

Kanzlei Dr. Maritzczak

Von: Marhold Dieter <dm@hvmarhold.at>
Gesendet: Freitag, 6. September 2024 10:03
An: Kanzlei Dr. Maritzczak
Cc: Rechtsanwälte Dr. Palkovits, Mag. Sohm
Betreff: AW: 1010 Wien Stubenring 2/ Julius-Raab-Platz 3/ Wiesingerstraße 10
Anlagen: Kontenblatt 09_2024.pdf; vsarchiv_291_14_16-17_291_00017_20240906_093303.pdf; vsarchiv_291_15_291_00023_20240906_093333.pdf; vsarchiv_291_EG_I_291_00018_20240906_093410.pdf; 20091110 Wien, Stubenring 2 DG EAW.PDF; 20091110 Wien, Stubenring 2 EG EAW.PDF; 20091110 Wien, Stubenring 2 MEZ-4OG EAW.PDF; Betriebskostenprognose 2024.pdf; 20091103 Wien, Stubenring 2 Pläne Bestand A4.pdf; 1.1 Protokoll Wohnungseigentümersversammlung 2024.pdf; Wohnungseigentumvertrag 2012.pdf; Nachtrag zum WEV.PDF; SV12.043 Nutzwertgutachten endgültig.th.pdf; Nachtrag020813_11813.pdf; Rechnung Zusammenstellung Unterlagen für SV Schätzung 2024.pdf

Sehr geehrter Herr Dr. Maritzczak,

wir senden ihnen im Anhang folgende Unterlagen und Informationen:

- Kontenblatt 09_2024
- Vorschriften 2024
- Stand Rücklage zum heutigen Tag € 116.800,38 und € 103.866,21 für den Aufzug
- Keine größeren Reparaturen geplant
- Wir werden eine Umlage für ihre Kosten brauchen
- Es gibt keine HB Wohnung
- Schneeräumung und Hausräumung sind extern vergeben
- Derzeit kein gesondertes Kellerabteil zugeordnet
- Keine Bauaufträge
- Nur alte Energieausweise, weil die Umbauten im DG abgebartet wurden (Beilage)
- Letzte Vorausschau
- Pläne
- Es gibt keine B1300
- Protokoll der letzten Eigentümersammlung
- WE Vertrag und 2 Nachträge
- Nutzwertgutachten

Wir dürfen ihnen auch anbei die Rechnung für unsere Leistungen übermitteln und ersuchen um gelegentliche Überweisung.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Dieter Marhold



1060 Wien, Mariahilfer Straße 101/17
Tel: 59 60 510; Fax: 59 60 510 33
Mail: kanzlei@hvmarhold.at
Homepage: www.hvmarhold.at

Abs.: Dr. Marhold Immobilien GmbH

Firma
LNR Stubenring 2 DG Projekt GmbH
Friedrichstrasse 7
1010 Wien

Sachbearbeitung
Nicolas Dolezal
59 60 510
nd@hvmarhold.at
Wien, 20.11.2023

Seite 1 von 2

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 291, 1010 Wien , Stubenring 2 / 14/16-17
Rechnungsaussteller: WEG Stubenring 2

Zahlungsreferenz: 000069840010
Kundennummer: 6984
Rechnungsnummer: 291/00017

gültig ab: 01.01.2024
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU68024416

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	1.253,56	20,00 %	250,71	1.504,27
Wasser	189,93	20,00 %	37,99	227,92
Aufzug BK	161,44	20,00 %	32,29	193,73
Reparaturfonds	116,80	0,00 %	0,00	116,80
Reparaturfonds Aufzug	11,68	0,00 %	0,00	11,68
Gesamtsumme	€ 1.733,41		€ 320,99	€ 2.054,40

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT21ZZZ00000023614 Zahlart: Überweisung
IBAN: AT13 4300 0467 8444 0291, VOLKSBANK WIEN AG, BIC: VBOEATWWXXX
Kontoinhaber: WEG 1., Stubenring 2
vertr.d.Dr. Marhold Immobilien GmbH

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung. Diese Rechnung hat nur solange Geltung, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert.

Die Zahlung ist bis längstens fünften des jeweiligen Monats zu überweisen.

Bitte geben sie bei ihrer Zahlung ihre Kundennummer an.
Bei Überweisung per Telebanking tragen sie die Kundendaten in das dafür vorgesehene Feld ein.

Bei einem Bankeinzug wird der vorgeschriebene Betrag jeweils am ersten Werktag des Monats von ihrem Bankkonto eingezogen. Änderungen der Vorschreibungsbeträge werden schriftlich bekannt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Marhold Immobilien GmbH

Abs.: Dr. Marhold Immobilien GmbH

Firma
LNR Stubenring 2 DG Projekt GmbH
Friedrichstrasse 7
1010 Wien

Sachbearbeitung
Nicolas Dolezal
59 60 510
nd@hvmarhold.at
Wien, 20.11.2023

Seite 1 von 2

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 291, 1010 Wien , Stubenring 2 / 15
Rechnungsaussteller: WEG Stubenring 2

Zahlungsreferenz: 000069840001
Kundennummer: 6984
Rechnungsnummer: 291/00023

gültig ab: 01.01.2024
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU68024416

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	325,88	20,00 %	65,18	391,06
Wasser	49,38	20,00 %	9,88	59,26
Aufzug BK	41,97	20,00 %	8,39	50,36
Reparaturfonds	30,20	0,00 %	0,00	30,20
Reparaturfonds Aufzug	3,02	0,00 %	0,00	3,02
Gesamtsumme	€ 450,45		€ 83,45	€ 533,90

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT21ZZZ00000023614 Zahlart: Überweisung
IBAN: AT13 4300 0467 8444 0291, VOLKSBANK WIEN AG, BIC: VBOEATWWXXX
Kontoinhaber: WEG 1., Stubenring 2
vertr.d.Dr. Marhold Immobilien GmbH

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung. Diese Rechnung hat nur solange Geltung, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert.

Die Zahlung ist bis längstens fünften des jeweiligen Monats zu überweisen.

Bitte geben sie bei ihrer Zahlung ihre Kundennummer an.
Bei Überweisung per Telebanking tragen sie die Kundendaten in das dafür vorgesehene Feld ein.

Bei einem Bankeinzug wird der vorgeschriebene Betrag jeweils am ersten Werktag des Monats von ihrem Bankkonto eingezogen. Änderungen der Vorschreibungsbeträge werden schriftlich bekannt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Marhold Immobilien GmbH



Abs.: Dr. Marhold Immobilien GmbH

Firma
LNR Stubenring 2 DG Projekt GmbH
Friedrichstrasse 7
1010 Wien

Sachbearbeitung
Nicolas Dolezal
59 60 510
nd@hvmarhold.at
Wien, 20.11.2023

Seite 1 von 2

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 291, 1010 Wien , Stubenring 2 / EG/I
Rechnungsaussteller: WEG Stubenring 2

Zahlungsreferenz: 000069840028
Kundennummer: 6984
Rechnungsnummer: 291/00018

gültig ab: 01.01.2024
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU68024416

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	654,28	20,00 %	130,86	785,14
Wasser	99,13	20,00 %	19,83	118,96
Reparaturfonds	33,20	0,00 %	0,00	33,20
Gesamtsumme	€ 786,61		€ 150,69	€ 937,30

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT21ZZZ00000023614 Zahlart: Überweisung
IBAN: AT13 4300 0467 8444 0291, VOLKSBANK WIEN AG, BIC: VBOEATWWXXX
Kontoinhaber: WEG 1., Stubenring 2
vertr.d.Dr. Marhold Immobilien GmbH

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung. Diese Rechnung hat nur solange Geltung, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert.

Die Zahlung ist bis längstens fünften des jeweiligen Monats zu überweisen.

Bitte geben sie bei ihrer Zahlung ihre Kundennummer an.
Bei Überweisung per Telebanking tragen sie die Kundendaten in das dafür vorgesehene Feld ein.

Bei einem Bankeinzug wird der vorgeschriebene Betrag jeweils am ersten Werktag des Monats von ihrem Bankkonto eingezogen. Änderungen der Vorschreibungsbeträge werden schriftlich bekannt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Marhold Immobilien GmbH

VORAUSSCHAU 2024

06.11.2023

**Betrifft:
291 Stubenring 2, 1010 Wien
Betriebskosten**

Wir dürfen ausdrücklich darauf hinweisen, dass es sich bei dieser Betriebskostenvorausschau lediglich um eine Hochrechnung basierend auf den uns derzeit vorliegenden Zahlen und Informationen handelt. Diese Vorausschau kann daher von den tatsächlich im Jahr 2024 aufzuwendenden Betriebskosten in jeder Hinsicht abweichen.

Konto Betriebskosten

Budgetierung

Bezeichnung	Jahresbetrag netto	Verteilerschlüssel
Allgemeine Betriebskosten	1.000,00	Nutzfläche
Müllabfuhr	15.332,08	Nutzfläche
Wasser - Dichtheitsprüfung	330,00	Nutzfläche
Rauchfangkehrer	1.284,28	Nutzfläche
Schädlingsbekämpfung	104,98	Nutzfläche
Hausverwaltung/Verw.Honor:	25.942,40	Nutzfläche
Winterdienst	1.914,87	Nutzfläche
Strom allgemein	259,56	Nutzfläche
Grundsteuer	7.631,60	Nutzfläche
Hausversicherungen	22.275,52	Nutzfläche
Brandschutz	141,59	Nutzfläche
Entrümpelungen	178,61	Nutzfläche
Hausbetreuung	12.857,21	Nutzfläche
Summe der budgetierten Aufwendungen	89.252,70	

voraussichtliche Erfordernis 2024**89.252,70**

Objekt: 291

VORAUSSCHAU 2024

06.11.2023

Betrifft:
291 Stubenring 2, 1010 Wien
Aufzug

Wir dürfen ausdrücklich darauf hinweisen, dass es sich bei dieser Betriebskostenvorausschau lediglich um eine Hochrechnung basierend auf den uns derzeit vorliegenden Zahlen und Informationen handelt. Diese Vorausschau kann daher von den tatsächlich im Jahr 2024 aufzuwendenden Betriebskosten abweichen.

Konto Aufzug

Budgetierung

Bezeichnung	Jahresbetrag netto	Verteilerschlüssel
Aufzug Strom	1.352,48	Nutzfläche Aufzug
Aufzug-Behebung Störungen	1.736,18	Nutzfläche Aufzug
Aufzugsmanagement	6.074,84	Nutzfläche Aufzug
Summe der budgetierten Aufwendungen	9.163,50	

voraussichtliche Erfordernis 2024 **9.163,50**

Monatspauschale für Aufzug BK ab Jänner 2024 **763,63**

VORAUSSCHAU 2024

06.11.2023

Betrifft:
291 Stubenring 2, 1010 Wien
Betriebskosten Wasser

Konto Betriebskosten Wasser

Budgetierung

<u>Bezeichnung</u>	<u>Jahresbetrag netto</u>	<u>Verteilerschlüssel</u>
Wassergebühr	11.711,95	Wasser
Summe der budgetierten Aufwendungen	11.711,95	

voraussichtliche Erfordernis 2024 **11.711,95**

Monatspauschale für Wasser ab Jänner 2024 **976,00**

Objekt: 291

Kontoblatt 01.01.2023 -

Konto		D6984		LNR Stubenring 2 DG Projekt GmbH			1010 Wien, Friedrichstrasse 7		
EB-Wert	6.547,98	Saldo	6.547,98	Summe Soll	0,00	Summe Haben	0,00		
Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkonto	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben	Saldo	
291	Stubenring 2					Lfd. Nr.: 017	Top: 14/16-17		
							EB-Wert	3.815,38	
01.2023									
01.01.23	2.473.731	VS 1/2023	S DIV	VS 1/2023	MwSt.	1.951,85		5.767,23	
02.01.23	2.483.397	1	S29291	Zahlung Saldo p. 11/2022			1.907,69	3.859,54	
				Zwischensumme		1.951,85	1.907,69	3.859,54	
02.2023									
01.02.23	2.497.288	VS 2/2023	S DIV	VS 2/2023	MwSt.	1.951,85		5.811,39	
07.02.23	10.932.955	13	S29291	Zahlung Saldo p. 12/2022			3.815,38	1.996,01	
				Zwischensumme		1.951,85	3.815,38	1.996,01	
03.2023									
01.03.23	2.514.771	VS 3/2023	S DIV	VS 3/2023	MwSt.	1.951,85		3.947,86	
				Zwischensumme		1.951,85		3.947,86	
04.2023									
01.04.23	2.532.397	VS 4/2023	S DIV	VS 4/2023	MwSt.	1.951,85		5.899,71	
				Zwischensumme		1.951,85		5.899,71	
05.2023									
01.05.23	2.551.120	VS 5/2023	S DIV	VS 5/2023	MwSt.	1.951,85		7.851,56	
25.05.23	11.209.735	43	S29291	Zahlung			3.838,04	4.013,52	
				Zwischensumme		1.951,85	3.838,04	4.013,52	
06.2023									
01.06.23	2.544.235	Abr.2022	S DIV	Abrechnungsergebnis 2022	MwSt.	-1.952,50		2.061,02	
01.06.23	2.567.827	VS 6/2023	S DIV	VS 6/2023	MwSt.	1.951,85		4.012,87	
				Zwischensumme		-0,65		4.012,87	
07.2023									
01.07.23	2.584.998	VS 7/2023	S DIV	VS 7/2023	MwSt.	1.951,85		5.964,72	
				Zwischensumme		1.951,85		5.964,72	
08.2023									
01.08.23	2.602.865	VS 8/2023	S DIV	VS 8/2023	MwSt.	1.951,85		7.916,57	
				Zwischensumme		1.951,85		7.916,57	
09.2023									
01.09.23	2.619.571	VS 9/2023	S DIV	VS 9/2023	MwSt.	1.951,85		9.868,42	
				Zwischensumme		1.951,85		9.868,42	
10.2023									
01.10.23	2.636.297	VS 10/2023	S DIV	VS 10/2023	MwSt.	1.951,85		11.820,27	
				Zwischensumme		1.951,85		11.820,27	
11.2023									
01.11.23	2.653.829	VS 11/2023	S DIV	VS 11/2023	MwSt.	1.951,85		13.772,12	
				Zwischensumme		1.951,85		13.772,12	
12.2023									
01.12.23	2.672.931	VS 12/2023	S DIV	VS 12/2023	MwSt.	1.951,85		15.723,97	
				Zwischensumme		1.951,85		15.723,97	
01.2024									
01.01.24	2.690.376	VS 1/2024	S DIV	VS 1/2024	MwSt.	2.054,40		17.778,37	
				Zwischensumme		2.054,40		17.778,37	
02.2024									
01.02.24	2.710.779	VS 2/2024	S DIV	VS 2/2024	MwSt.	2.054,40		19.832,77	

