1	€ 1,43 / ANT	€ 1,39 / ANT
Allgemeine Betriebskosten 2	€ 1,90 / ANT	€ 1,90 / ANT
Betriebskosten Aufzug 2026	€ 0,40 / ANT	€ 0,40 / ANT
Betriebskosten Heizung 2026	€ 0,58 / ANT	€ 0,58 / ANT
Betriebskosten Warmwasser	€ 0,32 / ANT	€ 0,25 / ANT
Beiträge zur Rücklage Stiege 1	€ 1,90 / ANT	€ 1,90 / ANT
Beiträge zur Rücklage Stiege 2	€ 1,10 / ANT	€ 1,13 / ANT

### **6. Rücklage – so sorgen wir vor**

Notwendige Reparaturen und wichtige Instandhaltungsmaßnahmen müssen jederzeit durchgeführt werden können. Dafür sparen wir für Sie die Rücklagen an.

Rücklagenentwicklung Stiege 1:

	2023	2024	2025
01.01.	€ 51.519,33	€ 72.411,11	€ 90.738,02
31.12.	€ 72.411,11	€ 90.738,02	€ 112.448,52*)

\*) Stand: 30.09.2025

**Rücklagenentwicklung Stiege 2:**

	2023	2024	2025
01.01.		€ 15.314,32	€ 11.812,24
31.12.	€ 15.314,32	€ 11.812,24	€ 14.566,14 *)

\*) Stand: 30.09.2025

**7. Kontaktlose Kommunikation – sicherer Zugriff auf Ihre Daten von zuhause und unterwegs**

Wir wissen: Heute möchte man jederzeit und überall Zugriff auf alle wichtigen Informationen haben. Genau das bieten wir Ihnen schon seit Langem mit unserem digitalen Service.

Über IMV-Online und die dazugehörige App können Sie rund um die Uhr Service-Meldungen erfassen, Termine einsehen oder Protokolle abrufen – schnell, einfach und übersichtlich. Alles an einem Ort, jederzeit griffbereit.

Informieren Sie sich gleich unter <https://imv.co.at> oder fordern Sie Ihren persönlichen Zugangscodes an



<https://portal.imv.co.at>

**8. Ihre persönlichen Vorteile als IMV - Kund:in**

Ob Strom, Internet oder andere Leistungen – wir bündeln für Sie exklusive Vorteile. Wir verzichten heuer erstmals auf eine Beilage und setzen auf den QR-Code – umweltfreundlich, praktisch und jederzeit aktuell. Scannen Sie einfach den QR-Code und entdecken Sie alle Angebote auf einen Blick. Wenn Sie die Informationen dennoch wie gewohnt in gedruckter Form erhalten möchten, lassen Sie es uns bitte wissen – wir senden Ihnen die Unterlagen selbstverständlich gerne per E-Mail zu.



IMV-Vorteile

### **9. Danke, für Ihr Vertrauen**

Mit modernster KI-Technologie können wir Anfragen schneller und präziser bearbeiten. Dadurch gewinnt unser Team wertvolle Zeit, um sich mit fachlicher Kompetenz und persönlicher Aufmerksamkeit Ihren Anliegen rund um Ihre Immobilie zu widmen.

Ihr Feedback ist unser Antrieb: Ein paar Sterne und ein kurzer Kommentar auf Google motivieren uns enorm und zeigen, dass unsere Arbeit geschätzt wird. Sollte jedoch einmal etwas nicht zu Ihrer Zufriedenheit verlaufen, freuen wir uns über Ihre direkte Rückmeldung per E-Mail. So können wir rasch reagieren und unseren Service kontinuierlich verbessern:



IMV Google Rezensionen

### **10. Mehr als Verwaltung – Ihr Rundum-Service bei der IMV**

Ob Bewertung, Verkauf oder Vermietung: Bereits seit einigen Jahren finden Sie bei uns alle Immobiliendienstleistungen unter einem Dach. Für weitere Informationen wenden Sie sich gerne an Ihr Betreuungsteam oder direkt an Herrn Bernhard Stachl: [b.stachl@imv.co.at](mailto:b.stachl@imv.co.at).

Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches, glückliches und gesundes neues Jahr!

Mit freundlichen Grüßen

IMV Immobilien Management GmbH

Mag. (FH) Markus Woratschek e.h.  
Geschäftsführung

Mag. Thomas Kubin e.h.  
Verwaltung Wohnungseigentum

Beilagen: Dauerrechnung

# PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG



**1060 Wien, Barnabitingasse 4  
am  
26.02.2025**

## ANWESENHEIT:

WOHNUNGSEIGENTÜMER	gem. Anwesenheitsliste:	662/2262 = 29,26 %
IMV:	Mag. Thomas Kubin	Verwalter
BEGINN:	17.00 UHR	
ENDE:	19.20 UHR	
ORT:	PAULANERGASSE 15,	1040 WIEN
VERFASSER:	Thomas Kubin	

## TAGESORDNUNG

- Begrüßung
- Stiege 1 Zwischeninformation Dachzustand und Sanierung - Besprechung der weiteren Vorgehensweise
- Stiege 2 Zwischeninformation Gebäudezustands Bericht - TheWosSan - Planungsstatus - Optionen
- Stiege 2 Zwischeninformation Option Umstellung Fernwärme Stiege 2 Besprechung der weiteren Vorgehensweise (Option auch für Stiege 1 - allgemeine Besprechung)
- Allfälliges

## BEGRÜSSUNG und VORSTELLUNG TEAM

Herr Mag. Thomas Kubin begrüßt im Namen der IMV Immobilien Management GmbH die anwesenden Eigentümer und stellt Herrn. DI Helmut Gratz (HDG-ING GmbH - Ingenieurbüro für Bauphysik) und Dipl.-Ing. Reinhold A. Bacher vor.

Die Hausverwaltung ist erreichbar unter der Telefonnummer 01/586 69 55 - 0 / Fax: 01/586 57 13 von Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 17.00 Uhr bzw. Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr

Die Ansprechpartner für die Liegenschaft sind:

Leitung	Thomas Gruber	DW: 310	t.gruber@imv.co.at
Verwaltung	Mag. Thomas Kubin	DW: 312	t.kubin@imv.co.at
Assistenz	Jelena Peric	DW:	j.peric@imv.co.at
Buchhaltung	Barbora Fizer	DW: 268	b.fizer@imv.co.at

24 h Notruf (Notfälle) (außerhalb der Bürozeiten) 0664/4000 190

## FINANZBERICHT

### RÜCKLAGE:

Anschließend gibt Herr Mag. Thomas Kubin den Wohnungseigentümern die vorläufigen Rücklagenstände per 25.2.2025 bekannt:

Rücklage Gebäude Stiege 1	€	96.848,66.-
Rücklage Gebäude Stiege 2	€	4.485,99.-

Auf Anfrage einer Eigentümerin aus Stiege 1 bezüglich etwaiger Schulden von Eigentümern in der Liegenschaft muss über ein laufendes Verfahren durch die Civitas V Vermögensverwaltung berichtet werden. Die Rückstände des Eigentümers belaufen sich auf rund € 15.000. Nach Rücksprache mit der Rechtsabteilung kann folgender Bericht gegeben werden:

Die anwaltliche Mahnung war erfolglos, und eingeklagt wurden die offenen Posten für die Garage im Keller St. 1 (bis dato die Vorschreibungen 08/24, 09/24, 10/24 sowie Abrechnung 2023) sowie die Garage im EG St. 1 (bis dato Vorschreibungen 10/24 und Abrechnung 2023).

Da der Firmensitz im Ausland liegt, war die Zustellung problematisch. Es wurde daher ein vorläufiges Versäumungsurteil erlassen, und ein Zustellantrag wurde gestellt.

**Die Tagsatzung beim Bezirksgericht ist für den 29.04.2025 anberaunt.**

Der beauftragte Rechtsanwalt wird die offenen Rückstände rechtzeitig klagsweise geltend machen, um das Vorzugspfandrecht zu wahren.

## Zustandsbericht der Liegenschaft Barnabitengasse 4

### Stiege 1 und Stiege 2

In der Anlage finden Sie erneut den Zustandsbericht der Firma HDG-ING GmbH – Ingenieurbüro für Bauphysik. Die Themen wurden stiegenweise aufbereitet, wobei mögliche Synergien selbstverständlich berücksichtigt werden. (S.25):

#### **ROI**

- Dachsanierung komplett, durch Abräumen, neue Einfassungen und neue Eindeckung an beiden Häusern – Haus 1 Schaden sofort beheben!
- Ev. Dachstuhlergänzungen
- Sanierung des Wasserschadens in der Garageneinfahrt an der Decke
- Abdichtung ergänzen und erneuern an der Garagen-Gründachkonstruktion
- Fenster- und Fassadensanierung an Haus 2
- Trockenlegung des KG/Souterrain in Haus 2
- Sicherung und Räumung Sockelzone im hinteren Bereich von Haus 2
- Brandschutz und Rauch-Absicherung bei den Türen herstellen
- Abwasserrohre in TG sichern und schließen
- Radaufhängung sichern und befestigen
- Haus 2 – KG-Träger prüfen und sanieren
- Haus 2 – DG Gasleitungen korrekt markieren

#### **GELB**

Weiterführende – zeitnahe – Empfehlungen:

- Sanierung TG-Entlüftung
- Sanierung TG-Böden
- Sockelanschlüsse (Abdichtungen) ergänzen und/oder herstellen
- Gehwege sichern und erneuern
- Blitzschutz prüfen und sichern
- WDVS-Schäden Haus 1 beheben
- Kondensat-Situation im KG an Leitungsventil beheben
- F-Anschluß TG sichern
- Haus 2 – DG-Fußböden Mängel beheben
- Haus 2 – Kaminköpfe sanieren

#### **GRÜN**

Weiterführende – zeitnahe – Empfehlungen:

- Kantenschutz an allgemeinen Bereichen (Keramikschräden!) anbringen
- Haus 1 Treppe zu DG – Kante kennzeichnen
- Niederschlagsentwässerung prüfen und erneuern

Basierend auf diesem Zustandsbericht wurden durch das Baumanagement mehrere Planer eingeladen. Dabei hat sich die Firma KPZunda / HDG als Bestbieter herausgestellt (siehe Anhang: Psp Barnabitengasse 4 – Planer).

**Nach Rücksprache mit dem Baumanagement der IMV wäre der nächste Schritt die Massenermittlung und die Erstellung eines Vorkonzepts für beide Häuser. Sobald diese Unterlagen vorliegen, werden die Eigentümer gesondert darüber informiert.**

## **Stiege 1:**

Herr Mag. Thomas Kubin übergab das Wort an **Herrn Ing. DI Helmut Gratz (HDG-ING GmbH - Ingenieurbüro für Bauphysik)**, der einen kurzen Überblick über die Schäden an Stiege 1 gab.

Dabei wurde besonders auf die Dringlichkeit einer Dachsanierung hingewiesen. Der aktuelle Zustand, darunter ausgefallene Ziegel, Risse im Verbau sowie Schäden an den Dachsparren, verdeutlicht die Notwendigkeit entsprechender Maßnahmen.

In diesem Zusammenhang wurde von den Eigentümern der Stiege 1 vorgeschlagen, die Waschküche im Zuge der Dachsanierung ebenfalls zu sanieren. Der hierzu im Herbst 2024 durchgeführte Umlaufbeschluss erzielte jedoch kein positives Abstimmungsergebnis.

**Ebenso sind Sanierungsmaßnahmen in der Garage unumgänglich. Es soll hier genau geprüft werden, welche Maßnahmen in den Verantwortungsbereich des Garageneigentümers fallen und welche als allgemeine Haussache gelten. Eine entsprechende Aufteilung ist hier zu erforderlich**

Es wurden mehrere Schäden festgestellt, darunter Undichtigkeiten und Defekte an der Tiefgaragenlüftung, offene Abwasserrohre sowie Mängel im Bereich des Betons. Zudem fehlen Anschlüsse zwischen Tiefgarage und Erdgeschoss.

Weitere Problemstellen sind Wassereintritte, der Zustand der Grün-Dach-Entwässerung sowie eine undichte Abwasserleitung.

## **Stiege 2:**

Die Prüfung des Gebäudezustands hat einen erheblichen Sanierungsrückstand festgestellt, insbesondere bei Haus 2. Um diesen Rückstand aufzuarbeiten, sollen die folgenden Punkte mit entsprechendem Aufwand angegangen werden:

- Die Eigentümer wünschen eine detaillierte Kostenaufstellung ausschließlich für die Maßnahmen an Stiege 2. Nach Möglichkeit sollte bis Juli eine Kostenschätzung vorliegen, um eine Abstimmung zu ermöglichen.
- Hinsichtlich möglicher Kreditaufnahmen wurde bereits darauf hingewiesen, dass Anfragen ohne eine konkrete Kostengrundlage wenig zielführend sind.
- Bevorzugt wird die Zusammenarbeit mit DI Gratzl. Es stellt sich die Frage, ob die erforderlichen Unterlagen bis Juli erstellt werden können. Davor soll ein Jourfix stattfinden. (Mai / Juni)
- Die Option zur Anbindung an die Fernwärme wird grundsätzlich befürwortet. Herr Ing. Bacher soll prüfen, ob eine Umsetzung für Stiege 2 unabhängig von Stiege 1 möglich ist. Es wurden hier noch keine neuen Informationen übermittelt. Die Hausverwaltung wird dazu urgieren.

## Prioritäten für Stiege 2:

1. **Dringend erforderliche Maßnahmen (ohne Abstimmung)**
  - Falls sinnvoll, sollten mögliche Synergien mit der Dachbodeneigentümerin geprüft werden (diese Maßnahmen gesondert ausweisen – Höchtl-Wallner).
  - **Dachsanierung sowie Maßnahmen zur Behebung der Feuchtigkeitsprobleme im Hof und Keller (einschließlich statischer Überprüfung) sind unbedingt notwendig.**
2. **Thermische Sanierung (Kostenschätzung erforderlich)**
  - Falls möglich, sollten Synergien mit der Dachbodeneigentümerin geprüft werden.
  - **Das notwendige Gerüst müsste auf dem Nachbargrundstück errichtet werden. Aufgrund des bestehenden „illegalen“ Zauns sollte hier mit Augenmaß vorgegangen werden.**
3. **Wünschenswerte, aber nicht akut notwendige Maßnahmen**
  - Erstellung eines Umsetzungskonzepts mit einer zeitlichen Empfehlung sowie einem Zeitrahmen für mögliche Rücklagenbildung.
  - Prüfung der Option PV-Dachziegel / Kostengegenüberstellung
4. In der Versammlung wurde die Problematik des Schwarzsimmels in 2/Magazin behandelt. (siehe Anhang Anhang\_Behebung\_Schimmel\_HV-IMV-KPZ (Seite 9)).

**Aufgrund der Meldung „Gefahr in Verzug“ musste umgehend eine Schimmelbehandlung im Magazin 2 beauftragt werden. Die dafür angefallenen Kosten in Höhe von € 6.611,50 netto wurden zunächst aus der Rücklage beglichen, nachdem man von einem Schaden des Hauses ausging.**

Nach Aussagen aus der Liegenschaft wurde jedoch festgestellt, dass offenbar Umbauarbeiten durch den vorherigen Eigentümer die Ursache für diese Schäden und schweren Schwarzsimmelbefall verantwortlich waren. Zudem war dieses Magazin nie offiziell als Wohnung gewidmet.

Die Eigentümer der Liegenschaft **bestehen** daher auf eine Weiterverrechnung der Kosten **von € 6.611,50.- netto** an den aktuellen Eigentümer von 2/Magazin.

Rechtlich hätte dieser die Möglichkeiten sich dann gegebenenfalls an seinen Verkäufer wenden, um eine Rückerstattung zu fordern.

5. In der Versammlung brachten die anwesenden Eigentümer die Bitte vor, die Zugehörigkeit des Hofes durch die Rechtsabteilung der IMV prüfen zu lassen, da es zwischen Stiege 1 und Stiege 2 unterschiedliche Auffassungen hierzu gibt.
6. In der Versammlung brachten die anwesenden Eigentümer die Bitte vor, die Zugehörigkeit des Hofes durch die Rechtsabteilung der IMV prüfen zu lassen, da es zwischen Stiege 1 und Stiege 2 unterschiedliche Auffassungen hierzu gibt. Grund ist hierzu die Entwässerungen auf dem Geh-/Zugangsweg sind dringend notwendig, inklusive Sockelanschluss. Durch die Anfrage an die Rechtsabteilung muss noch geklärt werden, an wen die Kosten hierfür zu richten sind.

## **ALLFÄLLIGES**

### **Müllraumbtüre – Graffiti abwaschbare Beschichtung**

Auf Anfrage aus der Liegenschaft wird die Möglichkeit geprüft, ob eine abwaschbare Graffiti-Beschichtung für die Müllraumbtüre angebracht werden kann. Die Hausverwaltung wird eine Anfrage an eine Fachfirma stellen, um diese Option zu prüfen.

### **Garagenschleuse – Türe wird offen gehalten.**

Die Türe der Garage muss selbstschließend sein. Die Hausverwaltung hat bereits eine Fachfirma zur Begutachtung des Problems angefragt.

Herr Mag. Thomas Kubin bedankt sich bei den anwesenden Wohnungseigentümern für Ihre Anwesenheit und konstruktiven Diskussionsbeiträge. Weiters möchten wir Sie informieren, dass wir Ihre Anliegen so schnell wie möglich bearbeiten werden.

Dieses Protokoll wird gem. § 25/3 iVm § 24/5 WEG jedem Eigentümer übersandt.

Gez. Mag. Thomas Kubin

Wien, 26.02.2025

#### Beilagen:

Anwesenheitsliste samt Vollmachten

Anhang PSP Planer

Anhang Gebäudezustandsbericht

Anhang GA Schimmel 2/Magazin

# OBJEKTSICHERHEIT

nach ÖNORM B1300



## BARNABITENGASSE 4 - STIEGE 1 2024



### OBJEKTSICHERHEIT

Barnabitengasse 4 - Stiege 1



#### Objektinformation

BEGEGUNG	OBJEKT
<b>Datum</b> 04.10.2024	<b>Adresse</b> Barnabitengasse 4 - Stiege 1
<b>Prüfer</b> MALUG	<b>PLZ</b> 1060
<b>Prüfung-Version</b> 1.0	<b>Ort</b> Wien
<b>Dokument</b> VE-14012014	<b>GST-NR.</b> 63
	<b>KG-NR.</b> 01009
KENNDATEN	TECHNIK
<b>Nutzfläche</b> 1.828,5 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b> Gas-zentral
<b>OGs</b> 7	<b>Warmw.</b> zentral
<b>UGs</b> 1	
<b>Stellplätze außen</b> -	
<b>Stellplätze Garage</b> 16	<b>ZUGANG</b>
<b>Fläche Garage</b> ca. 597 m <sup>2</sup>	<b>Tresor</b> X
<b>Gebäudeklasse</b> GKS	<b>Dach</b> Dachboden
HINWEISE	

#### ÜBERSICHT



1/34

### OBJEKTSICHERHEIT

Barnabitengasse 4 - Stiege 1



#### Prüfpflichten

KATEGORIE	PRÜFUNG	INTERVALL	REGELUNG
<b>Elektrik</b>	E-Attest	5-jährig	ÖVE/ÖNORM E 8001
	Bilfschutztest	5-jährig	ÖVE-E 49
<b>Sicherheitstechn.</b>	Feuerschischer	2-jährig	ÖNORM F 1053
	Brandschutzklappen	jährlich	ÖNORM H6031
<b>Haustechnik</b>	Aufzug	jährlich	
	Toranlage	jährlich	AM-VO
	Trinkwasseranalyse	jährlich	TWW
	Gasleitungen	15-jährig	ÖVGW GK71
	Abgasprüfung	jährlich	
	Lüftungsanlage	jährlich	
	Heizungsinspektion	2-jährig	WHaizKG
<b>Sonstige</b>	Dachwartung	jährlich	
	Bäume	jährlich	ÖNORM L1122
	Dichtheitsprüfung Wasser	3-monatl.	WWG

### OBJEKTSICHERHEIT

Barnabitengasse 4 - Stiege 1



#### Legende

Prüfprotokoll	Behobungspriorität
✓ nicht vorhanden	keine
ok geprüft und in Ordnung	Schwerer Mangel mit erheblicher Priorität, Behobung innerhalb von 3-6 Monaten erforderlich
X geprüft, mangelhaft	Mehrere Mängel, teilweise dringende Behobung innerhalb von 24 Wochen wird empfohlen
☞ Behobungspriorität	Gefahr in Bezug auf Gesundheit oder Umweltschutz, Gefahr eines Folgeschadens, Unmittelbare Einleitung der Behobung erforderlich

#### Allgemeine Information

Die Protokollierung nach ÖNORM B1300 erfolgte am in der Sektion Begehung angegebenen Datum. Dabei handelt es sich um eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Begehung.

