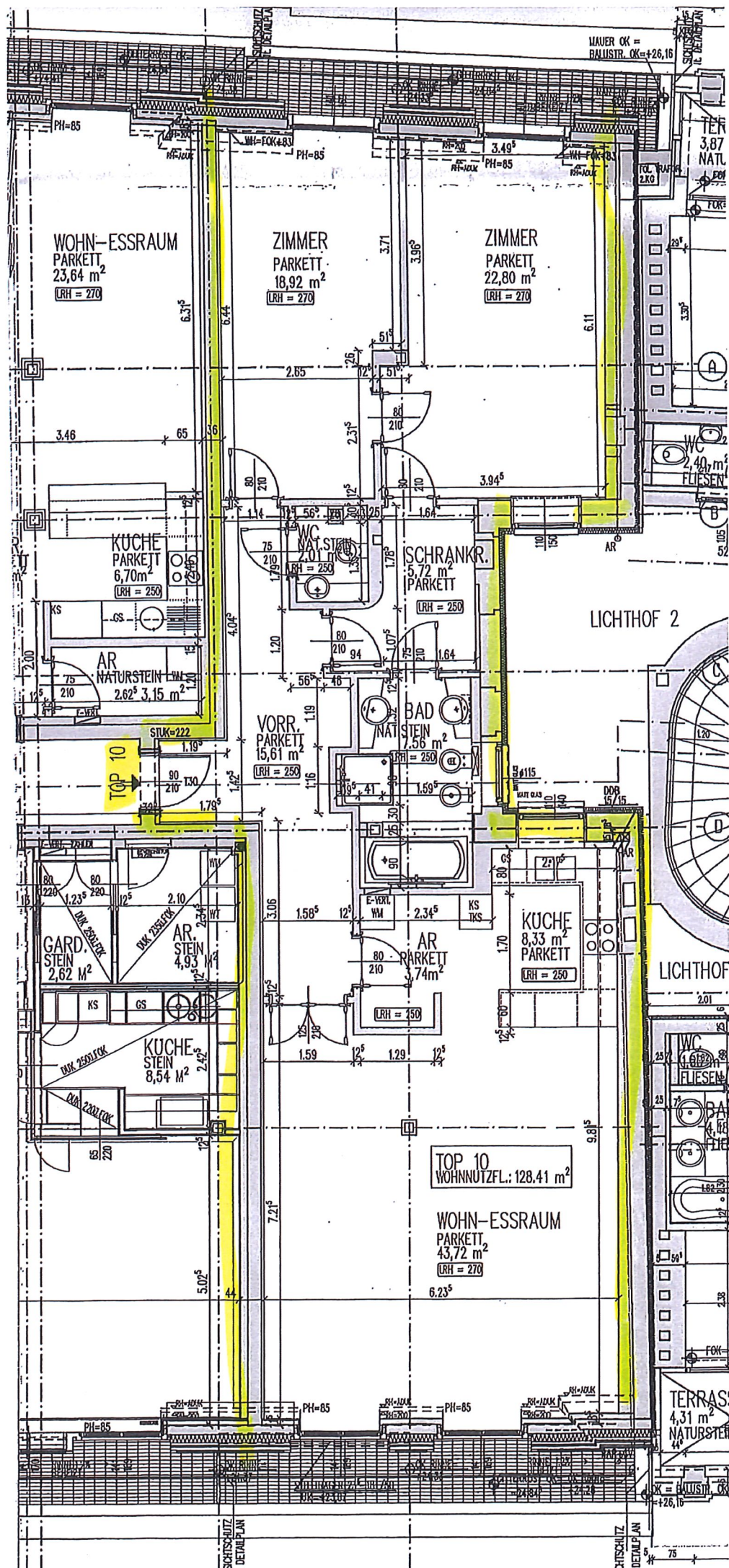
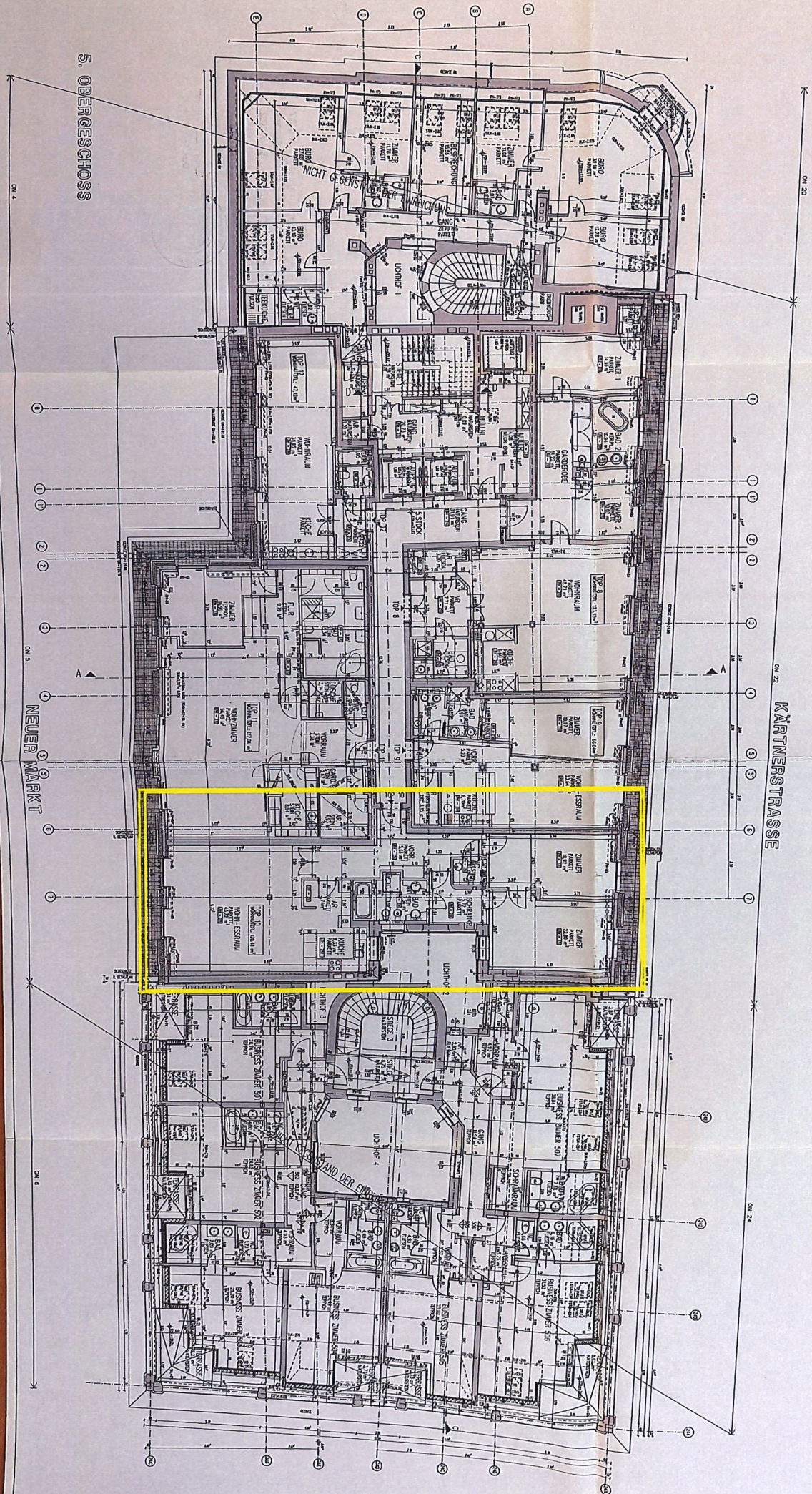
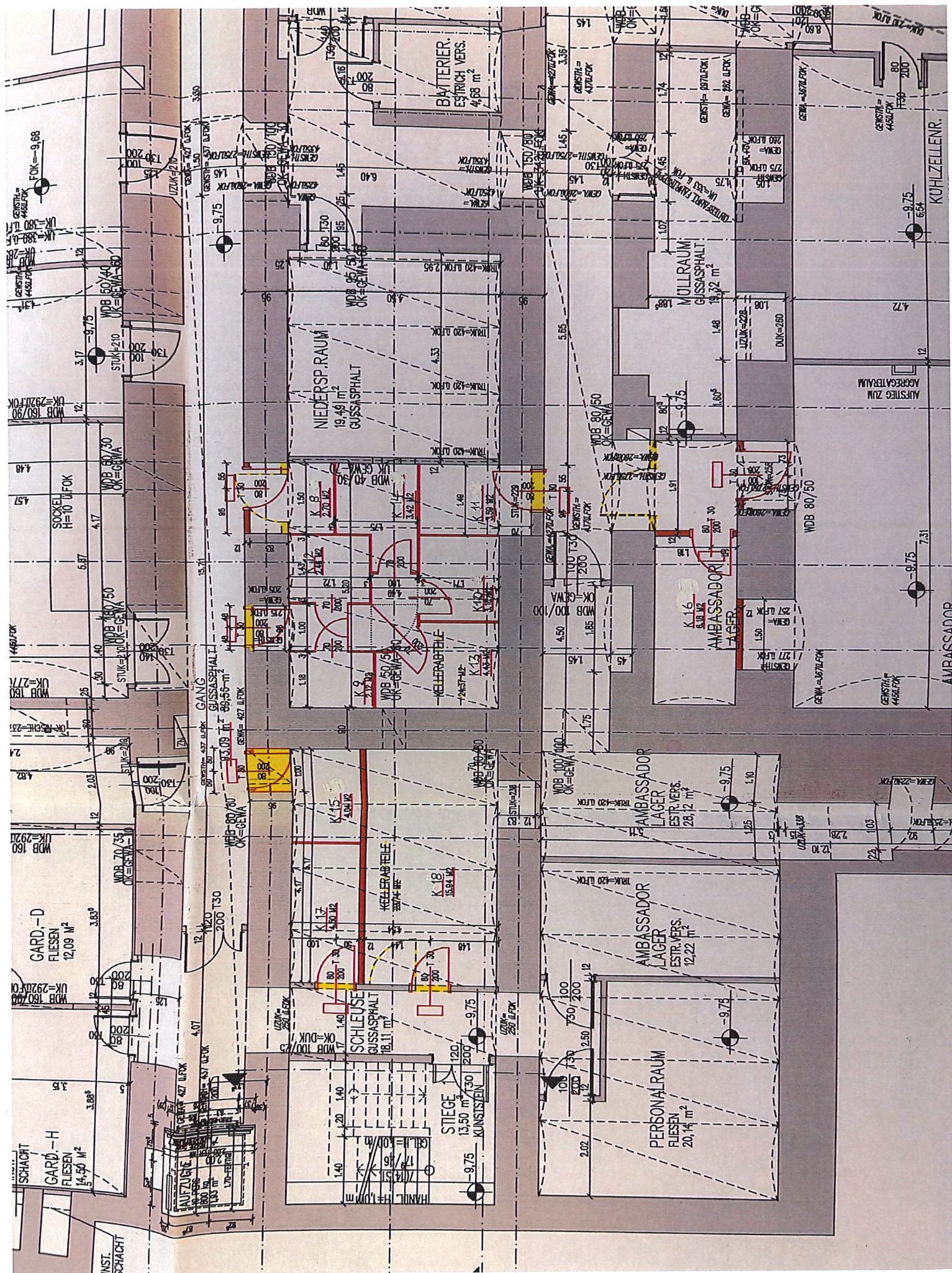




5. OBERGESCHOSS





Jose Hart Vermögensverw.u.Beteiligungs GmbH
z.H.Hart&Hart BauträgerGmbH, Mag.Tien Le
Wagramer Straße 22
1220 WIEN

Objekt: 6/1005
UID: ATU61684029
Kundennummer: 210050504
EDV Nr: 50
Betreuer: Natascha Streif
E-Mail: n.streif@imv.co.at
Tel: 01/586 69 55 265

Objekt: 1010, WEG NEUER MARKT 5/KÄRNTNER STR.22
Top: Wohnung/10
Bestandnehmer: Jose Hart Vermögensverw.u.Beteiligungs GmbH
Top(s): 10



Zahlen mit QR-Code

Dauerrechnung ab Jänner 2026

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:
WEG Neuer Markt 5/Kärntner Str.22

Rechnungsnr. 2026/1005/6 - DUPLIKAT
Belegdatum: 01.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

	Netto	Ust %	Ust	Brutto
Rücklage	63,98	0	0,00	63,98
Betriebskosten 1	313,48	10	31,35	344,83
Wasser	102,36	10	10,24	112,60
Betriebskosten 7	172,73	10	17,27	190,00
Betriebskosten 6	80,61	10	8,06	88,67
Betriebskosten 3	31,99	10	3,20	35,19
Stromkonto	115,16	10	11,52	126,68
Warmwasserkonto	25,59	10	2,56	28,15
Heizkostenkonto	102,36	20	20,47	122,83
Gesamt EUR	1.008,26		104,67	1.112,93

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

BIC: GIBAATWWXXX, IBAN: AT95 2011 1822 1204 4262
lautend auf IMV Immobilien Management GmbH

WICHTIG: Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte **110568430000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

IMV Immobilien
Management GmbH
Paulanergasse 15
1040 Wien

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

FN 36543s
Handelsgericht Wien
ATU 42745106

Wir machen das

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo
6/1005 WEG Neuer Markt 5/Kärtner Str. GJ: 2025

Konto: 2/21005050 Jose Hart Vermögensverw.u.Bete 1010 Wien, Kärntner Straße EDV-Nr.: 50 Top-Nr.: 10

BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kat	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FWC	FW-Betrag	S a l d o
							EB-Saldo:	6.275,15					\$aldovortrag:	0,00
AR	AR	01.01.2025	01.01.2025	6			01.2025, Verschreibung	1.405,03						1.405,03
EBAR	EB	01.01.2025	01.01.2025	0	980000			6.275,15						7.680,18
AR	AR	01.02.2025	01.02.2025	6			02.2025, Verschreibung	1.405,03						9.085,21
AR	AR	01.01.2025	01.01.2025	15			WVRE 01.2025, Exekutionskosten	457,33						9.542,54
EÖ	EÖ	30.01.2025	30.01.2025	20250001	282000		GZ: 74 E 16/25v Jose Hart Vermö	5.000,00						14.542,54
AR	AR	01.03.2025	01.03.2025	16			03.2025, Verschreibung	1.405,03						15.947,57
EÖ	EÖ	20.02.2025	20.02.2025	20250001	282000		GZ 74 E 16/25v	10.000,00						25.947,57
EÖ	EÖ	17.03.2025	17.03.2025	20250002	282000		JOSE HART TOP 10; KAD.+KOSTEN I		10.947,57					15.000,00
AR	AR	01.04.2025	01.04.2025	16			04.2025, Verschreibung	1.405,03						16.405,03
AR	AR	01.05.2025	01.05.2025	16			05.2025, Verschreibung	1.405,03						17.810,06
EÖ	EÖ	25.04.2025	25.04.2025	20250004	282000		JOSEF HART TOP 10 SV KOVO RETOU		10.000,00					9.215,09
AR	AR	01.06.2025	01.06.2025	16			06.2025, Verschreibung	1.405,03						2.384,18
AR	AR	27.05.2025	27.05.2025	29			2024, Abrechnung	-6.830,91						-2.615,82
EÖ	EÖ	05.06.2025	05.06.2025	20250006	282000		JOSEF HART TOP 10 SV KOVO RESTIL		5.000,00					-1.210,79
AR	AR	01.07.2025	01.07.2025	16			07.2025, Verschreibung	1.405,03						194,24
AR	AR	01.08.2025	01.08.2025	16			08.2025, Verschreibung	1.405,03						1.599,27
AR	AR	01.09.2025	01.09.2025	16			09.2025, Verschreibung	1.405,03						3.004,30
AR	AR	01.10.2025	01.10.2025	16			10.2025, Verschreibung	1.405,03						4.409,33
AR	AR	01.11.2025	01.11.2025	16			11.2025, Verschreibung	1.405,03						5.814,36
AR	AR	01.12.2025	01.12.2025	16			12.2025, Verschreibung	1.405,03						
							S u m m e	31.761,93	25.947,57					

Kontoauszug mit fortlfd. Saldo														Seite: 1	
6/1005 WEG Neuer Markt 5/Kärtner Str. GJ: 2026															
Konto: 2/21005050 Jose Hart Vermögensverw.u.Bete 1010 Wien, Kärntner Straße EDV-Nr.: 50 Top-Nr.: 10															
BA	BS	Buch.Dat	Bel.Dat	Bel.Nr	GKTO	Kst	T e x t	S o l l	H a b e n	Ust	Ust/Skto	FW-Betrag	S a l d o		
							EB-Saldo:	5.814,36				\$aldovortrag:	0,00		
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	6			01.2026, Verschreibung	1.112,93					1.112,93		
EEAR	EB	01.01.2026	01.01.2026	0	980000		-	5.814,36					6.927,29		
AR	AR	01.01.2026	01.01.2026	15			01.2026, Prozesskosten u. Barau	1.114,19					8.041,48		
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	16			02.2026, Verschreibung	1.112,93					9.154,41		
AR	AR	01.03.2026	01.03.2026	16			03.2026, Verschreibung	1.112,93					10.267,34		
AR	AR	01.02.2026	01.02.2026	17			WVRE, 02.2026, Exekutionskosten	561,11					10.828,45		
EO	EO	10.03.2026	10.03.2026	20260003	282000		Geschäftszahl: 74 E 27/26p Jose	10.000,00					20.828,45		
S u m m e								20.828,45	0,00						

Ihre Immobilie Objektadresse: 1010 Wien, Neuer Markt 5 - WOHNUNGEN:
Wichtige Informationen für das kommende Jahr 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

1. Durchgeführte Maßnahmen zum Werterhalt

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

- **Bewuchsentfernung am Dach**
- **Abwicklung von Versicherungsfällen**
- **Instandsetzung Putzleibung bei 2 Fassadenfenster**
- **Kleinere Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen**

2. Vorgesehene Investitionen 2026

2.1. Bestandserhebung etwaige Schäden:

Wie in der Versammlung besprochen, wurde eine umfassende Begehung des Dachbereichs sowie der Brüstung in Richtung Neuer Markt 5 durchgeführt.

