

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Abs.: Dr. Christoph Truksa, 1070 Wien, Kandlgasse 25

Rechtsanwalt
Dr. Georg Freimüller
Kleeblattgasse 13/11A
1010 Wien

GZ 6 S 172/24x
AZ 63127/25
Wien, am 18.04.2025

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG ZUR FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES



Eigentumswohnung im Dachgeschoss

1010 Wien, Schottenring 18

(ident Neutorgasse 17, Börsegasse 14)

KG 01004 Innere Stadt, EZ 143

B-LNr. 110, Ant. 1023/10348 Wohnungseigentum an W 222

B-LNr. 111, Ant. 8/10348 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 1

B-LNr. 112, Ant. 8/10348 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 2

B-LNr. 113, Ant. 13/10348 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 3

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

INHALT

Allgemeines	4
Gegenstand	4
Eigentümer	4
Auftrag und Zweck	4
Auftraggeber	5
Stichtag	5
Grundlagen	5
Literatur	7
Anlagen	9
Befund	10
Lage	10
Verkehrslage	12
Lärmbelastung	13
Infrastruktur	13
Grundbuchsstand	13
Rechte, Lasten	15
Wohnungseigentum	16
Nutzung	19
Beschreibung	19
Grundstück	19
Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	20
Anschlüsse	20
Kontaminierung	20
Bebauung	21
Bauakt	29

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Flächen	29
Energieausweis	32
Fotodokumentation	34
Bewertungsmethoden	45
Allgemeines	45
Rechte und Lasten	45
Hinweise	46
Umsatzsteuer	47
Methode	47
Vergleichswertverfahren	48
Ertragswertverfahren	48
Sachwertverfahren	50
Residualwertverfahren	52
Gutachten	54
Vergleichswert	54
Wohnung	54
Vergleichswerte	55
Gewichtung der Außenfläche	56
Valorisierung der Kaufpreise	56
Zu-/Abschläge	57
Bewertung	58
Abstellplätze für Kfz	60
Verkehrswert	61

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

ALLGEMEINES

Gegenstand: Eigentumswohnung im Dachgeschoss
 KFZ-Stellplätze 1, 2 und 3 in der Tiefgarage
 KG: 01004 Innere Stadt
 BG: Innere Stadt Wien
 EZ: 143
 B-LNr. 110, Ant. 1023/10348 WE an W 222
 111, Ant. 8/10348 WE an KFZ-Stellplatz 1
 112, Ant. 8/10348 WE an KFZ-Stellplatz 2
 113, Ant. 13/10348 WE an KFZ-Stellplatz 3
 Anschrift: 1010 Wien, Schottenring 18
 ident Neutorgasse 17, Börsegasse 14

Eigentümer: lt. Grundbuch
 Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 488392z)
 1010 Wien Rathausstraße 20/1

Auftrag und Zweck: Feststellung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaftsanteile im Insolvenzverfahren der Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 488392z (6 S 172/24x – HG Wien).

Diese Bewertung erfolgt auf Grundlage des erforderlichen Leistungsumfanges für eine schlüsselfertige Fertigstellung ohne Möblierung der gegenständlichen Eigentumswohnung und Kalkulation der dazugehörigen Preise durch den Sachverständigen Bmstr. Dipl.-Ing. Wolf Plettenbacher, MBA (SV-Nr.: W989026).

Die Bewertung ist ausschließlich für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine andere Verwendung oder eine Verwendung durch Dritte ist nicht vereinbart. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Auftraggeber: Rechtsanwalt

Dr. Georg Freimüller

Kleeblattgasse 13/11A

1010 Wien

(als Insolvenzverwalter)

Stichtag: 29.01.2025, Tag der Befundaufnahme

Anwesend:

Mag. Adrian-Florin Ivanovici, GF Venus Vier

Georg Himmelmayer, MA, Hypo Vorarlberg Immobilien & Leasing

Mag. Anton Kassmannhuber, Konzipient Dr. Freimüller

Helene Hansen, Praktikantin Dr. Freimüller

Mihael Pajic, Mitarbeiter SV Büro Plettenbacher

Bmstr. Dipl.-Ing. Wolf Plettenbacher, MBA, SV f. Bauwesen

Dr. Christoph Truksa, SV f. Immobilien

Grundlagen:

1. Auftrag v. 06.11.2024
2. Grundbuchsauszug v. 24.10.2024, 03.03.2025 und 25.03.2025
3. Plandokument Nr. 8375
4. Abfrage Naturgefahren hora.gv.at am 10.02.2025
5. Abfrage Lärmkataster laerminfo.at am 10.02.2025
6. Abfrage Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 10.02.2025
7. Abfrage Infrastrukturentfernungen, immounited.at a. 10.02.2025
8. Wohnungseigentumsvertrag v. 18.07.2019, Nutzwertgutachten v. 13.05.2019, Vereinbarung zwischen WIPARK Garagen GmbH und SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH betr. (1) Verbindung der Garage Palais Schottenring 18 zur WIPARK-Garage Zelinkagasse und (2) Reservierung Anmietung von 40 Stk. KFZ-Abstellplätzen v.02.12.2016, hinterlegt zu BG 010 TZ 7439/2019

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienrehänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

9. Dienstbarkeitsvertrag v. 18.04.2017 (Garagenanbindungsrohren),
hinterlegt zu BG 010 TZ 5302/2017
10. Einsicht in den Bauakt der MA37, 1200 Wien Dresdner Straße 82
am 03.03.2025
11. Energieausweis v. 31.05.2015 „Umbau Wohnhaus Schottenring
18 Auswechslung“ d. FCP Fritsch, Chiari & Partner ZT GmbH (2
Seiten)
12. Monatsvorschreibung ab 01.2025 d. Aedis Hausverwaltung
GmbH
13. Vorausschau 2025 d. Aedis Hausverwaltung GmbH
14. Protokoll der Hausversammlung v. 31.03.2025
15. Reparaturkostenabrechnung 2024 d. Aedis Hausverwaltung
GmbH
16. Abrechnung Aufzug/Stgh Reparaturfonds 2024 d. Aedis Hausver-
waltung GmbH
17. Betriebskostenabrechnung 2024 d. Aedis Hausverwaltung GmbH
18. Abrechnung Aufzug/Stgh/Concierge 2024 d. Aedis Hausverwal-
tung GmbH
19. Garagenabrechnung 2024 d. Aedis Hausverwaltung GmbH
20. Telefonische Auskunft der Aedis Hausverwaltung GmbH am
09.04.2025 betr. Rückstände per April 2025
21. Forderungsanmeldung im Konkursverfahren d. WEG v.
26.11.2024
22. Gutachten d. Bmstr. Dipl.-Ing. Wolf Plettenbacher, MBA v.
14.04.2025 zur Ermittlung des Leistungsumfanges für eine
schlüsselfertige Fertigstellung ohne Möblierung der gegenständli-
chen Liegenschaft und Kalkulation der dazugehörigen Preise
(bautechnisches Gutachten)

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

23. Abfrage von Vergleichswerten (immounted.at), Auswertung von Inseraten (imabis.at), Einsicht in die digitale Urkundensammlung des Grundbuchs am 10.02.2025

24. Lokalausweis am 29.01.2025

Die übermittelten Unterlagen wurden gesichtet und sei darauf hingewiesen, dass die Bewertung ausschließlich auf den als Grundlagen angeführten Unterlagen und Informationen aufbaut.

Literatur:

Bienert, Funk [Hrsg]: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 3. Auflage, 2014

Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl: Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht – Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, Manz, 3. Auflage, Wien, 2009

Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar, Wien I Bezirk Innere Stadt, Berger, Horn/Wien, 2003

Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar Wien II – IX u. XX Bezirk, Schroll & Co, Wien, 1993

Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar Wien X – XIX u. XXI – XXIII Bezirk, Schroll & Co, Wien, 1996

Derbolav, Harlfinger, Heindl, Hofmann, Langer, Popper, Wieninger: Wohnungseigentumsrecht 2006, NWV, 2. Auflage, Wien/Graz 2007

Dirnbacher Wolfgang: MRG – Das Mietrechtsgesetz idF WRN 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2007

Dirnbacher Wolfgang: WEG – Das Wohnungseigentumsgesetz idF WRN 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2006

Dittrich Robert, Tades Helmuth [Hrsg]: Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch – ABGB, 36. Auflage, Manz, Wien, 2006

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Fachgruppe Wien der Immobilien und Vermögenstreuhänder [Hrsg]:
 Österreichische Immobilienzeitung, aktuelle Indizes und Richtwerte,
 Wien, 2025

Geuder/Fuchs: Bauordnung für Wien, Linde, Wien, 2014

Hausmann, Vonkilch: Österreichisches Wohnrecht, Springer, Wien,
 2007

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten
 Sachverständigen Österreichs [Hrsg]: Der Sachverständige, Wien,
 2025

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten
 Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten
 [Hrsg]: Nutzungsdauer von baulichen Anlagegütern, 3. Auflage,
 Graz, 2006

Heideck Erich: Die Schätzung von Grundstücken und Gebäuden,
 Springer, Berlin, 1935

Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grund-
 stücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-,
 Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von
 WertV und BeWertV, 5. Auflage, Bundesanzeiger, Köln, 2007

Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Manz, Wien,
 2010

Lüftl W.: Die Bewertung ertragsloser Mietobjekte durch den Bausach-
 verständigen

Metzmacher Wolfgang, Krikler Manfred: Gebäudeschätzung über die
 Bruttogeschossfläche – Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäu-
 deschätzwerten im Hochbau, 2. Aufl., Bundesanzeiger, Köln, 2004

Nemetschke Nina, Kugler Georg J.: Lexikon der Wiener Kunst und
 Kultur, Ueberreuter, Wien, 1990

Prodinger, Kronreif: Immobilienbewertung im Steuerrecht, Linde, Wien
 2007

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Rechberger [Hrsg]: Superädifikat und Baurecht, Manz, Wien 2006

Ross Franz W, Brachmann Rolf u.a.: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann, Isernhagen, 2005

Stabentheiner Johannes: LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, Manz, Wien, 2005

Twaroch: Kataster- und Vermessungsrecht, NWV, Wien/Graz 2009

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Immobilien-Preisspiegel 2025, Wien, 2025

Anlagen:

Grundbuchauszug 25.03.2025

Plandokument 8375, Textteil

Wohnungseigentumsvertrag

Dienstbarkeitsvertrag Garagenanbindungsrohren

Reparaturkostenabrechnung 2024

Abrechnung Aufzug/Stgh Reparaturfonds 2024

Betriebskostenabrechnung 2024

Abrechnung Aufzug/Stgh/Concierge 2024

Garagenabrechnung 2024

Forderungsanmeldung im Konkursverfahren

Ausführungsplan zur Fertigstellungsmeldung

Fertigstellungsmeldung

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

BEFUND

Lage:

Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 1. Wiener Gemeindebezirk Innere Stadt, dem historischen Kern der österreichischen Bundeshauptstadt Wien. Der 1. Bezirk ist geschäftliches und verwaltungstechnisches Zentrum der Stadt und zählt mit etwa 110.000 Beschäftigten die meisten Arbeitnehmer aller Wiener Bezirke, was auf die Präsenz etlicher Verwaltungsbehörden sowie die vielen Firmensitze und die zentrale Lage zurückzuführen ist. Die Einwohnerzahl beträgt hingegen nur etwa 16.500. Darüber hinaus befinden sich im 1. Bezirk die Fußgängerzonen mit den besten Standorten für Geschäftsflächen in Wien (Kärntnerstraße - Graben - Kohlmarkt, „Goldenes U“) sowie Sehenswürdigkeiten wie der Stephansdom, die Wiener Staatsoper, der Musikverein und viele Museen. Um den 1. Bezirk liegen die Bezirke zwei bis neun, die ehemaligen „Wiener Vorstädte“. Anstelle der einstigen Stadtmauer entstand Mitte des 19. Jahrhunderts die Ringstraße als Prachtboulevard mit zahlreichen Monumentalbauten. Die Innere Stadt ist Teil des UNESCO Weltkulturerbes.

Die ggst. Liegenschaft befindet sich am Schottenring ON 18 ident Neutorgasse 17 und Börsegasse 14, im Norden des 1. Bezirks, im Nahbereich zur Grenze zum 9. Bezirks Alsergrund, an der Nebenfahrbahn des Schottenrings. Der Stephansplatz liegt in etwa 14 Gehminuten rd. 1,1 km in südöstlicher Richtung.

In unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft befinden sich Büro-, Geschäfts-, Verwaltungs- und Wohngebäude wie beispielsweise die Polizeiinspektion Wien, die Rossauer Kaserne, der Sitz der OPEC sowie die Rechtswissenschaftliche Fakultät der Universität Wien. Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Das an drei Seiten freistehende Gebäude wird von der Börsegasse, der Neutorgasse und dem Schottenring erschlossen. Im Südosten

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement



Luftbild, Q: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Zugriff 10.02.2025

Verkehrslage:**Öffentlicher Verkehr:**

U-Bahn: U2, U4 (ca. 300 m) Hohenstaufengasse, Schottenring; diverse Straßenbahnlinien u.a. Station „Börse“ Linien 1, 71, D und Busverbindungen 3A und 40A in unmittelbarer Umgebung. Des Weiteren liegen der Verkehrsknotenpunkt „Schottentor“ und „Schottenring“ in fußläufiger Entfernung. Der Flughafen Wien-Schwechat ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 30 bis 45 Minuten erreichbar (Vienna Airport Line VAL1).

Im Zuge der Verlängerung der U-Bahnlinie U2 in Richtung Süden mit den Stationen Neubaugasse, Pilgramgasse und Reinprechtsdorfer Straße bis zum Matzleinsdorfer Platz wird die Liegenschaft künftig über eine noch bessere öffentliche Verkehrsanbindung verfügen. Die Inbetriebnahme ist für das Jahr 2030 geplant.

Innerstädtische Anbindung an das hochrangige Individualverkehrsnetz über Schottenring/Nebenfahrbahn. Der Flughafen Wien-Schwechat ist über die Ost-Autobahn (A4), je nach Verkehrsaufkommen, in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar.

Der 1. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das Parken ist daher kostenpflichtig. Parkdauer 2h MO-FR 9-22h. Für die Anrainer ist

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

ein gebührenpflichtiges Parkpickerl verfügbar. Parkgaragen sind in unmittelbarer Umgebung verfügbar.

Lärmbelastung: Der Schottenring bzw. die Ringstraße ist eine stark frequentierte Durchzugsstraße. Im Nahbereich der ggst. Liegenschaft ca. 65 – 70 dB (über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden, 24h-Durchschnitt 2022, Q: Lärm.info.at).

Infrastruktur: Luftlinien-Entfernungen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu den nächstgelegenen Versorgungseinrichtungen:

Schulen und Kinder		Nahversorgung	
Kinderbetreuung	349 m	Bäckereien	235 m
Kindergärten	92 m	Lebensmittel/Supermärkte	166 m
Volksschulen	271 m	Apotheken	180 m
Sonderschulen	796 m	Postämter	572 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	267 m		
Allgemeinbildende Höhere Schulen	266 m	Sonstiges	
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	539 m	Friseur und Frisiersalons	105 m
		Drogerien	655 m
Gesundheit		Banken und Sparkassen	34 m
Ärzte für Allgemeinmedizin	169 m	Polizei (Bund, Land, Bezirk)	174 m
Altenheime	799 m	Rechtsanwälte	62 m
Rettungsdienste	850 m	Tankstellen	65 m

Quelle: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/>

Grundbuchsstand:



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 143
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 110, 111, 112, 113 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 1118/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** Al *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1439	GST-Fläche	1155	
	Bauf. (10)	1072	
	Bauf. (20)	83	Neutorgasse 17
1441	GST-Fläche	1155	
	Bauf. (10)	1057	
	Bauf. (20)	98	Schottenring 18

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienverwalter (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Börsegasse 14

GESAMTFLÄCHE 2310

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

- ***** A2 *****
- 2 a 11008/1994 Bauplatz (auf) Gst 1439 1441
- 3 a 5302/2017 6116/2017 RECHT der Duldung der Errichtung, Erhaltung, Betrieb und Benützung von zwei Garagenanbindungsrohren im Sinne des Punktes 1. Dienstbarkeitsvertrag 2017-04-18 ob Gst 1777 zugunsten Gste 1439, 1441
- 4 a 7439/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002
- ***** B *****
- 110 ANTEIL: 1023/10348
 Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 488392z)
 ADR: Rathausstraße 20/1, Wien 1010
 a 7439/2019 Kaufvertrag 2018-05-15, Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht
 b 7439/2019 IM RANG 10577/2016 Wohnungseigentum an W 222
 d 8660/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 10.10.2024
- 111 ANTEIL: 8/10348
 Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 488392z)
 ADR: Rathausstraße 20/1, Wien 1010
 a 7439/2019 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht
 b 7439/2019 IM RANG 10577/2016 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 1
 d 8660/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 10.10.2024
- 112 ANTEIL: 8/10348
 Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 488392z)
 ADR: Rathausstraße 20/1, Wien 1010
 a 7439/2019 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht
 b 7439/2019 IM RANG 10577/2016 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 2
 d 8660/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 10.10.2024
- 113 ANTEIL: 13/10348
 Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 488392z)
 ADR: Rathausstraße 20/1, Wien 1010
 a 7439/2019 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht
 b 7439/2019 IM RANG 10577/2016 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 3
 d 8660/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 10.10.2024
- ***** C *****
- 13 auf Anteil B-LNR 110 bis 113 122 124
 b 7249/2020 IM RANG 7446/2019 Pfandurkunde 2019-07-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 21.000.000,--
 für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
 c gelöscht
- 41 auf Anteil B-LNR 110 bis 113
 a 8768/2023 Urteil 2023-09-20
 PFANDRECHT vollstr EUR 107.830,63
 9,2 % Z über dem Basiszinssatz jährlich aus EUR 107.830,63
 seit 2022-08-02, Kosten EUR 9.872,44 samt 4 % Z seit
 2023-09-20, Antragskosten EUR 3.311,54 für Gadocha Keramik
 GmbH (FN 367005p)
 (72 E 5184/23a9)
- 42 auf Anteil B-LNR 110 bis 113
 a 9483/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
 (LG ZRS Wien, 21 Cg 73/23 v)
- 52 auf Anteil B-LNR 110 bis 113
 a 909/2024 Versäumungsurteil 2023-12-04
 PFANDRECHT vollstr. EUR 11.916,12
 samt Z 12,58 % aus EUR 9.125,33 von 2023-08-29 bis
 2023-12-32
 samt Z 13,08 % aus EUR 9.125,33 seit 2024-01-01
 samt Z 12,58 % aus EUR 1.663,56 von 2023-08-29 bis
 2023-12-32
 samt Z 13,08 % aus EUR 1.663,56 seit 2024-01-01
 samt Z 12,58 % aus EUR 1.087,23 von 2023-08-29 bis
 2023-12-32
 samt Z 13,08 % aus EUR 1.087,23 seit 2024-01-01
 samt Z 12,58 % aus EUR 40,00 von 2023-08-29 bis 2023-12-32
 samt Z 13,08 % aus EUR 40,00 seit 2024-01-01
 Kosten EUR 837,72 samt Z 4% seit 2023-12-04
 Antragskosten EUR 963,84 für Hutterer Nachfolge
 Gastronomie- maschinen Handels GmbH (FN 236333z)
 (72E 737/24g)
- 57 auf Anteil B-LNR 110 bis 113
 a 1544/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (34C 120/24m)
 b gelöscht
- 64 auf Anteil B-LNR 110 bis 113

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

- a 2675/2024 Versäumungsurteil 2023-12-22
 PFANDRECHT vollstr. EUR 19.048,--
 Zinsen/Kosten lt. Beschluss 72 E 1630/24f 2024-05-07
 für Weigl - Aufzüge Gesellschaft m.b.H & Co. KG
 (72E 1630/24f)
- 67 auf Anteil B-LNR 112
 a 5262/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (27C 483/24t)
 68 auf Anteil B-LNR 111
 a 5265/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35 C 795/24h)
 69 auf Anteil B-LNR 113
 a 5266/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (93 C 398/24b)
 70 auf Anteil B-LNR 110
 a 5268/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (78 C 399/24i)
 80 auf Anteil B-LNR 112
 a 6041/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 858/24x)
 81 auf Anteil B-LNR 112
 a 6042/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 858/24x)
 82 auf Anteil B-LNR 111
 a 6043/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 643/24b)
 83 auf Anteil B-LNR 113
 a 6044/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (36 C 648/24y)
 84 auf Anteil B-LNR 110 bis 113
 a 6047/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (87 c 431/24m)
 89 auf Anteil B-LNR 113
 a 8187/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 899/24 z)
 90 auf Anteil B-LNR 110
 a 8188/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (85 C 888/24 b)
 91 auf Anteil B-LNR 111
 a 8189/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 898/24 b)
 92 auf Anteil B-LNR 112
 a 8190/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (52 C 1203/24 h)
 98 auf Anteil B-LNR 110 bis 113
 a 10038/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 732/24d)
 100 auf Anteil B-LNR 113
 a 10631/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (85 C 1122/24i)
 101 auf Anteil B-LNR 112
 a 10806/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 768/24z)
 102 auf Anteil B-LNR 111
 a 10815/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 1536/24h)
 103 auf Anteil B-LNR 110
 a 10831/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (65 C 145/24g - LGZ
 Wien)

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

 Grundbuch 03.03.2025 08:39:51

Rechte, Lasten:**Hinweis zu A2-LNr. 3:**

Unterirdische Garagenverbindung bestehend aus zwei Garagenanbindungsrohren vom Haus 1010 Wien, Schottenring 18 ident Neutorgasse 17, Börsegasse 14 zur Wipark-Garage mit Führung unterhalb der Verkehrsfläche auf dem Gst. 1777, EZ 1793, öG., KG Innere Stadt.

Hinweis zu A2-LNr. 4:

Siehe Pkt. VII Wohnungseigentumsvertrag

Hinweis zu C-LNr. ##:

Pfandrechte bleiben unberücksichtigt, diese sind den aushaftenden Beträgen entsprechend anzusetzen.

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienrehänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Offene Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen den Eigentümer der ggst. Anteile (Vorzugspfandrechte) bleiben unberücksichtigt, diese sind den aushaftenden Beträgen entsprechend anzusetzen. Etwaige nicht verbücherte Rechte, Lasten oder sonstige Verpflichtungen wurden nicht offengelegt.

Wohnungseigentum:

Monatsvorschreibung ab 01.2025 Top W 222:

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	1.789,36	10	178,94	1.968,30
Lift Reparaturrücklage	51,15	0	0,00	51,15
Reparaturrücklage	556,65	0	0,00	556,65
Conclerge/Stgh./Aufzug	3.568,03	10	356,80	3.924,83
Gesamtsumme	5.965,19		535,74	6.500,93

Monatsvorschreibung ab 01.2025 Top PP 1 / KFZ-Stellplatz 1:

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten Garage	50,00	20	10,00	60,00
Betriebskosten	13,99	20	2,80	16,79
Lift Reparaturrücklage	0,40	0	0,00	0,40
Reparaturrücklage	4,35	0	0,00	4,35
Conclerge/Stgh./Aufzug	27,90	20	5,58	33,48
Gesamtsumme	96,64		18,38	115,02

Monatsvorschreibung ab 01.2025 Top PP 2 / KFZ-Stellplatz 2:

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten Garage	50,00	20	10,00	60,00
Betriebskosten	13,99	20	2,80	16,79
Lift Reparaturrücklage	0,40	0	0,00	0,40
Reparaturrücklage	4,35	0	0,00	4,35
Conclerge/Stgh./Aufzug	27,90	20	5,58	33,48
Gesamtsumme	96,64		18,38	115,02

Monatsvorschreibung ab 01.2025 Top PP 3 / KFZ-Stellplatz 3:

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten Garage	50,00	20	10,00	60,00
Betriebskosten	22,74	20	4,55	27,29
Lift Reparaturrücklage	0,65	0	0,00	0,65
Reparaturrücklage	7,07	0	0,00	7,07
Conclerge/Stgh./Aufzug	45,34	20	9,07	54,41
Gesamtsumme	125,80		23,62	149,42

Rückstände per April 2025 lt. Hausverwaltung:

Top W 222 € 78.984,19

Top PP 1 € 1.260,84

Top PP 2 € 1.260,81

Top PP 3 € 1.680,27

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

III. Betriebskosten Garage

Die vorläufige Garagenabrechnung für Ihre Liegenschaft weist einen positiven Saldo auf. Der nachstehend angeführten Kalkulation wurden geschätzte Mehrkosten gegenüber dem Aufwand des laufenden Jahres in der Höhe von 6 % zugrunde gelegt. Die monatliche Pauschale kann für 2025 unverändert vorgeschrieben werden.

voraussichtlicher Gesamtaufwand 2024		€	15.300,00
Zuzüglich voraussichtliche Erhöhung von	6,00%	€	918,00
Gesamterfordernis 2025		€	16.218,00
Gesamterfordernis 2025 monatlich		€	1.351,50

Pauschalbetrag 2024 monatlich		€	1.450,00
Erhöhung erforderlich	NEIN	€	0,00
Pauschalbetrag ab 1. 1. 2025 monatlich		€	1.450,00

IV. Heizkosten

Die individuelle Abrechnung erfolgt wie jedes Jahr durch die Firma Techem Messtechnik GmbH.

V. REPARATURRÜCKLAGE

Reparaturen bzw. Investitionen werden - mit Ausnahme von Fällen von Gefahr im Verzug - im Regelfall im Einvernehmen mit der Eigentümergemeinschaft festgesetzt und durchgeführt. Der Saldo der vorläufigen Reparaturfondsabrechnung beträgt per Ende November 2024 voraussichtlich rund € 198.000,-. Die derzeitige monatliche Pauschale beträgt insgesamt € 5.630,71. Das entspricht € 0,6/m² Nutzfläche und liegt aufgrund der Generalsanierung 2018/2019 unter der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestrücklage.

Der Saldo der vorläufigen Reparaturfondsabrechnung für Aufzug und Stiegenhaus beträgt per Ende November 2024 rund € 11.700,-. Die derzeitige monatliche Pauschale beträgt insgesamt € 418,60.

Betriebskostenabrechnungen

Die vorläufige allgemeine Betriebskostenabrechnung 2024 für die Liegenschaft weist per 31.12.2024 einen positiven Saldo in Höhe von € 90.028,10 auf. Die vorläufige Betriebskostenabrechnung „Aufzug, Stiegenhaus, Concierge“ weist per 31.12.2024 einen positiven Saldo in Höhe von € 26.330,26 auf. Die Garagenabrechnung weist derzeit einen positiven Saldo in Höhe von € 4.097,26 auf (Verteilungsschlüssel nach der Anzahl der Stellplätze).

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Reparaturkostenabrechnungen

Die Reparaturkostenabrechnung für die Liegenschaft weist per 31.12.2024 ein Guthaben in Höhe von € 71.143,27 auf (beteiligt sind alle Wohnungseigentumsanteile). Die vorläufige Reparaturkostenabrechnung „Aufzug, Stiegenhaus, Concierge“ weist per 31.12.2024 ein Guthaben in Höhe von € 4.713,98 auf (beteiligt sind alle Wohnungseigentumsanteile, ausgenommen Geschäftslokale und Tresor).

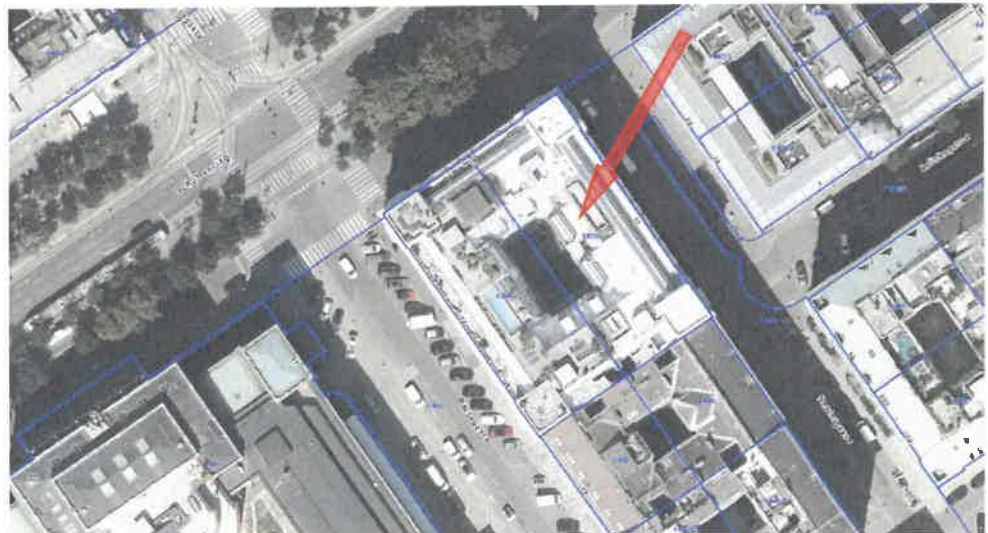
Ergänzend sei auf die Unterlagen der Hausverwaltung verwiesen.

Nutzung:

Mietverträge oder Bestandrechte Dritter wurden nicht offengelegt. Es wird Bestandfreiheit bzw. unmittelbare Disponierbarkeit über die ggst. Anteile angenommen.

Beschreibung:**Grundstück**

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken Nr. 1439 und 1441.



Kataster, Q: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, Zugriff 03.04.2019

Die Grundstücke weisen jeweils und auch gemeinsam eine rechteckige Konfiguration auf. Das im Grundbuch ersichtliche Flächenausmaß beträgt insgesamt 2.310 m². Die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster ist hinsichtlich Grundstück Nr. 1439 und 1441 nicht vollzogen. Das natürliche Gelände ist Richtung Nordosten geringfügig abfallend.

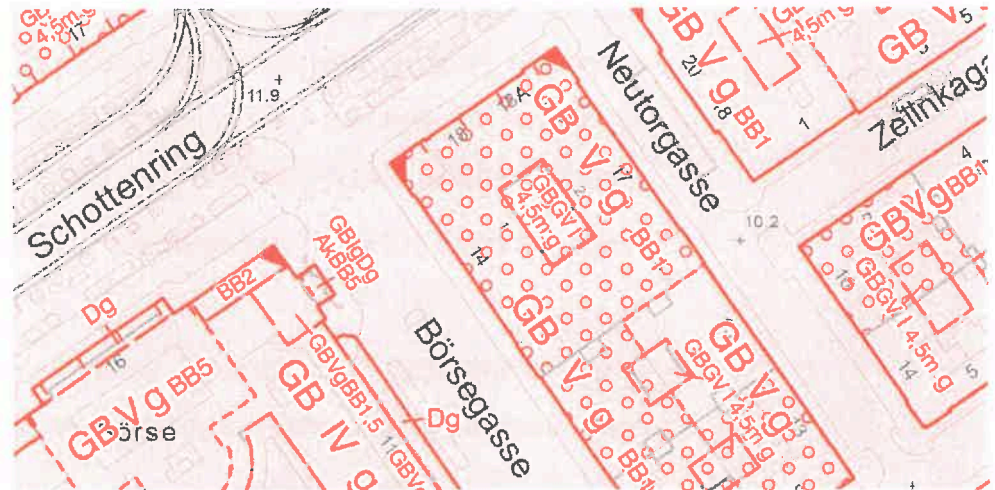
DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

GB V g BB1; GBGV I 4,5 m g; Wohnzone, Schutzzone

(BB1: maximale Gebäudehöhe + 37,0 m über Wiener Null)



Plandokument Nr. 8375, Ausschnitt

Ergänzend sei auf den Textteil zu Plandokument 8375 verwiesen.

Anschlüsse

Ortsübliche Aufschließung und Versorgung der Liegenschaft, Fernwärme, Fernkälte.

Kontaminierung

Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Wertberichtigung nach sich ziehen.

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Die Grundstücke sind nicht im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ des Umweltbundesamtes verzeichnet (<https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>).

Bebauung

Das monumentale, dreiseitig freistehende Gebäude wurde im Jahre 1870/72 von Wilhelm Fraenkel, unter Einfluss von Theophil von Hansen errichtet. Reich plastisch gegliederte Fassade mit ortsteingequarderten Eckrisaliten und Pavillons, rustizierte Arkaden, pilasterbesetztes Mezzanin mit Stuckrelieffeldern, in den Obergeschossen Ädikulafenster, an Risaliten und Pavillons übereinandergestellte Serlianen (Karyatiden, Zwickelputten) mit Balkonen. Mächtiges Konsolgesims, Attikabrüstung. Überdachter Innenhof mit Marmorbodenbelag, Säulenarkaden und Brunnenskulpturen.

Das Gebäude besteht aus zwei Kellergeschossen, Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss sowie Dachgeschoss. Die vertikale Erschließung

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

erfolgt über zwei Stiegenhäuser mit je einem Aufzug sowie über vier Privataufzüge, die direkt in die Wohneinheiten im Dachgeschoss führen. Die zentrale Lobby mit Concierge-Service befindet sich im überdachten Innenhof und bietet einen allgemeinen Besprechungs- bzw. Veranstaltungsraum. Der Haupteingang befindet sich am Schottenring, an der Neutorgasse und an der Börsegasse gibt es jeweils einen Nebeneingang. In den beiden Kellergeschossen sind die Einlagerungsräume der Wohnungen, allgemeine Lagerräume, Technikräume, Müllraum, zwei Kinderwagenabstellräume, Kinderspielraum mit Nebenräumen sowie ein großer Fahrradabstellraum errichtet. Im 2. Kellergeschoss ist eine Tiefgarage errichtet, welche mit der gewerblich betriebenen WIPARK Garage Gonzagagasse/Zelinkagasse verbunden ist. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Fernwärme und die Kühlenergie wird mittels Fernkälte bereitgestellt (Wien Energie GmbH).

Es ist Wohnungseigentum begründet. Das Gebäude wurde umfassend von der SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH saniert bzw. umgebaut (Fertigstellung Ende 2018). Es sind lt. Nutzwertgutachten 25 Wohnungen, 37 Einlagerungsräume, 5 Büros, 4 Geschäftslokale, 1 Tresoranlage, 3 Lager, und 29 Abstellplätze für Kfz vorhanden. Zwei der Wohnungen sind als eingeschossige Penthouse-Wohnungen am Dach errichtet.

Allgemeine Teile der Liegenschaft	ANZAHL	LAGE	NF, m ²
Windfang	1	EG	36,82
Foyer	1	EG	46,79
Eingangshalle	1	EG	229,69
Nebenräume Eingangshalle	2	EG	65,15
Lichthof/Außenfläche	2	EG	6,48
Postraum	1	EG	8,58
Abstellraum neben Postraum	1	EG	5,16
Nebenräume Concierge (Gard./DU+WC)	2	EG	9,97
Catering (Vorr./Teeküche/Lager)	3	EG	21,55
Toilettenanlage Lobby (Vorr./WC D/WC H)	3	EG	18,22
Abholung Müll	1	EG	17,34

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Kinderspielraum mit Nebenräumen (Vorraum1 und 2, WC, Waschraum)	5	KG-1	99,37
Müllraum	1	KG-1	85,51
Lager Hausmeister	1	KG-1	30,32
Haustechnik	1	KG-1	9,40
Zählerraum Stg.2	1	KG-1	14,60
Batterieraum	1	KG-1	3,93
Wasserzählerraum	1	KG-1	7,47
Lagerraum	1	KG-1	103,75
Traforaum mit Vorraum	1	KG-1	73,54
NSHV-Raum	1	KG-1	5,78
Fahrradabstellräume	2	KG-2	130,91
Technikraum /Hebeanlage)	1	KG-2	22,64
Zählerraum Stg.1	1	KG-2	15,91
Technikraum (BRE- und CO- Abluft)	1	KG-2	29,02
Kinderwagen Abstellräume	2	KG-2	27,48
Garage (Fahrbahn)	1	KG-2	530,82
Q: Nutzwertgutachten			

Das gegenständliche Objekt 222 ist eine von zwei Luxus-Penthouse-Wohnungen und liegt entlang der Neutorgasse (in Richtung des benachbarten Hotel Kempinski orientiert), auf einer Ebene, mit jeweils vorgelagerten Terrassen und mit darüber liegender Dachterrasse. Die Nutzfläche umfasst rd. 624 m² zzgl. rd. 613 m² Terrassen mit zwei Poolanlagen (Naturmaß lt. bautechnischem Gutachten) zzgl. Neben- bzw. Erschließungsflächen (Foyers und Aufzugsvorräume im Erd- und Kellergeschoss), die Raumhöhen betragen im Wesentlichen rund 3,50 Meter bis 5,20 Meter. Die Wohnung ist aus der Zusammenlegung der Wohnungen 222 und 223 entstanden. Die Erschließung der Wohnung ist einerseits über das allgemeine Stiegenhaus mit Aufzug (Stiege 2) gegeben sowie über zwei, der Wohnung ausschließlich zugeordnete Privataufzüge. Die Privataufzüge verbinden jeweils das 2. Kellergeschoss (Tiefgarage) und das Erdgeschoss mit der Wohnung. Im Erdgeschoss besteht die Erschließung über ein an die Lobby angebundenes und der Wohnung ausschließlich zugeordnetes Foyer (Top 222), welches mit einem WC ausgestattet ist und keine natürliche Belichtung aufweist. Eine weitere Erschließung besteht über einen der Woh-

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

nung ausschließlich zugeordneten separaten Eingang an der Neutorgasse (Top 223), welcher aus Windfang, Foyer, Stiegenanlage und Vorraum mit Schleuse zur Tiefgarage im 2. Kellergeschoss besteht. Der Privataufzug an der Neutorgasse (Baujahr 2018) war am 29.01.2025 in Betrieb, der andere Privataufzug nicht. Der Wohnung sind zwei Lagerräume Nummer 222 und 223 im 1. Kellergeschoss mit rd. 40 und rd. 48 m² als Zubehörwohnungseigentum zugeordnet. Im Raum 223 befinden sich Brandschutzklappen im Verlauf der Lüftungsleitungen. Auf eine mögliche Implikation hinsichtlich der Tauglichkeit als Zubehör-Wohnungseigentum (Zugangserfordernis/ausschließliche Nutzbarkeit) des Raumes 223 sei hingewiesen. Im Raum 223 wie auch an weiteren Stellen im Keller sind Setzungsrisse erkennbar.

Die Wohnung ist baulich nicht fertiggestellt. Hinsichtlich des Raumprogramms, der baulichen Zustandserhebung, des genauen Fertigstellungsgrades und der Kalkulation des Leistungsumfanges für eine schlüsselfertige Fertigstellung ohne Möblierung sei auf das bautechnische Gutachten verwiesen.

Das Ergebnis der Kalkulation des Leistungsumfanges für eine schlüsselfertige Fertigstellung ohne Möblierung der gegenständlichen Wohnung beträgt gemäß bautechnischem Gutachten brutto (inkl. Ust) gerundet ca. € 2.450.000,--.