Kontoblatt 01.01.2023 -



Konto **D6984** LNR Stubenring 2 DG Projekt GmbH
 1010 Wien, Friedrichstrasse 7
 EB-Wert 6.547,98 Saldo 35.801,94 Summe Soll 43.242,11 Summe Haben 13.988,15

Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkonto	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben	Saldo
291		Stubenring 2				Lfd. Nr.: 018	Top: EG/I	
							EB-Wert	1.741,28
01.06.23	2.567.829	VS 6/2023	S DIV	VS 6/2023	MwSt.	907,56		1.742,48
				Zwischensumme		-109,56		1.742,48
07.2023								
01.07.23	2.585.000	VS 7/2023	S DIV	VS 7/2023	MwSt.	907,56		2.650,04
				Zwischensumme		907,56		2.650,04
08.2023								
01.08.23	2.602.867	VS 8/2023	S DIV	VS 8/2023	MwSt.	907,56		3.557,60
				Zwischensumme		907,56		3.557,60
09.2023								
01.09.23	2.619.573	VS 9/2023	S DIV	VS 9/2023	MwSt.	907,56		4.465,16
				Zwischensumme		907,56		4.465,16
10.2023								
01.10.23	2.636.299	VS 10/2023	S DIV	VS 10/2023	MwSt.	907,56		5.372,72
				Zwischensumme		907,56		5.372,72
11.2023								
01.11.23	2.653.831	VS 11/2023	S DIV	VS 11/2023	MwSt.	907,56		6.280,28
				Zwischensumme		907,56		6.280,28
12.2023								
01.12.23	2.672.933	VS 12/2023	S DIV	VS 12/2023	MwSt.	907,56		7.187,84
				Zwischensumme		907,56		7.187,84
01.2024								
01.01.24	2.690.378	VS 1/2024	S DIV	VS 1/2024	MwSt.	937,30		8.125,14
				Zwischensumme		937,30		8.125,14
02.2024								
01.02.24	2.710.781	VS 2/2024	S DIV	VS 2/2024	MwSt.	937,30		9.062,44
				Zwischensumme		937,30		9.062,44
03.2024								
01.03.24	2.730.974	VS 3/2024	S DIV	VS 3/2024	MwSt.	937,30		9.999,74
				Zwischensumme		937,30		9.999,74
04.2024								
01.04.24	2.749.216	VS 4/2024	S DIV	VS 4/2024	MwSt.	937,30		10.937,04
				Zwischensumme		937,30		10.937,04
05.2024								
01.05.24	2.771.950	VS 5/2024	S DIV	VS 5/2024	MwSt.	937,30		11.874,34
				Zwischensumme		937,30		11.874,34
06.2024								
01.06.24	2.790.371	VS 6/2024	S DIV	VS 6/2024	MwSt.	937,30		12.811,64
				Zwischensumme		937,30		12.811,64
07.2024								
01.07.24	2.786.125	Abr.2023	S DIV	Abrechnungsergebnis 2023	MwSt.	-420,94		12.390,70
01.07.24	2.808.587	VS 7/2024	S DIV	VS 7/2024	MwSt.	937,30		13.328,00
				Zwischensumme		516,36		13.328,00
08.2024								
01.08.24	2.826.045	VS 8/2024	S DIV	VS 8/2024	MwSt.	937,30		14.265,30
				Zwischensumme		937,30		14.265,30
09.2024								
01.09.24	2.843.626	VS 9/2024	S DIV	VS 9/2024	MwSt.	937,30		15.202,60

Kontoblatt 01.01.2023 -



Konto	D6984	LNR Stubenring 2 DG Projekt GmbH						
		1010 Wien, Friedrichstrasse 7						
EB-Wert	6.547,98	Saldo	50.169,62	Summe Soll	57.609,79	Summe Haben		13.988,15

Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkonto	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben	Saldo
291		Stubenring 2				Lfd. Nr.: 018	Top: EG/I	
				Zwischensumme		937,30	EB-Wert	1.741,28
				Ergebnis Objekt 291 lfd. Nummer 018		17.888,36	4.427,04	15.202,60
291		Stubenring 2				Lfd. Nr.: 023	Top: 15	
							EB-Wert	991,32
01.2023								
01.01.23	2.473.732	VS 1/2023	S DIV	VS 1/2023	MwSt.	507,24		1.498,56
02.01.23	2.483.397	1	S29291	Zahlung Saldo p. 11/2022			495,66	1.002,90
				Zwischensumme		507,24	495,66	1.002,90
02.2023								
01.02.23	2.497.289	VS 2/2023	S DIV	VS 2/2023	MwSt.	507,24		1.510,14
07.02.23	10.932.957	13	S29291	Zahlung Saldo p.12/2022			991,32	518,82
				Zwischensumme		507,24	991,32	518,82
03.2023								
01.03.23	2.514.772	VS 3/2023	S DIV	VS 3/2023	MwSt.	507,24		1.026,06
				Zwischensumme		507,24		1.026,06
04.2023								
01.04.23	2.532.398	VS 4/2023	S DIV	VS 4/2023	MwSt.	507,24		1.533,30
				Zwischensumme		507,24		1.533,30
05.2023								
01.05.23	2.551.121	VS 5/2023	S DIV	VS 5/2023	MwSt.	507,24		2.040,54
25.05.23	11.209.731	43	S29291	Zahlung			1.014,48	1.026,06
				Zwischensumme		507,24	1.014,48	1.026,06
06.2023								
01.06.23	2.544.241	Abr.2022	S DIV	Abrechnungsergebnis 2022	MwSt.	-664,08		361,98
01.06.23	2.567.828	VS 6/2023	S DIV	VS 6/2023	MwSt.	507,24		869,22
				Zwischensumme		-156,84		869,22
07.2023								
01.07.23	2.584.999	VS 7/2023	S DIV	VS 7/2023	MwSt.	507,24		1.376,46
				Zwischensumme		507,24		1.376,46
08.2023								
01.08.23	2.602.866	VS 8/2023	S DIV	VS 8/2023	MwSt.	507,24		1.883,70
				Zwischensumme		507,24		1.883,70
09.2023								
01.09.23	2.619.572	VS 9/2023	S DIV	VS 9/2023	MwSt.	507,24		2.390,94
				Zwischensumme		507,24		2.390,94
10.2023								
01.10.23	2.636.298	VS 10/2023	S DIV	VS 10/2023	MwSt.	507,24		2.898,18
				Zwischensumme		507,24		2.898,18
11.2023								
01.11.23	2.653.830	VS 11/2023	S DIV	VS 11/2023	MwSt.	507,24		3.405,42
				Zwischensumme		507,24		3.405,42
12.2023								
01.12.23	2.672.932	VS 12/2023	S DIV	VS 12/2023	MwSt.	507,24		3.912,66
				Zwischensumme		507,24		3.912,66
01.2024								
01.01.24	2.690.377	VS 1/2024	S DIV	VS 1/2024	MwSt.	533,90		4.446,56

PROTOKOLL
der Eigentümersammlung 2024
WEG 1010 Wien, Stubenring 2, vom 19.03.2024

Beginn: 16:00 Uhr
im Kleinen Haus der Kunst – Friedrichstraße 7, 1010 Wien

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Vorläufige Abrechnung 2023
3. Aktueller Stand der Bauarbeiten im DG und Ausblick
4. Rechtliche Themen
 - a. Neues Nutzwertgutachten
 - b. WE-Vertrag Zusätze
 - c. Auswechselplanung
5. Bauliche Themen
 - a. Sanierung der Allgemeinteile
 - b. Eingang
 - c. technische Anlagen
 - d. Aufzug
 - e. Bodenbelege
 - f. Beleuchtung
 - g. Sprechanlage
6. Aufteilung der Allgemeinräume bzw. Zuteilung Kellerabteile
7. Fernwärme
8. Diskussion und Beschlussfassung über allfällige Investitionen 2024/25
9. Allfälliges

ad 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Dr. Dieter Marhold begrüßt im Namen der Dr. Marhold Immobilien GmbH (HV) alle anwesenden Eigentümer*innen laut beiliegender Anwesenheitsliste. Die Versammlung ist durch die Anwesenheit von 4.522/6.094-tel Anteilen (74,20%) beschlussfähig.

Die HV teilt den Eigentümer*innen mit, dass für Reparatur-, Schadens- und Versicherungsfälle Herr Nicolas Dolezal (nd@hvmarhold.at) und für verrechnungstechnische Fragen Frau Veronika Moser-Marhold (vm@hvmarhold.at) zuständig sind. Relevante Unterlagen und Informationen die Liegenschaft betreffend können über die Homepage der HV (Kunden-Login) abgerufen werden. Auf der Homepage (www.hvmarhold.at) ist auch eine Telefonnummer für Notfälle außerhalb der Geschäftszeiten der HV angeführt.

ad 2. vorläufige Abrechnung 2023

Die vorläufige Betriebskostenabrechnung 2023 weist folgende Guthaben bzw. Nachzahlung auf:

<u>GUTHABEN</u>	Betriebskosten allgemein	EUR 2.565,10
<u>NACHZAHLUNG</u>	Betriebskosten Aufzug	EUR 1.959,98
<u>NACHZAHLUNG</u>	Betriebskosten Wasser	EUR 595,28

Aufgrund der derzeit steigenden Kosten (z.B. Abwasser, Müllabfuhr, etc.) und zur Vermeidung einer Nachzahlung wurden für das Jahr 2024 die monatlichen Beiträge teilweise entsprechend erhöht:

<u>Betriebskosten allgemein</u>	<u>Betriebskosten Aufzug</u>	<u>Betriebskosten Wasser</u>
2023 -> EUR 1,27/m ² /Monat	2023 -> EUR 0,13/m ² /Monat	2023 -> EUR 0,20/m ² /Monat
2024 -> EUR 1,32/m ² /Monat	2024 -> EUR 0,17/m ² /Monat	2024 -> EUR 0,20/m ² /Monat

Der allgemeine Reparaturfonds weist zum 19.03.2024 ein Guthaben von rund EUR 125.114,76 und der Reparaturfonds für den Aufzug ein Guthaben von rund EUR 103.383,96 auf. Die monatlichen Beiträge zum Reparaturfonds und Reparaturfonds Aufzug wurden wie im Jahr 2023 auch 2024 mit EUR 0,10/Nutzwert und EUR 0,01/Nutzwert festgesetzt.

Herr Dr. Marhold schlägt vor, dass der Reparaturfonds Aufzug aufgrund des derzeitigen Guthabens aussetzen könnte. Die Eigentümer*innen stimmen diesem Vorschlag zu. Die neue Vorschreibung wird zusammen mit der Abrechnung 2023 versendet.

ad 3. Aktueller Stand der Bauarbeiten im DG und Ausblick

Herr Lukas Neugebauer (Geschäftsführer der LNR Development GmbH) teilt mit, dass das gesamte Dachgeschoss derzeit als Büro gewidmet ist und aufgrund des noch zu unterzeichneten Nutzwertgutachtens kein Zeithorizont für die weiteren Arbeiten bekanntgegeben kann.

Grundsätzlich sind jedoch der Rohbau des Dachgeschosses und Tiefgarage fertiggestellt. Ausständig wäre noch die Fertigstellung des Dachs (Geländer, etc.).

Die HV verweist zusätzlich auf die beiliegende Präsentation der LNR Development GmbH.

ad 4. Rechtliche Themen

ad 4.1 Neues Nutzwertgutachten

Herr Dr. Marhold schlägt nach kurzer Diskussion folgende Vorgehensweise vor:

Schritt 1:

Alle Eigentümer*innen werden bis 20.04.2024 um Prüfung des neuen Nutzwertgutachtens ersucht. Innerhalb dieser Frist können Änderungswünsche oder Fragen direkt der HV oder der LNR Development GmbH übermittelt werden.

Während dieser Prüfungsfrist wird die LNR Development GmbH mit der Sanierung der straßenseitigen Fassade beginnen.

Schritt 2:

Sofern keine Änderung bekanntgegeben werden, wird das neue Nutzwertgutachten samt Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrags ab 20.04.2024 bei einem Notar zur Unterzeichnung aufgelegt.

Sollten Änderungen bis 20.04.2024 bekanntgegeben werden, kann das neue Nutzwertgutachten voraussichtlich erst Anfang Mai 2024 beim Notar aufgelegt werden.

Schritt 3:

Bis Ende Mai 2024 sollten alle Eigentümer*innen das neue Nutzwertgutachten sowie die Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrags unterschrieben und die LNR Development GmbH die straßenseitige Fassade fertiggestellt haben.

Ein konkreter Zeitplan wird von der LNR Development GmbH übermittelt.

Alle anwesenden Eigentümer*innen stimmen diesem Vorschlag zu.

ad 4.2 WE-Vertrag Zusätze

Herr Dr. Marhold klärt auf, dass es sich hierbei um einen rein formellen Nachtrag wegen des neuen Nutzwertgutachtens handelt.

ad 4.3 Auswechselplanung

Herr Milanov (LNR Development GmbH) berichtet, dass es sich bei der Auswechselplanung nur um geringfügige Abweichungen handelt und keine neuen Flächen bzw. nicht mehr Flächen geschaffen werden. Die einzig wesentliche Änderung wäre der geplante Aufzug in einer der DG-Wohnungen.

ad 5. Bauliche Themen

Etwaige bauliche Maßnahmen werden von den anwesenden Eigentümer*innen grundsätzlich unterstützt, jedoch muss ein verlässlicher Zeitplan vorgelegt werden.

Die (Eigen)Werbung der LNR Development GmbH auf dem Gerüst wird entfernt und ein Netz (gem. Baubewilligung) montiert.

ad 5.1 Sanierung der Allgemeinteile

Betreffend das von der LNR Development GmbH entfernte Glasdach im Hof wird besprochen, dass dieses wie vor Sanierung wiederhergestellt wird. Herr Neugebauer (LNR Development GmbH) merkt an, dass das Glasdach in einem schlechten Zustand war und daher auf alle Fälle zu erneuern gewesen wäre.

Anm. HV: auf Ersuchen wurde der Wohnungseigentumsvertrag geprüft und handelt es sich bei besagtem Dach um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft.

Die Kosten der Wiederherstellung werden von der LNR Development GmbH übernommen. Jedoch soll über die konkrete Umsetzung abgestimmt werden.

ad 5.2 Eingang

Betreffend die Vorschläge wird auf die beiliegende Präsentation der LNR Development GmbH verwiesen.

ad 5.3 technische Anlagen

Im Zuge des Dachgeschossausbaus werden diverse Brandschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Ausschlaggebend dafür ist die Höhe des letzten Aufenthaltsraums. Nach Abschluss der Arbeiten im Dachgeschoss wird die HV entsprechende Angebote für die Betreuung, Wartung und wiederkehrenden Prüfungen der neuen Brandschutzeinrichtungen einholen.

ad 5.4 Aufzug

Die Sanierung der Aufzugsanlage betrifft nur den Hauptaufzug und wird dieser neu hergestellt und um die Kellerfahrt erweitert. Die Kosten der Sanierung werden von der LNR Development GmbH übernommen und wurde die Firma Meister Aufzüge mit den Arbeiten beauftragt. Ein konkreter Zeitplan kommt direkt von der beauftragten Firma.