Das Büro Kops wird nun eine detaillierte Stellungnahme ausarbeiten, die konkrete Empfehlungen für das weitere Vorgehen enthält.

Im Dachbereich sind zusätzliche Probeöffnungen erforderlich, um eine fundierte und präzise Aussage über den baulichen Zustand und etwaige Schäden treffen zu können. Diese Maßnahmen sind wichtig, um die nächsten Schritte klar und zielführend zu planen.

Wir warten nun auf die Stellungnahme des Büros Kops und werden entsprechend der Ergebnisse die nächsten Schritte einleiten. Dabei halten wir alle Eigentümer und Beteiligten auf dem Laufenden.

3. Betriebskosten & Rücklage - monatliche Akontozahlungen

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

	monatliches Akonto 2025	monatliches Akonto 2026
Allgemeine Betriebskosten 1	€ 2,25 / m ²	€ 2,45 / m ²
Heizkosten 2 - Wohnungen	€ 0,64 / m ²	€ 0,80 / m ²
Stromkosten 3 – Wohnungen	€ 3,40 / m ²	€ 0,90 / m ²
Wasser 2 - Wohnungen	€ 0,75 / m ²	€ 0,80 / m ²
Betriebskosten 3 – Zahlung alle Flächen Hotel und Flächen und Mango	€ 0,25 / m ²	€ 0,25 / m ²
Betriebskosten 6 – Zahlung alle Flächen außer Fläche Mango und Hotel	€ 0,63 / m ²	€ 0,63 / m ²
Betriebskosten 7 – Zahlung alle Flächen außer Fläche Hotel, Mango und Fam. Muzicant	€ 1,35 / m ²	€ 1,35 / m ²
Warmwasser Wohnungen	€ 0,20 / m ²	€ 0,20 / m ²
Beiträge zur Rücklage	€ 0,50 / m ²	€ 0,50 / m ²

4. Rücklage – so sorgen wir vor

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

Rücklagenentwicklung:

	2025
01.01.	€ 35.983,42
31.12.	€ 22.913,43*)

*) Stand: 30.09.2025

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

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

digitalen Service.

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

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



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

6. Ihre persönlichen Vorteile als IMV - Kund:in

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



IMV-Vorteile

7. Danke, für Ihr Vertrauen

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

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



IMV Google Rezensionen

8. Mehr als Verwaltung – Ihr Rundum-Service bei der IMV

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

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

Mit freundlichen Grüßen

IMV Immobilien Management GmbH

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

Thomas Gruber e.h.
Verwaltung Wohnungseigentum

Beilagen: Dauerrechnung

PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG



**1010 Wien, Neuer Markt 5 / Kärntner Straße 22
am
23.09.2025**

ANWESENHEIT:

WOHNUNGSEIGENTÜMER	gem. Anwesenheitsliste:	= 14,96 %
IMV:	Thomas Gruber	Verwalter
BEGINN:	09.00 UHR	
ORT:	Seminarraum Neuer Markt 5	1010 WIEN

TAGESORDNUNG

- Begrüßung
- Aktueller Rücklagenstand
- Besprechung über notwendige Erhaltungsmaßnahmen und Sanierungswünsche der Eigentümergemeinschaft
- Allfälliges

BEGRÜSSUNG und VORSTELLUNG TEAM

Herr Gruber begrüßt im Namen der IMV Immobilien Management GmbH die anwesenden Eigentümer und stellt sich vor.

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

Die Ansprechpartner für die Liegenschaft sind:

Leitung	Thomas Gruber	DW: 310	t.gruber@imv.co.at
Verwaltung	Thomas Gruber	DW: 310	t.gruber@imv.co.at
Assistenz	Manuela Dippold	DW: 311	m.dippold@imv.co.at
Buchhaltung	Natascha Streif	DW: 265	n.streif@imv.co.at
24 h Notruf (Notfälle)	(außerhalb der Bürozeiten)	0664/4000 190	

FINANZBERICHT

RÜCKLAGE:

Anschließend gibt Herr Gruber den Wohnungseigentümern die vorläufigen Rücklagenstände per 31.08.2025 in der Höhe von € 34.134,65 bekannt.

Weiters führt Herr Gruber aus, dass der Rücklagenstand für das Alters des Gebäudes und der notwendigen Sanierungen nicht ausreichend ist und es durchaus als sinnvoll zu erachten wäre die Rücklagen für die Anlage anzuheben um Schrittweise auf die gesetzlichen Vorgabe zu kommen.

MONTAGE ZWEITER HANDLAUF

Es soll im Bereich des Eingangs Kärntnerstrasse zwei bzw. ein Handlauf montiert werden. Die IMV hat bei der MA 37 sowie MA 19 einen Antrag auf Genehmigung gestellt. Es konnte nunmehr das Okay gegeben werden, wodurch nur noch der wohnungseigentumsrechtliche Aspekt beleuchtet werden muss. In der Beilage finden Sie eine Beschlussfassung und wir ersuchen höflich um Abstimmung. Wir dürfen in diesem Zusammenhang nicht unerwähnt lassen, da der Handlauf von allen genutzt werden kann, ein mehrheitlicher Beschluss ausreichend ist.

BEGEHUNG DER WOHNUNGEN UND ANLAGE EINMAL IM JAHR

Da die Anlage langsam aber doch in die Jahre kommt und dadurch der Sanierungsaufwand steigt ersuchen die anwesenden Eigentümer eine einmalige jährliche Begehung durch einen Ziviltechniker welcher Schäden aufzeigt. Diesem Wunsch kommt die IMV gerne nach, in diesem Jahr soll das Dach und auch die Brüstung zum Neuen Markt beinhaltet sein, da auch in diesem Bereich Sprünge entstanden sind und einer Sanierung bedarf. Es besteht nicht unmittelbarer Handlungsbedarf aber auf lange Sicht müssen die Risse behandelt werden um die Gebäudesubstanz zu schützen.

KLIMAAANLAGEN IN DEN WOHNUNGEN

Die Klimaanlage der Wohnungen stoßen altersbedingt an Ihre Leistungsgrenzen. Es soll daher ein Angebot organisiert werden die Anlage zu erneuern oder zu mindestens zu modernisieren. Sollte dies nicht möglich sein, soll es ein Austausch organisiert werden. Die IMV wird eine Begehung mit einem Gutachter der und der Wartungsfirma organisieren um in dieser Angelegenheit Klarheit zu schaffen. Fakt ist sofern ein Austausch notwendig ist muss zuvor die Klimaanlage von Familie Muzicant entfernt werden um an die Geräte zukommen und es kann daher ein Austausch nur in der kalten Jahreszeit erfolgen. Nähere Informationen können dem Bericht des Sachverständigen oder Ziviltechniker entnommen werden.

ABRECHNUNG

Herr Gruber wird im Zuge der Versammlung vom Errichter des Wohnungseigentumsvertrags darauf hingewiesen dass die IMV offenbar falsch abrechnet. Es geht um die Stromkosten welche den Tops zugeordnet werden, dies jedoch nicht so sein dürfte aber auch um die Wartung der Klimaanlagen welche auf die Tops aufgeteilt wird, jedoch bezahlen die Tops 17 und 18 nochmals gesondert eine Wartung für die Klimaanlage da diese nicht an der allgemeinen Anlage hängen sondern eine gesonderte Anlage haben. Auch diese Aufteilung wäre in dem Fall nicht korrekt. Sofern es sich bei der Rechnung von Equans um die Klimaanlage und nicht noch um weitere Wartungen handelt.

TAUBEN IM AUSSENBEREICH

Es wurden in Top 9 Taubenabwehrspitzen bzw. ein Netz angebracht. Es sind Tauben im Bereich der Holzlatten verendet und wir ersuchen daher höflich auch die Nachbarn drauf zu achten ob es hier vermehrt zu Taubenflug kommt. Sollte dies der Fall sein müsste auch dieser Bereich geschützt werden und dementsprechende Taubenabwehr installiert werden. Dies zum einen für die Gesundheit der Bewohner aber auch um das Gebäude vor etwaige Taubenkot zu schützen.

REINIGUNG ALLGEMEINFLÄCHEN

Die anwesenden Eigentümer führen aus, dass die Reinigung in den Stiegenhäusern nicht stattfindet und dies genau kontrolliert werden muss. Auch werden die Müllcontainer nicht entleert und auch die Reinigung des Müllraums selbst erfolgt nicht. Herr Gruber führt aus, dass die Reinigung einmal am Tag erfolgt aber freilich dementsprechend nicht wahrgenommen wird sofern der Reinigungszustand sauber ist. Es soll in Zukunft über einen gewissen Zeitraum via Foto der Beweis erbracht werden, dass die Reinigungsfirma im Haus ist.

DACHZUSTAND

Nach Auskunft mehrerer Fachfirmen hat das Dach seine Lebensdauer erreicht und es besteht Bedarf, die bituminöse Abdichtung zu erneuern. Da sich auf dem Dach Rückkühler sowie weitere Anlagen (z. B. SAT-Anlagen) befinden, müssen diese wie die SAT-Anlage vor Beginn der Arbeiten demontiert werden. Auch die Rückkühler müssen für die Sanierung angehoben werden. Ein hinzugezogener Fachmann führte aus, dass sich das Dach insgesamt in einem altersgemäß guten Zustand befindet. Im vergangenen Jahr kam es über einige Rohrdurchführungen zu Feuchtigkeitseintritten, die entsprechend abgedichtet werden müssen. Um in dieser Angelegenheit Klarheit zu schaffen, hat die IMV beschlossen, das Dach im Zuge der nächsten Begehung mit aufzunehmen und den Zustand erneut zu prüfen.

STROMPROBLEME STIEGENHAUS

Im Vorfeld der Versammlung wird Herr Gruber informiert, dass Thema im Zuge der Versammlung kurz anzusprechen. Das es in beiden Stöcken immer wieder zu Ausfällen der Beleuchtung kommt. Leider ist es schon sehr häufig vorgekommen, dass die beauftragten Fachfirmen bei Ankunft keine Störung mehr lokalisieren konnten und das Licht im einwandfreien Zustand vorhanden war. Daher wird im Zuge der Versammlung ersucht, dass sich der Elektriker mit Frau Dujsik in Verbindung setzt, damit das Problem näher beschrieben werden kann. Es wird ein Defekt an einem Bewegungsmelder vermutet.

FOLLOW UP TERMIN

In der Versammlung wird besprochen einen Follow UP Termin zu machen, dieser wurde vorab für den 21.10.2025 vereinbart, da jedoch bis zum jetzigen Zeitpunkt keine wesentlichen Punkte beigetragen werden können und auch die Begehung noch nicht stattgefunden hat, will die Verwaltung diesen Termin noch abwarten um den Follow up Termin zu vereinbaren.

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

Dieses Protokoll wird gem. § 25/3 iVm § 24/5 WEG jedem Eigentümer übersandt und am schwarzen Brett ausgehängt.

Gez. Thomas Gruber

Wien, 09.10.2025

Beilagen: Anwesenheitsliste
Beschlussfassung inkl. Beilagen

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG 1010 Wien, Neuer Markt 5_Wohnen

Gebäude(-teil) 5.OG - Terrassengeschoß

Nutzungsprofil Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten

Straße Neuer Markt 5

PLZ/Ort 1010 Wien-Innere Stadt

Grundstücksnr. 1065

Umsetzungsstand Bestand

Baujahr 1900

Letzte Veränderung 2000

Katastralgemeinde Innere Stadt

KG-Nr. 1004

Seehöhe 170 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++		A +	A ++	
A +				
A				
B	B			C
C				
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofi Duo" Software, ETU GmbH, Version 6.6.3 vom 18.07.2022, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 985,2 m ²	Heiztage	193 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	1 588,1 m ²	Heizgradtage	3 641 K·d	Solarthermie	— m ²
Brutto-Volumen (V _B)	6 353,2 m ³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 768,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,28 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	3,59 m	mittlerer U-Wert	0,77 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m ²	LEK _T -Wert	41,12	RH-WB-System (primär)	FW n.em.
Teil-BF	— m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V _B	— m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	43,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	43,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	91,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,03
Erneuerbarer Anteil	Nah-/Fernwärme (Punkt 5.2.3 b)	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	97 984 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	49,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	97 984 kWh/a	HWB _{SK} =	49,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	20 288 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	147 207 kWh/a	HEB _{SK} =	74,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,83
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,92
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,24
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	45 214 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	192 421 kWh/a	EEB _{SK} =	96,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	119 479 kWh/a	PEB _{SK} =	60,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} =	47 359 kWh/a	PEB _{n,em,SK} =	23,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} =	72 120 kWh/a	PEB _{em,SK} =	36,3 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	13 752 kg/a	CO _{2eq,SK} =	6,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,03
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	— kWh/a	PVE _{Export,SK} =	— kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl 1509675

ErstellerIn Architekturbüro Kops

Ausstellungsdatum 07.06.2023

Unterschrift

Gültigkeitsdatum 06.06.2033

Geschäftszahl

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

Energieausweis für Wohngebäude

- Anhang 1 -

VERWENDETE SOFTWARE

Gebäudeprofi
Version 6.6.3

Bundesland: Wien

ETU GmbH
Linzer Straße 49
A-4600 Wels
www.etu.at - office@etu.at

VERWENDETE NORMEN / HILFSMITTEL

OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz

ÖNORM B 8110-5 Wärmeschutz im Hochbau; Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile

ÖNORM B 8110-6 Wärmeschutz im Hochbau; Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM H 5050 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Berechnung des Gesamtenergieeffizienz-Faktors

ÖNORM H 5056 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Heiztechnik-Energiebedarf

EN ISO 6946 Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient, Berechnungsverfahren

ERMITTLUNG DER EINGABEDATEN

Geometrische Eingabedaten Daten übernommen aus EA von TÜV AUSTRIA CONSULT GMBH (08.05.2013)

Bauphysikalische Eingabedaten Daten übernommen aus EA von TÜV AUSTRIA CONSULT GMBH (08.05.2013)

Haustechnische Eingabedaten Daten übernommen aus EA von TÜV AUSTRIA CONSULT GMBH (08.05.2013)

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ZUM GEBÄUDE / ZUR ENERGIEBEDARFSBERECHNUNG

Der Durchlassgrad der Fenster wurde von 0,61 auf default 0,67 gesetzt.

EMPFOHLENE SANIERUNGSMABNAHMEN

aus wirtschaftlichen Gründen wird keine thermische Sanierung angeraten

27

/A

2300/05

I:\LAWRAW\VERTRAG\KAUF\AMBASSADOR\WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG_XIV(111004).DOC
Fassung vom 11.10.2004, Dr. SCH/Mag.NN, Akt Nr. 4319/24

**2. NEUFASSUNG EINES
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAGES
SAMT BERICHTIGUNG DER MINDESTANTEILE**

08. FEB. 2005 u. unter B.R.P.
verbucht

302878

Finanzamt für Gebühren u.
Versteuern in Wien

abgeschlossen zwischen

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.