Alle Bereiche zu denen in Form von Bereitstellung von Schlüsseln Zugang gewährt wurde, wurden überprüft, sofern diese ohne zusätzliche Ausrüstung (eventuell nicht zugängliche Dachflächen) und auf den zur Liegenschaft zugehörigen oder öffentlichen Grundstücken erreichbar waren (eventuell nicht zugängliche Fassadenelemente).

Mängel mit der Behobungspriorität "Gefahr in Bezug" wurden umgehend per Mail oder telefonisch gemeldet, und vor Ort Sofortmaßnahmen zur Abmilderung gesetzt, sofern diese möglich waren.

Vor der Prüfung vorgelegte Dokumente wurden überprüft. Nicht vorgelegte, jedoch erforderliche Dokumente wurden im Protokoll entsprechend gekennzeichnet.



Themis Baumanagement GmbH  
Hans-Sachs-Str. 100, 1040 Wien, Austria  
+43 463 99 00 00, office@themis.co.at

2/34

3/34

Prüfung

1 AUSSENANLAGEN	n.v.	ok	Mangel
1.1 Gitterwege	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.2 Fahrwege	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.3 Pflanzflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.4 Füllschichten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.5 Randstein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.6.1 Pflastersteine / Platten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Setzungen
1.6.2 Pflastersteine / Platten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Platte gebrochen
1.7 Asphalt / Beton	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.8 Bodenmarkierungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.9 Ränder / Einbauelemente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.10 Aushubarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.11 Mauer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Flussstein hochbauweise
1.12 Zäune / Gittere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.13 Schallschuttbauwerke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.14 Außenbeleuchtung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.15 Bäume / Freizeitanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.16 Grünanlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.17 Spielplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.18 Dorngeländer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.19 Mülltonnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.20 Allgemeine Einrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.21 Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

2 FASSADE	n.v.	ok	Mangel
2.1 Putzschichten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.2 Tadel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.3 Unterkonstruktion	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.4 Verankerungen / Anker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Benutzt
2.5 Putzschichten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6 Verankerungen Fassaden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

4/34

2.7 Bekleidungsarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.8 Glasfassaden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.9 Bekleidungsarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.10 Abstreifenarbeiten / Grünschnitt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Baumreste
2.11 Sonnenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.12 Füllstoffe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.13 Regenabläufe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.14 Rohrleitungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.15 Verankerungen Fassaden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.21 Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

3 DACH	n.v.	ok	Mangel
3.1 Dachstuhl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Fenster ungeschützt
3.2 Dachstuhl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dachstuhl beschädigt, offene Anschlüsse
3.3 Verankerungen Dach	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.4 Holzbohlen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.5 Giebel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.6 Außenputz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.7 Lüftungseinrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.8 Kaminöfen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.9 Schornsteine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Salmrohr-Verbindung offen
3.10 Blitzschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.11 Umrüst / Lagerungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.12 Leisten / Laufbänke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Leiste ungeschützt
3.13 Dachstuhlbauteile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Dachstuhlbauteile vorhanden (Verschleißteile vorhanden)
3.14 Dachstuhl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.15 Dachstuhl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dachstuhlbohle
3.16 Vordächer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.17 PV-Anlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.21 Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

4 STIEGHAUS	n.v.	ok	Mangel
4.1 Wand / Decke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.2 Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

5/34

4.3 Stühle	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.4.1 Geländer / Handlauf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	kein Handlauf vorhanden
4.4.2 Geländer / Handlauf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Handlauf nur drüßig vorhanden
4.5 Beleuchtung StDh	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Leuchte locker
4.6 Fenster Funktion	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.7 Fenster Vorpannung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.8 Beschriftung Nutzflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht alle Türen sind mit Nummern beschriftet
4.9 Beschriftung Blockwände	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	teilweise kein Beschriftung vorhanden
4.10.1 Feuerlöcher / Wdh	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Herabstichleiste
4.10.2 Feuerlöcher / Wdh	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Feuerlöcher zu hoch montiert
4.11 ÖBS Anschlag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.12 Brandlast / Lagerungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.13 Fluchtwegeführung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lagerungen
4.14 Brandabschirmungen Funktion	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kollektive und Wohnungstüren sind keine Brandabschirmen
4.15 Brandabschirmung geschl.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tür aufgeschloß
4.16 Fluchtwegeführung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.17 Fluchtwegeführung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.18 Fluchtwegeführung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.19 Fluchtwegeführung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.20 Glasmerkmale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.21 Brandabschirmung StDh	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kabelführung
4.21 Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

5 AUSBAU	n.v.	ok	Mangel
5.1 Kabinen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.2 Kabinenbedeckung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.3 Kabinen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.4 Funktion	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.5 Hinweis Brandfall	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	kein Hinweis vorhanden
5.6 Trippen / Podestplatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.21 Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6 KELLER / ALLGEMEINBEREICHE	n.v.	ok	Mangel
6.1 Beleuchtung Keller	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6/34

6.2 Lagerungen aufstellbar LR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lagerungen
6.3 Wasserschäden Keller	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Schäden
6.4 Bodenbelag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Schadstoffbedeckung ungeschützt
6.4.2 Bodenbelag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bodenbelag nicht gekennzeichnet
6.5 Brandschutz Keller	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lüftungsdurchführungen
6.6 Beschichtung Kellerwände	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht alle Türen beschriftet
6.7 Einbauschicht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Deckel bei Kollektive
6.8 Durchgangstüren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Einbauten ungeschützt
6.8.2 Durchgangstüren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanten nicht gekennzeichnet
6.9 Müllraum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.10 WC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.11 KWA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
6.12 Wasserschäden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Reise
6.21 Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

7 GARAGEN	n.v.	ok	Mangel
7.1 Lagerungen Garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lagerungen
7.2 Wasserschäden Garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Schäden
7.3 Beschichtung Garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	loose Deckböden
7.4 Bodenbelag Garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Schadstoffbedeckung ungeschützt
7.4.2 Bodenbelag Garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	beschädigt
7.5 Ränder / Verankerungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
7.6 Brandschutz Garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lüftungsdurchführungen
7.7 Feuerlöcher / Wdh Garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
7.8 Schallschuttbauwerke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
7.9 Brandschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
7.10 Gangflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tür vorpannt
7.11 Stapelwerkzeuge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
7.12 Einbauten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Notabschaltung vorhanden
7.21 Brandabschirmung (Dh)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
7.22 Brandschutz Hinweise	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Handwritten & MDR leiser Hinweis MDR
7.21 Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tür nicht einbaufähig
7.30 Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lüftungslage ungeschützt

7/34

**OBJEKTSICHERHEIT**  
Barnblergasse 4



§	BAUTECHNIK	n.v.	ok	X	Mangel
8.1.1	Technikere vorpost	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wassersensor & Aufzugsmotor nicht versenkt
8.1.2	Technikere vorpost	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Schutzblech vorhanden
8.2	Innenraum Lagerungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8.3	Innenraum trocken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8.4	Kältewasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8.5	Warmwassererwärmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Thermostat vorhanden
8.6	Abgasentwässerungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8.7	Brandabschaltungen HR	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Leitungsabschaltungen
8.8	Innenklagen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8.9	Wasseraufbereitung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8.10	Elektronen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Klemmenabdeckung fehlt
8.10.2	Elektronen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lagerung
8.10.3	Elektronen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anschluss Abdeckung HR
8.11	RWA - Funktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein RWA-Anlage vorhanden
8.12	Rohrverlebung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8.13	Lüftunganlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kommission
8.14	Sicherheitsabstimmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Sicherheitsabstimmung vorhanden
8.14.1	Sonstige	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vorsicherung vorhanden
8.14.2	Sonstige	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Abdeckung HR
9	WARTUNG & REVISION	n.v.	ok	X	Mangel
9.1	Elektronik - E-Bonus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Ablauf zur Prüfung vorliegt
9.2	Blitzschutz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Ablauf zur Prüfung vorliegt
9.3	RWA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.4	CO-Warnanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.5	BMA Revision & Wartung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.6	Fluchwegebeleuchtung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.7	Brandrückklappen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.8	Hygiene	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.9	Baumpflege	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Dokumentation zur Prüfung vorliegt
9.10	Dachwartung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Wartungsprotokolle zur Prüfung vorliegt
9.11	Dachschonblechabdeckung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.12	Tierwasseruntersuchung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

8/34

**OBJEKTSICHERHEIT**  
Barnblergasse 4



9.13	Abgeplüftung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.14	Kleinteile	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Ablauf zur Prüfung vorliegt
9.15	Geländungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Ablauf zur Prüfung vorliegt
9.16	Lüftunganlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Übergangsunterlagen zur Prüfung vorliegt
9.17	Aufzug Revision & Wartung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Protokollbericht zur Prüfung vorliegt
9.18	Türanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.19	Prüfung Oberkammerer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Protokollbericht zur Prüfung vorliegt
9.21	Hydrantensystem	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Empfehlung bei Ablauf
9.22	Baumwerk	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Baumwerk zur Prüfung vorliegt
9.21	Beauftragungsbescheid	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Beauftragungsbescheid zur Prüfung vorliegt

9/34

**OBJEKTSICHERHEIT**  
Barnblergasse 4 - Stiege 1



**Hinweise & Informationen**

50	<b>HINWEISE</b>
50.1	Die Türen zu den Notausgängen können nicht auf ihre Brandschutzqualifikation geprüft werden Aufgrund des fehlender Zugangs kann die Bestätigung der Brandschutzqualifikation der Türe nicht erfolgen. Zur korrekter Festlegung der Brandschutzqualifikation ist eine Überprüfung der Türanzeichnung erforderlich, welche nur in geprüfter Zustand ersichtl. ist.
50.2	Die Höhe der Balkenlender kann nicht überprüft werden Aufgrund des fehlender Zugangs kann die Überprüfung der Deckhöhe nicht erfolgen. Ebenso können die zusätzliche Anforderungen an Abstufhöhe bei OPF für eine nicht zugängliche Gebiete nicht überprüft werden.
50.3	Das Stiehlisch ist nur teilweise prüfbar Die Überprüfung im Zuge der Dachwartung durch den Dachdecker wird empfohlen.
51	<b>TREPPENLÄNDE</b>
51.1	Das Stiegenhaus verfügt über Einmaleitern OBJA 3.1.2 Einmaleitern und sonstige einmaleitern Treppenanlagen sind zurückständig - in Stiegen in allgemeiner zugänglicher Bereichen und - bei Treppenanlagen.
51.2	Die Kellertreppel verfügen über Einmaleitern OBJA 3.1.2 Einmaleitern und sonstige einmaleitern Treppenanlagen sind zurückständig - in Stiegen in allgemeiner zugänglicher Bereichen und - bei Treppenanlagen.
52	<b>TÜREN</b>
52.1	Die Hauszugangstüre und Hörfüre ist einmaleitern OBJA 2.6.4 Türen im Vestibül vor Fluchwegen, auf die mehr als 10 Personen gleichzeitig eingekommen sind, müssen - in Fluchwegen abgedeckt werden, - jedoch in Fluchwegen nicht und eine feste Hindernis gestellt werden können und - als Dreiflügeltüren oder sicher absteckbar geschwenkt ausgeführt werden.
54	<b>AUFZÜGE</b>
54.1	Die Aufzugaufbauten entsprechen nicht den Anforderungen OBJA 2.3.1 Sind Personenaufzüge oder vertikale Hebevorrichtungen für Personen absteckbar, - sind, wie: (Drehstuhl, -schränke, -Bergangehen, -Kabinen, und -Gangspalten, -abstärker zu verhindern. Bei Wartungen, die sich über mehrere Ebenen erstrecken, muss zumindest die Eingangsfläche abgegrenzt werden; - muss die Überbreite des Fahrbereichs vom Landebereich zum Bereich von mindestens 1,5 m und - eine Höhe von mindestens 1,40 m ausweisen, wobei die Tür an der Schwelle anzuheben ist - sind die Fahrwege oder Landebereiche einer Schutzstruktur als selbsttragende, selbstständig selbsttragende Schutzstrukturen mit einer hohen Durchgangshöhe von mindestens 2,00 m auszuführen
50 Item §111 (9)	Für Aufzüge und andere Personenaufzüge und vertikale Hebevorrichtungen gilt Folgendes: 1. Schutzstruktur und Fahrkabinen sind als selbsttragende Schutzstrukturen auszuführen; sie müssen eine Achse Breite von mindestens 2,00 m haben. 2. Fahrkabinen müssen für Rollstuhlfahrer und eine Begleitzperson benutzbar sein. Bei einseitiger oder gegenüber liegend angeordneten Fahrgasttüren muss die Fahrkabinenbreite eine Achse Breite von 1,50 m und eine Achse Höhe von 1,40 m nicht untersteigen.

10/34



Erstellungs # 10-144061/2023

## Nachparifizierung und Nachtrag

zur „VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS“ vom 7.7.-6.12.1979

abgeschlossen zwischen den in der Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle angeführten Vertragsparteien wie folgt:

### I.

Der staatlich befugte und beidete Ziviltechniker, Arch. DI Christoph Feldbacher, hat mit Nutzwertgutachten für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 WEG 2002 für die Liegenschaft in 1050 Wien, Barnablenngasse 4, EZ 22, KG 01009 Mariahilf (BG Innere Stadt Wien), vom 08.06.2022, unter Zugrundelegung der baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002, des Arch. DI Christoph Feldbacher vom 08.06.2022 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum die Nutzwerte der Liegenschaft mit insgesamt - 2262 - festgesetzt.

### II.

An der gegenständlichen Liegenschaft wurde auf Basis der „VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS“ vom 7.7.-6.12.1979 Wohnungseigentum an Teilen der Liegenschaft begründet. Es ist dies in natura Stiege 1 (Neubau). Aus diesem Grund handelt es sich gegenständlich um ein „Mischhaus“ im Sinne des WEG 2002.

Mit dem gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag wird, in Entsprechung der gesetzlichen Ziele, an der gesamten Liegenschaft Wohnungseigentum begründet.

Die in der Tabelle in Spalte 3 genannten Personen sind zu den in der Tabelle in Spalte 6 angeführten Anteilen Miteigentümer der unter Punkt I. genannten Liegenschaft.

### III.

Sämtliche Miteigentümer berichtigen hiermit ihre derzeitigen in Spalte 6 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteile in die, auf dem unter Punkt I. genannten Nutzwertgutachten basierenden, in Spalte 5 der Tabelle ausgewiesenen Liegenschaftsanteile. Die Vertragsschließenden bestätigen, mit den Ergebnissen des in Pkt. I angeführten Nutzwertgutachten einverstanden zu sein und darauf eingeschränkt, ihre Mindestanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

Seite 1 von 12

BG 010 TZ 3552/2023

Allen Vertragsparteien ist das Ergebnis der vorgenannten Nutzwertfeststellung durch Einsicht in das vorgenannte Gutachten bekannt, und bildet dieses nunmehr, die einvernehmliche Grundlage für den gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag. Die Vertragsparteien erklären, den Vertrag und die angeschlossene Liste, insbesondere hinsichtlich ihrer eigenen Daten, der Daten ihrer Wohnungseigentumsobjekte, der Nummerierungen etc. genauestens geprüft, und die Übereinstimmungen verglichen zu haben.

Die Regelungen der „VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS“ vom 7.7.-6.12.1979 soweit sie ausschließlich die Eigentümer von Stiege 1 (Neubau) betreffen bleiben vollinhaltlich aufrecht, soweit sie nicht nunmehr zwingendem Recht widersprechen.

Sollte darüber hinaus ein Widerspruch zwischen den Bestimmungen dieses Vertrages und der „VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS“ vom 7.7.-6.12.1979 bestehen, so kommt dem gegenständlichen Vertrag der Vorrang zu.

Die hinsichtlich der Objekte von Stiege 2 (Altbau) bestehenden Benützungsvorgaben der entsprechenden Vertragsparteien untereinander werden mit Abschluss dieses Vertrages (Tag der letzten Unterschrift) durch diesen Wohnungseigentumsvertrag ersetzt, ausgenommen davon sind die Nutzungsvereinbarungen hinsichtlich der Kellerabteile.

Soweit hierdurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, übergeben bzw. übernehmen die Vertragsparteien die entsprechenden Differenzanteile akzeptiert entgegennehmend in ihr Eigentum und willigen jeweils in die Entwerfung des somit berechtigten Eigentumsrechtes ein, eine wertmäßige Änderung der Miteigentumsanteile tritt daher nicht ein. Diese Übertragung ist vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt. Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuss des Übernehmers erfolge symbolisch vor Unterfertigung dieses Vertrages und es gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten von diesem Tage an auf den Übernehmer über.

### IV.

Bekräftigend wird festgehalten, dass die beiden auf der Liegenschaft errichteten Gebäude – Stiege 1 (Neubau) bzw. Stiege 2 (Altbau) – weiterhin insbesondere im Sinne des Wohnungseigentumsvertrages des Jahres 1979 getrennte wirtschaftliche Einheiten, sohin getrennte Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten bilden, sofern der Behandlungsgegenstand tatsächlich getrennt betrachtet werden kann (vgl. insbesondere Pkt. III letzter Absatz des Wohnungseigentumsvertrages des Jahres 1979). Im Ergebnis soll es im Sinne einer Präambel zu keiner Änderung der bis dato geübten Praxis kommen.

Seite 2 von 12

BG 010 TZ 3552/2023

Dazu wird ergänzend geregelt wie folgt:

- Im Hinblick auf die Regelung auf Seite 3 letzter Absatz des Wohnungseigentumsvertrages des Jahres 1979 wird festgehalten, dass der letzte Satz (beginnend mit „Insbesondere werden die auf den Neubau...“) sinngemäß umgekehrt auch sinngemäß auf den Altbau (Stiege 2) und deren Eigentümer anzuwenden ist und treffen deren Eigentümer die sinngemäße Vereinbarung zur Tragung der Aufwendungen. Im Hinblick auf Seite 4 Absatz 2 des Wohnungseigentumsvertrages des Jahres 1979 wird regend festgehalten, dass selbiges auch sinngemäß für den Neubau gilt. Die dort genannte Erhaltung kommt also den Eigentümern der in Stiege 1 befindlichen Wohnungseigentumsobjekte ausschließlich zu.
- Ist in dem Wohnungseigentumsvertrag des Jahres 1979 die Rede von der unter lfd. Nr. 25 genannten Eigentümerin („EWOG“ Eigentumswohnungs-Bau und Betriebs-Gesellschaft m.b.H. Nfg. KG) od., so gilt dies nun zumindest sinngemäß für die Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte der Stiege 2 (Altbau), die als deren Rechtsnachfolger auftreten. Sie treten daher jedenfalls in die Rechte und Pflichten ein. Davon ausgenommen sind Erklärungen, Regelungen udgl., die nur diese Eigentümerin im Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum hinsichtlich der Stiege 1 abgeben und treffen konnte.
- Die Aufteilung der **Betriebskosten**, die Stiege 2 (Altbau) betreffend, erfolgt jedenfalls nach den Miteigentumsanteilen (dem Verhältnis des Nutzwertes der Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Stiege 2). Sollen sich Änderungen bei den Nutzwerten in Folge der Eintragung bei den Grundbuchsanteilen ergeben, so wird der Aufteilungsschlüssel stets entsprechend angepasst. Die Anpassung wird ab dem ihrer grundbüchlichen Durchführung folgenden Jahresanfang vorzunehmen.
- Die Eigentümer der Stiege 2 (Altbau) vereinbaren, dass neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar eine **Rücklage** für ihren Verrachungskreis (insbes. allgemeine Aufwendungen, allfällig zu errichtende Aufzugsanlage) in Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten gebildet wird (Reparaturfonds). Die Aufteilung der Zahlungen zum Reparaturfonds erfolgt **nach Miteigentumsanteilen** (dem Verhältnis des Nutzwertes der Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Stiege 2).
- Hinsichtlich der Kellerabteile im Gebäude der Stiege 2 (Altbau) wird festgehalten, dass sich diese im Allgemeineigentum befinden, aber im Sinne der Gesamtregelung ausschließlich in der Nutzungs- und Verfügungsbefugnis der Eigentümer der Stiege 2 (Altbau) sind. Innerhalb dieser Nutzergemeinschaft bleiben die bisherigen Nutzungsvereinbarungen voll aufrecht. Sämtliche Rechte und Pflichten (insbesondere Erhaltung, Wartung) liegen im Sinne der Gesamtregelung bei den Eigentümern der Stiege 2 (Altbau).