Herr Neugebauer (LNR Development GmbH) schlägt vor, dass die LNR Development GmbH die gesamten Kosten der HV überweist und diese dann den Auftrag erteilt und die Arbeiten koordiniert.

In diesem Zusammenhang wird die HV ersucht Angebote für die Sanierung des kleinen Aufzugs einzuholen.

ad 5.5 Bodenbelag (Eingangsbereich)

Betreffend die Vorschläge wird auf die beiliegende Präsentation der LNR Development GmbH verwiesen.

Weitere Ausstattungsvorschläge werden direkt von der LNR Development GmbH zur Verfügung gestellt.

ad 5.6 Beleuchtung

Betreffend die Vorschläge wird auf die beiliegende Präsentation der LNR Development GmbH verwiesen.

Herr Neumann merkt an, dass keine Sensoren verbaut werden sollen.

ad 5.7 Sprechanlage

Betreffend die Vorschläge wird auf die beiliegende Präsentation der LNR Development GmbH verwiesen.

ad 6. Aufteilung der Allgemeinräume bzw. Zuteilung Kellerabteile

Ein Kellerplan samt Zuordnung wird von der LNR Development GmbH zur Verfügung gestellt.

ad 7. Fernwärme

Die Anschlusskosten belaufen sich zum Zeitpunkt der Versammlung auf rund netto EUR 450.000,00. Weiters wird besprochen, dass eine Leitung für die Fernkälte liegt direkt vor der Liegenschaft vorhanden ist. Die anwesenden Eigentümer*innen ersuchen die HV über den Anschluss an die Fernwärme und -kälte abstimmen zu lassen.

*Anm. HV: die min. Beteiligung beträgt lt. Fernwärme 80%. Weiters wäre – sofern eine Beteiligung von 80% erreicht wird – die Gasleitung der Liegenschaft von allen Eigentümer*innen weiterhin zu erhalten.*

Die Gasleitung kann nur im Falle stillgelegt werden, sollten sich 100% der Eigentümer*innen an die Fernwärme anschließen.

Die Eigentümer der Top 11 (Fam. Fojtl) sprechen sich zum Zeitpunkt der Versammlung gegen den Anschluss an die Fernwärme bzw. -kälte aus.

ad 8. Diskussion und Beschlussfassung über allfällige Investitionen 2024/25

Es erfolgte keine Diskussion zu diesem Tagesordnungspunkt.

ad 9. Allfälliges

Herr Neumann teilt mit, dass die aktuelle Hausreinigung nicht zufriedenstellend reinigt. Herr Dr. Marhold klärt auf, dass aufgrund des Hotels und der Baustelle die Qualität der Hausreinigung nicht bewertet werden kann. Die HV wird trotzdem Angebote von Hausreinigungsfirmen einholen.

Weiters wird besprochen, dass die Eingangstür sehr schwer geöffnet werden kann. Herr Milanov berichtet, dass im Zuge des Dachgeschossausbaus das Haustor saniert wird.

Der Müllplatz der Liegenschaft ist für die Größe des Hauses zu klein dimensioniert und stehen derzeit im Haus keine allgemeinen Teile zur Erweiterung des Müllplatzes zur Verfügung. Es wird daher besprochen, dass die Vertreter der Eigentümerin der alten Hausbesorgerwohnung intern besprechen, ob ein Teil dieser Wohnung als Müllraum genutzt werden kann. Die HV wird nach Erhalt der Entscheidung gesondert über die weitere Vorgehensweise berichten.

Der bestehende und seit Jahren ungenutzte Abstellraum neben dem Müllraum wird weggerissen.

Herr Chaimow teilt auf Nachfrage mit, dass das Hotel derzeit mittels Klimaanlage (Strom) heizt. Die HV wird prüfen, ob es dadurch zu Problemen mit dem Hausanschluss kommt, da dieser womöglich nicht für einen solch hohen Stromverbrauch ausgelegt ist.

Die Versammlung endet um 18:00 Uhr.


Für die WEG
Dr. Marhold Immobilien GmbH
Dr. Dieter Marhold
1050 Wien, Marholdstraße 101/17
Tel: 59 60 510, Fax: 59 60 510 33
Email: kanzlei@hymarhold.at

Beilagen: Anwesenheitsliste
Präsentation LNR (Zeitplan Bau)
Präsentation LNR (Vorschläge Ausstattung)

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

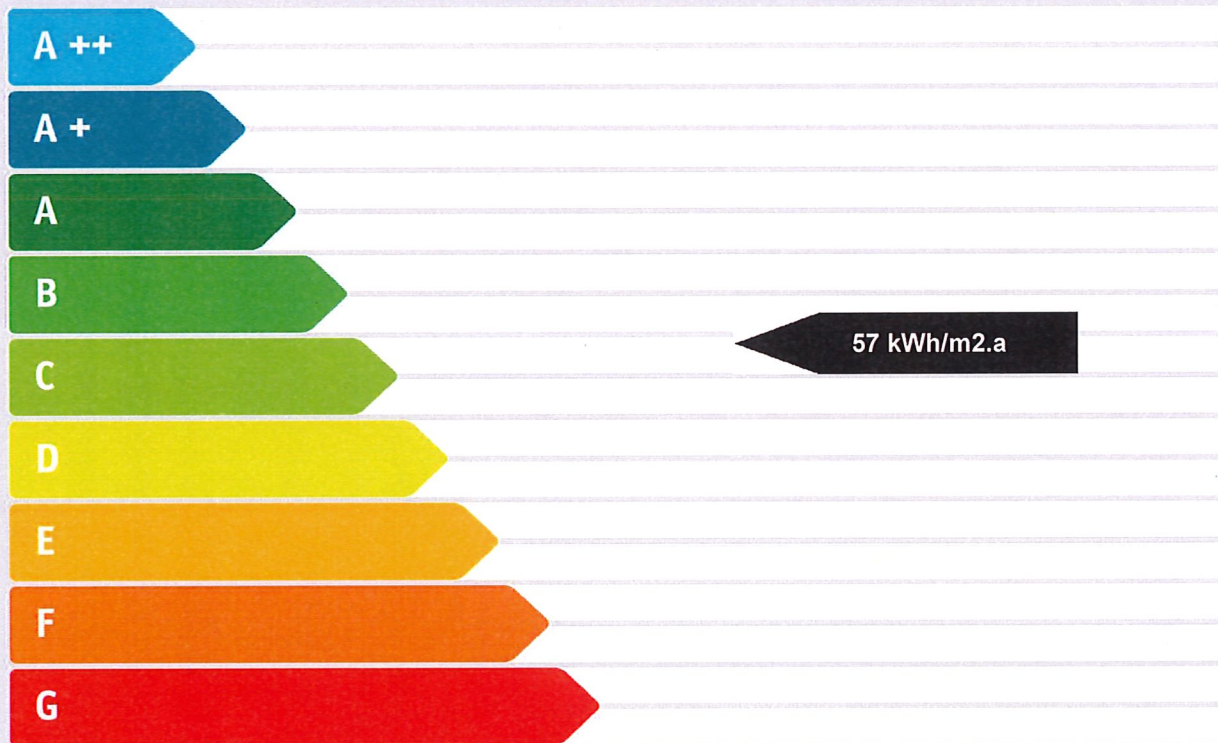
gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDE 1010 Wien, Stubenring 2 DG

Gebäudeart	Bürogebäude	Erbaut	2001
Gebäudezone	Energieausweis (Bürogebäude)	Katastralgemeinde	Innere Stadt
Straße	1010 Wien, Stubenring 2	KG-Nummer	01004
PLZ/Ort	1010, Wien-Innere Stadt	Einlagezahl	1655
EigentümerIn	lt. Grundbuch	Grundstücksnummer	790/29

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn	Ing. Gerald Möth	Organisation	CAD Office Müllner GmbH
ErstellerIn-Nr.	(keine)	Ausstellungsdatum	10.11.2009
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	09.11.2019
Geschäftszahl		Unterschrift	

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG



GEBÄUDEDATEN 1010 Wien, Stubenring 2 DG

Brutto-Grundfläche	1.413,00 m ²
konditioniertes Brutto-Volumen	4.625,00 m ³
charakteristische Länge (l _c)	2,91 m
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m
mittlerer U-Wert (U _m)	0,575 W/m ² K
LEK-Wert	35 -

KLIMADATEN

Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
Seehöhe	176 m
Heizgradtage	3466 Kd
Heiztage	217 d
Norm-Außentemperatur	-11,3 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Bürogebäude)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB*	79.848 kWh/a	17,26 kWh/m ³ a				
HWB	109.967 kWh/a	77,83 kWh/m ² a	102.844 kWh/a	72,78 kWh/m ² a		
WWWB			6.652 kWh/a	4,71 kWh/m ² a		
NERLT-h			86.062 kWh/a	60,91 kWh/m ² a		
KB*	17.145 kWh/m ³ a	3,71 kWh/m ³ a				
KB			114.725 kWh/a	81,19 kWh/m ² a		
NERLT-k			13.440 kWh/a	9,51 kWh/m ² a		
NERLT-d			0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
NE			43.682 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
HTEB-RH			69.194 kWh/a	48,97 kWh/m ² a		
HTEB-WW			2.573 kWh/a	1,82 kWh/m ² a		
HTEB			75.547 kWh/a	53,47 kWh/m ² a		
KTEB			0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
HEB			185.043 kWh/a	130,96 kWh/m ² a		
KEB			0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
RLTEB			99.502 kWh/a	70,42 kWh/m ² a		
BelEB			94.356 kWh/a	66,78 kWh/m ² a		
EEB			279.399 kWh/a	197,73 kWh/m ² a		
PEB						
C02						

ERLÄUTERUNGEN

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

SIDE LETTER

ZUM KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1.) der **Hallmann Holding International Investment GmbH, FN 267096p**
1010 Wien, Lichtenfelsgasse 1/11
im Folgenden kurz „Vertragsteil 1“ genannt, sowie

2.) der **LNR Stubenring 2 DG Projekt GmbH, FN 565146y**
1010 Wien, Friedrichstraße 7
Folgenden kurz "Vertragsteil 2" genannt, sowie

beide nachstehend kurz als „Vertragsparteien“ bezeichnet, sowie

wie folgt:

I. AUSGANGSLAGE

Vertragsteil 1 hat mit Kaufvertrag vom 05.10.2021 gemäß den dortigen Bestimmungen seine ihm gehörigen 332/6094 Anteile (B-LNr. 10) an der Liegenschaft EZ 1655, Katastralgemeinde 01004 Innere Stadt, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, mit welchem Wohnungseigentum an Geschäftslokal EG I untrennbar verbunden ist (nachstehende wird dieses Wohnungseigentumsobjekt kurz „Geschäftslokal“ bezeichnet), an Vertragsteil 2 verkauft.

Das vorangeführte *Geschäftslokal* befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen Stiegenabgang und einen Lastenlift in den Keller. Ferner befindet sich im *Geschäftslokal* ein Liftschacht. Vertragsteil 2 wird auf seine Kosten diesen Stiegenabgang abreißen und den Liftschacht abbrechen und die verbleibenden Öffnungen durch Gewerbsleute bzw. Professionisten ordnungsgemäß im Sinne der Bauvorschriften mit Beton verschließen (nach Schließung dieser Öffnungen wird der Boden an dieser Stelle mindestens dieselbe Tragkraft aufweisen wie der derzeit bestehende Boden bzw. die Decken). Mit den vorangeführten Abbrüchen und Schließungen der Öffnungen wird unverzüglich durch Vertragsteil 2

begonnen, sodass die Fertigstellung dieser Bauarbeiten ehestbaldig durch Vertrags
erfolgt (ab Unterfertigung des Side Letters).

II. RÜCKKAUFVERPFLICHTUNG / VERPFLICHTUNGEN

1.) Vertragsteil 1 ist berechtigt und verpflichtet sich, die 332/6094 Anteile (diese Anteile werden sich bei einer Neuparifizierung bzw. Neufestsetzung der Nutzwerte für das Zinshaus ob der EZ 1655, KG 01004 Innere Stadt, noch verschieben) an der Liegenschaft EZ 1655, KG 01004 Innere Stadt, um den Kaufpreis von EUR Euro , von Vertragsteil 2 oder dessen Rechtsnachfolger zurückzukaufen. Die genaue Lage und Größe des *Geschäftslokals* für den Rückkauf durch Vertragsteil 1 als Käuferin ergibt sich aus der Anlage ./1, in welcher das *Geschäftslokal* orange umrandet dargestellt ist.

Hinsichtlich der zeitlichen Schiene des Ankaufs des *Geschäftslokals* durch Vertragsteil 1 (Unterfertigung eines grundbuchfähigen Kaufvertrages durch die Vertragsparteien) vereinbaren die Vertragsparteien nachstehendes:

- Die Vertragsparteien vereinbaren, dass **Vertragsteil 1 jederzeit berechtigt** ist, das Geschäftslokal von Vertragsteil 2 oder seinen Rechtsnachfolgern anzukaufen (sohin vor oder nach Durchführung der Bauarbeiten). Diesbezüglich verpflichtet sich Vertragsteil 2 über erste Aufforderung den Kaufvertrag mit Vertragsteil 1 zu unterfertigen.
- Sobald jedoch das Zinshaus (EZ 1655, 01004 Innere Stadt) neu parifiziert wurde und die Neufestsetzung der Nutzwerte im Grundbuch verbüchert wurde (Vertragsteil 2 verpflichtet sich bis längstens 31.12.2022 sämtliche Unterlagen (zB Vereinbarungen bzw. Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag usw.) zu errichten und bezuschaffen und den anderen Wohnungseigentümern zur Unterfertigung zur Verfügung zu stellen; Nach Vorliegen der unterfertigten Unterlagen wird Vertragsteil 2 unverzüglich beim Grundbuch alles zur Neufestsetzung der Nutzwerte einreichen. Vertragsteil 2 wird sich sohin bemühen, umgehend die Unterschriften von allen Wohnungseigentümern einzuholen), ist **Vertragsteil 1 verpflichtet**, die sodann festgesetzten Anteile, mit welchem Wohnungseigentum an Geschäftslokal EG I untrennbar verbunden ist, von Vertragsteil 2 unverzüglich anzukaufen. Vertragsteil 1 verpflichtet sich über erste Aufforderung den Kaufvertrag mit Vertragsteil 2 abzuschließen.