Die Fertigstellung wurde unter folgenden Voraussetzungen kalkuliert:

- Vergabe der Leistungen an einen Generalunternehmer
- Als Zeitraum für die Vergabe der Leistungen wurde 3 Monate angenommen.
- Als Zeitraum für die Ausführung der Leistungen wurde 9 Monate angenommen.
- Eine behördliche Auswechslungsplanung wurde nicht kalkuliert, da sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht notwendig erscheint.
- Finanzierungskosten wurden nicht kalkuliert

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

- Die Ausstattung wurde in Anbetracht der Lage des Objektes als hochwertig gewählt. Es wurde aber nicht auf die ursprüngliche „luxuriöse“ BAB bei der Auswahl der Ausstattung zurückgegriffen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung von Produkten eine deutliche Änderung der kalkulierten Errichtungskosten nach sich ziehen kann.
- Aufgrund der Hochwertigkeit der Leistungen wurde eine volle örtliche Bauaufsicht für Bau und TA kalkuliert um die Qualität der Ausführung zu gewährleisten.
- Die Sanierungsleistungen in der Garage wurde nur in den Bereichen der bewertungsgegenständlichen Stellplätze Nr. 1, 2 und 3 kalkuliert.
- Der Materialtransport erfolgt mit einzelnen Mobilkraneinsätzen, die Mannschaft kann durch das Gebäude in das Objekt gelangen.
- Da die Untersuchungen bei der Befundaufnahme zerstörungsfrei durchgeführt wurden, wurde mit 3 % Gesamtreserve aus den Kostengruppen 1-8 gerechnet.
- Die Flächen wurden von Mitarbeitern vom Büro Bmstr. DI Wolf Plettenbacher, MBA nachgemessen und dementsprechend korrigiert.
- Die Kalkulation erfolgt einerseits aus den Erfahrungsätzen des SV Bmstr. DI Wolf Plettenbacher, MBA, aus der BK14 und aus Berechnungsmodellen wie dem LMVM 2023.

Des Weiteren sind die Stellplätze Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 bewertungsgegenständlich. Die Abmaße betragen lt. Plan für Stellplatz Nr. 1: 2,865 m x 5,36 m bzw. 15,36 m² und Stellplatz Nr. 2: 2,87 m x 5,36 m bzw. 15,38 m². Stellplatz Nr. 3 weist lt. Plan eine Breite von 3,39 m auf, die Länge des eigentlichen Stellplatzes ist nicht kotiert, nur die Gesamtlänge einschließlich Verdunstungsrinne mit 7,00 m. Neben

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

dem Stellplatz Nr. 3 besteht ein direkter Zugang zur Schleuse und Aufzugsvorraum Top 222. Lt. Plan ist eine 39 cm breite Allgemeinfläche zwischen Stellplatz und Schleusenzugang dargestellt. In der Natur ist diese Abgrenzung nicht erkennbar. Auch ist die rückwärtige Verdunstungsrinne in die Fläche des Stellplatzes Nr. 3 lt. Nutzwertgutachten (7,00 m x 3,39 m bzw. 23,73 m²) miteinberechnet. Auf eine mögliche Implikation hinsichtlich der Wohnungseigentumstauglichkeit des Stellplatzes Nr. 3 (ausschließliche Nutzbarkeit) sei hingewiesen. Bei den Stellplätzen bzw. stellenweise in der Garage ist die Bodenbeschichtung im Bereich des Wandhochzugs abgelöst, des Weiteren sind in der Garage und auch im Keller stellenweise Putzschäden bzw. Ausblühungen erkennbar. Schleuse und Aufzugsvorraum Top 222 sind durchgängig zu dem Bereich der Einlagerungsräume, sohin besteht eine weitere Erschließung des Bereiches Schleuse und Aufzugsvorraum Top 222 im 2. Kellergeschoss. Hinsichtlich der Leitungsführung unterhalb der Decke ist die Raumhöhe geringer als 2,5 m.

Im zweiten Kellergeschoss der ggst. Liegenschaft besteht eine im Zuge des Umbaus bzw. der Sanierung nachträglich errichtete Garage mit 24 Stellplätzen für insgesamt 29 PKW („SRE-Garage“). Anzahl der Stellplätze lt. Nutzwertgutachten. Die SRE-Garage, ohne eigene Aus- und Einfahrt ist an die gewerblich betriebene WIPARK-Garage Gonzagagasse/Zelinkagasse unterirdisch über zwei separate Tunnelröhren unter öffentlichem Grund, welche je einspurig und in einer Richtung zu befahren sind, angebunden, sodass die Zu- und Abfahrt zur SRE-Garage ausschließlich über die WIPARK-Garage erfolgt. Dabei erfolgt die Anbindung der Einfahrtsröhre im Bereich der Ausfahrtsrampe der WIPARK-Garage. Die Ausfahrtsrampe von der SRE-Garage bindet in die vom 2. in das 1. Untergeschoss führende Garagen-spindel der WIPARK-Garage ein. Die Nutzung der Garage erfolgt auf Grundlage eines Baurechts der Stadt Wien für die WIPARK Garagen GmbH, FN 181046 w. Dieses Baurecht endet im Jahr 2109, sodass

DR. CHRISTOPH TRUKSA

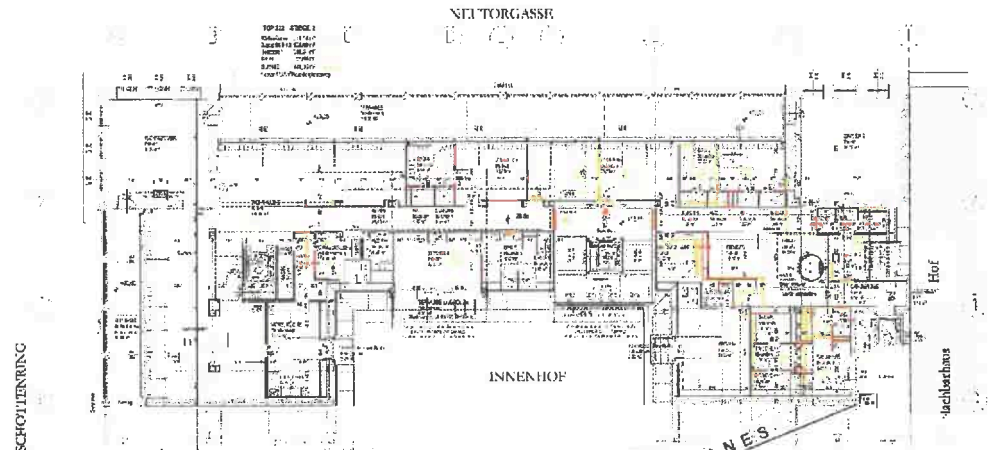
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

damit auch die Nutzungsmöglichkeit der Wohnungseigentümer der KFZ-Stellplätze im Haus endet, soweit es zu keiner neuerlichen Nutzungsvereinbarung kommt. Diesbezüglich besteht die Vereinbarung zwischen WIPARK Garagen GmbH und SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH betr. (1) Verbindung der Garage Palais Schottenring 18 zur WIPARK-Garage Zelinkagasse und (2) Reservierung Anmietung von 40 Stk. KFZ-Abstellplätzen vom 01.07.2018 bis zum 31.12.2019. Die WIPARK gestattet den Wohnungseigentümern, welche Wohnungseigentümer der PKW-Abstellplätze der EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien sind („WE-Garagenbenutzer“), mit einem behördlich zugelassenen und einem KFZ-Kennzeichen ausgestatteten, sich in einem ordnungsgemäßen Betriebszustand befindlichen PKW unter Schonung der WIPARK-Garage in die WIPARK-Garage über die WIPARK-Einfahrt einzufahren und innerhalb von 10 Minuten die WIPARK-Garage wieder zu verlassen und von der SRE-Garage in die WIPARK-Garage einzufahren und innerhalb von 10 Minuten die WIPARK-Garage über die WIPARK-Ausfahrt zu verlassen. Hält sich ein WE-Garagenbenutzer länger als 10 Minuten in der WIPARK-Garage auf, hat er für die gesamte Dauer seines Aufenthalts eine Gebühr in der Höhe des jeweils aktuellen Kurzparkertarifs der WIPARK zu bezahlen. Bis zur Bezahlung dieses Kurzparkertarifs wird die Zutrittsberechtigung des WE-Garagenbenutzers aus bzw. zur WIPARK-Garage gesperrt. Dieses Überfahrtsrecht auf Mitbenutzung wird als Dienstbarkeit nicht verbüchert und ist ausschließlich auf die Durchfahrt durch die WIPARK-Garage beschränkt. Jeder WE-Garagenbenutzer hat für die Gestattung der Mitbenutzung der WIPARK-Garage für die Zu- und Ausfahrt aus der SRE-Garage ein laufendes monatliches Nutzungsentgelts von netto Euro 20,-- (lt. Vertrag v. 02.12.2016) je Zutrittsberechtigung zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer im Voraus an die WIPARK zu bezahlen. Der Betrag ist wertgesichert mit dem VPI 2010, Ausgangsbasis 06/2015. Hinsichtlich der genauen Details der Vereinbarung sei auf diese in der Anlage verwiesen.

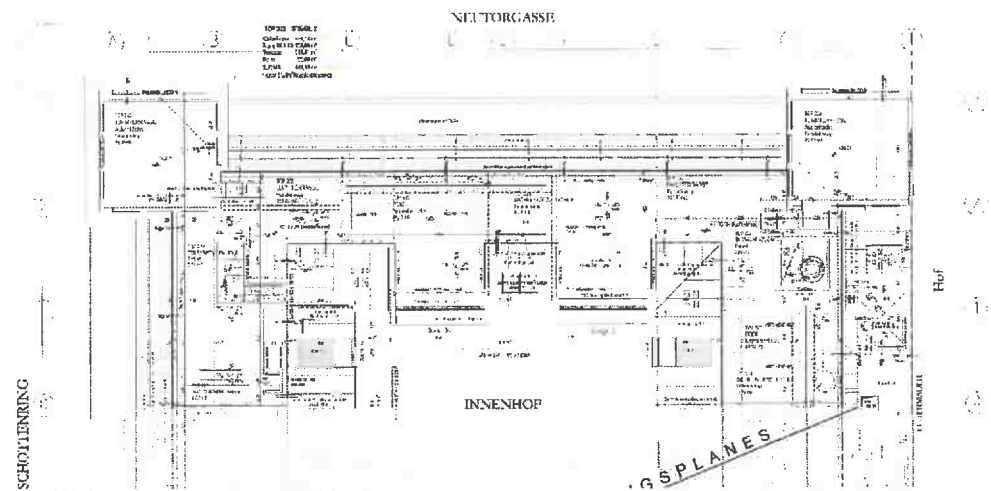
DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

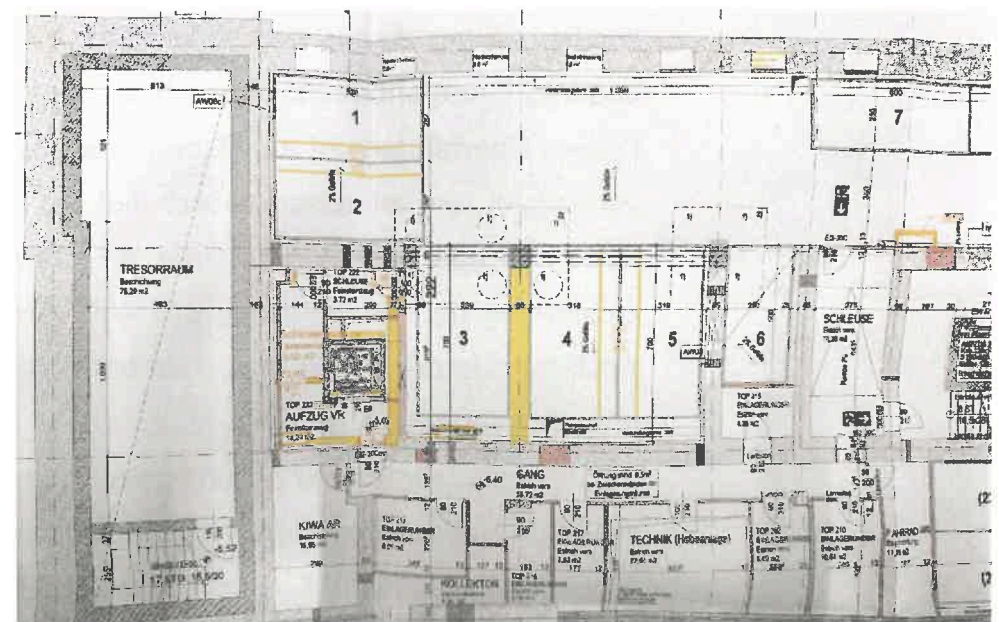
Grundriss:



Ausführungsplan, April 2021, Dachgeschoss



Ausführungsplan, April 2021, Dachdraufsicht



Ausführungsplan 2. Keller, Dez. 2018, Bereich der ggst. Abstellplätze f. Kfz

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Bauakt:

Nach mündlicher Auskunft der Baubehörde am 03.03.2025 sind hinsichtlich der ggst. Liegenschaft mit Ausnahme eines Verfahrens einen Werbepylonen der Bank of China betreffend keine Bauverfahren anhängig.

Konsens hinsichtlich der ggst. Wohnung top 222+223 ist der Ausführungsplan d. CUUBUUS architects Ziviltechniker GmbH v. April 2021, Grundlage der Fertigstellungsmeldung MA37/1092331-2019 v. 25.05.2021 zur Bauanzeige v. 12.12.2019, Zusammenlegung top Nr. 222+223/Änderung der Raumeinteilung.

Flächen:

Gemäß baubehördlichem Konsens bzw. Ausführungsplan d. CUUBUUS architects Ziviltechniker GmbH v. April 2021 sind folgende Flächenausmaße ausgewiesen:

TOP 222 Stiege 2	m²
Wohnräume	634,18
Zugang EG & KG	104,00
Terrasse*	614,51
Keller	88,66

* davon 51,35 m² Rauchfangkehrerweg

Flächenaufstellung lt. Nutzwertgutachten		m²
Wohnung 222+223 (WNFI.)	DG	643,92
Foyer 222	EG	30,56
Aufzugsvorraum 222	EG	4,05
WC 222	EG	3,26
Aufzugsvorraum 222	KG-2	13,24
Schleuse 222	KG-2	3,72
Foyer Aufzug 223	EG	17,27
Windfang 223	EG	19,86
Aufzugsvorraum 223	KG-2	7,20
Schleuse 223	KG-2	4,84
Summe		104,00

Stiegenpodest	DG	12,02
---------------	----	--------------

Summe, Nutzfläche gesamt		759,94
---------------------------------	--	---------------

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Terrasse 222 (DG, TG, Turm)		346,33
Terrasse 223 (DG, TG, Turm)		268,19
Summe Terrassenfläche		614,52
Einlagerungsraum 222	KG-1	40,77
Einlagerungsraum 223	KG-1	47,89
Summe Einlagerungsräume		88,66

Es bestehen Abweichungen zwischen den Flächenausmaßen lt. Nutzwertgutachten und den Flächenausmaßen lt. Ausführungsplan (Konsens). Des Weiteren ist im Nutzwertgutachten ein „Stiegenpodest“ mit 12,02 m² zugeordnet.

Eine Vermessung der Nutzflächen (Naturmaß) wurde im Rahmen des bautechnischen Gutachtens vorgenommen.

Gegenüberstellung der Flächen	Stockwerks- lage	Nutzwertga NF, m ²	Konsens NF, m ²	Naturmaß NF, m ²
Wohnung 222+223 (WNFI.)	DG	643,92	634,18	623,92
Foyer 222	EG	30,56	30,56	
Aufzugsvorraum 222	EG	4,05	4,05	
WC 222	EG	3,26	3,26	
Summe Foyer 222		37,87	37,87	33,65
Aufzugsvorraum 222	KG-2	13,24	13,24	
Schleuse 222	KG-2	3,72	3,72	
Summe Aufzugsvorr. 222		16,96	16,96	18,85
Foyer Aufzug 223	EG	17,27	17,27	
Windfang 223	EG	19,86	19,86	
Summe Foyer 223		37,13	37,13	39,19
Aufzugsvorraum 223	KG-2	7,20	7,20	
Schleuse 223	KG-2	4,84	4,84	
Summe Aufzugsvorr. 223		12,04	12,04	15,54
Stiegenpodest	DG	12,02		
Terr. 222 (DG,TG,Turm)	DG,T	346,33		
Terr. 223 (DG,TG,Turm)	DG,T	268,19		
Summe Terr. 222+223		614,52	614,51	612,74
Einlagerungsraum 222	KG-1	40,77	40,77	40,30
Einlagerungsraum 223	KG-1	47,89	47,89	47,89

DR. CHRISTOPH TRUKSA



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

KFZ Stellplatz 1	KG-2	15,36	15,36	k.A.
KFZ Stellplatz 2	KG-2	15,38	15,38	k.A.
KFZ Stellplatz 3	KG-2	23,73	k.A.	k.A.

Hinsichtlich einer detaillierten Flächenaufstellung und des Raumprogramms sei auf das bautechnische Gutachten (Begehungsprotokoll der Befundaufnahme) verwiesen.

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude


GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.274,94 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,540 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	1.819,95 m ²	Heiztage	216 d	Bauweise	schwere
Brutto-Volumen	14.332,12 m ³	Heizgradtage	3457 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.850,88 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,27 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	28
charakteristische Länge	3,72 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Büro

	Heizperiode 10/15/20/25	Spannweite 5/10/15	Wärmepotential
HWB*	10,04 kWh/m ³ a	149.351 kWh/a	10,42 kWh/m ³ a
HWB		132.688 kWh/a	58,33 kWh/m ² a
WWWB		10.709 kWh/a	4,71 kWh/m ² a
KB*	1,54 kWh/m ³ a	21.374 kWh/a	1,49 kWh/m ³ a
KB		81.325 kWh/a	35,75 kWh/m ² a
BefEB		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a
HTEB RH		7.310 kWh/a	3,21 kWh/m ² a
HTEB WW		18.562 kWh/a	8,16 kWh/m ² a
HTEB		26.502 kWh/a	11,65 kWh/m ² a
KTEB		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a
HEB		189.899 kWh/a	74,68 kWh/m ² a
KEB		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a
BelEB		73.253 kWh/a	32,20 kWh/m ² a
BSB		56.049 kWh/a	24,64 kWh/m ² a
EEB		299.201 kWh/a	131,52 kWh/m ² a
PEB		496.149 kWh/a	218,10 kWh/m ² a
PEB n.em.		313.207 kWh/a	137,70 kWh/m ² a
PEB ern.		182.942 kWh/a	80,40 kWh/m ² a
CO 2		66.538 kg/a	29,20 kg/m ² a
fGEE	0,75 -		0,75 -

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	FCP - Fritsch, Chiani & Partner ZT GmbH
Ausstellungsdatum	31.05.2015	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	30.05.2025		

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

Archiphysik 13.0.45 - lizenziert für FCP ZT GmbH

BDa

18.04.2016

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Fotodokumentation:



DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement



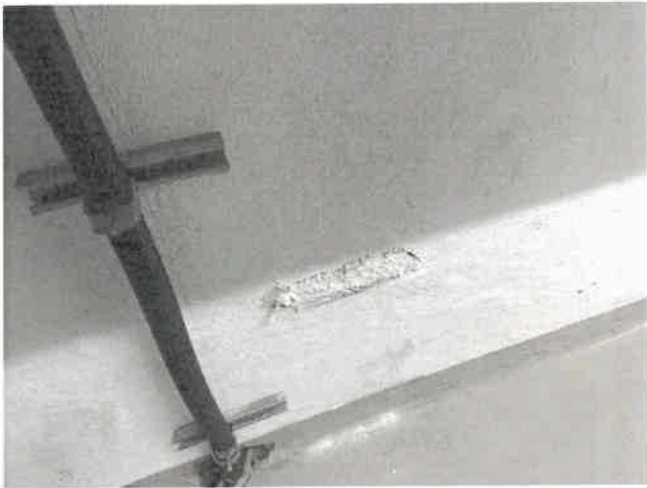
DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement



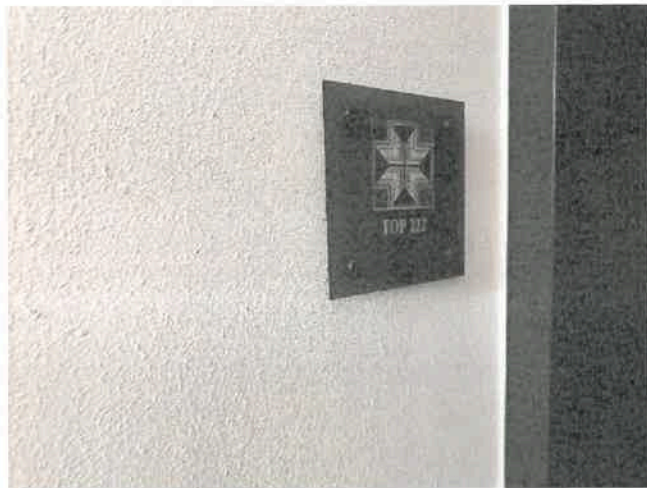
DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement



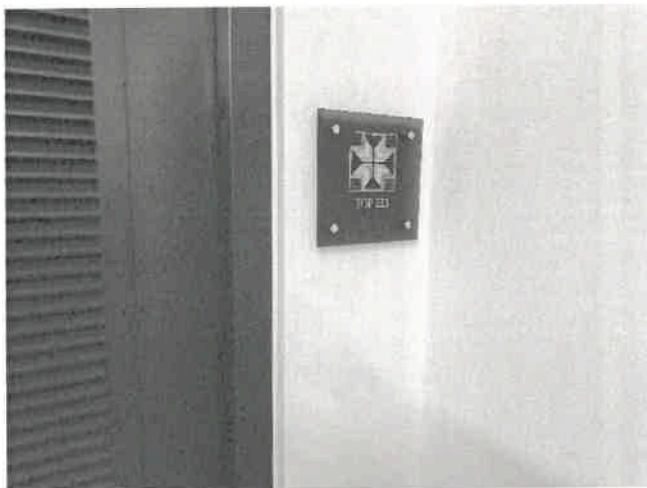
DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement



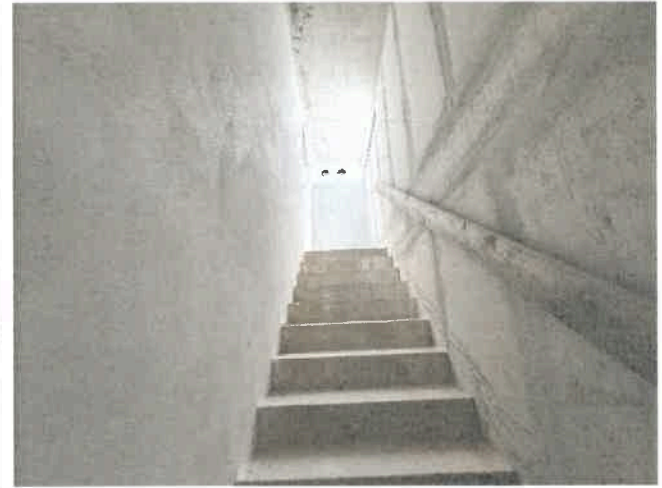
DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein besideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement



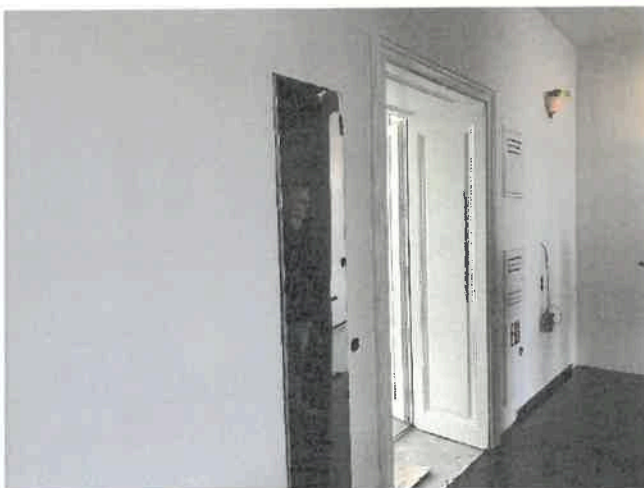
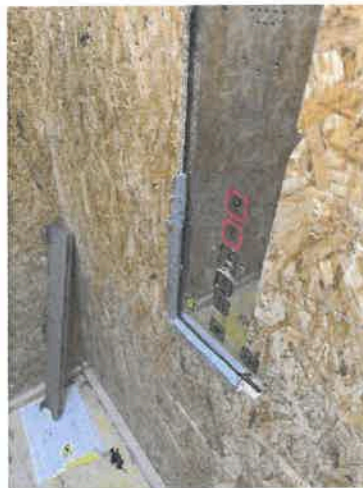
DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement



DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement



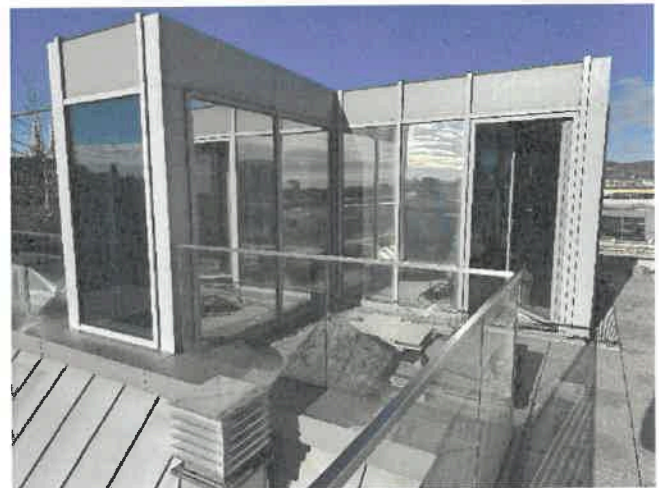
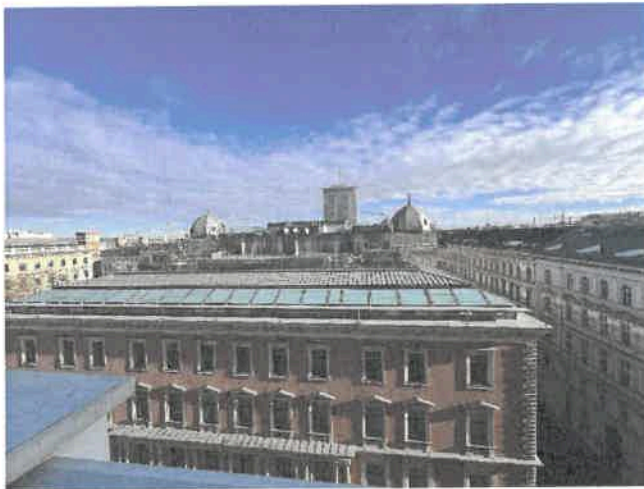
DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement



DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement



DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

BEWERTUNGSMETHODEN

Allgemeines: Die Bewertung folgt den Bestimmungen des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992, BGBl 150/1992. Nach den allgemeinen Richtlinien für die Bewertung von Liegenschaften und mit solchen verbundenen Rechten und Lasten ist der Verkehrswert nach den Verhältnissen zum Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise für sie erzielt werden kann. Alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumesungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Rechte und Lasten: Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 – 7 LBG enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden. Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist. Sofern Rechte oder Lasten in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt sind, sind sie für den Wert der Liegenschaft von untergeordneter Bedeutung bzw. liegt eine Wertsteigerung oder -minderung in der Unschärfe des Ergebnisses der Bewertung. Eventuelle Geldlasten werden in der Bewertung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Diese sind

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

den aushaftenden Beträgen entsprechend anzusetzen. Das Risiko einer etwaigen Kontaminierung der Liegenschaft ist in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Hinweise:

Diese Bewertung gründet sich auf die vom Auftraggeber, der Hausverwaltung etc. übergebenen bzw. öffentlich verfügbare oder von Behörden eingeholten Urkunden, Unterlagen und Informationen (siehe Grundlagen), wobei keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen übernommen wird.

Es wird bei der Bewertung grundsätzlich von baubehördlich konsensmäßigem Zustand ausgegangen und davon, dass keine Bauaufträge oder sonstige Verfahren anhängig sind. Sollten sich, aus welchem Grunde auch immer, Befundvoraussetzungen ändern, bzw. ein neuer oder geänderter Sachverhalt bekannt werden, ist das Recht vorbehalten, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.

Eine Überprüfung der tatsächlichen (Nutz)flächen in der Natur bzw. die Vermessung der Liegenschaft wurde nicht vorgenommen. Die der Berechnung zugrunde gelegten Flächen wurden den Unterlagen (Grundlagen) entnommen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine größere Abweichung der angenommenen (Nutz)flächen von den Naturmaßen zu einer Veränderung des ermittelten Verkehrswertes führen kann. Eine Funktionsprüfung etwaiger technischer Anlagen sowie sonstige technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die vorliegende Bewertung ist nicht als bautechnische Begutachtung zu verstehen.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine geänderte Marktsituation in Zukunft zu einer Änderung des Verkehrswertes führen kann. Der ermittelte Verkehrswert gibt somit den Geldwert der Liegenschaft wider, der zum Stichtag der Bewertung am wahrscheinlichsten am Realitätenmarkt erzielbar ist. Eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere durch die Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu müssen, ist das Ergebnis einer Liegenschaftsbewertung nicht als eine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe zu verstehen. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.

Eine Haftung des Sachverständigen aus welchem Titel auch immer ist für Schäden aus leichter Fahrlässigkeit und für Mangelfolgeschäden ausgeschlossen und mit der Deckungssumme der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (§ 2a SDG) begrenzt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, sowie immaterielle Schäden wird keine Haftung übernommen.

Umsatzsteuer: Die Wertangaben verstehen sich sofern nicht anders angegeben exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer bzw. dass die Verwertung umsatzsteuerfrei erfolgt. Sollten bei der Verwertung 20% Umsatzsteuer verrechnet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen.

Methode: Für die Bewertung sind unter Beachtung der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG, das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG und das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG in Betracht. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmen-

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

den Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden und es ist der Wert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG

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.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG

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).

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienverwalter (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 66, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

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

Q: Der Sachverständige, Heft 2/2024

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Sachwertverfahren gem. § 6 LBG

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).

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.

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 abziehen. 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.

Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit ermittelt. Die gewöhnlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind nicht als Rekonstruktionskosten zu verstehen, wie sie für die bestandsgetreue Wiedererrichtung eines Bauwerks aufzubringen wären, sondern als jene Kosten, die zum Stichtag unter Berücksichtigung der bestehenden technischen Möglichkeiten aufzubringen wären, um ein mit dem bewertungsgegenständlichen Gebäude vergleichbares Bauwerk herzustellen.

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Befestigungen, Stützmauern, Schwimmbecken etc. sowie außerhalb der Gebäude gelegene Ver- und Entsorgungsleitungen.

Durchschnittlicher Anteil der Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten:

einfache Außenanlagen	2 – 4 %
durchschnittliche Außenanlagen	5 – 7 %
aufwendige Außenanlagen	8 – 12 %

Q: Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2017

Gesamtnutzungsdauer

Die „gewöhnliche“ oder „übliche“ Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne zwischen der Errichtung (Herstellung) eines Gebäudes und dem Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die Gesamtnutzungsdauer ist im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Objekte des jeweiligen Typs abhängig und bestimmt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs sowie einer ordnungsgemäßen Instandhaltung der Baulichkeit.

Da die Gesamtnutzungsdauer nicht exakt bestimmbar ist, wird sie nach allgemeinen Erfahrungssätzen bemessen. Solche Erfahrungssätze der üblichen oder gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) sind im Nutzungsdauerkatalog der baulichen Anlagegüter 2006 des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverbandes Steiermark und Kärnten [Hrsg.] angeführt und sie sind Grundlage für die Festlegung von Gesamtnutzungsdauerzeiten im Rahmen der Liegenschaftsbewertung

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in der die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßem Gebrauch und Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird unter Beachtung des technischen Zustandes, der Art der Nutzung sowie unter Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Erhaltung und Bewirtschaftung der baulichen Anlagen eingeschätzt.

Technisch/wirtschaftliche Wertminderung

Die Wertminderung infolge Alters wird durch das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs wird nach Erfahrungssätzen oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten bestimmt.

Zustandsnoten:

- 1 neuwertig mängelfrei
- 2 normal erhalten, übliche Instandhaltungen erforderlich
- 3 reparatur- bzw. instandsetzungsbedürftig
- 4 umfangreiche Instandsetzungen bzw. Erneuerungen erforderlich
- 5 abbruchreif, wertlos

(Definition und Berechnungsmethode nach *Heideck*)

Die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands ist der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen (Grundrissgestaltung, Raumhöhen, Extraausführungen etc.) nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist. Der verlorene Bauaufwand wird nach Erfahrungswerten bestimmt.

Residualwertverfahren gem. ÖNORM B 1802-3

Das Residualwertverfahren ist eine Methode zur Ermittlung eines Grenzpreises (Residuum) und ist darauf ausgerichtet, den inneren

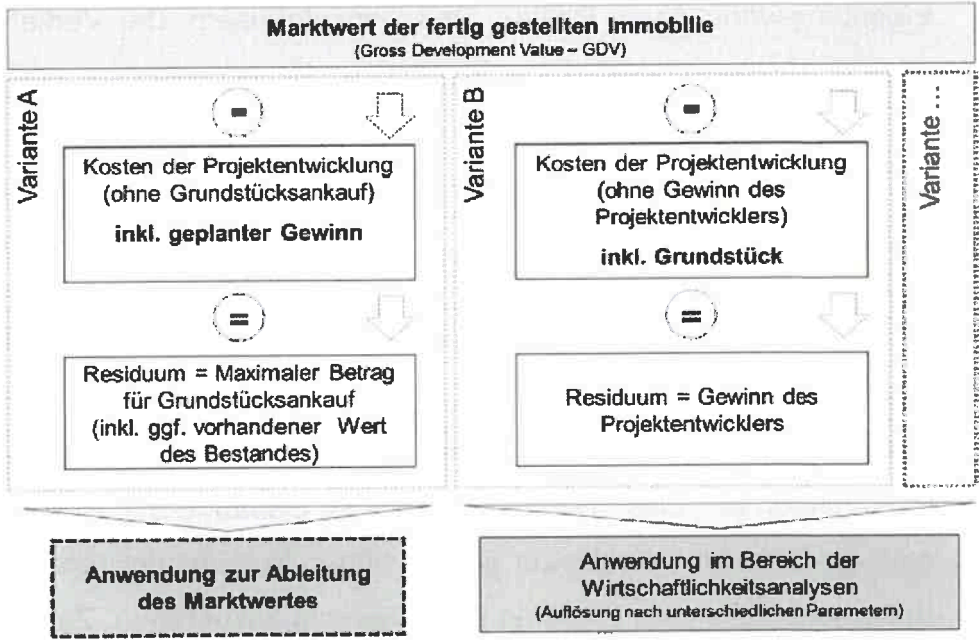
DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Wert einer zur Entwicklung stehenden Liegenschaft zu ermitteln. Dies erfolgt durch Gegenüberstellung sämtlicher Erlöse und Aufwände des Projektes. Das Residuum stellt somit einen maximalen Preis dar, den ein Investor im Hinblick auf eine angemessene Rendite oder einen erzielbaren Veräußerungserlös tragen kann.

Das Residualwertverfahren ist insbesondere geeignet bei der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. § 4 LBG ausscheidet.

In allgemeiner Form lässt sich das Residuum wie folgt darstellen:



DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

GUTACHTEN

**Verkehrswert KG 01004 Innere Stadt, EZ 143, B-LNr. 110 – 113, Ant. 1052/10348
 verbunden mit Wohnungseigentum an W 222, KFZ-Stellplätze 1, 2, 3
 1010 Wien, 1010 Wien, Schottenring 18 ident Neutorgasse 17, Börsegasse 14**

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Es wird das Vergleichswertverfahren zur Bewertung herangezogen, da die Orientierung an Preisen für vergleichbare Sachen, wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr üblich ist, auch den vorherrschenden Gepflogenheiten am Immobilienmarkt entspricht. Es ist die konkreteste Art der Wertermittlung, da sich der Wert unmittelbar aus Marktdaten ergibt. Das Vergleichswertverfahren ist das Standardverfahren für die Bewertung von (unbebauten) Grundstücken, Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern. Der Verkehrswert wird unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren bemessen.

Vergleichswert**Wohnung**

Die bewertungsgegenständliche Dachgeschoss-Eigentumswohnung in einem monumentalen und repräsentativen Gebäude weist im Wesentlichen eine Nutzfläche von mehr als 600 m² zuzüglich Nebenflächen im Keller und Erdgeschoss mit zwei ausschließlich zugeordneten Eingängen samt Aufzügen und einer etwa ebenso großen Dachterrasse mit zwei Poolanlagen auf. Des Weiteren verfügt das Gebäude u.a. über ein Concierge-Service und eine repräsentative Lobby zur gemeinsamen Nutzung der Miteigentümer. Die Wohnung ist daher jedenfalls dem obersten Preissegment zuzuordnen. Zum Vergleich wird daher eine Stichprobe der flächenmäßig größten Dachgeschoss-Eigentumswohnungen (Bauträgerverkäufe) des obersten Preissegments (Luxus/Penthouse) im unmittelbaren Umfeld der ggst. Liegenschaft sowie an der Wiener Ringstraße herangezogen. In Hinblick auf eine möglichst direkte Vergleichbarkeit wurde darauf Wert gelegt, Transaktionen möglichst zeitnahe zum Stichtag der Bewertung zu erheben. Über eine größere Zeitspanne hinweg kann erfahrungsgemäß keine verlässliche Preisrelation hergestellt werden. Daher wurde der Betrachtungszeitraum im Wesentlichen auf die vergangenen drei Jahre eingeschränkt. Sihin konnten folgende Transaktionen aus der Urkundensammlung des Grundbuchs im Zeitraum seit 12/2021 erhoben werden:

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

versorgung erfolgt zentral mittels Fernwärme. Fußbodenheizung, Deckenkühlung im Dachgeschoss. Steuerung mittels Bussystems. Holzdielenböden, Natursteinbeläge (Kalkstein Crema Marfil o.ä.), hochwertigste Designer-Sanitärobjekte, etc.