12. schmiedgasse 10

alle insgesamt als bisherige Wohnungseigentümer und als Miteigentümer der Liegen-
schaft EZ 598 GB 01004 KG Innere Stadt

wie folgt:

Inhaltsverzeichnis:

PRÄAMBEL	4
I. ÜBEREINKUNFT	6
II. BEMERKUNGEN	7
III. BESTANDTEILE DIESER URKUNDE	7
IV. BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM	8
V. AUSSCHLUSS AUS DER GEMEINSCHAFT	9
VI. UMWIDMUNGEN / UMBAUTEN	9
VII. BENUTZUNGSREGELUNG	11
7.01 „Miteigentumsanteil I“	11
7.02 „Miteigentumsanteil II“	11
7.03 „Miteigentumsanteil III“	12
7.04 „Allgemeine Flächen“	12
7.05 „Sonstiges“	12
7.05.01 „Hauseingang Kärntner Straße 22“	13
7.05.02 „Eingang Neuer Markt 5“	13
7.05.03 „Versorgung MANGO“	13
7.05.04 „Bauliche Abänderungen“	13
7.05.05 „Müllentsorgung, Müllraum, Müllgemeinschaft“	14
7.05.06 „Gegensprechanlage, Videoüberwachung“	14
7.05.07 „Steckschilder, Werbeflächen, Sonstige Anlagen an der Außenfassade“	14
7.05.08 „Kühlung, Lüftung“	15
7.05.09 „Keller, Lagerflächen“	16
7.05.10 „Leitungsrechte“	16
7.05.11 „Servitut“	17
7.05.12 „Nachbarbebauung“	17
7.05.13 „Mauerdurchbrüche, Versorgung Nachbarliegenschaften“	17
7.05.14 „Hotelbetrieb“	17
7.05.15 „Beschränkungen“	17
7.05.16 „Fluchtwege“	18
7.05.17 „Gesimse“	19
7.06 „Nutzungsregelung Flachdach“	20
7.07 „Rechtsnachfolge“	20
VIII. VERTEILUNG DER AUFWENDUNGEN	21
8.01 „Liftgemeinschaften/Reparaturfonds“	21
8.02 „Müllgemeinschaft“	22
8.03 „Kommunikationsgemeinschaft“	23
8.04 „Sonderregelung hinsichtlich bestimmter ALLGEMEINER FLÄCHEN“	23
8.05 „Eigentümergeinschaft“	24
IX. GESETZLICHE BESTIMMUNGEN	25
X. RECHTSNACHFOLGE	26
XI. AUFSANDUNG	26
XII. VOLLMACHT	27
XIII. KOSTEN / GEBÜHREN	27
XIV. AUSFERTIGUNGEN	27
XV. SONSTIGES	27
VERWALTUNGSVOLLMACHT	31

B

1.
2.

3.

4
5

6
7

1
1

Beilagen:

1. Tabelle (**Beilage ./1**)
2. Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 16, vom 06.07.2004, GZ MA 16-Schli-ZS 7638/2003 samt Schreiben der MA 16 vom 23.09.2004 als Rechtskraftbestätigung (**Beilage ./2**)
3. im Nutzwertgutachten enthaltene Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 des Architekten Dipl. Ing. Thomas Feiger vom 08.05.2003 (**Beilage ./3**)
4. im Nutzwertgutachten enthaltene Topographie (**Beilage ./4**)
5. im Nutzwertgutachten angeheftete Pläne von Architekt Dipl. Ing. Thomas Feiger (**Beilage ./5**)
6. Liftskizze (**Beilage ./6**)
7. die als „Verwaltungsbedingungen“ bezeichneten Vereinbarungen über die gemeinsamen Rechtsverhältnisse der Miteigentümer untereinander über die gemeinsame Verwaltung (**Beilage ./7**)
8. die Verwaltervollmacht (**Beilage ./8**)
9. Gesimseplan (**Beilage ./9**)
10. Bitteihvertrag Flachdach (**Beilage ./10**)

PRÄAMBEL

Ob der Liegenschaft EZ 598 GB 01004 KG Innere Stadt Wien mit dem Grundstück Nr. 1065 Baufläche, mit der Grundstücksadresse Neuer Markt 5/Kärntner Straße 22, im folgenden kurz Vertragsliegenschaft genannt, ist folgender Grundbuchstand gegeben:

2 ANTEIL: 1734/6324

c 8570/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 8570/1999 Wohnungseigentum an Geschäft Top 2
f 1548/2000 Namensänderung
g 1864/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
m 3703/2004 Rangordnung für die Veräußerung bis 2005-04-18

3 ANTEIL: 156/6324

d 8570/1999 1864/2001 Wohnungseigentum an Personalraum Top 3
f 1548/2000 Namensänderung
g 1864/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
m 3703/2004 Rangordnung für die Veräußerung bis 2005-04-18

4 ANTEIL: 69/6324

d 8570/1999 Wohnungseigentum an Lager Top 5
f 1548/2000 Namensänderung
g 1864/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
m 3703/2004 Rangordnung für die Veräußerung bis 2005-04-18

5 ANTEIL: 7/6324

d 8570/1999 Wohnungseigentum an Lager Top 6
f 1548/2000 Namensänderung
g 1864/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
m 3703/2004 Rangordnung für die Veräußerung bis 2005-04-18

6 ANTEIL: 2565/6324

c 8570/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 8570/1999 Wohnungseigentum an Hotel Top 1
f 1864/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975

7 ANTEIL: 179/6324

c 8570/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 8570/1999 Wohnungseigentum an Geschäft Top 4
e 1864/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
8 ANTEIL: 117/6324

b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 7
c 2056/2001 Kaufvertrag 2000-12-15 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 3312/2001 Rechtfertigung
9 ANTEIL: 149/6324

c 7699/2001 Kaufvertrag 2001-05-11 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 8624/2001 Rechtfertigung
10 ANTEIL: 121/6324

b 1864/2001-Wohnungseigentum an W 9
c 2121/2001 Kaufvertrag 2000-12-15, Urkunde 2001-02-21 Eigentumsrecht
vorgemerkt
d 2958/2001 Rechtfertigung
11 ANTEIL: 156/6324

b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 10
f 5736/2004 IM RANG 3502/2004 Kaufvertrag 2004-03-29 Eigentumsrecht
12 ANTEIL: 66/6324

e 1128/2003 Schenkungsvertrag 2002-10-02 Eigentumsrecht
f 1128/2003 Belastungs- und Veräußerungsverbot
13 ANTEIL: 355/6324

b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 12
c 2054/2001 Kaufvertrag 2000-12-15, Urkunde 2001-02-21 Eigentumsrecht
vorgemerkt
d 2957/2001 Rechtfertigung
e 331/2002 Namensänderung
14 ANTEIL: 95/6324

b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 13
c 2053/2001 Kaufvertrag 2000-11-02, Urkunde 2001-02-21 Eigentumsrecht
d 11677/2001 Namens- und Adressenänderung
16 ANTEIL: 67/6324

b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 16
c 2055/2001 Kaufvertrag 2000-12-15 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 5074/2001 Rechtfertigung
17 ANTEIL: 382/6324

a 1864/2001 IM RANG 9297/2000 Kaufvertrag 2000-09-29 Eigentumsrecht
b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 15
18 ANTEIL: 53/6324

a 1864/2001 Wohnungseigentum an W 14
b 2667/2001 Kaufvertrag 2001-02-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 2667/2001 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
d 7587/2001 Rechtfertigung

Hoch

- a 1864/2001 Wohnungseigentum an W 14
- b 2667/2001 Kaufvertrag 2001-02-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
- c 2667/2001 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- d 7587/2001 Rechtfertigung

1.

Nach Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages vom 29.09.2000 und 23.10.2000, angezeigt beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien am 30.10.2000 zu B.R.P. 378717, haben die Miteigentümer, die den Miteigentumsanteil II repräsentieren, aufgrund der Baubewilligung der MA 35 vom 29.03.2000 zu GZ MA 35 – Ö.B./1 – 165/99 die Dachgeschossobjekte – nach verschiedenen planlichen Änderungswünschen – ausgebaut.

Die derzeitige Ausführung der einzelnen WE-Objekte ergibt sich aus der im Nutzwertgutachten enthaltenen Topographie und den angehefteten Plänen von Arch. DI Thomas Feiger, **Beilagen .14 und .15.**

Die durchgeführten baulichen Maßnahmen wurden zwischenzeitig behördlich, zuletzt mit Bescheid der MA 37 vom 26.03.2003, GZ MA 37-BB/1-68/2002 auf Grundlage des Bescheides des Bauausschusses für den 1. Bezirk vom 06.03.2003, GZ BV 1 A 31/03 bewilligt.

Über Antrag der Wohnungseigentümerin wurden unter Zugrundelegung des Nutzwertgutachtens des Arch. DI Thomas FEIGER vom 08.05.2003 die Nutzwerte gemäß §§ 9 Abs. 2 und 8 des WEG 2002 vom Magistrat der Stadt Wien, MA 16, mit Entscheidung zu GZ MA 16 – Schli – ZS 7638/2003 vom 06.07.2004 neu festgesetzt, **Beilage .12.** Diese Entscheidung ist gemäß Schreiben der MA 16 vom 23.09.2004 rechtskräftig, **Beilage .12.**

I. ÜBEREINKUNFT

Die Vertragsteile sind übereingekommen, im folgenden die Begründung und die Verwaltung von Wohnungseigentum und die gemeinsame Benützung der Liegenschaft im gemeinsamen Miteigentum auf Basis dieses Vertrages zu regeln.

II. BEMERKUNGEN

1. In dem auf der Vertragsliegenschaft errichteten Gebäude befinden sich laut Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 des Architekten DI Thomas FEIGER vom 08.05.2003, **Beilage ./3**, 16 Wohnungseigentumsobjekte und zwar 11 Wohnungen und 5 selbständige Räumlichkeiten und zwar 1 Hotel, 2 Geschäfte, 1 Personalraum mit Nebenräumen und 1 Lager.

Die Miteigentümer haben gemeinsam die Neufestsetzung der Nutzwerte für die auf der Vertragsliegenschaft befindlichen Objekte beauftragt. Ergebnis ist das der Nutzwertermittlung zugrunde liegende Gutachten des Architekten DI Thomas FEIGER vom 08.05.2003. Dieses Gutachten liegt auch der Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien zur GZ MA 16 – Schli – ZS 7638/2003 vom 06.07.2004, zu Grunde.

2. Die angeführten Miteigentümer der Liegenschaft der EZ 598, Grundbuch 01004, KG Innere Stadt sind übereingekommen, an den selbständigen Räumlichkeiten Wohnungseigentum zu begründen und einer allfällig erforderlich werdenden Berichtigung der abgespaltenen bzw. verbliebenen Miteigentumsanteile aufgrund der Nutzwertermittlung ohne Anspruch auf Wertausgleich bzw. Ausgleichszahlung zuzustimmen.

III. BESTANDTEILE DIESER URKUNDE

Die im folgenden genannten Schriftstücke und Anlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunden und zwar

1. Tabelle (**Beilage ./1**)
2. Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 16, vom 06.07.2004, GZ MA 16-Schli-ZS 7638/2003 samt Schreiben der MA 16 vom 23.09.2004 als Rechtskraftbestätigung (**Beilage ./2**)
3. im Nutzwertgutachten enthaltene Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 des Architekten DI Thomas Feiger vom 08.05.2003 (**Beilage ./3**)
4. im Nutzwertgutachten enthaltene Topographie (**Beilage ./4**)

5. im Nutzwertgutachten angeheftete Pläne von Architekt DI Thomas Feiger (**Beilage ./5**)
6. Liftskizze (**Beilage ./6**)
7. die als „Verwaltungsbedingungen“ bezeichneten Vereinbarungen über die gemeinsamen Rechtsverhältnisse der Miteigentümer untereinander über die gemeinsame Verwaltung (**Beilage ./7**)
8. die Verwaltervollmacht (**Beilage ./8**)
9. Gesimseplan (**Beilage ./9**)
10. Bittleihvertrag Flachdach (**Beilage ./10**)

IV. BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Die in der beiliegenden Tabelle (**Beilage ./1**) bezeichneten Vertragsteile kommen nunmehr überein, an den in der Tabelle (**Beilage ./1**) bezeichneten Einheiten / Objekten (Spalte 2) deren Größe (Spalte 3), Lage (Spalte 2) und Zubehör-WE (Spalte 4) aus der Tabelle (**Beilage ./1**) hervorgeht, entsprechend des Gutachtens des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl. Ing. Thomas Feiger vom 08.05.2003, Wohnungseigentum zu begründen. Sie räumen einander für sich und ihre Rechtsnachfolger daher wechselseitig und unentgeltlich das Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 an den in der Tabelle (**Beilage ./1**) topographisch bezeichneten Objekten (Spalte 2) samt dem mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt verbundenen ausschließlichen Nutzungsrecht am Zubehör-WE (Spalte 4) jeweils zugunsten des Vertragsteiles ein, dessen Name (Spalte 1) in dieser Tabelle bei der betreffenden Einheit (Spalte 2) angeführt ist. Die Miteigentümer, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieser Rechte.

Die Miteigentümer berichtigen sohin unentgeltlich ihre derzeitigen Miteigentumsanteile auf die in der Tabelle (**Beilage ./1**) in der Spalte 6 (ME-Anteile neu) ersichtlichen ideellen Miteigentumsanteile.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass die mit den jeweiligen Räumlichkeiten verbundenen Mindestanteile, wie sie in der beigeschlossenen Tabelle (**Beilage ./1**) aufscheinen, dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen im Wohnungseigentum ste-

henden Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Räumlichkeiten der Liegenschaft entsprechen.

V. AUSSCHLUSS AUS DER GEMEINSCHAFT

Verstöße gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages samt Anlagen gelten als Ausschlussgründe gemäß § 36 des WEG 2002, wobei die Vertragsteile als Ausschlussgrund insbesondere auch die Verletzung der Konkurrenzbestimmungen gemäß 7.05.15 anerkennen.

VI. UMWIDMUNGEN / UMBAUTEN

1. Alle Vertragsteile vereinbaren, dass im Falle von zukünftigen Umwidmungen (Widmungsänderungen) innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes bzw. Umbauten (z.B. Balkonverglasung) außerhalb der bestehenden Wohnungseigentumsobjekte eine neuerliche Nutzwertfestsetzung vorgenommen werden muss, wenn diese auch nur einer der Miteigentümer begehren sollte. Die Kosten des neuerlichen Nutzwertfestsetzungsverfahrens und die Errichtung und grundbücherliche Durchführung des Übereinkommens betreffend die Änderung des Wohnungseigentumsvertrages sowie alle damit zusammenhängenden Steuern und öffentlichen Abgaben hat jener Miteigentümer zu tragen, der die Umwidmungen (Widmungsänderungen) bzw. Umbauten veranlasst hat.

Mehrere Miteigentümer tragen diese Kosten und öffentlichen Abgaben untereinander im Verhältnis des Verteilungsschlüssels laut diesem Vertrag.

Resultiert daraus eine Änderung des Nutzflächenverhältnisses so hat eine Anpassung der jeweils davon betroffenen Kostenverteilungsschlüssel nach diesem Vertrag – spätestens mit Beginn der nächstfolgenden Abrechnungsperiode – stattzufinden, wobei die in diesem Vertrag festgelegten Grundsätze zu beachten sind.

2. Die übrigen Vertragsteile haben einer Einbeziehung von allgemeinen Teilen des Hauses und der Vertragsliegenschaft in Wohnungseigentumsobjekte nicht zuzustimmen, wenn sie durch solche Änderungen gröblich benachteiligt werden.

3. Werden ALLGEMEINE FLÄCHEN (z.B. Gangbereiche) im Bereich ab dem 5. OG des MITEIGENTUMSANTEILES II in selbständige Wohnungseigentumsobjekte einbezogen, so gebührt ausschließlich dem Miteigentümer des MITEIGENTUMSANTEILES III der entsprechende Wertausgleich. Werden andere als die im vorstehenden beschriebenen ALLGEMEINE FLÄCHEN einbezogen, so gebührt den übrigen Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile untereinander ein entsprechender Wertausgleich.

4. Die bisher zum MITEIGENTUMSANTEIL III gehörenden Gangbereiche, können bei einer zukünftigen Änderung der Nutzung in ALLGEMEINE FLÄCHEN einbezogen werden. Die Vertragsteile erteilen jetzt schon ihre Zustimmung, dass eine Umwidmung von Geschäftsflächen (z.B. Gangbereiche) in ALLGEMEINE FLÄCHEN ganz oder teilweise erfolgen kann, wobei die damit verbundenen Kosten durch den Miteigentümer dieses Anteiles getragen werden. Die Vertragsteile sind sich dessen bewusst, dass derartige Umwidmungen bzw. die hierfür erforderlichen Umbauarbeiten zu einer Veränderung und Neufestsetzung des Nutzflächenschlüssels betreffend Instandhaltungs- und Betriebskosten führen werden.

5. Den Vertragsteilen ist bekannt, dass aufgrund des geplanten Garagenneubaus am Neuen Markt zu erwarten ist, dass ein Teil des vom MITEIGENTUMSANTEIL I genutzten Kellers in diese Garage mit einbezogen werden wird. Die Vertragsteile erklären bereits jetzt ihre Zustimmung für eine allenfalls dadurch erforderlich werdende Neuparifizierung sowie der daraus resultierenden Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile zu erteilen. Die Kosten für dieses Nutzwertgutachten, den Nachtrag zu diesem Wohnungseigentumsvertrag und dessen grundbücherlichen Durchführung werden vom MITEIGENTUMSANTEIL I getragen werden.

VII. BENUTZUNGSREGELUNG

Die Vertragsteile kommen überein die Miteigentumsanteile am Vertragsgegenstand wie folgt festzulegen und auch deren zukünftige Benutzungsregelung zu beschreiben:

Die einzelnen WE-Objekte samt dem jeweils dazu gehörigen Wohnungseigentums-Zubehör sind in den im Nutzwertgutachten angehefteten Plänen von Dipl. Ing. Thomas Feiger (Beilage ./5) entsprechend der dort dargestellten Farbcodeliste eingefärbt.