Vertragsteil 2 verpflichtet sich, das *Geschäftslokal* an keinen Dritten zu übertragen, weiterzuveräußern, zu vermieten, zu verpachten. Der Kaufpreiserlag samt Nebengebühren erfolgt binnen drei Woche ab allseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages. Vertragsteil 1 ist berechtigt, als Käufer auch einen beliebigen Dritten für

den Kaufvertrag des *Geschäftslokals* zu benennen. Das Geschäftslokal wird geldlastenfrei und frei von Bestand- und/oder Nutzungsrechten und frei von sonstigen Rechte Dritter von Vertragsteil 1 erworben. Das Geschäftslokal ist geräumt zu übergeben. Die aus Anlass der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art einschließlich der Kosten der Treuhandenschaft trägt Vertragsteil 1 als Käuferin. Vertragserrichter und Treuhänder wird von Vertragsteil 1 bekannt gegeben.

2.) Im Hinblick darauf, dass Vertragsteil 1 das Geschäftslokal von Vertragsteil 2 zurückkauft, ist Vertragsteil 1 berechtigt, seine Besitz- und Nutzungsrechte und Befugnisse über das *Geschäftslokal weiterhin* so auszuüben, als wäre diese Eigentümerin. Vertragsteil 1 hat weiterhin einen Schlüssel zum Geschäftslokal, sodass Sie sie uneingeschränkt Besitz- und Nutzungsrechte wie ein Eigentümer ausüben kann. Insbesondere ist Vertragsteil 1 auch berechtigt Umbauten usw. auf seine Kosten im *Geschäftslokal* selber vorzunehmen. Vertragsteil 2 verpflichtet sich sohin über erste Aufforderungen durch Vertragsteil 1 entsprechende Schreiben, Einreichunterlagen für die Erlangung einer Baubewilligung usw., welche ihr von Vertragsteil 1 vorgelegt werden, in der dafür erforderlichen Form zu unterschreiben.

3.) Vertragsteil 1 oder ihr Rechtsnachfolger wird den in der Anlage ./1 bezeichneten Lichthof, welcher grün umrandet dargestellt ist, überbauen. Vertragsteil 2 erteilt für sich und seine Rechtsnachfolger seine ausdrückliche Einwilligung und Einverständnis dazu, dass Vertragsteil 1 oder dessen Rechtsnachfolger einen derartigen Überbau, Umbau, Zubau, Ausbau des Lichthofes durchführen kann (auf Kosten von Vertragsteil 1 bzw. dessen Rechtsnachfolger) und verpflichtet sich über erste Aufforderung entsprechende Unterschriften auf Einreichunterlagen, Schreiben, Nachträgen zu Wohnungseigentumsvertrag (Neuparifizierung) usw. in der dafür erforderlichen Form abzugeben.

Insbesondere wird Vertragsteil 2 im Zuge des Abverkaufs der ausgebauten Dachgeschosswohnungen in den entsprechenden Kaufverträgen eine Klausel aufnehmen, wonach die Wohnungskäufer ihre Zustimmung zu dem zuvor erwähnten Überbau des Lichthofes erteilen und auf Einwendungen verzichten (sohin werden auch Vereinbarungen für eine Neufestsetzung der Nutzwerte im Grundbuch über erste Aufforderung durch Vertragsteil 2 und/oder Käufer der Dachgeschosswohnungen unterfertigt).

III. SONSTIGES

wurden nicht getroffen. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der
und der Unterfertigung durch beide Vertragsparteien, dies gilt auch für das

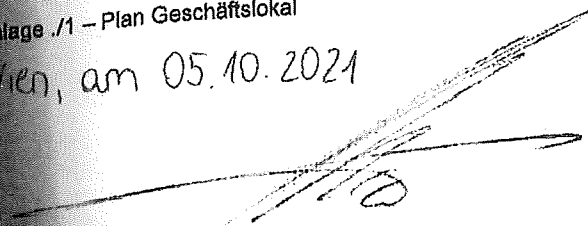
Sollte eine Bestimmung dieses Side Letters nichtig sein, so hat dies auf den übrigen Vertragsinhalt keine Wirkung. Die nichtige Bestimmung ist durch eine zulässige Bestimmung, welche dem angestrebten Zweck der Vertragsparteien am nächsten kommt, unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben zu ersetzen. Gleiches gilt für Lücken des Vertrages.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nicht ex-lege übergehenden Rechte und Pflichten dieser Vereinbarung ausdrücklich und schriftlich auf den (die) jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese(n) wiederum zur Überbindung auf weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten.

Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechtes. Für alle Streitigkeiten aus oder über diesen Side Letter sowie über das rechtmäßige Zustandekommen und die Geltung dieses Side Letters vereinbaren die Vertragsteile die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes 1010 Wien.

Anlage .1 - Plan Geschäftslokal

Wien, am 05.10.2021



Heilmann Holding International Investment GmbH



Abteilung 2 DG Projekt GmbH

7294

Gründerwerbsteuer selbstberechnet

am 13.12.2012

Erf.Nr. 10-229.298/2012

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

PI Stubenring 2 GmbH & Co OG

mit dem Sitz in Wien

FN 302917t

Scheibengasse 4

1190 Wien

(im Folgenden kurz: **OG**) einerseits

und

K & H Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

mit dem Sitz in Wien

FN 288696d

Operngasse 12/4

1010 Wien

(im Folgenden kurz: **K&H**) andererseits

wie folgt:

§ 1.

Rechtsverhältnisse bei Vertragsabschluss

1. Die Vertragsparteien sind Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1655 des Grundbuchs 01004 der Katastralgemeinde Innere Stadt, mit der Anschrift Julius-Raab-Platz 3, Stubenring 2 und Wiesingerstraße 10 (im folgenden auch: „Liegenschaft“). Die Liegenschaft stellt sich im Grundbuch derzeit dar wie folgt:

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 1655
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 Letzte TZ 24104/2012
 WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
790/29	GST-Fläche	998	
	Bauf. (Gebäude)	876	
	Bauf. (Nebenf.)	122	Julius-Raab-Platz 3 Stubenring 2 Wiesingerstraße 10

 ***** A2 *****
 ***** B *****
 6 ANTEIL: 5362/5822
 PI Stubenring 2 GmbH & Co OG
 ADR: Scheibengasse 4, Wien 1190
 g 660/2008 IM RANG 12918/2007 Kaufvertrag 2007-12-20
 Eigentumsrecht
 m 23547/2012 Adressenänderung
 n 23968/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2
 WEG 2002 an Büro 4a, W 8 und W 9 für K & H Immobilien- und
 Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (FN 288696d)
 7 ANTEIL: 460/5822
 K & H Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (FN
 288696d)
 ADR: Operngasse 12/4, Wien 1010
 a 23968/2012 Kaufvertrag 2012-08-07 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 9 auf Anteil B-LNR 6
 a 23339/2012
 RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 20.000.000,--
 bis 2013-08-05
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

2. Auf der Liegenschaft ist ein Zinshaus errichtet. Die Vertragsparteien beabsichtigten nunmehr, an den in diesem Haus befindlichen wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum zu begründen.

§ 2.

Nutzwerte bei Vertragsabschluss

1. Der Sachverständige Architekt Diplomingenieur Rudolf Rollwagen, Wien, hat in seinem Nutzwertgutachten vom 28.08.2012 die Nutzwerte und Mindestanteile der

Wohnungseigentumsobjekte, nämlich der Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, berechnet.

2. Die Vertragsparteien anerkennen das Nutzwertgutachten als für sie verbindlich und erklären ihr vollinhaltliches Einverständnis mit der Beschreibung, Berechnung und Widmungsdarstellung des Sachverständigen. Sie erklären weiters, dass sämtliche im Nutzwertgutachten angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte dieser Liegenschaft entsprechen.
3. Somit ergeben sich ein Gesamtnutzwert der Liegenschaft und ein Nutzwert der einzelnen selbständigen Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör wie in der nachstehenden Tabelle:

1 Name des Wohnungseigentümers	2 Mindest- anteile (in 6094tel)	3 Top Nr.	4 Bezeichnung
OG	21	I	Garage
OG	34	IIA	Garage
OG	326	EG I	Geschäftslokal
OG	388	III-IX	Apotheke
OG	105	X-XI	Lokal
OG	52	1	Wohnung
OG	383	2	Büro
OG	388	3+3A	Büro
OG	500	4	Büro
K&H	124	4A	Büro
OG	194	5	Büro
OG	148	5a	Wohnung
OG	185	5b	Wohnung
OG	378	6/7	Hotel
K&H	147	8	Wohnung
K&H	184	9	Wohnung
OG	356	9a/10	Hotel
OG	176	11	Wohnung
OG	222	12	Wohnung
OG	50	12a	Wohnung
OG	262	13	Büro
OG	1471	14-17	Büro
	6094		

§ 3.

Berichtigung der Miteigentumsanteile

1. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich und unwiderruflich, damit einverstanden zu sein, dass ihre in § 1 Ziffer 1 dargestellten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 1655, Grundbuch 01004 Innere Stadt gemäß den in vorstehender Tabelle ausgewiesenen Mindestanteilen berichtigt werden.
2. Die vorgenannte Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt ohne eine wie immer geartete Gegenleistung der Miteigentümer untereinander.

§ 4.

Begründung von Wohnungseigentum

1. Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig und unentgeltlich das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung, zu den in der Tabelle in Spalte 3 topographisch und in Spalte 4 näher bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör jeweils zugunsten jener Miteigentümerin laut Spalte 1 ein. Die Miteigentümer, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingeräumt wird, erklären die Annahme dieses, ihnen eingeräumten Rechts.
2. Bis zur Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrags im Grundbuch gelten dessen Bestimmungen zwischen den Vertragsparteien sinngemäß als Benützungsregelung.

§ 5.

Betriebskosten; Aufwendungen

1. Bezüglich der Aufwendungen für die Liegenschaft wird vereinbart, dass jene Aufwendungen, die Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes sind, im Verhältnis der Nutzflächen im Sinne des Mietrechtsgesetzes abgerechnet, während die sonstigen Aufwendungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile abgerechnet werden.
2. Für die Kosten des Betriebs des bestehenden Personenaufzugs wird ein eigener

Betriebskostenschlüssel gebildet. Diese Kosten sind nach dem Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte zueinander, jedoch unter Ausschluss der im Erdgeschoss gelegenen, zu berechnen.

3. Für die Stellplätze wird ein eigener angemessener Betriebskostenschlüssel gebildet.
4. Diese Vereinbarung wird gemäß § 32 Abs 8 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen sein.
5. Die Vertragsparteien vereinbaren die Bildung einer angemessenen Rücklage gemäß § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002. Derzeit wird die Rücklage mit € 0,25 (Eurocent fünfundzwanzig) pro Quadratmeter festgesetzt.

§ 6.

Instandhaltung und Instandsetzung

1. Den einzelnen Wohnungseigentümern obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der in ihrer Verfügung stehenden Wohnungseigentumsobjekte. Insbesondere obliegt ihnen die Instandhaltung und Instandsetzung, einschließlich der Erneuerung, von allen Zu- und Ableitungen bis zu den Hauptsträngen und aller sonstigen Anlagen, insbesondere auch der Fenster und Balkon- oder Terrassentüren einschließlich des Anstrichs und der Verglasung; ferner der Türen, einschließlich der Wohnungseingangstüren und des Fußbodens, der Wände und der Decke des Wohnungseigentumsobjekts, kurz des gesamten Inneren, sowie der zugehörigen Balkone, Terrassen und Flachdächer.
2. Bei der Erneuerung von Fenstern und Eingangstüren ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass das einheitliche Erscheinungsbild des Hauses von außen oder vom Stiegenhaus aus betrachtet nicht beeinträchtigt wird und verpflichten sich alle Wohnungseigentümer, solche Erneuerungen nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Verwalter der Liegenschaft durchzuführen.
3. Sofern ein Wohnungseigentümer trotz schriftlicher Aufforderung durch die Eigentümergemeinschaft Schäden an seinem Wohnungseigentumsobjekt bzw. von diesem ausgehende Schäden, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, nicht rechtzeitig behebt, ist die Gemeinschaft, nachdem mittels eingeschriebenen

Briefs eine angemessener Nachfrist gesetzt wurde (außer bei Gefahr im Verzug), zur Ersatzvornahme auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers berechtigt.

4. Festgehalten wird, dass an der Fassade verschiedene Leuchtreklameschilder angebracht sind und nehmen die Vertragsparteien dies zustimmend zur Kenntnis. Weiters wird vereinbart, dass die Wohnungseigentümer berechtigt sind, in üblicher Gestaltung und Größe Geschäftsschilder bzw. für die Lokale im Erdgeschoss Portalgestaltungen anzubringen.

§ 7.

Bauliche Änderungen

1. Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, auf ihre Kosten, entsprechend den bestehenden Rechtsvorschriften, Änderungen an den in ihrer Verfügung stehenden Wohnungseigentumsobjekten vorzunehmen, wozu auch die Umwidmung, Schaffung, Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungseigentumsobjekten gehört.
2. Die Wohnungseigentümerin der im Dachgeschoss gelegenen Objekte ist allein berechtigt, die über dem jeweiligen Objekt liegenden Dachflächen allein zu benützen, sofern dem nichts Zwingendes entgegensteht, wie etwa die Benützung durch den Rauchfangkehrer. Die Wohnungseigentümerin der im Dachgeschoss gelegenen Objekte ist zudem berechtigt, die vorgenannten Dachflächen im Zug einer Bauführung als Zubehör in ihren Anteil einzubeziehen.
3. Die Miteigentümer stimmen daher schon jetzt dem Ansuchen solcher baulicher Veränderungen zu und verpflichten sich, erforderliche Eingaben an Gerichte oder Behörden mitzufertigen und alle für die Durchführung solcher Änderungen notwendigen und nützlichen Erklärungen abzugeben, sofern ihre Rechte dadurch nicht beeinträchtigt werden oder sonst wichtige Gründe dagegen sprechen.
4. Sollte durch die Bauführung, Widmungsänderung oder ähnliches eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich sein, so ist ein entsprechender Antrag durch den oder die Miteigentümer zu stellen, in deren ausschließlich genutztem Bereich die Bauführung erfolgte. Eben dieser oder diese Miteigentümer haben auch sämtliche Kosten für die Neufestsetzung einschließlich der Durchführung im Grundbuch zu übernehmen. Die

übrigen Miteigentümer sind verpflichtet, den deshalb neu zu bestimmenden Miteigentumsanteilen schon jetzt zuzustimmen und die Übergabe und Übernahme von Miteigentumsanteilen so durchzuführen, dass dadurch die Verbücherung ermöglicht wird. Dies erfolgt, mangels anderslautender Vereinbarung, ohne Gegenleistung.