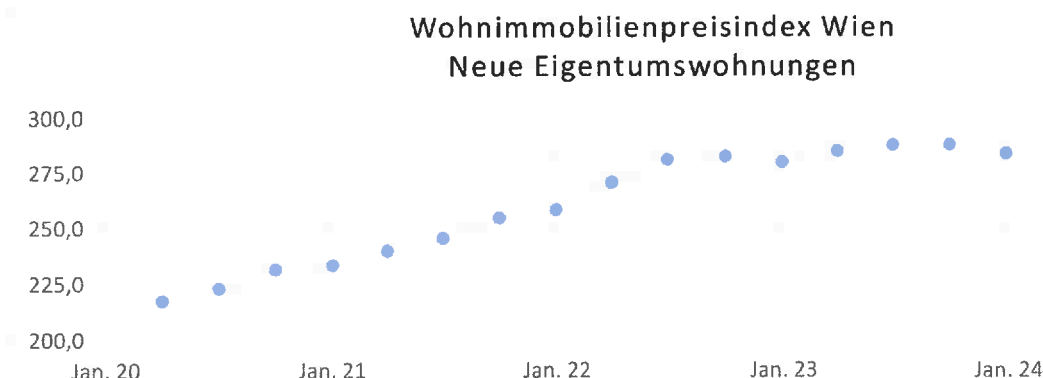
Es wird davon ausgegangen, dass es sich um schlüsselfertig verkaufte Wohnungen handelt (Erstbezug), in den Kaufverträgen finden sich keine Hinweise auf eventuell erforderliche Komplettierungsmaßnahmen durch den Käufer. Den Wohnungen sind je ein Kellerabteil in üblicher Größe (ca. 2 - 4 m²) zugeordnet. Zur besseren Beurteilung der Vergleichsobjekte wurde das jeweilige Gebäude von außen in Augenschein genommen. Die Wohnungen und allgemeine Teile der Liegenschaften konnten nicht besichtigt werden und können diese daher nur anhand der vorliegenden Informationen beurteilt werden. Es wird von einer dem Preissegment entsprechenden Grundrissgestaltung und Qualität der Terrassen ausgegangen. Die tatsächliche Ausstattung konnte nicht überprüft werden. Die Kaufpreise und Flächen wurden den Kaufverträgen entnommen. Die übrigen Informationen zu den Vergleichsobjekten bzw. Liegenschaften stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen, wobei die unbeschränkte Richtigkeit nicht garantiert werden kann.

Gewichtung der Außenfläche

Die Gewichtung der Außenfläche (Terrassen, etc.) erfolgt in Anlehnung an die Richtlinien der Nutzwertfestsetzung und Usancen bei Projektkalkulationen mit 25 %, dies auch vor dem Hintergrund der großen Flächenausmaße der bewertungsgegenständlichen Wohnung.

Valorisierung der Kaufpreise

Die Valorisierung der Kaufpreise zur Berücksichtigung zeitlicher Abweichungen zum Bewertungsstichtag erfolgt gemäß der Preisentwicklung lt. Wohnimmobilienpreisindex Wien für neue Eigentumswohnungen.



Datenquelle: OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr.

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Zu-/Abschläge

In Ansehung des monumentalen und repräsentativen Gesamtensembles, der Ausstattung der ggst. Wohnung, insbesondere mit separaten Eingängen samt Aufzügen und Poolanlagen werden entsprechende Zu- bzw. Abschläge auf die jeweiligen Vergleichswerte geschätzt. Dies in Ansehung der unterschiedlichen Eigenschaften unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und den objektspezifischen Kriterien Ensemblestruktur, eigener Zugang mit Lift, privater Spa/Pool bzw. Gemeinsamer Spa-Bereich (Mitbenutzung) sowie Concierge Services nach Erfahrungswerten.

Da die Teilbarkeit der Wohnung (Rückbau) auftragsgemäß nicht untersucht wurde, wird unterstellt, dass eine Teilung nicht erfolgt bzw. nicht möglich ist. Es besteht erfahrungsgemäß die Tendenz, dass kleinere Einheiten in der Regel einen höheren m²-Preis erzielen bzw. leichter verwertbar sind, wobei im obersten Preissegment und in Lagen wie in der Wiener Innenstadt bei entsprechender Exklusivität, Ausstattung etc. von Penthouses diese Tendenz nicht zwangsläufig besteht. In Ansehung der Größe der bewertungsgegenständlichen Wohnung von über 600 m² ist kalkulatorisch von einem Abschlag von schätzungsweise 0% bis 10% auszugehen, es wird der Mittelwert von 5% in Ansatz gebracht. Gründe für Preisabschläge bei extrem großen Flächen können die geringere Nachfrage und lange Verwertungszeit aufgrund u.a. sehr hoher absoluter Preise, einer stark begrenzten Zielgruppe, erschwerter Finanzierbarkeit sowie des Wiederverkaufs-/Sekundärmarktrisikos sein. Es sei in diesem Zusammenhang sohin auf ein potentiell höheres Verwertungsrisiko hingewiesen.

Kriterium	W222	Vergleichsobjekte						
		1	2	3	4	5	6	7
Ensemblestruktur	5,00%	2,50%	1,00%	2,50%	4,00%	4,00%	2,50%	1,00%
Eigener Zugang, Lift	2,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Privater Spa/Pool	2,50%							
Gemeinsamer Spa-Bereich		1,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Concierge Services vor Ort	1,50%	1,50%		1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	
Mobiles Concierge Services			0,50%					0,50%
Objektgröße	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Summe	6,50%	5,00%	1,50%	5,00%	6,50%	6,50%	5,00%	1,50%
Zu-/Abschlag		1,50%	5,00%	1,50%	0,00%	0,00%	1,50%	5,00%

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Bewertung

Nr.	Straße	ON	Top	KV-Dat.	Kaufpreis	Nutzfl.	Terr. m ²	gFl. m ²	KP/m ² NF	KP/m ² gF	Val.	Zuschl.	KP/m ² gFl.*
1	Neutorgasse	10	44	28.03.24	€ 6.645.000	226,94 m ²	90,84 m ²	249,65 m ²	€ 29.280,87	€ 26.617,26	2,02%	1,50%	€ 27.561,53
2	Werdertorgasse	6	49	28.03.24	€ 3.240.000	133,39 m ²	35,40 m ²	142,24 m ²	€ 24.289,68	€ 22.778,40	2,02%	5,00%	€ 24.399,80
3	Neutorgasse	10	43	07.03.23	€ 7.599.000	268,59 m ²	54,43 m ²	282,20 m ²	€ 28.292,19	€ 26.927,95	-0,53%	1,50%	€ 27.187,87
4	Parkring	14	801	14.04.22	€ 7.860.201	289,75 m ²	92,41 m ²	312,85 m ²	€ 27.127,53	€ 25.124,30	0,71%	0,00%	€ 25.303,00
5	Parkring	14	803	14.04.22	€ 9.635.729	345,70 m ²	164,05 m ²	386,71 m ²	€ 27.873,09	€ 24.917,03	0,71%	0,00%	€ 25.094,25
6	Neutorgasse	10	40	17.02.22	€ 8.300.000	298,09 m ²	97,87 m ²	322,56 m ²	€ 27.843,94	€ 25.731,85	4,54%	1,50%	€ 27.303,68
7	Werdertorgasse	6	48	07.12.21	€ 3.174.000	133,51 m ²	31,80 m ²	141,46 m ²	€ 23.773,50	€ 22.437,44	9,56%	5,00%	€ 25.810,43

Datenquelle: Immounited, eigene Berechnung

* Kaufpreis pro m² gew. NF mit Valorisierung und Zuschlag

Mittelwert	€ 26.094,37
Median	€ 25.810,43
Std.Abw. Stichprobe	€ 1.250,96

Der arithmetische Mittelwert der valorisierten Kaufpreise beträgt rd. 26.094 €/m² gewichtete Nutzfläche, der Median beträgt rd. 25.810 €/m², die Standardabweichung beträgt rd. 1.251 €/m². Das arithmetische Mittel beschreibt den Durchschnittswert bzw. das Zentrum einer Verteilung. Der Median ist im Vergleich zum arithmetischen Mittel robuster gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten), insbesondere bei unbekannter Verteilung der Stichprobe. Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte rund um dessen arithmetischen Mittelwert. Ausreißer sind Extremwerte, die möglicherweise nicht der betrachteten Stichprobe angehören und auszuschließen sind. Dies kann angenommen werden, wenn einzelne Werte um mehr als das 2,5-fache der Standardabweichung vom Mittelwert der angepassten Vergleichspreise abweichen. Es wurden keine Ausreißer identifiziert. Sihin beträgt der bereinigte Vergleichswert für die ggst. Dachgeschoss-Eigentumswohnung je m² gewichtete Nutzfläche wie folgt:

Vergleichswert pro m² gew. NF W 222 (gerundet)	26.090,00
--	------------------

Zur Bewertung wird der zuvor für die ggst. Dachgeschoss-Eigentumswohnung ermittelte Vergleichswert mit der gewichteten Nutzfläche multipliziert. Des Weiteren werden sonstige wertbeeinflussender Umstände berücksichtigt.

Es werden die Flächen lt. bautechnischem Gutachten (Naturmaß) der Bewertung zugrunde gelegt.

Die Erschließungs-, Neben- und Lagerflächen im Erd- und Kellergeschoss werden mangels Marktdaten nach Erfahrungswerten gewichtet. Die Gewichtung der Terrassenflächen erfolgt in gleicher Weise wie im Zuge der Auswertung der Vergleichswerte (siehe zuvor).

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienverwalter (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

Die Kosten für eine schlüsselfertige Fertigstellung (ohne Möblierung) iHv gerundet € 2.450.000 inkl. 20 % Umsatzsteuer werden aus dem bautechnischen Gutachten übernommen. Als Zeitraum für die Vergabe und Ausführung der Leistungen werden insgesamt 12 Monate veranschlagt. Es wird unterstellt, dass ein potentieller Erwerber keinen Vorsteuerabzug hinsichtlich der Kosten der Fertigstellung geltend machen kann und auch der Erwerb der Wohnung im baulich unfertigen Zustand umsatzsteuerfrei erfolgt. Daher wird die Umsatzsteuer mitberücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Fertigstellung sind aus Sicht des Marktes erfahrungsgemäß über die kalkulierten Ausbaurkosten hinaus folgende den Wert beeinflussende Aufwände und Risiken zu berücksichtigen:

<u>Bauherrnseitige Projektsteuerung</u>	
1 PA inkl. 20% USt	60.000
<u>Bauzeitverzögerungen sowie Ungewissheiten</u>	
hins. der finalen Baukosten (Wagnis)	
€ 2.450.000 x 10%	245.000
<u>Kalkulatorische Kapitalkosten (Fremd-/Eigenmittel)</u>	
Zinsen 3M Euribor rd. 2,7% (Anf. Jan. 25) + 1,5% Aufschlag = 4,20% p.a.	
Aushaftung 1 Jahr KP rd. 17.730.000+ rd. 10% NK € 19.503.000 x 4,20%	819.126
Aushaftung durchschn. ½ Jahr Kosten der Fertigst. € 2.450.000 x 4,20%/2	51.450
<u>Laufende hausseitige (Betriebs)kosten</u>	
Monatsvorschreibung der Hausverwaltung	
(€ 6.500,93 + € 115,02 + € 115,02 + € 149,42) x 12 Monate	82.565
	1.258.141

Für die ggst. Dachgeschoss-Eigentumswohnung W 222 ergibt sich wie folgt:

Bauteil	Lage	Fläche m ²	Gewichtung %	gewichtete Nutzfl., m ²
Wohnung 222+223 (WNFl.)	DG	623,92	100%	623,92
Foyer 222	EG	33,65	30%	10,10
Aufzugsvorraum 222	KG-2	18,85	15%	2,83
Foyer 223	EG	39,19	30%	11,76
Aufzugsvorraum 223	KG-2	15,54	15%	2,33
Terr. 222+223	DG, T	612,74	25%	153,19
Einlagerungsraum 222	KG-1	40,30	5%	2,02
Einlagerungsraum 223	KG-1	47,89	5%	2,39
Summe				808,53

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

	gew. NF, m ²	€/m ² gew.NF	€ ges.
Gew. NF x Vergleichswert	808,53	26.090	21.094.417

Dies entspricht bei einer reinen Wohnnutzfläche von 623,92 m² im Dachgeschoss rd. € 33.810 /m² WNFI. (ohne Terrassen- und Nebenflächen).

Zwischensumme			21.094.417
Kosten der Fertigstellung	-11,61%		-2.450.000
Aufwände u. Risiken	-5,96%		-1.258.141
Summe			17.386.277

Vergleichswert W 222**17.386.277**Abstellplätze für Kfz

Im Umfeld der ggst. Liegenschaft (Neutorgasse ON 4, 10 und 17, insgesamt 7 Transaktionen) wurden im Zeitraum 08/2023 bis 04/2024 Preise für Abstellplätze f. Kfz in einer Tiefgarage zwischen € 100.000 und € 110.000 je Abstellplatz bezahlt, Gonzagagasse 12 € 120.000 (08/2021). Demnach können für einen Abstellplätze f. Kfz in einer Tiefgarage etwa € 110.000 (Vergleichswert) als ortsüblich angemessen erachtet werden, was auch dem zuletzt bezahlten Preis für einen Abstellplätze f. Kfz auf der gegenständlichen Liegenschaft entspricht. Eine Valorisierung der Preise ist nicht erforderlich, da keine wesentliche Änderung der Durchschnittspreise für Abstellplätze f. Kfz im entsprechenden Zeitraum und danach beobachtet werden konnte.

Sohin wird der Vergleichswert für einen Abstellplätze f. Kfz in der Tiefgarage auf der ggst. Liegenschaft wie folgt bemessen:

Vergleichswert Abstellplatz f. Kfz in der Tiefgarage (gerundet)	110.000,00
--	-------------------

Die Bewertung der Abstellplätze f. Kfz erfolgt auf Basis der erhobenen Vergleichswerte. Die Abstellplätze f. Kfz Nr. 1 und 2 weisen eine Fläche lt. Nutzwertgutachten von 15,38 und 15,36 m² auf, Abstellplatz f. Kfz Nr. 3 hat eine Fläche von 23,73 m². Hinsichtlich des Abstellplatzes f. Kfz 3 ist der Größe wegen ein Zuschlag iHv rd. 10% als angemessen zu erachten.

Die Bewertung der Abstellplätze f. Kfz ergibt sich wie folgt:

KFZ-Stellplatz 1 KG-2 15,38 m ²	110.000
--	---------

Vergleichswert KFZ-Stellplatz 1**110.000**

DR. CHRISTOPH TRUKSA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (FG Immobilien)
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert
 Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger)
 Technisches Büro für Liegenschaftsmanagement

KFZ-Stellplatz 2 KG-2 15,36 m ²	110.000	
Vergleichswert KFZ-Stellplatz 2		110.000
KFZ-Stellplatz 3 KG-2 23,73 m ²	110.000	
Zuschlag wg. größerer Fläche 10 %	11.000	
Vergleichswert KFZ-Stellplatz 3		121.000

Verkehrswert

Der Verkehrswert der Liegenschaftsanteile KG 01004 Innere Stadt, EZ 143, B-LNr. 110 – 113, Ant. 1052/10348 verbunden mit Wohnungseigentum an W 222 und KFZ-Stellplätze 1, 2, 3 in 1010 Wien, Schottenring 18 ident Neutorgasse 17, Börsegasse 14 wird unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes und unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren, insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt zum Stichtag nach dem Vergleichswert bemessen. Es sei darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert aufgrund der Exklusivität und Größe der Wohnung sowie der Notwendigkeit im Zuge der Bewertung auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu müssen, mit einer hohen Schwankungsbreite zu sehen ist. Hinsichtlich der Verwertbarkeit ist jedenfalls von einer stark eingeschränkten Käuferschicht bzw. Zielgruppe und einem dementsprechend potentiell längeren Verwertungszeitraum auszugehen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Abstellplätze für Kfz gemeinsam mit der Wohnung verwertet werden, da vergleichbare Wohnungen üblicherweise nicht ohne Abstellplätze für Kfz erworben werden. Der Verkehrswert versteht sich bestand- und lastenfrei, im Zustand lt. bautechnischem Gutachten.

Vergleichswert W 222	17.386.277	
Vergleichswert W 222 (gerundet)		17.390.000
Vergleichswert KFZ-Stellplatz 1	110.000	
Vergleichswert KFZ-Stellplatz 1 (gerundet)		110.000
Vergleichswert KFZ-Stellplatz 2	110.000	
Vergleichswert KFZ-Stellplatz 2 (gerundet)		110.000
Vergleichswert KFZ-Stellplatz 3	121.000	
Vergleichswert KFZ-Stellplatz 3 (gerundet)		120.000
Vergleichswert gesamt	17.727.277	
Vergleichswert gesamt (gerundet)		17.730.000,--



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 143
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 110, 111, 112, 113 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2387/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1439	GST-Fläche	1155	
	Bauf. (10)	1072	
	Bauf. (20)	83	Neutorgasse 17
1441	GST-Fläche	1155	
	Bauf. (10)	1057	
	Bauf. (20)	98	Schottenring 18 Börsegasse 14
GESAMTFLÄCHE		2310	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 2 a 11008/1994 Bauplatz (auf) Gst 1439 1441
- 3 a 5302/2017 6116/2017 RECHT der Duldung der Errichtung, Erhaltung, Betrieb und Benützung von zwei Garagenanbindungsrohren im Sinne des Punktes 1. Dienstbarkeitsvertrag 2017-04-18 ob Gst 1777 zugunsten Gste 1439, 1441
- 4 a 7439/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002

***** B *****

110 ANTEIL: 1023/10348

Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 488392z)

ADR: Rathausstraße 20/1, Wien 1010

- a 7439/2019 Kaufvertrag 2018-05-15, Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht
- b 7439/2019 IM RANG 10577/2016 Wohnungseigentum an W 222
- d 8660/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 10.10.2024

111 ANTEIL: 8/10348

Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 488392z)

ADR: Rathausstraße 20/1, Wien 1010

- a 7439/2019 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht
- b 7439/2019 IM RANG 10577/2016 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 1
- d 8660/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 10.10.2024

112 ANTEIL: 8/10348

Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 488392z)

ADR: Rathausstraße 20/1, Wien 1010

- a 7439/2019 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht
- b 7439/2019 IM RANG 10577/2016 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 2

d 8660/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 10.10.2024

113 ANTEIL: 13/10348

Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG (FN 488392z)

ADR: Rathausstraße 20/1, Wien 1010

a 7439/2019 Kaufvertrag 2018-05-15 Eigentumsrecht

b 7439/2019 IM RANG 10577/2016 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 3

d 8660/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 10.10.2024

***** C *****

13 auf Anteil B-LNR 110 bis 113 122 124

b 7249/2020 IM RANG 7446/2019 Pfandurkunde 2019-07-03

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 21.000.000,--

für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)

c gelöscht

41 auf Anteil B-LNR 110 bis 113

a 8768/2023 Urteil 2023-09-20

PFANDRECHT

vollstr EUR 107.830,63

9,2 % Z über dem Basiszinssatz jährlich aus EUR 107.830,63

seit 2022-08-02, Kosten EUR 9.872,44 samt 4 % Z seit

2023-098-20, Antragskosten EUR 3.311,54 für Gadocha Keramik

GmbH (FN 367005p)

(72 E 5184/23a9)

42 auf Anteil B-LNR 110 bis 113

a 9483/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

(LG ZRS Wien, 21 Cg 73/23 v)

52 auf Anteil B-LNR 110 bis 113

a 909/2024 Versäumungsurteil 2023-12-04

PFANDRECHT

vollstr. EUR 11.916,12

samt Z 12,58 % aus EUR 9.125,33 von 2023-08-29 bis

2023-12-32

samt Z 13,08 % aus EUR 9.125,33 seit 2024-01-01

samt Z 12,58 % aus EUR 1.663,56 von 2023-08-29 bis

2023-12-32

samt Z 13,08 % aus EUR 1.663,56 seit 2024-01-01

samt Z 12,58 % aus EUR 1.087,23 von 2023-08-29 bis

2023-12-32

samt Z 13,08 % aus EUR 1.087,23 seit 2024-01-01

samt Z 12,58 % aus EUR 40,00 von 2023-08-29 bis 2023-12-32

samt Z 13,08 % aus EUR 40,00 seit 2024-01-01

Kosten EUR 837,72 samt Z 4% seit 2023-12-04

Antragskosten EUR 963,84 für Hutterer Nachfolge

Gastronomie- maschinen Handels GmbH (FN 236333z)

(72E 737/24g)

57 auf Anteil B-LNR 110 bis 113

a 1544/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (34C 120/24m)

b gelöscht

64 auf Anteil B-LNR 110 bis 113

a 2675/2024 Versäumungsurteil 2023-12-22

PFANDRECHT

vollstr. EUR 19.048,--

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 72 E 1630/24f 2024-05-07

für Weigl - Aufzüge Gesellschaft m.b.H & Co. KG

(72E 1630/24f)

67 auf Anteil B-LNR 112

a 5262/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (27C 483/24t)

68 auf Anteil B-LNR 111

a 5265/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35 C 795/24h)

69 auf Anteil B-LNR 113

a 5266/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (93 C 398/24b)

70 auf Anteil B-LNR 110

a 5268/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (78 C 399/24i)

- 80 auf Anteil B-LNR 112
a 6041/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 858/24x)
- 81 auf Anteil B-LNR 112
a 6042/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 858/24x)
- 82 auf Anteil B-LNR 111
a 6043/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 643/24b)
- 83 auf Anteil B-LNR 113
a 6044/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (36 C 648/24y)
- 84 auf Anteil B-LNR 110 bis 113
a 6047/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (87 c 431/24m)
- 89 auf Anteil B-LNR 113
a 8187/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 899/24 z)
- 90 auf Anteil B-LNR 110
a 8188/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (85 C 888/24 b)
- 91 auf Anteil B-LNR 111
a 8189/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 898/24 b)
- 92 auf Anteil B-LNR 112
a 8190/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (52 C 1203/24 h)
- 98 auf Anteil B-LNR 110 bis 113
a 10038/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 732/24d)
- 100 auf Anteil B-LNR 113
a 10631/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (85 C 1122/24i)
- 101 auf Anteil B-LNR 112
a 10806/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 768/24z)
- 102 auf Anteil B-LNR 111
a 10815/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 1536/24h)
- 103 auf Anteil B-LNR 110
a 10831/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (65 C 145/24g - LGZ
Wien)
- 108 auf Anteil B-LNR 110 bis 113
a 2087/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 138/25y)
- 109 auf Anteil B-LNR 112
a 2318/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35 C 312/25f)
- 110 auf Anteil B-LNR 113
a 2323/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 156/25z)
- 111 auf Anteil B-LNR 110
a 2330/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(ZRS Wien - 53 Cg 44/25t)
- 112 auf Anteil B-LNR 111
a 2387/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (27 C 185/25w)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung - Innen Südwest

Plandokument 8375

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **22. Mai 2024, Pr. Zl. 107790-2024-GGI**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8375 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien bzw. Bezirksgrenzen umschriebene Gebiet zwischen

Maria-Theresien-Straße (Bezirksgrenze zum 9. Bezirk), Donaukanal (Bezirksgrenze zum 2. Bezirk), Salztorbrücke, Franz-Josefs-Kai (Linienzug 1-2), Salztorgasse, Gonzagagasse, Morzinplatz, Salzgries, Concordiaplatz, Börsegasse, Renngasse, Hohenstaufengasse, Schottenring und Schottengasse im 1. Bezirk, Kat. G. Innere Stadt sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für das gesamte Plangebiet und einer Wohnzone gemäß § 7a (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebietes

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien sowie gemäß § 48 des Wiener Garagengesetzes werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:

Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 21. März 2019 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:
 - 2.1. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 11,0 m oder mehr, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, wird bestimmt:
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.
 - 2.2. Für die Ausgestaltung des Franz-Josefs-Kais im Abschnitt zwischen Gölsdorf-gasse und Salztorgasse, der Wipplingerstraße im Abschnitt zwischen Schottenring und Renngasse, der Börsegasse im Abschnitt zwischen Schottenring und Renngasse, der Eßlinggasse, der Gonzagagasse, der Heinrichsgasse, der Helferstorferstraße, der Neutorgasse, des Salzgrieses, der Werdertorgasse und der Zelinkagasse sowie für die Bereiche Rudolfsplatz ONr. 9-13 und 6-8 sowie Börseplatz 5-7 wird bestimmt:
Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. die Erhaltung von einer Baumreihe möglich ist.
 - 2.3. Für die Ausgestaltung des Schottenrings im Abschnitt zwischen Schottengasse und Hohenstau-fengasse sowie für den Concordiaplatz wird bestimmt:
Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass innerhalb des Plangebietes die Herstellung bzw. die Erhaltung von zwei Baumreihen möglich ist.
 - 2.4. Für die Ausgestaltung des Franz-Josefs-Kais im Abschnitt zwischen Maria-Theresien-Straße und Gölsdorf-gasse wird bestimmt:
Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. die Erhaltung von drei Baumreihen möglich ist.
 - 2.5. Für die Ausgestaltung des Schottenrings im Abschnitt zwischen Hohenstau-fengasse und Franz-Josefs-Kai wird bestimmt:
Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. die Erhaltung von vier Baumreihen möglich ist.

3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:
 - 3.1. An den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fronten dürfen die Baumassen an den Baulinien nicht gestaffelt werden.
 - 3.2. Entlang der Baulinien ist die Errichtung von Erkern und Balkonen untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
 - 3.3. Der oberste Abschluss des Dachs darf - mit Ausnahme jener Liegenschaften, die direkt an den Schottenring anschließen - nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen, die Dachneigung darf hier 38 Grad nicht überschreiten. Weiters ist die Errichtung von maximal einem Dachgeschoß zulässig. Raumbildende Aufbauten auf den zur Baulinie orientierten Dachflächen sind untersagt.
 - 3.4. Der oberste Abschluss des Dachs darf bei den direkt an den gesamten Schottenring anschließenden Liegenschaften nicht höher als 5,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen. Weiters ist die Errichtung von maximal einem Dachgeschoß zulässig. Raumbildende Aufbauten auf den zur Baulinie orientierten Dachflächen sind untersagt.
 - 3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend.

- 3.6. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend.
- 3.7. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- 3.8. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und bis zu 26 m, sind in der geschlossenen Bauweise die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 v.H., gemäß dem Stand der Technik zu begrünen. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.
- 3.9. An den zu den Verkehrsflächen der Maria-Theresien-Straße, des Schottenrings und des Franz-Josefs-Kais orientierten Gebäudefronten ist die Herstellung von Hauptfenstern von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig.
- 3.10. Im gesamten Plangebiet wird bestimmt, dass die Raumhöhe im Erdgeschoß mindestens 3,5 m zu betragen hat.
- 3.11. Im gesamten Plangebiet gilt ein Stellplatzregulativ, wobei die Stellplatzverpflichtung 50 v.H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzzahl beträgt. Es dürfen höchstens 80 v.H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.
- 3.12. Innerhalb der als Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien gekennzeichneten Teile des Plangebietes ist nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 v.H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes, Wohnzwecken vorbehalten sind.
4. Bestimmungen mit Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:
- 4.1. Gemäß § 5 Abs. 4 lit h der BO für Wien werden auf den mit **BB1** bezeichneten und als Bauland/gemischtes Baugebiet gewidmeten nachfolgend angeführten Liegenschaften Höhenkoten über Wiener Null als maximal zulässige Gebäudehöhen festgelegt:
- | Liegenschaft | ONr. | Gebäudehöhe über Wiener Null |
|---------------------|-------|------------------------------|
| Börsegasse | 10 | + 36,0 m |
| Börsegasse | 11 | + 31,0 m |
| Börsegasse | 11 | + 36,0 m (Ecktürme) |
| Börsegasse | 12 | + 36,5 m |
| Börsegasse | 13-15 | + 37,5 m |
| Börsegasse | 14 | + 37,0 m |
| Börseplatz | 2 | + 31,0 m |
| Börseplatz | 2 | + 36,0 m (Ecktürme) |
| Börseplatz | 3 | + 36,5 m |
| Börseplatz | 7 | + 39,5 m |
| Deutschmeisterplatz | 3 | + 33,0 m |
| Deutschmeisterplatz | 4 | + 34,0 m |
| Eßlinggasse | 1 | + 36,5 m |
| Eßlinggasse | 5 | + 35,5 m |
| Eßlinggasse | 9 | + 34,0 m |
| Eßlinggasse | 11 | + 33,5 m |
| Eßlinggasse | 12 | + 34,0 m |
| Eßlinggasse | 15 | + 33,0 m |
| Eßlinggasse | 17 | + 33,0 m |
| Eßlinggasse | 18 | + 33,5 m |
| Eßlinggasse | 20 | + 33,0 m |

Franz-Josefs-Kai	37	+ 30,5 m
Franz-Josefs-Kai	39	+ 33,5 m
Franz-Josefs-Kai	41	+ 33,5 m
Franz-Josefs-Kai	43	+ 32,5 m
Franz-Josefs-Kai	45	+ 32,5 m
Franz-Josefs-Kai	47	+ 33,0 m
Franz-Josefs-Kai	49	+ 32,0 m
Franz-Josefs-Kai	51	+ 33,0 m
Franz-Josefs-Kai	53	+ 33,0 m
Franz-Josefs-Kai	55	+ 33,0 m
Franz-Josefs-Kai	57	+ 33,0 m
Gölsdorfasse	1	+ 33,0 m
Gölsdorfasse	2	+ 33,5 m
Gölsdorfasse	3	+ 32,5 m
Gölsdorfasse	4	+ 30,5 m
Gölsdorfasse	5	+ 32,5 m
Gölsdorfasse	7	+ 33,5 m
Gonzagagasse	3	+ 33,5 m
Gonzagagasse	6	+ 32,0 m
Gonzagagasse	8	+ 33,0 m
Gonzagagasse	9	+ 33,5 m
Gonzagagasse	10	+ 31,0 m
Gonzagagasse	11	+ 33,0 m
Gonzagagasse	13	+ 33,5 m
Gonzagagasse	14	+ 33,0 m
Gonzagagasse	15	+ 34,0 m
Gonzagagasse	17	+ 34,0 m
Gonzagagasse	19	+ 34,0 m
Gonzagagasse	20	+ 34,0 m
Gonzagagasse	21-23	+ 32,5 m
Gonzagagasse	22	+ 34,0 m
Heinrichsgasse	1	+ 33,0 m
Heinrichsgasse	2	+ 33,5 m
Heinrichsgasse	3	+ 32,0 m
Heinrichsgasse	4	+ 33,5 m
Heinrichsgasse	5	+ 33,0 m
Heinrichsgasse	6	+ 30,5 m
Heinrichsgasse	8	+ 32,5 m
Heißgasse	8	+ 41,5 m
Hohenstaufengasse	4	+ 40,5 m
Hohenstaufengasse	16	+ 40,0 m
Hohenstaufengasse	19-21	+ 41,5 m
Maria-Theresien-Straße	2	+ 43,5 m
Maria-Theresien-Straße	8-10	+ 41,5 m
Maria-Theresien-Straße	12	+ 40,0 m
Maria-Theresien-Straße	14	+ 39,0 m
Maria-Theresien-Straße	18	+ 37,5 m
Maria-Theresien-Straße	24	+ 33,5 m
Maria-Theresien-Straße	28	+ 33,0 m
Maria-Theresien-Straße	30	+ 32,5 m

Neutorgasse	2	+ 33,0 m
Neutorgasse	5	+ 34,5 m
Neutorgasse	9	+ 34,5 m
Neutorgasse	10	+ 35,0 m
Neutorgasse	14	+ 35,5 m
Neutorgasse	16	+ 35,5 m
Neutorgasse	17	+ 37,0 m
Neutorgasse	18-20	+ 32,5 m
Renngasse	9	+ 40,5 m
Renngasse	11	+ 40,0 m
Rudolphsplatz	1	+ 31,0 m
Rudolphsplatz	2	+ 32,5 m
Rudolphsplatz	3	+ 30,5 m
Rudolphsplatz	4	+ 32,5 m
Rudolphsplatz	5	+ 32,5 m
Rudolphsplatz	6	+ 32,5 m
Rudolphsplatz	7	+ 33,0 m
Rudolphsplatz	9	+ 32,5 m
Rudolphsplatz	10	+ 33,5 m
Rudolphsplatz	11	+ 33,5 m
Rudolphsplatz	12	+ 33,5 m
Rudolphsplatz	13	+ 33,5 m
Rudolphsplatz	13A	+ 33,0 m
Rudolphsplatz	14	+ 33,5 m
Salzgries	6	+ 33,5 m
Salzgries	8	+ 33,5 m
Salzgries	10	+ 33,0 m
Salzgries	12	+ 33,0 m
Salzgries	14	+ 33,0 m
Salzgries	18	+ 33,5 m
Salztorgasse	1	+ 33,5 m
Salztorgasse	4	+ 33,5 m
Salztorgasse	5	+ 32,0 m
Schottengasse	10	+ 43,5 m
Schottenring	1	+ 43,5 m
Schottenring	7-9	+ 41,5 m
Schottenring	11	+ 40,0 m
Schottenring	13	+ 39,0 m
Schottenring	16	+ 31,0 m
Schottenring	16	+ 36,0 m (Ecktürme)
Schottenring	17	+ 37,5 m
Schottenring	18-18A	+ 37,0 m
Schottenring	20	+ 32,5 m
Schottenring	21	+ 35,5 m
Schottenring	23	+ 35,0 m
Schottenring	26	+ 32,5 m
Schottenring	27-29	+ 34,0 m
Schottenring	28	+ 34,0 m
Schottenring	31	+ 33,5 m
Schottenring	33	+ 26,0 m

Werdertorgasse	1	+ 36,0 m
Werdertorgasse	3	+ 34,5 m
Werdertorgasse	4	+ 34,5 m
Werdertorgasse	5	+ 35,0 m
Werdertorgasse	7	+ 35,0 m
Werdertorgasse	8	+ 33,0 m
Werdertorgasse	9	+ 34,0 m
Werdertorgasse	11	+ 33,5 m
Werdertorgasse	12	+ 32,0 m
Werdertorgasse	13	+ 33,0 m
Werdertorgasse	14	+ 32,5 m
Werdertorgasse	15	+ 31,0 m
Werdertorgasse	16	+ 32,0 m
Werdertorgasse	17	+ 33,0 m
Werdertorgasse	19	+ 33,0 m
Wipplingerstraße	27	+ 40,5 m
Wipplingerstraße	29	+ 40,5 m
Wipplingerstraße	30	+ 40,0 m
Wipplingerstraße	32	+ 39,5 m
Wipplingerstraße	34	+ 31,0 m
Wipplingerstraße	34	+ 36,0 m (Ecktürme)
Wipplingerstraße	36-38	+ 39,0 m
Wipplingerstraße	39	+ 40,0 m
Zelinkagasse	1	+ 32,5 m
Zelinkagasse	2	+ 35,5 m
Zelinkagasse	4	+ 35,5 m
Zelinkagasse	7	+ 32,5 m
Zelinkagasse	8	+ 34,0 m
Zelinkagasse	9	+ 34,0 m
Zelinkagasse	10	+ 34,0 m
Zelinkagasse	12	+ 33,0 m
Zelinkagasse	14	+ 33,0 m

- 4.2. Auf den mit **Dg Ak** bezeichneten Grundflächen werden im Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche durchgängige Arkaden mit einer lichten Höhe von 3,5 m angeordnet.
- 4.3. Die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen sind Baulandflächen, die von jeglichen oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind.
- 4.4. Auf den mit **BB3** bezeichneten und als Grünland/Schutzgebiete - Parkschutzgebiete gewidmeten Grundflächen dürfen nur Gebäude mit einer Nutzung gemäß § 6 Abs. 6 BO für Wien, die ausschließlich sozialen Zwecken dienen errichtet werden.
Die Gebäudehöhe darf maximal 16,5 m über Wiener Null betragen. Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- 4.5. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird festgesetzt, dass der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante dem Verkehrsband und der Raum darüber der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet wird.
- 4.6. Auf den mit **BB5** bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von Wohnungen, Beherbergungsstätten und Heimen untersagt.

- 4.7. Auf den mit **BB6** bezeichneten gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen sind weder oberirdische noch unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile zulässig.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>



Wien, 19.07.2019

HASCH & PARTNER
Anwaltsgesellschaft mbH
A-1010 WIEN, PÖTTENKAPLANSTRASSE 11
TEL. 01/532 12 70, FAX 01/532 127 500

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

den Miteigentümern der Liegenschaft EZ 143, KG 01004 Innere Stadt, BG Innere Stadt Wien

Virtus Dreizehn Beteiligungs GmbH, FN 458183z

KSZ Immobilien GmbH, FN 442065x

Virtus Siebenundzwanzig Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 491731i

Georgis Savvidis, geb. 28.03.1991

Alina Loshkareva, geb. 23.10.1975

Irina Dubrovskaya, geb. 07.10.1960

Alexander Shapiro, geb. 05.01.1953

Barbara Sorgo, geb. 03.01.1961

Peter Sorgo, geb. 12.04.1958

Kyriaki Savvidou, geb. 19.08.1964

MTT MANAGEMENT LIMITED, HE 370569

Olga Donde, geb. 14.03.1975

Maxim Donde, geb. 02.09.1971

Olga Baciou, geb. 04.08.1982

Prof. Marga Brigitte Wagner-Pischel, geb. 14.04.1950

Virtus Achtzehn Beteiligungs GmbH, FN 459284v

Virtus Vierundzwanzig Beteiligungs GmbH, FN 488387t

Ascham AG, HR-Nr. FL-0002.543.037-6

Virtus Dreiundzwanzig Beteiligungs GmbH, FN 488386s

Venus Fünf Beteiligungs GmbH, FN 488840h

Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 488392z

Skarabäus Venture GmbH & Co. Kommanditgesellschaft, HRA 123792

Georg Rolf Weiner, geb. 02.09.1943

Venus Sieben Beteiligungs GmbH, FN 498056k

SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH, FN 424995v

(im Folgenden "**Miteigentümer**")

wie folgt:

Auch wenn bei personenbezogenen Begriffen männliche Formulierungen verwendet wurden,
so beziehen sich diese auf beide Geschlechter.

I. Grundbuchsstand

- 1.1. Als Eigentümer der Liegenschaft EZ 143, KG 01004 Innere Stadt, BG Innere Stadt Wien, mit dem Grundstücken Nr.: 1439 und 1441 sind im Grundbuch unter B-LNr. 52 die auch in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte A, Nr. 1-62, angeführten **Miteigentümer** angeführt. Zugunsten der in der angeschlossenen Tabelle unter Nr. 1 bis Nr. 62 angeführten und in Spalte C namentlich genannten **Miteigentümer** ist die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an den in Spalte B und F genannten Wohnungseigentumsobjekten angemerkt.
- 1.2. Die auf der Liegenschaft errichteten Gebäude wurden gemäß der von der Stadt Wien zur **Zahl MA37/353020-2015-1** erteilten Baubewilligung vom **15.02.2016** samt bewilligten 1. und 2. Planwechsel als wohnungseigentumstaugliche Objekte neu errichtet.

II. Anteilsberichtigung

- 2.1. Die **Miteigentümer** haben ihre Liegenschaftsanteile bereits zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum an den von ihnen benützten Wohnungseinheiten und an den KFZ-Stellplätzen erworben. Die **Miteigentümer** erteilen nunmehr ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der seinerzeit auf Grundlage des vorläufigen Nutzwertgutachtens von Architekt Dipl. Ing. Erich Maria Markh vom 15.10.2015 vereinbarten Miteigentumsanteile.
- 2.2. Die **Miteigentümer** berichtigen ihre in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte D angeführten Miteigentumsanteile entsprechend dem endgültigen Nutzwertgutachten von Architekt Dipl. Ing. Erich Maria Markh vom 13.05.2019 derart, dass den **Miteigentümern** nunmehr die in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte E angeführten Anteile zustehen. Sie erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, das berichtigte Eigentum entsprechend der in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte E angeführten Anteile einzuverleiben.