7.01 „Miteigentumsanteil I“:

Dieser Miteigentumsanteil wird durch das „MANGO Lokal“ umschrieben und zwar bestehend aus:

- Flächenbereiche im EG
- Flächenbereiche im 1. und 2. UG
- Flächenbereiche im Zwischengeschoss

Die diesem Miteigentumsanteil I zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte sind in der Tabelle (Beilage ./1) gelb umrandet.

7.02 „Miteigentumsanteil II“:

Dieser Miteigentumsanteil wird durch den neu geschaffenen Bereich (siehe Präambel) bestehend aus dem 5. OG, dem 6. OG, dem Dach- und Terrassengeschoss umschrieben und zwar bestehend aus:

- 11 Wohnungen mit den Bezeichnungen top Nr. 7 bis top Nr. 18
- Flächenbereiche im 1. oder 2. UG (Kellerabteile)
- Flächenbereich im 5. OG (Abstellraum)
- Diverse Haustechnikräume im Bereich des Stiegenhauses
- Haustechnische Anlagen am Dach

Die diesem Miteigentumsanteil II zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte sind in der Tabelle (Beilage ./1) rot umrandet.

7.03 „Miteigentumsanteil III“:

Dieser Miteigentumsanteil wird unter anderem durch den derzeit bestehenden „HOTELBETRIEB“ umschrieben und zwar bestehend aus:

- im EG den Eingangs- und Rezeptionsbereich Neuer Markt 5
- Flächenbereiche im 1. und 2. UG und im Zwischengeschoss zwischen 1. und 2. UG
- 1., 2., 3. und 4. OG (inklusive der jeweiligen Gangbereiche, Atrium udgl.)
- Flächenbereiche im Zwischengeschoss zwischen EG und 1. OG
- bestehendes „PALMERS Lokal“

Die diesem Miteigentumsanteil III zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte sind in der Tabelle (Beilage ./1) grün umrandet.

Dieser Miteigentümer hält zum Hotelbetrieb gehörende Mietrechte an den Liegenschaften Kärntner Straße 20 und 24. Diese Mietbereiche sind baulich mit dem gegenständlichen Miteigentumsanteil verbunden (und benutzen daher verschiedene ALLGEMEINE FLÄCHEN mit).

7.04 „Allgemeine Flächen“:

Die ALLGEMEINEN FLÄCHEN wie Stiegenhaus, Versorgungsbereiche, Lifte, sonstige Erschließungen, Umformerraum für die Fernwärmeheizung, Müllra(ä)um(e), Zähleräume bzw. andere allgemeine Flächen des gesamten Gebäudes insbesondere der Hauseingang Kärntner Straße 22 werden von allen Teilen genutzt, und im anteiligen Verhältnis die Kosten der Wartung und Instandhaltung aufgeteilt werden.

Diese Flächenbereiche sind in den im Nutzwertgutachten angehefteten Plänen von Dipl. Ing. Thomas Feiger (Beilage ./5) blau gefärbt.

7.05 „Sonstiges“:

Folgende Benutzungsregelungen werden zwischen den Miteigentümern einvernehmlich festgelegt und können nur mit schriftlicher Zustimmung der davon betroffenen Miteigentümer abgeändert werden:

7.05.01 „Hauseingang Kärntner Straße 22“:

Der gemeinsame Hauseingang von der Kärntner Straße 22 hat bestehen zu bleiben. Die repräsentative Eingangslösung muss auch in Zukunft von den Vertragsparteien erhalten werden. Zur Instandhaltung wird auf die diesbezügliche Regelung in den Verwaltungsbedingungen (**Beilage .17**) verwiesen. Bei der Außentüre ist ein Security-System (Gegensprechanlage, Videoüberwachung udgl.) angebracht. Die Nutzung durch Schauflächen oder Vitrinen bleibt einvernehmlich ausgeschlossen.

Betreffend Hinweisschilder vor der Eingangstüre wird auf die in Punkt 7.05.07 festgelegte Regelung verwiesen.

7.05.02 „Eingang Neuer Markt 5“:

Der zum MITEIGENTUMSANTEIL III gehörende Eingangs- und Rezeptionsbereich kann in eingeschränktem Umfang von Nutzern des MITEIGENTUMSANTEIL II als Zugang und zur Anlieferung mitbenutzt werden, sofern dadurch keine Störung des Hotelbetriebes entsteht.

Die Verwendung dieses Zuganges zur Belieferung mit sperrigen Gütern, Möbel und sonstigen großen Fahrnissen ist jedoch nicht gestattet.

7.05.03 „Versorgung MANGO“:

Dem MITEIGENTUMSANTEIL I wird die Verpflichtung auferlegt, die An- und Ablieferung für das „MANGO Lokal“ ausschließlich durch den Lastenaufzug (Lift Nr. B) und das Stiegenhaus B vorzunehmen, wobei der Lift selbst und die angrenzenden Bereiche jedenfalls freizuhalten sind, sodass der Lift auch durch den MITEIGENTUMSANTEIL III ungestört mitbenutzt werden kann.

Im übrigen hat dieser Lift auch der Müllentsorgung der Miteigentümer I und III zu dienen.

7.05.04 „Bauliche Abänderungen“:

Den jeweiligen Miteigentümern werden die zukünftigen baulichen Abänderungen der ihnen zustehenden Flächen (samt Außenportalen und Bereichen der Fassaden für Geschäftsschilder udgl.) in allen Belangen unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks

des Hauses gestattet. Die baulichen Abänderungen sind unter größtmöglicher Schonung und unter Wahrung der Interessen der übrigen Miteigentümer durchzuführen.

7.05.05 „Müllentsorgung, Müllraum, Müllgemeinschaft“:

Für die den Vertragsgegenstand bildende Liegenschaft wurden 4 Müllbereiche hergestellt. Im 2. UG besteht ein für den MITEIGENTUMSANTEIL I und III gemeinsamer Müllraum, der in zwei Bereiche unterteilt ist. Die jeweils abgegrenzten Bereiche sind nur entsprechend dieser Zuordnung zu verwenden. Die Müllentsorgung erfolgt über den Lift „B“.

Der MITEIGENTUMSANTEIL II hat in seinem Bereich 2 gesonderte Müllräume für Papier und Hausmüll, der von den Nutzern der dort vorhandenen Objekte verwendet wird. Die Entsorgung dieser Müllbereiche erfolgt über den Lift „E“. Die weitere Entsorgung kann dann über den Keller und Lift „B“ erfolgen, wodurch die Kostenaufteilung gemäß Punkt 8.01.1. dieses Vertrages jedoch nicht verändert wird.

Für die Entsorgung jenes Mülls, der nicht als Hausmüll zu verstehen ist, wie z.B. Verpackungsmaterial, Abfälle aus dem Hotelbetrieb udgl. haben die jeweiligen Miteigentümer auf eigene Kosten zu sorgen, in dem sie in den zugeordneten Bereichen die Aufbewahrung und Entsorgung ohne Geruchs-, Ungeziefer- und Lärmbelästigung der übrigen Miteigentümer oder deren Nutzer vornehmen und mit den jeweiligen Entsorgungsunternehmen gesonderte Verträge direkt abschließen.

7.05.06 „Gegensprechanlage, Videoüberwachung“:

Für den MITEIGENTUMSANTEIL II und III werden in den Zutrittsbereichen Kärntner Straße 22 Gegensprechanlagen und Videoüberwachungen angebracht und von den übrigen Vertragsparteien, insbesondere auch die daraus resultierende Art der Benutzung, anerkannt.

7.05.07 „Steckschilder, Werbeflächen, Sonstige Anlagen an der Außenfassade“:

Den MITEIGENTÜMERN I und III wird die Anbringung eines Längsschildes im Bereich ihres Objektes gestattet, sofern dadurch weder der Gesamteindruck des Hauses noch andere Miteigentümer oder deren Nutzer beeinträchtigt werden. Dem MITEIGENTÜ-

MER I wird die Anbringung eines Steckschildes über die gesamte Breite der Frontseite des Geschäftslokales bis zur Oberkante der Fenster im Zwischengeschoss gestattet.

Über dem Hauseingang Kärntner Straße 22 wurde ein Vordach mit der Aufschrift „Ambassador“ angebracht.

Die MITEIGENTÜMER II und III sind berechtigt, im Eingangsbereich vor der Außentüre Namensschilder anzubringen, wobei diese Hinweisschilder in einheitlicher Größe und Ausführung ausgeführt sein müssen. Schilder des MITEIGENTÜMERS III, die auf den Hotel- oder Restaurantbetrieb hinweisen, haben in der Ausführung mit jenen Schildern des MITEIGENTÜMERS II ident zu sein.

Die darüber hinaus gehende Benutzung von Außen- und Fassadenflächen ist nicht ohne weitere schriftliche Zustimmung der übrigen Miteigentümer gestattet.

Die Kosten der Errichtung und Instandhaltung hat der jeweilige Miteigentümer zu tragen, der auch alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen auf seine Kosten zu besorgen hat. Allenfalls anfallende Gebühren und Steuern hat der Miteigentümer, der dieses Schild benutzt oder die Benutzung gestattet, aus eigenem zu tragen.

Im Falle von – in regelmäßigen Intervallen – erforderlich werdenden Sanierungsmaßnahmen der Fassade oder anderer Außenflächen hat die De- und Wiedermontage jeweils auf Kosten des davon betroffenen Miteigentümers zu erfolgen.

7.05.08 „Kühlung, Lüftung“:

Da für die Miteigentumsanteile jeweils gesonderte Kühl- bzw. Lüftungsaufbereitungsanlage hergestellt wurden, anerkennen die jeweils davon betroffenen Miteigentümer das Leitungsrecht durch ALLGEMEINE FLÄCHEN. Dieses Leitungsrecht berechtigt zur regelmäßigen Kontrolle und zur Behebung ernster Schäden. Durch derartiges Tätigwerden verursachte Beschädigungen an Wohnungseigentumsobjekten oder ALLGEMEINEN FLÄCHEN gehen zu Lasten des Berechtigten.

Jedenfalls darf von den Kühl- bzw. Lüftungsaufbereitungsanlagen – auch wenn sie auf benachbarten Dachbereichen errichtet werden – keine wie immer geartete Lärm- und

Geruchs- oder eine sonstige Belästigung, die die üblichen Auswirkungen derartiger Anlagen überschreiten, ausgehen.

Es ist jeweils ein Stand der Technik anzuwenden, der Belästigungen anderer Miteigentümer vermeidet.

Die MITEIGENTÜMER I und III werden ihre Frischluft vom Lichthof Richtung Oper zu führen, wobei dieser Lichthof von den übrigen Wohnungseigentümern (mit Ausnahme der Leitungsrechte der Wohnungseigentümer der top.Nr. 9, 10, 11 und 15), entsprechend freizuhalten ist.

7.05.09 „Keller, Lagerflächen“:

Soferne in diesen Bereichen Miteigentümer diese für Lagerungszwecke gebrauchen, ist die Lagerung von feuergefährlichen Stoffen oder von Sondermüll und sonstigen gefährlichen Stoffen (Abfallwirtschaftsgesetz) weder zu dulden noch sonst wie zuzulassen.

7.05.10 „Leitungsrechte“:

Die Miteigentümer räumen sich und ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern wechselseitig das Recht ein, die derzeit bestehenden oder noch zu errichtenden Leitungen (z. B. für Kanal, Warm- und Kaltwasser, Rauchgasentlüftung, Stark- und Schwachstrom, sonstige Kommunikation, sowie Heizung) zu benutzen, zu kontrollieren, instand zu setzen, in Zukunft zu erneuern oder entsprechend dem zukünftigen Stand der Technik jeweils anzupassen, auch wenn hiezu in das alleinige Nutzungs- bzw. Wohnungseigentumsrecht eines anderen Miteigentümers eingegriffen wird.

Hieraus darf jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung des/der davon betroffenen Wohnungseigentumsobjekte(s) resultieren.

Die Vertragsteile erklären übereinstimmend, die Anzahl derartiger Leitungen auf eine vernünftige Minimalanzahl zu beschränken.

7.05.11 „Servitut“:

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass seinerzeit die Fernheizleitung für die benachbarten Liegenschaften auf der Vertragsliegenschaft geführt wurde. Bisher wurde jedoch im Grundbuch noch nicht eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen.

7.05.12 „Nachbarbebauung“:

Die Vertragsteile erklären sich wechselseitig ihre Zustimmung für die Durchführung von baulichen Änderungen in den bestehenden Hotelbereichen in den an der Vertragsliegenschaft angrenzenden Liegenschaften, wobei dabei die Regelung des Punktes 7.05.08 (2. und 3. Absatz) zu berücksichtigen ist.

7.05.13 „Mauerdurchbrüche, Versorgung Nachbarliegenschaften“:

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass der Miteigentümer des MITEIGENTUMS-ANTEILES III zu den beiden benachbarten Liegenschaften Kärntner Straße 20 und 24 schon in der Vergangenheit Mauerdurchbrüche zur Einbeziehung in den Hotelbetrieb hergestellt hat. Sie stimmen daher zu, dass diese Durchbrüche bestehen bleiben, sowie die Versorgung der in den benachbarten Liegenschaften befindlichen Bereiche sowie die Infrastruktur durch die Vertragsliegenschaft erbracht werden.

7.05.14 „Hotelbetrieb“:

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass von dem Miteigentümer des MITEIGENTUMS-ANTEILES III derzeit aber auch in Zukunft ein Hotel – samt Restaurantbetrieb geführt wird. Die übrigen Miteigentümer werden weder jetzt noch in Zukunft – auch gegen einen diesbezüglich geänderten Hotel- samt Restaurantbetrieb – Einwände, insbesondere auch nicht in Betriebsanlagengenehmigungsverfahren, erheben, es sei denn, es gehen von diesem Betrieb Geruchs- und Lärmbelastigungen aus, die über den Umfang der Regelung des Punktes 7.05.08 (2. Absatz) hinausgehen.

7.05.15 „Beschränkungen“:

Die Nutzung selbst - oder durch Überlassung zur Nutzung an beliebige Dritte - wird nur dadurch eingeschränkt, dass keine unzumutbare Lärm- oder Geruchsbelästigung durch den Nutzer verursacht wird oder hierfür entsprechende Vorsorge getroffen wird.

Für das „MANGO-Lokal“ ist nur die Verwendung als Einzelhandelsgeschäft und Bürobetrieb zugelassen. Die Verwendung als Sex-Shop oder eine andere vergleichbare Ge-

geschäftstätigkeit ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Ausschank von Getränken und kalten Speisen für Kunden des Geschäftslokales ist gestattet, jedoch nur im Umfang einer nicht geschäftlichen Haupttätigkeit.

Jedenfalls darf ein Produktionsbetrieb auf der Liegenschaft nicht ausgeübt werden.

Zu Gunsten des MITEIGENTUMSANTEILES III wird der bestehende „Hotelbetrieb“ zugelassen, aber auch eine spätere Änderung in beliebige Wohn- oder Büronutzung.

Zu Lasten der MITEIGENTUMSANTEILE I und II wird festgelegt, dass in diesen Bereichen kein gastronomischer Betrieb ausgeübt werden darf.

Die im 5. OG und darüber befindlichen Bereiche werden entweder als Wohnungen oder Büros genutzt.

7.05.16 „Fluchtwege“:

Die erforderliche Gestattung der (Mit-)Benutzung von Fluchtwegen, Hauseingang, der Lifte udgl. im jeweiligen Umfang behördlicher Auflagen oder sonstiger gesetzlicher Bestimmungen wird hiermit festgelegt.

Fluchtwege aber auch die ALLGEMEINEN FLÄCHEN sind jedenfalls freizuhalten, so dass eine ungestörte und unbehinderte Nutzung möglich ist.

Die Vertragsteile stimmen jedoch unwiderruflich zu, dass der MITEIGENTUMSANTEIL II berechtigt ist, ab dem 5. Obergeschoß den Zugang zu den dort befindlichen Bereichen dauernd verschlossen zu halten, ohne dass dadurch sich an der rechtlichen Gestaltung als ALLGEMEINE Flächen etwas ändert. Der MITEIGENTUMSANTEIL II wird die Zutrittsmöglichkeit zu den allgemeinen Haustechnikräumen und zum Dachaufstieg zu notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten der haustechnischen Anlagen unter Berücksichtigung des erhöhten Sicherheitsbedürfnisses der Wohnungseigentümer des MITEIGENTUMSANTEILS II gewähren.

7.05.17 „Gesimse“:

Im Zuge der Errichtung der Wohnungen top Nr. 17 und top Nr. 18 wurden über Auftrag der MA 19 zum Abschluss der neugeschaffenen Dachhaut Gesimse angebracht, wobei die technische Ausgestaltung sich aus den beiliegenden Plänen (**Beilage ./9**) ergibt. Die einzelnen Teilbereiche des Gesimses sind für den blauen Bereich der top Nr. 17, für den roten Bereich der top Nr. 18 zugeordnet.