Seite 3 von 12

BG 010 TZ 3552/2023

Diese Vereinbarung(en) eines abweichenden Aufteilungsschlüssels und abweichender Abrechnungseinheiten sind gemäß § 32 (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Überdies wird festgehalten, dass Mietmaßnahmen ud hinsichtlich der Hausbesorgungswohnung sämtlichen Eigentümern der Liegenschaft, im Verhältnis ihrer Anteile zugutekommen. Die Einnahmen sind den Betriebskostenkonten der Eigentümer zunächst gutzuschreiben und mit Forderungen gegenzurechnen.

### V.

Die in der Spalte 3 der Tabelle angeführten Miteigentümer räumen einander mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in der Spalte 1 angeführten Einheiten, welche aus den in der Spalte 2 ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung ein, sodass hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes dingliches Recht - das Wohnungseigentum - begründet wird.

Sofern Miteigentumsanteile von Ehegatten oder Partnern erworben wurden, begründen diese gemeinsames Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung an den in den Spalten 1 und 2 der Tabelle angeführten Wohnungseigentumseinheiten als Eigentümerpartnerschaft.

### VI.

Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Bestellung dieser (berechtigten) Wohnungseigentumsrechte hiermit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbüchlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Die Kosten der gegenständlichen Berichtigung der Mindestanteile trägt Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257y. Ausgenommen davon sind Kosten der jeweils eigenen anwaltlichen Vertretung im Zusammenhang mit dieser Anteilsberichtigung (zB Vertragsprüfung).

### VII.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, all diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Im Falle der Übertragung von Anteilen ist der übertragende Eigentümer verpflichtet den/die Erwerber zur grundbuchs-fähigen Unterfertigung dieser Urkunde und Unterfertigung anderer allenfalls notwendigen Urkunden und Abgabe von

Seite 4 von 12

BG 010 TZ 3552/2023

Erklärung in der notwendigen Form über erste Aufforderung ohne unnötigen Vorzug zu verpflichten. Erfolgt diese nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis zur ungeteilten Hand.

**VIII.**

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ab der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft im Eigentumsblatt nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

- 1) ob den in der Tabelle in Spalte 6 genannten Liegenschaftsanteilen der in Spalte 3 genannten Miteigentümer die Einverleibung des in die in Spalte 5 der Tabelle genannten Liegenschaftsanteile berechtigten Eigentumsrechtes,
- 2) die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Spalte 3 der Tabelle genannten Miteigentümer an den in den Spalten 1 und 2 der Tabelle genannten Bestandsobjekten und
- 3) bei den in der Tabelle in Spalte 3 genannten Ehegattenmitigentümern oder Partnern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 (3) und § 13 (3) WEG 2002.

Die Vertragsparteien erklären sich auch jeweils damit einverstanden, dass auf entsprechenden Antrag die zu ihren Gunsten eingetragenen Anmerkungen gemäß § 40 Abs 2 WEG gelöscht werden.

**IX.**

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen den Vertragsverfasser und Treuhänder, Mag. Alexander Engel, geb. am 25.02.1974, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Bartensteingasse 16, mit der Errichtung und gundsicherlichen Durchführung des vorliegenden Vertrages, zur Abgabe von Erklärungen aller Art, eingeschlossen Aufandlungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Nachträgen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden, soweit dies zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich ist.

**X.**

Die Geschäftsführung der Gesellschaften mit beschränkter Haftung, welche Wohnungseigentumsobjekte bzw. Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erwerben oder innehaben, erklären hiermit an Eides statt, dass die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergründerwerbgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind oder sie ihren Sitz im EWR haben und die Kapitalverkehrsfreiheit im Sinne des Art. 40 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum Rechtswerb an Grundstücken oder Teilen davon in Anspruch nehmen. Konkret hat die IRIS AD ihren Sitz in Russe, Bulgarien.

Sämtliche vertragschließenden natürlichen Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger bzw. EU-EWR-Bürger zu sein oder die zum vertragsgegenständlichen Liegenschaftserwerb erforderlichen Voraussetzungen zu erfüllen.

TABELLE

1	2	3	4	5	6
Top Nr.	Bestand- eigen- stand	Eigentümer	Nutzflä- che in m <sup>2</sup>	Miteigentums- anteil neu	Miteigentums- anteil derzeit
5715667	Garage KG St. I	IRIS AD (ZVR 117010815)	*	262/2262	262/2101 (BNr. 5)
	Lager St. I	IRIS AD (ZVR 117010815)	*	5/2262	5/2101 (BNr. 4)
	Garage EG St. I	IRIS AD (ZVR 117010815)	*	236/2262	236/2101 (BNr. 9)
	Lokal St. I	IRIS AD (ZVR 117010815)	*	100/2262	100/2101 (BNr. 6)
2 St. I	Wohnung	Maream Gerlich GEB: 1996-06-05	*	24/2262	24/2101 (BNr. 56)
3 St. I	Wohnung	Dr. Carole Wala GEB: 1950-04-01	*	66/2262	66/2101 (BNr. 10)
4 St. I	Wohnung	Wei-Chen Huang, geb. 1978-10-31	*	73/2262	146/4202 (BNr. 35)
5 St. I	Wohnung	Basem Itayem, geb. 1981-12-30	*	27/2262	27/2101 (BNr. 11)
6 St. I	Wohnung	Dr. Andreas Schiedle, geb. 1961-02-23	*	26/2262	26/2101 (BNr. 12)
7 St. I	Wohnung	Dr. Andreas Schiedle, geb. 1961-02-23	*	77/2262	77/2101 (BNr. 13)
8 St. I	Wohnung	DI Maicon Müller	*	73/4202 Verbindung	73/4202 Verbindung

		GEB: 1970-02-11 Claudia Margareta Kochberger GEB: 1967-05-02		gem § 5 Abs 3 WEG 2002	gem § 5 Abs 3 WEG 2002 (BNr. 59 und 60)
9 St. I	Wohnung	Mag. art. Ding Gersdorfer GEB: 1971-09-06	*	27/2262	27/2101 (BNr. 15)
10 St. I	Wohnung	Mag. Lotte Back, geb. 1943-01-17	*	26/2262	26/2101 (BNr. 16)
11 St. I	Wohnung	Rupert Braunstein, geb. 1940-10-05	*	78/2262	78/2101 (BNr. 17)
12 St. I	Wohnung	Mag. Annaliese Neudecker, geb. 1984-01-18	*	73/2262	73/2101 (BNr. 18)
13 St. I	Wohnung	Dr. Bettina Himmelm, GEB: 1968-03-03	*	27/2262	27/2101 (BNr. 58)
14 St. I	Wohnung	Reza Akhavan Afshadim GEB: 1970-09-11	*	26/2262	26/2101 (BNr. 49)
15 St. I	Wohnung	Mag. Josef Pöschl, geb. 1965-12-23	*	77/2262	77/2101 (BNr. 21)
16 St. I	Wohnung	Dr. Walter Matzinger, geb. 1967-01-23	*	74/2262	74/2101 (BNr. 22)
17 St. I	Wohnung	Robert Mibinger GEB: 1966-06-09	*	27/2262	27/2101 (BNr. 54)
18 St. I	Wohnung	Tibor Tarnai, geb. 1944-06-15 Verbindung Susanna Tarnai, geb. 1948-03-19	*	26/4204 Verbindung gem § 5 Abs 3 § 13 Abs 3 WEG 2002	26/4204 Verbindung gem § 5 Abs 3 § 13 Abs 3 WEG 2002 (BNr. 34, 35)

19 St. I	Wohnung	Heidi Gabriel GEB: 1956-01-27	71/2262	71/2101 (BNr. 48)
20 St. I	Wohnung	Mag. Margareta Uim, geb. 1964-10-07	87/2262	87/2101 (BNr. 20)
21 St. I	Wohnung	Helga Wolf GEB: 1945-04-08	25/2262	25/2101 (BNr. 8)
STIEGE 2	Magazin	Valerie Isabelle Thiele GEB: 1963-07-27	72/94	50/2101 (BNr. 50)
20 St. II	Hauswart wohnung	-	41,16	-
21+22+23 / St. II	Wohnung, Garten	Dr. Susanne Röhner, geb. 1961-04-30	101,06 63,35	65/2101 (BNr. 39)
24+25 / St. II	Wohnung	Barbara Schillner, geb. 1971-04-01 Alexander Christian Gross, geb. 1971-04-08	73,51	Je 10/2101 gem. § 5 Abs 3 § 13 Abs 3 WEG 2002 42
26 / St. II	Wohnung	Sareh Hossein-Moussavian, geb. 1951-08-22	27,69	36/2101 (BNr. 36)
27 / St. II	Wohnung	Alex Stummer, geb. 1957-06-23	41,20	104/2101 (BNr. 2)
28+29 / St. II	Wohnung	Elena Tschernia, geb. 1956-03-26	74,03	102/2101 (BNr. 102) 102/2101

BG 010 TZ 3552/2023

30 / St. II	Wohnung	Sareh Hossein-Moussavian, geb. 1951-08-22	26,38	(BNr. 43)
31 / St. II	Wohnung	Dinabou FN 2172574	43,21	(BNr. 38) 30/2101 (BNr. 44)
32+33 / St. II	Wohnung, E.R. 32-33 Rohbauch odien	Dr. Michael Hocht, geb. 1968-05-05 Mag. Elisabeth Hoch-Walner, geb. 1970-03-27	156,33 20,01 169,31	Je 28/2101 (BNr. 36) und 37 Verbindung gem. § 5 Abs 3 § 13 Abs 3 WEG 2002 3. Jg 45 und 46 45/2102 (BNr. 45) und 53 2101/2101
	Summen		2262/2262	

\* Nutztliche entsprechend der „VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS“ vom 7.7.-6.12.1979 samt Anlagen

BG 010 TZ 3552/2023

Wien am, 23. März 2023 Dariusz Immobilienverwertung GmbH (FN 2112574)	Wien am, 23. März 2023 RISAD (ZVR 117016615)
Wien am, 06. März 2023 Dr. Carolina Wala, geb. am 1962-04-01	Wien am, 06. März 2023 Basem Itayem, geb. am 1961-12-30
Wien am, 07. März 2023 Dr. Andreas Scheide, geb. am 1961-02-23	Wien am, 06. März 2023 Rupert Braunstein, geb. am 1940-10-05
Wien am, 09. März 2023 Mag. Lotte Böck, geb. am 1943-01-17	Wien am, 15. März 2023 Mag. Anneliese Neudecker, geb. am 1964-01-18
Wien am, 06. März 2023 Mag. Josef Posch, geb. am 1955-12-23	Wien am, 06. März 2023 Dr. Walter Matzinger, geb. am 1957-01-23
Wien am, 23. März 2023 Mag. Margareta Uim, geb. am 1964-10-07	Wien am, 23. März 2023 DI Mahon Müller, geb. am 1970-02-11
Wien am, 06. März 2023 Claudia Margarete Kohlberger, geb. am 1967-05-02	Wien am, 06. März 2023 Wei-Chen Huang, geb. am 1976-10-31
Wien am, 06. März 2023 Tibor Tarnai, geb. am 1944-08-15	Wien am, 23. März 2023 Susanna Tarnai, geb. am 1948-03-19
Wien am, 06. März 2023 Dr. Michael Hocht, geb. am 1968-05-05	Wien am, 06. März 2023 Mag. Elisabeth Hoch-Walner, geb. am 1970-03-27

BG 010 TZ 3552/2023

Wien am, 09. März 2023 Sareh Hossein-Moussavian, geb. am 1951-08-22	Wien am, 06. März 2023 Dr. Susanne Röhner, geb. am 1961-04-30
Wien am, 08. März 2023 Barbara Schillner, geb. am 1971-04-01	Wien am, 23. März 2023 Elena Tschernia, geb. am 1956-03-26
Wien am, 08. März 2023 Alexander Christian Gross, geb. am 1971-04-08	Wien am, 23. März 2023 Alex Stummer, geb. am 1957-06-23
Wien am, 23. März 2023 Heidi Gabriel, geb. am 1969-01-27	Wien am, 06. März 2023 Reza Akhavan Aghajam, geb. am 1970-08-11
Wien am, 06. März 2023 Valerie Isabelle Thiele, geb. am 1969-07-27	Wien am, 23. März 2023 Robert Milberger, geb. am 1960-06-06
Wien am, 06. März 2023 Mag. art. Dina Gerersdorfer, geb. am 1971-06-06	Wien am, 06. März 2023 Dr. Beate Hamann, GEB: 1968-03-03
Wien am, 06. März 2023 Merissa Gerlach, geb. am 1996-09-05	Wien am, 08. März 2023 Helga Wolf, geb. am 1945-04-08
Wien am, 23. März 2023 for Claudia Margarete Kohlberger, geb. 2-5-1967	

BG 010 TZ 3552/2023

Ersetzungst. 10 258 580/2023

Nachtrag zu „Nachparifizierung und Nachtrag“ vom 23.3.2023

betreffend die Liegenschaft EZ 22 GB 01009 Mariahilf abgeschlossen zwischen den in der Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle angeführten Vertragsparteien wie folgt:

A.

Die „VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS“ vom 7.7. – 6.12.1979 auf die in der gegenständlichen „Nachparifizierung und Nachtrag“ vom 23.3.2023“ wiederholt Bezug genommen wird, wird der gegenständlichen „Nachparifizierung und Nachtrag“ vom 23.3.2023“ als integrierender Teil angefügt und von den unterliegenden Eigentümern zustimmend zur Kenntnis genommen.

B.

Die Tabelle dieses Vertrages wird wegen eines Versehens nun geändert wie folgt:

1	2	3	4	5	6
Top Nr.	Bestandsgespenstand	Eigentümer	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteil neu	Miteigentumsanteil derzeit
STIEGE 1					
Garage KG St. I	Garage	IRIS AD (ZVR: 1170/0815)	*	262/262	262/2101 (BNr. 3)
Lager KG St. I	Lager	IRIS AD (ZVR: 1170/0815)	*	5/262	5/2101 (BNr. 4)
Garage EG St. I	Garage	IRIS AD (ZVR: 1170/0815)	*	286/262	286/2101 (BNr. 5)
Lokal St. I	Lokal	IRIS AD (ZVR: 1170/0815)	*	100/262	100/2101 (BNr. 6)
2 St. I	Wohnung	Maria Gotsch GEB: 1966-06-05	*	24/262	24/2101 (BNr. 9)
3 St. I	Wohnung	Dr. Carola Wala GEB: 1962-04-01	*	68/262	68/2101 (BNr. 10)
4 St. I	Wohnung	Wu-Chien Huang, geb. 1976-10-31	*	73/262	146/2101 (BNr. 33)
5 St. I	Wohnung	Essent Isayem, geb. 1964-12-30	*	27/262	27/2101 (BNr. 11)
6 St. I	Wohnung	Dr. Andreas Schiele, geb. 1961-02-23	*	28/262	28/2101 (BNr. 12)
7 St. I	Wohnung	Dr. Andreas Schiele, geb. 1961-02-23	*	77/262	77/2101 (BNr. 13)
8 St. I	Wohnung	DI Marion Müller GEB: 1970-02-11	*	16/262	16/2101 (BNr. 14)
					16/2101 (BNr. 15) Vereinbarung gem. § 5 Abs 3.

BG 010 TZ 3552/2023

BG 010 TZ 3552/2023

		3. § 13 Abs 3 WEG 2002	§ 13 Abs 2 WEG 2002
	Claudia Margarete Kirchbinger GEB: 1967-05-02		
9 St. I	Wohnung	Mag. M. Dina Gerasdorfer GEB: 1971-08-05	27/2101 (BNr. 37)
10 St. I	Wohnung	Mag. Leticia Böck, geb. 1943-01-17	88/2101 (BNr. 19)
11 St. I	Wohnung	Rudolf Braunstein, geb. 1940-10-05	89/2101 (BNr. 7)
12 St. I	Wohnung	Mag. Ameliana Neudecker, geb. 1984-01-18	79/2101 (BNr. 18)
13 St. I	Wohnung	Dr. Bettina Hamann, GEB: 1968-03-03	27/2101 (BNr. 58)
14 St. I	Wohnung	Raza Akhavan Aqdam GEB: 1970-09-11	28/2101 (BNr. 49)
15 St. I	Wohnung	Mag. Josef Pöschl, geb. 1955-12-23	77/2101 (BNr. 21)
16 St. I	Wohnung	Dr. Walter Matzinger, geb. 1957-01-23	74/2101 (BNr. 22)
17 St. I	Wohnung	Robert Millbener GEB: 1966-06-09	27/2101 (BNr. 54)
18 St. I	Wohnung	Tibor Tamai, geb. 1944-08-15 Je 206/624 Vereinbarung gem. § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BNr. 34-35)	Je 13/2101 Vereinbarung gem. § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BNr. 34-35)
19 St. I	Wohnung	Hedi Gabriel GEB: 1966-01-27	71/2101 (BNr. 48)

BG 010 TZ 3552/2023

20 St. I	Wohnung	Mag. Margarete Uim, geb. 1954-10-07	67/2101 (BNr. 26)
21 St. I	Wohnung	Hilga Weiß GEB: 1945-04-06	25/2101 (BNr. 6)
STIEGE 2			
Magazin / St. II	Magazin	Valerie Isabelle Thiele GEB: 1969-07-27	50/2101 (BNr. 50)
20 St. II	Hauswart	--	--
21-22-23 / St. II	Wohnung, wohnung	Dr. Susanne Rohrer, geb. 1961-04-30	101,96 63,35
24-25 / St. II	Wohnung	Benzara Schöffner, geb. 1971-04-08	75,51
26 / St. II	Wohnung	Alexander Christian Grass, geb. 1951-08-22	36/2101 (BNr. 38)
27 / St. II	Wohnung	Selarsch Hassan-Moussavian, geb. 1951-08-22	27,99
28-29 / St. II	Wohnung	Alex Stummer, geb. 1987-06-23	41,20
30 / St. II	Wohnung	Elena Tschernja, geb. 1966-03-26	10/2101 (BNr. 40) und 10/2101 (BNr. 43)
		Selarsch Hassan-Moussavian, geb. 1951-08-22	28,38

BG 010 TZ 3552/2023

31 / St. II	Wohnung	Dimibus FN 211257Y	43,21	35/2262	104/2101 (BNr. 2)
324-33/ St. II	Wohnung, ELR 32- Rohbau geb. 1970-03-27	Dr. Michael Hochtl, geb. 1965- 05-05 Mag. Elisabeth Hochtl-Wallner, geb. 1970-03-27	159,33 20,01 169,31	Je 204/4634 Verbotung gem § 5 Abs 3 § 13 Abs 3 WEG 2002	25/2101 (BNr. 38 und 37) 2 Je 102/101 (BNr. 45 und 46) 3 Je 45/4202 (BNr. 52 und 53) 2101/2101
	<b>Summen</b>			2262/2262	

\* Nutzfläche entsprechend der „VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS“ vom 7.-6.12.1979 samt Anlage

Wien, 25. APR. 2023

*Alles 26.1.14*  
Mag. Alois Herr Engler geb. 26.05.1974

BG 010 TZ 3552/2023

VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS  
EIGENTUMS

(Wohnungseigentumsvertrag)

welche am heutigen Tage zwischen den in der angeschlossenen Tabelle laufende Nummer 1 bis 25 angeführten Vertragsparteien abgeschlossen wurde wie folgt:

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter laufender Nummer 1-25 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in Spalte D ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft E.Z. 22 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Mariahilf, Haus in der Barnabiongasse ONr. 4, bestehend aus dem Grundstück 63 Baufläche, Haus Konstr. Nr. 22.