Soweit hiedurch Übernahmen bzw. Übertragungen von Liegenschaftsanteilen erforderlich sind, erfolgen diese unentgeltlich. Die Differenzanteile gelten als mit Unterfertigung dieses Vertrages in den physischen Besitz der Übernehmenden übergeben bzw. übernommen.

III. Wohnungseigentumsbegründung

- 3.1. Die **Miteigentümer** räumen einander wechselseitig mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002 an den in der ange-

schlossenen Tabelle in der Spalte B topografisch bezeichneten und in der Spalte F beschriebenen Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör jeweils zu Gunsten des **Miteigentümers** ein, dessen Name in der Spalte C bei der betreffenden Einheit angeführt ist.

- 3.2. Die **Miteigentümer**, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses Rechtes.
- 3.3. Sind in der Spalte C in der angeschlossenen Tabelle für ein Wohnungseigentumsobjekt zwei Personen genannt und diese somit zu je einem halben Anteil Eigentümer des ausgewiesenen Mindestanteils, so verbinden sie hiermit gemäß § 13 WEG 2002 ihre Anteile am Mindestanteil zu einer Eigentümerpartnerschaft.

IV.

Verwaltung der Liegenschaft

- 4.1. Zur Verwaltung der Liegenschaft wird für die Dauer von 3 Jahren ab allseitiger Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages die **Aedis Hausverwaltung und Immobilienmakler GmbH**, FN 412361 p, Piaristengasse 1/3, 1080 Wien (in der Folge "Hausverwalter"), bestellt.
- 4.2. Der Hausverwalter wird für die **Miteigentümer** als gemeinschaftlicher Verwalter, insbesondere unter Berücksichtigung der maßgeblichen Pflichten gemäß § 20 WEG 2002, tätig sein und hat insbesondere auch gemäß § 1008 ABGB die Befugnis.
- (a) zur Entgegennahme von Geld oder Geldeswert, inklusive der Einziehung von Erlösen und der Beiträge für Aufwendungen für die Liegenschaft;
 - (b) zum Abschluss und zur Auflösung von Mietverträgen an nicht im Wohnungseigentum stehenden Teilen der Liegenschaft, auch mit **Miteigentümern**, solange die Interessen eines **Miteigentümers** nicht beeinträchtigt werden und unter der Voraussetzung, dass die Erträge und sonstigen Vorteile aus der Vermietung den **Miteigentümern** zu Gute kommen;
 - (c) zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft vor Gericht und Verwaltungsbehörden sowie
 - (d) zum Abschluss und zur Kündigung von Feuer-, Haftpflicht-, Sturmschaden- und Wasserleitungsschadenversicherungen sowie von Dienstverträgen, zB mit dem Hausbesorger oder Werkverträgen mit den die Instandhaltung und den Betrieb des Gebäudes besorgenden Personen und Unternehmen.
- 4.3. Die Bestellung und Abberufung des Verwalters erfolgt durch die Mehrheit der **Miteigentümer**.
- 4.4. Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat die Mehrheit der **Miteigentümer** im Sinne des § 29 Abs 1 WEG 2002 zu beschließen. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung besteht nur, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die

Miteigentümer nach sich ziehen würden und die Einholung der Zustimmung der **Miteigentümer** nicht rechtzeitig möglich oder Gefahr im Verzug ist. Der Hausverwalter wird Aufträge, die in die Rechte eines oder mehrerer **Miteigentümer** eingreifen oder eine Änderung der zuletzt gehandhabten Übung zwischen den **Miteigentümern** bewirken, nur dann ausführen, wenn ein Mehrheitsbeschluss der **Miteigentümer** oder die rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts oder einer Behörde darüber vorliegt.

- 4.5. Während seiner Verwaltungstätigkeit verwahrt der Hausverwalter alle auf die Liegenschaft und das Haus Bezug habenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art als gemeinsame Schriftstücke aller **Miteigentümer**. Jeder **Miteigentümer** ist berechtigt, auf seine Kosten Kopien davon herzustellen.
- 4.6. Jeder **Miteigentümer** verpflichtet sich, dem Verwalter von seinem Wohnsitzwechsel unverzüglich Mitteilung zu machen. Bis zu einer solchen Mitteilung gelten Zustellungen unter der alten Anschrift als wirksam vollzogen.
- 4.7. Der Verwalter ist berechtigt, für laufende Aufwendungen (Betriebskosten) monatlich im Vorhinein von ihm zu ermittelnde Akontobeträge einzuheben. Der Verwalter ist jedoch verpflichtet, den **Miteigentümern** über die Aufwendungen und Erträge der Liegenschaft gemäß § 32 und § 33 WEG 2002 spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres Jahresabrechnungen für die gesamte Liegenschaft sowie Wohnungseigentümerabrechnungen für den Miteigentumsanteil der einzelnen **Miteigentümer** zu übermitteln. Einwendungen gegen diese Abrechnung sind schriftlich binnen vier Wochen nach Rechnungslegung vorzubringen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des WEG 2002.
- 4.8. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten eines **Miteigentümers**, so hat dieser den Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen. Im Fall des Wechsels eines **Miteigentümers** ist derjenige zur Nachzahlung verpflichtet, der im Zeitpunkt von deren Fälligkeit **Miteigentümer** ist. Überschüsse werden auf die nächste Abrechnungsperiode vorgetragen.

V.

Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte

- 5.1. Jeder **Miteigentümer** ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder dieser Vertrag entgegenstehen. Den **Miteigentümern**, insbesondere jenen der Geschäftslokale, ist jegliche Art des Betriebs eines Gastronomiebetriebs (mit Ausnahme der Top 102), eines Lebensmitteleinzelhandels oder eines sonstigen Betriebs, der mit Lärm-, Staub-, Lichtmissionen verbunden ist, untersagt. Kundenverkehr bzw. allfällige Lieferungen (An- und Ablieferung) dürfen ausnahmslos nur zwischen 8.00 und 20.00h durchgeführt werden und auch währenddessen mit keiner Beeinträchtigung der anderen **Miteigentümer** verbunden sein. Alle **Miteigentümer** (einschließlich Top 102) haben ihre Wohnungseigentumsobjekte so zu nutzen, dass es durch die Nutzung nicht zu einer Beeinträchtigung der anderen **Miteigentümer** kommt. Das gilt insbesondere für jede Art

von Emissionen und Immissionen.

- 5.2. Bei Überlassung von Nutzungsrechten an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf eine andere Art bleiben die **Miteigentümer** an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden. Jeder **Miteigentümer** ist verpflichtet, Verletzungen dieses Vertrages durch nutzungsberechtigte Dritte als ausdrücklichen Kündigungsgrund in den Nutzungsvertrag, welcher Art auch immer, aufzunehmen und bei schwerwiegenden Verstößen, die gemäß § 30 Abs 2 MRG einen Kündigungsgrund darstellen, alles zu unternehmen, um eine ehestmögliche Räumung der vom betreffenden nutzungsberechtigten Dritten genützten Räumlichkeiten zu erreichen.
- 5.3. Jeder **Miteigentümer** hat das Betreten seines Wohnungseigentumsobjektes für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zu gestatten. Bei Gefahr in Verzug ist dies unverzüglich nach entsprechender Anzeige des Hausverwalters bei sonstiger Schadenersatzpflicht zu ermöglichen.
- 5.4. Die **Miteigentümer** kommen überein und nehmen zur Kenntnis, dass auch gravierende und hartnäckige Verstöße gegen die Hausordnung als Ausschließungsgrund gelten. Insbesondere sind die Ausübung von jeglicher Form der Prostitution und des Glücksspiels sowie der Betrieb eines Nachtclubs oder eines sonstigen anröchigen Betriebs ausdrücklich verboten und führt dies unweigerlich im Falle des Verstoßes dagegen zum Ausschluss des betreffenden **Miteigentümers**.
- 5.5. Das Nutzungsrecht erstreckt sich auf sämtliche Einrichtungen des Wohnungseigentumsobjektes, das sind das Innere der Wohnungseigentumsobjekte und der Außenbereich, wie zB Dachterrassen.
- 5.6. Ausdrücklich vereinbaren die **Miteigentümer**, dass die SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH (FN 424995 v), Neutorgasse 12/7, 1010 Wien, das alleinige Nutzungs- und Verwertungsrecht an allgemeinen Flächen des Hauses hat, welche nicht zur widmungsgemäßen Nutzung und Mitbenützung einzelner Wohnungseigentumsobjekte notwendig sind. Insbesondere hat sie das Nutzungs- und Verwertungsrecht an Gang- und sonstigen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile des Hauses, nämlich Zufahrts- und Zugangswege zu den Objekten und allgemeine Versorgungsflächen. Sie ist berechtigt, dieses in ihr Wohnungseigentumsrecht oder in das Wohnungseigentumsrecht eines Dritten zu übertragen, solange dadurch nicht die Benützungsmöglichkeit einer anderen einzelnen Wohnungseigentumseinheit beeinträchtigt wird. Das vorgenannte Verwertungsrecht verbleibt den Berechtigten, unentgeltlich gegenüber den sonstigen **Miteigentümern**.
- 5.7. Es ist keinem **Miteigentümer** gestattet, ohne Zustimmung aller anderen **Miteigentümer** allgemeine Teile des Hauses, welcher Art auch immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (zB Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen, Schwimmteich u. dgl.).
- 5.8. Jeder **Miteigentümer** ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Hausverwalter unverzüglich anzuzeigen.

- 5.9. Jeder **Miteigentümer** haftet den übrigen **Miteigentümern** für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

VI.

Bauliche Maßnahmen

- 6.1. Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren des Wohnungseigentumsobjektes und im Außenbereich des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes, soweit dadurch ausschließlich das Wohnungseigentumsobjekt betroffen ist bedarf, unabhängig von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung, keiner Zustimmung der übrigen **Miteigentümer**, es sei denn das Vorhaben bewirkt eine wesentliche Beeinträchtigung der übrigen **Miteigentümer** oder nimmt gemeinsame Teile des Hauses oder der Liegenschaft in Anspruch oder verändert das äußere Erscheinungsbild des Hauses.
- 6.2. Der jeweilige **Miteigentümer** verpflichtet sich, solche Vorhaben unter größtmöglicher Schonung des Gebäudes und größtmöglicher Rücksichtnahme der übrigen **Miteigentümer** durchzuführen, sämtliche dafür notwendigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen einzuholen und diese an den Hausverwalter zu übermitteln.
- 6.3. Die Kosten eines in diesem Zusammenhang allfällig notwendig werdenden neuen Nutzwertgutachtens gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen **Miteigentümers** oder Erwerbers dieser Teilflächen und sind sämtliche übrigen **Miteigentümer** diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezügliche erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten und stimmen dieser ausdrücklich zu.

VII.

Aufwendungen

- 7.1. Die Aufteilung aller Aufwendungen für die Liegenschaft erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte zum Gesamtnutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte des Hauses (jeweils inkl. allfälligem Zubehör). Sollten sich Änderungen bei den Nutzwerten ergeben, so wird der Aufteilungsschlüssel entsprechend angepasst. Die Anpassung erfolgt ab dem auf die Vollendung der der Änderung zugrunde liegenden Baumaßnahmen folgenden Jahresersten; darüber hinausgehend findet keinerlei Rückverrechnung statt.
- 7.2. Die Eigentümer der Flächen im Erdgeschoss (Top 101, Top 102, Top 103 und Top 201) tragen die Kosten nach Punkt 7.1., jedoch nicht die Kosten der Liftnutzung (inklusive Wartung und Instandhaltung) und der allgemeinen Stiegehäuser.
- 7.3. Die Kosten des Garagenbetriebes bilden gemäß § 32 Abs. 2 WEG eine eigene Abrechnungseinheit und werden unter den Miteigentümern der KFZ-Stellplätze im Verhältnis der Anzahl aller KFZ-Stellplätze des Hauses aufgeteilt. Die von § 32 Abs. 1

WEG abweichende Abrechnungseinheit gemäß Punkt 7.1. ist gemäß § 32 Abs. 8 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

- 7.4. Die Aufteilung der Kosten für die Versorgung des Hauses mit Kaltwasser erfolgt verbrauchsabhängig. Der Verbrauch der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte wird durch geeignete Messgeräte festgestellt. Jeder **Miteigentümer** hat die Anbringung derartiger Messgeräte in seinem Wohnungseigentumsobjekt zu dulden. Verbrauchsanteile, die sich keinen Wohnungseigentumsobjekten zuordnen lassen, werden gemäß Punkt VII.1. aufgeteilt.
- 7.5. Das gegenständliche Wohnhaus ist mit einer Hauszentralheizung sowie Warmwasserbereitung ausgestattet. Die Kosten des Verbrauches, des Betriebes sowie der laufenden Instandhaltung (Heizung sowie Warmwasser) werden gem. den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes i.d.j.g.F. von den Wohnungseigentümern getragen. Für die Ermittlung der Verbrauchsergebnisse ist ein hierfür befugtes Unternehmen zu bestellen und hat dieses entsprechend den Bezug habenden gesetzlichen Bestimmungen die Abrechnung zu erstellen und der Hausverwaltung zur Weiterleitung und Verrechnung an die Eigentümer zur Verfügung zu stellen. Die Kosten sind durch monatliche Akontobeträge von den Eigentümer über Vorschreibung der Hausverwaltung oder des Wärmelieferanten zu decken, und entsprechenden den gesetzlichen Bestimmungen mit den **Miteigentümern** jährlich abzurechnen.
- 7.6. Zu den Aufwendungen für die Liegenschaft gehören unter anderem:
- a) Betriebskosten;
 - b) Öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft;
 - c) Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser, sofern keine verbrauchsabhängige Aufteilung erfolgt;
 - d) Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses und der sonstigen Bestandteile des Hauses;
 - e) Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses (bzw. Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschaden inkl. Schäden an angeschlossenen Armaturen/Ventilen Sturmschaden-, Glasbruchversicherung);
 - f) die Kosten für die Betreuung, Erhaltung und Instandsetzung des Hauses mitsamt allen allgemeinen Außenanlagen;
 - g) Verwaltungshonorar samt Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe;
 - h) Mahnspesen und Barauslagen;
 - i) Kosten von Gemeinschaftsanlagen;
 - j) Beitrag zur Rücklage im Sinne von § 31 WEG 2002 in der Höhe von monatlich zumindest EUR 0,25/Nutzwert (zuzüglich allfälliger USt. in der jeweils geltenden Höhe);. Die Vertragsteile sind sich darüber im Klaren, dass es sich bei dem zuvor angeführten Betrag um einen Mindestbetrag handelt, und die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, eine angemessene Rücklage im Sinne des § 31 Abs. 1 WEG 2002 zu bilden;
 - k) Kosten des Concierge (Grundpaket: 24 h / 7 Tage pro Woche Anwesenheit); über das Grundpaket hinausgehende Leistungen sind vom Nutzer direkt mit dem Concierge abzurechnen;

- l) Security-Leistungen samt Instandhaltung und Wartung der technischen Sicherheitsanlagen.
- 7.7. Der Hausverwalter wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von Akontozahlungen pro Kalenderjahr in monatlichen Raten den Wohnungseigentümern vorschreiben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen. In Abänderung des § 32 Abs. 9 WEG 2002 halten die Vertragsparteien fest, dass die von den Vertragsparteien zu erbringenden Zahlungen jeweils am ersten Tag des Kalendermonats fällig sind und kosten- und abzugsfrei an den Hausverwalter gemäß dem obigen Abrechnungsmodus abzuführen sind.
- 7.8. Der Hausverwalter ist gemäß § 20 WEG 2002 und gemäß diesem Vertrag u.a. verpflichtet,
- a) bis spätestens 30.06. eines jeden Jahres jedem Wohnungseigentümer eine ordentliche Rechnung der Aufwendungen des vorausgegangenen Kalenderjahres zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren;
 - b) spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres jedem Wohnungseigentümer eine Vorschau auf das nächste Kalenderjahr zuzuteilen und allenfalls sonst vorhersehbare Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekanntzugeben.
- 7.9. Eine allfällige Nachzahlung aus der Jahresabrechnung ist am auf den Abrechnungsstichtag zweitfolgenden Monatsersten fällig. Die Zahlung trifft jenen Wohnungseigentümer der zum Zeitpunkt der Fälligkeit grundbücherlicher Eigentümer ist. Ein allfälliges Guthaben wird mit den laufenden Vorauszahlungen verrechnet. Der Hausverwalter hat hinsichtlich der Rücklage nach § 31 WEG 2002 im Rahmen der Bewirtschaftungskostenabrechnung Rechenschaft abzulegen. Diesbezüglich vorhandene Überschüsse werden jeweils auf die neue Rechnung vorgetragen. Im Falle von über die Rücklage hinausgehenden erforderlichen Aufwendungen kann der Hausverwalter Zahlungen für solche außerordentliche Aufwendungen gesondert ausweisen und deren sofortige Begleichung mit der nächsten Zahlung begehren.
- 7.10. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der oben angeführten Beträge durch einen Wohnungseigentümer ist der Hausverwalter berechtigt, im Vollmachtsnamen für die Eigentümergemeinschaft Verzugszinsen aus der aushaftenden Forderung zu einem Verzugszinssatz von bis zu 12 % p.a. einzuheben. Die Verwaltung hat die Interessen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen sowie die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft - erforderlichenfalls auch gerichtlich - durchzusetzen und die dem Verwalter gemäß WEG 2002 zukommenden Aufgaben zu erfüllen. Hingewiesen wird auf die Verpflichtung des Verwalters gemäß § 20 Abs. 5 WEG 2002, rückständige Zahlungen von Wohnungseigentümern nach vorheriger Mahnung binnen sechs

Monaten ab Fälligkeit einzuklagen und für die bücherliche Anmerkung der Klage Sorge zu tragen.

VIII. Instandhaltung

- 8.1. Die **Miteigentümer** haben für die komplette Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung ihres Wohnungseigentumsobjektes selbst aufzukommen, darin fallen insbesondere das Innere des Wohnungseigentumsobjektes, aber auch der gesamte Außenbereich, wie Fassade, Balkone, Terrassen sowie der Aufzüge, die sich ausschließlich in einem Wohnungseigentumsobjekt befinden (darunter fallen u.a. Wartung, Bereitschaftsgebühr und Betriebskontrollen). Die **Miteigentümer** haben auch aus eigenem die Reinigung, Pflege und Instandhaltung des ihrem Wohnungseigentumsobjektes zugeordneten Zubehörs zu besorgen, dies unter Schad- und Klagloshaltung der übrigen **Miteigentümer**. Sämtliche nicht einem **Miteigentümer** zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Flächen fallen nicht unter die Instandhaltungspflicht des einzelnen **Miteigentümers**. Die Kosten des Austausches/der Erneuerung (über die laufenden Instandhaltungs – Servicekosten hinausgehend) von wesentlichen Teilen des Hauses sind aus der Instandhaltungsrücklage zu decken.
- 8.2. Sämtliche Flächen, welche allenfalls zwar als allgemeine Teile des Hauses gewidmet sind, aber ausschließlich von einer Wohnungseigentumseinheit begehbar sind oder nur von einem oder mehreren **Miteigentümern** benutzt werden, sind allein von diesen **Miteigentümern** zu erhalten. Diese sind daher verpflichtet, alle mit der Erhaltung der Reparatur dieser Flächen und ihrer Bestandteile verbundenen Kosten allein und ohne Belastung der übrigen **Miteigentümer** zu tragen.
- 8.3. Darüber hinaus – soweit keine Instandhaltungspflicht einzelner oder mehrerer **Miteigentümer** besteht – sind die **Miteigentümer** verpflichtet, die anteiligen Kosten der Pflege, Wartung und Erhaltung sämtlicher Anlagen und Einbauten, wie insbesondere Wege, Grundflächen auf der Liegenschaft und auch die Kosten der Verwaltung derselben gemeinschaftlich im Verhältnis ihrer Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte zu tragen. Diese Erhaltungsmaßnahmen umfassen auch die Reinigung und Wartung der Erschließungsstraßen im Sinne der StVO (Winterdienst u. a.) sowie der in diesen Straßen verlegten Leitungen und die Pflege der Grünanlagen.
- 8.4. Die Behebung von Schäden, für die die Instandhaltungspflicht nicht die einzelnen **Miteigentümer** trifft, hat der Hausverwalter zu veranlassen. Die damit verbundenen Kosten, soweit sie nicht aus der Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gedeckt werden, haben alle **Miteigentümer** im Verhältnis ihrer Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte zu tragen. Einzelne **Miteigentümer** haben solche Kosten alleine zur Gänze zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die sie, ihre Familienangehörigen oder die bei ihnen aus- und eingehenden Personen verursacht haben.

- 8.5. Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjektes, die in irgendeiner Weise das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer **Miteigentümer** gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leitungen, sind dem Hausverwalter unverzüglich zu melden. Der Hausverwalter oder sein Vertreter sind erforderlichenfalls berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung ein Wohnungseigentumsobjekt auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.
- 8.6. Kommt ein **Miteigentümer** einer Aufforderung des Hausverwalters zur Beseitigung von Mängeln im Sinne der vorgenannten Punkte binnen einer Frist von 30 Tagen nicht nach, so ist der Hausverwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des betroffenen **Miteigentümers** in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.
- 8.7. Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen, sind vom pflichtverletzenden **Miteigentümer** den übrigen geschädigten **Miteigentümern** zu ersetzen.

IX.

Nutzung der WIPARK Garage durch die Eigentümer von KFZ-Stellplätzen

- 9.1. Auf Grundlage der Vereinbarung mit der WIPARK Garagen GmbH, FN 181046 w, vom 02.12.2016 erfolgt die Zu- und Abfahrt von der Garage im 2. Untergeschoss des Hauses ausschließlich über die WIPARK-Garage "Gonzagagasse". Die Nutzung der Garage erfolgt auf Grundlage eines Baurechts der Stadt Wien für die WIPARK Garagen GmbH, FN 181046 w. Dieses Baurecht endet im Jahr 2109, sodass damit auch die Nutzungsmöglichkeit der Wohnungseigentümer der KFZ-Stellplätze im Haus endet, soweit es zu keiner neuerlichen Nutzungsvereinbarung kommt.
- 9.2. Im Zusammenhang mit der Einräumung des Rechts der Zu- und Abfahrt über die WIPARK-Garage haben sich die Miteigentümer insbesondere verpflichtet Erhaltungs-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten durchzuführen, den Betrieb der WIPARK-Garage nicht zu beeinträchtigen, die Zahlungspflichten einzuhalten und keine öffentliche Garage im Umkreis von 500m zu errichten. Die Vereinbarung vom 02.12.2016 wird diesem Wohnungseigentumsvertrag als Beilage hinzugefügt. Die Miteigentümer verpflichten sich zur Einhaltung der darin genannten Verpflichtungen sowie zur ausdrücklichen Überbindung an Rechtsnachfolger.

X. Versicherungen

- 10.1. Für das gesamte Haus werden vom Wohnungseigentumsorganisator bzw. dem Hausverwalter nachstehende Versicherungen abgeschlossen:
- (a) Haus- und Grundhaftpflichtversicherung
 - (b) Brandschadenversicherung zum jeweiligen Neubauwert des Gebäudes
 - (c) Leitungswasserschadensversicherung inkl. Gainzen- und Korrosionsschäden
 - (d) Sturmschadenversicherung
- 10.2. Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.

XI. Zahlungsmodalitäten

- 11.1. Den **Miteigentümern** der vertragsgegenständlichen Liegenschaft obliegenden Zahlungen, insbesondere für Betriebskosten, Reparaturkosten sowie Rücklagen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sind auf das vom Hausverwalter bezeichnete Konto jeweils im Vorhinein am 1. eines jeden Monats zur Einzahlung zu bringen. Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorganges ist der Hausverwalter berechtigt, einen monatlichen Akontobetrag in gleich bleibender Höhe, anteilig errechnet aus den jährlichen insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen, vorzuschreiben.
- 11.2. Sollten Zahlungen (samt damit verbundener Prozess- bzw. Vertretungskosten) bei einzelnen **Miteigentümern** trotz zweckmäßiger Einbringungsversuche uneinbringlich sein, erfolgt die Aufteilung auf die übrigen **Miteigentümer** entsprechend der Nutzwerte.

XII. Aufsandungserklärung

- 12.1. Die **Miteigentümer** erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 143, KG 01004 Innere Stadt, BG Innere Stadt Wien, nachstehende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können:
1. Im Gutbestandsblatt
In der Aufschrift die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums.
 2. Im Eigentumsblatt
 - (a) die Einverleibung des Eigentumsrechts für die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte C namentlich genannten **Miteigentümer** zu den in Spalte E genannten Anteilen.

- (b) die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalte B und Spalte F genannten Wohnungseigentumsobjekten für die in der angeschlossenen Tabelle Spalte C namentlich genannten **Miteigentümer**.
- (c) bei den in der angeschlossenen Tabelle, Spalte C namentlich genannten **Miteigentümern** die Verbindung ihrer in Spalte E genannten Anteile zum gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner gemäß § 13 WEG 2002.

3. Im Lastenblatt

Die Anmerkung der Vereinbarung über die Tragung von Aufwendungen für die Liegenschaft nach dem Punkt VII. dieses Vertrages gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002.

- 12.2. Die **Miteigentümer** stimmen zu und erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, die zu Gunsten von Virtus Siebenundzwanzig Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 491731i, unter TZ 6281/2018 (BLNR 52 aa) im Rang 10577/2016 ob der Liegenschaft EZ 143, Grundbuch 01004 Innere Stadt, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, angemerkte Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 202, W 204, Büro 104, Büro 105+106+107 und Büro 203+205+206 gelöscht werden kann.

XIII.

Rechtsnachfolge

- 13.1. Die in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der **Miteigentümer** uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteils ist der Überträger verpflichtet, all diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden. Dies mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger. Dies ist dem Hausverwalter nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet der jeweilige **Miteigentümer** unbeschadet der Veräußerung für alle ihm zurechenbaren Pflichtenverletzungen persönlich weiter und hält die übrigen **Miteigentümer** und deren Rechtsnachfolger diesbezüglich für allfällige Schäden oder ihnen gegenüber geltend gemachte sonstige Ansprüche schad- und klaglos. Mehrere **Miteigentümer** eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

XIV.

Ausfertigungen

- 14.1. Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung in die Verwahrung des Hausverwalters zu übergeben ist. Alle **Miteigentümer** sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten vom Originalvertrag einfache oder beglaubigte Abschriften anfertigen zu lassen.

XV. Änderung der Nutzwerte

- 15.1. Sofern nach Fertigstellung der Wohneinheiten eine Änderung der Nutzwerte notwendig sein sollte, verpflichten sich die **Miteigentümer** bereits jetzt, den aufgrund der Änderung der Nutzwerte erforderlichen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag über erste Aufforderung mittels Einschreiben von Seiten des Vertragsrichters innerhalb von einer Woche ab Aufforderung beglaubigt zu unterfertigen.
- 15.2. Zur Sicherung der Einhaltung dieser hier getroffenen Verpflichtungen erteilen die **Miteigentümer** der SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH (FN 424995 v), Neutorgasse 12/7, 1010 Wien, die einseitig unwiderrufliche, seitens der **Miteigentümer** über deren Tod hinausgehende Vollmacht zur Unterfertigung sämtlicher Nachträge sonstiger allenfalls notwendig werdender weiteren Nachträge (auch im Zusammenhang mit mehrmaligen Änderung der Nutzwerte) zum Wohnungseigentumsvertrag sowie sämtlicher hierzu erforderlicher Verfahrensschritte.
- 15.3. SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH (FN 424995 v), Neutorgasse 12/7, 1010 Wien, ist bei fruchtlosem Verstreichen der vereinbarten Frist berechtigt, von der vorgenannten Vollmacht Gebrauch zu machen.

XVI. Bevollmächtigung

- 16.1. Die **Miteigentümer** ermächtigen und bevollmächtigen unwiderruflich HASCH & PARTNER Anwalts-gesellschaft mbH, FN 191860 y, Zelinkagasse 10, 1010 Wien, zur Errichtung und zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und ermächtigt und bevollmächtigt sie, sie vor Gericht und Behörden zu vertreten, Beschlüsse und Bescheide aller Art in Empfang zu nehmen und alle Erklärungen, auch Aufsandungserklärungen, die erforderlich sind, in ihrem Namen, auch in beglaubigter Form oder in Form eines Notariatsaktes, abzugeben und die hier zu notwendigen Änderungen dieses Statuts formgerecht vorzunehmen.

XVII. Allgemeine Bestimmungen

- 17.1. Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, auch das Abgehen von der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 17.2. Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die übrigen wirksamen Bestimmungen nicht. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, an Stelle der unwirksamen Bestimmungen solche Bestimmungen zu vereinbaren, die dem Vertragszweck entsprechen. Dies gilt

auch für etwaige Vertragslücken.

17.3. Wenn dieser Vertrag keine anderen Bestimmungen enthält, sind die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des WEG 2002 idgF oder des ABGB oder eines an deren Stelle tretenden Gesetzes, anwendbar.

17.4. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag so wie über die Gültigkeit dieses Vertrages ist ausschließlich das für die Liegenschaft sachlich und örtlich zuständige Gericht.

17.5. Es gilt österreichisches Recht.

Wien, am 18.07.2019



HASCH & PARTNER Anwaltsgesellschaft mbH,
FN 191816 y,

für

Virtus Dreizehn Beteiligungs GmbH, FN 458183z
 KSZ Immobilien GmbH, FN 442065x
 Virtus Siebenundzwanzig Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 491731i
 Georgis Savvidis, geb. 28.03.1991
 Alina Loshkareva, geb. 23.10.1975
 Irina Dubrovskaya, geb. 07.10.1960
 Alexander Shapiro, geb. 05.01.1953
 Barbara Sorgo, geb. 03.01.1961
 Peter Sorgo, geb. 12.04.1958
 Kyriaki Savvidou, geb. 19.08.1964
 MTT MANAGEMENT LIMITED, HE 370569
 Olga Donde, geb. 14.03.1975
 Maxim Donde, geb. 02.09.1971
 Olga Baciu, geb. 04.08.1982
 Prof. Marga Brigitte Wagner-Pischel, geb. 14.04.1950
 Virtus Achtzehn Beteiligungs GmbH, FN 459284v
 Virtus Vierundzwanzig Beteiligungs GmbH, FN 488387t
 Ascham AG, HR-Nr. FL-0002.543.037-6
 Virtus Dreiundzwanzig Beteiligungs GmbH, FN 488386s
 Venus Fünf Beteiligungs GmbH, FN 488840h
 Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 488392z
 Skarabäus Venture GmbH & Co. Kommanditgesellschaft, HRA 123792
 Georg Rolf Weiner, geb. 02.09.1943
 Venus Sieben Beteiligungs GmbH, FN 498056k
 SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH, FN 424995v

Beilage .1
des Wohnungseigentumsvertrags zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft EZ 143, KG 01004 BG Innere Stadt Wien, mit der Liegenschaftsadresse Schottenring 18, 1010 Wien

Spalte A	Spalte B	Spalte C	Spalte D	Spalte E	Spalte F
Lfd Nr.	WE-Objekt	Wohnungseigentümer	Anteile lt. Kaufverträgen	berichtigtes Wohnungseigentum	Bezeichnung / Widmung
1	Tresor	Virtus Dreizehn Beteiligungs GmbH, FN 458183z	167/10363	162/10348	Tresor
2	Geschäftlokal Top 101	KSZ Immobilien GmbH, FN 442065x	323/10349	321/10348	Geschäftlokal
3	Geschäftlokal Top 102	KSZ Immobilien GmbH, FN 442065x	85/10349	27/10348	Geschäftlokal
4	Geschäftlokal Top 103	KSZ Immobilien GmbH, FN 442065x	337/10349	328/10348	Geschäftlokal
5	Geschäftlokal Top 201	KSZ Immobilien GmbH, FN 442065x	1199/10349	1138/10348	Geschäftlokal
6	Büro 104	Virtus Siebenundzwanzig Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 491731i	287/10340	304/10348	Büro
7	Büro 105+106+107	Virtus Siebenundzwanzig Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 491731i	452/10340	446/10348	Büro
8	Büro 202	Virtus Siebenundzwanzig Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 491731i	285/10340	282/10348	Büro
9	Büro 203+205+206	Virtus Siebenundzwanzig Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 491731i	366/10340	331/10348	Büro
10	Büro 204	Virtus Siebenundzwanzig Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 491731i	73/10340	74/10348	Büro
11	W 108	Georgia Savvidis, geb. 28.03.1991	287/10340 287/10340	289/10348	Wohnung
12	KFZ-Stellplatz 4	Georgia Savvidis, geb. 28.03.1991	12/10.340 12/10340	12/10348	KFZ-Stellplatz
13	W 109	Georg Rolf Weiner, geb. 02.09.1943	116/10304	116/10348	Wohnung
14	W 110	Georg Rolf Weiner, geb. 02.09.1943	65/10304	65/10348	Wohnung
15	KFZ-Stellplatz 25	Georg Rolf Weiner, geb. 02.09.1943	10/10347	10/10348	KFZ-Stellplatz
16	W 111	Venus Sieben Beteiligungs GmbH, FN 498056k	230/10340 265/10348	265/10348	Wohnung
17	KFZ-Stellplatz 24	Venus Sieben Beteiligungs GmbH, FN 498056k	6/10340 8/10348	8/10348	KFZ-Stellplatz
18	W 207	Aline Loshkareva, geb. 23.10.1975	184/10196	184/10348	Wohnung
19	KFZ-Stellplatz 15	Aline Loshkareva, geb. 23.10.1975	11/10196	12/10348	KFZ-Stellplatz
20	KFZ-Stellplatz 16	Aline Loshkareva, geb. 23.10.1975	14/10196	12/10348	KFZ-Stellplatz
21	W 208	Venus Sieben Beteiligungs GmbH, FN 498056k	74/10348	74/10348	Wohnung
22	W 209+210	Alexander Shapiro, geb. 05.01.1953, Irina Dubrovskaya, geb. 07.10.1980	115/20382 115/20392	115/20696 115/20696	Wohnung
23	W 211	Venus Sieben Beteiligungs GmbH, FN 498056 k	31/10340 40/10348	40/10348	Wohnung
24	W 212	Peter Sorgo, geb. 12.04.1958 Barbara Sorgo, geb. 03.01.1961	116/20680 116/20680	118/20696 118/20696	Wohnung
25	KFZ-Stellplatz 11	Peter Sorgo, geb. 12.04.1958 Barbara Sorgo, geb. 03.01.1961	11/20680 11/20680	10/20696 10/20696	KFZ-Stellplatz
26	W 213	Skarabäus Venture GmbH & Co. Kommanditgesellschaft, HRA 123792	143/10340	164/10348	Wohnung
27	Lager 2	Skarabäus Venture GmbH & Co. Kommanditgesellschaft, HRA 123792	2/10347	2/10348	Lager
28	W 112	Kyriaki Savvidou, geb. 19.08.1964	310/10340 310/10340	310/10348	Wohnung
29	KFZ-Stellplatz 14	Kyriaki Savvidou, geb. 19.08.1964	17/10340	17/10348	KFZ-Stellplatz
30	W 113	MTT MANAGEMENT LIMITED, HE 370569	196/10340	190/10348	Wohnung
31	KFZ-Stellplatz 7	MTT MANAGEMENT LIMITED, HE 370569	7/10340	8/10348	KFZ-Stellplatz

Beilage J1
des Wohnungseigentumsvertrags zwischen den Mitigentümern der Liegenschaft EZ 143, KG 01004 BG Innere Stadt Wien, mit der Liegenschaftsadresse Schottenring 18, 1010 Wien

Spalte A	Spalte B	Spalte C	Spalte D	Spalte E	Spalte F
Lfd Nr.	WE-Objekt	Wohnungseigentümer	Anteile lt. Kaufverträgen	berechtigtes Wohnungseigentum	Bezeichnung / Widmung
32	KFZ-Stellplatz 8	MTT MANAGEMENT LIMITED, HE 370569	7/10340	8/10348	KFZ-Stellplatz
33	W 115	SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH, FN 424995v		274/10348	Wohnung
34	W 214	SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH, FN 424995v		208/10348	Wohnung
35	W 214 a	SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH, FN 424995v		82/10348	Wohnung
36	W 215	SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH, FN 424995v		166/10348	Wohnung
37	W 217	Maxim Donde, geb. 02.09.1971 Olga Donde, geb. 14.03.1975	204/20680 204/20680	207/20696 207/20696	Wohnung
38	KFZ-Stellplatz 5	Maxim Donde, geb. 02.09.1971 Olga Donde, geb. 14.03.1975	12/20680 12/20680	12/20696 12/20696	KFZ-Stellplatz
39	W 218	Olga Baciu, geb. 04.08.1982	91/10340	103/10348	Wohnung
40	W 116	Prof. Marga Brigitte Wagner-Pischel, geb. 14.04.1950	327/10340	320/10348	Wohnung
41	KFZ-Stellplatz 21	Prof. Marga Brigitte Wagner-Pischel, geb. 14.04.1950	13/10340	11/10348	KFZ-Stellplatz
42	W 117+118	Virtus Achtzehn Beteiligungs GmbH, FN 459284v	207/10340	198/10348	Wohnung
43	W 119	Virtus Vierundzwanzig Beteiligungs GmbH, FN 488387i	284/10340	289/10348	Wohnung
44	W 219	Ascham AG, HR-Nr: FL-0002.543.037-6	478/10340	477/10348	Wohnung
45	KFZ-Stellplatz 9	Ascham AG, HR-Nr: FL-0002.543.037-6	14/10340	14/10348	KFZ-Stellplatz
46	KFZ-Stellplatz 10	Ascham AG, HR-Nr: FL-0002.543.037-6	10/10340	10/10348	KFZ-Stellplatz
47	W 220	Virtus Dreiundzwanzig Beteiligungs GmbH, FN 488386e	346/10340	342/10348	Wohnung
48	W 120	Venus Fünf Beteiligungs GmbH, FN 488840h	521/10340 485/10340	1017/10348	Wohnung
49	KFZ-Stellplatz 18	Venus Fünf Beteiligungs GmbH, FN 488840h	10/10340	11/10348	KFZ-Stellplatz
50	KFZ-Stellplatz 19	Venus Fünf Beteiligungs GmbH, FN 488840h	12/10340	11/10348	KFZ-Stellplatz
51	KFZ-Stellplatz 20	Venus Fünf Beteiligungs GmbH, FN 488840h	11/10340	12/10348	KFZ-Stellplatz
52	KFZ-Stellplatz 12-12a, 13-13a	Venus Fünf Beteiligungs GmbH, FN 488840h	44/10340	41/10348	KFZ-Stellplatz
53	W 222	Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 488382z	558/10340 455/10340	1023/10348	Wohnung
54	KFZ-Stellplatz 1	Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 488382z	9/10340	8/10348	KFZ-Stellplatz
55	KFZ-Stellplatz 2	Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 488382z	9/10340	8/10348	KFZ-Stellplatz
56	KFZ-Stellplatz 3	Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 488382z	15/10340	13/10348	KFZ-Stellplatz
57	KFZ-Stellplatz 6	Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 488382z	8/10340	7/10348	KFZ-Stellplatz
58	KFZ-Stellplatz 22-22a	Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 488382z	14/10340	14/10348	KFZ-Stellplatz
59	KFZ-Stellplatz 23-23a	Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 488382z	14/10340	14/10348	KFZ-Stellplatz
60	Lager 1	SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH, FN 424995v		3/10348	Lager
61	Lager 3	SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH, FN 424995v		2/10348	Lager
62	KFZ-Stellplatz 17	SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH, FN 424995v		9/10348	KFZ-Stellplatz

VEREINBARUNG

geschlossen zwischen

WIPARK Garagen GmbH

FN 181046w

Würtzlerstraße 3/4

1030 Wien

Im Folgenden kurz „WIPARK“ genannt

und

SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH

FN 424995 v

Börsegasse 14, 1010 Wien

Im Folgenden kurz „SRE“ genannt

betreffend

- (1) Verbindung der Garage Palais Schottenring 18 zur WIPARK-Garage Zelinkagasse und**
- (2) Reservierung Anmietung von 40 Stk. KFZ-Abstellplätzen**

wie folgt:

Handwritten signature

1. PRÄAMBEL

- 1.1 Die WIPARK ist gemäß Baurechtsvertrag mit der Grundeigentümerin vom 23.03.2010/29.04.2010 Bauberechtigte der Stammeinlage EZ 1891, GB 01004 Innere Stadt Wien, der BREZ 1892 des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien (siehe beiliegende Grundbuchsauszüge Anlage .J1). Das Baurecht endet am 31.12.2109. Die Grenze des Baurechts im Bereich der Neutorgasse ist im beiliegenden Vermessungsplan Anlage .J2 dargestellt.