Da der in den Plänen ausgewiesene Bereich des Gesimses als Überbau gegenüber der Nachbarliegenschaft EZ 195, Grundbuch 01004, Grundstücksadresse Donnergasse 1/Neuer Markt 4/Kärntner Straße 20, zu bewerten ist, haben die Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und top Nr. 18 mit den Eigentümern der vorgenannten Nachbarliegenschaft eine Vereinbarung getroffen, wonach sich die jeweiligen Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und top Nr. 18 verpflichten, über erste Aufforderung den in den Plänen dargestellten Bereich des Gesimses auf eigene Kosten zu entfernen.

Sämtliche Vertragsparteien anerkennen daher,

- (a) das alleinige Benutzungsrecht der jeweiligen Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und top Nr. 18 an den jeweils für sie gekennzeichneten Bereichen des Gesimses laut Plan, **Beilage ./9**,
- (b) dass die jeweiligen Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und top Nr. 18 verpflichtet sind, sämtliche Kosten für Instandhaltung, Erneuerung, Wartung und einen allfälligen zukünftigen Abbruch des Gesimses in den Bereichen laut Plan, **Beilage ./9**, alleine - unter Schad- und Klagloshaltung aller sonstigen übrigen Wohnungseigentümer - zu tragen haben,
- (c) dass sämtliche Wohnungseigentümer sich für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichten, alle für die Gesimse in den Bereichen laut Plan, **Beilage ./9**, betreffenden, gegenüber Dritten abzugebenden Erklärungen unverzüglich zu unterfertigen; dies jedoch ebenfalls nur unter voller Schad- und Klagloshaltung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und top Nr. 18.

als im Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages alleiniger Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und 18 verpflichtet sich hiermit ausdrücklich, die ihn aus diesem Vertragspunkt treffenden Verpflichtungen, insbesondere die Schad- und Klagloserklärung gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern der gegenständlichen Liegenschaft mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung dieser Verpflichtungen auch auf die weiteren Rechtsnachfolger, seinen Rechtsnachfolgern wirksam zu überbinden. Es besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsteilen, dass Dr. Ariel MÜZICANT den übrigen Wohnungseigentümern nur für die Wirksamkeit der ersten Überbindung an seinen Rechtsnachfolger, nicht jedoch für die weiteren Überbindungen haftet.

7.06. „Nutzungsregelung Flachdach“:

Die Wohnungseigentümer von top Nr. 9, 10, 11 und 15 sind aufgrund einer gesonderten Vereinbarung, **Beilage /10**, mit dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft, Kärntner Straße 24, zur Mitbenutzung des Flachdachbereiches im südlich gelegenen Bereich der Liegenschaft berechtigt. Die Wohnungseigentümer von top Nr. 9, 10, 11 und 15 haben über einen Teilbereich dieses Flachdaches Abluftleitungen mit integrierten Ventilatoren geführt.

Zwischen den Wohnungseigentümern der top Nr. 9, 10, 11 und 15 werden die Kosten für die Wartung, Instandhaltung und Erneuerung dieser Anlagen im Flachdachbereich entsprechend den Nutzflächen zur Verteilung gelangen.

Die Gestattung der Mitbenutzung erfolgte gegen jederzeitigen Widerruf. Sollte dann ein Rückbau erforderlich sein, so erfolgt dieser durch die Wohnungseigentümer der top Nr. 9, 10, 11 und 15, welche die Kosten dieser Verlegung der vorstehenden technischen Einrichtungen zu tragen haben, wobei für die Verteilung der vorstehend genannte Verteilungsgrundsatz Anwendung findet."

7.07 „Rechtsnachfolge“:

Die den MITEIGENTUMSANTEILEN I bis III laut diesem Vertragspunkt eingeräumten Rechte und auferlegten Pflichten gehen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über. Bei Teilung eines MITEIGENTUMSANTEILES gehen jedoch nur Rechte dann über, wenn dies der entsprechende Übertragungsvertrag auch ausdrücklich vorsieht, der Umfang

der Rechtsübertragung im Detail festgelegt wurde und nicht schon bei einer vorangehenden Rechtsübertragung an einen Dritten dieser schon ausschließlich begünstigt wurde. Bei Nutzung durch eventuelle Rechtsnachfolger muss die Vergleichbarkeit im Umfang der Nutzung bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages gewahrt bleiben. Die von einem MITEIGENTUMSANTEIL übernommenen Verpflichtungen treffen auch im Falle der Teilung dieses Miteigentumsanteiles jeden (nachfolgenden) Miteigentümer.

VIII. VERTEILUNG DER AUFWENDUNGEN

8.01 „Liftgemeinschaften/Reparaturfonds“:

In dem auf der Vertragsliegenschaft errichteten Gebäude befinden sich derzeit 5 Lifte.

1. Vorgesehen ist, dass jeder Lift jeweils nur durch die im folgenden in jedem Einzelfall festgelegten Mit- bzw. Wohnungseigentümer oder deren zukünftigen Mieter oder Nutzer benützt werden können. Alle anderen Wohnungseigentumsobjekte sind von der Nutzung der jeweiligen Liftanlage ausgeschlossen.

LIFT	NUTZER	AUFTEILUNG
LIFT A	MITEIGENTÜMER III	100 %
LIFT B (Restaurant, MANGO)	MITEIGENTÜMER I MITEIGENTÜMER III	50 % 50 %
LIFT C (Hotelgäste, Wohnungen, Büro)	MITEIGENTÜMER II MITEIGENTÜMER III	20 % 80 %
LIFT D (Hotelgäste, Wohnungen, Büro)	MITEIGENTÜMER II MITEIGENTÜMER III	20 % 80 %
LIFT E (Lastenaufzug, 5. OG)	MITEIGENTÜMER III MITEIGENTÜMER II	90 % 10 %

(Die örtliche Situation ergibt sich aus der in **Beilage ./6** angeschlossenen schematischen Skizze).

Diese Wohnungseigentümer bilden jeweils eine sogenannte „Liftgemeinschaft“, die für den laufenden Betrieb, für die Erneuerung und Instandhaltung der Liftanlage sowie für Schäden der Liftanlage an allgemeinen Teilen des Gebäudes entsprechend der in der Spalte „AUFTEILUNG“ ausgewiesenen Prozentsätze aufzukommen hat.

Innerhalb der Miteigentumsanteile wird nach Nutzflächenanteilen aufgeteilt.

Für den Lift E wird in Abweichung von der vorstehenden Bestimmung festgelegt, dass die Wohnungseigentümer des 5. Obergeschosses 8,5 %, die Wohnungseigentümer des 6. Obergeschosses 1 % und die Wohnungseigentümer des Dach- und Terrassengeschosses 0,5 % der vorgenannten Kosten zu tragen haben. Die vorgenannten Prozentsätze werden innerhalb jedes Geschosses nach Nutzflächen geteilt.

Die Mitglieder der Liftgemeinschaft haben jeweils einen eigenen Reparaturfonds für die Liftanlage zu bilden.

Für im Einzelfall direkt feststellbare Schäden an der Liftanlage haftet der jeweilige Wohnungseigentümer und zwar auch für seine Nutzer und deren Dienstnehmer, Besucher, Lieferanten udgl.

In der Liftgemeinschaft entscheidet die einfache Mehrheit, berechnet nach der Nutzfläche der jeweiligen Objekte.

2. Beabsichtigt die Liftgemeinschaft entweder anderen Wohnungseigentümern oder sonstigen Mietern des Gebäudes die Benutzung eines Liftes zu gestatten, der bisher (noch) nicht benutzt werden durfte, so haben diese zukünftigen (Mit-)Nutzer der Liftanlage entsprechend der Nutzfläche ihrer Objekte anteilig die Investitionen für die Errichtung der Liftanlage der Liftgemeinschaft vorweg zu ersetzen. Innerhalb der Liftgemeinschaft wird ein solcher Betrag im Verhältnis der jetzigen Errichtungs- bzw. Umbaukosten verteilt.
3. Für jede dieser Liftgemeinschaften wird ein eigener Reparaturfonds eingerichtet, der von den Wohnungseigentümern nach dem in der vorstehenden Tabelle enthaltenen Aufteilungsschlüssel zu dotieren ist.

8.02 „Müllgemeinschaft“:

Vorerst werden zwei Müllgemeinschaften bestehen.

Die MÜLLGEMEINSCHAFT I besteht aus den Wohnungseigentümern der MITEIGENTUMSANTEILE I und III. Sämtliche Kosten für den gemeinsamen Müllraum im 2. UG sowie die Müllentsorgung aus diesem werden anteilig - nach Quadratmeter des Nutzungsbereiches des Müllraumes - von den MITEIGENTÜMERN I und III getragen.

Die Wohnungseigentümer des MITEIGENTUMSANTEILES II stellen eine eigene Müllgemeinschaft dar. Sämtliche Kosten für die gemeinsamen Müllräume im MITEIGENTUMSANTEIL II sowie die Müllentsorgung aus diesem werden im Verhältnis der Nutzflächen dieses Miteigentumsanteiles aufgeteilt.

8.03 „Kommunikationsgemeinschaft“:

Die Wohnungseigentümer des MITEIGENTUMSANTEILES II haben eine eigene Satellitenempfangsanlage sowie eine TV-Antenne errichtet. Sämtliche Kosten für diese Vorrichtungen werden nach den angeschlossenen Wohneinheiten aufgeteilt.

8.04 „Sonderregelung hinsichtlich bestimmter ALLGEMEINER FLÄCHEN“:

Hinsichtlich der im Folgenden angeführten ALLGEMEINEN FLÄCHEN vereinbaren die Miteigentümer nachstehende **abweichende Kostentragungsregelung betreffend Instandsetzung und Erneuerung hinsichtlich der Bodenbeläge, Wandbeläge sowie Beleuchtungskörper** :

1.) Allgemeine Flächen, die allgemein bleiben, dh allen Eigentümern zur Verfügung stehen (Stiegenhaus, Niederspannungsraum, Heizraum, usw.):

Kosten sind von allen Wohnungseigentümern anteilig im Verhältnis der Nutzflächen ihrer Wohnungen zu tragen.

2.) Gänge im 1. und 2. Kellergeschoss und Zwischenkellergeschoss, die verschiedene Räume verbinden und die derzeit nicht spezifisch zugeordnet sind:

Kosten sind von ME I und ME III alleine zu tragen, im Innenverhältnis erfolgt eine anteilige Kostentragung im Verhältnis ihrer Nutzflächen.

3.) Gänge und Liftvorplatz im 5. und 6. OG:

Kosten sind von den Wohnungseigentümern des 5. und 6. OG zu tragen, im Innenverhältnis erfolgt eine anteilige Kostentragung im Verhältnis der Nutzflächen.

4.) 2 Müllraumvorplätze im 5. OG, sofern diese nicht von ME III benutzt werden

(d)

Kosten sind von den Wohnungseigentümern des 5., 6., DG und Terrassengeschoßes zu tragen, im Innenverhältnis erfolgt eine anteilige Kostentragung im Verhältnis der Nutzflächen.

5.) Gang zum Hotelbüro 5. OG

Kosten trägt ME III alleine.

6.) Liftvorplatz im Dachgeschoss

(e)

Kosten tragen die Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und 18 alleine, im Innenverhältnis erfolgt eine anteilige Kostentragung im Verhältnis der Nutzflächen.

7.) Haustechnikräume im großen Stiegenhaus

Kosten sind von allen Wohnungseigentümern zu tragen und werden aus dem Reparaturfonds beglichen.

8.) Stiegenhaus Vorplatz – Hotelzugang (1. und 4. OG)

Kosten trägt ME III alleine.

8.05 „Eigentümergeinschaft“:

- (a) Die Vertragsteile verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, im gegenständlichen Wohnungseigentum ausdrücklich und unwiderruflich, über jederzeitiges Verlangen eines anderen Wohnungseigentümers in die Aufspaltung deren Miteigentumsanteile gemäß einer (neuen) Nutzwertfestsetzung sowie die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes auch an diesen von den Käufern bzw. deren Rechtsnachfolgern ausschließlich genutzten Objekten einzuwilligen und alle für diese Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Verträge zu schließen und Erklärungen in grundbuchsfähiger Form abzugeben.
- (b) Eine allfällige Bestellung eines Hausverwalters erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.
- (c) Betriebs- bzw. Hausbewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sowie sonstige Liegenschaftsaufwendungen sind, soweit technisch und rechtlich möglich, gesondert festzustellen und vom jeweiligen Verursacher direkt zu tragen, der auch die Kosten der zu diesen Feststellungen notwendigen Einrichtungen (wie Subzähler etc.) zu tragen hat.

- no-
nis
- gr-
- e-
- 1-
i-
n
r-
i.
e
n
- (d) Nicht gesondert feststellbare Betriebs-, Hausbewirtschaftungs- bzw. Instandhaltungskosten sind, sind entsprechend der Tabelle in lit. E der Verwaltungsbedingungen, **Beilage .17**, zu verteilen, es sei denn, dass eine Kostenart nicht in der Tabelle enthalten ist. Für Kostenarten, die nicht in der Tabelle aufgelistet sind, wird festgelegt, dass diese nach dem Nutzflächenschlüssel unter Einbeziehung der Mietbereiche des Hotelbetriebes abzurechnen sind, wenn dies aus objektiv sachlichen Argumenten gerechtfertigt erscheint.
 - (e) Die Vertragsteile kommen vorerst überein (€ 0,15) pro Quadratmeter und Monat als Rücklage für Instandhaltungskosten beginnend ab 1.1.2002 zu bilden, wobei dieser Betrag zumindest wertgesichert nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder dessen Nachfolgeindex ist. Die Anpassung an diese Wertsicherung erfolgt einmal jährlich zum Beginn der Abrechnungsperiode. Ausgangsindex ist die für Jänner 2002 verlautbarte Indexzahl.
 - (f) Sollte für einzelne Wohnungseigentumsobjekte ein über die normalen Betriebs- bzw. Hausbewirtschaftungskosten hinausgehender Aufwand anfallen (beispielsweise zusätzlich vorgeschriebene Müllgefäße, Beleuchtung, Lüftung, Versicherung, etc.), ist dieser vom jeweiligen Wohnungseigentümer gesondert zu ersetzen.
 - (g) Die Parteien des Wohnungseigentumsvertrages haben sich einer durch rechtskräftige gerichtliche Entscheidung oder Gesetzesänderung ergebenden anderen als der vereinbarten Aufteilung der künftigen Betriebs- bzw. Hausbewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, aus welchem Grunde immer auch diese erfolgen sollte, zu unterwerfen.
 - (h) Die Vertragsparteien willigen in die erforderliche grundbücherliche Anmerkung der Vereinbarung der Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 ein und verpflichten sich, die diesbezügliche Einwilligung auch in grundbuchsfähiger Form zu erklären.

IX. GESETZLICHE BESTIMMUNGEN

Zur Lösung von Zweifelsfragen sind die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der gesetzlichen Vorschriften über die Gemeinschaft des Eigentums in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

X. RECHTSNACHFOLGE

Die Liegenschaftseigentümer verpflichten sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen sowie die Überbindung dieser Überbindungsverpflichtung selbst im Fall einer Veräußerung von Miteigentumsanteilen auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

XI. AUFSANDUNG

Sämtliche Vertragsteile erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde ohne ihr Wissen und Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 598, Grundbuch 01004, KG Innere Stadt, mit dem Grundstück Nr. 1065 (Baufläche) und der Grundstücksadresse Neuer Markt 5, Kärntner Straße 22, nachstehende Eintragungen bewilligt werden können und mögen:

1. Einverleibungen:

- Das berichtigte Miteigentumsrecht für die in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle (Beilage /1) in Spalte 1 genannten Wohnungseigentumswerber zu den in Spalte 6 genannten Mindestanteilen samt Wohnungseigentum an den in Spalte 2 genannten Objekten bzw. selbständigen Räumlichkeiten samt dem in Spalte 4 genannten Zubehör-WE.
- Die Verbindung der von den Ehegatten gehaltenen Miteigentumsanteile unter gleichzeitiger Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß §§ 5 Abs 3 und 13 WEG 2002.

2. Ersichtlichmachungen:

- Das Wohnungseigentum in der Aufschrift.
- Im Lastenblatt die Anmerkung gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 hinsichtlich des Verteilungsschlüssels betreffend die Aufwendungen gemäß Punkt VII. und VIII. dieses Vertrages.

XII. VOLLMACHT

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Herrn Dr. Wilhelm SCHLEIN, Rechtsanwalt in Wien, zur Vornahme sämtlicher Handlungen die zur Anmeldung und Durchführung dieses Vertrages, zur Übernahme sämtlicher Zustellungen jeder Art, sowie zur Verfassung und Unterfertigung von grundbuchsfähigen Nachträgen allein zum Zweck der Verbücherung des gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrages.

XIII. KOSTEN / GEBÜHREN

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die Miteigentümer im Verhältnis ihrer neuen grundbücherlichen Anteile. Die Kosten der Lastenfreistellung im Zusammenhang mit etwaigen Anteilsausgleichen trägt der jeweils belastete Miteigentümer. Dieser ist auch verpflichtet, die grundbücherliche Freistellung von Geldlasten hinsichtlich der von ihm zu übertragenden Anteile laut diesem Vertrag binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu bewirken.