Auf der Liegenschaft, auf welcher sich bereits ein Hintergebäude (Altbestand) befunden hat, wurde nunmehr zusätzlich ein Wohnhaus (Gasstrukt) mit 20 Wohnungen, einem Cassenladen, einem Lager im Erdgeschoß und zwei Garagen mit 14 bzw. 16 Stellplätzen im Keller laut dem von der Baubehörde genehmigten Plan errichtet.

II.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter C lfd. Nr. 1 - 24 genannten Miteigentümer haben ihre Liegenschaftsanteile seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um Wohnungs- (Geschäfts-)

BG 010 TZ 3552/2023

eigentum an den von ihnen benützten Wohnungen (Geschäftskalkül) zu begründen und geben alle Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der schätzungsweise vereinbarten Miteigentumsanteile im Sinne des § 4 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 unter Zugrundelegung der nunmehrigen Feststellung der Mindestanteile (Nutzwerte), welche in der angeschlossenen Tabelle unter E angeführt sind.

Sofern Miteigentumsanteile durch Ehegatten gemeinsam erworben wurden, erfolgte dieser Erwerb zum Zweck der Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums gem. § 9 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Im Sinne des § 4 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erteilen daher sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung daß ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind, nunmehr in die festgestellten Nutzwerte, welche in der angeschlossenen Tabelle unter E angeführt sind, abgeändert werden können.

Die hierdurch erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich.

III.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter C lfd. Nr. 25 genannte Miteigentümerin räumt den unter C lfd. Nr. 1 - 24 genannten Miteigentümern und die unter C laufende Nummer 1 - 24 genannten Miteigentümer räumen sich wechselseitig das ausschließliche Nutzungs-

und alleinige Verfügungsrecht an den in der Tabelle Spalte B angeführten Einheiten bestehend aus den in Spalte G ersichtlichen Räumlichkeiten, im Sinne des § 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. 417 nach Maßgabe der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, daß hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum, begründet wird.

Gegenstand dieses Rechtes ist die ausschließliche Verfügung über die bewohnbaren in der Tabelle unter G bezeichneten Räume der in Spalte B genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer.

Alle sonstigen nicht im Wohnungseigentum vergebaren Teile und Flächen der Liegenschaft, insbesondere das bestehende Hintergebäude, verbleiben zur alleinigen Nutzung und Verfügung der in der Tabelle unter C lfd. Nr. 25 genannten Miteigentümerin, ausgenommen der den Wohnungseigentümern auf Grund des Wohnungseigentumsgesetzes vorbehaltenen Rechte.

Der auf der Liegenschaft befindliche Altbestand und der zu errichtende Neubau werden jeder für sich als eine von einander unabhängige wirtschaftliche Einheit betrachtet. Aufwendungen für die Liegenschaft tragen die in der Tabelle lfd. Nr. 1 - 24 genannten Miteigentümer nur in dem Maß, als sie im Zusammenhang mit der Errichtung des Neubaus stehen und durch dessen rechtliches oder tatsächliches Schicksal hervorgerufen werden. Insbesondere werden die auf den Neubau entfallenden Betriebskosten und Aufzugskosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, Kosten der Versorgungsleitungen, Müllabfuhr, Prämie für die Feuer- und Haftpflichtversicherung, Beleuchtung des Stiegen-

BG 010 TZ 3552/2023

BG 010 TZ 3552/2023

hauses und dergl. soweit sie sich nur auf den Neubau beziehen, im Verhältnis der parafizierten Anteile der unter 1 - 24 genannten Mit-eigentümer zu den gesamten auf diese Mit-eigentümer entfallenden Anteilen bezahlt. Ebenso kommen Begünstigungen, wie die Befreiung von der Grundsteuer und dergl. nur den unter 1 - 24 genannten Mit-eigentümern zu, sofern sie nur auf Grund der Errichtung des Neu-baues erfolgt sind.

Die Erhaltung des Altbestandes kommt der unter der Tabelle lfd. Nr. 25 genannten Mit-eigentümerin allein zu und hat sie sämtliche Reparaturen, Instandhaltungen und Verbesserungen aus eigenem, allenfalls unter Inanspruchnahme des Mietzinses der darin befindlichen Bestandsobjekte zu bestreiten.

Die in der Tabelle unter lfd. Nr. 25 genannte Mit-eigentümerin ist zur Vornahme baulicher Veränderungen an den nicht in das Wohnungseigentum gegebenen Teilen der Liegenschaft jederzeit berechtigt, sie ist insbesondere berechtigt, Wohnungen und Geschäftslöke umzubauen zu erweitern und nach Gutdünken auszugestalten, Bauwerke zu entfernen neuerlich zu errichten und alle Hoffischen, soweit sie nicht als Haus-hof dienen, zu verbauen oder anderweitig zu verwenden.

Gemeinsame Kosten und Aufwendungen, die sich weder allein auf den Alt-bestand noch allein auf den Neubestand beziehen oder deren ver-hältnismäßigen Aufteilungen auf Alt- und Neubestand nicht möglich ist (z. B. Kanalaräumungskosten und dergl.) werden von den Mit-eigentümern nach Maßgabe der idealen Anteile getragen.

IV.

Zur Regelung der nunmehrigen Mit-eigentümerschaft des Gesam-traktes wird folgendes vereinbart:



A. Verwaltung und Erhaltung

1) Die Firma "EWOG" Eigentumswohnungs- Bau- und Betriebs-Gesellschaft m. b. H. Nbg. KG. wird mit der Verwaltung der Realität zunächst auf die Dauer von 5 Jahren, gerechnet ab Übergabe des Hauses an die Wohnungseigentümer, beauftragt. Die Bestellung des Verwalters ist während dieses Zeitraumes seitens der unter C lfd. Nr. 5 - 24 genannten Mit-eigentümer unwiderruflich. Die Verwaltungsvollmacht ist daher frühestens zum 31. Dezember 1919 (neunzehnhundertneunundneunzig)

[von der Mehrheit der Mit-eigentümer, gerechnet nach idealen Anteilen, unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungs-frist kündbar. Unterbleibt die Kündigung, gilt der Verwalter als auf unbestimmte Zeit bestellt und ist die Verwaltung beiderseits jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres bei 3-monatiger Kündigungsfrist kündbar.

2) Als Entgelt für die Verwaltung bezahlen die Mit-eigentümer einen Betrag in der jeweils von der örtlich zuständigen Innung der Ge-bäudeverwalter für die Verwaltung von Eigentumsobjekten zum Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung festgesetzten oder empfohlenen Höhe. Die Bezahlung erfolgt monatlich an jedem Monatsersten. Sofern eine Neufestsetzung des Verwalter-honorars durch die Innung erfolgt, gilt das von der Innung fest-gesetzte Honorar als vereinbart.

3) Bezüglich des Umfanges der Verwaltungsvollmacht findet das übliche in den Drucksortenverlagen für Hausverwalter erhalt-

liche Vollmachtsformular Anwendung, das von den Mit-eigen-tümern gesondert unterfertigt wird.

4) Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit diese sich auf die ordent-liche Verwaltung der Realität bezieht, ist der Verwalter auch ohne vorherige Einholung eines Mit-eigentümerbeschlusses im Interesse einer schnellen und verantwortungsbewußten Dis-position allein entscheidungsberechtigt, wobei er das Interesse der Hausgemeinschaft dritten Personen gegenüber zu wahren hat.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, über die Notwendig-keit und Vergebung der Aufträge für Instandsetzungsarbeiten unter Aufrechterhaltung seiner Verantwortlichkeit selbständig zu entscheiden und zu diesem Zweck über die Mittel aus der Reparaturrücklage zu verfügen. Er ist verpflichtet, die Interessen der Mit-eigentümer zu wahren und die Weisungen der Mehrheit zu befolgen unter sinngemäßer Anwendung des folgenden Punktes 5).

5) Zu Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat der Verwalter vorher die Zustimmung der ein-fachen Mehrheit der Mit-eigentümer, gerechnet nach deren idealen Anteilen, einzuholen. Eine Ausnahme von der Verpflichtung be-steht nur, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Hausgemeinschaft nach sich ziehen würde und die Einholung der Zustimmung der Eigentümer nicht rechtzeitig möglich oder Gef-ahr im Verzug ist. Aufträgen, die in die Rechte eines oder mehrerer Mit-eigentümer eingreifen, oder eine Änderung der zuletzt getra-nen haben Übung bewirken, hat der Verwalter nur dann nachzukommen, wenn ein einstimmiger Beschluß der Mit-eigentümer oder die recht-

kräftige Entscheidung einer Behörde darüber vorliegt.

6) Die Mit-eigentümer sind zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten im Inneren ihres Wohnraumes (Geschäftsräume) auf eigene Rechnung berechtigt und verpflichtet. Insbesondere nehmen sie zur Kenntnis, daß die aus Förderungsmitteln ange-schafften Einrichtungsgenstände auf die Dauer der Laufzeit des Wohnbauförderungsdarlehens in gutem Zustand erhalten und erneuert werden müssen. Die Liegenschaftseigentümer haben für ernste Schäden des Hauses, die sich im Inneren der Wohnungen (Geschäftsräume) auswirken, gemeinsam aufzukommen und haben solche Schäden unverzüglich dem bestellten Verwalter anzuzeigen; ebenso kommen sie gemeinsam auf für die Schäden an den äußeren Fenstern, Fenstertüren und Außentüren der einzelnen Wohnungen (Geschäftsräume), während für die Schäden an den inneren Fenstern und an deren Verglasung die Mit-eigentümer unmittelbar aufzu-kommen haben. Bei Verbundfenstern und Türen kommen die Eigen-tümer für alle Schäden, mit Ausnahme der Verglasung, gemein-sam auf, vorausgesetzt, daß diese nicht auf unsachgemäße Be-handlung zurückzuführen sind. Ansonsten finden bezüglich der den einzelnen Mit-eigentümern unmittelbar zufallenden Kosten für Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an ihren Wohnungen (Ge-schäftsräumen) etc. sinngemäß die Bestimmungen des Mietenge-setzes Anwendung.

7) Eine Ausnahme von der gemeinsamen Erhaltung bilden diejenigen Bauteile, die sich nicht innerhalb des Wohnhauses befinden, oder die der jeweilige Wohnungseigentümer aus eigenen Mitteln er-richtet hat wie z. B. Portale, Schaukästen und ähnliches. Für

die Erhaltung dieser Bauteile hat der Wohnungseigentümer (Geschäftseigentümer) direkt aufzukommen.

#### 8) Reparaturrücklage:

Die Mitigentümer verpflichten sich, für die Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses jährlich S 7, --/m<sup>2</sup> Nutzfläche des Hauses zur Ansammlung eines Instandhaltungsfonds zu legen. Im Falle einer mehr als 10%-igen Änderung des Baukostenindex vom Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung ändert sich dieser Betrag entsprechend diesem Index.

Die jeweils monatlich zur Einzahlung gelangten Beträge müssen auf das Konto eines Bankinstitutes zu einem günstigen Zinsfuß eingelegt werden. Ein Nachweis über die Kontogebührung ist jährlich vorzulegen. Sobald und insoweit der Instandhaltungsfonds unter Berücksichtigung der Zinsen einen Betrag von 3% des jeweiligen Neuwertes des Hauses erreicht, entfällt die Entrichtung dieser Beiträge.

Die Kosten für die Instandhaltung (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden, sonstige Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses) soweit nicht die einzelnen Mitigentümer hierfür unmittelbar aufzukommen haben, sind in erster Linie aus diesem Fonds zu bezahlen. Die Verwahrung und Verwaltung des Instandhaltungsfonds obliegt dem Hausverwalter.

Alle in diesem Übereinkommen nicht genannten Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Mitigentümern nach dem Verhältnis ihrer grundbücherlichen Anteile zu tragen, soweit nicht die einzelnen Mitigentümer hierfür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben.

BG 010 TZ 3552/2023



Insbesondere gehören zu den gemeinsamen Leistungen:

- a) Instandhaltungskosten (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstige Schäden, darunter auch Schäden an den Einrichtungsgegenständen der Waschküche), soweit nicht die einzelnen Mitigentümer hierfür unmittelbar aufzukommen haben und der angesammelte Fonds zu deren Bezahlung nicht ausreicht.
- b) die Betriebskosten und Kosten des Auftrages, die Prämien für die Feuer- und Haftpflichtversicherung des Hauses, die Kosten der Beleuchtung des Stiegenhauses, des Hofraumes, der Hausnummernlafelbeleuchtung, der Beleuchtung der Hausbesorgerwohnung, die Beiträge zur Sozialversicherung des Hausbesorgers, einschließlich des Arbeitnehmeranteiles sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben und Gebühren. In Zweifelsfällen gelten sinngemäß die Bestimmungen des Mietgesetzes. Die Kosten der Beheizung der Hausbesorgerwohnung trägt der Hausbesorger gem. Pkt. 10) dieses Vertrages.

#### 9) Betriebskosten:

Die Einhebung der Betriebskosten durch den Hausverwalter erfolgt monatlich zuzüglich einer verkäuflichen Buchungsgebühr von derzeit S 2, -- je Vorschreibung mit einem von der Hausverwaltung ermittelten Pauschalbetrag und einer Abrechnung per Ende Dezember jeden Jahres. Der Hausverwalter ist jedoch auch berechtigt eine andere Art der Einhebung zu wählen, insbesondere die angefallenen Betriebskosten monatlich oder vierteljährlich abzu-

BG 010 TZ 3552/2023

rechnen. Für die Beurteilung, welche Aufwendungen zu den Betriebskosten zählen, sind die Bestimmungen des Mietgesetzes maßgebend, insbesondere wird vereinbart, daß zu den Betriebskosten auch die Schneeräumzulagen für den Hausbesorger über die Wintermonate zählen.

Der Hausverwalter ist verpflichtet, die Jahresabrechnung für die Betriebskosten am 31. 1. jeden Jahres 14 Tage hindurch beim Hausbesorger zur Einsichtnahme für die Wohnungseigentümer aufzulegen. Diese Abrechnung gilt seitens der Wohnungseigentümer als genehmigt, wenn nicht binnen 14 Tagen nach deren Auflegung beim Verwalter schriftlich Einspruch dagegen erhoben wird. Auf Grund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Mitigentümern nach Ende der Einspruchsfrist gesondert bekanntgegeben und sind binnen 14 Tagen nach deren Bekanntgabe zu bezahlen. Überschüsse werden auf die nächste Abrechnungsperiode eingerechnet. Der Eigentümer der KFZ-Einstellplätze und des im Erdgeschoß gelegenen Lokales nimmt an den Kosten des Aufzuges und der Waschküche nicht teil. Die Erhaltung und Gestaltung der Grünflächen obliegt den unter 1 bis 24 genannten Mitigentümern.

#### 10) Heizungskosten:

Die aus der Instandhaltung, dem Betrieb, der Betreuung und dem Kundendienst für die Verdunstungswärmemengenmesser (Entlohnung des Heizers, Sozialversicherung, Urlaubs- und Weihnachtsgeld) der im Haus errichteten Zentralheizungsanlage entstehenden Kosten werden von den Mitigentümern, deren Objekte durch diese Anlage beheizt werden, gemeinsam getragen. Die Verrechnung an die einzelnen Mitigentümer erfolgt auf Grund der Verbraucherregistrierung und der Ablesung der Verdunstungswärmemengenwasser, welche sich auf Heizkörper befinden und jährlich einmal abgelesen werden. Zur Ver-

BG 010 TZ 3552/2023

richtung dieser Ableser- bzw. Kundendienstleistung gewähren die Mitigentümer der durchführenden Person in der üblichen Tageszeit Zutritt zu allen in der Wohnung (Geschäft) befindlichen Wärmemengenmessern.

Die Vorschreibung und Bezahlung dieser Zentralheizungskosten erfolgt in den Monaten Oktober bis April eines jeden Jahres mit 4 Contozahlungen, welche von der Hausverwaltung der Höhe nach den Erfordernissen entsprechend festgelegt werden, per Quadratmeter parifizierter Gesamtwohfläche. Der Verwaltung steht es frei, den Vorschreibungszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen. Die jährliche Endabrechnung des sich daraus gegenüber den Vorauszahlungen ergebenden Unterschiedsbetrages erfolgt in der Regel im Juni eines jeden Jahres.

Die Änderung in der Verrechnung der Heizungskosten auf eine andere Art als nach den Wärmemengenmessern bedarf der Zustimmung von 3/4 ideellen Miteigentumsanteilen derjenigen Objekte, die beheizt werden und muß in schriftlicher Form erfolgen.

Die Kosten der zentralen Warmwasseraufbereitung werden von den unter lfd. Nr. 1 - 24 genannten Mitigentümern getragen und werden während der Heizperiode mit den Heizungskosten, ansonsten mit den Betriebskosten, abgerechnet.

#### B. Bauliche Veränderungen

Die in der Tabelle unter lfd. Nr. 1 genannte Mitigentümersin ist zur Vornahme baulicher Veränderungen an den nicht in das Wohnungseigentum gegebenen Teile der Liegenschaft jederzeit berechtigt, sie ist insbesondere berechtigt, Wohnungen und Geschäftslokale umzubauen, zu erweitern und nach Gutdünken auszugestalten, Bauwerke zu entfernen, neuerrichten zu errichten und alle Hofflächen, soweit sie nicht als Haushof dienen, zu bebauen oder

BG 010 TZ 3552/2023

anderweitig zu verwenden, sofern dadurch der Wert (auch Wohnwert) der Eigentumswohnungen nicht auf Dauer beeinträchtigt wird. Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Eigentumswohnungen bedarf, abgesehen von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung, der Zustimmung des Hausverwalters.

Dieser darf die Zustimmung nur verweigern, wenn der Wert (auch Wohnwert) der Eigentumswohnung durch die bauliche Veränderung verringert wird.

Die Mitigentümer sind verpflichtet, dem Ansuchen eines Mitigentümers um bauliche Veränderungen oder sonstige Baumaßnahmen im Rahmen der vorgenannten Bestimmungen zuzustimmen, und beauftragen sämtliche Mitigentümer die EWOC Eigentumswohnungsbau- und Betriebs-Gesellschaft m. b. H. Nfg. K. G., sie vor der Baubehörde rechtsverbindlich zu vertreten und in ihrem Namen einzuschreiten, Rechtsmittel zu ergreifen oder darauf zu verzichten und Bescheide und sonstige Schriftstücke in Empfang zu nehmen.

C. Baukosten

Die Aufteilung der Baukosten, insbesondere der in Anspruch genommenen Darlehen gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1966 erfolgt im Innenverhältnis gemäß den für die jeweilige Einheit in Anspruch genommenen Mitteln, Wohnungen (Geschäftsräume) und Eigentumsanteile, die Förderungsmitteln nicht oder nicht zur Gänze in Anspruch genommen haben, nehmen an der Tilgung nicht oder nur im Verhältnis ihrer Inanspruchnahme teil. Die Höhe der Baudarlehensbelastung bei nur teilweiser Inanspruchnahme wird von der Hausverwaltung festgestellt. Die Aufteilung erfolgt im Sinne der Förderungsbestimmungen und Zusicherungen des Amtes



der Wiener Landesregierung im Verhältnis der Nutzflächen. Bis zur erfolgten Nutzwertfeststellung und Endabrechnung seitens der Wohnbauförderung werden monatlich vorläufige Rückzahlungsraten vorgeschrieben und bezahlt, die nach Vorliegen der genehmigten Endabrechnung mit den endgültigen Raten verrechnet werden.