5. Sollte ein Miteigentümer beabsichtigen, auf seine Kosten weitere Garagenplätze zu errichten, stimmen die übrigen Miteigentümer den damit einhergehenden Umwidmungen, baulichen Maßnahmen und Einbeziehung allgemeiner Flächen schon jetzt zu, sofern bei der Errichtung dieser Garagenplätze alle einschlägigen Vorschriften beachtet werden und dadurch weder im Eigentum des zustimmenden Miteigentümers stehende Flächen noch solche allgemeinen Flächen, die zu deren ungehinderter Nutzung erforderlich sind, beeinträchtigt werden.
6. Die Wohnungseigentümer bevollmächtigen für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich den jeweiligen Verwalter der Liegenschaft (§ 8), in ihrem Namen und mit Rechtswirkung für sie sämtliche Erklärungen im Sinne dieses Paragraphen abzugeben.

§ 8.

Verwalter

1. Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Dr. Marhold Immobilien GmbH, 1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17, FN 90385, zum Verwalter der Liegenschaft bestellt wird. Die Bestellung erfolgt vorerst für einen Zeitraum von fünf Jahren und gilt als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wenn nach Ablauf der fünf Jahre kein anderer Verwalter bestellt wird. Gesetzliche Bestimmungen zur früheren Abberufung des Verwalters bleiben unberührt.
2. Die Vertragsparteien kommen weiters überein, dass Name und Anschrift des Verwalters im Grundbuch ersichtlich gemacht wird. Der Verwalter erklärt, damit einverstanden zu sein.

§ 9.

Rechtsnachfolger

1. Die in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger

der derzeitigen Vertragsparteien über. Im Fall der Übertragung eines Miteigentumsanteils ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten auf den Erwerber zu überbinden; dies mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger.

2. Sollte eine der Vertragsparteien vor grundbücherlicher Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrag Anteile an der Liegenschaft veräußern, mit denen nach diesem Vertrag Wohnungseigentum verbunden wurde, so wird vereinbart, dass der Erwerber berechtigt ist, diesem Wohnungseigentumsvertrag durch einseitige Erklärung beizutreten, ohne dass eine neuerliche Unterschriftsleistung der übrigen Eigentümer erforderlich wäre.

§ 10.

Aufsandungserklärungen

Sämtliche Vertragsparteien erteilen demnach Ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 1655 Grundbuch 01004 Innere Stadt die nachstehenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen werden können:

- a) in der Aufschrift die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist;
- b) in der zweiten Abteilung des Gutbestandsblatts die Ersichtlichmachung der Dr. Marhold Immobilien GmbH, 1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17, FN 90385, als Verwalter der Liegenschaft;
- c) im Eigentumsblatt die Aufgliederung der Anteile der Vertragsparteien und die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts für die in der Tabelle unter § 2 Ziffer 3 in Spalte 1 bezeichneten Personen an den in Spalte 2 bezeichneten Anteilen bezüglich den in den Spalten 3 und 4 näher bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten;
- d) im Lastenblatt die Ersichtlichmachung des vereinbarten abweichenden Aufteilungsschlüssels.

§ 11.

Schlussbestimmungen

1. Die Vertragsparteien erklären an Eides statt, dass an ihren Gesellschaften Ausländer, auf die die Bestimmungen des § 1 des Wiener Ausländergrunderwerbgesetzes anwendbar sind, nicht überwiegend beteiligt sind.
2. Die Vertragsparteien halten fest, dass für die Liegenschaft kein Hausbesorger im Sinne des Hausbesorgergesetzes bestellt wurde.
3. Die Miteigentümer stellen fest, dass es durch die Begründung von Wohnungseigentum zu keiner wertmäßigen Veränderung der bereits vorliegenden Miteigentumsanteile kommt.
4. Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt im Innenverhältnis die OG.
5. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die als gemeinschaftliche Urkunde beim jeweiligen Verwalter verbleibt. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten (beglaubigte) Abschriften des Originals in beliebiger Anzahl herstellen zu lassen.
6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so wird hiedurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke tritt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

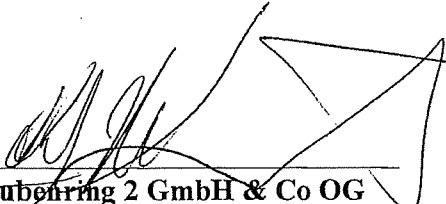
§ 12.

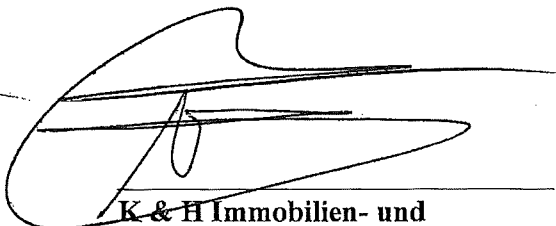
Vertragserrichtung; Vollmachten

Die Vertragsparteien haben die Schlosser-Péter Rechtsanwälte OG, 1010 Wien, Zelinkagasse 14, FN 266226i, beauftragt und bevollmächtigt, die Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages samt allen damit im Zusammenhang stehenden Schritten durchzuführen. Die Vertragsteile bevollmächtigen und ermächtigen demnach die

Schlosser-Péter Rechtsanwälte OG in ihrem Namen zu sämtlichen zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen Handlungen, insbesondere zur Einbringung von Grundbuchsgesuchen, zu allfälligen Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, soweit diese zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags und allfälliger Nachträge zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlich sein sollten, zur Abgabe von Erklärungen, einschließlich Aufsandungserklärungen, sowie zur Entgegennahme von Grundbuchsbeschlüssen, Ergreifung von Rechtsmitteln gegen diese, etc. Diese Vollmacht umfasst insbesondere auch den Abschluss von Nachträgen zu diesem Wohnungseigentumsvertrag im Namen der Vertragsparteien, sofern dies aufgrund einer Neufestsetzung der Nutzwerte oder aufgrund einer Änderung der Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft erforderlich ist.

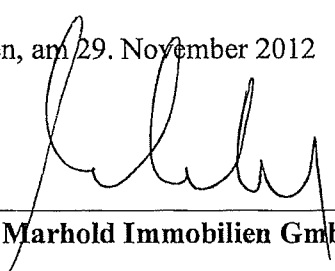
Wien, am 29. November 2012


PI Stubenring 2 GmbH & Co OG
Erkona Immobilienverwertungs Ges.m.b.H


K & H Immobilien- und
Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

Einverständnis des Verwalters gemäß § 19 WEG:

Wien, am 29. November 2012


Dr. Marhold Immobilien GmbH

BRZ.: 3539/2012

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

- 1) des Herrn Diplomkaufmann Helmut **KLETZL**, geboren am 21.7.1946 (einundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundvierzig), als alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der **Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.**, 1190 Wien, Scheibengasse 4, diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der **PI Stubenring 2 GmbH & Co OG**, 1190 Wien, Scheibengasse 4, -----
- 2) des Herrn Nikolaj **HUMMELBRUNNER**, geboren am 23.3.1977 (dreiundzwanzigsten März neunzehnhundertsiebenundsiebzig), als alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der **K & H Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.**, 1010 Wien, Operngasse 12/4, -----


wird hiemit bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß Paragraph 89a der Notariatsordnung nach heute vorgenommener Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches: -----

- a) dass Herr Diplomkaufmann Helmut **KLETZL**, als Geschäftsführer heute berechtigt ist, die unter FN 79133 y eingetragene **Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.**, mit dem Sitz in Wien, allein rechtsverbindlich zu zeichnen und -----
- b) dass die **Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.** als unbeschränkt haftende Gesellschafterin heute berechtigt ist, die unter FN 302917 t eingetragene **PI Stubenring 2 GmbH & Co OG**, mit dem Sitz in Wien, alleine rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
- c) dass Herr Nikolaj **HUMMELBRUNNER** am heutigen Tag berechtigt ist, die unter FN 288696 d eingetragene **K & H Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.**, mit dem Sitz in Wien, als Geschäftsführer alleine zu vertreten. -----

Wien, am 29.11.2012 (neunundzwanzigsten November zweitausendzweölf). -----




Mag. Markus Prandtstetten
als
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Andreas Klein
Wien-Neubau


Gebühr in Höhe von EURO 14,30 entrichtet
Dr. Andreas Klein, öff. Notar, Wien VII

B.R.Z. 3540/2012

Die Echtheit der Firmzeichnung des Herrn Magister Doktor Dieter **MARHOLD**, geboren am 1.6.1959 (ersten Juni neunzehnhundertneunundfünfzig), als alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der **Dr. Marhold Immobilien GmbH**, 1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß Paragraph 89a der Notariatsordnung nach heute vorgenommener Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass Herr Magister Doktor Dieter **MARHOLD** am heutigen Tag berechtigt ist, die unter FN 90385 W eingetragene **Dr. Marhold Immobilien GmbH**, mit dem Sitz in Wien, als Geschäftsführer alleine zu vertreten. -----
Wien, am 29.11.2012 (neunundzwanzigsten November zweitausendzweölf). -----




Mag. Markus Prandtstetten
als
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Andreas Klein
Wien-Neubau

8844

Gründerwerbsteuer selbstberechnet

am

17.1.2013

Erf.Nr

10-107993/2013

NACHTRAG zum WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

PI Stubenring 2 GmbH & Co OG
mit dem Sitz in Wien
FN 302917t
Scheibengasse 4
1190 Wien
(im Folgenden kurz: **OG**) einerseits

und

K & H Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.
mit dem Sitz in Wien
FN 288696d
Operngasse 12/4
1010 Wien
(im Folgenden kurz: **K&H**) andererseits

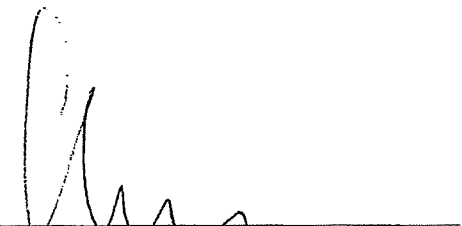
wie folgt:

1. Die Vertragsteile haben am 29.11.2012 einen Wohnungseigentumsvertrag betreffend die Liegenschaft Einlagezahl 1655 des Grundbuchs 01004 der Katastralgemeinde Innere Stadt abgeschlossen.
2. Festgehalten wird, dass das künftige Wohnungseigentumsobjekt mit der Top Nummer 5 richtig als Wohnung zu bezeichnen ist und die in § 2 Abs 3 des Wohnungseigentumsvertrags vom 29.11.2012 dargestellte Tabelle richtig zu lauten hat:

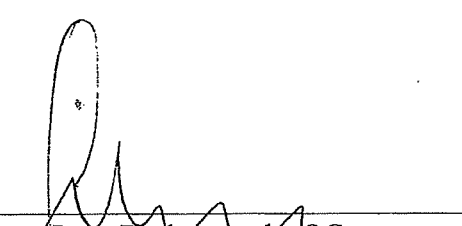
1 Name des Wohnungseigentümers	2 Mindest- anteile (in 6094tel)	3 Top Nr.	4 Bezeichnung
OG	21	I	Garage
OG	34	IIA	Garage
OG	326	EG I	Geschäftslokal
OG	388	III-IX	Apotheke
OG	105	X-XI	Lokal
OG	52	1	Wohnung
OG	383	2	Büro
OG	388	3+3A	Büro
OG	500	4	Büro
K&H	124	4A	Büro
OG	194	5	Wohnung
OG	148	5a	Wohnung
OG	185	5b	Wohnung
OG	378	6/7	Hotel
K&H	147	8	Wohnung
K&H	184	9	Wohnung
OG	356	9a/10	Hotel
OG	176	11	Wohnung
OG	222	12	Wohnung
OG	50	12a	Wohnung
OG	262	13	Büro
OG	1471	14-17	Büro
	6094		

3. Sämtliche Vertragsparteien erteilen demnach Ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einverständnis ob der Liegenschaft EZ 1655 Grundbuch 01004 Innere Stadt im Eigentumsblatt die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechts und die Aufgliederung der Anteile der Vertragsparteien sowie die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts für die in der vorstehenden Tabelle in Spalte 1 bezeichneten Personen an den in Spalte 2 bezeichneten Anteilen bezüglich den in den Spalten 3 und 4 näher bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten eingetragen wird.
4. Die sonstigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrags vom 29.11.2012 bleiben unberührt.

Wien, am 16.Jänner 2013



Schlösser-Peter Rechtsanwälte OG
für **PI Stubenring 2 GmbH & Co OG**
aufgrund der erteilten Vollmacht



Schlösser-Peter Rechtsanwälte OG
für **K & H Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.**
aufgrund der erteilten Vollmacht


Gebühr in Höhe von EURO 14,30 entrichtet
Dr. Andreas Klein, öff. Notar, Wien VII

B.R.Z. 113/2013

Die Echtheit der zweimaligen Firmazeichnung des Herrn Doktor Lothar **Schlosser**, geboren am 29.6.1974 (neunundzwanzigsten Juni neunzehnhundertvierundsiebzig), als unbeschränkt haftender Gesellschafter der **Schlosser-Peter Rechtsanwälte OG**, 1010 Wien, Zelinkagasse 14/2, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich nach heutiger Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass der Obgenannte am heutigen Tag berechtigt ist, die zur Zahl FN 266226 i eingetragene Firma **Schlosser-Peter Rechtsanwälte OG**, mit dem Sitze in Wien, als unbeschränkt haftender Gesellschafter alleine zu vertreten. ---
Wien, am 16.1.2012 (sechzehnten Jänner zweitausenddreizehn). -




Mag. Markus Prandtstetten
als
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Andreas Klein
Wien-Neubau

11693

Gründerwerbsteuer selbstberechnet

am

2.8.2013

Erf.Nr

10-215.388/2013

NACHTRAG zum WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

PI Stubenring 2 GmbH & Co OG

mit dem Sitz in Wien

FN 302917t

Scheibengasse 4

1190 Wien

(im Folgenden kurz: **PI**)

und

K & H Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

mit dem Sitz in Wien

FN 288696d

Operngasse 12/4

1010 Wien

(im Folgenden kurz: **K&H**)

und

TH Holding GmbH

mit dem Sitz in Linz

FN 363407y

Pfeifferstraße 2

4040 Linz

(im Folgenden kurz: **TH**)

wie folgt:

1 Name des Wohnungseigentümers	2 Mindest- anteile (in 6094tel)	3 Top Nr.	4 Bezeichnung
PI	21	I	Garage
PI	34	IIA	Garage
PI	332	EG I	Geschäftslokal
PI	388	III-IX	Apotheke
PI	105	X-XI	Lokal
PI	47	1	Wohnung
PI	383	2	Büro
PI	388	3+3A	Büro
PI	500	4	Büro
K&H	124	4A	Büro
TH	194	5	Wohnung
TH	148	5a	Wohnung
PI	185	5b	Wohnung
PI	378	6/7	Hotel
K&H	147	8	Wohnung
K&H	184	9	Wohnung
PI	356	9a/10	Hotel
TH	176	11	Wohnung
TH	222	12	Wohnung
TH	50	12a	Wohnung
PI	262	13	Büro
PI	1168	14/16-17	Büro
PI	302	15	Büro
	6094		

5. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich und unwiderruflich, damit einverstanden zu sein, dass die Anteile an der Liegenschaft EZ 1655, Grundbuch 01004 Innere Stadt gemäß den in vorstehender Tabelle ausgewiesenen Mindestanteilen berichtigt werden.
6. Die vorgenannte Berichtigung erfolgt ohne eine wie immer geartete Gegenleistung der Miteigentümer untereinander.
7. Sämtliche Vertragsparteien erteilen demnach Ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 1655 Grundbuch 01004 Innere Stadt im Eigentumsblatt die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechts und die Aufgliederung der Anteile der Vertragsparteien sowie die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts für die in der vorstehenden Tabelle in Spalte 1 bezeichneten Personen an den in Spalte 2 bezeichneten Anteilen bezüglich den in den Spalten 3 und 4

näher bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten eingetragen wird.