XIV. AUSFERTIGUNGEN

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgeführt, welche in treuhändiger Verwahrung der jeweiligen Hausverwaltung übernommen wird.

Sämtliche Vertragsparteien erhalten über Wunsch eine Abschrift des Vertrages. Darüber hinaus können sich die Vertragsparteien auf ihre Kosten auch beglaubigte Abschriften des Vertrages anfertigen lassen.

XV. SONSTIGES

1. |

(

t

... ihren Sitz im Inland zu haben, insbesondere bestätigen sie hiermit ausdrücklich, dass die Geschäftsanteile nicht ü-

berwiegend von Ausländern im Sinne des § 2 Z 1 und § 2 Z 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes gehalten werden.

2. Die und erklären ihre Geschäftsführer hiermit ausdrücklich an Eides Statt, dass ihr für dieses Rechtsgeschäft eine Negativbestätigung gemäß § 5 Abs 4 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes vorliegt.

3. Frau GUI
..... ausdrücklich an Eides Statt österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

4. Frau s Statt,
..... österreichische Staatsbürger und Devisenausländer zu sein.

5. Frau in
..... und Devisenausländerin zu sein.

Wien, am 02.02.2005

Wien, am 2.12.2004

FÜR: Hc.....

Wien, am 6.12.2004

Wien, am 26.11.2004

Wien, am 26.11.2004

Wien, am 26.11.2004

ler

1	2	3	4	5	6
Name	Objekt/Top	Nutzfläche in 2. Stock	Zubehör-WE/Nutzfläche	Zubehör-WE/Nutzfläche	WE-Teilung
	Hotel Top 1	190,46	Garderobe Damen (2.KG)	18,85	2514/6260
	Anteil 1. Obergeschoß	559,78	Garderobe Herren 1 (2.KG)	18,45	
	Anteil 2. Obergeschoß	529,20	Garderobe Herren 2 (2.KG)	14,50	
	Anteil 3. Obergeschoß	535,69	Lager V (2.KG)	28,07	
	Anteil 4. Obergeschoß	565,34	Lager VI (2.KG)	39,08	
	Wintergarten	38,94	Lager VII (2.KG)	10,41	
		2.438,81	Lager XI (2.KG)	3,70	
			Personalraum (2.KG)	20,14	
			Kühlraum (2.KG)	30,17	
			Aggregaterraum (2.KG/ZG)	30,87	
	Geschäft Top 2	533,31	Kühlzentrale (2.KG)	22,99	1794/6324
	Anteil 1. Kellergeschoß	404,37			
	Anteil Erdgeschoß	937,68			
	Personalraum Top 3	133,69			159/6324
	Anteil EG/ZG				
	Geschäft Top 4	45,64			179/6324
	Anteil Erdgeschoß	36,82			
	Anteil Erd-/Zwischengeschoß	82,66			
	Lager VIII Top 5	197,23			69/6324
	Lager VIII - 2. Kellergeschoß				
*1 siehe Erläuterungen	Lager IX Top 6				7/6324
	Anteil 2.KG				
	Wohnung Top 7				117/6324
	Wohnung (5.OG)				
	Wohnung Top 8	121,90	Kellerabteil 8	2,70	156/6324
	Wohnung (5.OG)				
	Wohnung Top 9	65,67	Kellerabteil 9	2,12	149/6324
	Wohnung (5.OG)				
	Wohnung Top 10	127,95	Kellerabteil 10	3,10	121/6324
	Wohnung (5.OG)				
*2 siehe Erläuterungen	Wohnung Top 11	125,95	Kellerabteil 11	3,59	117/6324
	Wohnung (5.OG)				
	Wohnung Top 12	46,33	Kellerabteil 12	2,46	355/6324
	Wohnung (5.OG)				
	Wohnung Top 13	62,87	Kellerabteil 13	4,43	95/6324
	Wohnung (6.OG)				
	Wohnung Top 14	135,78	Kellerabteil 14	3,42	56/6324
	Wohnung (6.OG)				
	Wohnung Top 15	135,73	Kellerabteil 15	3,21	53/6324
	Wohnung (6.OG)				
*3 siehe Erläuterungen	Wohnung Top 16	187,12	Kellerabteil 16	6,19	57/6324
	Wohnung (6.OG)				
	Wohnung Top 17	115,26	Kellerabteil 17	4,50	
	Wohnung (DG)				
	Wohnung Top 18	290,22	Kellerabteil 18	15,97	
	Wohnung (DG)	103,59	Abstellraum (5.OG) T18	1,30	
	Wohnungsanteil TG	393,81			382/6324

Erläuterungen: *1 wurde zu Zubehör-WE bei Hotel Top 1 in Folge WEG 2002

*2 entfällt wegen baubehördlicher Änderung der topographischen Bezeichnung der WE-Objekte in nummern top Nr. 8 bis top Nr. 18

*3 Teilung des Mindestanteils in zwei selbständige WE-Objekte

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 16

Wiener Schlichtungsstelle in

Wohnrechtsangelegenheiten

Zentrale Schlichtungsstelle

1194 Wien, Muthgasse 62

Telefon: 4000/Nebenstelle

Telefax: 4000 99/Nebenstelle

email: li-sch@m16.magwien.gv.at

DVR: 0000191

eingegangen

/B

28. Juli 2004

Kanzlei Dr. Schlein

MA 16 - Schli - ZS 7638/2003

Wien 1, Neuer Markt 1 id.m.

Kärntner Straße 22

Wien, 6.7.2004

2300/015

Festsetzung der Nutzwerte gemäß
§§ 9 Abs. 2 und 8 des WEG 2002

Entscheidung:

Spruch:

Gemäß § 9 Abs. 2, § 8 und § 52 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Wohnungseigentümerin Guhschwald, vertreten durch RA und unter Beiziehung aller übriger Wohnungseigentümer lt. Blatt 2

bezüglich der Liegenschaft in Wien 1, Neuer Markt 1 id.m. Kärntner Straße 22, EZ. 598, Kat. Gem. Innere Stadt Wien, wie folgt:

Die Nutzwerte gemäß § 8 WEG 2002 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 9 Abs. 2 Z 4 WEG 2002 festgesetzt wie folgt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m ²	Einzel/Gesamt Nutzwert
siehe Blatt 3-5				

Gemäß § 9 Abs. 4 WEG 2002 wird festgestellt, dass die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr – 6260 - beträgt.

Durch diese Entscheidung ist das der erstmaligen Eintragung des Wohnungseigentums zugrundeliegende Gutachten des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Herrn Architekt Dipl. Ing. Thomas Feiger vom 16.8.1999 und die Entscheidung der MA 16 – Zl. Schli ZS 6967/2000 vom 1.8.2000, insoweit durch diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

Liste der Wohnungseigentümer

i

Dres.

ZUSAMMENSTELLUNG:

HOTEL

Top 1 (Hotel .)
Anteil Erd-/Zwischengeschoß
Anteil 1. Obergeschoß
Anteil 2. Obergeschoß
Anteil 3. Obergeschoß
Anteil 4. Obergeschoß
Wintergarten

Garderobe Damen (2.KG)
Garderobe Herren (2.KG)
Garderobe Herren (2.KG)
Lager V (2.KG)
Lager VI (2.KG)
Lager VII (2.KG)
Lager IX (2.KG)
Lager XI (2.KG)
Personalraum (2.KG)
Kühlraum (2.KG)
Aggregaterraum (2.KG/ZG)
Abstellraum (2.KG/ZG)
Lager X (1.UG)
Hotelschleuse (1.UG/ZG)
Lager I (1.UG/ZG)
Abstellraum (1.UG/ZG)
Foyer (EG)
Warteraum (EG)
Vorhalle (EG)
Reception (EG)
Telefon (EG)
Windfang (EG)
Vorbereitungsraum (EG/ZG)
Abstellraum (1.OG)
Abstellraum (2.OG)
Abstellraum (4.OG)
Abstellraum (5.OG)

GESCHÄFTE

Top 2	(	.)	
Anteil 1. Kellergeschoß			
Anteil Erdgeschoß			
Kühlzentrale (2.KG)			1718

Top 4	(Hotel	-1.)	
Anteil Erdgeschoß			
Anteil Erd-/Zwischengeschoß			179

PERSONALRAUM MIT NEBENRÄUMEN

Top 3	(	.)	
Personalraum - EG/Zwischen-			147
geschoß			

LAGER

Top 5	(	.)	
Lager VIII - 2.Kellergeschoß			69

WOHNUNGEN

5.Obergeschoß/Top 8	(	.)	
Wohnung			
Kellerabteil 8			129

5.Obergeschoß/Top 9	(	)	
Wohnung			
Kellerabteil 9			67
			1,06%

5.Obergeschoß/Top 10	(	.)	
Wohnung			
Kellerabteil 10			135

5.Obergeschoß/Top 11	(	.)	
Wohnung			
Kellerabteil 11			133

5.Obergeschoß/Top 12	(	)	
Wohnung			
Kellerabteil 12			47
6. Obergeschoß/Top 13	(f	1.)	
Wohnung			
Kellerabteil 13			64
6. Obergeschoß/Top 14	(l	2)	
Wohnung			
Kellerabteil 14			137
6. Obergeschoß/Top 15	(	t)	
Wohnung			
Kellerabteil 15			137
6. Obergeschoß/Top 16	(l	)	
Wohnung			
Kellerabteil 16			188
Dachgeschoß/Top 17	(l	.)	
Wohnung			
Kellerabteil 17			134
Dachgeschoß/Top 18	(l	.)	
Wohnungsanteil DG			
Wohnungsanteil TG			
Abstellraum (5.OG)			
Kellerabteil 18			462
Summe aller Nutzwerte der Liegenschaft:			6260
Summe aller Anteile der Liegenschaft:			

Begründung:

Mit Antrag vom 3.11.2003 der im Spruche genannten Einschreiterin wurde die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 9 Abs. 2 und 8 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002, für die gegenständliche Liegenschaft begehrt, da bereits Wohnungseigentum unter Zugrundelegung eines Sachverständigengutachtens begründet wurde.

Die übrigen Wohnungseigentümer wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen: bauliche Änderungen

Die staatlich befugten und beeideten Ziviltechniker bzw. gerichtlich beeideten Sachverständige Architekt D.I. Thomas Feiger und D.I. Werner Böhm haben als Sachverständige mit Gutachten vom 8.5.2003 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 vorgelegt wurde.

Anlässlich der mündl. Verhandlung wurden Einwendungen gegen das vorliegende Nutzwertgutachten vorgebracht.

Diese wurden jedoch mit ha. eingebrachten Schriftsätzen zurückgezogen, sodass das oa. Gutachten als Entscheidungsgrundlage heranzuziehen war.

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten über den Bestand an selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs.1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende Wohnungseigentumsobjekte

16	Wohnungseigentumsobjekte
----	--------------------------

Diese gliedern sich auf wie folgt:

11	Wohnungen
5	sonstige selbständige Räumlichkeiten

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich in:

1	Hotel
2	Geschäfte
1	Personalraum mit Nebenräumen
1	Lager

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

keine	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
-------	----------------------------------

Folgende Zubehöriteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 werden bewertet und den einzelnen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zugeordnet:

7	Lagerräume
1	Wintergarten
11	Kellerabteile
1	Personalraum
3	Garderoberäume mit Nebenräumen
1	Kühlraum
1	Aggregaterraum
7	Abstellräume
1	Hotelschleuse
1	Vorbereitungsraum
1	Foyer
1	Warteraum
1	Reception
1	Vorhalle
1	Telefon
1	Windfang
1	Kühlzentrale

Ermittlung der Regelnutzwerte (RNW):**1) Begründungen der wertbeeinflussenden Umstände:****Abstriche:**

- | | |
|-----|--|
| A1. | 15,00% für sehr große Fläche |
| A2. | 10,00% für große Fläche |
| A3. | 30,00% für Lage der Verkaufsfläche im 1. Kellergeschoß bzw.
Zwischengeschoß |
| A4. | 5,00% für Lage unter Terrasse |

Zuschläge:

- | | |
|-----|--|
| Z1. | 5,00% für Wohnung mit zusätzlichen Sanitärräumen |
| Z2. | 10,00% für Wohnung mit zusätzlichen Sanitärräumen und
Aufzug im Wohnungsverband |
| Z3. | 10,00% für Wohnungen mit Terrassen |
| Z4. | 20,00% für Wohnungen mit großen Terrassen |

2) Erläuterungen:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,0 als Bezugsbasis dient. Der Regelnutzwert gilt für das Hotel, wobei die Nebenräume wie z.B.: Gänge und Erschließungsflächen inkludiert sind.

Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder Zuordnungsteiles wird durch Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt. Nutzwerte, deren errechneter Nutzwert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Der mit dem Gebäude verbundene und ausschließlich über das Gebäude der Liegenschaft EZ 598 KG Innere Stadt Wien erreichbare Keller im 2. Untergeschoß im Ausmaß von 197,23 m² ist laut vorliegenden Unterlagen zumindest seit 1897 Teil dieser Liegenschaft, befindet sich unter dem angrenzenden öffentlichen Gut und ist wohnungseigentumsrechtlich und baulich Teil des Gutsbestandes der EZ 598 KG Innere Stadt Wien. Dieser Keller ist auf die Dauer seines Bestandes zwingender Bestandteil der Liegenschaft EZ 598 KG Innere Stadt Wien. Unbeschadet einer unterlassenen Verbücherung dieses Rechtes, war auftragsgemäß die Festsetzung eines Nutzwertes für diesen Keller als sonstige selbständige Räumlichkeit vorzunehmen. Erst mit dem Untergang dieser Räumlichkeit ist der Nutzwert über Auftrag entsprechend fortzuschreiben.

3) Regelnutzwerte:

TürNr.	RNW	Begründung
HOTEL	1,100	
Top 1		
Anteil Erd-/Zwischengeschoß	0,935	RNW-A1.
Anteil 1. Obergeschoß	0,935	RNW-A1.
Anteil 2. Obergeschoß	0,935	RNW-A1.
Anteil 3. Obergeschoß	0,935	RNW-A1.
Anteil 4. Obergeschoß	0,935	RNW-A1.
GESCHÄFTE	2,500	
Top 2		
Anteil 1. Kellergeschoß	1,500	RNW-A2.-A3.
Anteil Erdgeschoß	2,250	RNW-A2.
Top 4		
Anteil Erdgeschoß	2,500	
Anteil Erd-/Zwischengeschoß	1,750	RNW-A3.
PERSONALRÄUME	1,100	
Top 3 - EG/Zwischengeschoß	1,100	
LAGER	0,250	
Top 5 (Lager VIII)	0,350	
WOHNUNGEN	1,000	
Top9, 12	1,000	
Top8, 10, 11	1,050	RNW+Z1.
Top13 bis 16	1,000	RNW-A4.+Z1.
Top17	1,155	RNW-A4.+Z1.+Z3.
Anteil Top 18 (DG)	1,150	RNW-A2.-A4.+Z2.+Z4.
Anteil Top 18 (TG)	1,200	RNW-A2.+Z2.+Z4.
Lager, Haustechnikraum (Hotel), Personal-, raum, Gard., Kühlr., Abstellr., Hotelschleuse Aggregater.	0,25	
Wintergarten	75%	des dazugehörenden Wohnnutzwertes
Kellerabteil	0,20	
Vorhalle/Reception, Foyer, Warter., Telefon, Windfang	1,10	

Nutzwertberechnung:

Bestandsgegenstand Geschoß/TürNr.:	Nutzfläche in m²	NW pro m²	ENW	GNW	Liegenschafts- Anteil in %
HOTEL					
Top 1					
Anteil Erd-/Zwischengeschoß	190,46	0,935	178,08		
Anteil 1. Obergeschoß	559,78	0,935	523,39		
Anteil 2. Obergeschoß	528,20	0,935	493,87		
Anteil 3. Obergeschoß	535,89	0,935	501,06		
Anteil 4. Obergeschoß	585,34	0,935	547,29		
Wintergarten	38,94	0,701	27,31		
	2438,61		2271		
Garderobe Damen (2.KG)	18,85	0,350	7		
Garderobe Herren (2.KG)	18,45	0,350	6		
Garderobe Herren (2.KG)	14,50	0,350	5		
Lager V (2.KG)	28,07	0,350	10		
Lager VI (2.KG)	39,08	0,350	14		
Lager VII (2.KG)	10,41	0,350	4		
Lager IX (2.KG)	13,94	0,350	5		
Lager XI (2.KG)	3,70	0,350	1		
Personalraum (2.KG)	20,14	0,350	7		
Kühlraum (2.KG)	30,17	0,350	11		
Aggregaterraum (2.KG/ZG)	30,87	0,350	11		
Abstellraum (2.KG/ZG)	3,44	0,350	1		
Lager X (1.UG)	32,77	0,350	11		
Hotelschleuse (1.UG/ZG)	19,99	0,350	7		
Lager I (1.UG/ZG)	22,92	0,350	8		
Abstellraum (1.UG/ZG)	3,70	0,350	1		
Foyer (EG)	26,50	1,100	29		
Warteraum (EG)	16,44	1,100	18		
Vorhalle (EG)	38,30	1,100	42		
Reception (EG)	16,28	1,100	18		
Telefon (EG)	2,51	1,100	3		
Windfang (EG)	1,19	1,100	1		
Vorbereitungsraum (EG/ZG)	13,62	0,935	13		
Abstellraum (1.OG)	7,68	0,350	3		
Abstellraum (2.OG)	7,68	0,350	3		
Abstellraum (4.OG)	7,73	0,350	3		
Abstellraum (5.OG)	3,32	0,350	1	2514	40,16%