Die WIPARK hat Ende 2012 eine Tiefgarage in der Zelinkagasse neu errichtet, in der die WIPARK eine gewerbliche Garage (in Folge kurz „Garage Zelinkagasse“ oder „WIPARK-Garage“ genannt) betreibt.

- 1.2 Die SRE ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 143, GB 01004 Innere Stadt Wien. Die SRE beabsichtigt auf der Liegenschaft Schottenring 18 / Schottenring 18A / Börsegasse 14 / Neutorgasse 17, welche nur durch die Neutorgasse von der Garage Zelinkagasse getrennt ist, einen Umbau in ein Wohngebäude. Im Kellergeschoss des Wohngebäudes soll eine Garage für 22 parifizierte Stellplätze für insgesamt 27 PKW (in der Folge kurz „SRE-Garage“ genannt) errichtet werden. Die neu geschaffenen Wohnungen und PKW-Abstellplätze sollen parifiziert und im Wohnungseigentum abverkauft werden – in Folge kurz „Wohnungsumbau“ genannt.

Der Wohnungsumbau wurde 2015 behördlich bewilligt. Die Bauarbeiten sollen im Jahr 2017 beginnen und bis Ende 2018 fertiggestellt sein.

- 1.3 Die SRE beabsichtigt auf ihre Kosten und auf ihr Risiko ihre SRE-Garage (ohne eigene Aus- und Einfahrt) an die WIPARK-Garage Zelinkagasse unterirdisch anzubinden, sodass die Zu- und Abfahrt zu ihrer SRE-Garage über die WIPARK-Garage erfolgt. Weiters soll die WIPARK 40 KFZ-Stellplätze in der WIPARK-Garage für die Wohnungskäufer des Wohnungsumbaus bis Ende 2019 reservieren.

2. RESERVIERUNG VON 40 STK. KFZ-STELLPLÄTZEN ZUR ANMIETUNG

- 2.1 Die WIPARK reserviert vom **01.07.2018 bis zum 31.12.2019** (Reservierungsfrist) für die Wohnungskäufer des Wohnungsumbaus **40 Stk. KFZ-Stellplätze** in der Garage Zelinkagasse zur Anmietung zu den jeweils aktuell gültigen Garagentariffkonditionen und Garagerungsbedingungen (Reservierungskontingent). Die Standardkonditionen lauten wie folgt; ein Muster des Garagerungsvertrags liegt als Anlage .J3 bei:

- a) 280,00 / Monat und pro KFZ-Abstellplatz inklusive Betriebskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20 %. Der Garagentarif ist wertgesichert (VPI 2010, Ausgangsbasis 06/2015).
- b) Jährlicher Winterzuschlag für die Monate November bis März in der Höhe von 20 %.
- c) Falls ein Mieter einen fix reservierten KFZ-Stellplatz aus den im Plan der Anlage .J7 hinterlegten PKW-Abstellflächen in der Garage Zelinkagasse anmieten will, erhöht sich die Monatsmiete um einen Zuschlag von 30 %, welcher extra zu bezahlen ist.

- 2.2 SRE bezahlt an die WIPARK ein laufendes **Reservierungsentgelt von netto Euro 20,- / Monat und pro KFZ-Stellplatz** (zuzüglich der gesetzlichen USt.), also für die 40 Stück KFZ-Stellplätze monatlich Euro 800,- zuzüglich der gesetzlichen USt von derzeit 20 %. Dieses Reservierungsentgelt ist rückwirkend vom 01.08.2016 bis zum 31.12.2019 monatlich im Voraus zu bezahlen. Das Reservierungsentgelt ist wertgesichert (VPI 2010, Ausgangsbasis 06/2015). Die reservierten, fix anmietbaren Stellplätze sind in der Anlage .J7 farblich hinterlegt.

Erfolgt eine tatsächliche Anmietung von KFZ-Abstellplätzen innerhalb der Reservierungsfrist seitens SRE oder ihrer Wohnungskäufer des Wohnungsumbaus reduziert sich das Reservierungsentgelt pro Stellplatz ab Mietbeginn um die Anzahl der angemieteten KFZ-Abstellplätze (zB SRE mietet aus dem Reservierungskontingent 4 KFZ-Stellplätze → es ist nur mehr für 36 KFZ-Abstellplätze ein Reservierungsentgelt von jeweils netto Euro 20,- / Stellplatz zu bezahlen, also netto 720,-).

Ist die SRE trotz Setzung zweier schriftlichen Nachfristen mit der Bezahlung des Reservierungsentgelts oder Teilen davon im Verzug, erhöht sich das Reservierungsentgelt ab Ablauf der zweiten Nachfrist bis zum Ende der Reservierungsfrist (31.12.2019) von netto Euro 20,- auf netto Euro 100,- / Stellplatz und Monat. Ist die SRE mit Zahlungen aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung trotz Setzung einer schriftlichen Nachfrist von zwei Wochen im Verzug, ist die WIPARK insbesondere auch berechtigt, die Reservierungszusage zu widerrufen.

- 2.3 Eine vorzeitige Beendigung der Reservierungszusage bedarf der Zustimmung der WIPARK. Allfällige Sonderwünsche der Wohnungskäufer der SRE betreffend die angemieteten KFZ-Abstellplätze (zB extra Steckdose beim KFZ-Abstellplatz) wird die WIPARK direkt mit dem jeweiligen Wohnungskäufer abklären. Die WIPARK wird sich im Rahmen des laufenden Garagenbetriebs bemühen, diese Sonderwünsche auf Kosten des jeweiligen Wohnungskäufers umzusetzen, wobei darauf kein Rechtsanspruch seitens der SRE besteht.
- 2.4 Der Garagierungsvertrag wird zwischen der WIPARK und dem jeweiligen Wohnungskäufer abgeschlossen. Die SRE gibt der WIPARK lediglich bekannt, welcher Wohnungskäufer wie viele KFZ-Stellplätze anmieten möchte (Abruf der SRE). Ruft die SRE aus diesem Reservierungskontingent KFZ-Stellplätze ab, hat die WIPARK 3 Monate nach Mietvertragsunterfertigung Zeit, einen angemieteten KFZ-Stellplatz frei zu machen. Klargestellt wird, dass die WIPARK bis zu diesem Termin die reservierten KFZ-Stellplätze an Dritte vermieten darf, ohne dass sich deshalb das Reservierungsentgelt reduziert.
- 2.5 Nach Ablauf der Reservierungsfrist oder bei vorzeitigem Verbrauch des Reservierungskontingents durch Abrufe der SRE fällt die Reservierungszusage der WIPARK weg.
- 2.6 Klarstellend wird festgehalten, dass die WIPARK weder aus der Reservierungszusage noch im Falle der Anmietung von KFZ-Abstellplätzen aus dem Reservierungskontingent verpflichtet ist, Pflichtstellplätze nach dem Wiener Garagengesetz für den Wohnungsumbau zur Verfügung zu stellen.

3. ERRICHTUNG GARAGENANBINDUNG VON EZ 143, GB 01004 INNERE STADT WIEN ZUR WIPARK-GARAGE IN DER ZELINKAGASSE

- 3.1 Errichtung zweier unterirdischer Anbindungen von der SRE-Garage zur WIPARK-Garage
- 3.1.1 SRE beabsichtigt, im Zuge des Wohnungsumbaus zwei direkte unterirdische Verbindungen vom Keller des auf der Liegenschaft EZ 143, GB 01004 Innere Stadt Wien gelegenen Gebäudes mit der Garage Zelinkagasse auf Kosten und Risiko der SRE zu errichten. In den beiliegenden WIPARK Bestandsplänen Anlagen .14.1. und .14.2 ist planlich dargestellt, in welchen Bereichen der Garage Zelinkagasse die beiden unterirdischen wasserdichten und fachgerechten Anbindungen erfolgen (in der Folge kurz „Garagenanbindungen“ genannt).
- 3.1.2 Es sind folgende Baumaßnahmen betreffend die Garagenanbindungen von der SRE-Garage zur WIPARK-Garage geplant:
- a) Die von SRE als Garage genutzten Flächen (SRE-Garage) liegen in dessen neu zu errichtenden zweiten Kellergeschoss des Wohnungsumbaus. Von dort aus über öffentlichen Grund soll mittels zweier von SRE neu zu errichtender tunnelartiger Verbindungsröhren die Anbindung an das Garagenbauwerk der WIPARK erfolgen. Der laufende Garagenbetrieb in der WIPARK-Garage darf dadurch weder gestört noch unterbrochen werden. Diese beiden Tunnelröhren - je einspurig und in einer Richtung zu befahren - dienen als Einfahrt in die bzw. als Ausfahrt von der SRE-Garage des Wohnungsumbaus.
- Dabei erfolgt die Anbindung der Einfahrtsröhre im Bereich der Ausfahrtsrampe der WIPARK-Garage. Die Ausfahrtsrampe von der SRE-Garage bindet in die vom 2. in das 1. Untergeschoss führende Garagenspindel der WIPARK-Garage ein. Die beiden Durchbrüche sind unter möglicher Schonung der Bausubstanz der WIPARK-Garage von der Seite der SRE-Garage zu errichten. Die Höhenlagen der Rampen der WIPARK-Garage werden nicht verändert. Die Verwindungen aufgrund der bestehenbleibenden Anschlusspunkte erfolgen in den Tunnelröhren der SRE-Garage.
- b) Das technische Konzept der Abbruch- und Anbindungsarbeiten zur Garage ohne Sperre der Garagenspindel oder der Garagenausfahrt der WIPARK-Garage ist der Anlage .15 zu entnehmen. Die Abbruch- und Durchbrucharbeiten sind im Detail im Vorfeld, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn mit der WIPARK abzustimmen, wobei insbesondere keine Baumethoden eingesetzt werden dürfen, welche Schäden an der Bausubstanz der WIPARK-Garage verursachen oder welche zur Sperre der Garagenausfahrt oder der Garagenspindel der WIPARK-Garage führen können. Die Baumethode hat jedenfalls lärm- und erschütterungsarm zu sein.
- Die gesamten Abbruch- und Anbindungsarbeiten gemäß Anlage .15 zur WIPARK-Garage sind binnen 90 Kalendertagen ab Beginn der Abbrucharbeiten vollständig abzuschließen. Als Beginn der Abbrucharbeiten gilt der Tag, an dem die ersten Abbrucharbeiten an Teilen der WIPARK-Garage beginnen (zB Beginn Abbruch der Pfähle an der Außenseite der WIPARK-Garage). Ist die SRE auch nach schriftlicher Setzung einer Nach-

frist von 15 Kalendertagen weiter in Verzug, hat SRE an die WIPARK eine ungedeckelte und verschuldens-unabhängige Vertragsstrafe in folgender Höhe zu bezahlen: Vom 1 bis zum 10 Kalendertag des Verzugs Euro 2.500,- pro angefangenem Kalendertag, ab dem 11 Kalendertag Euro 5.000,- pro angefangenen Kalendertag, jeweils zuzüglich der gesetzlichen USt. Die Pönale ist sofort zur Zahlung fällig und unabhängig von einem Schadensnachweis. Die Pönale kann auch neben der Erfüllung aller Verpflichtungen der SRE aus dieser Vereinbarung gefordert werden. Die Geltendmachung eines den Betrag der Pönale übersteigenden Schadens wird auch nicht mit Bezahlung der Pönale eingeschränkt oder ausgeschlossen.

- c) SRE hat von einem Ziviltechniker für Verkehrsplanung ein Verkehrs- und Sicherheitskonzept 8 Wochen vor Baubeginn der WIPARK vorzulegen, welches Maßnahmen zu enthalten hat, mit denen insbesondere der Verkehrsfluss in der WIPARK-Garage aufgrund der Garagenanbindungen möglichst wenig eingeschränkt wird, Unklarheiten für WIPARK-Kunden betreffend Orientierung und Fahrrichtungen beseitigt werden und Unfallgefahren an den Verbindungsknoten vermieden werden. Die WIPARK ist berechtigt, im Zuge der Verkehrsplanung sinnvolle Vorschläge zum Schutz Ihrer Kunden oder Ihrer WIPARK-Garage einzubringen, welche der Verkehrsplaner mitzuberücksichtigen hat und von SRE auf ihre Kosten umzusetzen sind. Klarstellend wird festgehalten, dass die Verkehrsteilnehmer (WE-Garagenbenutzer), welche in die SRE-Garage fahren oder aus der SRE-Garage kommen gegenüber den Verkehrsteilnehmern in der WIPARK-Garage Nachrang haben. Die SRE hat folgende Maßnahmen mindestens zu setzen:
- i. Stop-Tafel plus Verkehrsspiegel + Ampelanlage bei der Ausfahrt der SRE-Garage in die WIPARK-Garage;
 - ii. Schnelllauf-Garagentore sowie zusätzliche Brandschutzstore gemäß der Einreichplanung Anlage /B.;
 - iii. zwei Schrankenanlagen bei der Ein- und Ausfahrt in den Tunnelröhren gemäß Einreichplan Anlage /B, welche mit der Parkabfertigungsanlage der WIPARK verbunden sind und
 - iv. sonstige Auflagen, die sich aus der Verkehrsplanung ergeben.
 - v. Neuerrichtung des Ausfahrtstores (Schnelllaufstor) samt Parkabfertigungsanlage aus der WIPARK-Garage gemäß Vorgaben der WIPARK.
- d) Zum Schutz der WIPARK-Garage, des Wohnungsbaus und der Personen hat SRE von einem auf Brandschutz spezialisierten Ziviltechniker ein Brandschutzkonzept für diese Anbindung und ihre Auswirkungen auf die beiden Bauwerke binnen 8 Wochen vor Baubeginn erstellen zu lassen und der WIPARK vorzulegen, in dem alle Brandschutzthemen ordnungsgemäß abgearbeitet werden (zB Brandmeldeanlagen, CO²-Anlage, Fluchtwege, Brandschutzanlagen etc.). Das abgestimmte Brandschutzkonzept ist dann mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Details der Bau- und Schutzmaßnahmen sind mit der WIPARK im Vorfeld, sechs Wochen vor Ausführungsbeginn abzustimmen. Klarstellend wird festgehalten, dass eine Zustimmung der WIPARK zu den von SRE vorgeschlagenen Baumaßnahmen / Konzepten (zB zur Anlage /B) die alleinige Haftung samt Kostentragung der SRE für diese Baumaßnahmen / Konzepte weder einschränkt noch ausschließt und alle in dieser Vereinbarung angeführten Auflagen und Verpflichtungen von der SRE stets vorrangig einzuhalten sind.

- 3.1.3 Die Herstellung der Garagenanbindungen von der Grenze des Baurechts der WIPARK bis zum Keller des Bauwerks der SRE erfolgt über öffentliches Gut. Die SRE hat auf ihre Kosten und ihr Risiko die für die Garagenanbindungen auf dem öffentlichen Gut erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen (inkl. Umlegung der Einbauten) einzuholen.
- 3.1.4 Die bei der WIPARK aus oder im Zusammenhang mit den Garagenanbindungen anlaufenden Kosten – mit Ausnahme der über die Kostenbeteiligung anlaufenden Rechtsberatungskosten (siehe Punkt 6.1) - hat zu Gänze die SRE zu tragen. Externe Kosten werden an die SRE mit einem Bearbeitungszuschlag von 10 % weiterverrechnet. Interne Personalkosten der WIPARK werden mit einem Stundensatz von netto Euro 120,- (zuzüglich USt) pro angefangener Stunde weiterverrechnet. Die von der WIPARK an die SRE gelegten Rechnungen sind binnen 30 Tagen zur Zahlung fällig.
- 3.1.5 Kommt es durch die Garagenanbindungen mit Zustimmung der WIPARK zum Entfall oder Verkleinerung eines bestehenden KFZ-Stellplatzes, hat die SRE für den Entfall / die Verkleinerung eines jeden KFZ-Stellplatzes der WIPARK einen Betrag von Euro 80.000,- zuzüglich 20 % USt pro KFZ-Stellplatz vor planlicher Freigabe des Entfalls durch die WIPARK zu bezahlen. Erfordern die Garagenanbindungen den Umbau von Flächen oder Räumen in der Garage Zelinkagasse und stimmt die WIPARK dem schriftlich zu, hat die SRE der WIPARK die daraus folgenden Nachteile binnen 30 Tagen ab Rechnungslegung durch die WIPARK abzugelten.

- 3.1.6 WIPARK stimmt als Bauberechtigte der Garage Zelinkagasse gegenüber der SRE gegen Einhaltung aller Verpflichtungen und Auflagen aus dieser Vereinbarung der Errichtung der beiden unterirdischen Garagenanbindungen zu, soweit die Garage Zelinkagasse lediglich im Bereich der Anbindung von den entsprechenden Baumaßnahmen betroffen ist und sich daraus keine Gefährdung des laufenden Garagenbetriebs, der Bausubstanz der WIPARK-Garage oder eine Gefährdung des Bewilligungsstandes der WIPARK-Garage ergibt.

Voraussetzung der Zustimmung sind, (i) dass die Garagenanbindungen nicht dazu führen, dass in der Garage Zelinkagasse weitere Umbauten oder Auf-/Nachrüstungen abgesehen von der unmittelbaren Errichtung des Zuges erforderlich sind und (ii) dass SRE die Auflagen und Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung einhält.

Sämtliche Kosten und Risiken aus der Errichtung der Garagenanbindungen sind von der SRE zu tragen, die auch die erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen bzw. allfällige erforderliche Anzeigen zu erstatten und sämtliche erforderlichen Genehmigungen betroffener dritter Liegenschaftselgentümer einzuholen hat.

- 3.1.7 Die WIPARK ist jederzeit berechtigt, von der SRE sinnvolle oder zweckmäßige Schutz- und/oder Baumaßnahmen zu verlangen, welche (i) die Aufrechterhaltung des Garagenbetriebs während der Bauphase (ii) den Schutz der Bausubstanz der Garage Zelinkagasse und/oder (iii) die Qualität der Ausführung der Garagenanbindung an die Garage Zelinkagasse (zB Qualität der Wasserdichtheit, der Vermeidung der Kondensatbildung, des Brand-schutzes etc.) betreffen. Die Kosten hat die SRE zu 100 % zu tragen.

Die Garagenanbindungen samt der Behebung von allfälligen Mängeln/Schäden haben auf Risiko und Kosten der SRE nach dem aktuellen Stand der Technik in Übereinstimmung mit der Bauordnung für Wien unter Einhaltung sämtlicher Anzeig- und Bewilligungspflichten und unter Beachtung des Baubestandes der Garage Zelinkagasse zu erfolgen.

- 3.1.8 Die SRE haftet der WIPARK bis 10 Jahre nach Fertigstellung der Garagenanbindungen für sämtliche Nachteile und/oder Schäden und/oder Kosten die der WIPARK aus oder im Zusammenhang mit dem Wohnungsumbau samt Garagenanbindungen entstehen oder drohen. Kommt es aufgrund der Bauarbeiten im Zusammenhang mit den Garagenanbindungen nachweislich zum Entfall von Mieteinnahmen auf Seiten der WIPARK, hat die SRE diesen Entfall der WIPARK umgehend zu ersetzen. Hat SRE die Bauarbeiten vertragskonform und mängelfrei unter Einhaltung der Auflagen und Bedingungen dieser Vereinbarung ordnungsgemäß und fristgerecht ohne Beschädigungen erbracht und kommt es nach Abschluss der Bauarbeiten trotzdem zum Entfall von Mieteinnahmen bei der WIPARK, weil einen WIPARK-Kunden die Garagenanbindungen an sich stören, hat SRE der WIPARK diesen Mietentfall nicht mehr zu ersetzen. Die SRE hat die WIPARK aus der dem Wohnungsumbau samt Garagenanbindungen bis 10 Jahre nach Fertigstellung schad- und klaglos zu halten und alle bei der WIPARK verursachten Kosten binnen vier Wochen nach Rechnungslegung zu ersetzen. Klargestellt wird, dass diese Haftungsbestimmung nicht sonstige gesetzliche Gewährleistungs- und/oder Haftungsbestimmungen der SRE einschränkt.

Während der Herstellung der Garagenanbindungen darf der Betrieb der WIPARK in der Garage Zelinkagasse weder beeinträchtigt, gestört, noch gefährdet werden. SRE ist verpflichtet, Beeinträchtigungen, Störungen, Absperrungen oder Gefährdungen zu unterlassen. Die SRE leistet Gewähr und haftet, dass der jederzeitige Zugang (inkl. Entfluchtung) samt Aus- und Zufahrt zur WIPARK-Garage für die WIPARK und ihre Kunden ununterbrochen (Tag und Nacht [24 Stunden], sieben Tage die Woche) und uneingeschränkt möglich ist. Sollte es für die Errichtung der Garagenanbindungen unumgänglich sein, Zugänge oder Zufahrten kurzfristig (wenige Minuten) oder in der Nacht (wenige Nachtstunden) zu sperren, hat dies in Abstimmung mit der WIPARK und auf Kosten der SRE zu erfolgen, wobei die WIPARK nicht verpflichtet ist, derartigen Sperrern zuzustimmen. Die SRE hat alle Baumaßnahmen so zu planen, dass auch eine kurzfristige Sperre von Teilen der WIPARK-Garage nicht notwendig ist.

Kommt es aufgrund der Baumaßnahmen im Zusammenhang mit den Garagenanbindungen zu einer Sperre (auch nur von Teilen der WIPARK-Garage), wie zB der Ausfahrt der WIPARK-Garage oder der Garagenspindel, aus welchen Gründen auch immer, hat die SRE für die Dauer der Sperre an die WIPARK folgende, von einem Verschulden der SRE an der Sperre unabhängige Vertragsstrafe zu bezahlen: Von der ersten bis zur 48. Stunde der Sperre Euro 300,- pro angefangener Stunde, ab der 49. Stunde Euro 600,- pro weiterer angefangener Stunde, jeweils zuzüglich der gesetzlichen USt. Ab dem zweiten Sperrereignis kommt die erhöhte Pönale von Euro 600,- / Stunde bereits ab der ersten angefangenen Stunde zur Anwendung. Die Pönale fällt nicht für die Dauer von kurzfristigen Sperrern im Sinne des vorherigen Absatzes an, welche die WIPARK schriftlich im Vorfeld genehmigt hat. Die Pönale ist sofort zur Zahlung fällig und unabhängig von einem Schadensnachweis. Die Pönale kann auch neben der Erfüllung aller Verpflichtungen der SRE aus dieser Vereinbarung gefordert werden. Die Geltendmachung eines den Betrag der Pönale übersteigenden Schadens wird auch nicht mit Bezahlung der Pönale eingeschränkt oder ausgeschlossen.

Die WIPARK darf mit keinen Kosten, behördlichen Auflagen und/oder Auf-/Nachrüstungs-pflichten aus oder im Zusammenhang mit der Herstellung der Garagenanbindungen belastet werden, was auch für Kosten nach der Fertigstellung der Garagenanbindungen (zB zusätzliche Betriebs-, Instandhaltungs- oder Verbesserungskosten) gilt. Derartige Kosten sind ohne zeitliche Befristung ausschließlich von der SRE zu tragen.

- 3.1.9 WIPARK verpflichtet sich als Bauberechtigte der Garage Zelinkagasse auf Kosten und Risiko der SRE, sämtliche für die baubehördliche Einreichung der Garagenanbindungen und dessen Fertigstellung erforderlichen Zustimmungserklärungen als Bauberechtigte abzugeben, sofern diese Zustimmungserklärungen (1) nicht gegen das Gesetz oder die guten Sitten verstoßen würden, (2) die SRE all ihren Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung vollständig nachgekommen ist und alle Auflagen eingehalten hat, (3) die WIPARK dadurch mit keinen zusätzlichen Kosten belastet wird und (4) allfällige Förderungsauflagen auf Seiten der WIPARK mit der Zustimmung nicht verletzt werden.

Beginnt die SRE mit der Herstellung der Garagenanbindungen (Baubeginnsanzeige), ist die SRE gegenüber der WIPARK verpflichtet, diesen Umbau auch rasch fertigzustellen und abzuschließen. Die Garagenanbindungen dürfen ohne schriftliche Zustimmung der WIPARK weder gestoppt noch abgebrochen werden. Von allen statischen Berechnungen, Plänen, Erklärungen, Entscheidungen (zB Bescheide), Vereinbarungen, welche die WIPARK betreffen können, hat die SRE der WIPARK unentgeltlich eine Kopie zu übermitteln. Die WIPARK ist berechtigt, von der SRE jederzeit Auskünfte über den Stand der Baumaßnahmen und der für die jeweils nächsten Wochen geplanten Bauarbeiten zu verlangen, in dazugehörige Bauunterlagen (inkl. Pläne und Berechnungen) Einsicht zu nehmen sowie Kopien anzufertigen.

Verletzt die SRE Auflagen oder Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung trotz Setzung einer Nachfrist zu deren Beseitigung von 4 Wochen, ist die WIPARK berechtigt, (1) ihre erteilten Zustimmungen zur Herstellung der Garagenanbindungen zu widerrufen oder auszusetzen und/oder (2) sofern die Verpflichtung / Auflage von einem Dritten erbracht werden kann (bei Dringlichkeit auch mit einer kürzeren Nachfrist, bei Gefahr im Verzug auch ohne Nachfrist), auf Kosten der SRE die Ersatzvornahme durchzuführen. Die Verpflichtungen der SRE aus dieser Vereinbarung bleiben auch im Falle des Widerrufs aufrecht.

3.2 Zustimmungsentgelt

- 3.2.1 Die SRE hat an die WIPARK für die Erlaubnis der Herstellung der beiden Garagenanbindungen auf ihrem Baurecht ein einmaliges, nicht refundierbares Pauschalentgelt in der Höhe von Euro 150.000,- zuzüglich 20 % USt, welches vor Unterfertigung dieser Vereinbarung durch die WIPARK auf das Konto der WIPARK UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT70 1100 0097 6305 1100, BIC: BKAUATWW einzuzahlen ist, zu bezahlen (Zustimmungsentgelt). Die Unterfertigung dieser Vereinbarung durch die WIPARK erfolgt erst nach Eingang des Zustimmungsentgelts am Konto der WIPARK.

- 3.2.2 Der Betrag ist unrefundierbar, selbst wenn die SRE die Garagenanbindungen schlussendlich nicht durchführt. Vereinbart ist, dass die SRE nicht berechtigt ist, die Zahlungen aus dieser Vereinbarung mit anderen allfälligen Forderungen gegen die WIPARK aufzurechnen oder zurückzubehalten (Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverbot). Diese Zustimmung und auch die oben angeführten Reservierungszusagen der WIPARK erlangen erst dann Gültigkeit, wenn das vollständige Pauschalentgelt an die WIPARK bezahlt wurde.

Für den Fall, dass die SRE trotz Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen im Zahlungsverzug ist, ist die WIPARK berechtigt, den Rücktritt aus dieser Vereinbarung zu erklären. Im Falle des Rücktritts der WIPARK bleiben die Punkte 5 (Konkurrenzverbot) und 6 (Sonstiges) aufrecht.

- 3.2.3 Diese Erlaubnis endet spätestens (ohne dass es einer Kündigung bedarf), wenn das Baurecht der WIPARK erlischt. Das ist spätestens der 31.12.2109.

- 3.2.4 Gemäß Punkt 9.3. des Baurechtsvertrags hat die WIPARK für alle Neu-, Zu- oder Umbauten an der Garage Zelinkagasse die vorherige Zustimmung der Baurechtsbestellerin (Stadt Wien) einzuholen, wobei diese Zustimmung von der Baurechtsbestellerin nur aus triftigen Gründen verweigert werden darf. Die WIPARK wird sich um die Einholung dieser Zustimmung der Baurechtsbestellerin betreffend die Garagenanbindungen bemühen.

Sollte die Zustimmung dennoch von der Baurechtsbestellerin verweigert werden, darf die WIPARK auch ihre Zustimmung zu den Garagenanbindungen widerrufen, ohne dass der SRE aus diesem Grunde ein Anspruch gegen die WIPARK zusteht. Das von der SRE allenfalls bereits geleistete Zustimmungsentgelt gemäß Punkt 3.2.1 ist unverzinst an die SRE zu refundieren. Die restlichen Bestimmungen dieser Vereinbarung, wie insbesondere die Punkte über die Reservierung der 40 KFZ-Stellplätze bleiben auch im Falle des Widerrufs der Zustimmung aus diesem Grunde unverändert aufrecht.

3.2.5 Für den Fall, dass die SRE die Garagenanbindungen (aus welchen Gründen auch immer) nicht bis zum 31.12.2018 errichtet (Fertigstellung) oder nicht errichten darf, (i) endet die Zustimmung der WIPARK zu den Garagenanbindungen automatisch (sofern die WIPARK ihre Zustimmung nicht schriftlich verlängert) und (ii) hat die WIPARK 50 % des Zustimmungsentgelts an die SRE unverzinst zu refundieren. Die restlichen 50 % verbleiben bei der WIPARK.

Alle anderen Bestimmungen dieser Vereinbarung, wie insbesondere die Punkte über die Reservierung der 40 KFZ-Stellplätze bleiben unverändert aufrecht.

3.3 Auflagen

3.3.1 Die SRE hat auf ihre Kosten folgende Auflagen beim Wohnungsumbau samt Herstellung der Garagenanbindungen einzuhalten:

- a) Abschluss einer Bauhermhaftpflichtversicherung samt Vermögenshaftpflicht mit einer Mindestversicherungssumme von Euro 2,0 Mio samt Zusatzvereinbarung, dass (1) aus der Versicherungssumme ein Betrag von mindestens Euro 1,0 Mio nur für Schäden der WIPARK reserviert ist und (2) die Versicherung auch Sach- und Vermögensschäden, welche durch die Herstellung der Garagenanbindungen an die Garage Zelinkagasse verursacht werden, deckt. Die SRE hat der WIPARK vor Baubeginn die Bezahlung der Prämie(n) nachzuweisen und eine Kopie der Versicherungspolitze zu übermitteln. Für den Fall, dass die SRE trotz Setzung einer Nachfrist von 4 Wochen den Nachweis nicht erbringt, ist die WIPARK berechtigt, (i) entweder auf Kosten der SRE eine derartige Versicherung abzuschließen und die Kosten an die SRE weiterzurechnen und/oder (ii) ihre Zustimmung zu den Garagenanbindungen bis zur Vorlage des Nachweises auszusetzen.
- b) Abstimmung der Baumaßnahmen mit den zuständigen Behörden, den Einbautenträgern, dem Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft des öffentlichen Guts, über welche der Zugang errichtet wird, und Einholung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen / Anzeigen;
- c) Änderung aller Behörden- und Bestandspläne betreffend die Garage Zelinkagasse (inkl. allfälliger gewerbebehördlicher Änderungen) und Übermittlung von Kopien der neuen elektronischen Pläne und Übermittlung von einer Planparie in Papierform an die WIPARK;
- d) durch die Bauarbeiten darf der Betrieb der WIPARK in der Garage Zelinkagasse weder beeinträchtigt, noch gestört, noch gefährdet werden. SRE ist verpflichtet, Beeinträchtigungen, Absperrungen, Störungen oder Gefährdungen zu unterlassen;
- e) es darf durch die Bauarbeiten die Nutzung der Garage Zelinkagasse weder eingeschränkt noch verändert werden; die Entfluchtung aus der Garage muss ordnungsgemäß (Stand der Technik) und in Übereinstimmung mit den aktuellen behördlichen Bestimmungen durchgehend gewährleistet sein;
- f) die Garagenanbindungen dürfen kein Fluchtweg vom Wohnbau zur Garage Zelinkagasse sein, sodass Personen vom Wohnbau über die Garage Zelinkagasse entfluchtet werden;
- g) es sind bei jeder Garagenanbindung ein Schnellauftor, welche sicherstellen, dass die SRE-Garage - sofern keine Ein- oder Ausfahrt erfolgt - verschlossen ist und zusätzliche Brandschutztüre gemäß Anlage ./8 einzubauen;
- h) Anbindung der Brandmeldeanlage der Garage Zelinkagasse an die Garagenanbindungen bzw an die Brandmeldeanlage des Wohnungsumbaus;
- i) laufende rechtzeitige Abstimmung der Bauarbeiten mit der Betriebsleitung der WIPARK;
- j) Abstimmung aller Baumaßnahmen mit den Unternehmen, welche die Garage Zelinkagasse für die WIPARK geplant und errichtet haben;
- k) vor Beginn der Arbeiten und nach Abschluss aller Arbeiten ist jeweils eine außergerichtliche Beweissicherung durch einen befugten Ziviltechniker (Sachverständiger) unter Einbindung der WIPARK durchzuführen – Kopie der Beweissicherungen geht an WIPARK;
- l) die Durchführung und Planung der Bauarbeiten erfolgt nur von befugten Unternehmen, wobei bei der Ausführung und Planung insbesondere Folgendes einzuhalten ist:
 - Bei der Planung und Durchführung sind der aktuelle Stand der Technik und die Auflagen der Behörden strikt einzuhalten;

- es dürfen im Bereich der Garage Zelinkagasse nur zertifizierte Brandschutztüren/Brandschutzmaterialien eingebaut werden, welche auf das bestehende System in der Garage Zelinkagasse abzustimmen sind – die Zertifikate sind der WIPARK zu übergeben;
 - die Oberflächen an den angrenzenden Bautellen der WIPARK-Garage sind ordnungsgemäß wieder neu herzustellen, ohne dass an der Oberfläche Arbeitsfugen oder Farbunterschiede zum Bestand sichtbar sind;
 - laufende Reinigung der Baustellenflächen und genaue Endreinigung nach Abschluss der Arbeiten;
 - es darf während der Bauphase zu keiner vermeldbaren Staub- und Schmutzbelastung in der Garage Zelinkagasse kommen. Eine unvermeldbare Staub- oder Schmutzbelastung ist auf ein Minimum zu reduzieren und unverzüglich sowie laufend zu beseitigen;
 - Werbungen und Hinweistafeln der WIPARK müssen weiterhin gut sichtbar und lesbar sein.
- m) laufende begleitende Überwachung der Arbeiten durch einen befugten Ziviltechniker. Der Ziviltechniker hat nach Abschluss aller Arbeiten gegenüber der WIPARK einen schriftlichen Kurzbericht über die erfolgten Arbeiten zu erstellen, in dem er bestätigt, ob die Arbeiten ordnungsgemäß unter Einhaltung der behördlichen Auflagen nach dem aktuellen Stand der Technik mängelfrei abgeschlossen wurden und er alle Befunde und Zertifikate samt Fertigstellungsanzeige diesem Kurzbericht beilegt;
- n) sollten für die Arbeiten einzelne Parkplätze in der WIPARK-Garage gesperrt werden müssen oder unbenutzbar sein (wozu die WIPARK schriftlich zuzustimmen hat), hat die SRE tarifmäßige Kosten dafür an WIPARK zu bezahlen;
- o) nach Abschluss der Arbeiten (inkl. Endreinigung) hat eine gemeinsame Begehung (Schlussbegehung) zu erfolgen;
- p) Sollten wegen der Garagenanbindungen notwendige Um-/Nachrüstungen an oder in der Garage Zelinkagasse ausgelöst werden (zB wegen Behördenvorgaben oder Normen), hat diese Kosten ohne zeitliche Befristung ausschließlich, zu 100 % die SRE zu tragen.
- q) Einhaltung der Bestimmungen zum Versicherungsschutz / Verträge der ausführenden und planenden Unternehmen gemäß Punkt 3.4 und Erfüllung der sonstigen von der SRE in dieser Vereinbarung im Zusammenhang mit der Garagenanbindung übernommenen Verpflichtungen.
- r) Versetzen bzw. Neuerrichtung Ausfahrtstor (Schneillaufator) samt Parkabfertigungsanlage der WIPARK-Garage.

3.3.2 SRE sagt der WIPARK verbindlich zu, all diese Auflagen auf ihre Kosten einzuhalten und leistet der WIPARK Gewähr, dass die Arbeiten fachgerecht, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik und ordnungsgemäß durch befugte Unternehmen erfolgen. Vereinbart ist, dass die von der SRE beauftragten Unternehmen aus oder im Zusammenhang mit diesen Arbeiten Erfüllungsgehilfen der SRE sind.

3.4 Versicherungsschutz / Verträge der ausführenden und planenden Unternehmen

3.4.1 Von sämtlichen mit der Herstellung oder der Planung des Zuganges zur Garage Zelinkagasse beauftragten Unternehmen hat die SRE eine Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden mit einer Versicherungssumme für Ausführende von mindestens Euro 5,0 Mio und von den Planern (Planerhaftpflicht) von mindestens Euro 1,0 Mio zu verlangen, den aufrechten Versicherungsschutz für die Dauer des Bauvorhabens zu überprüfen und der WIPARK eine Kopie des Versicherungsnachweises vor Baubeginn zu übermitteln.

3.4.2 In allen Verträgen der SRE mit diesen Unternehmen ist zu vereinbaren, dass die Ausführenden und Planer für von ihnen der WIPARK verursachten Schäden (auch für reine Vermögensschäden) direkt haften. Der WIPARK ist eine Kopie dieser Vertragspassage vor Baubeginn zu übergeben. Die Haftung der SRE gegenüber der WIPARK wird dadurch nicht eingeschränkt.