D. Hausbesorger

Die im Alt-bestand befindliche Hausbesorgerwohnung dient als Dienstwohnung für den auch für die Wartung des Neubaus angestellten Hausbesorger. Für die gesamten Kosten dieser Wohnung haben die Mitigentümer im Verhältnis ihrer grundbücherlichen Anteile aufzukommen, ebenso für die Beiträge zur Sozialversicherung des Hausbesorgers.

E. Verwaltung

Soweit nach § 13 des WEG die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen (Geschäftsräume) dem Mitigentümer zukommt und durch die Ausübung der Verwaltungsrechte der übrigen Mitigentümer berührt werden, ob der gemeinsame Verwalter der Liegenschaft als Machthaber des Wohnungseigentümers seine Tätigkeit im Rahmen seiner Befugnis nach § 13 des obzitierten Gesetzes aus...

F. Firmenschilder

Jeder Mitigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten eine einzige in einheitlich bestimmtem Format genaltene Werbetafel (Firmenschild) an der vom Verwalter bestimmten Stelle, jedoch nur im Bereich der Geschäftslokale und nur bis unterhalb des Kordongesimses in einer die äußere Gestaltung des Hauses nicht störenden Form anzubringen. Die Beurteilung hierfür obliegt unbeschadet der Rechte der Mitigentümer dem Verwalter. Dieses Recht kann an den Ehegatten oder an einer im gemeinsamen Haushalt wohnenden Verwandten oder an den jeweiligen Rentner der Wohnung (Geschäftsraum) abgetreten werden. Der Eigentümer des Geschäftslokales ist berechtigt, die Außenflächen jenes Geschosses, in dem sich sein Objekt befindet, zu Werbe- und Reklamazwecken zu verwenden, ohne hierfür an irgendjemanden, ausgenommen öffentlichen Stellen, ein Entgelt entrichten zu müssen.

Die Anbringung einer Außenbeleuchtung ist nur zulässig, wenn dadurch keine Belästigung anderer Räume des Hauses hervorgerufen wird.

G. Geschäftslokale

Der Betrieb des im Erdgeschoss liegenden Geschäftslokales und der Garagen hat ohne eine das unbedingt notwendige Ausmaß überschreitende Beeinträchtigung und Belästigung der übrigen Mitigentümer zu erfolgen. Insbesondere ist die Verwendung von Werkzeugen und Geräten mit einer über das unbedingt notwendige Ausmaß

hinausgehende Lärmentwicklung zu unterlassen.

H. Hausordnung

Die Hausordnung wird wie folgt festgelegt:

- 1) Das Haustor ist stets geschlossen zu halten.
- 2) Zum Öffnen der Stiegen- und Gangfenster ist nur ein Beauftragter des Verwalters berechtigt (Hausbesorger).
- 3) Dem Verwalter steht zur periodischen Prüfung des Bauzustandes des Hauses zwecks Feststellung allfälliger Schäden das Recht zu, die Wohnungen (Geschäftsräume) zu jeder Zeit, nur nicht zur Nachtzeit nach vorheriger Anmeldung zu betreten.
- 4) Dem Rauchfangelehrer darf das zur Vornahme von Schornstein- oder Kaminreinigungsarbeiten notwendige Betreten der Wohnung (Geschäftsräume) nicht verwehrt werden.
- 5) Das Klopfen von Teppichen, Polstermöbel, Matratzen und dergl. ist nur auf dem hierzu bestimmten Platz im Hof und nur an Wochentagen in der Zeit von 7 - 10 Uhr gestattet. Das Ausklopfen von Kleidern und das Reinigen von Schuhen ist in den Gängen und im Stiegenhaus verboten.
- 6) Außerhalb der Wohnungen (Geschäftsräume) und der zu diesen gehörigen Kellerabteile dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung des Verwalters keine Gerätschaften hinterlegt werden.

- 7) Das Stiegenhaus, die Gänge und der Hof dürfen nicht zum Radfahren oder gewerblichen Zwecken und dergleichen oder zur Tierhaltung benützt und nicht verunreinigt werden, ebenso sind Ballspiele zu unterlassen.
- 8) In den Wohnungen (Geschäftsräumen) dürfen keine Vorrichtungen vorgenommen werden, die die Ruhe des Hauses stören, die Mitigentümer belästigen oder die Wohnungen (Geschäftslokale) beschädigen.
- 9) Die Benützung der Waschküche und des Trockenbodens ist zu eine Reihenfolge gebunden, die der Hausbesorger nach Maßgabe der Anmeldung im Einvernehmen mit der Hausverwaltung bestimmt. Zu diesem Zwecke liegt beim Hausbesorger ein Anmeldebogen zur Einsicht auf. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach Benützung in reinem Zustand zu übergeben.
- 10) Der Zugang zum Boden und zum Keller ist versperrt zu halten. Das Betreten des Bodens und des Kellers mit feuergefährlichem Licht ist verboten. Das Rauchen auf dem Boden und im Keller ist untersagt.
- 11) An den Fenstern, auf den Gängen, im Stiegenhaus und im Hof darf Wäsche nicht aufgehängt werden.
- 12) Der Verwalter ist verpflichtet, jedem im Hause wohnenden Mitigentümer auf Verlangen die von ihm benötigte Anzahl von Hauserschlüssel gegen Bezahlung der Kosten zur Verfügung zu stellen. Bei Verlust eines solchen Schlüssels hat der Mitigentümer den Verwalter und der Polizei sofort Anzeige zu erstatten.



- 13) Die Mitigentümer verpflichten sich für den Fall, als sie ihr Wohnungseigentum nicht selbst benützen, dafür zu sorgen, daß die jeweiligen Benützer ihrer Räume sich an die Klausurordnung halten.
- 14) Eine Änderung dieser Hausordnung bedarf der Zustimmung von 3/4 ideellen Mitigentumsanteilen und muß in schriftlicher Form erfolgen.

V.

Einverständnis wird festgestellt, daß die grundbücherliche Eintragung der in der Tabelle angeführten Vertragsparteien und die damit verbundene Begründung von Wohnungseigentum zwischen denselben von der Erteilung der Zustimmung des Landes Wien in Ansehung des auf der gesamten Liegenschaft einverleibten Veräußerungsverbot und bei allfälligen zwischenzeitlichen Weiterübertragungen von der Vorlage aller Zwischenurkunden abhängig ist.

Sollte daher diese Zustimmung für einen oder mehrere Vertragspartner nicht erteilt werden oder bei einem oder mehreren Zwischenurkunden fehlen, so kommen sämtliche Vertragspartner überein, daß auf diesen Anteilen vorerst das Eigentumsrecht für die "EWOG" Eigentumswohnungs- Bau- und Betriebs-Gesellschaft m. b. H. Nfg. KG. eingetragen werden bzw. verbleiben soll.

Die "EWOG" Eigentumswohnungs- Bau- und Betriebs-Gesellschaft m. b. H. Nfg. KG. stimmt dieser Vereinbarung ausdrücklich zu.

Die Herstellung der Grundbuchsordnung hinsichtlich dieser Restanteile wird nach Erteilung der Zustimmung des Landes Wien und oder Beschaffung sämtlicher Zwischenurkunden zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

VI.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ 22 des Grundbuchs über die Kat. Gem. Mariahilf, Haus in der Barabitzengasse ONr. 4, bestehend aus dem Grundstück 63 Baufläche, Haus KNr. 22 nachstehende Eintragungen erfolgen können:

Im Gutsbestandsblatte:

In der Aufschrift die Ersichtlichmachung, daß mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist;

Im Eigentumsblatte:

- 1) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte C lfd. Nr. 1 bis 24 genannten Mitigentümer zu den in Spalte E genannten Anteilen;
- 2) die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Tabelle Spalte C lfd. Nr. 1 bis 24 genannten Mitigentümer an den in Spalte E genannten Anteilen.

Soll  
des  
fehl  
traj  
jani  
wel  
für  
zu  
tre  
sol

Di  
PI  
tre  
de  
dr  
bi  
ha  
pe  
Är  
ZA

D  
st

Sollte hinsichtlich einiger Anteile die erforderliche Zustimmung des Landes Wien nicht erteilt werden bzw. Zwischenurkunden fehlen (Punkt V. dieses Vertrages), so erteilen sämtliche Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung, daß anstelle derjenigen der in Spalte C im Nr. 1 - 24 genannten Mitigentümer, welche diese Zustimmung nicht erhalten haben, das Eigentumsrecht für die "EWOG" Eigentumswohnungs- Bau- und Betriebs-Gesellschaft m. b. H. Nfg. KG. an den in Spalte E genannten Anteilen der betreffenden Mitigentümer einverleibt werden kann, bzw. verbleiben soll.

VII.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über. Im Falle einer Veräußerung ist der Verkäufer verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu übertragen und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter.

Änderungen des Wohnungseigentumsvertrages bedürfen der Zustimmung aller Mitigentümer.

VIII.

Die Vertragsparteien erklären hiermit an Eides Statt, daß sie seit mehr als drei Monaten ihren ordentlichen Wohnsitz in Öster-

- 20 -

reich haben und demnach als Devisenländer im Sinne des Devisengesetzes gelten.

IX.

Keller

Die mit der Errichtung und grundsicherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die Wohnungseigentümer.

WIEN, den 7. Juli, 3./13./20./27. August, 15. September, 23./30./31. Oktober, 5./13./14./15./16./21./29. November und 6. Dezember 1973

*Dr. Hermann Steinert* *Kundtsch*  
*Anna Götzig* *Linda Rofner*  
*Karl Brunnhuber* *Hilf*  
*Sigfried Klaus Peterfeld* *M. Kallinger*  
*Margarete Zemanek* *St. Maria*  
*Christel Mörner* *St. Maria*  
*Anna Lohrer* *M. Kallinger*  
*Marie Lomgar* *M. Kallinger*  
*Joseph Schwan* *M. Kallinger*

X EWOG Eigentums-  
 Betriebs-Gesellschaft m. b. H.  
 DR. A. KALLINGER  
 Geschäftsführer

EG 010 TZ 3552/2023

B Geschob. für Nr.	C Name	D Anteile in 10.000- stel	E Nutzwerte in 2101-stel	F qm	G Bestandteile
Stiege I					
Keller	"EWOG" Eigentumswohnungs-Bau- und Betriebs-Gesellschaft m. b. H. Nfg. K. G.		262	368,40	Garage mit 14 Stellplätzen
Keller	"EWOG" Eigentumswohnungs-Bau- und Betriebs-Gesellschaft m. b. H. Nfg. K. G.		5	12,54	Lager
EG	"EWOG" Eigentumswohnungs-Bau- und Betriebs-Gesellschaft m. b. H. Nfg. K. G.		296	379,70	Garage mit 16 Stellplätzen
E/1	"EWOG" Eigentumswohnungs-Bau- und Betriebs-Gesellschaft m. b. H. Nfg. K. G.		100	66,94	Lokal, WC, Waberaum
1/2	Anna ROBERTH	125	24	24,13	2 Zi, KoM, VR, Bad, K. Abt. 2
1/3	Rosemarie KATLEIN	376	68	70,22	2 Zi, 1 Kab, Kü, V, Bad, WC, K. Abt. 3
1/4	Ella ETZELSDORFER	409	73	75,24	2 Zi, 1 Kab, Kü, V, Bad, WC, K. Abt. 4
1/5	Dr. Johann STADLER	745	27	27,23	2 Zi, KoM, VR, Bad, K. Abt. 5
1/6	Robert HEIK	140	28	27,15	2 Zi, KoM, VR, Bad, K. Abt. 6

enthalten unter Lid. Nr. 25

EG 010 TZ 3552/2023

B Geschob. für Nr.	C Name	D Anteile in 10.000- stel	E Nutzwerte in 2101-stel	F qm	G Bestandteile
II/7	Mac. Gabriele HENE	410	77	76,41	2 Zi, 1 Kab, Bad, WC, K. Abt. 7
II/8	María LANZER	409	73	76,42	2 Zi, 1 Kab, Bad, WC, K. Abt. 7
II/9	Gottfried SCHWARZ	140	27	27,15	2 Zi, KoM, K. Abt. 7
III/10	Elfriede BRAUN	140	28	27,15	2 Zi, KoM, K. Abt. 7
III/11	Rupert BRAUNSTEIN	410	78	76,78	2 Zi, 1 Kab, Bad, WC, K. Abt. 7
III/12	Friedrich JURASEK	409	73	76,24	2 Zi, 1 Kab, Bad, WC, K. Abt. 7
III/13	Alois REIDL, geb. 8.12.25	140	27	27,15	2 Zi, KoM, K. Abt. 7
IV/14	Dr. Artur SCHWIEDL	140	28	27,15	2 Zi, KoM, K. Abt. 7
IV/15	Dipl. Ing. Klaus Peter ECKL	410	77	76,41	2 Zi, 1 Kab, Bad, WC, K. Abt. 7
IV/16	Ella MASTALIR	410	74	76,74	2 Zi, 1 Kab, Bad, WC, K. Abt. 7
IV/17	Dr. Hermann SCHWIEDL	140	27	27,15	2 Zi, KoM, K. Abt. 7
V/18	Gunda REICHEL	125	26	25,08	2 Zi, KoM, 3,92 Terrasse, 2,69 K. Abt. 7
V/19	Anna GÖRIG	356	71	66,51	2 Zi, 1 Kab, Bad, WC, 11,04 Terrasse, 2,80 K. Abt. 7

EG 010 TZ 3552/2023

B Geschob. für Nr.	C Name	D Anteile in 10.000- stel	E Nutzwerte in 2101-stel	F qm	G Bestandteile
V/20	Dkfa. Fritzloff SCHWARZLER	356	67	66,57	2 Zi, Kü, VR, B, 11,04 Terrasse, 2,80 K. Abt. 20
V/21	Dr. Wilhelm FUSSEL	125	25	25,08	2 Zi, KoM, VR, 3,92 Terrasse, 2,70 K. Abt. 21
"EWOG" Eigentumswohnungs-Bau- und Betriebs-Gesellschaft m. b. H. Nfg. K. G.					
Die vorgenannten Anteile stehen im Eigentum der "EWOG" Eigentumswohnungs-Bau- und Betriebs-Gesellschaft m. b. H. Nfg. K. G. und sind nicht Gegenstand der Begründung von Wohnungseigentum.					
X EWOG Eigentumswohnungs-Bau- und Betriebs-Gesellschaft m. b. H. Nfg. K. G. DR. A. KALLINGER Geschäftsführer					
<i>Robert Heik</i>					
<i>Dr. Hermann Steinert</i>					
<i>Anna Götzig</i>					
<i>Karl Brunnhuber</i>					
<i>Sigfried Klaus Peterfeld</i>					
<i>Margarete Zemanek</i>					
<i>Christel Mörner</i>					
<i>Anna Lohrer</i>					
<i>Marie Lomgar</i>					
<i>Joseph Schwan</i>					

EG 010 TZ 3552/2023

Magistrat der Stadt Wien  
 Bezirksabteilung 50  
 Zentrale Sachbearbeitung  
 Bartentst. 9, 1080 Wien  
 Tel. 42 800 K1. 3334, 3345 od. 3385  
 Durchwahlpl. 1061  
 (Parteienverkehr Dienstag und Freitag vormittags)  
 (8 - 12 Uhr)

78 468 100  
 49/50/AY

Wien, 1978 06 28

Wohnungseigentumsgesetz 1975

Entscheidung  
 Spruch

§ 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975,  
 Nr. 417/75, entscheidet die Gemeinde in Zusammenhalte mit  
 dem Mietengesetz, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz  
 Nr. 403/74, über Antrag der KOG Eigentumswohnung-, Bau- u.  
 Grundstücksgesellschaft m.b.H. Hg. FG als Liegenschaftsalleinbesitzer  
 und unter Berücksichtigung der Wohnungseigentumsbesorger (Blatt 2)  
 des Wohnungseigentums.

Ein-  
 Gas-  
 weils  
 ob-

Lokal der Liegenschaft in Wien 6, Barnabitenngasse 4  
 Nr. 22, Kat. Gen. Markthalle

wie folgt:

Genutzwert der Liegenschaft wird gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG  
 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung  
 (Blatt 3-6) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung  
 aller zulässiger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit -2,10%  
 festgesetzt.

- 2 -

HÖRHAUSENBLÄTTER: Wien VI., Barnabitenngasse 4, Blätter 1

Sto. Top.	Vor- u. Nachname
EG. 14 FN	"E W O G"
" LAGER	"E W O G"
EG. 16 FN	"E W O G"
" 1	"E W O G"
1.St. 2	Anna HÖRGER
" 3	Rosemarie KATZELN
" 4	Dkfa. Heinz NITSCHE
" 5	Dr. Johann STADLER
2.St. 6	Robert HENK
" 7	Gabriele HENK
" 8	Maria LANGER
" 9	Gottfried SCHWAB
3.St. 10	Eilfriede KANG
" 11	Jupert BRAUNSTEIN
" 12	Friedrich TORASKA
" 13	Dr. Gerhard HENK, Notar
4.St. 14	Dr. Artur SCHIEDL
" 15	Dipl. Ing. Klaus Peter ECKI
" 16	Elsa MASTALER
" 17	Dr. Hermann SCHNITZER
5.St. 18	Gonda REINDEL
" 19	Anna CÖRIG
" 20	Dkfa. Feitjoff SCHNEIDER
" 21	Dr. Milibela FUSCHL

- 3 -

Bestandgegenstand	Nutz- fläche, m <sup>2</sup>	Nutz- wert/m <sup>2</sup>	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
Garage mit 14 Stellplätzen	368,40	(0,70)		262
Lager	12,54	0,40		5
Garage mit 16 Stellplätzen	579,70	(0,70)		266
Lokal	66,94	1,50		100
Hg.	24,13	0,95	23	
K.Abt. 2	2,35	0,30	1	24
Hg.	70,23	0,95	67	
K.Abt. 3	2,35	0,30	1	68
Hg.	76,24	0,95	72	
K.Abt. 4	2,35	0,30	1	73
Hg.	27,23	0,95	26	
K.Abt. 5	2,35	0,30	1	27
Hg.	27,15	1,0	27	
K.Abt. 6	2,35	0,30	1	28
Hg.	76,41	1,0	76	
K.Abt. 7	2,35	0,30	1	77
Hg.	76,40	0,95	73	
Hg.	27,15	0,95	26	
K.Abt. 9	4,31	0,30	1	27
Hg.	27,15	1,0	27	
K.Abt. 10	2,80	0,30	1	28
Hg.	76,74	1,0	77	
K.Abt. 11	2,80	0,30	1	78

- 4 -

Genchob/ T.Nr.	Bestandgegenstand	Nutz- fläche, m <sup>2</sup>	Nutz- wert/m <sup>2</sup>	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
III/12	Hg.	76,24	0,95	72	
	K.Abt. 12	2,35	0,30	1	73
III/13	Hg.	27,15	0,95	26	
	K.Abt. 13	2,35	0,30	1	27
IV/14	Hg.	27,15	1,0	27	
	K.Abt. 14	2,85	0,30	1	28
IV/15	Hg.	76,41	1,0	76	
	K.Abt. 15	2,66	0,30	1	77
IV/16	Hg.	76,74	0,95	73	
	K.Abt. 16	2,80	0,30	1	74
IV/17	Hg.	27,15	0,95	26	
	K.Abt. 17	2,80	0,30	1	27
V/18	Hg.	24,66	1,0	24	
	Terrasse	3,92	0,25	1	
	K.Abt. 18	2,68	0,30	1	25
V/19	Hg.	66,51	1,0	67	
	Terrasse	11,04	0,25	3	
	K.Abt. 19	2,80	0,30	1	70
V/20	Hg.	66,57	0,95	63	
	Terrasse	11,54	0,24	3	
	K.Abt. 20	2,80	0,30	1	64
V/21	Hg.	28,08	0,95	27	
	Terrasse	3,32	0,24	1	
	K.Abt. 21	2,70	0,30	1	28

Bestandgegenstand	Nutz- Fläche, m <sup>2</sup>	Nutz- Wert/m <sup>2</sup>	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
Wohnz.	71,99	0,40		29
Wohnz. K.Abt. 20	41,16	Neuwerdung (von Eigenbau)		8
Wohnz.	27,99	0,72		20
Wohnz.	27,75	0,72		20
Wohnz. K.Abt. 23	41,20	0,75	31	
Wohnz. K.Abt. 24	5,10	0,30	2	33
Wohnz. K.Abt. 24	41,16	0,80	33	
Wohnz. K.Abt. 25	3,22	0,25	1	34
Wohnz. K.Abt. 25	27,99	0,76	21	
Wohnz. K.Abt. 25	1,25	0,30	1	22
Wohnz. K.Abt. 26	27,75	0,76	21	
Wohnz. K.Abt. 26	1,95	0,30	1	22
Wohnz. K.Abt. 27	41,20	0,60	35	
Wohnz. K.Abt. 27	3,22	0,30	1	34
Wohnz. K.Abt. 28	43,93	0,80	35	
Wohnz. K.Abt. 28	3,25	0,30	1	36
Wohnz.	28,63	0,76	22	
Wohnz.	28,34	0,76	22	
Wohnz. K.Abt. 31	43,98	0,80	35	
Wohnz. K.Abt. 31	3,94	0,30	1	35

Geschoß/ r.Nr.	Bestandgegenstand	Nutz- Fläche, m <sup>2</sup>	Nutz- wert/m <sup>2</sup>	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
III/32	Wohnz.	43,93	0,76	33	
	K.Abt. 32	1,63	0,30	1	34
III/33	Wohnz.	28,63	0,72		21
III/34	Wohnz.	28,34	0,72		20
III/35	Wohnz.	43,98	0,76	33	
	K.Abt. 35	3,10	0,30	2	35

Gesamtsumme aller Nutzwerte: 2.101

Begründung:

Die in Sprache genannten Antragsteller begehren mit Schreiben vom 1977 04 15 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von wörterbuchartigen Zuschlägen bei den Objekten, deren sie zugeordnet wurden, beantragt.