GESCHÄFTE

Top 2

Anteil 1. Kellergeschoß	533,31	1,500	799,97		
Anteil Erdgeschoß	404,37	2,250	909,83		
	937,68		1710		
Kühlzentrale (2.KG)	22,99	0,350	8	1718	27,44%

Top 4

Anteil Erdgeschoß	45,94	2,500	114,85		
Anteil Erd-/Zwischengeschoß	36,82	1,750	64,44		
	82,76		179	179	2,86%

PERSONALRAUM MIT NEBENRÄUMEN

Top 3

Personalraum - EG/Zwischen- geschoß	133,69	1,100	147	147	2,35%
--	--------	-------	-----	-----	-------

LAGER

Top 5

Lager VIII - 2.Kellergeschoß	197,23	0,350	69	69	1,10%
------------------------------	--------	-------	----	----	-------

WOHNUNGEN

5.Obergeschoß/Top 8

Wohnung	121,90	1,050	128		
Kellerabteil 8	2,70	0,200	1	129	2,06%

5.Obergeschoß/Top 9

Wohnung	65,67	1,000	66		
Kellerabteil 9	2,12	0,200	1	67	1,06%

5.Obergeschoß/Top 10

Wohnung	127,95	1,050	134		
Kellerabteil 10	3,10	0,200	1	135	2,16%

5.Obergeschoß/Top 11

Wohnung	125,95	1,050	132		
Kellerabteil 11	3,59	0,200	1	133	2,13%

5. Obergeschoß/Top 12

Wohnung	46,33	1,000	46		
Kellerabteil 12	2,46	0,200	1	47	0,76%

6. Obergeschoß/Top 13

Wohnung	62,87	1,000	63		
Kellerabteil 13	4,43	0,200	1	64	1,02%

6. Obergeschoß/Top 14

Wohnung	135,76	1,000	135,76		
Kellerabteil 14	3,42	0,200	1	137	2,18%

6. Obergeschoß/Top 15

Wohnung	135,73	1,000	136		
Kellerabteil 15	3,21	0,200	1	137	2,19%

6. Obergeschoß/Top 16

Wohnung	187,12	1,000	187		
Kellerabteil 16	6,19	0,200	1	188	3,00%

Dachgeschoß/Top 17

Wohnung	115,26	1,155	133		
Kellerabteil 17	4,50	0,200	1	134	2,14%

Dachgeschoß/Top 18

Wohnungsanteil DG	290,22	1,150	333,75		
Wohnungsanteil TG	103,59	1,200	124,31		
	393,81		458		
Abstellraum (5.OG)	1,30	0,200	1		
Kellerabteil 18	15,97	0,200	3	462	7,38%

Summe aller Nutzwerte der Liegenschaft:

6260

Summe aller Anteile der Liegenschaft:

100,00%

ZUSAMMENSTELLUNG:

HOTEL

Top 1 (I .)

Anteil Erd-/Zwischengeschoß

Anteil 1. Obergeschoß

Anteil 2. Obergeschoß

Anteil 3. Obergeschoß

Anteil 4. Obergeschoß

Wintergarten

Garderobe Damen (2.KG)

Garderobe Herren (2.KG)

Garderobe Herren (2.KG)

Lager V (2.KG)

Lager VI (2.KG)

Lager VII (2.KG)

Lager IX (2.KG)

Lager XI (2.KG)

Personalraum (2.KG)

Kühlraum (2.KG)

Aggregaterraum (2.KG/ZG)

Abstellraum (2.KG/ZG)

Lager X (1.UG)

Hotelschleuse (1.UG/ZG)

Lager I (1.UG/ZG)

Abstellraum (1.UG/ZG)

Foyer (EG)

Warteraum (EG)

Vorhalle (EG)

Reception (EG)

Telefon (EG)

Windfang (EG)

Vorbereitungsraum (EG/ZG)

Abstellraum (1.OG)

Abstellraum (2.OG)

Abstellraum (4.OG)

Abstellraum (5.OG)

2514

40,16%

GESCHÄFTE

Top 2	(	.)		
Anteil 1. Kellergeschoß				
Anteil Erdgeschoß				
Kühlzentrale (2.KG)		1718	27,44%	

Top 4	(l	.)		
Anteil Erdgeschoß				
Anteil Erd-/Zwischengeschoß		179	2,86%	

PERSONALRAUM MIT NEBENRÄUMEN

Top 3	(f	.)		
Personalraum - EG/Zwischen-		147	2,35%	
geschoß				

LAGER

Top 5	(	.)		
Lager VIII - 2.Kellergeschoß		69	1,10%	

WOHNUNGEN

5.Obergeschoß/Top 8	(l	l)		
Wohnung				
Kellerabteil 8		129	2,06%	

5.Obergeschoß/Top 9	(	)		
Wohnung				
Kellerabteil 9		67	1,06%	

5.Obergeschoß/Top 10	(l	l.)		
Wohnung				
Kellerabteil 10		135	2,16%	

5.Obergeschoß/Top 11	(	.)		
Wohnung				
Kellerabteil 11		133	2,13%	

5.Obergeschoß/Top 12	(	.)		
Wohnung				
Kellerabteil 12			47	0,76%
6. Obergeschoß/Top 13	(	.)		
Wohnung				
Kellerabteil 13			64	1,02%
6. Obergeschoß/Top 14	(	)		
Wohnung				
Kellerabteil 14			137	2,18%
6. Obergeschoß/Top 15	(	t)		
Wohnung				
Kellerabteil 15			137	2,19%
6. Obergeschoß/Top 16	(l	)		
Wohnung				
Kellerabteil 16			188	3,00%
Dachgeschoß/Top 17	(	.)		
Wohnung				
Kellerabteil 17			134	2,14%
Dachgeschoß/Top 18	(l	.)		
Wohnungsanteil DG				
Wohnungsanteil TG				
Abstellraum (5.OG)				
Kellerabteil 18			462	7,38%
Summe aller Nutzwerte der Liegenschaft:			6260	
Summe aller Anteile der Liegenschaft:				100,00%

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich nicht mit ihr zufrieden gibt, kann jedoch innerhalb von 4 Wochen ab Zustellung im Wege einer direkten Antragsstellung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien dessen Entscheidung begehren (§§ 39 Abs. 4 und 40 Abs. 1 Mietrechtsgesetz). Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft.

Referent: Krell, OAR
Telefon: 4000/74535 DW



Für den Abteilungsleiter:

Mag. Gantsidis

Ergeht an:

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

1)

(2-fach)

2) Zustellungsbevollmächtigter „neu“ von
Amts wegen bestellte neu

3) Zustellungsbevollmächtigter „alt“ von

4)

1010 WIEN

5)

6) zum Akt



TOPOGRAPHIE

für das
Hotel Ambassador Wien

1010 WIEN, KÄRNTNERSTRASSE 22
ident NEUER MARKT 5

KAT.GEM.INNERE STADT
EZ 598, GST. 1065

erstellt am 08. April 2003
aufgrund der Baubewilligungsbescheide und der
baubehördlich genehmigten Einreich- bzw. Auswechslungspläne

RAUM	Teilflächen	Zw.Summe	Raumfläche
TOP 10 - WOHNUNG			
5.OBERGESCHOSS			
ZIMMER	1 (6.347 + 6.475) x 0.5 x 2.649 2 (3.746 + 3.771) x 0.5 x 0.515	16,99 m ² 1,94 m ²	18,92 m ²
ZIMMER 2	1 (2.314 + 2.315) x 0.5 x 0.515 2 (6.144 + 6.313) x 0.5 x 3.437 3 0.5 x 6.144 x 0.064	1,19 m ² 21,41 m ² 0,20 m ²	22,80 m ²
WC	1 (1.661 + 1.665) x 0.5 x 0.564 2 (0.260 + 0.260) x 0.5 x 1.357 3 (0.430 + 0.431) x 0.5 x 1.662	0,94 m ² 0,35 m ² 0,72 m ²	2,01 m ²
SCHRANKR.	1 (1.075 + 1.069) x 0.5 x 0.539 2 (1.390 + 1.075) x 0.5 x 0.400 3 (1.630 + 1.642) x 0.5 x 2.861 4 0.5 x 1.069 x 0.002 5 (0.367 x 0.367/2 x (PI x 87.92	0,58 m ² 0,49 m ² 4,68 m ² 0,00 m ² -0,04 m ²	5,72 m ²
BAD	1 (2.504 + 2.507) x 0.5 x 0.403 2 (2.218 + 2.218) x 0.5 x 0.001 3 (2.218 + 0.900) x 0.5 x 0.005 4 (0.900 + 0.902) x 0.5 x 0.395 5 (3.658 + 3.666) x 0.5 x 1.583 6 0.405 x 0.900 7 0.5 x 0.010 x 3.658	1,01 m ² 0,00 m ² 0,01 m ² 0,36 m ² 5,80 m ² 0,37 m ² 0,02 m ²	7,56 m ²
VORR.	1 (1.140 + 1.140) x 0.5 x 1.771 2 (1.704 + 1.704) x 0.5 x 1.194 3 (2.184 + 2.185) x 0.5 x 1.077 4 (3.379 + 2.184) x 0.5 x 0.015 5 (3.379 + 3.379) x 0.5 x 0.095 6 (3.379 + 2.980) x 0.5 x 0.004 7 (2.980 + 2.980) x 0.5 x 1.152 8 (3.382 + 3.382) x 0.5 x 0.152 9 0.5 x 1.793 x 0.022 10 (1.589 + 1.589) x 0.5 x 3.044 11 0.5 x 1.589 x 0.019 12 0.5 x 0.402 x 0.005 13 0.5 x 0.481 x 0.005 14 0.5 x 1.140 x 0.013	2,02 m ² 2,03 m ² 2,35 m ² 0,04 m ² 0,32 m ² 0,01 m ² 3,43 m ² 0,51 m ² 0,02 m ² 4,84 m ² 0,02 m ² 0,00 m ² 0,00 m ² 0,01 m ²	15,61 m ²
AR	1 2.344 x 0.597 2 0.5 x 2.344 x 8.294 3 (1.415 + 1.414) x 0.5 x 1.102 4 1.291 x 0.600	1,40 m ² 0,00 m ² 1,56 m ² 0,78 m ²	3,74 m ²
KUCHE	1 2.175 x 1.400 2 (3.103 + 3.105) x 0.5 x 1.703	3,04 m ² 5,29 m ²	8,33 m ²
WOHN-ESSRAUM	1 (1.581 + 1.581) x 0.5 x 7.305 2 (6.755 + 7.305) x 0.5 x 0.006 3 (1.541 + 1.541) x 0.5 x 6.755 4 (2.698 + 2.699) x 0.5 x 6.880 5 (0.406 + 0.405) x 0.5 x 6.835 6 0.260 x 0.260	11,55 m ² 0,04 m ² 10,41 m ² 18,56 m ² 2,77 m ² -0,07 m ²	43,27 m ²
SUMME 5.OBERGESCHOSS			127,95 m²
TOP 10 - GESAMT			

ZU- und UMBAU - HOTEL AMBASSADOR WIEN
 1010 WIEN, KÄRNTNERSTRASSE 22 / Ident NEUER MARKT 5
 FLÄCHENAUFSTELLUNG

ARCHITEKT DIPL.ING. THOMAS FEIGER
 ERST EING. ZIL/p 2002 01 29, 142-02-0149
 LTZT. EING. FOR/p 2003 01 24, 142-02-0149

RAUM	Teilflächen	Zw.Summe	Raumfläche
TOP 10 - WOHNUNG/ZUBEHÖRTEILE			
2.KELLERGESCHOSS			
KELLER10	1 1.810 x 1.710	3,10 m²	3,10 m²
SUMME 2.KELLERGESCHOSS			3,10 m²
TOP 10/ZUBEHÖRTEILE - GESAMT			3,10 m²

(BEILAGE .17)

VERWALTUNGSBEDINGUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS	1
A. Verwaltung	2
B. Instandhaltung	3
1. Wohnungseigentum	3
2. Hausinstandhaltung (Instandhaltungsfonds)	3
2.01 Außenfenster/Portale:	3
2.02 Technische Anlagen:	4
2.03 Hauseingang Kärntner Straße 20:	4
C. Bauliche und sonstige Veränderungen	4
D. Betriebskosten/Besondere Aufwendungen	4
1.01 Betriebskosten	4
1.02. Besondere Aufwendungen	5
1.03 Eigene Kosten	5
E. Aufteilung	6
F. Fälligkeit der von den Miteigentümern zu leistenden Aufwendungen	7
G. Rechnungslegung durch den Verwalter	8
H. Verwahrung von gemeinsamen Hausurkunden	8

Zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Miteigentümer der Liegenschaft EZ 598, Grundbuch 01004, KG Innere Stadt, mit dem Grundstück Nr. 1065 Baufläche und der Grundstücksadresse Neuer Markt 5, Kärntner Straße 22, wird folgendes vereinbart:

A. Verwaltung

Gemäß § 16 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 kommt die Nutzung jeder im Wohnungseigentum stehenden selbständigen Räumlichkeit ausschließlich dem jeweiligen Miteigentümer als Wohnungseigentümer.

Bei einer allfälligen Bestellung eines gemeinsamen Verwalters ist damit die Vertretung des Hauses vor allen Gerichts- und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung der Beitragsleistungen der einzelnen Miteigentümer für alle Aufwendungen in die Liegenschaft (Betriebskosten, Instandhaltungsarbeiten, sonstige Kosten, etc.), zum Abschluss von Versicherungsverträgen, Dienstverträgen mit dem Hausbesorger, Service- und Wartungsverträgen, Werkverträgen mit den die Instandhaltung besorgenden Lieferfirmen verbunden. Der Verwalter wird sich jedoch im Innenverhältnis über die von ihm im Rahmen der Verwaltungstätigkeit zu beauftragenden Leistungen und Lieferungen nach Einholen von mehreren Fremdanboten die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer einholen, sofern dadurch ein Betrag von € 7.300,- - (EURO siebentausenddreihundert) p.a. im Einzelfall überschritten wird.

Für eigene Leistungen, soweit diese nicht durch das vereinbarte Entgelt bereits abgegolten sind, oder für Leistungen seiner Mitarbeiter, hat der Verwalter mit den Vertragsparteien insgesamt Vereinbarungen zu treffen. Für jene Leistungen, die im Rahmen der Verwaltung von einem Miteigentümer (oder einer mit diesem in rechtlichem oder wirtschaftlichem Naheverhältnis stehenden natürlichen oder juristischen Personen) erbracht werden, vereinbaren die Vertragsparteien für die damit zur Verrechnung gelangenden Kosten, diese durch einen Fremdvergleich – falls keine Einigung hierüber erzielt werden kann – festzusetzen.

Im Innenverhältnis - soweit im vorstehenden nichts anderes vereinbart - gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die jeweiligen Miteigentümer sind verpflichtet, dem jeweiligen Verwalter ihrer

Liegenschaft zur Ausübung bzw. Fortsetzung seiner Tätigkeit über sein Verlangen die jeweils erforderliche Vollmacht auszustellen oder dieselbe zu erneuern.

B. Instandhaltung

1. Wohnungseigentum

Die Wohnungseigentümer der Liegenschaft verpflichten sich wechselseitig, ihre im Wohnungseigentum stehenden Teile des Hauses (samt allen dazugehörigen Anlagen) auf eigene Kosten in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich daher, auch das Innere ihrer Wohnungseigentumsobjekte, sowie die ALLGEMEINEN FLÄCHEN des Hauses jederzeit in gutem Bauzustand zu erhalten um zu verhindern, dass das Haus als solches durch Schäden im Inneren Schaden leiden könnte.

2. Hausinstandhaltung (Instandhaltungsfonds)

Für die Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstigen Schäden des Hauses (d.s. z.B. Schäden an der Substanz, Wänden, Dach, Keller, Garage oder sonstigen Gemeinschaftsanlagen usw.) verpflichten sich die Wohnungseigentümer, nach Maßgabe des Nutzflächenschlüssels aufzukommen und hierfür einen Hauserhaltungsfonds (Instandhaltungsfonds) zu schaffen.

Die Höhe des Instandhaltungsfonds ergibt sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer kann eine Erhöhung des Instandhaltungsfonds – auch nur für einen vorübergehenden Zeitraum – beschließen.