§ 3.

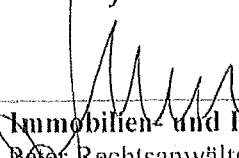
Schlussbestimmungen

1. Dieser Nachtrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die als gemeinschaftliche Urkunde beim Verwalter der Liegenschaft verwahrt wird. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten (beglaubigte) Abschriften des Originals in beliebiger Anzahl herstellen zu lassen.
2. Die mit diesem Nachtrag allenfalls verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, trägt die PI Stubenring 2 GmbH & Co OG zur Gänze alleine und hält die anderen Vertragsparteien diesbezüglich schad- und klaglos.

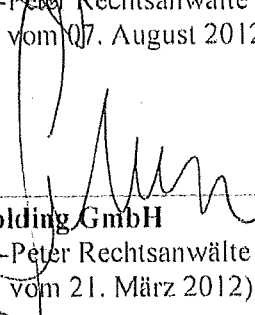
Wien, am 02. August 2013


für **PI Stubenring 2 GmbH & Co OG**

(Schlosser-Peter Rechtsanwälte OG aufgrund der
Vollmacht vom 07. August 2012)


für **K & H Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.**

(Schlosser-Peter Rechtsanwälte OG aufgrund der
Vollmacht vom 07. August 2012)


für **TH Holding GmbH**

(Schlosser-Peter Rechtsanwälte OG aufgrund der
Vollmacht vom 21. März 2012)

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.
Notare Huppmann, Poindl & Partner, Wien I

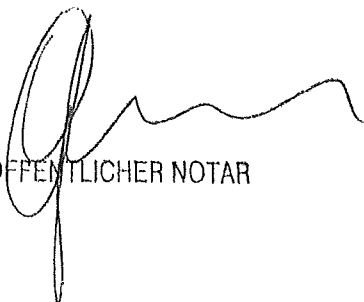
B.R.Zl.: 5679/2013/sa

Die Echtheit der Firmazeichnungen des Herrn Dr. Lothar SCHLOSSER, geboren am 29.6.1974 (neunundzwanzigsten Juni eintausendneuhundertvierundsiebzig), als unbeschränkt haftender Gesellschafter der Schlosser-Peter Rechtsanwälte OG, 1010 Wien, Zelinkagasse 14/2, wird bestätigt. -----

Aufgrund der heute im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich, dass Herr Dr. Lothar Schlosser als unbeschränkt haftender Gesellschafter berechtigt ist, die unter FN 266226 i eingetragene Schlosser-Peter Rechtsanwälte OG, mit dem Sitz in Wien, selbständig zu vertreten. -----

Wien, am zweiten August zweitausenddreizehn. -----




ÖFFENTLICHER NOTAR





Architekt Diplomingenieur Rudolf
ROLLWAGEN

Wien, 01.08.2013
SV-13041.th

NEUBERECHNUNG der NUTZWERTE

Gem. § 9 Abs. 3 und 5, WEG 2002 idF d. BGBl. I Nr. 30/2012

für die Liegenschaft

Stubenring 2, Julius Raabplatz 3 Wiesingergasse 10, 1010 Wien
GST-NR 790/29, EZ 1655, GB 01004 Innere Stadt,

Grundlagen:

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 30/2012

2. Nutzwertberechnung SV 12.043.th von Arch. DI R. Rollwagen vom 28.8.2012

3. Bescheid der MA 37/1 samt den dazugehörenden Plänen:

01.08.2013	MA 37/1	Stubenring 2/29820/2013001	TOP 15, Top 14/16-17
27.06.2013	MA 37/1	Stubenring 2/1-24317-1/2013	EG Top 1
27.05.2011	MA 37/1	Stubenring 2/1-9013-1/2011	Mezz. Tops 2, 3+3A, 1.OG: 4, 4A
16.03.2011	MA 37/1	Stubenring 2/1-9015-1/2011	3.OG Top 8, Top 9
25.08.2006	MA 37/1	Stubenring 2/22470-1/2006	EG Apotheke
03.10.2007	MA 37/1	Stubenring 2/44791-2/06	Mezzanin/Top 3
03.08.2006	MA 37/1	Stubenring 2/MD-VfR-BF-2/01	DG.1/DG.2/Dachdraufsicht
13.11.2001	MA 37/1	Stubenring 2/MD-VfR-6I-2/01	DG Ansichten, Schnitte
04.05.2006	MA 37/1	Stubenring 2/12099-1/2006	2.Stock/Top 5b
19.08.1988	MA 37/1	Stubenring 2/2516/88	4.Stock/Top 12
07.10.1997	MA 37/1	Stubenring 2/2313/97	Mezzanin/Top 2
18.12.1995	MA 37/1	Stubenring 2/2850/95	Personenaufzug
24.08.1992	MA 37/1	Stubenring 2/2165/92	Parterre/Apotheke
12.05.1986	MA 37/1	Stubenring 2/2/86	Parterre/Lokal
28.05.1982	M.Abt.36/1	Stubenring 2/2/81	Souterrain
14.05.1976	MA 36-1	Stubenring 2/1/76	Parterre/Garage
17.06.1960	MA 36-1	Stubenring 2/7/60	Parterre/Apotheke
24.02.1960	M.Abt.36	Stubenring 2/2/60	2.+3.Stock/Top 7/9a/10
25.01.1960	ZI.M.Abt. 36-1	Stubenring 2/1/60	2.Stock Top 5a
29.04.1952	M.Abt. 36	Stubenring 2/4/57	2.Stock/3.Stock
29.04.1952	M.Abt. 36	Stubenring 2/4/57	Mezzanin/1.Stock
16.01.1951	M.Abt.36	9655_50.	4.Stock
14.10.1946	M.Abt.36	10.77i 1946	Parterre/Souterrain
20.05.1905	M. Abt.XIV 310	Stubenring 2	Einreichplan

4. Gutachten gemäß § 6 (1 Ziff. 2 WEG) vom 01.08.2013 verfasst von Arch. DI Rollwagen

5. Nutzflächenaufstellung vom 28.06.2013 verfasst von Arch. Dipl. Ing. Rudolf Rollwagen

6. Grundbuchauszug vom 12.07.2013

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDSGEGENSTÄNDE

Auf der Liegenschaft befindet sich laut Gutachten gemäß § 6 (1) Ziff. 2 WEG 2002 idF d.
BGBL. Nr. 30/2012 von Arch. DI R. Rollwagen vom 28.06.2013

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	23
Diese gliedern sich auf wie folgt:	
Wohnungen	9
Lokale (Apotheke, Geschäftslokal, Lokal)	3
Büros	7
Hotel	2
Garage mit 2 KFZ - Stellplätzen	2

und werden laut nachstehender Tabelle bewertet oder nicht bewertet:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	9	9	0
Lokale (Apotheke, Geschäftslokal, Lokal)	3	3	0
Büros	7	7	0
Hotel	2	2	0
Garage mit 2 KFZ - Stellplätzen	2	2	0

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

	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Abstellplätze für KFZ in Garagen	4	0	4
Garagen sind selbständige Räumlichkeiten	ja		

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zugeordnete baulich nicht verbundene Liegenschaftsteile gem. § 2 Abs. 3 WEG 2002, die laut nachstehender Tabelle bewertet oder nicht bewertet werden.

Zuordnungsteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Gang-WC Souterrain	1	1	0
Kellerabteile Souterrain	20	3	17
Öllageraum	1	1	0
Kesselraum	1	1	0
Abstellraum im Lichthof Parterre	1	0	1
Aufzugsraum	1	1	0
Aufzug	1	1	0
Lichthof, Hof	3	2	1

Folgende Liegenschaftsteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum allgemeine Teile, an denen Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann:

Lichthof für Müll	1
Aufzugsraum	2
Rauchfangkehrerzugangsflächen	6
Aufzüge	2
Kühlgeräteturm	1

ERLÄUTERUNGEN:

- 1) Top 15 wird von den Büros Tops 14-17 baulich abgetrennt und einzeln bewertet. Der Kühlgeräteturm der Dachgeschossbüros verbleibt im allgemeinen Eigentum.
- 2.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Als Bezugswohnung dient die Wohnung Top 5 im 1. Obergeschoß mit Vorzimmer Küche, Bad, WC, mehreren Zimmern und kleinen Balkonen.

- 3) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

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

- 4) Die mit den wohnungseigentumstauglichen Objekten baulich verbundenen Teile, wie Balkone und die Dachterrassen wurden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch Zuschlag zum jeweiligen wohnungseigentumstauglichen Objekt als Wert erhöhend berücksichtigt. Der Zuschlag errechnet sich aus der Nutzfläche des Bauteils multipliziert mit dem Regelnutzwertanteil des für den Bestandsgegenstand angewendeten Nutzwertfaktors.
- 5) Die Nutzflächen der Dachterrassen oder Flachdächer von Top 15, 14/16-17 werden im Sinne der Bauvorschriften um jene Flächen vermindert, die dem Zugang und der Revision der vorhandenen Kamine dienen und eingeschränkt auf diesen Zweck im allgemeinen Eigentum verbleiben. Dies betrifft den direkten Zugang in 60 cm Breite vom Rauchfangkehrerausstieg zu und entlang den einzelnen Kamingruppen sowie die Kamingruppen selbst.

BESTANDSGEGENSTÄNDE	REGELNUTZWERTE
Wohnung	1,00
Büro, Hotel, Geschäftslokal zum Ring	1,20
Büro mit Dachterrassen	1,25 - 1,40
Geschäftslokal in Nebenlage	1,00
Magazin	0,40
Medikamentenlager	0,60
Terrasse/Balkon	25 % vom zugehörigen Wohnnutzwert
Dachterrasse	15 % vom zugehörigen Wohnnutzwert
Lichthof	0,10
Garage	0,66
Aufzug	1,50
Kesselraum/Öllageraum/Aufzugsraum	0,60
Lageraum gemauert	0,20
WC im Souterrain	0,50

ERMITTLUNG DER ABSCHLÄGE UND ZUSCHLÄGE

<u>Abschläge:</u>	A1	Lage hofseitig, Erdgeschoß	- 0,10
	A2	beengte Grundrisslösung	- 0,05
	A3	Beeinträchtigung durch Dachschräge	- 0,04
<u>Zuschläge:</u>	Z1	kleine Fläche unter 60 m ²	+ 0,10
	Z2	eigener Aufzug	+ 0,10

NEUBERECHNUNG DER NUTZWERTE:

TOP		Geschoß	Fläche m²	RNW	Abschläge Zuschläge	Faktor x	NW	NW rund	NW gesamt	NW alt
14/16 - 17	Büro Anteil Top 14	1.DG	407,77	1,25	A3	1,2000	489,3256	489		
	Terrasse Hof	1.DG	4,76	0,25		0,3000	1,4278	1		
	Büro Anteil Top 16	2.DG	327,32	1,25	A3	1,2000	392,7800	393		
	Terrasse Wiesingerstr.	2.DG	5,40	0,25		0,3000	1,6188	2		
	Terrasse J. Raab Platz	2.DG	5,71	0,25		0,3000	1,7120	2		
	Büro Anteil Top 17	2.DG	176,90	1,25	A3	1,2000	212,2841	212		
	Terrasse Stubenring	2.DG	6,63	0,25		0,3000	1,9877	2		
	Terrasse Hof	2.DG	16,84	0,25		0,3000	5,0527	5		
	Büro Anteil Dachdraufsicht	DDS	37,68	1,40		1,4000	52,7498	53		
	Dachterasse	DDS	20,22	0,15		0,2100	4,2469	4		
	Dachterasse ü. Stiegenhaus	DDS	26,15	0,15		0,2100	5,4915	5	1.168	1.471
15	Büro Anteil Top 15	1.DG	246,88	1,25	A3	1,2000	296,2538	296		
	Terrasse Hof	1.DG	19,02	0,25		0,3000	5,7060	6	302	

Die Summe der Nutzwerte aller bewerteten Liegenschaftsteile beträgt alt

6095.

Die Summe der Nutzwerte aller bewerteten Liegenschaftsteile beträgt neu

6094.