Alle übrigen Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigegeben.

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtsanwaltschaftlicher mit Gutachten vom 1978 04 07 ZLMA 40 - II - 355/77, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 2) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zuschörnteile nicht bewertet, sofern diese bezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 9 u. 10 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfällige Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eines pro Quadratmeter begründet.

Die in Sprache angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche verhältnismäßigen Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche verhältnismäßigen Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

In dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien anlässlich des Vorhalten des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens gemäß § 45 Abs. 5 WEG 1975 in der mündlichen Verhandlung am 1978 05 26 keine entgegenstehenden Einwendungen (Widersprüche) vorgebracht.

MA 50 - CD 46.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut den Bescheinigungen vom 1977 03 28 der MA 26/6-Baumabteilung 4/1

gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende in Spalte 1 angeführte selbständige Wohnungen oder selbständige sonstige Räumlichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 WEG 1975, von denen die in der Spalte 2 angeführten bewertet wurden und die in der Spalte 3 genannten nicht bewertet wurden, weil letztere im gemeinsamen Eigentum verbleiben, bzw. bei den genannten Garagen mit mehreren Stellplätzen pro Garage, bei den genannten alle Stellplätze selbständigen Objekten auf der Liegenschaft als andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet wurden.

1	2	3
36 Wohnungen	35	1, Hauswart, gen. Dienst
1 Gasesselen	1	-
Wärme		
Verkehrsmittel	1	-
1 Lagerkellere		
Abstellort		
Garagen mit je 4 Stellplätzen		
Garagen mit je 2 Stellplätzen	1	-
1 Nagelsägen	1	-
1 Garage mit 16 Stellplätzen	1	-
1 Garage mit 24 Stellplätzen	1	-

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975), die in Spalte 1 angeführt sind und von denen die in Spalte 2 angeführten bewertet und einzelnen selbständigen Objekten zugeordnet wurden, während die in Spalte 3 angeführten nicht bewertet und daher nicht bewertet wurden. Die letzteren verbleiben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer, wie auch die in § 1 Abs. 2 erwähnten Teile der Liegenschaft.

1	2	3
29 Kellerabteile	28	1, Hauswart, gen. Dienst
Kellerabteile		
Buchbodenräume		
Balkone	4	-
4 Terrassen		
Wohnz.		
Wohnz. mit je 2 Stellplätzen		
Garagen mit je 2 Stellplätzen		

Ermittlung der Nutzwerte/m<sup>2</sup>

für die Liegenschaft 6., Barnabitenng. 4

22/ Variabilt

Vorbemerkung: Die in der Klammer ( ) ausgewiesenen RHW sind errechnete Mittelwerte (auf 2 Dezimalstellen), die entsprechend auf- oder abgerundet wurden. Dies bedeutet, daß das Produkt aus der Nutzfläche und dem errechneten Mittel-Regelmutterwert gegenüber dem ausgewiesenen, aus mehreren Posten zusammengesetzten Nutzwert für das jeweilige selbständige, bzw. nicht selbständige Objekt, nicht unbedingt übereinstimmen muß. Eine allenfalls auftretende Differenz ist durch die Auf- oder Abrundung entstanden.

RHW = Regelmutterwert

- A) = 5 % für Straßelage
- B) = 5 % für Complete
- C) = 5 % für fehlenden Lift
- D) = 5 % für Erdg.Lage

Nutzwert/m<sup>2</sup> Begründung d. Abweichung

Widmung	Geschos	F.Nr.	Nutzwert/m <sup>2</sup>	Begründung d. Abweichung
<b>Stiege 1 (Neubau)</b>				
Wohnungen	1.Stock	2,3	RHW = 1,0	
		4,5	0,95	RHW - 5% f. Niveaupl. Lsg. RHW - A)
	2.-5.Stock	6,7,10,11	1,0	
		14,15,18,19		
		8,9,12,13,16	0,95	RHW - A)
		17,20,21		

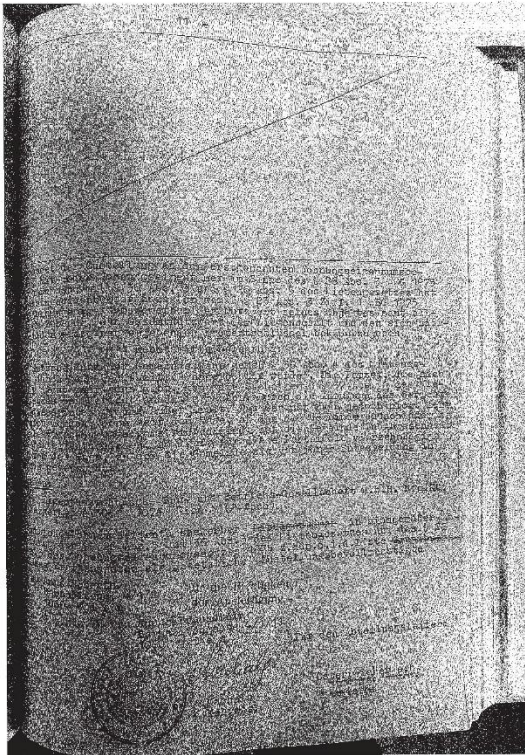
Terrassen: jeweils 25 % v. N<sub>3</sub>/m<sup>2</sup> der zugehörenden Abg.

Kellerabteil:	RHW = 0,20
Gesch.Lokal:	RHW = 1,50
Lager (Keller):	RHW = 0,40 (unter RHW 25)
Garage (Keller):	
Stellplatz:	RHW = 4,50
Garage (Erdg.):	
Stellplatz:	RHW = 1,70

Stiege 2 (Altbau) RHW = 0,80 (1,0 - 20% f. fehlende Zentralheizung WC und Bad)

Wohnungen	1.u.2.Stock	24,27,28	0,80	
		31		
	3.Stock	25,26,29	0,76	RHW - B)
		30		
	4.Stock	32,35	0,76	RHW - C)
		33,34	0,72	RHW - C)
TG		20,23	0,76	RHW - D)
		24,22	0,72	RHW - B)

Kellerabteile:	RHW = 0,30
Kellerabteil (direkte Belichtung):	RHW = 3,25
Magazin (Keller):	RHW = 0,60





ARCH. Dipl.-Ing. CHRISTOPH FELDBACHER  
Städtisch beauftragter und beeideter Zivilingenieur  
1070 Wien, Schottenfeldgasse 76/25  
Telefon: 0664/4620577

**NUTZWERTGUTACHTENANPASSUNG**

für die Liegenschaft  
**Barnabitingasse 4**  
**1060 Wien**  
**EZ 22, KG 0009 Mariahilf**



Wien, 08.06.2022

BG 010 TZ 3552/2023

**NUTZWERTGUTACHTEN**

für die Anpassung der Nutzwerte gem. § 3 WEG 1975  
für die

**Liegenschaft: Barnabitingasse 4**  
**1060 Wien**  
**Einlagezahl: 22**  
**Katastralgemeinde: 01009 Mariahilf**  
**Bezirksgericht: Innere Stadt Wien**

**Grundlagen:**

- Behördliche Genehmigungen und Bescheide von:  
Einreichung Wohnungszusammenlegung Top 29+29, Bescheid MA 3707/03026-2/2020 vom 15.09.2020  
Beauzettelige Widmungsänderung Einlageparagraf Top 32-33, Bauliche Änderung Top 32 33, MA 37105786-2019-20, Ausnahmegericht vom 22.07.2020 Walner&Partner ZT-GmbH  
Wohnungszusammenlegung Top 32+33 Bauauzettel v. 3.12.2019, AZ MA 376-105/686-2019-1  
Wohnungszusammenlegung Top 24+25 Bauauzettel v. 31.7.2008, AZ MA 376-Barnabitingasse 4/0488-1/2008  
Wohnungszusammenlegung Top 33+34+35 Bauauzettel v. 06.9.2006, AZ MA 376-Barnabitingasse 4/24148-1/2006  
Außenanlage zu Garten Top 21+22+23 Einreichung/Bescheid v. 7.7.2008, AZ MA 376-Barnabitingasse 4/19629-1/2008  
Wohnungszusammenlegung Top 21+22+23 Bauauzettel v. 24.07.2007, AZ MA 376-Barnabitingasse 4/25539-1/2007  
Duschenbau in Küche Top 27/Steige II, Einreichung/Bescheid v. 21.09.1978, AZ MA 36/6-Barnabitingasse 4/3276  
Konsensfeststellung/Benützungsbewilligung Bescheid v. 3.3.1976, AZ MA 36/6-Barnabitingasse 4/7774
- Schlichtungsstellenentscheidung MA 50-Schl 1/77 vom 28.06.1978  
1060, Barnabitingasse 4  
und Nutzwertgutachten § 12 Bescheidigung  
vom 07.04.1978 Zl. MA 40 - M-33577 und § 12 Abs. 2 Zill.2 auf Basis des WEG 1975
- Topografische Aufstellung Haus Steige II Arch. Feldbacher vom 08.06.2020
- Grundbuchauszug vom 16.05.2020
- Bescheidung neu § 8 WEG 2002 in der letztgültigen Fassung  
Arch. Dipl.-Ing. Christoph Feldbacher vom 08.06.2020

**Der Gesamtnutzwert beträgt Anteile 2262**

NW-Ergänzung Barnabitingasse 4, 1060 Wien

BG 010 TZ 3552/2023

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheidung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 in der  
letztgültigen Fassung folgende Wohnungseigentumsobjekte

33	Wohnungseigentumsobjekte
----	--------------------------

Diese gliedern sich wie folgt:

28	Wohnungen
5	sonstige Wohnungseigentumsobjekte

Wohnungseigentumsobjekt	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	28	28	0
Garagen mit insgesamt 30 Abstellplätzen für KFZ	2	2	0
Lage	1	1	0
Magazin	1	1	0
Lokal	1	1	0

Weiters befindet sich auf der Liegenschaft eine Hausbesorgerwohnung,  
wo im Sinn des WEG 2002 § 3 Abs. 3 kein Wohnungseigentum bestehen kann.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, dem Wohnungseigentumsgegenstand zugehörige  
zugehörige Zubehörobjekte im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002. (WEG 1975 § 1 Abs. 2)

Zubehörobjekt	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Gärten	1	1	0
Kellerabteile	31	31	0
Terrassen	4	4	0
1 Rohschalboden	1	1	0

**Ausgangslage:**

Basis des Ergänzungsgutachtens ist das bestehende Nutzwertgutachten und die damit verbundene  
Entscheidung der Schlichtungsstelle MA 50-Schl 1/77 vom 28.06.1978 und dazugehörige Vereinbarung  
zur Begründung von Wohnungseigentum vom 11.12.1978  
Bei der damaligen Verbocherung wurde lediglich auf der Steige I Wohnungseigentum begründet,  
für die Steige II (Hoftrakt) wurde anteiliges Mitigentum nach der Summe der Einzelnutzwerte aller  
WG-Objekte aus Steige II im Grundbuch eingetragen.  
Mittlerweile wurden mehrere Wohnungen in Steige II verkauft und Anteile mit Eigentumsrecht im  
Grundbuch eingetragen. Durch diesen Umstand und die mittlerweile erfolgte Zusammenlegung mehrerer  
Wohnungen auf verschiedenen Etagen (innerhalb in Steige II Hoftrakt) ist die Notwendigkeit einer Anpassung  
(Aktualisierung) des alten Nutzwertgutachtens und damit verbundene Richtigstellung im Grundbuch  
erforderlich geworden.

- Erläuterungen:
- Basis ist das Nutzwertgutachten von 07.04.1978 Zl. MA 40 - M-33577 auf Basis des WEG 1975  
mit den damit angeführten Bemerkungen, Regelnutzwerten und Zu- und Abschlägen
  - nachdem die Anpassung an das bestehende Nutzwertgutachten auf Basis WEG 1975 erfolgt,  
gellen auch die Regeln und Grundsätze der Gutachterstellung die dem WEG 1975 zugrunde liegen.
  - Die Nutzwerte werden lediglich für den Hoftrakt (Steige II) auf Basis der bestehenden Nutzwertgutachten  
neu berechnet, durch die Verschiebung (weil nebeneinanderliegend) darf sich der Gesamtnutzwert  
nicht ändern.
  - Durch die Einbeziehung von neuen Zubehörobjekten (Gärten und Rohschalboden) ändert sich  
der Gesamtnutzwert.



NW-Ergänzung Barnabitingasse 4, 1060 Wien

BG 010 TZ 3552/2023

**Ermittlung der der Zu- und Abschläge für die Nutzwertberechnung  
II. bestehenden Nutzwertgutachten**

Regelnutzwerte Steige II		
RNW I Wohnung		1,00
RNW I Wohnung ohne Bad und WC		0,80
RNW I Garten		0,10
RNW I Rohschalboden		0,25
RNW I Magazin		0,40
RNW I Kellerabteile/Einlagegrundrume		0,30

**Zu- und Abschläge**

Abschläge		
A	5,00%	(für Straßenlage (trifft nur für Neu Straßentrakt Steige I zu))
B	5,00%	(für Gartengröße)
C	5,00%	(für fahrbaren Lift ab 2 OG)
D	5,00%	(für EG Lage)

**Zuschläge**

1	2,50%	(für zusätzliche Duschkabine als Einzelkabine)
2	5,00%	(für sanitärisches WC im Wohnungverband)
3	5,00%	(für zusätzliches Bad im Wohnungverband)

siehe nachfolgende Tabelle "Bestimmung des Regelnutzwertes von  
Arch. Dipl.-Ing. Christoph Feldbacher

siehe nachfolgende Tabelle "Nutzwertberechnung" von Arch. Dipl.-Ing. Christoph Feldbacher

**Die Gesamtsumme der Nutzwerte der Liegenschaft beträgt Anteile.**

**Berechnung Regelnutzwertes 2262**

TOP-NR.	RNW-BASIS	ZU- UND ABSCHLÄGE	in %	NW/m²
Magazin	0,40			0,400
Top 21+22+23	1,00	D	-5%	0,950
Top 24+25	1,00			1,000
Top 26	0,80	B	-5%	0,760
Top 27	0,80	1	2,5%	0,820
Top 28+29	1,00	3	5%	1,050
Top 30	0,80	B	-2%	0,780
Top 31	0,80			0,800
Top 32-33	1,00	C, 2.		1,000



NW-Ergänzung Barnabitingasse 4, 1060 Wien

BG 010 TZ 3552/2023

Nutzwertberechnung Barnabiltengasse 4/Stiege II, 1060 Wien

GESCHOSS	TOP-NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	FLÄCHE	REGEL- NUTZWF	INZEL- NW	ENW gerundet	GESAMT- NW
KG	Magazin/SLII	Magazin	72,94	0,40	29,18	29	29
EG	Top 21+22+23/SLII	Wohnung Garten 21+22+23	101,96 83,26	0,95 0,10	96,85 5,34	97 5	103
1.OG	Top 24+25/SLII	Wohnung	73,51	1,00	73,51	74	74
1.OG	Top 26/SLII	Wohnung	27,99	0,76	21,27	21	21
1.OG	Top 27/SLII	Wohnung	41,20	0,82	33,78	34	34
2.OG	Top 28+29/SLII	Wohnung	74,93	1,05	78,68	79	79
2.OG	Top 30/SLII	Wohnung	28,38	0,76	21,57	22	22
2.OG	Top 31/SLII	Wohnung	43,21	0,80	34,57	35	35
3.OG	Top 32+33/SLII	Wohnung ELR Top 32-33 Rohdschboden	156,33 20,01 169,31	1,00 0,30 0,25	156,33 6,00 42,33	156 6 42	204
SUMME NUTZWERTE Stiege II							601



Zusammenfassung Nutzwerte Barnabiltengasse 4/Stiege II, 1060 Wien

GESCHOSS	TOP-NR.	BESTANDS- GEGENSTAND	ENW gerundet	GESAMT- NW
KG	Magazin/SLII	Magazin	29	29
EG	Top 21+22+23/SLII	Wohnung Garten 21+22+23	97 6	103
1.OG	Top 24+25/SLII	Wohnung	74	74
1.OG	Top 26/SLII	Wohnung	21	21
1.OG	Top 27/SLII	Wohnung	34	34
2.OG	Top 28+29/SLII	Wohnung	79	79
2.OG	Top 30/SLII	Wohnung	22	22
2.OG	Top 31/SLII	Wohnung	35	35
3.OG	Top 32+33/SLII	Wohnung ELR Top 32-33 Rohdschboden	156 6 42	204
SUMME NUTZWERTE Stiege II				601