3.4.3 Vor Übergabe dieser Nachweise an die WIPARK ist der SRE ein Beginn mit den Baumaßnahmen zu den Garagenanbindungen untersagt.

3.5 Vorzeitige Beendigung und Rückbauverpflichtung der SRE

3.5.1 Ist die SRE (bzw. Ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien) mit Zahlungen oder sonstigen Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung trotz Setzung einer schriftlichen Nachfrist von 4 Wochen im Verzug, ist die WIPARK berechtigt, die Mitbenützung der WIPARK Garage für

die Zu- und Abfahrt zur SRE-Garage mit sofortiger Wirkung zu untersagen (zB Sperren der Zutrittsberechtigung aller WE-Garagenbenutzer) und bis zur vollständigen Erfüllung aller offenen Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung die Mitbenützung auszusetzen. Wurden die Arbeiten zur Fertigstellung der Garagenanbindungen vollständig von SRE abgeschlossen, ist SRE (bzw. ihren Rechtsnachfolgern im Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien) eine zweite Nachfrist von weiteren 4 Wochen vor Untersagung der Mitbenützung der WIPARK-Garage einzuräumen.

- 3.5.2 Ist die SRE (bzw. ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien) mit Zahlungen oder sonstigen Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung trotz Setzung von zwei schriftlichen Nachfristen von jeweils 4 Wochen im Verzug, ist die WIPARK insbesondere berechtigt, ihre Zustimmung zur Mitbenützung der WIPARK-Garage für die Zu- und Abfahrt zur SRE-Garage mit sofortiger Wirkung endgültig zu widerrufen, von der SRE (bzw. ihren Rechtsnachfolgern im Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien) den Rückbau der Garagenanbindungen zur SRE-Garage und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes in der WIPARK-Garage zu verlangen. Wurden die Arbeiten zur Fertigstellung der Garagenanbindungen vollständig von SRE abgeschlossen und besteht für die WIPARK wegen der Pflichtverletzung weder Gefahr im Verzug noch eine nicht bloß geringfügige Beeinträchtigung des Garagenbetriebs ist SRE (bzw. ihren Rechtsnachfolgern im Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien) eine letzte dritte Nachfrist von zwei weiteren Monaten einzuräumen, bevor die WIPARK die Mitbenützung endgültig widerrufen und den Rückbau samt Wiederherstellung verlangen darf.
- 3.5.3 Ebenso ist die WIPARK berechtigt, bei Beendigung ihres Baurechts gemäß Punkt 1.1 den Rückbau der Garagenanbindungen zur Garage Zelinkagasse und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.
- 3.5.4 Sämtliche Rückbaumaßnahmen hat in diesen Fällen die SRE auf eigene Kosten und eigenes Risiko vorzunehmen. Kommt die SRE dieser Verpflichtung trotz Setzung einer Nachfrist von 4 Wochen nicht oder nicht vollständig nach, so ist die WIPARK berechtigt, auf Kosten der SRE sämtliche für den Rückbau erforderlichen Baumaßnahmen im Wege der Ersatzvornahme ausschließlich auf Kosten der SRE durchzuführen. Die SRE erklärt (für sich und ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien) für diesen Fall bereits jetzt ihre Zustimmung zur Durchführung sämtlicher für den Rückbau erforderlicher Baumaßnahmen und verpflichtet sich, unentgeltlich sämtliche für die baubehördliche Einreichung des Rückbaus und dessen Fertigstellung erforderlichen Zustimmungserklärungen abzugeben.

Klarstellend wird festgehalten, dass im Falle des Rückbaus das Zustimmungsentgelt an die SRE nicht zu refundieren ist.

3.6 Sicherstellungsmittel

- 3.6.1 Zur Absicherung sämtlicher Verpflichtungen der SRE gegenüber der WIPARK aus oder im Zusammenhang mit der gegenständlichen Vereinbarung hat die SRE an die WIPARK folgende Sicherungsmittel zu übergeben:
- Bankgarantie 1:** Bei Unterfertigung dieser Vereinbarung eine unwiderrufliche, bedingungsfreie abstrakte Bankgarantie einer Bank mit Sitz im EWR (Bankrating A oder besser) in deutscher Sprache unter Verzicht jeglicher Einrede und Aufrechnung der Bank, auf welche österreichisches Recht anzuwenden ist und mit Gerichtsstand Wien in der Höhe von Euro 1,0 Mio mit einer Laufzeit bis zum geplanten Bauende des Wohnungsumbaus samt Garagenanbindungen zuzüglich 10 Jahre Nachlauf, also derzeit bis zum 31.12.2028, wobei sich die Garantiesumme nach Ablauf von 5 Jahren nach Bauende um 50 % reduzieren darf. Im Falle der Verschiebung des Bauendes ist diese Bankgarantie entsprechend unaufgefordert zu verlängern.
 - Bankgarantie 2:** Binnen 2 Wochen nach Fertigstellung der Garagenanbindungen zur Sicherstellung der Rückbauverpflichtung gemäß Punkt 3.5 und der Erhaltungspflichten der SRE (und ihrer Rechtsnachfolger) aus dieser Vereinbarung eine unbefristete bedingungsfreie abstrakte Bankgarantie einer Bank mit Sitz im EWR (Bankrating A oder besser) in deutscher Sprache unter Verzicht jeglicher Einrede und Aufrechnung der Bank, auf welche österreichisches Recht anzuwenden ist und mit Gerichtsstand Wien in der Höhe von Euro 100.000,00.
- 3.6.2 Alternativ zur Bankgarantie kann an die WIPARK der Sicherstellungsbetrag auch bar (unverzinst und ohne Wertesicherung) erlegt werden.
- 3.6.3 Die Kosten der Sicherstellungsmittel (inkl. ihrer allfälligen Verlängerung) trägt die SRE. Die WIPARK ist berechtigt, (1) bei Verletzung einer Verpflichtung/Auflage aus dieser Vereinbarung, die trotz Nachfristsetzung nicht beseitigt wurde oder (2) für den Fall, dass die WIPARK im Zusammenhang mit den Garagenanbindungen oder dem

Wohnungsumbau von Dritten in Anspruch genommen wird, die Sicherstellung(en) ganz oder teilweise im Ausmaß des behaupteten Schadens/Nachteils in Anspruch zu nehmen. Legt die SRE trotz Setzung einer Nachfrist von zwei Wochen die Sicherstellungsmittel nicht, ist die WIPARK auch berechtigt, (i) ihre Zustimmungen zur Herstellung der Garagenanbindungen zu widerrufen oder den Rücktritt aus dieser Vereinbarung zu erklären und/oder (ii) auf den Erlag der Sicherstellung Klage zu führen. Vor Legung der Sicherstellungsmittel dürfen keine Baumaßnahmen an der Garage Zelinkagasse in Angriff genommen werden.

4. MITBENUTZUNG DER GARAGE ZELINKAGASSE

4.1 Mitbenutzung von Teilen der WIPARK-Garage für die Zu- und Ausfahrt aus der SRE-Garage (Überfahrtsmitbenutzungsrecht)

4.1.1 Die WIPARK gestattet den Wohnungseigentümern, welche Wohnungseigentümer der 22 Stück PKW-Abstellplätze der EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien sind (in Folge kurz „WE-Garagenbenutzer“ genannt), mit einem behördlich zugelassenen, mit einem KFZ-Kennzeichen ausgestatteten, sich in einem ordnungsgemäßen Betriebszustand befindlichen PKW unter Schonung der WIPARK-Garage über die in der Anlage .#6 dargestellte Fläche der WIPARK-Garage

- in die WIPARK-Garage über die WIPARK-Einfahrt einzufahren und innerhalb von 10 Minuten die WIPARK-Garage wieder zu verlassen und
- von der SRE-Garage in die WIPARK-Garage einzufahren und innerhalb von 10 Minuten die WIPARK-Garage über die WIPARK-Ausfahrt zu verlassen.

Hält sich ein WE-Garagenbenutzer länger als 10 Minuten in der WIPARK-Garage auf, hat er für die gesamte Dauer seines Aufenthalts eine Gebühr in der Höhe des jeweils aktuellen Kurzparkertarifs der WIPARK zu bezahlen. Bis zur Bezahlung dieses Kurzparkertarifs wird die Zutrittsberechtigung des WE-Garagenbenutzers aus bzw. zur WIPARK-Garage gesperrt.

Dieses Überfahrtsrecht auf Mitbenutzung wird als Dienstbarkeit nicht verbüchert und ist ausschließlich auf die Überfahrt dieser Flächen der WIPARK-Garage beschränkt.

4.1.2 Von jedem WE-Garagenbenutzer ist die jeweils aktuelle Garagenordnung der WIPARK strikt einzuhalten. Die WIPARK-Garage wird videoüberwacht, was von der SRE und den WE-Garagenbenutzern akzeptiert wird. Jeder WE-Garagenbenutzer haftet für sich und jeden Dritten, der die WIPARK-Garage mit seiner Zutrittsberechtigung benützt, betreffend Schäden, die er oder sein Dritter der WIPARK oder anderen WIPARK-Kunden durch unsachgemäße Mitbenutzung der WIPARK-Garage verursacht.

4.1.3 Das Personal der WIPARK ist berechtigt, den WE-Garagenbenutzer anzuhalten und seine Identität sowie Zutrittsberechtigung zu überprüfen sowie auch Anweisungen zum Verhalten in der WIPARK-Garage zu erteilen. Verstößt ein WE-Garagenbenutzer gegen die Garagenordnung oder gegen die Anweisungen oder bestehen hinsichtlich des laufenden Nutzungsentgelts Zahlungsrückstände oder liegt der Verdacht eines Missbrauchs der Zutrittsberechtigung vor, ist die WIPARK berechtigt, die Zutrittsberechtigung des jeweilig betroffenen WE-Garagenbenutzers zu sperren.

4.1.4 Die WIPARK wird für jeden PKW-Abstellplatz (insgesamt 27 Stk.) in der SRE-Garage eine (1 Stück) Zutrittsberechtigung ausstellen. Für jeden Stellplatz (insgesamt 27) können bis zu 3 Zutrittskarten von den betreffenden Wohnungseigentümern des Stellplatzes von der WIPARK bezogen werden. Der WE-Garagenbenutzer hat sein Wohnungseigentum an seinem PKW-Abstellplatzes der EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien mittels Grundbuchauszugs nachzuweisen, seine persönlichen Daten samt Ausweiskopie offen zu legen und den PKW, mit dem er in die WIPARK-Garage ein- und ausfahren will, bekannt zu geben. Hierzu wird die WIPARK ein Formular auflegen, welches vom WE-Garagenbenutzer auszufüllen und zu unterfertigen ist.

4.1.5 Dieses Mitbenutzungsrecht der WE-Garagenbenutzer an der WIPARK-Garage beginnt erst nach ordnungsgemäßer Fertigstellung aller Baumaßnahmen aus oder im Zusammenhang mit den Garagenanbindungen und Erfüllung aller damit zusammenhängenden Verpflichtungen der SRE aus dieser Vereinbarung. Dieses Mitbenutzungsrecht der WE-Garagenbenutzer endet – sofern es nicht im Sinne der Festlegungen dieser Vereinbarung vorzeitig erlischt – spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung des Baurechts der WIPARK-Garage.

4.1.6 Kommt es zu einer Sperre der WIPARK-Garage oder zu Einschränkungen in der Benutzung der WIPARK-Garage – aus welchen Gründen auch immer – gelten die Sperre bzw. die Einschränkungen auch für alle WE-

W
K

Garagenbenutzer, ohne dass die WE-Garagenbenutzer daraus Ansprüche gegen die WIPARK ableiten könnten. Dauert eine Sperre der WIPARK-Garage länger als eine Woche, ist für die Dauer der Sperre von den WE-Garagenbenutzern kein laufendes Nutzungsentgelt gemäß Punkt 4.2 zu bezahlen.

4.2 Laufendes Nutzungsentgelt

- 4.2.1 Jeder WE-Garagenbenutzer hat für die Gestattung der Mitbenutzung der WIPARK-Garage für die Zu- und Ausfahrt aus der SRE-Garage folgendes laufendes monatliches Nutzungsentgelts im Voraus an die WIPARK zu bezahlen:

netto Euro 20,- / Zutrittsberechtigung zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Betrag ist wertgesichert (VPI 2010, Ausgangsbasis 06/2015).

- 4.2.2 Dieses Nutzungsentgelt fällt neben dem einmaligen Zustimmungsentgelt gemäß Punkt 3.2 an.

4.3 Erhaltungs-, Wartungs- und Instandhaltungspflicht der Garagenanbindungen

- 4.3.1 Die SRE verpflichtet sich, die beiden Garagenanbindungen (vom Keller der Liegenschaft EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien bis einschließlich der technischen Anbindung an die WIPARK-Garage zuzüglich allfälliger Einbauten/Baumaßnahmen in der WIPARK-Garage bzw in der SRE-Garage, welche im Zusammenhang mit den Garagenanbindungen stehen [zB Dichtbetonanschlüsse, Garagentore, Schrankenanlagen, Ampelanlagen, Brandmeldeanlagen, Zugangskontrollsysteme, Sicherheitsmaßnahmen, Beleuchtung]) dauerhaft in einem dem jeweiligen aktuellen Stand der Technik, den Vorgaben der Bauordnung und des Gewerberechts entsprechend ordnungsgemäßem und trockenem Zustand zu erhalten. Sämtliche die Garagenanbindungen zur Garage Zelinkagasse betreffenden Erhaltungs-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Nachrüstungsarbeiten wird die SRE ausschließlich auf eigene Kosten vornehmen.

Die WIPARK ist berechtigt, jederzeit (bis zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach Rückbau der Garagenanbindungen zur Garage Zelinkagasse) die Durchführung zweckmäßiger Instandhaltungs-/Nachrüstungsarbeiten auf Kosten der SRE zu verlangen. Kommt die SRE dieser Aufforderung trotz Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen (bei Gefahr im Verzug ohne Nachfristsetzung) nicht nach, ist die WIPARK neben dem Sperren aller Zutrittsberechtigungen alle WE-Garagenbenutzer zur WIPARK-Garage berechtigt, die Maßnahmen im Wege der Ersatzvornahme vorzunehmen und die Kosten von der SRE (bzw ihren Rechtsnachfolgern) einzufordern.

Der WIPARK sind bei Fertigstellung der Garagenanbindungen die Schlüssel zum Zutritt der SRE-Garage zu übergeben, damit sie die Einhaltung dieser Verpflichtungen jederzeit überprüfen kann.

- 4.3.2 Sofern und soweit für einen Schadenfall kein Versicherungsschutz auf Seiten der WIPARK besteht, haftet die WIPARK nicht für Schäden, die den WE-Garagenbenutzern aus der Mitbenützung der WIPARK-Garage entstehen, sofern die WIPARK einen Personenschaden eines WE-Garagenbenutzers nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat. Die SRE hat dafür zu sorgen und sich darum zu kümmern, dass über die SRE-Garage kein unberechtigter Zutritt zur WIPARK Garage erfolgt. Aufgrund des laufenden Kundenverkehrs in der WIPARK-Garage übernimmt die WIPARK keinerlei Haftung für Schäden, welche WIPARK-Kunden oder Dritte, welche die SRE-Garage über die WIPARK Garage betreten, an der Liegenschaft der SRE anrichten. Es ist Aufgabe der SRE entsprechende Sicherheitsmaßnahmen auf ihrer Liegenschaft zu setzen.

- 4.3.3 Diese vorgenannten Erhaltungs-, Wartungs-, Instandhaltungs-, Nachrüstungs- sowie Schad- und Klaglosverpflichtungen der SRE sowie die Rückbauverpflichtung aus dieser Vereinbarung sind von der SRE im Wohnungseigentumsvertrag der Liegenschaft EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien als Pflichten der Eigentümergemeinschaft aufzunehmen und auf die Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien zu überbinden.

Zum Nachweis der Erfüllung dieser Verpflichtung ist der WIPARK bis zum 31.12.2019 eine Kopie des unterfertigten Wohnungseigentumsvertrages zu übermitteln.

- 4.3.4 Kommt die SRE (bzw ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien) ihrer Erhaltungs-, Wartungs-, Instandhaltungs- Nachrüstungspflicht für die Garagenanbindungen trotz Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen (bei Gefahr im Verzug ohne Nachfristsetzung) nicht nach, so ist die WIPARK neben den Rechten gemäß Punkt 3.5 dieses Vertrages, berechtigt, die Maßnahmen im Wege der Ersatzvornahme vorzunehmen und die Kosten von der SRE (bzw ihren Rechtsnachfolgern) einzufordern.

- 4.3.6 Unabhängig von dem Anspruch auf Rückbau und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ist die WIPARK berechtigt, dringende Erhaltungs-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an den Garagenanbindungen (insbesondere bei Gefahr im Verzug) unverzüglich selbst zu veranlassen und die daraus entstehenden Kosten der SRE (bzw. Ihren Rechtsnachfolgern im Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien) in Rechnung zu stellen. Derartige Rechnungen sind unverzüglich nach Ausstellung durch die WIPARK zur Zahlung fällig.

5. KONKURRENZVERBOT

- 5.1 Als weitere Gegenleistung für die Ihr von der WIPARK in dieser Vereinbarung eingeräumten Rechte verpflichtet sich die SRE (und die beitretenden Personen) gegenüber der WIPARK bis zum 31.12.2026 in einem Umkreis von 500m um die Garage Zelinkagasse (gemessen von der Außengrenze der Garage) keine Garage zu errichten oder zu betreiben oder an der Errichtung oder am Betrieb einer Garage durch Dritte mitzuwirken oder direkt oder indirekt ein Garagenprojekt in diesem Umkreis zu fördern oder sich zu beteiligen. Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf den Erwerb von einzelnen KFZ-Abstellplätzen im Wohnungseigentum in einem Wohnhaus (maximal 5 Stück KFZ-Abstellplätze auf einer Einlagezahl).

Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf Gesellschaften, an denen die SRE (oder die beitretenden Personen) direkt oder indirekt mit zu mindestens 10 % beteiligt ist. Diese 10%-ige Grenze gilt auch für eine kumulierte Beteiligung der SRE und der beitretenden Personen.

- 5.2 Die SRE ist verpflichtet, Ihre Verpflichtungen aus diesem Konkurrenzverbot samt Pönalezusage auch auf all Ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum der gegenständlichen Liegenschaft EZ 143 GB 01004 Innere Stadt Wien zu erweitern, sodass diese neuen Wohnungseigentümer gegenüber der WIPARK zum Konkurrenzverbot zusätzlich verpflichtet sind (Einbindungspflicht). Der Beitritt des neuen Wohnungseigentümers ist der WIPARK schriftlich anzuzeigen.

Diese Einbindungspflicht neuer Wohnungseigentümer entfällt in folgenden Fällen:

- a) Wenn (i) der Wohnungsumbau abgeschlossen ist (Gesamtfertigstellungsanzeige vorliegt), (ii) die Neu-Parfizierung durchgeführt wurde und (iii) im neuen Wohnungseigentumsvertrag die oben in Punkt 4.3 angeführte „Erhaltungs-, Wartungs- und Instandhaltungspflicht“ für die Garagenanbindungen verbüchert ist.
 - b) Wenn die WIPARK auf Ersuchen der SRE dem Entfall dieser Einbindungspflicht für einzelne Kaufverträge gesondert schriftlich zustimmt. Die WIPARK wird zu Abverkäufen von einzelnen Wohnungen diese Zustimmung erteilen, wenn aus diesen einzelnen Abverkäufen keine Umgehung des Konkurrenzverbots droht (zB keine Umgehung droht bei einem einzelnen Wohnungsverkauf an eine Privatperson), was jedenfalls dann als gegeben angenommen wird, wenn bereits an mehr als vier verschiedene Wohnungskäufer mindestens vier Wohnungen des Wohnungsumbaus verkauft wurden und deren Anwartschaftsrechte gemäß § 40 Abs 2 WEG im Grundbuch der EZ 143, GB 01004 angemerkt wurden.
- 5.3 Im Falle der Verletzung einer dieser vorgenannten Verpflichtungen (zB Konkurrenzverbot, Einbindungspflicht neuer Wohnungseigentümer) trotz Setzung einer Nachfrist zur Rückgängigmachung der Verletzung von 4 Wochen für die SRE oder/und die beitretenden Personen verpflichten sich diese zur ungeteilten Hand eine vom Verschulden unabhängige Pönale in der Höhe von netto Euro 1,0 Mio an die WIPARK zu bezahlen. Der Anspruch ist sofort nach Ablauf der Nachfrist fällig. Darüber hinausgehende Ansprüche der WIPARK, wie zB auf Unterlassung bleiben auch bei Bezahlung der Pönale unberührt aufrecht.
- 5.4 Die WIPARK hat das Recht, auf die Pönale teilweise oder ganz zu verzichten, wenn mit der WIPARK für eine entgegen Punkt 5 errichtete Garage ein Pacht- oder Betreibervertrag mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren (vorzeitige Kündigung durch Verpächter/Auftraggeber ausgeschlossen) zu den jeweils aktuellen Standardkonditionen der WIPARK abgeschlossen wird. Klargestellt wird, dass die SRE keinen Rechtsanspruch hat, dass die WIPARK diesen Vertrag abschließt und somit sich die Pönale reduziert bzw entfällt.
- 5.5 Sollte im oben angeführten Umkreis eine neue Garage errichtet oder projektiert werden, haben die SRE und die beitretenden Personen auf Ersuchen der WIPARK den Nachweis zu führen, dass sie an diesem Garagenprojekt nicht mitwirken und die oben angeführte Verpflichtung einhalten.

10
Luz

- 5.6 Dieses Konkurrenzverbot bleibt uneingeschränkt auch für den Fall aufrecht, dass die WIPARK - aus Gründen, welche die SRE zu vertreten hat - den Rücktritt aus dieser Vereinbarung erklärt oder ihre Zustimmung zur Anbindung des Zugangs widerruft.

6. SONSTIGES

- 6.1 Auf von der WIPARK zu tragenden Beratungskosten im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung leistet die SRE an die WIPARK einen pauschalen Kostenbeitrag in der Höhe von Euro 5.000,- zuzüglich USt, der binnen 2 Wochen nach Vertragsabschluss zur Zahlung an die WIPARK fällig ist. Allfällige Gebühren aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung hat ausschließlich die SRE zu tragen.
- 6.2 Neben den Bestimmungen dieser Vereinbarung bestehen keinerlei mündliche oder schriftliche Vereinbarungen oder Nebenabreden; die Vereinbarung ist somit vollständig. Abänderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für eine Vereinbarung über das Abgehen vom Schriftformerfordernis.
- Zustimmungen der WIPARK zu Vorschlägen / Ersuchen der SRE (zB Baumaßnahmen usw) binden die WIPARK nur dann, wenn die WIPARK die Zustimmung schriftlich erteilt hat. Soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt bei jeder von der WIPARK erteilten Zustimmung, dass die daraus folgenden Kosten, Risiken und Nachteile ausschließlich die SRE zu tragen hat, die Zusagen/Verpflichtungen der SRE aus dieser Vereinbarung auch dafür gelten und die von SRE gelegten Sicherstellung(en) auch diese Kosten, Risiken und Nachteile besichert(n).
- 6.3 Sofern die SRE Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf einen Dritten übertragen will, bedarf dies der gesonderten schriftlichen Zustimmung der WIPARK, soweit die WIPARK einer Weitergabe in dieser Vereinbarung nicht bereits zugestimmt hat. In diesem Fall sind sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung - sofern sie nicht von Gesetzes wegen übergehen - bei sonstigem Schadenersatz auf Rechtsnachfolger der Parteien zu übertragen.
- Die WIPARK ist ohne Zustimmung der SRE jederzeit berechtigt, all ihre Rechte und Pflichten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung an einen Dritten zu übertragen, an den die WIPARK die Garage Zelinkagasse verkauft oder verpachtet. Sämtliche Pflichten aus dieser Vereinbarung sind seitens WIPARK an Rechtsnachfolger im Baurecht der Garage Zelinkagasse zu überbinden.
- Soweit in der Vereinbarung angeführt wird, dass die Rechte und Pflichten auch den Rechtsnachfolger der SRE im Wohnungseigentum binden, hat die SRE diese Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum zu überbinden, wobei die SRE der WIPARK auch nach Überbindung unbefristet weiter zur ungeteilten Hand haftet. SRE wird WIPARK vorab den Wohnungseigentumsvertrag, den die Käufer bereits bei Unterfertigung des Kaufvertrages akzeptieren, vorlegen.
- 6.4 Die Parteien verzichten darauf, diese Vereinbarung wegen Verkürzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes (§ 934 ABGB und § 351 UGB) oder wegen nicht grob fahrlässig oder nicht vorsätzlich veranlasster Irrtümer des anderen Vertragspartners (§§ 871f ABGB) anzufechten, anzupassen oder eine darauf gestützte Einrede zu erheben.
- 6.5 Vereinbart ist, dass die SRE (und ihre Rechtsnachfolger wie insbesondere im Wohnungseigentum) nicht berechtigt ist, Zahlungen aus dieser Vereinbarung mit anderen allfälligen Forderungen gegen die WIPARK aufzurechnen oder zurückzubehalten (Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverbot).
- 6.6 Für sämtliche dieser Vereinbarung entspringenden Streitigkeiten bzw. Streitigkeiten im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung gilt ausschließlich Österreichisches Recht. Ein nicht zwingender Verweis in den österreichischen Kollisionsnormen auf ein Recht eines anderen Staates ist irrelevant.
- 6.7 Die Parteien dieser Vereinbarung vereinbaren ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwertes im Sinne des § 104 JN die Zuständigkeit des sachlich für Wien-Innere Stadt zuständigen Gerichtes (Wahlgerichtsstand).
- 6.8 Der Bestand dieser Vereinbarung wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen derselben nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist von den Parteien dieser Vereinbarung durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht.
- 6.9 Diese Vereinbarung wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jedem Vertragspartner jeweils eine Ausfertigung zusteht.

- 6.10 Festgehalten wird, dass von MSW Rechtsanwälte die Strehn Rechtsanwälte GmbH im ausschließlichen Auftrag und Interesse der WIPARK tätig war. Die SRE war in den Verhandlungen von der HASCH & PARTNER Anwalts-gesellschaft mbH rechtsfreundlich vertreten.

7. ANLAGEN

7.1 Die Anlagen zu dieser Vereinbarung stellen integrierende Bestandteile dieser Vereinbarung dar.

7.2 Anlagen zu dieser Vereinbarung:

- ./1 Grundbuchsauzüge Baurechtseinlage EZ 1892 und Stammeinlage EZ 1891, GB 01004
- ./2 Auszug Vermessungsplan Grenze Baurecht in der Neutorgasse
- ./3 Muster Garagenmietvertrag + aktuelle Garagenordnung
- ./4.1 und 4.2 Pläne Garage Zellinkagasse Ecke Neutorgasse 1. UG und 2. UG
- ./5 Bauablaufbeschreibung (Version vom 06.09.2016)
- ./6 Mitbenützungsfäche in der WIPARK-Garage für die Ein- und Ausfahrt in die SRE-Garage
- ./7 Plan der reservierten, fix anmietbaren PKW-Abstellplätze im 1. UG und 2. UG
- ./8 Einreichplan, Statik, Baugrubenkonzept, Bauphysik, Baubeschreibung, Bauansuchen

Wien, am 2.12.2016

Wien, am 2.12.2016



WIPARK Garagen GmbH
 FN 181046w
 vertreten durch
 GF DI Werner Böhm
 GF Mag. Monika Unterholzner



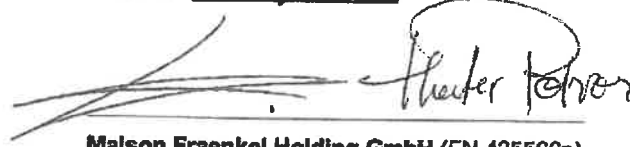
SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH
 FN 424995 v
 vertreten durch
 GF Mag. Nazi Farrokhnia
 GF Mag. Patrizia Kornherr

8. BEITRITT ZU PUNKT 5

Folgende Personen, welche direkt oder indirekt an der SRE beteiligt sind oder waren, treten auf Seiten der SRE der Verpflichtung gemäß Punkt 5 vollinhaltlich bei und sagen der WIPARK den Konkurrenzschutz samt Pönale verbindlich und unwiderruflich zu:

Wien, am 2.12.2016


Eduard Malr, geb. 28.3.1957

Wien, am 2.12.2016


Maison Fraenkel Holding GmbH (FN 435566p)

vertreten durch

die beiden kollektiv zeichnungsberechtigten Geschäftsführer

Mag. Nazli Farrokhnia

Mag. Patrizia Hunter

Wien, am 2.12.2016


IMFARR Beteiligungs GmbH (FN 301503m)

vertreten durch

den Geschäftsführer

Nemat Farokhnia


Wien, am 2.12.2016


"Holder Privatstiftung" (FN 220683i)

vertreten durch

den Vorstand

Dr. Franz Guggenberger Mag. Patrizia Hunter

Wien, am 2.12.2016


ATIMEUS GmbH (FN 359763p)

vertreten durch

die Geschäftsführerin

Mag. Alexandra Timoschenko

Wien, am 2.12.2016

CUUBUUS architects Ziviltechniker GmbH (FN 256296g)

vertreten durch

den Geschäftsführer

Arch. Dipl. Ing. Erich Markh

Wien, am 2.12.2016


A-2010 Wien, Börsegasse 14
Tel: +43-1 512 10 10-0
Fax: +43-1 512 10 10-93
office@cuubuus.at



 HGW Finanz und Beteiligungs GmbH (FN 345846y)

vertreten durch

den Geschäftsführer

Harald Wengust

Wien, am 2.12.2016

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem.
§ 14 TP 13 GebG entrichtet.

B.R.ZI.: 3550/2019/CW


Die Echtheit der Firmazeichnung durch Herrn Doktor Franz GUGGENBERGER, geboren 14.01.1961 (vierzehnten Jänner neunzehnhunderteinundsechzig), A-1010 Wien, Zelinkagasse 10, als Geschäftsführer der **HASCH & PARTNER Anwaltsgesellschaft mbH**, FN 191860y, mit dem Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift 4020 Linz, Landstraße 47, wird bestätigt. -----

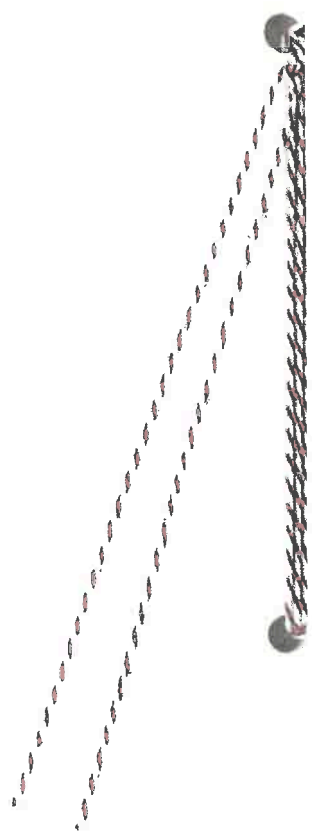
Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung aufgrund heute im elektronischen Weg vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch, dass Herr Doktor Franz Guggenberger in der oben genannten Funktion am heutigen Tag berechtigt ist, die unter FN 191860y eingetragene **HASCH & PARTNER Anwaltsgesellschaft mbH** selbständig zu vertreten. -----


Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 18.07.2019 (achtzehnten Juli zweitausendneunzehn) -----




Mag. Lukas Edtmayer
Substitut des öffentlichen Notars
Mag. Dr. Michael Wagner MBL
in Wien-Döbling



	Datum/Zeit	2020-01-08T11:15:12+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

ON 1.7, 106

CUUBUUS

04. Mai 2017

EINGELANGT

Gebührenseltberechnung am 30.05.2017
durch die "HASCH & PARTNER Anwaltsgeellschaft mbH"
Steuernummer: 047/3309
FA-Nr.: 40
Postnummer: 4
In Höhe von 201.921,00

MA 69-T-D/S-1/416911/16-Kli

Dienstbarkeitsvertrag

welcher zwischen der SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH, FN 424995v, UID Nr. ATU 69598009, 1010 Wien, Börsegasse 14, im Folgenden kurz "Vertragspartnerin" genannt, einerseits und der Stadt Wien, UID Nr. ATU 36801500, andererseits abgeschlossen wird, wie folgt:

1. Die Stadt Wien als Eigentümerin des dienenden Grundstückes Nr. 1777, inliegend in EZ. 1793 des Grundbuches der KG. Innere Stadt mit der Bezeichnung „öffentliches Gut“, räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes der Vertragspartnerin als Eigentümerin der herrschenden Grundstücke Nr. 1439 und Nr. 1441, beide inliegend in EZ. 143 des Grundbuches der KG. Innere Stadt, und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum dieser Grundstücke für die in der Beilage zum Servitutsvertrag der CUUBUUS architects Ziviltechniker GmbH vom 13.9.2016, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, blau lasiert dargestellten Teilflächen des Grundstückes Nr. 1777 im Ausmaß von 64 m² und von 60 m², also insgesamt im Ausmaß von 124 m², die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, Erhaltung, Betrieb und Benützung von 2 unterirdischen Garagenanbindungstunnel, wie in den Schnitten T5 und T7 dargestellt, ein. Die Vertragspartnerin nimmt die Rechtseinräumung an.

2. Die Vertragspartnerin leistet an die Stadt Wien für die Einräumung der im Punkt 1. dieses Vertrages bezeichneten Dienstbarkeit ein einmaliges Entgelt im Betrag von EUR 372.000,00 zuzüglich 20 % USt. im Betrag von EUR 74.400,00, somit von insgesamt EUR 446.400,00.

Dieser Betrag ist binnen drei Wochen ab kanzleimäßiger Abfertigung der Verständigung von der Genehmigung dieses Vertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ fällig und zahlbar.

Für den Fall der Überschreitung dieser Zahlungsfrist ist die Vertragspartnerin verpflichtet, an die Stadt Wien Verzugszinsen in der Höhe von 9 % p.a. vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung zu entrichten.

Einvernehmlich wird festgehalten, dass der Vertragspartnerin und deren Rechtsnachfolgern ein etwaiger Anspruch auf Rückersatz dieses Entgeltes in keinem Fall zusteht, auch nicht bei vorzeitiger Vertragsauflösung.

3. Die Errichtung der Garagenanbindungstunnel gemäß Punkt 1. dieses Vertrages obliegt der Vertragspartnerin auf eigene Kosten.

4. Die Wartung, Erhaltung, Reparatur, Reinigung, Verwaltung, Instandsetzung, der Betrieb und die allfällige Erneuerung der Garagenanbindungstunnel gemäß Punkt 1. dieses Vertrages, deren ordnungsgemäße Instandhaltung sowie die Tragung der damit verbundenen Kosten obliegt der Vertragspartnerin auf Dauer des Bestandes der Garagenanbindungstunnel.

5. Einvernehmlich festgehalten wird, dass die Garagenanbindungstunnel im Eigentum der Vertragspartnerin stehen.

6. Das Recht zur Ausübung der im Punkt 1. dieses Vertrages bezeichneten Dienstbarkeit beginnt mit dem auf die Genehmigung dieses Vertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ, Einlangen des in Punkt 2. dieses Vertrages angeführten einmaligen Entgeltes bei der Stadt Wien und Erwirken der Baubewilligung für das auf dem Grundstück Nr. 1777, EZ. 1793, KG. Innere Stadt, zu errichtende Objekt folgenden Monatsersten.

Dieser Tag gilt auch als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall.

Die Dienstbarkeit wird auf die Dauer des Bestandes jener Baulichkeiten, in welche die Garagenanbindungstunnel eingebunden werden, abgeschlossen.

7. Für den Fall, dass eine Baubewilligung für das in Punkt 1. dieses Vertrages genannte Bauvorhaben entweder nicht erwirkt oder seitens der MA 37 nicht erteilt wird beziehungsweise bei Abtragung jener Baulichkeiten, in welche die Garagenanbindungstunnel eingebunden werden, gilt dieser Dienstbarkeitsvertrag als aufgelöst bzw. beendet. Die Vertragspartnerin ist sodann verpflichtet, umgehend die Löschung dieser Dienstbarkeit im Grundbuch auf ihre Kosten zu veranlassen und die vertragsgegenständliche Fläche in vollkommen geräumten Zustand und frei von Kontaminationen der Stadt Wien zu übergeben sowie die Oberfläche im Einvernehmen mit der Stadt Wien wieder ordnungsgemäß herzustellen.

8. Alle Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Straßenverkehrs während der Bauzeit, die anlässlich der von der MA 46 durchzuführenden Verkehrsverhandlung vorgeschrieben werden, gehen zu Lasten der Vertragspartnerin bzw. deren Rechtsnachfolger.

9. Die beiliegenden Auflagen der MA 28 vom 10.8.2016 Zahl MA 28-L-G-421713/16 bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

10. Die Vertragspartnerin haftet für alle Schäden, die der Stadt Wien durch die Ausübung der Dienstbarkeit entstehen. Gegenüber diesbezüglichen Inanspruchnahmen durch dritte Personen wird die Vertragspartnerin die Stadt Wien schad- und klaglos halten.

11. Für allfällige Schäden, die durch den Straßenverkehr sowie durch andere Ursachen entstehen, übernimmt die Stadt Wien keinerlei Haftung, allfällige daraus entspringende Verpflichtungen treffen ausschließlich die Vertragspartnerin.

12. Die Behebung von Schäden, die durch die Ausübung der Dienstbarkeit an der Straße und den Einbauten verursacht werden, erfolgt auf Kosten der Vertragspartnerin. Unbenommen hiervon bleiben allfällige Ersatzansprüche der Vertragspartnerin gegenüber Dritten.

13. Für den Fall der Beendigung der Dienstbarkeit sind die Vertragspartnerin bzw. ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der herrschenden Grundstücke verpflichtet, alle auf dem Grundstück Nr. 1777, EZ. 1793, KG. Innere Stadt, befindlichen Bestandteile der errichteten Baulichkeit auf eigene Kosten und Gefahr binnen angemessener Frist zu entfernen und den vorigen Zustand oder zumindest einen dem vorigen Zustand gleichwertigen Zustand wieder herzustellen.

Sollte die Vertragspartnerin bzw. ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der herrschenden Grundstücke dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Setzung einer angemessenen Nachfrist von zumindest 6 Monaten nicht oder nicht vollständig nachkommen, ist die Stadt Wien berechtigt, die Entfernung der unterirdischen Bauteile, das Auffüllen und die Herstellung der Oberfläche auf Kosten der Vertragspartnerin bzw. ihrer Rechtsnachfolger im Wege einer Ersatzvornahme durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Vertragspartnerin bzw. ihre Rechtsnachfolger verpflichten sich, sämtliche durch eine berechtigte Ersatzvornahme

anfallenden angemessenen Kosten binnen 14 Tagen ab ordentlicher Rechnungslegung abzugsfrei zu ersetzen.

14. Festgehalten wird, dass mit diesem Vertrag etwaigen behördlichen Bewilligungen, welche von der Vertragspartnerin auf ihre Kosten zu erwirken sind, nicht vorgegriffen wird.

15. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum an den herrschenden Grundstücken Nr. 1439 und Nr. 1441, EZ.143, KG. Innere Stadt, zu überbinden.

16. Die Stadt Wien leistet keine Gewähr für einen besonderen im Vertrag nicht bedungenen Zustand des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 1. dieses Vertrages. Demgemäß übernimmt die Stadt Wien keinerlei Haftung für allfällige Kontaminierungen oder Altlasten des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 1. dieses Vertrages.

17. Alle mit Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und sonstigen Abgaben trägt die Vertragspartnerin, die auch dessen grundbücherliche Durchführung veranlassen wird.

18. Die Vertragsurkunde wird von der Stadt Wien errichtet. Diese wird im Archiv der Stadt Wien verwahrt. Die Vertragspartnerin erhält eine amtlich beglaubigte Vertragsabschrift.

19. Nebenabreden zu dem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen.

20. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind in erster Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

21. Die Stadt Wien und die Vertragspartnerin erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der Liegenschaft EZ. 1793 des Grundbuches der KG. Innere Stadt mit der Bezeichnung „öffentliches Gut“ hinsichtlich des dienenden Grundstückes Nr. 1777 die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, Erhaltung,

Betrieb und Benützung von zwei Garagenanbindungsrohren im Sinne des Punktes 1. dieses Vertrages zugunsten der herrschenden Grundstücke Nr. 1439 und Nr. 1441, beide inneliegend in der EZ. 143 des Grundbuches der KG. Innere Stadt, einverleibt und ob dieser Liegenschaft das mit den Grundstücken Nr. 1439 und Nr. 1441 verbundene Recht aus dieser Dienstbarkeit als dem herrschenden Gut ersichtlich gemacht werden kann.

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates

vom 2.3.2017

Pr.Zl. 047.76-2016/0001 -GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am 18. April 2017

Für die Stadt Wien:



Michael Enna
Dipl.-Ing. Michael Enna

Wien, am 17. Nov. 2016

SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH
FN 424995 v

Kristin Tobra

[Signature]

CUUBUUS

12. Aug. 2016

EINGELANGT

Cuubuus architects Ziviltechniker GmbH
 Börsegasse 14
 1010 Wien

mail an: EJM, PKH, M
 AA, WK, GG, EMM
 PB, PSteinm
 Bl ✓

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 28
 Straßenverwaltung und Straßenbau
 Lienfeldergasse 96
 A-1171 Wien
 Tel.: +43/1/4000-DW
 Fax: +43/1/4000-99-49610
 E-Mail: post@ma28.wien.gv.at
 www.strassen.wien.at
 DVR: 0000191
 UID-Nr. ATU 36801500

MA 28 – L-G-421713/16

10. August 2016

1., Neutorgasse

Ros/Vac

Errichtung einer unterirdischen Garagenverbindung
 im öffentlichen Gut

Beilage: Kopie dieses Schreibens
 Aktenvermerk der MA 28
 je ein Muster eines Garantiebriefs (befristet und unbefristet)
 Lageplan

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unter Bezugnahme auf ihr Ansuchen auf Ausarbeitung des Dienstbarkeitsvertrages bei der MA 69 wird mitgeteilt, dass die MA 28 als grundverwaltende Dienststelle des öffentlichen Gutes gegen die Errichtung einer Anlage (unterirdische Garagenverbindung vom Haus Palais Fraenkl zur Wipark-Garage mit Führung unterhalb der oben genannten Verkehrsfläche) auf dem Gst. 1777, EZ 1793, öG., KG Innere Stadt, entsprechend dem vorliegenden Plan des Arch. Büro Cuubuus vom April 2015, Plan Nr. 1603 EP 02.1, keinen Einwand erhebt.

Hierbei wird jedoch vorausgesetzt, dass folgende Bedingungen zur Kenntnis genommen und genau eingehalten werden:

1. Die Behebung von Schäden, die durch die Errichtung, den Bestand und den Betrieb des Garagenbauwerks an der Straße und den Einbauten verursacht werden, erfolgt auf Kosten des Bauwerbers. Unbenommen hiervon bleiben allfällige Ersatzansprüche des Bauwerbers gegenüber Dritten.
2. Der Bauwerber übernimmt jede wie immer geartete Haftung gegenüber allen Schadenersatzansprüchen Dritter, die durch den Bestand und den Betrieb des

Verkehrsverbindung: Linie 43, Station Wattgasse und Linie S45 (Vorortelinie), Station Hernalds

Bauwerks entstehen bzw. abgeleitet werden und hält aus diesem Titel die Stadt Wien schad- und klaglos.

3. Die Lage der bestehenden und geplanten Einbauten im Bereich der gegenständlichen Bauführung ist bei den zuständigen Dienststellen und Unternehmungen festzustellen. Die von diesen Dienststellen bzw. Unternehmungen gestellten Bedingungen bilden einen Bestandteil dieser Zustimmung.
4. Im Projektbereich hat die Bauwerberin auf ihre Kosten alle Granitrandsteine, Pflastersteine (7^{er} Würfel u.a.), sowie Deckel und Gitter der Straßenentwässerung auszubauen und im gereinigten Zustand auf einen von der MA 28 bekannt zu gebenden Stützpunkt zu transportieren. Für die beim Aufbruch, beim Transport und beim Abladen beschädigten Materialien (Feststellung durch die MA 28) ist ein entsprechender Kostenersatz zu leisten.
Zur Sicherstellung dieser Leistungen ist seitens der Bauwerberin vor Baubeginn der Tiefgarage eine unbefristete Sicherheitsleistung in der Höhe von 5.000,-EUR (in Worten: fünftausend) inkl. USt zu Gunsten der MA 28 zu hinterlegen (gemäß dem beiliegenden Muster eines bedingungslosen Garantiebriefts – genauer Wortlaut ist einzuhalten).
Bei einwandfrei durchgeführter Materialübergabe und nach Leistung eines allfällig erforderlichen Kostenersatzes für die beschädigten Materialien wird über Antrag diese Sicherheitsleistung binnen 30 Tagen von der MA 28 freigegeben.
5. Vor Baubeginn der Garagenbauwerks ist für die Planung und Wiederherstellung der Oberfläche eine auf 6 Monate nach geschätzter Fertigstellung der Garage befristete Sicherheitsleistung zu Gunsten der MA 28 in der Höhe von 50.000,-EUR (in Worten: fünfzigtausend) inkl. USt zu hinterlegen (gemäß dem beiliegenden Muster eines bedingungslosen Garantiebriefts – genauer Wortlaut ist einzuhalten). Die Befristung ist bei Terminverzug im Bedarfsfall zu verlängern.
Darüber hinaus sind die erforderlichen jeweils aktuellen technischen Unterlagen (Planung, Bestandsplan der Tiefgarage, Ausführungsplan der Oberfläche etc.) in digitaler und analoger Form unentgeltlich der MA 28 umgehend zu übermitteln.
6. Die im beiliegenden Aktenvermerk der MA 28 vom 07.03.2016 zur Projekts- und Einbautenbesprechung, MA 28 – P-P-114645/16 abgehalten am 18.03.2016, bekannt gegebenen Auflagen und Bedingungen sind genau einzuhalten.

7. Das Baugrundrisiko inkl. ggf. erforderlich archäologische Maßnahmen und Entschärfung/Entsorgung von Kriegsrelikten und dergleichen trägt der Bauwerber.
8. Vor Baubeginn ist vom Bauwerber eine Beweissicherung der Straßenoberfläche durchzuführen und der MA 28 vor dem Baubeginn zu übermitteln.
9. Die MA 28 – Bezirksgruppe für den 1. Bezirk ist rechtzeitig (zumindest 14 Tage vorher) über den Baubeginn schriftlich zu informieren.
10. Die öffentliche Straßenentwässerung muss weiterhin gewährleistet sein. Auch während der Bauarbeiten muss die ordnungsgemäße Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet werden.
11. Dem Bauwerber obliegt die ordnungsgemäße Instandhaltung dieser Anlage auf Bestanddauer. Bei Auflassung sind sämtliche Anlagenteile zu entfernen.
12. Für die Behebung eventuell auftretender Schäden an der gegenständlichen Anlage, die durch Einwirkung von Wässern aus dem Straßenkörper, durch den Bestand und den Betrieb von Einbauten, durch Instandsetzungsarbeiten an denselben, durch Einbautenzu- oder neulegungen oder durch andere Ursachen entstehen, hat der Bauwerber selbst aufzukommen. Die Stadt Wien übernimmt keine wie immer geartete diesbezügliche Haftung und leistet keinen Schadenersatz.
13. Mehrkosten, welche der Stadt Wien bei Bauarbeiten im Straßenkörper (Einbautenverlegungen etc.) durch das Vorhandensein der Anlage entstehen, sind vom Bauwerber zu tragen.
14. Bei baulicher Änderung der an die Anlage angrenzenden Verkehrsflächen (hinsichtlich Höhenlage, Querprofil usw.) sind alle dadurch notwendig werdenden baulichen Maßnahmen an der Anlage vom Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen.
15. Der Bauwerber verpflichtet sich, die in diesem Schreiben übernommenen Rechte und Pflichten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.
- ~~16. Für die Einhaltung der obigen Bedingungen haftet neben dem Bauwerber bzw. dessen Rechtsnachfolger auch der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Garagenbauwerkes bzw. dessen Rechtsnachfolger zu ungeteilter Hand.~~

gestrichen lt. Euseil
MA 28 vom 19.8.2016

Heider Bärner

17. Nach Baufertigstellung ist die Straßenoberfläche nach den Vorgaben der MA 28 wiederherzustellen. Dies umfasst auch die Wiederherstellung ev. vorhandener Verkehrsleiteinrichtungen und Fahrradabstellanlagen, etc.
18. Der MA 28 ist unentgeltlich ein Ausführungsplan in digitaler und analoger Form zu übermitteln.

Zum Nachweis der Kenntnisnahme und Einhaltung obiger Bedingungen bitte die beiliegende Kopie dieses Schreibens mit den geforderten Unterschriften an die MA 28 zurück senden.

Die Zustimmung zur gegenständlichen Bauführung wird erst nach Einlangen dieser unterfertigten Kopie in der MA 28 rechtswirksam. Bei Abänderung des Garagenprojekts behält sich die MA 28 ausdrücklich vor, weitere Auflagen und Bedingungen vorzuschreiben.

Ing. Günter Vachutta, Kl. 49879

Mit freundlichen Grüßen
Für den Abteilungsleiter:


Dipl.-Ing. Robert Rosenauer

Die Maison Fraenkel Immobilien GmbH, Börsegasse 14, 1010 Wien, erklärt für sich und alle RechtsnachfolgerInnen, die Bedingungen dieses Schreibens genau einzuhalten

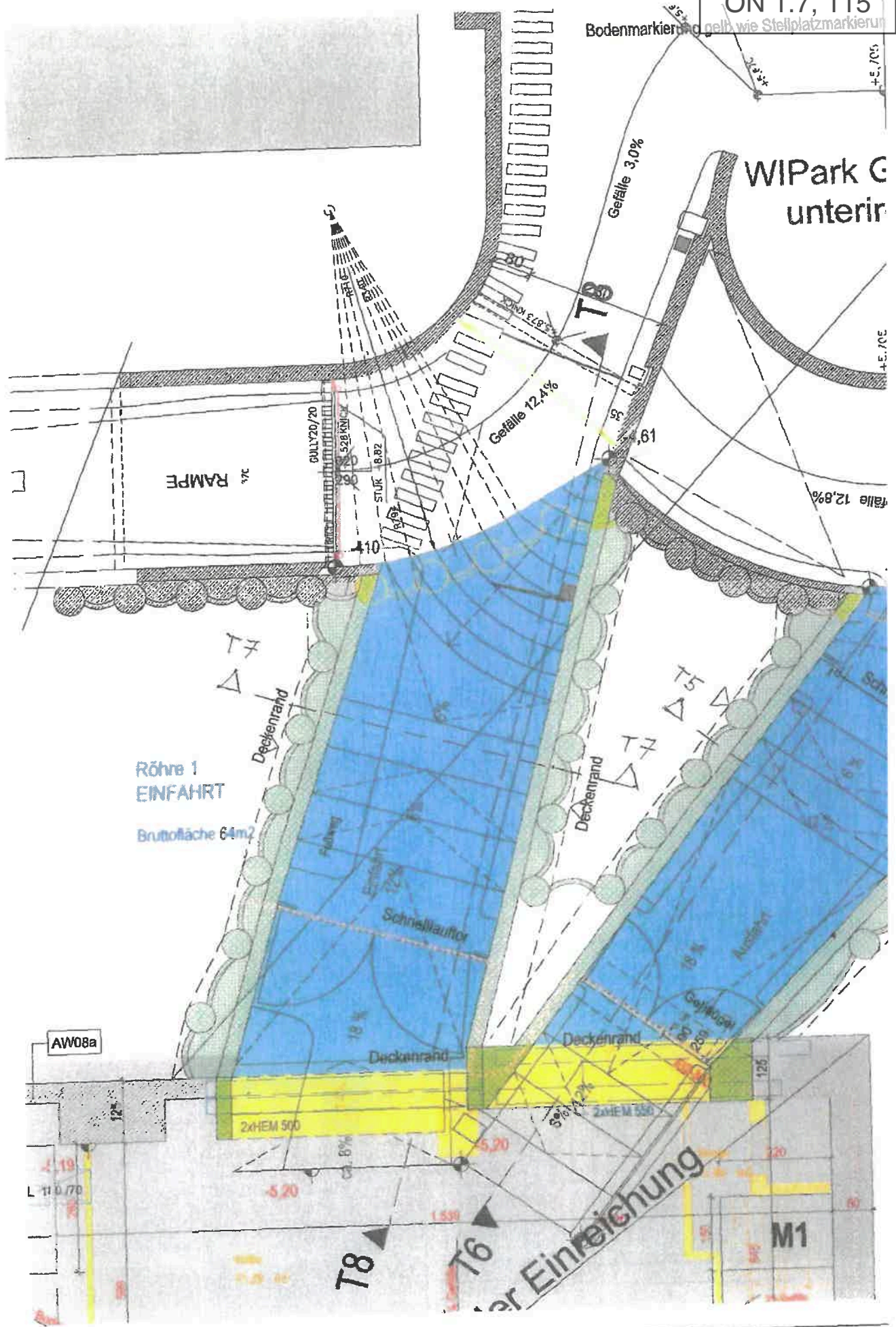
Datum:

Der Bauwerber:

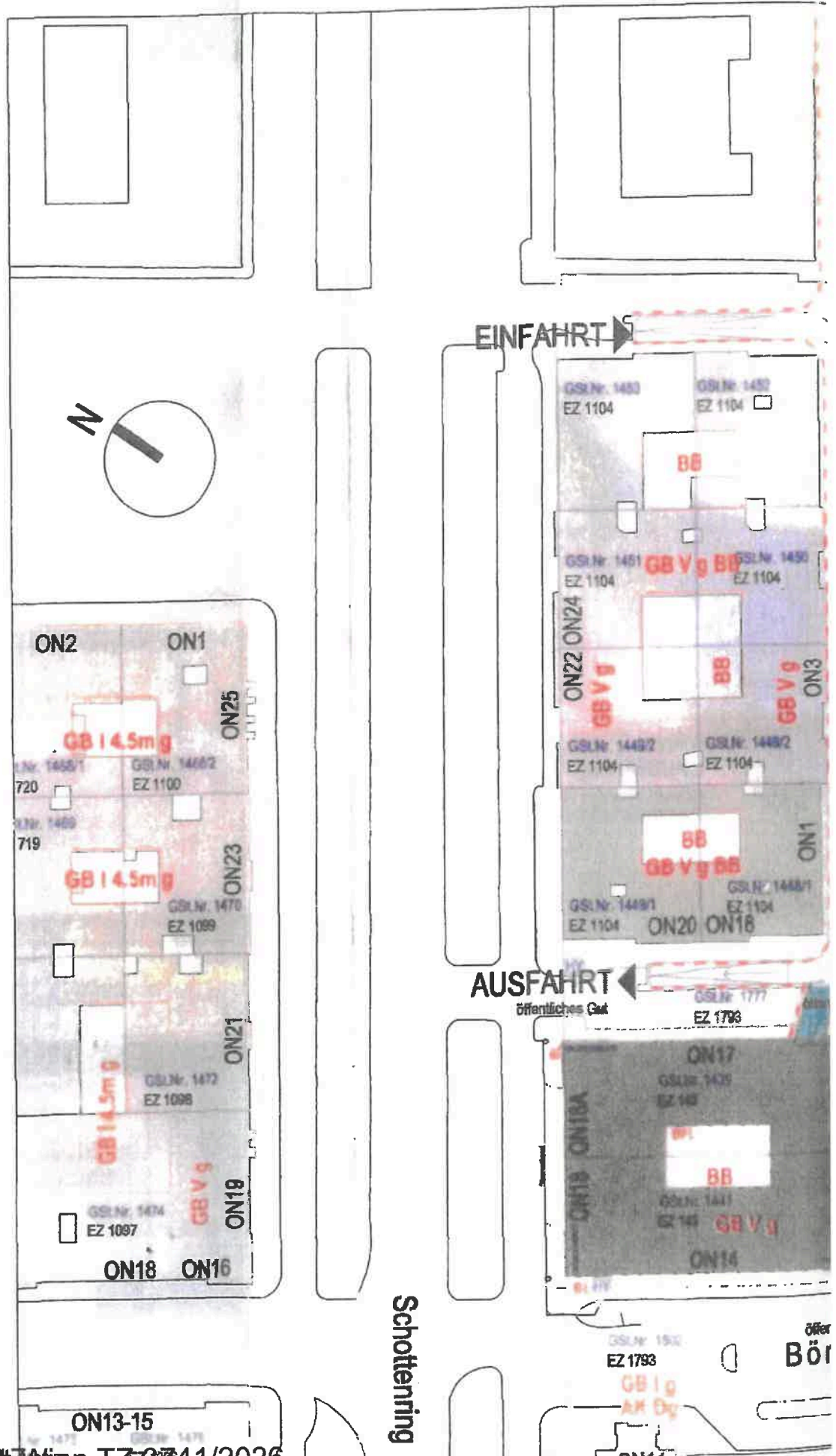
25.8.2016



Bodenmarkierung gelb wie Stellplatzmarkierung



LAGEPLAN 1:1000



Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 2720/2016

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

- a) der Frau **Magister Nazli FARROKHANIA**, geboren am 10.05.1982 (zehnten Mai neunzehnhundertzweiundachtzig), als Geschäftsführerin, und -----
b) der Frau **Magister Patrizia HUNTER**, geboren am 15.06.1981 (fünfzehnten Juni neunzehnhunderteinundachtzig), als Geschäftsführerin, -----

je der **SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schottenring 17/11, 1010 Wien, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Frau Magister Nazli FARROKHANIA und Frau Magister Patrizia KORNHERR berechtigt sind, die unter FN 424995v eingetragene SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich gemäß § 89b NO (Paragraf neunundachtzig b der Notariatsordnung) auf Grund der heute vorgenommenen Einsicht in die mir im Original vorliegenden Heiratsurkunde vom 28.05.2016 (achtundzwanzigsten Mai zweitausendsechzehn), ausgestellt vom Standesamt Mödling, dass Frau Mag. Patrizia KORNHERR am 28.05.2016 (achtundzwanzigsten Mai zweitausendsechzehn) infolge Verhelichung den Familiennamen von „KORNHERR“ auf „HUNTER“ geändert hat. -----

Wien, am 17.11.2016 (siebzehnten November zweitausendsechzehn). -----



Mag. Georg Schreiber, MBA
öffentlicher Notar
Wien - Innere Stadt



B.R.Z.: 519/2017

Die Echtheit der Unterschrift -----
des Herrn **Diplomingenieur Michael Enna**, als Abteilungsleiter-Stellvertreter der Ma-
gistratsabteilung 69 des Magistrates der Stadt Wien, 1080 Wien, Lerchenfelderstraße 4,
als leitender Bediensteter im Sinne der Wiener Stadtverfassung, für die Stadt Wien, ----
wird hiemit bestätigt.-----
Wien, am 18.04.2017 (achtzehnten April zweitausendsiebzehn).-----
Gebühr von € 14,30 entrichtet. -----


Leg.Kosten inkl. Barauslagen, USt. und Gebühr

€ 142,00



Signature
Dr. Bernhard Schöniger-Hieckle
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Harald Wimmer
Wien-Hernals



	Datum/Zeit	2025-03-21T16:30:59+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Reparaturkostenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Kontenübersicht

	Soll	Haben	Summe
Einnahmen/Ausgaben			
Allgem. Geldkosten	-2.143,55		
Gebühren/Barauslagen/Sonstiges 0%	-4.475,19		
Instandhaltung	-49.470,31		
Rechtsberatungskosten	-12.616,41		
Sonstige Allgem. Kosten	-3.179,43		
Habenzinsen, Kest		2.018,94	
Reparaturrücklage		67.568,52	
Sonstige Einnahmen 0 %		3.860,26	
Sonstige Einnahmen 20 %		7.528,13	
Versicherungsvergütung		2.584,12	
	-71.884,89	83.559,97	11.675,08
Steuerverrechnung			
Umsatzsteuer		92.783,65	
Umsatzsteuer vom Aufwand	-9.177,61		
Vorsteuer	-110.084,53		
Vorsteuerminderung	-9.940,93		
Zahllast		24.811,27	
	-129.203,07	117.594,92	-11.608,15
Ergebnis der Abrechnung			66,93
Forderungen und Guthaben			-71.968,87
Vorsaldo			143.045,21
Gesamt			71.143,27

Reparaturkostenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Ausgaben

Allgem. Geldkosten

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
03.01.24	202400002	Überweisungsspesen	9,62	
02.02.24	202400015	Überweisungsspesen	9,62	
04.03.24	202400025	Überweisungsspesen	9,62	
31.03.24	202400037	Buchungskosten	85,45	
31.03.24	202400037	Kontoführung	15,95	
01.04.24	202400036	Haftungsprovision Bankgarantie	379,16	
02.04.24	202400038	Überweisungsspesen	9,62	
02.05.24	202400051	Überweisungsspesen	9,62	
03.06.24	202400060	Überweisungsspesen	9,62	
30.06.24	202400074	Buchungskosten	84,77	
30.06.24	202400074	Kontoführung	15,95	
01.07.24	202400075	Haftungsprovision Bankgarantie	383,33	
02.07.24	202400076	Überweisungsspesen	10,37	
04.07.24	202400077	Überweisungsspesen	10,37	
02.08.24	202400091	Überweisungsspesen	10,37	
02.09.24	202400102	Überweisungsspesen	10,37	
30.09.24	202400114	Kontoführung	17,19	
30.09.24	202400115	Haftungsprovision Bankgarantie	383,33	
30.09.24	202400114	Buchungskosten	92,67	
01.10.24	202400115	Überweisungsspesen	10,37	
02.10.24	202400116	Überweisungsspesen	10,37	
04.11.24	202400129	Überweisungsspesen	10,37	
02.12.24	202400141	Überweisungsspesen	10,37	
30.12.24	2	Kontoführung BTV FestG	35,00	
31.12.24	0201	Haftungsprovision Bankgarantie	375,00	
31.12.24	1	Kontoführung BTV Verr.	10,06	
31.12.24	202400153	Buchungskosten	107,82	
31.12.24	202400153	Kontoführung	17,19	
				-2.143,55

Gebühren/Barauslagen/Sonstiges 0%

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
01.02.24	209780224	Zlg. RA Müller, Verfahren PP2		27,26
01.02.24	209770224	Zlg. RA Müller, Verfahren PP1		27,26
01.02.24	209730224	Zlg. RA Müller, Verfahren T222		3.485,20
01.02.24	209790224	Zlg. RA Müller, Verfahren PP3		44,29
15.02.24	2402036	RA Müller, Verfahren T222+PP1,2,3	3.584,00	
18.07.24	2407994	RA Müller, Verfahren T222+PP1,2,3	1.387,00	
02.12.24	2412413	RA Müller, Verfahren T222+PP1,2,3	3.088,20	
				-4.475,19

Reparaturkostenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Instandhaltung

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
08.01.24	2400386	Belfor, Erstmassnahmen T214+T207	609,50	
01.02.24	2401301	Belfor, Ausbesserung Wand KG2	668,13	
19.02.24	2402207	Belfor, Folgeschaden T117	1.056,94	
26.02.24	2402420	ProWorker, Rep. Taubennetz	1.085,50	
14.03.24	2402972	Hazet, Sanierung Fassade	1.569,03	
28.03.24	2403644	Hazet, Sanierung Fassade	6.166,29	
11.04.24	2404086	Waema, Entlüftung Heizung	374,24	
29.05.24	2405964	Nikolic, Rep. Taubennetz	690,00	
20.06.24	2406789	RohrMax, Überprüf. Pissoir	169,56	
22.08.24	2408911	Proworker, Rep. Taubennetz	233,00	
17.09.24	2409831	Nikolic, Rep. Taubennetz	690,00	
07.10.24	2410322	Styr, Wasser Austritt Revision	215,11	
15.10.24	2410804	Styr, Wasserschaden T105,106,107	944,52	
25.11.24	2412192	Wiethoma, Tausch Steuerzentrale DBA+BRV	33.653,60	
16.12.24	2412620	Styr, Stromausfall allgem.	722,37	
23.12.24	2412966	Waema, Rep. Kondensatleitung T211	622,52	
				-49.470,31

Rechtsberatungskosten

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
15.02.24	2402036	RA Müller, Verfahren T222+PP1,2,3	7.528,13	
30.04.24	202400050	RA Müller, Verfahren T222+PP1,2,3		5.735,34
18.07.24	2407994	RA Müller, Verfahren T222+PP1,2,3	4.579,52	
02.12.24	2412413	RA Müller, Verfahren T222+PP1,2,3	6.244,10	
				-12.616,41

Sonstige Allgem. Kosten

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
06.05.24	2405098	Eurokey, Schlüssel	60,00	
18.06.24	119	Aedis, Steuer 2023 4/10103 2024/6	552,97	
30.09.24	2409876	LDS, Sonderreinigung Fahrradraum	198,00	
14.11.24	2411871	Wipark, Dauerparkkarte	16,67	
26.11.24	232	Aedis, Bauverwaltung 1.Teil 4/10103 2024/11	669,11	
17.12.24	266	Aedis, Bauverwaltung 2.Teil 4/10103 2024/12	1.682,68	
				-3.179,43

Summe Ausgaben

-71.884,89

Einnahmen

Habenzinsen, Kest

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
31.03.24	202400037	Habenzinsen		302,16
31.03.24	202400037	Kest	75,54	
30.06.24	202400074	Habenzinsen		618,85
30.06.24	202400074	Kest	154,71	
30.09.24	202400114	Habenzinsen		691,13
30.09.24	202400114	Kest	172,78	
30.12.24	2	Habenzinsen BTV FestG		652,66
30.12.24	2	Kest BTV FestG	163,17	
31.12.24	202400153	Kest	106,47	
31.12.24	202400153	Habenzinsen		425,87
31.12.24	1	Kest BTV Verr.	0,31	
31.12.24	1	Habenzinsen BTV Verr.		1,25
				2.018,94

Reparaturkostenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Reparaturrücklage

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024		5.630,71
		Februar 2024		5.630,71
		März 2024		5.630,71
		April 2024		5.630,71
		Mai 2024		5.630,71
		Juni 2024		5.630,71
		Juli 2024		5.630,71
		August 2024		5.630,71
		September 2024		5.630,71
		Oktober 2024		5.630,71
		November 2024		5.630,71
		Dezember 2024		5.630,71
				67.568,52

Sonstige Einnahmen 0 %

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
20.02.24	202400022	Zinsen PP22-22a		3,59
20.02.24	202400022	Zinsen T120		99,65
20.02.24	202400022	Zinsen PP18		2,19
20.02.24	202400022	Zinsen PP12+12a		8,43
30.04.24	202400050	Zinsen T222, KFZ 1-3		2.658,91
15.05.24	202400055	Zinsen PP6		2,04
31.07.24	202400089	Zinsen T208		22,09
31.07.24	202400089	Zinsen T211		12,70
31.07.24	202400089	Zinsen T111		94,27
31.07.24	202400089	Zinsen PP24		5,76
28.08.24	202400100	Zinsen T120		63,88
28.08.24	202400100	Zinsen PP12+12a		3,26
01.11.24	209691124	Zlg. Wipark, Dauerparkkarte Top 217		18,34
28.11.24	202400140	Zinsen T120		166,45
28.11.24	202400140	Zinsen PP6		0,50
28.11.24	202400140	Zinsen PP12-12		13,43
01.12.24	220251224	Zlg. RG Waema, Rep. Kondensatleitung T211		684,77
				3.860,26

Sonstige Einnahmen 20 %

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
01.02.24	209730224	Zlg. RA Müller, Verfahren T222		6.349,73
01.02.24	209790224	Zlg. RA Müller, Verfahren PP3		392,80
01.02.24	209770224	Zlg. RA Müller, Verfahren PP1		392,80
01.02.24	209780224	Zlg. RA Müller, Verfahren PP2		392,80
				7.528,13

Versicherungsvergütung

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
31.01.24	202400013	Belfor, Folgeschaden T117		1.056,94
14.06.24	202400066	RohrMax, Überprüf. Pissoir		169,55
30.09.24	202400113	LDS, Sonderreinigung Fahrradraum		198,00
10.10.24	202400120	Styr, Wasser Austritt Revision		215,11
10.10.24	202400120	Styr, Wasserschaden T105,106,107		944,52
				2.584,12

Summe Einnahmen

83.559,97

Reparaturkostenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Steuerverrechnung

Umsatzsteuer

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Umsatzsteuer 10%	797,61	52.554,57
		Umsatzsteuer 20%	110,78	41.137,47
				92.783,65

Umsatzsteuer vom Aufwand

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		UST v. Aufwand 0% WE		
		UST v. Aufwand 10% WE	7.976,00	54.801,57
		UST v. Aufwand 20% WE	554,09	23.029,29
		UST v. Aufwand brutto WE	140.507,15	62.028,77
				-9.177,61

Vorsteuer

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Vorsteuer 10%	1.509,91	494,50
		Vorsteuer 20%	117.116,62	8.047,50
				-110.084,53

Vorsteuerkürzung

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Vorsteuerkürzung	10.505,43	564,50
				-9.940,93

Zahllast

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Ust Equivalent		6.143,92
		UST-Zahllast Finanzamt	16.852,64	35.519,99
				24.811,27

Summe Steuerverrechnung

-11.608,15

Reparaturkostenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Forderungen und Guthaben aus Mieten und Betriebskosten

Konto	Eigentümer/Mieter	Betrag
2101002	Virtus Dreizehn Bet.GmbH	-3.182,30
2109002	Konsul Weiner	-142,51
2111002	Venus Sieben Beteiligungs GmbH	0,90
2115002	Prokopenko	2.038,44
2120002	Virtus Fünfzehn Bet. GmbH	-6.462,82
2208002	Venus Sieben Beteiligungs GmbH	0,70
2211002	Venus Sieben Beteiligungs GmbH	0,23
2212001	Sorgo Barbara und Peter	246,61
2218001	Baclu Olga	761,51
2219001	Ascham AG	-9.478,13
2222001	Venus Vier Bet. GmbH & Co KG	-52.980,47
2303003	Ascham AG	-27,54
29101001	Venus Vier Bet. GmbH & Co KG	-800,76
29102001	Venus Vier Bet. GmbH & Co KG	-800,73
29103001	Venus Vier Bet. GmbH & Co KG	-1.082,59
29106002	Venus Fünf Beteiligungs GmbH & Co KG	-216,28
29107001	MTT Mangement Limited	65,36
29108001	MTT Mangement Limited	-3,00
29109001	Ascham AG	-312,62
29110001	Ascham AG	-257,58
29111001	Sorgo Barbara und Peter	514,87
29112001	Venus Fünf Bet. GmbH & Co KG	-522,01
29117002	Prokopenko	686,25
29118002	Venus Fünf Beteiligungs GmbH & Co KG	129,51
29118003	European American Investment Bank Aktien	-149,43
29119003	European American Investment Bank Aktien	-149,43
29120002	Venus Fünf Beteiligungs GmbH & Co KG	285,08
29120003	European American Investment Bank Aktien	-163,99
29122002	Venus Fünf Beteiligungs GmbH & Co KG	216,31
29122003	European American Investment Bank Aktien	-182,76
29124002	Venus Sieben Beteiligungs GmbH	0,31
		-71.968,87

Aufzug/Stgh Reparaturfonds

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Kontenübersicht

	Soll	Haben	Summe
Einnahmen/Ausgaben			
Reparatur Aufzug/Stgh	-6.675,91		
Reparaturrücklage Aufzug/Stgh		5.023,20	
	-6.675,91	5.023,20	-1.652,71
Steuerverrechnung			
Aufzug Umsatzsteuer vom Aufwand	-777,64		
	-777,64	0,00	-777,64
Nachverrechnung			
Lift Reparaturrücklage Vorjahr		7.144,33	
		7.144,33	7.144,33
Ergebnis der Abrechnung			4.713,98

Aufzug/Stgh Reparaturfonds

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Ausgaben**Reparatur Aufzug/Stgh**

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
19.02.24	2402092	Fix, Rep. Drehflügeltüre	435,67	
19.02.24	2402054	Open System, Rep. Sprechanlage	620,22	
26.02.24	2402277	Open System, Rep. Codetastatur	381,61	
18.03.24	2403179	Open System, Austausch Bedien PC	1.861,41	
20.06.24	2406455	Heb-Bau, Abdeckung Risse Stgh	677,00	
12.08.24	2408576	Styr, Einbau Feuerschutztüre 1.UG	2.700,00	
				-6.675,91

Summe Ausgaben**-6.675,91****Einnahmen****Reparaturrücklage Aufzug/Stgh**

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024		418,60
		Februar 2024		418,60
		März 2024		418,60
		April 2024		418,60
		Mai 2024		418,60
		Juni 2024		418,60
		Juli 2024		418,60
		August 2024		418,60
		September 2024		418,60
		Oktober 2024		418,60
		November 2024		418,60
		Dezember 2024		418,60
				5.023,20

Summe Einnahmen**5.023,20****Steuerverrechnung****Aufzug Umsatzsteuer vom Aufwand**

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		UST v. Aufwand 10% WE Aufzug/Stgh		5.575,49
		UST v. Aufwand 20% WE Aufzug/Stgh		1.100,42
		UST v. Aufwand brutto WE Aufzug/Stgh	12.519,73	5.066,18
				-777,64

Summe Steuerverrechnung**-777,64****Nachverrechnung****Lift Reparturrücklage Vorjahr**

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024		7.144,33
				7.144,33

Summe Nachverrechnung**7.144,33**

Betriebskostenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Kontenübersicht

	Soll	Haben	Summe
Einnahmen/Ausgaben			
Gebäudeversicherung	-75.159,02		
Grundsteuer		18.093,65	
Hausbetreuung	-3.892,50		
Müllabfuhr	-9.003,41		
Rauchfangkehrer	-180,52		
Schädlingsbekämpfung	-259,65		
Sonstige Ausgaben	-25.552,38		
Verwaltungshonorar	-44.053,44		
Wasser/Abwasser		12.835,37	
Betriebskosten 10 %		139.287,00	
Betriebskosten 20 %		9.676,08	
Betriebskosten Stabi.		68.236,92	
	-158.100,92	248.129,02	90.028,10
Nachverrechnung			
Betriebskosten-Saldo Vorjahr		15.177,57	
Betriebskostenverrechnung 0 %	-4.768,29		
Betriebskostenverrechnung 10 %	-9.733,13		
Betriebskostenverrechnung 20 %	-676,15		
	-15.177,57	15.177,57	,00
Ergebnis der Abrechnung			90.028,10

Betriebskostenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Ausgaben**Gebäudeversicherung**

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
04.01.24	2313398	NÖ-Vers., 1. Quartal 2024	18.446,57	
02.04.24	2403555	NÖ-Vers., 2. Quartal 2024	18.904,15	
01.07.24	2407232	NÖ-Vers., 3. Quartal 2024	18.904,15	
30.09.24	2410224	NÖ-Vers., 4. Quartal 2024	18.904,15	
				-75.159,02

Grundsteuer

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
12.02.24	2400977	1. Quartal 2024	4.918,86	
13.05.24	2404481	2. Quartal 2024	4.918,86	
12.08.24	2407768	3. Quartal 2024	4.918,86	
16.10.24	202400122	4. Quartal 2024	3.345,15	
16.10.24	202400122	Aufrollung 01/19-09/24		36.195,38
				18.093,65

Hausbetreuung

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
26.09.24	2409787	LDS, Saison 2024/2025	3.892,50	
				-3.892,50

Müllabfuhr

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
12.02.24	2400977	1. Quartal 2024	2.480,92	
13.05.24	2404481	2. Quartal 2024	2.480,92	
12.08.24	2407768	3. Quartal 2024	2.480,92	
16.10.24	202400122	4. Quartal 2024	2.480,92	
17.12.24	202400149	Gebührenbremse		920,27
				-9.003,41

Rauchfangkehrer

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
18.11.24	2411857	Quester, Jahresgebühr 2024	180,52	
				-180,52

Schädlingsbekämpfung

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
24.06.24	2406611	LDS, Rattennachschau 01-12/24	259,65	
				-259,65

Betriebskostenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Sonstige Ausgaben

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
29.01.24	2312956	MA 6, Gebrauchsabgabe Fassade	1.946,58	
01.02.24	2401491	G4S, Brandschutz 01/24	444,34	
12.02.24	2401862	G4S, Brandschutz 02/24	444,34	
19.02.24	2401824	Nikolic, Dachrinnenreinigung	275,00	
18.03.24	2402985	G4S, Brandschutz 03/24	444,34	
15.04.24	2404102	G4S, Brandschutz 04/24	444,34	
13.05.24	2405298	G4S, Brandschutz 05/24	444,34	
16.05.24	2405530	HMI, Wartung Brandschutzvorhänge	3.613,14	
10.06.24	2406353	G4S, Brandschutz 06/24	444,34	
08.07.24	2407610	G4S, Brandschutz 07/24	444,34	
05.08.24	2408577	HMI-Styr, Wartung 1. HJ 2024	4.795,19	
12.08.24	2408821	G4S, Brandschutz 08/24	444,34	
12.09.24	2409610	G4S, Brandschutz 09/24	444,34	
10.10.24	2410549	G4S, Brandschutz 10/24	444,34	
14.11.24	2411814	G4S, Brandschutz 11/24	444,34	
09.12.24	2412731	G4S, Brandschutz 12/24	444,34	
30.12.24	2413294	HMI-Styr, Wartung 2. HJ 2024	9.590,39	
				-25.552,38

Verwaltungshonorar

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
16.01.24	2	Zahlung 4/10103 2024/1	3.671,12	
14.02.24	22	Zahlung 4/10103 2024/2	3.671,12	
13.03.24	41	Zahlung 4/10103 2024/3	3.671,12	
16.04.24	61	Zahlung 4/10103 2024/4	3.671,12	
15.05.24	80	Zahlung 4/10103 2024/5	3.671,12	
18.06.24	100	Zahlung 4/10103 2024/6	3.671,12	
12.07.24	127	Zahlung 4/10103 2024/7	3.671,12	
14.08.24	147	Zahlung 4/10103 2024/8	3.671,12	
16.09.24	169	Zahlung 4/10103 2024/9	3.671,12	
15.10.24	191	Zahlung 4/10103 2024/10	3.671,12	
14.11.24	212	Zahlung 4/10103 2024/11	3.671,12	
17.12.24	239	Zahlung 4/10103 2024/12	3.671,12	
				-44.053,44

Wasser/Abwasser

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
15.01.24	2400109	1. Quartal 2024	469,60	
15.04.24	2403656	2. Quartal 2024	104,91	
18.04.24	202400046	Ref. Techem Wasser 2023		17.436,18
15.07.24	2406644	3. Quartal 2024	2.013,15	
15.10.24	202400121	4. Quartal 2024	2.013,15	
				12.835,37

Summe Ausgaben

-127.171,90

Betriebskostenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Einnahmen**Betriebskosten 10 %**

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024		11.607,25
		Februar 2024		11.607,25
		März 2024		11.607,25
		April 2024		11.607,25
		Mai 2024		11.607,25
		Juni 2024		11.607,25
		Juli 2024		11.607,25
		August 2024		11.607,25
		September 2024		11.607,25
		Oktober 2024		11.607,25
		November 2024		11.607,25
		Dezember 2024		11.607,25
				139.287,00

Betriebskosten 20 %

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024		806,34
		Februar 2024		806,34
		März 2024		806,34
		April 2024		806,34
		Mai 2024		806,34
		Juni 2024		806,34
		Juli 2024		806,34
		August 2024		806,34
		September 2024		806,34
		Oktober 2024		806,34
		November 2024		806,34
		Dezember 2024		806,34
				9.676,08

Betriebskosten Stabi.