ZUSAMMENSTELLUNG ALLER NUTZWERTE

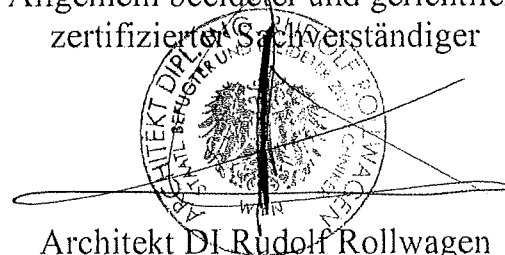
BESTANDSGEGENSTAND				NUTZWERT
TOP	BEZEICHNUNG	STOCK		GESAMT
I	Garage	PART	unverändert	21
IIA	Garage	PART	unverändert	34
EG I	Geschäftslokal	PART		
	Magazin	SOUT.		
	Lichthof bei Stiegenhaus	SOUT.		
	WC Souterrain	SOUT.	unverändert	332
III-IX	Apotheke	PART		
III-IX	Medikamentenlager	SOUT.	unverändert	388
X - XI	Lokal	PART		
	Lagerraum 1	SOUT.		
	Lagerraum 2	SOUT.		
	Lagerraum 3	SOUT.	unverändert	105
1	Wohnung	PART:		
	Lichthof zu ON 4	SOUT.	unverändert	47
2	Büro	MEZZ.	unverändert	383
3 + 3 A	Büro	MEZZ.	unverändert	388
4	Büro	1. OG		
	Aufzug	PART.		
	Balkon Hof	1. OG		
	Balkon Wiesingerstraße	1. OG		
	Balkon Wiesingerstraße	1. OG		
	Aufzugraum	SOUT.	unverändert	500
4A	Büro	1. OG		
	Balkon Stubenring	1. OG	unverändert	124
5	Wohnung	1. OG		
	Balkon Hof	1. OG		
	Balkon Stubenring	1. OG	unverändert	194
5a	Wohnung	2. OG		
	Balkon Hof	2. OG		
	Balkon Wiesingerstraße	2. OG	unverändert	148
5b	Wohnung	2. OG		
	Balkon Wiesingerstraße	2. OG	unverändert	185
6/7	Hotel	2. OG		
	Balkon Hof	2. OG		
	Balkon Stubenring	2. OG		
	Balkon Stubenring	2. OG		
	Balkon Stubenring	2. OG		
	Kesselraum	SOUT.		
	Öllagerraum	SOUT.	unverändert	378
8	Wohnung	3. OG		
	Balkon Hof	3. OG	unverändert	147
9	Wohnung	3. OG		
	Balkon Wiesingerstraße	3. OG	unverändert	184
9a/10	Hotel	3. OG		
	Balkon Hof	3. OG		
	Balkon Lichthof	3. OG	unverändert	356
	ÜBERTRAG			3.914

BESTANDSGEGENSTAND				NUTZWERT
TOP	BEZEICHNUNG	STOCK		GESAMT
ÜBERTRAG				3.914
11	Wohnung	4. OG		
	Balkon Hof	4. OG		
	Balkon Wiesingerstraße	4. OG	unverändert	176
12	Wohnung	4. OG		
	Balkon Lichthof	4. OG	unverändert	222
12a	Wohnung	4. OG		
	Balkon Lichthof	4. OG	unverändert	50
13	Büro	4. OG		
	Balkon Hof	4. OG		
	Balkon Stubenring	4. OG	unverändert	262
14/16-17	Büro Anteil Top 14	1. DG		
	Terrasse Hof	1. DG		
	Büro Anteil Top 16	2. DG		
	Terrasse Wiesingerstraße	2. DG		
	Terrasse J. Raab Platz	2. DG		
	Büro Anteil Top 17	2. DG		
	Terrasse Stubenring	2. DG		
	Terrasse Hof	2. DG		
	Büro Anteil Dachdraufsicht	DDS		
	Dachterrasse	DDS		
	Dachterrasse Stiegenhaus	DDS	neu	1.168
15	Büro	1. DG		
	Terrasse Hof	1. DG	neu	302
GESAMT				6.094

Die Summe der Nutzwerte aller bewerteten Liegenschaftsteile beträgt alt 6095.

Die Summe der Nutzwerte aller bewerteten Liegenschaftsteile beträgt **neu 6094**.

Allgemein beeideter und gerichtlich
 zertifizierter Sachverständiger



Architekt DI Rudolf Rollwagen

Wien, 01.08.2013

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG FÜR DIE WOHNUNG TOP 1 UND GESCHÄFTSLOKAL TOP EG I

der Liegenschaft
Stubenring 2, Julius Raabplatz 3 Wiesingergasse 10, 1010 Wien
GST-NR 790/29, EZ 1655, GB 01004 Innere Stadt,

Grundlagen:

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF. des BGBl. I Nr. 30/2012
2. Bescheide der MA 37/1 samt den dazugehörenden Plänen:

01.08.2013	MA 37/1	Stubenring 2/29820/2013001	DG Top 15, Top 14/16-17
27.06.2013	MA 37/1	Stubenring 2/1-24317-1/2013	EG Top 1
27.05.2011	MA 37/1	Stubenring 2/1-9013-1/2011	Mezz. Tops 2, 3+3A, 1.OG: 4, 4A
16.03.2011	MA 37/1	Stubenring 2/1-9015-1/2011	3.OG Top 8, Top 9
25.08.2006	MA 37/1	Stubenring 2/22470-1/2006	EG Apotheke
03.10.2007	MA 37/1	Stubenring 2/44791-2/06	Mezzanin/Top 3
03.08.2006	MA 37/1	Stubenring 2/MD-VfR-BF-2/01	DG.1/DG.2/Dachdraufsicht
13.11.2001	MA 37/1	Stubenring 2/MD-VfR-61-2/01	DG Ansichten, Schmitte
04.05.2006	MA 37/1	Stubenring 2/12099-1/2006	2.Stock/Top 5b
19.08.1988	MA 37/1	Stubenring 2/2516/88	4.Stock/Top 12
07.10.1997	MA 37/1	Stubenring 2/2313/97	Mezzanin/Top 2
18.12.1995	MA 37/1	Stubenring 2/2850/95	Personenaufzug
24.08.1992	MA 37/1	Stubenring 2/2165/92	Parterre/Apotheke
12.05.1986	MA 37/1	Stubenring 2/2/86	Parterre/Lokal
28.05.1982	M.Abt.36/1	Stubenring 2/2/81	Souterrain
14.05.1976	MA 36-1	Stubenring 2/1/76	Parterre/Garage
17.06.1960	MA 36-1	Stubenring 2/7/60	Parterre/Apotheke
24.02.1960	M.Abt.36	Stubenring 2/2/60	2.+3.Stock/Top 7/9a/10
25.01.1960	ZI.M.Abt. 36-1	Stubenring 2/1/60	2.Stock Top 5a
29.04.1952	M.Abt. 36	Stubenring 2/4/57	2.Stock/3.Stock
29.04.1952	M.Abt. 36	Stubenring 2/4/57	Mezzanin/1.Stock
16.01.1951	M.Abt.36	9655_50.	4.Stock
14.10.1946	M.Abt.36	10.77i 1946	Parterre/Souterrain
20.05.1905	M. Abt.XIV 310	Stubenring 2	Einreichplan
3. Bestandsplan Cad-Office Müllner 0912200-09 vom 4.11.2009
4. Nutzfläche im Wohnrecht, Böhm –Eckharter – Hauswirth - Heindl – Rollwagen, 2004, 2. erweiterte Auflage, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, ISBN 3-214-12062-X

VORBEMERKUNG

Flächendifferenzen zwischen Berechnungen und Plänen resultieren aus Messungenauigkeiten und Rundungsdifferenzen und sind bis zu einem Maß von 3 von Hundert zu tolerieren.

Stubenring 2, 1010 Wien		Datum:		August 2013				
Raum	Flächennachweis	Aufenthalt m²	Nebenr. m²	Nutzfl. m²	Balk./Terr. m²	Sonstige m²	Garage m²	Allgem. m²
Souterrain								
Top EGI								
Magazin								
Keller	5,42*5,81		31,49					
Keller	5,42*3,9+3,62*5,05-0,28*1		39,14					
Aufzugsraum	4,85*1,6		7,76					
KG III-IV Podest	2,1*1,2+1,6*0,9		3,96					
Magazin KG III-IV	7,8*10+4,63*12,91+1,33*1,76+2,26*1,02+3,2*1,02+2,26*1,02-1,25*3,1		147,99					
Magazin	1,15*0,95+4,02*7,93+1/2*(4,02+3,44)*1,03+0,5*1,09+1/2*(1,09+0,58)*0,43 +(0,85*2,2)*2+0,85*3,2		44,18					
WC im Magazin	1/2*0,49*0,94+1/2*(1,27-0,78)*0,95		1,20					
WC im Magazin	1/2*0,56*0,97+1/2*(1,12-0,9)*0,95		1,23			1,13		
WC am Stiegenhaus	1/2*(1,49+0,95)*0,93							
Lichthof Stiegenhaus	4,83*1,72+1/2*(1,44+0,42)*1,46+1/2*(1,72+0,86)*1,5-2/3*4,84*1,05				8,21			
Top EGI	Magazin		276,95	276,95	8,21	1,13		
Parterre								
Top EGI								
Geschäftslokal								
Geschäftslokal (Archiv + Lager)	10*(1,97+1/2*(3,63+4,17)*0,96+7,91*4,17+1/2*(4,17+3,59)*1,03+0,5*3,59 +1/2*(3,59+2,44)*0,35+4,73*7,05+2,2*0,7+2*3,16*0,85+3*2,20*0,85	169,14						
Vorraum	1/2*(1,63+1,1)*0,95		1,30					
Abstellraum	1/2*(0,78+1,27)*0,95+1/2*0,49*0,95		1,21					
WC	1/2*(0,9+1,12)*0,95+1/2*0,97*0,57		1,24					
Lager	2,6*2,75+0,64*1,66		8,21					
Büro	2,82*2,78	7,84						
Vorraum	6,13*5,55-1,9*2,5-2,3*3,1+2,6*0,2		22,66					
Vorraum (ehem. Top 1)	1/2*2,19*1,44+1/2*(1,65+1,73)*(2,62)		6,00					
WC (ehem. Top 1)	1/2*(1,49+0,95)*0,92		1,12					
Top EGI	Geschäftslokal	176,98	41,74	218,72				
Top 1								
Wohnung								
Vorraum	2,18*2,87		6,26					
Zimmer	1/2*(4,36+3,41)*1,36+0,17*3,41+2,57*4,36	17,07						
Bad/WC	1,66*1,67		2,77					
Zimmer	5,25*4,15	21,79						
Lichthof zu Stubenring 4	1/2*6*1,4+1/2*1,98*5,75+2,4*5,75-2*0,15*0,4				23,57			
Top 1	Wohnung	38,86	9,03	47,88				

Raum	Flächennachweis	Aufenth. m ²	Datum:		Nutzfl. m ²	August Balk./Terr. m ²	2013 Sonstig m ²	Garage m ²	Allgem. m ²
			Nebenr. m ²	m ²					
Top 14/16 - 17 Büro, 1. und 2. Dachgeschoss									
Büro Anteil Top 14 1.DG									
Sekretariat+ Vorraum	$1,85*8,33+1,97*2,03+10,56*5,3-1,52*0,37-1,1*0,28-0,53*1-0,22*0,12+1,15*0,3+1,24*2,07+1,55*1,74+1,14*1,5+(1,5+0,45)/2*2,11+1/2*1,15*2,05+1/2*5,3*0,8+2/3*0,9*0,13+1/2*5,69*2,07+1/2*2,45*0,28+1,26*(4,66+3,57)/2$		98,12						
Abstellraum	$1/2*0,91*0,63+1/2*1,23*1,03+1/2*0,65*1,13$		1,29						
Teeküche	$1,165*3,1+0,58*1,18+2,11*0,7-(0,3*0,3)+2,05*2,01+0,4*1,81$	10,53			4,76				
Terrasse Hof	$2,05*1,18+1/2*(1,83+0,915)*1,59+1/2*0,79*0,4$								
Waschraum	1,81*1,4		2,53						
WC	0,85*1,53		1,30						
WC	0,85*1,53		1,30						
Waschraum	1,81*1,4		2,53						
WC	0,85*1,53		1,30						
WC	0,85*1,53		1,30						
Büro 1	5,15*4,9	25,24							
Büro 2	5,38*7,4+3*0,45	41,30							
Büro 3	$1,3*1,87+4*0,83+3,3*0,45$	20,25							
Büro 4	$5,38*0,94+5,78*4,16+0,66*0,9+0,25*1,72$	30,13							
Büro 5	$5,38*6,64+(3,3*0,45)*2+1/2*4,08*5,38+1/2*6,7*2,7+1/2*1,68*6,86+2/3*0,4*2,7+1,24*0,4$	65,69							
Büro 6	$0,53*5,55+3,8*5,95+1,83*5,55+5,95*1,24+2*5,55*0,6$	49,75							
Büro 7	$3,35*4,71+0,84*2,68+0,57*2,47+1/2*(2,82+4,64)*2,26+1/2*2,5*2,5+2/3*2,5*0,3+2*1,62*0,4$	32,79							
Büro 8	$2,34*5,50+0,76*6,07+0,28*1,26+0,49*0,87+1,62*0,45$	18,99							
Serverraum	2,24*1,26+0,62*1		3,44						
Büro Anteil Top 14 1. DG		294,65	113,12	407,77	4,76				
2.Dachgeschoss									
Büro Anteil Top 16 2.DG									
Vorraum	$1,85*6,63+2,08*1,88+0,22*3,77+0,22*1,27+1,6*6,98+0,38*6,78+1/2*(3,6+2,6)*0,99-2/3*1,5*0,3+4,50*2,6-1,1*0,28+1/2*(2,6+3,34)*0,97-2/3*1,35*0,25+1/2*3,34*0,56+(6,24+2,67)/2*1,59+(0,79+1,64)/2*1,35$		57,50						
Sozialraum	$2,65*1,56+3,15*1,70+1/2*(2,2+3,15)*0,95+1/2*(1,37+3,15)*2,51-2/3*0,27*1,34-0,31*0,32$	17,84							
Abstellraum	$0,5*2,65+0,99*(2,65+2)/2+1/2*2,8*0,6+2/3*0,19*1,15$		4,61						

Abstellraum	2,5*1,72				4,30			
Waschraum	0,92*2,07				1,90			
WC	0,88*2,07				1,82			
Waschraum	0,92*2,07				1,90			
WC	0,88*2,07				1,82			
Büro 1	5,10*4,35+2,15*1,85			26,16				
Abstellraum	3,15*2,05				6,46			
Büro 2	4,08*18,02+(3,30*0,2)*2+2*0,7*0,6-1,35*0,4+4,05*0,68+2,17*0,7			79,41				5,40
Terrasse Wiesinger Str.	4,10*1+1,20*1,08							
Büro 3	5,1*2,49+5*1,49+1,98*0,15+0,2*3,3			21,11				
Büro 4	1/2*(1,67+4,26)*4,08+1/2*1,04*4,89+1/2*(2,92+0,53)*4,29+3,30*0,2+1,24*0,2			22,95				
Büro 5	4,28*4,66+2*0,83*0,78-1,35*0,4			20,70				
Terrasse Wiesinger Str.	4,1*1+1,35*1,19							5,71
Büro 6	4,28*(2,07+3,1)/2+4*1,4/2+(1,78+3,29)/2*4,15+3,05*0,1+1,62*0,3+1,24*0,2 +1,12*0,55			26,32				
Gang	5,3*1,35+3,97*0,03				7,23			
Büro 7	4,15*5,25+3,97*0,63+2*1,62*0,3			25,26				
Anteil Top 16 2. DG				239,76	87,56	327,32		11,10
2.Dachgeschoss								
Büro Anteil Top 17 2. DG								
Gang	1,34*1,60				2,14			
Büro 8	7,12*4,15+2*0,93*0,7-1,35*0,4+0,78*0,3+2,28*0,3			31,23				6,63
Terrasse	1*5,10+1,35*1,13							
Abstellraum	0,28*2,91+3,15*0,56+1/2*(3,55+3,27)*0,81+1/2*(0,25+0,67)*0,9				5,75			
Serverraum	0,84*3+2,90*0,81				4,87			
Besprechungsraum	4,98*1/2*(5,34+4,8)+1/2*(0,61+0,8)*1,65+1/2*(3,97+1,58)*1,35+1/2*5*0,07			30,33				
Büro 9	3,18*4,15+0,31*2,57+0,78*0,3			14,23				
Büro 10	2,56*4,46+1,24*0,3			11,79				
Büro 11	4,22*6,20+0,31*2,52+2*1,24*0,3			27,69				
Büro 12	4,12*3,41+3,76*1,4+0,3*1,3			19,70				
Gang	1,18*4,22+0,3*1,22+1,57*2,87+2,04*2,28+1,69*2,7+1,34*3,65+2,28*0,35				24,75			
Abstellraum	1,96*2,25				4,41			
Terrasse Hof	1,35*3,95+4,8*1,97+1/2*(4,10+2,27)*0,53+1/2*0,62*1,18			134,97	41,93	176,90		16,84
Büro Anteil Top 17 2.DG								
Dachdraufsicht								
Büro Anteil Dachdraufsicht zu Top 16								