Darstellung Veränderung Gesamtnutzwerte Barnabiltengasse 4, 1060 WIEN

ETAGE	TOP-NR.	Top Nr	BESTANDS- GEGENST.	INZEL- NWger.	Nutzwerte		Anmerkung
					Neu	Alt	
KG	Garage KG SLI	Garage KG SLI	Garage KG SLI	262	262	262	Allbestand
KG	Lager KG SLI	Lager KG SLI	Lager	6	6	6	Allbestand
EG	Garage EG SL I	Garage EG SL I	Garage EG SLI	296	296	296	Allbestand
EG	Lokal I SLI	Lokal I SLI	Lokal	100	100	100	Allbestand
1.OG	W 2 SLI	W 2 SLI	Wohnung K.Abt.2	23	1	24	24 Allbestand
1.OG	W 3 SLI	W 3 SLI	Wohnung K.Abt.3	67	1	68	68 Allbestand
1.OG	W 4 SLI	W 4 SLI	Wohnung K.Abt.4	72	1	73	73 Allbestand
1.OG	W 5 SLI	W 5 SLI	Wohnung K.Abt.5	28	1	27	27 Allbestand
2.OG	W 6 SLI	W 6 SLI	Wohnung K.Abt.6	27	1	28	28 Allbestand
2.OG	W 7 SLI	W 7 SLI	Wohnung K.Abt.7	78	1	77	77 Allbestand
2.OG	W 8 SLI	W 8 SLI	Wohnung	73	73	73	Allbestand
2.OG	W 9 SLI	W 9 SLI	Wohnung K.Abt.9	26	1	27	27 Allbestand
3.OG	W 10 SLI	W 10 SLI	Wohnung K.Abt.10	27	1	28	28 Allbestand
3.OG	W 11 SLI	W 11 SLI	Wohnung K.Abt.11	77	1	78	79 Allbestand
3.OG	W 12 SLI	W 12 SLI	Wohnung K.Abt.12	72	1	73	73 Allbestand
3.OG	W 13 SLI	W 13 SLI	Wohnung K.Abt.13	26	1	27	27 Allbestand
4.OG	W 14 SLI	W 14 SLI	Wohnung K.Abt.14	27	1	28	28 Allbestand
4.OG	W 15 SLI	W 15 SLI	Wohnung K.Abt.15	76	1	77	77 Allbestand
4.OG	W 16 SLI	W 16 SLI	Wohnung K.Abt.16	73	1	74	74 Allbestand
4.OG	W 17 SLI	W 17 SLI	Wohnung K.Abt.17	26	1	27	27 Allbestand
5.OG	W 18 SLI	W 18 SLI	Wohnung Terrasse K.Abt.18	34 1 1	1	26	26 Allbestand
5.OG	W 19 SLI	W 19 SLI	Wohnung Terrasse K.Abt.19	67 3 1	71	71	Allbestand
5.OG	W 20 SLI	W 20 SLI	Wohnung Terrasse K.Abt.20	63 3 1	67	67	Allbestand



5.OG	W 21 SLI	W 21 SLI	Wohnung Terrasse K.Abt.21	23 1 1	26 25	25 Allbestand
Summe Nutzwerte Stiege I				1.661	1.661	

Darstellung Veränderung Gesamtnutzwerte Barnabiltengasse 4, 1060 WIEN, Stiege II

ETAGE	TOP-NR.	Top Nr	BESTANDS- GEGENST.	INZEL- NWger.	Nutzwerte		Anmerkung
					Neu	Alt	
KG	Magazin/SLII	Magazin	Magazin	29	29	29	Allbestand
EG	Top 21	Wohnung	Wohnung	20	20	20	Top 21+22+23
EG	Top 22	Wohnung	Wohnung	20	20	20	Top 21+22+23
EG	Top 21+22+23/SLII	Top 23	Wohnung Garten	97 6	103	33 neu	
1.OG	Top 24	Wohnung	Wohnung	74	74	33 in Top 21+25	
1.OG	Top 24+25/SLII	Top 25	Wohnung	74	74	22 neu	
1.OG	Top 26/SLII	Top 26	Wohnung	21	21	22 Allbestand	
1.OG	Top 27/SLII	Top 27	Wohnung	34	34	34 Duschneinbau	
2.OG	Top 28+29/SLII	Top 28	Wohnung	79	79	35 neu	
2.OG	Top 28	Wohnung	Wohnung	22	22	22 in Top 28	
2.OG	Top 30/SLII	Top 30	Wohnung	22	22	22 Allbestand	
2.OG	Top 31/SLII	Top 31	Wohnung	35	35	36 Allbestand	
3.OG	Top 32	Wohnung	Wohnung	156 6 42	156 6 42	6 neu 21 neu	
3.OG	Top 32+33/SLII	Top 33	Wohnung ELR Top 32-33 Rohdschb.	156 6 42	204	6 neu 21 neu	
3.OG	Top 34	Wohnung	Wohnung	21	21	21 in Top 32+33	
3.OG	Top 35	Wohnung	Wohnung	35	35	35 in Top 32+33	
Summe Nutzwerte Stiege I und II				601	645		
Gesamtnutzwert neu				2.262	2.101		

Der Gesamtnutzwert ändert sich von 2101 auf 2262

Die Kellerabteile Stiege II die ursprünglich zugeordnet waren sind jetzt im Allgemeingut, bis auf den neu geschaffenen Einlagerungsraum Top 32-33



**TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG**

Barnabiltengasse 4/Hoftrakt Stiege II, 1060 Wien, EZ 22 KG 01009 Mariahilf 08.06.2020

geschoß	Top-Nr	Funktion	Raumbezeichnung	m²			
KG/Stiege II	Magazin	Magazin	Magazin	31,83			
			Magazin	39,76			
			WC	1,35			
				<b>72,94</b>			
KG/Stiege II	Top 32-33/SLII	Kellerabteil	Einlagerungsraum Top 32-33	20,01			
			K20	3,38			
			K23	5,10			
			K24	3,32			
			K25	1,35			
			K26	1,95			
			K27	3,22			
			K28	3,35			
			K31	3,94			
			K32 (1,25*1,75+1,25*3,14/4)	3,41			
			K35	5,10			
			OG/Stiege II	Top 20/Allgemein	Hausbesorgerwohnung	Küche	10,32
						Kabine	9,94
Zimmer	20,90						
	<b>41,16</b>						
EG/Stiege II	allgemein	Gang WC	WC	1,40			
EG/Stiege II	Top 21+22+23/SLII	Wohnung	Vorraum	3,68			
			WC	1,40			
			Zimmer	20,85			
			Zimmer	20,9			
			Küche	7,80			
			Zimmer	19,95			
			Vorraum	3,63			
			Abstellraum	1,10			
			Zimmer	16,09			
			Bad	7,56			
				<b>101,96</b>			
OG/Stiege II	Top 21+22+23/SLII	Garten Top 21+22+23		<b>63,38</b>			
1.OG/Stiege II	Top 24+25/SLII	Wohnung	Vorraum	3,50			
			WC	1,40			
			Bad	7,80			
			Küche	10,32			
			Kabine	9,40			
			Zimmer	12,40			
			Zimmer	26,69			
				<b>73,51</b>			
1.OG/Stiege II	Top 28/SLII	Wohnung	Küche	7,80			
			Zimmer	20,19			
	<b>27,99</b>						
1.OG/Stiege II	allgemein	Gang WC	WC	1,40			
1.OG/Stiege II	Top 27/SLII	Wohnung	Küche mit Duschkabine	10,32			
			Kabine	9,98			
			Zimmer	20,90			
	<b>41,20</b>						

Top. Barnabiltengasse 4, 1060 Wien  
BG 010 Tz 3552/2023



geschoß	Top-Nr	Funktion	Raumbezeichnung	m²
2.OG/Stiege II	Top 28+29/SLII	Wohnung	Vorraum (4,38-1,40)	2,98
			WC	1,40
			Küche	10,45
			Küche	4,50
			Bad/WC	3,25
			Bad	2,95
			Kabine	7,15
			Zimmer	20,80
			Zimmer	21,45
				<b>74,93</b>
2.OG/Stiege II	allgemein	Gang WC	WC links	1,40
2.OG/Stiege II	Top 30/SLII	Wohnung	Küche	7,60
			Zimmer	20,58
	<b>28,38</b>			
2.OG/Stiege II	Top 31/SLII	Wohnung	Küche	10,32
			Kabine	10,59
			Zimmer	22,30
	<b>43,21</b>			
3.OG/Stiege II	Top 32-33/SLII	Wohnung	Vorzimmer	2,20
			WC	1,80
			Küche	20,95
			Kabine	11,13
			Zimmer	22,30
			Zimmer	30,67
			Vorraum	2,48
			Zimmer	8,26
			Bad	7,68
			Gang	4,50
			WC	1,80
			Zimmer	10,94
			Kabine	10,35
			Gang	2,2
			Zimmer	19,77
	<b>156,33</b>			
DG/Stiege II	Top 32-33/SLII	Rohdachboden	Rohdachboden 192,63 (19+4,2)*9,60	169,31

Top. Barnabiltengasse 4, 1060 Wien  
BG 010 Tz 3552/2023





Magistratsabteilung 20  
 Plan- und Schriftkammer  
 Vorgesamt für  
 Bauwesen

Magistrat der Stadt Wien  
 Stadtrat, Magistratsabteilung 20  
 Plan- und Schriftkammer  
 1170 Wien, Kalvarienberggasse 33

MA 36/6 - Bauabteilung 4/12/72  
 MA 22 des Grundbuches  
 der Katastr. Bezirk  
 Flanzwechel

Wien, am 17. Oktober 1972  
 14/73  
 Planungs- und Baubehörde  
 2.22/6

**Beschcheid**

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 u. 73 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 29. Jan. 1969, Zl. MA 36/6 - Bauabteilung 4/2/68 bewilligten Bauvorhaben, nachstehende Änderungen vorzunehmen:

- 1.) Erweiterung der gemeinsamen Erschließung um ein Geschoss,
  - 2.) Erbauung einer zusätzlichen Wohnung im 1. Stock,
  - 3.) Nichtanfertigung der Bauveranschlagung,
  - 4.) Erbauung von je einer Loggia im Keller und im Erdgeschoss.
- Dieser Antrag wird dem Bauvertr. gemäß § 1 Abs. 1 des Gebrauchsgesetzes 1965 vom 3. Juli 1965, LGBl. für Wien Nr. 20/1965, in der geltenden Fassung, die Rechtsabteilung, die über öffentlichem Gemeinderat befindlichen Zeitraum durch eine Erläuterung über ein Bauwerk in einem Maße von 12,5 m Länge und 1,20 m Vorprung, zu bewilligen.

Für die gebotene Bauführung haben die im oben angeführten Bescheid vorgeschriebenen Bedingungen vollinhaltlich Anwendung zu finden. Für die Realisation des Gebrauch des öffentlichen Gemeinderandes bzw. des darüber befindlichen Erdraumes ist eine einseitige Gebrauchslage von 97,5 m zu errichten. Die Klärung der ständigen Abgabe im Betrag von 97,5 m hat binnen einer Monat nach Zustellung des Bescheides, ungeteilt und in vorhin an die Stadtkasse für den 5., 6., 7. Bezirk zu erfolgen.

**Begründung**

Dar der Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung vom 23. August 1972 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Bauvorschriften zulässig.

Der Bescheid ist innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung, schriftlich oder telegrafisch die Berufung erheben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsentwurf zu enthalten und ist mit 15,- S Bundespostsp. pro Bogen zu versehen. Bei einer Strafung, die nicht nur gegen die Durchführung der Bauveranschlagung richtet, anfallt der Bundespostsp.

**Rechtswittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung, schriftlich oder telegrafisch die Berufung erheben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsentwurf zu enthalten und ist mit 15,- S Bundespostsp. pro Bogen zu versehen. Bei einer Strafung, die nicht nur gegen die Durchführung der Bauveranschlagung richtet, anfallt der Bundespostsp.

**Schrift als Bauabteilung**

- 1.) Pflanz - Eigentumsverhältnisse - Bau- u. Betriebsbes. d. B. H., Wien 7, Wimpergasse 30 als Bauvertr. und Grundbesitzer, unter Anschluss der Pläne A und B, des Grundbuchauszuges, des Fluchtlinienplans samt Bescheid und eines Zeichens.

**in Abschrift an:**

- 1.) Pflanz - Eigentumsverhältnisse - Bau- u. Betriebsbes. d. B. H., Wien 7, Wimpergasse 30 als Bauvertr. und Grundbesitzer,
- 2.) MA 36 unter Anschluss des Planes C
- 3.) MA 36/6
- 4.) Magistrat d. 3. Bezirk, Bau- u. Betriebsbes. d. B. H., Wimpergasse 30, Wien 3, Vorder Zollenstr. 3,
- 5.) MA 36/6

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:  
 Der Magistratsleiter

Für den Abteilungsleiter:  
 Dipl. Ing. Hansjörg Obereggsbacher

Magistratsabteilung 20  
 Plan- und Schriftkammer  
 Vorgesamt für  
 Bauwesen

Magistrat der Stadt Wien  
 Stadtrat, Magistratsabteilung 20  
 Plan- und Schriftkammer  
 1170 Wien, Kalvarienberggasse 33

MA 36/6 - Bauabteilung 4/12/73  
 MA 22 des Grundbuches  
 der Katastr. Bezirk  
 Renabühnen während der Bauausführung

1878-03-22  
 Wien, 1973 OB 14  
 Erreicht mit Planungs- und Baubehörde  
 M. A. H.  
 am 16. Okt. 1974  
 Planungs- und Baubehörde  
 2.22/6

**Beschcheid**

Der Magistrat erteilt zufolge der mit Beschluss der Gemeinderatsversammlung vom 9. August 1973, GZ. 349 nach § 115, Abs. 2 der Bauordnung für Wien erteilten Zustimmung gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Öffentlichkeitsgesetzes nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan der Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 29. Jänner 1969, Zl. MA 36/6 - Bauabteilung 4/2/68 und dem Flanzwechel vom 17. Oktober 1972, Zl. MA 36/6 - Bauabteilung 4/6/72 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

- 1.) Errichtung einer Garage durch gärtnerische Verbindung des Hofes im Erdgeschossniveau mit darüber gärtnerisch gestalteter Dachfläche
- 2.) Herstellung eines neuen Zuganges zum bestehenden Hintergebäude.

Für die gebotene Bauführung hat der oben angeführte Bescheid vollinhaltlich Anwendung zu finden.

Die Abweichungen des Antrages hinsichtlich einer Verschlechterung der Belichtungsvorhältnisse auf der Anrainerliegenschaft C, Bezirk Wundühlgasse 30 u. 32 werden abgewiesen, weil der Gemeinderat der Nichterhaltung der Bauabteilung zugestimmt hat.

**Begründung**

Dar der Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 15. Juni 1973 entnommen.

Die Einwendungen des Anrainers Wundühlgasse 30 und 32 waren abzuweisen, da der Gemeinderat der Nichterhaltung der Bauabteilung zugestimmt hat.

**Rechtswittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung, schriftlich oder telegrafisch die Berufung erheben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsentwurf zu enthalten und ist mit 15,- S Bundespostsp. pro Bogen zu versehen. Gegen die Zustimmung des Gemeinderatsausschusses II hinsichtlich der Abweichung von Fluchtlinien- und Bebauungsplan ist gemäß § 196 Abs. 3 EO, eine Berufung nicht zulässig.

**Schrift als Bauabteilung**

- 1.) Pflanz - Eigentumsverhältnisse - Bau- u. Betriebsbes. d. B. H., Wimpergasse 30 als Bauvertr. und Grundbesitzer, unter Anschluss der Pläne A und B, des Grundbuchauszuges sowie des Fluchtlinienplans samt Bescheid

**in Abschrift an:**

- 1.) Pflanz - Eigentumsverhältnisse - Bau- u. Betriebsbes. d. B. H., Wimpergasse 30 als Bauvertr. und Grundbesitzer,
- 2.) MA 36 unter Anschluss des Planes C
- 3.) Magistrat d. 3. Bezirk, Bau- u. Betriebsbes. d. B. H., Wimpergasse 30, Wien 3, Vorder Zollenstr. 3,
- 4.) MA 36/6
- 5.) Magistrat d. 1. Bezirk, Bau- u. Betriebsbes. d. B. H., Wundühlgasse 30, Wien 1, Ballariastraße 15
- 6.) Magistrat d. 2. Bezirk, Bau- u. Betriebsbes. d. B. H., Wundühlgasse 30, Wien 2, Vorder Zollenstr. 3

- 8.) MA 41
- 9.) MA 18
- 10.) zum Akt

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
Der Kanalarbeiter



Für den Abteilungsleiter:  
Dipl. Ing. Mannenhaus  
Oberbaudirektor

Magistratsabteilung 20  
Plan- und Schriftensammer  
Vorgesamt im  
Baubewilligungsbuch

1978-06-22 Sch  
Kommensale ausgeführt  
Planheftung zur Einlage 2.2.22/6

MA 28 - Bauantrag 5037/77  
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

Das beauftragte Sachverständigenbüro hat die Baubewilligung für die Herstellung der Zufahrt der Liegenschaft 6., Mariahilfergasse 4, Wien, 1974 06 10, Kna/Mark/14, gemäß § 1, Absatz 6, der Verordnung LGBI. für Wien Nr. 42/1930 auf jederzeitigen Widerruf erteilt.

Die Baubewilligung ist auf die Dauer von 10 Jahren für die Herstellung der Zufahrt der Liegenschaft 6., Mariahilfergasse 4, Wien, 1974 06 10, Kna/Mark/14, gemäß § 1, Absatz 6, der Verordnung LGBI. für Wien Nr. 42/1930 auf jederzeitigen Widerruf erteilt.

Wegen dieses Bescheides kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegraphisch Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muß einen beglaubigten Nachweis über die Wohnhaft und den mit 25.-Schillingen zu leistenden Betrag enthalten.

- Beschäftigt:**
- 1) Herr Oberbaudirektor Dipl. Ing. Mannenhaus
  - 2) Herr Baubauamtsleiter Dipl. Ing. Mannenhaus
  - 3) Herr Baubauamtsleiter Dipl. Ing. Mannenhaus
  - 4) Herr Baubauamtsleiter Dipl. Ing. Mannenhaus
  - 5) Herr Baubauamtsleiter Dipl. Ing. Mannenhaus
  - 6) Herr Baubauamtsleiter Dipl. Ing. Mannenhaus
  - 7) Herr Baubauamtsleiter Dipl. Ing. Mannenhaus
  - 8) Herr Baubauamtsleiter Dipl. Ing. Mannenhaus
  - 9) Herr Baubauamtsleiter Dipl. Ing. Mannenhaus
  - 10) Herr Baubauamtsleiter Dipl. Ing. Mannenhaus

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:  
Der Kanalarbeiter



Für den Abteilungsleiter:  
Dipl. Ing. Mannenhaus  
Oberbaudirektor

Magistrat der Stadt Wien  
MAGISTRATSABTEILUNG 20  
Plan- und Schriftensammer  
Vorgesamt im  
Baubewilligungsbuch  
Lienfelderergasse 96, 1171 Wien - Tel. 46 16 91

MA 28 - 5037/77  
6., Mariahilfergasse 4  
Gehsteigauf- und -überfahrt  
Bewilligung

Wien, 1974 06 10  
Kna/Mark/14

**Beschcheid**

Über das von Herrn Dipl. Ing. Kallinger mit Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft gestellte Ansuchen wird die Bewilligung zur Herstellung einer Gehsteigauf- und -überfahrt vor der Liegenschaft 6., Mariahilfergasse 4

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

- Es wird bedungen:**
1. Randsteinabstufungen oder Saumachiefstellungen sind nicht zulässig.
  2. Die Zufahrt aus Behrsteid ist auf die Dreiteiler Zufahrt durch zugehörige Hochsteig des Himmels (Liegenschaftsnummer 112) zur Asphaltdecke herzustellen, wobei die entsprechende Mauerentwässerung nicht behindert werden darf.
  3. Die Gehsteigüberfahrt ist auf die Dreiteiler Zufahrt als 4 cm dicke, gestrichelte Gussasphalt auf einem 15 cm dicken Betonunterlage (B 225) herzustellen. Hierbei ist der Gussasphalteinbau sowie die Betonunterlage durch einen von zugewandten Behrsteid her zu trennen.

Bitte wenden!

MA 28 - 10.013/74  
 Wien, 1974 09 09  
 G., Barnabittengasse 4  
 Gehsteigkonstatierung  
 Kna/Wrk/LA

Miran  
 Dipl.-Ing. Dr. Kallinger  
 Besondere Abnahme  
 Wimbürgergasse 30  
 1071 Wien

Auf Grund der von der MA 28 gepflogenen Erhebung wird die ordnungsgemäße Herstellung des Asphaltgehsteiges vor dem Hause (der Liegenschaft) Wien G., Barnabittengasse 4

bestätigt.

Der Asphaltgehsteig ist mit 50/24 cm großen Granit-Randsteinen begrenzt und hat eine Breite von 2,40 Meter in der Barnabittengasse.

Die Höhenlage des Gehsteiges ist entsprechend. Bezüglich der Ausführung ist nichts zu beanstanden. Die vorgeschriebene drei-jährige Haftzeit wird vom 1.10.1974 bis 30.9.1977 bestimmt, nach deren Ablauf um Übernahme des Gehsteiges in die Erhaltung der Stadt Wien angesucht werden kann. Die Übernahme erfolgt jedoch nur unter der Voraussetzung, daß der Gehsteig zur Zeit des Ansehens um Übernahme in einem guten Zustand befunden wird.