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024		5.686,41
		Februar 2024		5.686,41
		März 2024		5.686,41
		April 2024		5.686,41
		Mai 2024		5.686,41
		Juni 2024		5.686,41
		Juli 2024		5.686,41
		August 2024		5.686,41
		September 2024		5.686,41
		Oktober 2024		5.686,41
		November 2024		5.686,41
		Dezember 2024		5.686,41
				68.236,92

Summe Einnahmen

217.200,00

Nachverrechnung**Betriebskosten-Saldo Vorjahr**

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024		15.177,57
				15.177,57

Betriebskostenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Betriebskostenverrechnung 0 %

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Juli 2024		-4.768,29
				-4.768,29

Betriebskostenverrechnung 10 %

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Juli 2024		-9.733,13
				-9.733,13

Betriebskostenverrechnung 20 %

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Juli 2024		-676,15
				-676,15

Summe Nachverrechnung

Aufzug/Stgh/Concierge

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Kontenübersicht

	Soll	Haben	Summe
Einnahmen/Ausgaben			
Aufzugsanlage Wartung	-11.812,29		
Concierge/Stgh.	-233.760,28		
Hausreinigung	-58.174,53		
Strom Aufzug/Stgh	-20.322,65		
Aufzug/Stgh/Concierge 0 %		60.144,00	
Aufzug/Stgh/Concierge 10 %		277.741,92	
Aufzug/Stgh/Concierge 20 %		12.514,08	
	-324.069,75	350.400,00	26.330,25
Nachverrechnung			
Aufzugskosten-Saldo Vorjahr	-19.518,40		
Aufzugskostenverrechnung 0 %		3.350,20	
Aufzugskostenverrechnung 10 %		15.471,11	
Aufzugskostenverrechnung 20 %		697,09	
	-19.518,40	19.518,40	,00
Ergebnis der Abrechnung			26.330,25

Ausgaben**Aufzugsanlage Wartung**

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
02.01.24	2313186	Telekom, 01-02/24	294,21	
15.02.24	2402151	Nibra, Vollwartung 1. HJ 2024 A2	1.534,01	
15.02.24	2402152	Nibra, Vollwartung 1. HJ 2024 A1	1.534,01	
18.03.24	2403175	Weigl, Wartung Hebezeug	331,00	
28.03.24	2403618	Nibra, Betriebskontrolle A2	179,47	
28.03.24	2403619	Nibra, Betriebskontrolle A1	179,47	
02.04.24	2403863	Telekom, 03-04/24	301,51	
22.04.24	2404655	Control_A, regelmäßige Prüfung	654,86	
22.04.24	2404514	Telekom, 05-06/24	320,49	
24.06.24	2406924	Telekom, 07-08/24	305,81	
27.06.24	2407227	Nibra, Notrufsystem 1. HJ 2024 A1	512,24	
27.06.24	2407226	Nibra, Notrufsystem 1. HJ 2024 A2	512,24	
22.07.24	2407944	Telekom, 07-08/24	63,24	
26.08.24	2408949	Telekom, 09-10/24	321,10	
02.09.24	2409371	Nibra, Vollwartung 2. HJ 2024 A1	1.534,01	
05.09.24	2409406	Nibra, Vollwartung 2. HJ 2024 A2	1.534,01	
24.10.24	2410910	Telekom, 11-12/24	317,19	
04.11.24	2411419	Nibra, Betriebskontrolle 07-12/24 A2	179,47	
04.11.24	2411418	Nibra, Betriebskontrolle 07-12/24 A1	179,47	
05.12.24	2412548	Nibra, Notrufsysteme 07-12/24 A2	512,24	
05.12.24	2412547	Nibra, Notrufsysteme 07-12/24 A1	512,24	
				-11.812,29

Aufzug/Stgh/Concierge

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Concierge/Stgh.

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
04.01.24	2400195	A1, 12/23	10,10	
15.01.24	2400506	LDS, Materiallieferung	113,24	
22.01.24	2400863	GCS, 01/24	18.569,25	
22.01.24	2400909	Fix, Wartung Drehflügeltüren	386,39	
25.01.24	2401124	A1, 01/24	41,19	
01.02.24	2401486	A1, 01/24	10,10	
12.02.24	2401858	GCS, 02/24	20.333,33	
12.02.24	2401854	GCS, NZ 01/24	1.764,08	
26.02.24	2402267	A1, 02/24	44,97	
04.03.24	2402725	A1, 02/24	10,10	
18.03.24	2403187	GCS, 03/24	20.333,33	
28.03.24	2403608	A1, 03/24	43,37	
22.04.24	2404528	A1, 04/24	78,16	
02.05.24	2404134	GCS, 04/24	20.333,33	
06.05.24	2404981	A1, 04/24	11,13	
06.05.24	2405160	Comm, Hosting/Domain/SSL	410,00	
13.05.24	2405381	GCS, 05/24	20.333,33	
27.05.24	2405762	LDS, Materiallieferung	237,32	
27.05.24	2405761	LDS, Materiallieferung	113,24	
27.05.24	2405733	A1, 05/24	107,86	
10.06.24	2406339	A1, 05/24	11,21	
24.06.24	2406931	A1, 06/24	79,87	
01.07.24	2406620	GCS, 06/24	20.333,33	
08.07.24	2407368	Alufair, Wartung Aluschlösser	1.400,00	
01.08.24	2408256	GCS, 07/24	20.333,33	
26.08.24	2409187	A1, 06/24	11,22	
26.08.24	2409188	A1, 03/24	11,10	
26.08.24	2409186	A1, 07/24	11,25	
29.08.24	2409320	GCS, 08/24	20.333,33	
02.09.24	2409342	A1, 08/24	19,69	
16.09.24	2409561	A1, 08/24	84,79	
17.09.24	2409823	GCS, 09/24	20.333,33	
17.09.24	2409830	GCS, Empfangsblumen 06-07/24	476,05	
26.09.24	2409999	A1, 09/24	99,85	
03.10.24	2410333	GCS, Messingvasse	115,20	
07.10.24	2410267	A1, 09/24	11,23	
17.10.24	2410545	GCS, Empfangblumen	272,02	
21.10.24	2410771	GCS, Empfangblumen	340,03	
31.10.24	2410648	GCS, 10/24	20.333,33	
04.11.24	2411421	A1, 10/24	11,10	
11.11.24	2411597	Mainframe, Microsoft Lizenz	385,20	
14.11.24	2411881	A1, 10/24	66,55	
25.11.24	2412232	GCS, Empfangblumen 10/24	272,02	
25.11.24	2411870	Nivi, Rep. Kühlschrank Concierge	450,00	
25.11.24	2412208	A1, 11/24	74,67	
25.11.24	2412211	Dormakaba, Wartung	420,00	
11.12.24	2412806	A1, 11/24	11,10	
16.12.24	2412929	GCS, 12/24	20.333,33	
23.12.24	2412876	GCS, Empfangblumen	272,02	
23.12.24	2413386	A1, 12/24	66,45	
30.12.24	2413181	Grubl, Erneuerung Bambus	1.832,00	
30.12.24	2413392	Dormakaba, Wartung	1.671,86	

-233.760,28

Aufzug/Stgh/Concierge

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Hausreinigung

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
22.01.24	2400886	LDS, 01/24	3.925,88	
22.01.24	2400887	LDS, Reinigung Schmutzläufer 01/24	312,92	
26.02.24	2402263	LDS, Reinigung Schmutzläufer 02/24	312,92	
26.02.24	2402262	LDS, 02/24	3.925,88	
18.03.24	2403181	LDS, 03/24	3.925,88	
18.03.24	2403182	LDS, Reinigung Schmutzläufer 03/24	312,92	
15.04.24	2404410	LDS, Reinigung Schmutzläufer 04/24	156,46	
15.04.24	2404411	LDS, 04/24	3.925,88	
06.05.24	2404977	LDS, Unkrautentfernung Glasdach	594,23	
06.05.24	2404978	LDS, Reinigung Glasdach Hof	478,36	
27.05.24	2405723	LDS, 05/24	3.925,88	
27.05.24	2405724	LDS, Reinigung Schmutzläufer 05/24	156,46	
24.06.24	2406606	LDS, 06/24	3.925,88	
24.06.24	2406607	LDS, Reinigung Schmutzläufer 06/24	156,46	
11.07.24	2407645	LDS, Reinigen Fensterband Innenseitig	4.995,00	
29.07.24	2407975	LDS, 07/24	3.925,88	
29.07.24	2407981	LDS, Reinigung Glasliftschächte	1.116,17	
01.08.24	2408113	LDS, Reinigung Glasdach Hof	478,36	
01.08.24	2408114	LDS, Unkrautentfernung Flachdach	585,57	
05.08.24	2408620	LDS, Reinigung Schmutzläufer 07/24	156,46	
12.08.24	2408578	LDS, Reinigung Schmutzläufer 08/24	156,46	
12.08.24	2408582	LDS, 08/24	3.925,88	
23.09.24	2409706	LDS, 09/24	3.925,88	
23.09.24	2409707	LDS, Reinigung Schmutzläufer 09/24	156,46	
24.10.24	2410779	LDS, 10/24	3.925,88	
24.10.24	2410780	LDS, Reinigung Schmutzläufer 10/24	312,92	
18.11.24	2411851	LDS, Reinigung Schmutzläufer 11/24	312,92	
18.11.24	2411852	LDS, 11/24	3.925,88	
19.12.24	2412693	LDS, 12/24	3.925,88	
19.12.24	2412694	LDS, Reinigung Schmutzläufer 12/24	312,92	
				-58.174,53

Strom Aufzug/Stgh

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
01.02.24	2401243	Wien Energie, Teilbetrag 12/23	2.546,70	
26.02.24	2402270	Wien Energie, Teilbetrag 01/24	1.598,38	
21.03.24	2403320	Wien Energie, Teilbetrag 02/24	1.450,76	
22.04.24	2404379	Wien Energie, Teilbetrag 03/24	1.606,51	
21.05.24	2405560	Wien Energie, Teilbetrag 04/24	1.549,35	
20.06.24	2406483	Wien Energie, Teilbetrag 05/24	1.565,00	
22.07.24	2407707	Wien Energie, Teilbetrag 06/24	1.502,61	
19.08.24	2408859	Wien Energie, Teilbetrag 07/24	1.585,96	
19.09.24	2409552	Wien Energie, Teilbetrag 08/24	1.612,94	
11.11.24	2411595	Wien Energie, Teilbetrag 09/24	1.709,61	
25.11.24	2412089	Wien Energie, Teilbetrag 10/24	3.504,52	
23.12.24	2413024	Wien Energie, Teilbetrag 11/24	90,31	
				-20.322,65

Summe Ausgaben

-324.069,75

Aufzug/Stgh/Concierge

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Einnahmen**Aufzug/Stgh/Concierge 0 %**

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024		5.012,00
		Februar 2024		5.012,00
		März 2024		5.012,00
		April 2024		5.012,00
		Mai 2024		5.012,00
		Juni 2024		5.012,00
		Juli 2024		5.012,00
		August 2024		5.012,00
		September 2024		5.012,00
		Oktober 2024		5.012,00
		November 2024		5.012,00
		Dezember 2024		5.012,00
				60.144,00

Aufzug/Stgh/Concierge 10 %

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024		23.145,16
		Februar 2024		23.145,16
		März 2024		23.145,16
		April 2024		23.145,16
		Mai 2024		23.145,16
		Juni 2024		23.145,16
		Juli 2024		23.145,16
		August 2024		23.145,16
		September 2024		23.145,16
		Oktober 2024		23.145,16
		November 2024		23.145,16
		Dezember 2024		23.145,16
				277.741,92

Aufzug/Stgh/Concierge 20 %

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024		1.042,84
		Februar 2024		1.042,84
		März 2024		1.042,84
		April 2024		1.042,84
		Mai 2024		1.042,84
		Juni 2024		1.042,84
		Juli 2024		1.042,84
		August 2024		1.042,84
		September 2024		1.042,84
		Oktober 2024		1.042,84
		November 2024		1.042,84
		Dezember 2024		1.042,84
				12.514,08

Summe Einnahmen

350.400,00

Nachverrechnung**Aufzugskosten-Saldo Vorjahr**

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024	19.518,40	
				-19.518,40

Aufzug/Stgh/Concierge

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Aufzugskostenverrechnung 0 %

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Juli 2024		3.350,20
				3.350,20

Aufzugskostenverrechnung 10 %

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Juli 2024		15.471,11
				15.471,11

Aufzugskostenverrechnung 20 %

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Juli 2024		697,09
				697,09

Summe Nachverrechnung

Garagenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Kontenübersicht

	Soll	Haben	Summe
Einnahmen/Ausgaben			
Garage Wartung	-13.302,74		
Betriebskosten Garage 20 %		17.400,00	
	-13.302,74	17.400,00	4.097,26
Nachverrechnung			
Garage Abrechnung	-3.143,86		
Garage Vorjahr		3.143,86	
	-3.143,86	3.143,86	,00
Ergebnis der Abrechnung			4.097,26

Garagenabrechnung

Januar - Dezember 2024

1010 WIEN, EG Schottenring 18

4/10103

Ausgaben

Garage Wartung

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
15.01.24	2400484	Wipark, 01/24	627,67	
12.02.24	2401774	Wipark, 02/24	697,67	
18.03.24	2402978	Wipark, 03/24	847,17	
21.03.24	2403281	Mistral, Wartung CO-Warnlage Garage	880,72	
08.04.24	2404125	Wipark, 04/24	847,17	
06.05.24	2405103	Wipark, 05/24	847,17	
17.06.24	2406614	Wipark, 06/24	847,17	
27.06.24	2406088	Skidata, Rep. Schrankenanlage	350,00	
04.07.24	2407371	LDS, Naßreinigung Garagen	1.170,48	
11.07.24	2407706	Wipark, 07/24	847,17	
05.08.24	2408585	Wipark, 08/24	847,17	
05.09.24	2409480	Wipark, 09/24	847,17	
30.09.24	2410137	Efaflex, Wartung Tore	511,00	
07.10.24	2410361	Wipark, 10/24	847,17	
11.11.24	2411594	Wipark, 11/24	847,17	
02.12.24	2412414	Efaflex, Wartung Tore	347,00	
05.12.24	2412606	Skidata, Wartung	246,50	
05.12.24	2412561	Wipark, 12/24	847,17	
				-13.302,74

Summe Ausgaben

-13.302,74

Einnahmen

Betriebskosten Garage 20 %

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024		1.450,00
		Februar 2024		1.450,00
		März 2024		1.450,00
		April 2024		1.450,00
		Mai 2024		1.450,00
		Juni 2024		1.450,00
		Juli 2024		1.450,00
		August 2024		1.450,00
		September 2024		1.450,00
		Oktober 2024		1.450,00
		November 2024		1.450,00
		Dezember 2024		1.450,00
				17.400,00

Summe Einnahmen

17.400,00

Nachverrechnung

Garage Abrechnung

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Juli 2024		-3.143,86
				-3.143,86

Garage Vorjahr

Datum	Beleg	Text	Soll	Haben
		Januar 2024		3.143,86
				3.143,86

Summe Nachverrechnung

schober rechtsanwälte

Selbstständige Rechtsanwälte in Kooperation

Dr. Martin Schober
Dr. Georg Schober
Dr. Sebastian Schober
Dr. Ines Friedrich

**Dr. Martin Schober
Rechtsanwalts GmbH**

Rechtsanwaltsanwärter:
Mag. Patrick Schubert
Mag. Christoph Prevedel
Markus Schober, LL.M.

Sprechstelle Perchtoldsdorf
Dr. Ines Friedrich

An das
Handelsgericht Wien
Justizzentrum Wien Mitte
Marxergasse 1a
1030 Wien

SCHRIFTSATZ PER WEB-ERV EINGEBRACHT!

AEV AT98 2026 7020 0014 4895

Wiener Neustadt, am 26.11.2024
Dr. M. / AHA 45.docx
WEGSch/VenuGe4

GZ 6 S 172/24x

Insolvenzgläubiger: WEG Schottenring 18
Schottenring 18
1010 Wien

vertreten durch: Dr. Martin Schober
Rechtsanwalts GmbH
Hauptplatz 10
2700 Wiener Neustadt
Code P230232

Insolvenzschuldner: Venus Vier Beteiligungs GmbH & Co KG, FN 488392z
Schwindgasse 5 Top I/02-OG
1040 Wien

Masseverwalter Dr. Georg Freimüller
Rechtsanwalt
Kleeblattgasse 13/11a
1010 Wien

FORDERUNGSANMELDUNG

Prozess- und Geldvollmacht
erteilt gem. § 30/2 ZPO
1-fach

1./ In außen bezeichneter Konkursache hat die Insolvenzgläubigerin mit ihrer Vertretung die Dr. Martin Schober Rechtsanwalts GmbH, Hauptplatz 10, 2700 Wiener Neustadt beauftragt.

2./ Die Insolvenzgläubigerin ist Eigentümergemeinschaft iSd WEG; die Insolvenzschuldnerin Wohnungseigentümerin iSd WEG. Gegenstand dieser Forderungsanmeldung sind somit Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen den Eigentümer des Anteils (§ 27 Abs 1 Z 1 WEG). Es handelt sich um Versorgungsleistungen bestehend aus Kosten für Heizung, Warmwasser, Kaltwasser und Kälte. Die gegenständlichen Forderungen wurden unter Anmerkung des gesetzlichen Vorzugspfandrechts iSd § 27 WEG geltend gemacht. Die Insolvenzschuldnerin ist zu je 1023/10348 Anteilen Eigentümerin, B-LNR 110, zu 8/10348 Anteilen Eigentümerin, B-LNR 111, zu 8/10348 Anteilen Eigentümer, B-LNR 112 und zu 13/10348 Anteilen Eigentümer, B-LNR 113 an der Liegenschaft EZ 143, Grundbuch 01004 Innere Stadt, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien und wurden die Mahnklagen, mit welchen die gegenständlichen Forderungen tituliert wurden ob der genannten Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteile angemerkt.

3./ Die Insolvenzgläubigerin macht sohin das **Absonderungsrecht** an den obgenannten Liegenschaften bzw obgenannten Liegenschaftsanteilen geltend.

4./ Die Insolvenzschuldnerin schuldet, entsprechend dem rechtskräftigen Zahlungsbefehl zur **GZ 21 Cg 73/23v**, Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien, nachstehende Forderungen:

Datum	Forderung	Kapital u Zinsen	Kosten
25.07.2022	03 Jahresabrechnung 2021	15.047,45	
17.08.2022	12 Mahnspesen des Klienten	8,00	
22.09.2022	12 Mahnspesen des Klienten	8,00	
06.01.2023	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte Jänner 2023	1.748,55	
06.02.2023	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte Feber 2023	1.748,55	
06.03.2023	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte März 2023	2.347,10	
06.04.2023	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte April 2023	2.347,10	
06.05.2023	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte Mai 2023	2.347,10	
06.06.2023	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte Juni 2023	2.347,10	
05.07.2023	03 Jahresabrechnung 2022	26.951,55	
06.07.2023	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte Juli 2023	2.347,10	
06.08.2023	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/sonst. BK August 2023	3.124,27	
06.09.2023	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/sonst. BK September 2023	3.124,27	
06.10.2023	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/sonst. BK Oktober 2023	3.124,27	
06.11.2023	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/sonst. BK November 2023	3.124,27	
27.11.2023	Mahnklage, 21 CG 73/23v, Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien		3.071,13
		69.744,68	3.071,13

		69.744,68	3.071,13
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.01.2023 bis 28.06.2024 aus € 1.748,55	317,25	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.02.2023 bis 28.06.2024 aus € 1.748,55	301,10	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.03.2023 bis 28.06.2024 aus € 2.347,10	382,50	
29.06.2024	Differenzbetrag Jahresabrechnung 2023 € 4.383,08 Anrechnung auf 03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte Jänner 2023 € 1.748,55 03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte Feber 2023 € 1.748,55 03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte März 2023 € 885,98	-4.383,08	
23.11.2023	Grundbuchabfrage, KG 01004, EZ 143		12,00
16.01.2024	Grundbuchabfrage, KG 01004, EZ 143		13,20
		66.362,45	3.096,33
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 29.06.2024 bis 09.10.2024 aus € 1.461,12	53,62	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.11.2023 bis 09.10.2024 aus € 3.124,27	376,75	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.10.2023 bis 09.10.2024 aus € 3.124,27	409,51	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.09.2023 bis 09.10.2024 aus € 3.124,27	442,26	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.08.2023 bis 09.10.2024 aus € 3.124,27	475,01	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.07.2023 bis 09.10.2024 aus € 2.347,10	381,46	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 05.07.2023 bis 09.10.2024 aus € 26.951,55	4.389,86	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.06.2023 bis 09.10.2024 aus € 2.347,10	403,62	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.05.2023 bis 09.10.2024 aus € 2.347,10	425,29	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.04.2023 bis 09.10.2024 aus € 2.347,10	446,96	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 25.07.2022 bis 09.10.2024 aus € 15.047,45	3.864,94	
	Zinsen § 54a ZPO von 27.11.2023 bis 09.10.2024 aus € 3.071,13		106,81
10.10.2024	Offener Saldo	78.031,53	3.203,14
			81.234,67

5./ Im Abrechnungszeitraum 2023 wurden sämtliche monatliche Vorauszahlungen tituliert. Die (naturgemäß später gelegte) Jahresabrechnung 2023 fiel jedoch um **€ 4.383,08** geringer aus. Der Differenzbetrag wird daher in der vorstehenden Tabelle in Abzug gebracht. Mit anderen Worten werden die zu **GZ 21 Cg 73/23v** titulierten Forderungen nicht zur Gänze angemeldet, weil die (später gelegte) Jahresabrechnung geringere Versorgungskosten ergeben hat.

Beweis: beiliegende Abrechnungen, insb Jahresabrechnung 2021, 2022 und 2023;
Verrechnungskontoauszug der Techem Messtechnik GmbH, welche die Versorgungskosten namens und im Auftrag der Insolvenzgläubigerin ermittelt;
vorzulegende Titel und Urkunden;

6./ Weiters schuldet die Insolvenzschildnerin, entsprechend dem rechtskräftigen Zahlungsbefehl zur **GZ 34 C 120/24m**, Bezirksgericht Innere Stadt – Wien, nachstehende Forderungen, die zur Gänze unter Anmerkung des gesetzlichen Vorzugspfandrechts iSd § 27 WEG geltend gemacht wurden:

Datum	Forderung	Kapital u Zinsen	Kosten
06.12.2023	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/Sonstige BK Dezember 2023	3.124,27	
06.01.2024	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/Sonstige BK Jänner 2024	3.124,27	
06.02.2024	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/Sonstige BK Februar 2024	2.297,98	
29.02.2024	Mahnklage, 34 C 120/24m, Bezirksgericht Innere Stadt - Wien Justizzentrum Wien Mitte		1.381,92
		8.546,52	1.381,92
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.02.2024 bis 09.10.2024 aus € 2.297,98	203,72	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.01.2024 bis 09.10.2024 aus € 3.124,27	311,03	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.12.2023 bis 09.10.2024 aus € 3.124,27	344,00	
	Zinsen § 54a ZPO von 29.02.2024 bis 09.10.2024 aus € 1.381,92		33,93
10.10.2024	Offener Saldo	9.405,27	1.415,85
			10.821,12

Beweis: wie bisher;
vorzulegende Titel und Urkunden;

7./ Weiters schuldet die Insolvenzschildnerin, entsprechend dem rechtskräftigen Zahlungsbefehl zur **GZ 87 C 431/24m**, Bezirksgericht Innere Stadt - Wien nachstehende Forderungen, die zur Gänze unter Anmerkung des gesetzlichen Vorzugspfandrechts iSd § 27 WEG geltend gemacht wurden:

Datum	Forderung	Kapital u Zinsen	Kosten
06.03.2024	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/Sonstige BK März 2024	2.297,98	
06.04.2024	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/Sonstige BK April 2024	2.297,98	
06.05.2024	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/Sonstige BK Mai 2024	2.297,98	
06.06.2024	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/Sonstige BK Juni 2024	2.297,98	
06.07.2024	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/Sonstige BK Juli 2024	2.297,98	
16.07.2024	Mahnklage, 87 C 431/24m, Bezirksgericht Innere Stadt - Wien Justizzentrum Wien Mitte		1.383,29
29.04.2024	Grundbuchabfrage, KG 01004, EZ 143		13,20
		11.489,90	1.396,49
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.07.2024 bis 09.10.2024 aus € 2.297,98	78,48	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.06.2024 bis 09.10.2024 aus € 2.297,98	103,53	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.05.2024 bis 09.10.2024 aus € 2.297,98	128,58	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.04.2024 bis 09.10.2024 aus € 2.297,98	153,63	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.03.2024 bis 09.10.2024 aus € 2.297,98	178,68	
	Zinsen § 54a ZPO von 16.07.2024 bis 09.10.2024 aus € 1.383,29		12,91
10.10.2024	Offener Saldo	12.132,80	1.409,40
			13.542,20

8./ Weiters schuldet die Insolvenzsuldnerin nachstehende Forderungen, die derzeit unter Anmerkung des gesetzlichen Vorzugspfandrechts gemäß § 27 WEG gerichtlich geltend gemacht werden. Das Verfahren ist noch nicht rechtskräftig erledigt.

Datum	Forderung	Kapital u Zinsen	Kosten
06.08.2024	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/Sonstige BK August 2024	2.615,96	
06.09.2024	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/Sonstige BK September 2024	2.615,96	
06.10.2024	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/Sonstige BK Oktober 2024	2.615,96	
06.11.2024	03 Heizung/Warmwasser/Kaltwasser/Kälte/Sonstige BK November 2024	2.615,96	
26.11.2024	Mahnklage vom 26.11.2024, Bezirksgericht Innere Stadt - Wien Justizzentrum Wien Mitte		1.714,08
		10.463,84	1.714,08
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.10.2024 bis 09.10.2024 aus € 2.615,96	3,80	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.09.2024 bis 09.10.2024 aus € 2.615,96	32,32	
	Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von 06.08.2024 bis 09.10.2024 aus € 2.615,96	60,83	
	Offener Saldo	10.560,79	
			12.274,87

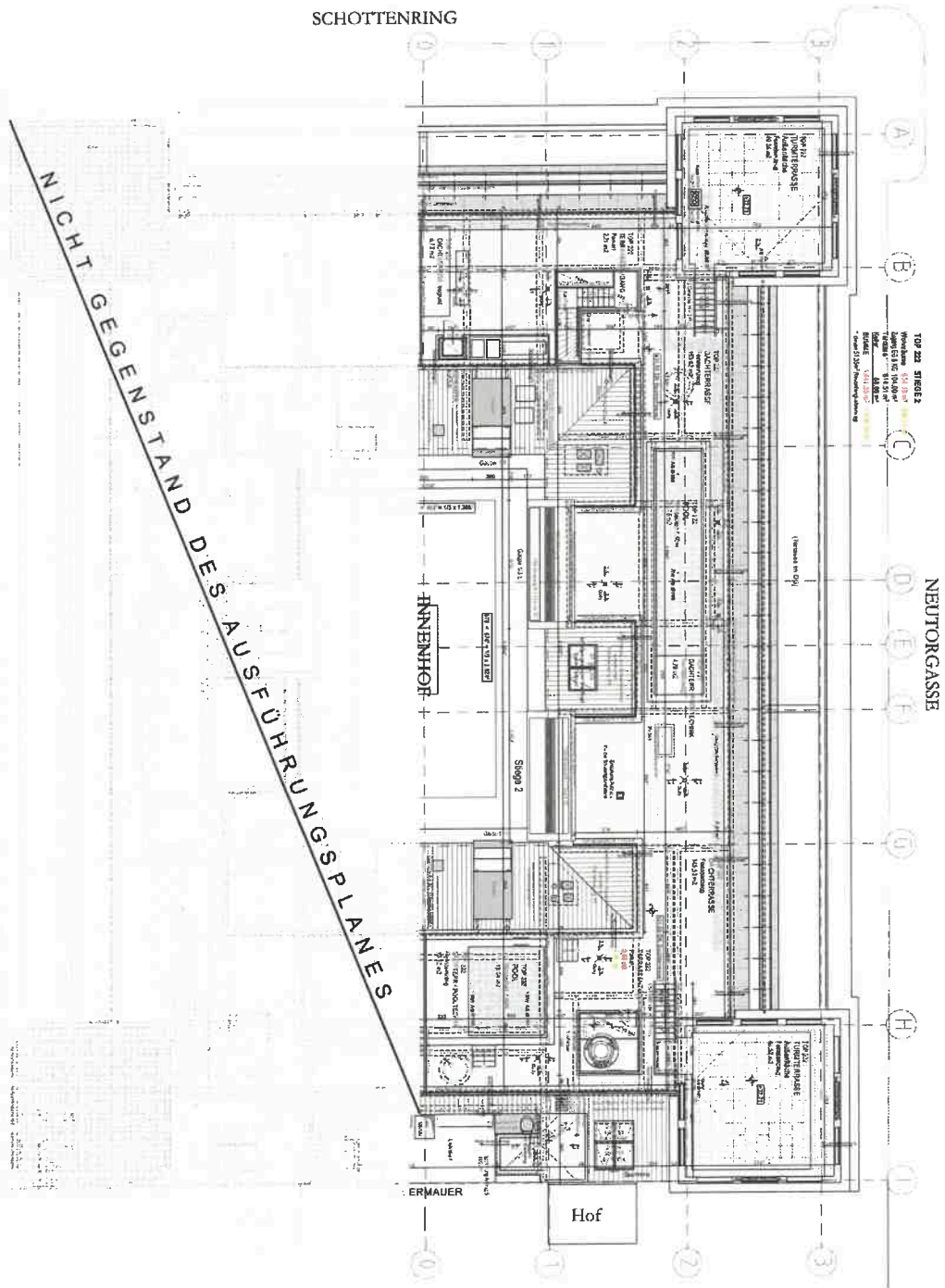
9./ Zusammengefasst werden folgende Forderungen angemeldet:

Rechtskräftiger Zahlungsbefehl 21 CG 73/23v (samt Zinsen und Kosten)	€	81.234,87
Rechtskräftiger Zahlungsbefehl 34 C 120/24m (samt Zinsen und Kosten)	€	10.821,12
Rechtskräftiger Zahlungsbefehl 87 C 431/24m (samt Zinsen und Kosten)	€	13.542,20
Mahnklage vom 26.11.2024 (samt Zinsen und Kosten)	€	12.274,87
Gesamtbetrag	€	117.872,86

10./ Wir melden daher unsere Forderung von insgesamt € 117.872,86 im Konkursverfahren an.

WEG Schottenring 18

SCHOTTENRING

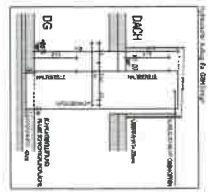


TOP 222 STIEGE 2
 Wandauslass 120 mm
 Lüftung 120 mm
 Boden 120 mm
 Estrich 120 mm
 * nach 2007 Normungsschema

NEUTORGASSE

ERBAUER

Hof



Verbindungen

Art	Material	Maß	Einheit	Preis
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

Legende

- 1. Bauteil
- 2. Bauteil
- 3. Bauteil
- 4. Bauteil
- 5. Bauteil
- 6. Bauteil
- 7. Bauteil
- 8. Bauteil
- 9. Bauteil
- 10. Bauteil
- 11. Bauteil
- 12. Bauteil
- 13. Bauteil
- 14. Bauteil
- 15. Bauteil
- 16. Bauteil
- 17. Bauteil
- 18. Bauteil
- 19. Bauteil
- 20. Bauteil
- 21. Bauteil
- 22. Bauteil
- 23. Bauteil
- 24. Bauteil
- 25. Bauteil
- 26. Bauteil
- 27. Bauteil
- 28. Bauteil
- 29. Bauteil
- 30. Bauteil
- 31. Bauteil
- 32. Bauteil
- 33. Bauteil
- 34. Bauteil
- 35. Bauteil
- 36. Bauteil
- 37. Bauteil
- 38. Bauteil
- 39. Bauteil
- 40. Bauteil
- 41. Bauteil
- 42. Bauteil
- 43. Bauteil
- 44. Bauteil
- 45. Bauteil
- 46. Bauteil
- 47. Bauteil
- 48. Bauteil
- 49. Bauteil
- 50. Bauteil

CUUBUUS

AUSFÜHRUNGSPLAN

Nachtragende, Original, keine Güter
 Baukörper: 1000000000
 Grundbuchnummer: 1420/1411
 Folio: 1411

Besitzer und Grundstück:
 1000000000
 1000000000
 1000000000

Projektname:
 1000000000
 1000000000
 1000000000

Bauherr:
 1000000000
 1000000000
 1000000000

A VENUS VIER Beteiligungs GmbH & Co. KG
Rathausstraße 20/1, 1010 Wien
office@imfarr.com

B

A **B**
Natürliche Person
oder
Unternehmen bzw. Verein
FN 488392 z

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei für Wien

Fertigstellungsmeldung für angezeigte Baumaßnahmen
Hiermit wird die Fertigstellung **ZAHL MA 37/1092331-2019-1**
der am **12.12.2019** bei der **MA37/ GGO** angezeigten Bauführung betreffend
Zusammenlegung top.Nr. 222+223 zu top 222 / Änderung der Raumeinteilung
Beschreibung der Baumaßnahme
in Wien **1. Schottenring 18** gemeldet.
Adresse (Bauz. Straßengruppe Weg Platz Stütz. Stück, Teilstr.)

Entsprechend den Bestimmungen des § 82 Abs. 7 BO werden folgende Unterlagen angeschlossen:

- Erklärung des/der Bauführers/in, dass der Bau entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt wurde.
 - Die Erklärung wird als Beilage angeschlossen
 - Die Erklärung des/r Bauführers/in:

Hiermit wird erklärt, dass
 das o.a. Bauvorhaben entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt wurde.
 die beiliegenden Ausführungspläne lediglich Änderungen enthalten, die den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten.
25. Mai 2021



BAUUNTERNEHMUNG GMBH
1250 Wien, Oberlander Str. 270
Tel 01/599 46-0 Fax 01/599 46-61

- Vollmacht (falls nicht bereits im Zuge der Bauanzeige vorgelegt).

Jonas A.
20.05.2021 VENUS VIER Beteiligungs GmbH & Co. KG

Eingangsvermerk der Behörde
Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Ost
Eing.: 25. Mai 2021
MA 371 BAU Schottenring
Zahl Blg.
143/I
PAJ

ZU 9092331-2019-1

BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

MA 3711-1092331-2019-7

Adresse: 1. SCHOTTENRING

ONr. 18

AV - Baubeginn:

- Bauführer bekanntgegeben
- baurechtl. GF erforderlich und benannt
- Prüfengeieur erforderlich und bekanntgegeben

- Mitteilung am: _____
- Mitteilung am: _____
- Mitteilung am: _____



Baubeginn am: 09.03.2020

Spätestmögl. Bauvollendung: 09.03.2021

Erhebung vor Ort nicht erforderlich (wegen Geringfügigkeit, Unbedenklichkeit, etc.)

Ortserhebung am: _____

- Baupläne liegen auf _____
- Statik erforderlich und liegt auf _____
- Überprüfungsachweise erforderlich und liegen auf _____

Anmerkung/Maßnahme (z.B. Baueinstellung/Kontaktaufnahme): _____

[Handwritten signature]

Sachbearbeiter/in

[Handwritten signature]

Leiter/in



Einlegen: Überwachungsarchiv

[Handwritten signature]

AV - Fertigstellung:

- Fertigstellungsmeldung und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 1, 2 oder 3)
- Fertigstellungsanzeige und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 ohne Prüfengeieur)
- Fertigstellungsanzeige und ZT-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 mit Prüfengeieur)

eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige unvollständig belegt:

Mitteilung erfolgt am: _____

Frist: _____

Einlegen: Überwachungsarchiv

eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige vollständig belegt:

25.05.2021
Datum

VA mittels eBezahlen vorschreiben: 22,00 Euro

50,00 Euro

Der/Die Sachbearbeiter/in:

[Handwritten signature]

Für den Abteilungsleiter:

[Handwritten signature]

Datum: 2 JUNI 2021

Datum: _____

Überwachung abgeschlossen - Einlegen:

EZ 143

KG INNERE STADT

START

Adresse:

1., Wien, Schottenring 18/1

EZ / KG:

ON 1.7, 152

EZ 143, KG Innere Stadt (01004

Gst.Nr. 1441

BEARBEITUNGSBOGEN

§62

Zahl MA 37/1092331-2019-1

Eingereicht am:

12.12.2019

Stiege / Stock / Tnr.

Zusammenlegung Top 222/223 in Top 222

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

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

Produkte:

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

Bauanzeigen (Bad-/WC-Einbau - §62(1)Z1)

Stat. Vorbemessung erforderlich?

Nein

Ja

Bauanzeige vollständig belegt - frühest möglicher Baubeginn am:

12.12.2019

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

Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja

Nein → Bauinspektion informieren und BauwerberIn informieren

Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag am:

Frist:

Vollständig belegt am:

Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

AV vom:

21.01.2020

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

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

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

22. JAN. 2020

Der Sachbearbeiter:
DI Litschauer

Für den Abteilungsleiter: 21.01.2020

Florian Michon