Besprechungsr.	$1/2*(4,6+4,2)*4,1+1/2*5,85*0,39+1/2*(4,24+0,89)*5,40+1/2*5,85*1,85-$ $(1,02*0,4)*2-0,52*1,52$	36,84							
Stiegenpodest	$1,14*1/2*(0,55+0,75)+1/2*0,72*0,28$		0,84						
Terrasse	$0,8*0,8+1/2*(8,11+5,38)*3,58+1/2*1,21*4,49-(7,8*0,6+0,6*2,3+1,1*0,6)$			20,22					
Rauchfangkehrerweg	$(7,8*0,6+0,6*2,3+1,1*0,6)$							6,72	
Terrasse ü. Stiegenhs.	$2/3*2,44*6,08+1/2*6,08*2,35*1/2*6,84*1,91*1/2*3,19*3,3$			26,15					
Rauchfangkehrerweg	$(4,35*0,6+0,1*0,7)$							2,68	
Flachdach über Büro									
Anteil Top 16 Dachdraufsicht		36,84	0,84	37,68	46,37			9,40	
Top 14/16-17 gesamt				949,67	79,08			9,40	
1. Dachgeschoss									
Top 15									
Büro	$5,58*16+0,35*4,9+2*(1,24+0,78)*0,35+0,65*2,21+0,67*5,14+2,057+13,9*1,13+$ $5,1*3,45+4*2,1+1,39*(1,18+3,8)/2+1,67*(0,25+0,15)/2$	144,84							
Besprechungstraum	$5,55*4,40+1/2*(4,40+2,54)*1,3+2,54*0,399-0,9*0,2$	29,76							
Terrasse Hof	$4,75*1,92+1,98*5$				19,02				
Waschraum	$1,6*1,4-0,12*0,3$		2,20						
WC	$0,78*1,63$		1,27						
WC	$0,78*1,49$		1,16						
Teeküche	$1,55*2,93+(1,05+1,28)/2*0,49+(1,28+0,78)/2*0,23+(0,78+0,9)/2*0,25$		5,57						
Serverraum	$1,26*1,65$		2,08						
Büro 1	$1/2*(4,45+4,93)*1,47+2,2*4,34+1/2*0,5*1,42$	17,49							
Büro 3	$5,5*3,07+1,24*0,45$	17,44							
Archiv	$3,65*5,62+1*4,22+1,05*0,3$	25,05							
Büro Top 15		234,59	12,29	246,88	19,02			-	-

BENÜTZUNGSREGELUNG

abgeschlossen zwischen

PI Stubenring 2 GmbH & Co OG

mit dem Sitz in Wien

FN 302917t

Scheibengasse 4

1190 Wien

einerseits (im folgenden kurz „OG“)

und

K & H Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

mit dem Sitz in Wien

FN 288696d

Operngasse 12/4

1010 Wien

andererseits (im folgenden kurz „K&H“),

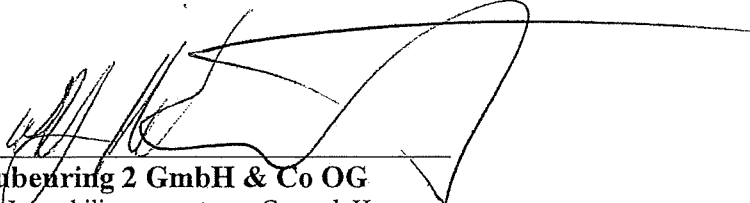
wie folgt:

1. Die Vertragsparteien sind die einzigen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1655 Grundbuch 01004 Innere Stadt. Zuvor am heutigen Tag haben die Vertragsparteien einen Wohnungseigentumsvertrag zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum an der vorgenannten Liegenschaft abgeschlossen.
2. K&H wird danach Wohnungseigentümerin betreffend jener Anteile sein, mit denen Wohnungseigentum am Büro 4a und den Wohnung 8 und 9 verbunden wird. Insoweit ist auch die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch angemerkt.
3. Die Vertragsparteien kommen in diesem Zusammenhang weiters überein, dass K&H das ausschließliche Recht hat, die zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehörigen Einlagerungsräume, die auf dem anliegenden Plan ./1 färbig unterlegt dargestellt sind, zu nutzen.
4. K&H hat das Recht, dieses Nutzungsrecht Dritten, wie insbesondere Mietern oder Rechtsnachfolgern im Eigentum, zu übertragen. Überhaupt verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Vereinbarung ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden.
5. Das mit dieser Regelung eingeräumte Nutzungsrecht ist unbefristet und unkündbar.

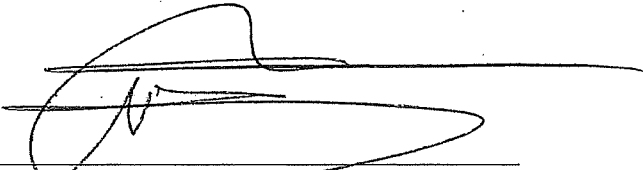
6. Ausdrücklich wird festgehalten, dass ein allfälliges Entgelt für das eingeräumte Nutzungsrecht bereits im Kaufpreis für die im Eigentum von K&H stehenden Anteile an der Liegenschaft berücksichtigt wurde und diese kein weiteres, wie immer geartetes Entgelt zu leisten hat.
7. Jene Kosten, die im Zug der Verwendung der Einlagerungsräume entstehen, wie auch Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten, sind von K&H allein zu tragen.
8. Beide Vertragsparteien erklären ihr ausdrückliches Einverständnis, dass die gegenständliche Benützungsregelung im Grundbuch ob der Liegenschaft EZ 1655 GB 01004 Innere Stadt ersichtlich gemacht wird.

Anlage: /1 Plan

Wien, am 29. November 2012

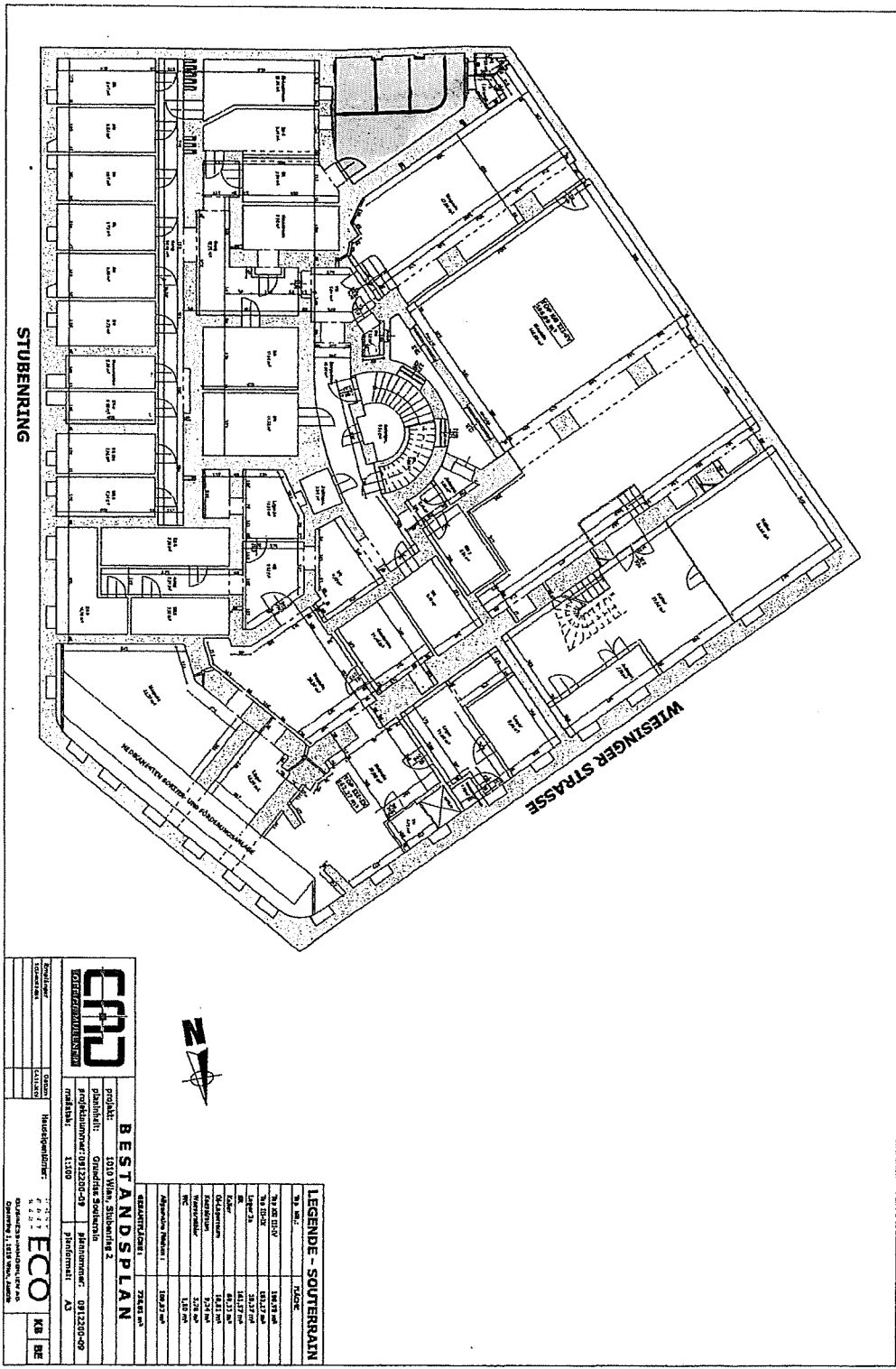


PI Stubenring 2 GmbH & Co OG
Erkona Immobilienverwertungs Ges.m.b.H.



**K & H Immobilien- und
Beteiligungsgesellschaft m.b.H.**

1/1



ECO

Projekt: 010 Willy Stuberling 2
 planhaft: Grundriss Sockelstiege
 projektdatum: 0912200-09
 plannummer: 0912200-09
 maßstab: A3
 datum: 09.12.2009

Auftraggeber: **ECO**
 Auftraggeber-Adresse: **KB BE**
 Adresse: **Stuberling 1, 1110 Wien, Austria**

LEGENDE - SOUTERRAIN

Nr. im Plan	Fläche
101	181,70 m²
102	88,22 m²
103	30,37 m²
104	141,17 m²
105	141,17 m²
106	141,17 m²
107	141,17 m²
108	141,17 m²
109	141,17 m²
110	141,17 m²
111	141,17 m²
112	141,17 m²
113	141,17 m²
114	141,17 m²
115	141,17 m²
116	141,17 m²
117	141,17 m²
118	141,17 m²
119	141,17 m²
120	141,17 m²
121	141,17 m²
122	141,17 m²
123	141,17 m²
124	141,17 m²
125	141,17 m²
126	141,17 m²
127	141,17 m²
128	141,17 m²
129	141,17 m²
130	141,17 m²
131	141,17 m²
132	141,17 m²
133	141,17 m²
134	141,17 m²
135	141,17 m²
136	141,17 m²
137	141,17 m²
138	141,17 m²
139	141,17 m²
140	141,17 m²
141	141,17 m²
142	141,17 m²
143	141,17 m²
144	141,17 m²
145	141,17 m²
146	141,17 m²
147	141,17 m²
148	141,17 m²
149	141,17 m²
150	141,17 m²
151	141,17 m²
152	141,17 m²
153	141,17 m²
154	141,17 m²
155	141,17 m²
156	141,17 m²
157	141,17 m²
158	141,17 m²
159	141,17 m²
160	141,17 m²
161	141,17 m²
162	141,17 m²
163	141,17 m²
164	141,17 m²
165	141,17 m²
166	141,17 m²
167	141,17 m²
168	141,17 m²
169	141,17 m²
170	141,17 m²
171	141,17 m²
172	141,17 m²
173	141,17 m²
174	141,17 m²
175	141,17 m²
176	141,17 m²
177	141,17 m²
178	141,17 m²
179	141,17 m²
180	141,17 m²
181	141,17 m²
182	141,17 m²
183	141,17 m²
184	141,17 m²
185	141,17 m²
186	141,17 m²
187	141,17 m²
188	141,17 m²
189	141,17 m²
190	141,17 m²
191	141,17 m²
192	141,17 m²
193	141,17 m²
194	141,17 m²
195	141,17 m²
196	141,17 m²
197	141,17 m²
198	141,17 m²
199	141,17 m²
200	141,17 m²

BRZ.: 3538/2012

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

- 1) des Herrn Diplomkaufmann Helmut **KLETZL**, geboren am 21.7.1946 (einundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundvierzig), als alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der **Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.**, 1190 Wien, Scheibengasse 4, diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der **PI Stubenring 2 GmbH & Co OG**, 1190 Wien, Scheibengasse 4, -----
- 2) des Herrn Nikolaj **HUMMELBRUNNER**, geboren am 23.3.1977 (dreiundzwanzigsten März neunzehnhundertsiebenundsiebzig), als alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der **K & H Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.**, 1010 Wien, Operngasse 12/4, -----


wird hiemit bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß Paragraph 89a der Notariatsordnung nach heute vorgenommener Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches: -----

- a) dass Herr Diplomkaufmann Helmut **KLETZL**, als Geschäftsführer heute berechtigt ist, die unter FN 79133 y eingetragene **Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.**, mit dem Sitz in Wien, allein rechtsverbindlich zu zeichnen und -----
- b) dass die **Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.** als unbeschränkt haftende Gesellschafterin heute berechtigt ist, die unter FN 302917 t eingetragene **PI Stubenring 2 GmbH & Co OG**, mit dem Sitz in Wien, alleine rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
- c) dass Herr Nikolaj **HUMMELBRUNNER** am heutigen Tag berechtigt ist, die unter FN 288696 d eingetragene **K & H Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.**, mit dem Sitz in Wien, als Geschäftsführer alleine zu vertreten. -----

Wien, am 29.11.2012 (neunundzwanzigsten November zweitausendzwoölf). -----




Mag. Markus Prandstetten
als
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Andreas Klein
Wien-Neubau