Haftfirma: Alois Obervat, 1030 Wien, Arsenalstraße 5 b

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:  
 Der Kanzleileiter:

Der Abteilungsleiter:  
 Dipl.-Ing. Dr. J. Jeschke o. B.  
 Dipl.-Ing. Dr. J. Jeschke  
 Senator

In Durchschrift an:

- 1. MA 28 - Aufgrabungsreferat
- 2. MA 36 - MA 28/74
- 3. Firma "EWOG", Wimbürgergasse 30, 1071 Wien

MA 28 - 73/12 - 4000

4. Dem Eigentümer der Liegenschaft obliegt gemäß § 1, Absatz 3, dieser Verordnung die dauernde Instandhaltung der Gehsteigauf- und -überfahrt. Im Falle der Nichterhaltung dieser Verpflichtung wird die Bewilligung widerrufen werden.  
 5. Die Behörde ist berechtigt, die Beseitigung der Anlage zu verlangen, wenn diese dauernd unbezahlt bleibt.

Begründung:

Diese Beschlüsse wurden auf Grund der Verordnung der Landesregierung für Wien vom Jahre 1930, LGBl. für Wien Nr. 42, vorge-schrieben.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 28, Lienfelderergasse 96, 1171 Wien, schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung offen, welche mit einem S 15,- Bundesstempel zu versehen ist.

Ergeht an:

- 1.) Herrn Dipl. Ing. Dr. Adalbert Kallinger 7., Wimbürgergasse 30
- 2.) Als Eigentümer der Liegenschaft: Firma "EWOG" Eigentums-Ges.m.b.H. 7., Wimbürgergasse 30
- 3.) MA 36

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:  
 Der Kanzleileiter:

Der Abteilungsleiter:  
 i. V. Dipl. Ing. Dr. Jeschke o. B.

Senator

MA 28 - 74/05 - 1000

MA 28 - 11.054/77  
 Wien, 1977 09 05  
 G., Barnabittengasse 4  
 Kna/Wrk/VG

Gehsteigübernahme

Bescheid

Gemäß § 54, Abs. 11, der Bauordnung für Wien und § 2, Abs. 3 5, der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 6. Mai 1930, LGBl. für Wien Nr. 42 (in der Fassung der Verordnung vom 8. Juni 1948, LGBl. Nr. 28) wird über Antrag der EWOG mit Datum 1977 08 03

der Gehsteig vor der Liegenschaft Wien G. Bezirk, Barnabittengasse O.Nr. 4 mit dem Tage der Rechtskraft dieses Bescheides in die Erhaltung durch die Stadt Wien übernommen.

Von der Übernahme sind gemäß § 2, Abs. 6, der oben genannten Verordnung Gehsteigauf- und -überfahrten sowie im Gehsteig befindliche Schachtdeckungen ausgeschlossen. Solche von der Übernahme ausgeschlossenen Teile sind auch weiterhin von Haus-beziehungsweise Liegenschaftseigentümer zu erhalten.

Begründung

Bei dem am 1977 08 29 durchgeführten Ortsaugenschein wurde der gute und bauordnungsgemäße Zustand des Gehsteiges festgestellt. Da die Haftzeit ~~noch~~ abgelaufen war, ~~Da der Gehsteig ~~noch~~ in der Haftzeit ~~noch~~ abgelaufen war, ~~Da der Gehsteig ~~noch~~ in der Haftzeit ~~noch~~ abgelaufen war,~~~~

war bescheidgemäß zu erkennen.

Bitte wenden!

Rechtsmittelbelehrung

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

Ergeht an:

- 1. An EWOG Eigentumswohnungs-Bau- und Betriebs-Ges.m.b.H. Wimbürgergasse 30, 1071 Wien, Postf. 98

2. MA 36  
 MA-397

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:  
 Der Kanzleileiter:

Der Abteilungsleiter:  
 Dipl.-Ing. Dr. techn. Jeschke  
 Senator

Gehsteigübernahme  
 MA - 77/05 - 1.000/5

Dr. Techn.  
**HELMUT WITTMANN**  
 STAATLICH BEZUGTER UND BEZUGSBER  
 ZIVILINGENIEUR FÜR MASCHINENBAU  
 ODER BEZUGSBER FÜR MASCHINENBAU  
 ODER BEZUGSBER FÜR MASCHINENBAU  
 ODER BEZUGSBER FÜR MASCHINENBAU  
 ODER BEZUGSBER FÜR MASCHINENBAU  
 ODER BEZUGSBER FÜR MASCHINENBAU

M. Abt. 20  
 Plan- und Schriftenkammer  
 E.Z. 22 Bezirk 7  
 Archivstück

1010 WIEN IV, KAROLINGENASSE 7  
 TEL. 41 94 8



An die  
 E W O G  
 Eigentumswohnungs-Bau- und  
 Betriebsgen. n. b. H.  
 Wimmergasse 30  
 1070 W i e n

MEIN ZEICHEN: MEIN ZEICHEN: Dr. 1/11-ZP 145 TAG: 1976-02-17

BEZUGSBER: Entlüftung der Garage im Hause  
 1060 Wien, Barnabitenngasse 4

**G U T A C H T E N**

Am 1976-02-16 fand ein Lokalausgesehen in der Garage des Wohn-  
 hausneubaus 1060 Wien, Barnabitenngasse 4 statt, an dem von  
 seiten der "Etna-Werke" Ing. Oswald mit Werkmeister Bock sowie  
 der unterzeichnete Sachverständige teilnahmen.

Die Garagenräume sind im Erdgeschoß und im Keller untergebracht.  
 Sie haben nebeneinanderliegende, getrennte Einfahrten. In jedem  
 Geschoß sind 16 Abstellplätze, also insgesamt 32 Stellplätze  
 vorhanden. Die Entlüftung erfolgt durch eine Fortluftanlage, mit  
 deren Hilfe aus den Garagenräumen sowohl in Deckenhöhe als auch  
 in Fußbodenhöhe Fortluft abgesaugt wird. Die abzuführende Luft-  
 menge wird über eine Lechrohrleitung aus verzinktem Stahlblech  
 über Dach ins Freie geblasen. Die Absaugung erfolgt mit Hilfe  
 eines Kastengerätes, das im Erdgeschoß der Garage montiert ist.

Die abgesaugte Luftmenge ergibt sich über die Garageneinfahrten,  
 die mit Gitterrosten versehen sind, die ein ungestörtes Nach-  
 strömen der Außenluft ermöglichen. Zwischen Kellergeschoß und

Erdgeschoß ist ebenso wie zwischen Erdgeschoß und Steigleitung  
 je eine Brandschutzklappe Fabrikat "EROX" montiert, die auch  
 händisch abschließbar ist und in ihren Aufbau den behördlichen  
 Bestimmungen entspricht.

Die Überprüfung ergab, daß die Ausführung sämtlicher Teile der  
 Lüftungsanlage nach dem Bescheid der Magistratsabteilung 36  
 vom 1974-03-07 erfolgte.

Zu Punkt 9.) ist im Einzelnen festzuhalten, daß sich der Sektions-  
 schalter im Flur des Stiegenhauses befindet und ohne Betreten der  
 Garage bedient werden kann.

Zu Punkt 10.) des Bescheides wird festgehalten, daß das verwen-  
 dete Kastengerät Fabrikat "Remair" aus einem Zentrifugalventi-  
 lator besteht, der schwingungsgedämpft in einem Gehäuse eingebaut  
 und mit einem Segeltuchhutzen mit diesem verbunden ist, sodaß  
 Schwingungsübertragungen verhindert werden. Die Luftleistung der  
 Absauganlage, die für eine stündliche Rate mit 400 m³/h je Fahr-  
 zeug somit 12.800 m³/h dimensioniert ist, wurde mit einer  
 Strömungssonde und einem "Anemotherm"-Meßgerät durch Bohrungen  
 im Fortluftkanal und Messungen an den Absauggittern mit insge-  
 samt 12.950 m³/h gemessen.

Abschließend wird festgehalten, daß die von der Firma "Etna-Werke"  
 gelieferte und eingebaute Absauganlage den Bestimmungen des Be-  
 scheides vom 1974-03-07 entspricht.

Hochachtungsvoll

*H. Wittmann*

BAUKENNTNIS-  
 OBERSCHWENKELVEREIN ZENTRALE Nr. 10-1/10  
 LINDBERGER A. G. WIEN Nr. 10-10-10/10  
 POSTKASSENRUFNUMMER 10-10-10/10

EZ: 22 Einlegen in:  EZ  REG-EZ  Gehsteigepreferat

KG: Mariahilf

| FERTIGSTELLUNGSANZEIGE  |                                     |   |
|---|-------------------------------------|---|
| Zahl der Fertigstellungsanzeige: MA37/ 6 - Barnabitenngasse 4/231530-2015-12  |                                     |   |
| Bewilligungszahl: MA 37/ 6 - Barnabitenngasse 4/231530-2015-1   |                                     |   |
| Bewilligungszahl: MA 37/  |                                     |   |
| Bewilligungszahl: MA 37/  |                                     |   |
| Bewilligungszahl: MA 37/  |                                     |   |
| Bewilligungszahl: MA 37/  |                                     |   |
| Bewilligungszahl: MA 37/  |                                     |   |
| <b>Belege:</b>  | vorgelegt                           | nachgereicht an:  |
| ... Bestätigung des/der Ziviltechniker/in   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> nicht erford.                    |
| ... Erklärung des/der Bauherren/in  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> nicht erford.                    |
| ... Ausführungspläne  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> nicht erford.                    |
| ... Überprüfungsprotokolle des/der Prüfingenieur/in   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> nicht erford.                    |
| ... Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgasanlagen mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> nicht erford.                    |
| ... Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> nicht erford.                    |
| ... Gutachten über sicherheitsrelevanten Einrichtungen  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> nicht erford.                    |
| ... Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> nicht erford.                    |
| ... Bestätigung d. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> nicht erford.                    |
| ... sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> nicht erford.                    |
| <b>Gesetzliche Erfordernisse:</b>   | nicht erford.                       | erforderlich  |
| - grundsicherliche Durchführung der Abteilung   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64              |
| - Gehsteigerstellung  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> Mit an Gehsteiger                |
| - Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| <b>Fertigstellungsanzeige ...</b>   |                                     |   |
| <input type="checkbox"/> unvollständig belegt - Mitteilung an: _____  |                                     |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> vollständig belegt am <b>24.11.2016</b> (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)                    |                                     |   |
| <b>Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen</b>  |                                     |   |
| → GWR - Meldung (Waffenmeldung) erfolgt (nur bei Neubau) <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH               |                                     |   |
| → Kostensenkung für Gehsteig vorgeschrieben <input checked="" type="checkbox"/> NEIN <input type="checkbox"/> JA → A.A. an Bewilligungsdezernat           |                                     |   |
| → Stellplatzherstellung außerhalb des Bauplatzes <input checked="" type="checkbox"/> NEIN <input type="checkbox"/> JA → Protokollieren und Kopie einlegen |                                     |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 22.00 VA mittels eBezahlen vorschreiben <input type="checkbox"/> 50.00 VA mittels eBezahlen vorschreiben              |                                     |   |
| Der Sachbearbeiter:<br>/Wkm Krammer   | Für den Abzugsteller:<br>/Dietrich  |   |
| Datum: 29.11.2016   |                                     |   |

6. Bezirk, Barnabitenngasse O.Nr. 4  
 St.Nr. 63 m  
 EZ 22 der Kat. Gem. Mariahilf

MA 37  
 BÄUPOLIZEI  
 SICHER BAUEN

Bauer Fassaden GmbH

4761 Leopoldsdorfergasse 2  
 1140 Wien  
 E-Mail: office@bauerfassaden.at

Magistrat der Stadt Wien  
 Magistratsabteilung 36  
 Baupolizei - Gebäudefolge- und  
 Statikbereich  
 Favoritenstraße 311, 3. Stock  
 A-1160 Wien  
 Telefon (+43) 1 4006-21910  
 Telefax (+43) 1 4006-21910  
 E-Mail: baupolizei@ma36.wien.gv.at

nr: 68.15

Aktenzahl: MA37/231530-2015-1 Sachbearbeiter: DI. Weber Durchwahl: 014000-37612 Datum: Wien, 03. Jul. 2015

- I) Bauliche Herstellungen  
 Baubewilligung
- II) Bauliche Herstellungen  
 Baubewilligung (Widerrufsbewilligung)
- III) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach  
 der Straßenverkehrsordnung
- IV) Gebrauchsabgabe

**BESCHIED**

**I) Baubewilligung**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 83 Abs. 2 sowie 3 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

An der Front Barnabitenngasse im Bereich rechts und links des Erkers sowie an der Hoffront im Bereich rechts und links des Erkers werden Wärmedämmungen angebracht. Straßen- und höfseitig werden Fenster getauscht.

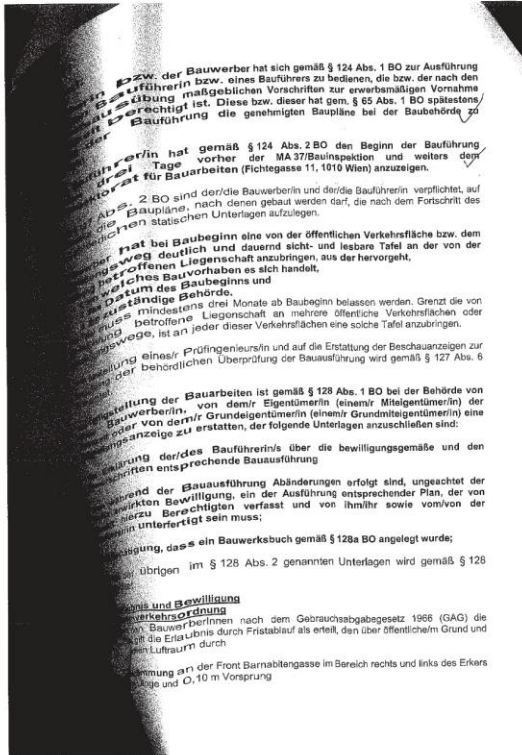
**II) Baubewilligung (Widerrufsbewilligung)**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 83 Abs. 2 sowie 3 BO, auf jederzeitigen Widerruf die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

An der Front Barnabitenngasse und an der Hoffront wird an den bestehenden Erker eine Wärmedämmung angebracht.

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

Verkehrsabteilung: Lini-ET und SA (Strom Abte) Leitg  
 Postfachnummer: Dienstag und Donnerstag 8:00 - 17:30 Uhr, Pilsenerstraße: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DLR: 10061/1, UED: ATJ2001/100



MA37/231530-2015-1

als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen ist. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Sie haben das Recht gegen Abschnitt IV.) dieses Bescheides Beschwerde an das Bundesfinanzgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, die Erklärung, die Gründe, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten.

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Die Beschwerte hat keine aufschiebende Wirkung.

#### Hinweis auf Rechtsvorschriften

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

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

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

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

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ONORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Das nach § 71 BO bewilligte Bauwerk ist mit Widerauf der Bewilligung ohne Anspruch auf Entschädigung oder dem Ersatz irgendwelcher Kosten abzutragen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lientzleergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

MA37/231530-2015-1

- eine Wärmedämmung an der Front Barnabiltengasse an den Erkerseiten mit je 1,20 m Länge und 0,10 m Vorsprung
- eine Wärmedämmung an der Front Barnabiltengasse im Bereich des Erkers mit 12,67 m Länge und 0,10 m Vorsprung

benützen zu dürfen.

Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1990 (StVO) die Bewilligung zur Benützung der Straße, bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Lufräumen, für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

#### IV.) Gebrauchsabgabe

Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundes bzw. des darüber befindlichen Lufräumen wird eine

- einmalige Gebrauchsabgabe von EUR 755,00 festgesetzt.

Die Einzahlung der einmaligen Abgabe bzw. der jährlichen oder monatlichen Abgabe für das laufende Abgabensjahr hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides mittels nachfolgendem Zahlschein zu erfolgen. In Hinzunahme ist die festgesetzte Monats- bzw. Jahresabgabe, sofern nicht die Abgabe für den gesamten Erlaubniszeitraum auf einmal zu entrichten war, für jedes Abgabensjahr im Vorhinein bis zum 31. Jänner eines jeden Jahres einzuzahlen.

#### Begründung

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

Die Wärmedämmung am bestehenden Erker konnte gemäß § 71 BO nur gegen jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, da gemäß Flächenwidmungs- und Besauungsplänen an allen öffentlichen Verkehrsflächen die Errichtung von Erker an den Baulinien untersagt ist. Zusätzlich überschreiten die bereits bestehenden Erker die mögliche Erkerkubatur gemäß § 83 BO bzw. § 84 BO und werden durch die nachträglich angebrachte Wärmedämmung noch zusätzlich vergrößert.

Die straßenseitig angebrachte Wärmedämmung darf im Sinne des § 83 Abs. 3 BO gegen Widerruf erachtet werden.

Die Abgabeberechnung ergibt sich gemäß Tarif A Post 1 des Gesetzes vom 8.7.1966, LGBl. 20/1966, in der Fassung vom 28. Feb. 2013, LGBl. 11/2013.

#### Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtmäßigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingereicht ist, zu enthalten. Bewilligungsvererberinnen (Antragstellerinnen) haben die Beschwerte mit EUR 30,00 Bundesgebühr zu verbüßeln. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (BAG) AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftsnummer des Bescheides) anzugeben ist, und der Eingabe -

MA37/231530-2015-1

#### Gebührenhinweis

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

#### Ergeht an:

- 1.) Premium ParkInvest GmbH & Co. KG, Frau Wilhelmine Tuschl, Herr/Frau Mag. Siegrun Gerlach, Frau Dr. Carola Wala, Herr/Frau Basem Itayem, Herrn Dr. Andreas Schiele, Frau Eva Langeder, Frau Mag. Lotta Böck, Herrn Rupert Braunstein, Frau Mag. Anneliese Neudecker, Herrn Walter Rafenstein, Frau Jini Markus, Herrn Mag. Josef Poschl, Herrn Dr. Walter Matzinger, Frau Erna Felhofer, Frau Mag. Margarete Urm, Herrn Karl Müller, Frau Margarete Möller, Herr/Frau Wei-Chen Huang, Herrn Tibor Tarnai, Frau Susanna Tarnai, als Bauwerberinnen und Grundmieteigentümerinnen, z.Hd. Herrn Dr. Alfred Pribk Rechtsanwalt, Alchholzgasse 6/13, 1120 Wien, unter Anschluss der Pläne A und B, der Formulare Bauführerbekanntgabe, Fertigstellungsanzeige
- 2.) Danubius Immobilienverwaltungs GmbH, Herrn Dr. Michael Höchtel, Frau Mag. Elisabeth Höchtel-Wallner, Herr/Frau Sotireh Hossain-Moussavian, Frau Dr. Susanne Rotmer, Frau Elena Tschernja, Frau Barbara Schöffner, Herrn Alexander Christian Gross, Herrn Alex Stummer, Frau Maria Buchner, Frau Heidi Gabriel, als Grundmieteigentümerinnen, z.Hd. z.Hd. Herrn Dr. Alfred Pribk Rechtsanwalt, Alchholzgasse 6/13, 1120 Wien

#### In Abschrift an:

- 3.) Frau Dipl.-Ing. Elisabeth Neudecker-Rib, Barnabiltengasse 8, 1060 Wien, als Planverfasserin
- 4.) MA 37/Bauinspektion (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“ und des Formulars „Erklärung zur Fertigstellungsanzeige“)
- 5.) MA 37/Bauinspektion unter Anschluss der Planparie C
- 6.) MA 28 (per E-mail an [ma37@m28.magwien.gv.at](mailto:ma37@m28.magwien.gv.at))
- 7.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel
- 8.) Bezirkspolizeikommissariat f. d. 6. Bezirk (Bewilligung nach der StVO)
- 9.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:  
Dipl. Weber

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)