2.01 Außenfenster/Portale:

Die Wohnungseigentümer haben sich weiters darüber geeinigt, dass Schäden an den äußeren Fenstern und Türen der einzelnen Objekte, sowie die jeweiligen Auslagen- und Portalbereiche (samt Verglasung) nicht als Hausschäden zu gelten haben, so dass für derartige Schäden die jeweiligen Wohnungseigentümer – bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung der übrigen Wohnungseigentümer – unmittelbar aufzukommen haben.

2.02 Technische Anlagen:

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet auf seine Kosten die ihm zur Verfügung stehenden eigenen technischen Anlagen (samt Zu- und Ableitungen, Zählvorrichtungen udgl.) in einem gutem Zustand und dem jeweiligen technischen Standard entsprechend zu warten bzw. auch instand zu setzen oder zu erneuern, so dass daraus den übrigen Wohnungseigentümern kein Nachteil entsteht.

2.03 Hauseingang Kärntner Straße 20:

Sämtliche Wohnungseigentümer haben für eine übliche Instandhaltung und Erneuerung des Eingangsbereiches samt Toranlage aufzukommen. Für besondere Ausführungen, die von einem oder mehreren Wohnungseigentümern gewünscht werden, haben jedoch diese alleine aufzukommen, so dass auch diese dann alleine für die Instandhaltung und Erneuerung der besonderen Ausführungen aufzukommen haben.

C. Bauliche und sonstige Veränderungen

Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte oder Widmungsänderungen ist von der Zustimmung der Baubehörde abhängig.

Sollte die Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer erforderlich sein, so sind diese gehalten, ihre Zustimmungserklärungen in der geforderten Form abzugeben, wenn die Bestimmungen dieses Vertrages diese Veränderungen dem jeweiligen Wohnungseigentümer gestatten.

D. Betriebskosten/Besondere Aufwendungen

Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, sofern in dieser Urkunde keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden, alle Aufwendungen nach dem in Punkt VIII. des Wohnungseigentumsvertrages vereinbarten Verhältnis zu tragen.

1.01 Betriebskosten

Hierzu gehören insbesondere jedenfalls die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben im Sinne des § 21 MRG in derzeit geltenden Fassung, mit folgenden Abweichungen:

- (a) Kosten der Versorgung mit Wasser wird durch separate Subzähler vorgenommen
- (b) Kosten der Gebäudebündelversicherung des Hauses – erweitert um Sturm- und Hagelschäden, jedoch ausgenommen Glasbruch - sowie die Haftpflichtversicherung,
- (c) Kosten der Verwaltung im Umfang wie folgt.
- (d) Kosten der Hausbesorgerarbeiten im Umfang wie folgt.

Dazu kommt jeweils die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe zur Anrechnung.

Das Verwaltungshonorar für den Verwalter entspricht den jeweiligen Bestimmungen des § 22 MRG, soweit die Wohnungseigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft mit dem jeweiligen Verwalter keine anderen Vereinbarungen trifft.

Der Verwalter hat die Steuererklärungen und Beiblätter hiezu vorzubereiten.

Festgehalten wird, dass anstelle des Hauswartes konzessionierte Gewerbebetreibende oder Mitarbeiter des Hotelbetriebes im Rahmen des § 23 MRG für die Erledigung der üblichen Hausbesorgerarbeiten herangezogen werden können. Der Hauswart hat auch für die Müllentsorgung aus den jeweiligen Müllräumen Sorge zu tragen.

Die diesbezüglichen anteiligen Kosten für die jeweilige Entsorgung des/der Müllräume trägt ME I und III bzw. ME II entsprechend dem tatsächlichen Umfang der Müllentsorgung.

1.02. Besondere Aufwendungen

Hinsichtlich der Sonderbetriebskosten für die Lifte wird auf die Bestimmungen des Punktes 8.01. des Wohnungseigentumsvertrages ausdrücklich verwiesen.

Für die im Haus vorhandene gemeinsame Umformerstation werden die Kosten laut Tabelle getragen. Der Verbrauch wird durch separate Zähler erfasst, sohin hat jeder Wohnungseigentümer auch eigene Verträge mit den dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzuschließen.

1.03 Eigene Kosten

Die Kosten einer Glasbruchversicherung hat jeder Wohnungseigentümer für

sich zu tragen.

Alle anderen Kosten werden entsprechend dem Verursacherprinzip dem jeweiligen Verursacher angelastet. Dies gilt im besonderen für Gebrauchsabgaben udgl.

E. Aufteilung

(Tabelle)

Art	Instandhaltung	Laufende Kosten	sonstiges
Heizung ab dem Zähler (inkl.)			Verbrauch wird durch Zähler erfasst und intern nach Verbrauch auf die jeweiligen WE-Objekte aufgeteilt
Trafostation			45 % ME I, 20 % ME II, 35 % ME III
Brandschutz (Bereiche ME II)	X		30 % ME II, 70 % ME III
		X	Wartung von Brandschutztüren durch ME III; Wartung von Brandmeldern durch ME II
Kühlung			Jeder Miteigentümer selbst
Wasserversorgung (ab dem Zähler inkl.)			Verbrauch wird durch Zähler erfasst
Rauchfangkehrer, Kanalräumung		(X1)	
Schädlingsbekämpfung			
Gebäudeversicherung		(X1)	
Stiegenhaus „B“			ME I 3/7 Anteile, ME III 4/7 Anteile
Stiegenhaus „C + D“	(X1)	(X2)	
Gehsteigreinigung		(X1)	
Verwaltung		(X2)	
Hausbesorgerleistungen		(X2)	
Öffentliche Abgaben		(X1)	
Müllgemeinschaft I			nach Verteilung der Nutzfläche im Müllraum
Müllgemeinschaft II			Nach Nutzflächen innerhalb ME II
Kabel-TV			Nach Anzahl der Kommunikationsempfänger

Video-Gegensprechanlage			Nach Anzahl der Anschlüsse am Tableau
-------------------------	--	--	--

Verteilungsschlüssel

(X1) = Nutzflächen

(X2) = Nutzflächen unter Einbeziehung der vom Hotelbetrieb genutzten Mietflächen

Zur Klarstellung wird festgelegt, dass die gemeinsamen Zuleitungen der Ver- und Entsorgung des Hauses mit Wärme, Energie und Wasser/Abwasser von den Wohnungseigentümern nach dem Verteilungsschlüssel (X2) bis zur jeweiligen Zählervorrichtung getragen werden. Danach trägt jeder Wohnungseigentümer die laufenden Kosten und die Instandhaltung selbst.

Sämtliche Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass Veränderungen der Nutzfläche, die sich aus den der Fertigstellungsanzeige zu Grunde liegenden Bestandsplänen ergeben werden, zu einer Neuberechnung des Spalte G führen wird und beginnend mit der nächsten Abrechnungsperiode der Abrechnung der davon betroffenen Aufwendung einvernehmlich zugrunde gelegt werden soll.

F. Fälligkeit der von den Wohnungseigentümern zu leistenden Aufwendungen

Die Fälligkeit aller von den Wohnungseigentümern zu leistenden Aufwendungen tritt am ersten Tage des Kalendermonates ein. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine nach den Kategorien der Zahlung (Betriebskosten, Erhaltungsaufwand und sonstige Zahlungen) aufgegliederte Zahlungsvorschreibungen jedem Wohnungseigentümer drei Tage vor dem Monatsersten zu übermitteln, doch genügt auch eine einmalige jährliche Vorschreibung, wenn monatlich die gleichen Beträge zu erlegen sind. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, diesen Betrag spätestens bis zum dritten Tag des Kalendermonates dem Verwalter abzuführen.

Für den Fall des Verzuges gelten bankübliche Zinsen, mindestens aber 7 % als vereinbart.

Widmungen auf Zahlscheinen oder sonstige Vermerke können nicht berücksichtigt werden.

G. Rechnungslegung durch den Verwalter

Der Verwalter hat alljährlich spätestens zum 30. Juni die Jahresabrechnung des vorangegangenen Jahres zu erstellen, wobei die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, die sich etwa ergebenden Fehlbeträge aller Verbindlichkeiten binnen acht Tagen nach Bekanntgabe des Betrages bei sonstiger Säumnisfolge dem Verwalter nachzuzahlen.

Der Verwalter ist verpflichtet, die Jahresabrechnung durch acht Tage am Sitz der Hausverwaltung während der allgemeinen Bürozeit aufzulegen, wobei an der Anschlagtafel im Stiegenhaus kundzumachen ist, wo die Jahresabrechnung samt den Belegen im Hause zur Einsicht durch die Wohnungseigentümer aufliegt. Einwendungen gegen die Jahresabrechnung sind bei sonstigem Ausschluss innerhalb weiterer acht Tage vorzubringen.

H. Verwahrung von gemeinsamen Hausurkunden

Die sich auf das Haus beziehenden Urkunden, Pläne, Rechnungen, Bescheide aller Art und Gattung verwahrt als gemeinsame Schriftstücke aller Wohnungseigentümer der Verwalter, der mit Beendigung seiner Tätigkeit diese Urkunden gesammelt dem Nachfolger in der Verwaltung zu übergeben hat. Der Verwalter ist bei der Übergabe der Verwaltung an seinen Nachfolger nicht berechtigt, an solchen Urkunden ein Retentionsrecht auszuüben.

mit
der
wa
bet

Die
vor
che
te |Die
be

An

[illegible]

BITTLEIHVERTRAG

abgeschlossen zwischen den folgenden Vertragsteilen:

I. Bittleihgeberin:

Versicherung Aktiengesellschaft

II. Bittleihnehmer:

Top Nr. 9
Kärntner Straße 22/Neuer Markt 5
1010 Wien

A
Top Nr. 10
Kärntner Straße 22/Neuer Markt 5
1010 Wien

Top Nr. 11
Kärntner Straße 22/Neuer Markt 5
1010 Wien

Top Nr. 15
Kärntner Straße 22/Neuer Markt 5
1010 Wien

III. unter Beitritt von:

1010 Wien

§ 1 Gegenstand

- (1) Die Bittleihgeberin ist grundbücherliche Eigentümerin des Hauses 1010 Wien, Kärntner Straße 24, in dessen Dachbodenbereich bzw. auf dessen Flachdach bereits Kondensatoren sowie die dazugehörigen Rohrleitungen der dort bzw. im Nebengebäude 1010 Wien, Kärntner Straße 22/Neuer Markt 5 situierten Unternehmen Hotel m.b.H. und Handels- ges.m.b.H. installiert sind.
- (2) Die Bittleihgeberin räumt hiemit der 1. als Wohnungseigentümerin der Top Nr. 9, der 2. als Wohnungseigentümerin der Top Nr. 10, Frau 3. als Wohnungseigentümerin der Top Nr. 11 sowie dem Ehepaar 4. als Wohnungseigentümer der Top Nr. 15, jeweils der Liegenschaft 1010 Wien, Kärntner Straße 22/Neuer Markt 5, sowie deren jeweiligen Rechtsnachfolgern im Wohnungseigentum, prekaristisch (§ 974 ABGB - Bittleihe) das Recht ein, ihre Abluftleitungen gemäß dem Übersichtsplan Haustechnik von Architekt DI Thomas Feiger vom 25.6.2003, Plannummer 142/ü 2003, über das Dach ihrer Liegenschaft 1010 Wien, Kärntner Straße 24, zu führen. Dies jedoch nur unter größtmöglicher Schonung der Bausubstanz und der bereits in diesem Bereich vorhandenen Einrichtungen.

§ 2
Kostentragung, aufschiebende Bedingung und Haftung

- (1) Die Bittleihnehmer erklären ausdrücklich, die Abluftleitungen ausschließlich und unter vollständiger Berücksichtigung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften auf ihre Kosten zu errichten und ordnungsgemäß instandzuhalten.
- (2) Die Bittleihnehmer sowie der dieser Vereinbarung unterschriftlich beitreten Herr Dr. sind in Kenntnis der im prekariatsgegenständlichen Bereich bereits vorhandenen Einrichtungen der Hotel m.b.H. und der Handelsges.m.b.H. und werden deren ruhigen Besitzstand durch die Ausübung der Bittleihe nicht stören.
- (3) Der gegenständliche Bittleihvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass die Bittleihnehmer und Herr Dr. das Einvernehmen und die Zustimmung der Hotel m.b.H. und der H. zu dem prekariatsgegenständlichen Vorhaben herstellen bzw. erlangen.
- (4) Im übrigen werden die Bittleihnehmer und Herr Dr. die Bittleihegeberin von Ansprüchen jeglicher Art im Zusammenhang mit der Bittleihe frei sowie schad- und klaglos halten. Die Bittleihnehmer verpflichten sich, die vorgenannten Kostentrags-, Instandhaltungs und Haftungs-kautelen auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum zu überbinden.

§ 3
Vertragsdauer

- (1) Das Prekarium beginnt am Tag der Letztfertigung dieses Vertrages und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann unter Einhaltung einer vierteljährigen Frist zum Ende eines Kalendervierteljahres von der Bittleihegeberin widerrufen werden.
- (2) Die Bittleihegeberin behält sich vor, von den Bittleihnehmern bzw ihren Rechtsnachfolgern im Wohnungseigentum die Entfernung (Wiederherstellung des vorherigen Zustandes) bzw. die Verlegung der gegenständlichen Abluftleitungen auf deren Kosten zu verlangen.

§ 4
Unentgeltlichkeit

- (1) Die Bittleihe erfolgt unentgeltlich.

§ 5
Allgemeine Bestimmungen

- (1) Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.
- (2) Diese Urkunde wird einfach errichtet, die Urschrift erhält die Bittleihegeberin, die Bittleihnehmer sowie Herr Dr. Ariel Muzicant erhalten davon auf Wunsch Abschriften.

Graz, 12.3.2004

..... (Bittleihegeberin)

Wien,

Wien,

Wien,

Wien,

Dem Vertrag beigetreten:

Wien, 16.12.2003

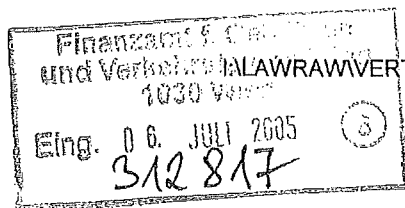
Dem Vertrag wird zugestimmt unter der
Bedingung, dass die bisher geschaffenen Verfügungen
in der Regel im beiderseitigen Einverständnis
und freier Willensentscheidung unterzeichnet werden

GmbH*

Dien, 24.3.2004



* im Vertragstext stets irrtümlich
" bezeichnet



7223/05
2(080605)OHNE KORR.DOC

Fassung vom 08.06.2005/Dr.Sch/Mag.NN/Akt Nr. 5399

VEREINBARUNG

und

SERVITUTS- und PFANDRECHTSBESTELLUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der :

...,

einerseits und

Herrn

, 1010 Wien, nachfolgend Herr

andererseits wie folgt:

I.

1) Die ... ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 195 Grundbuch 01004 Innere Stadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1066, mit der Grundstücksadresse Donnerergasse 1, entsprechend Neuer Markt 4, entsprechend Kärntner Straße 20, 1010 Wien.

2) Herr Dr. ... ist Miteigentümer an der Liegenschaft EZ 598 Grundbuch 01004 Innere Stadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1065, mit der Grundstücksadresse Neuer Markt 5, entsprechend Kärntner Straße 22, 1010 Wien, und zwar mit 134/6260 Anteilen, B-LNr. 20, mit welchen Anteilen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung W 17 verbunden ist sowie mit 462/6260 Anteilen, B-LNr. 21, mit welchen Anteilen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung W 18 verbunden ist. Diese Wohnungen befinden sich im 6. und 7. Obergeschoß sowie im Terrassengeschoß.

Das Wohnungseigentumsobjekt samt zugehörigen Terrassen grenzt an einer Seite unmittelbar an die Liegenschaft der

EZ 195 Grundbuch 01004 Innere Stadt.

II.

1) Im Zuge der Bautätigkeit auf der Liegenschaft EZ 598 GB 01004 Innere Stadt wurde aufgrund baurechtlich erteilter Auflagen (MA 19 Stadtbild) im Bereich des 7. Obergeschosses ein ca. 40 cm breites Gesimse gemäß **Beilage ./1** errichtet, welches an der Terrassenbrüstung der unter Punkt I. Abs. 2) bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte von Herrn Dr. über den Gebäudeumriß hinausragt.

2) An der Grenze der Objekte von Herrn Dr. I zur Liegenschaft EZ 195 GB 01004 Innere Stadt ragt dieses Gesimse auf der ganzen Länge in den Luftraum und somit in den Herrschaftsreich der als Liegenschaftseigentümerin.

3) Da die : zu diesem Eingriff in ihr Eigentumsrecht keine Zustimmung erteilt hatte, beauftragte sie ihren Rechtsvertreter, mit allen rechtlichen Mitteln die Beseitigung der in den Bereich ihrer Liegenschaft ragenden Bauteile zu veranlassen.

III.

1) Aufgrund des zwischen den Parteien seither gepflogenen Einvernehmens nimmt die bis auf weiteres davon Abstand, die Beseitigung der im Bereich der Objekte von Herrn Dr. von der Liegenschaft EZ 598 GB 01004 Innere Stadt in ihre Liegenschaft EZ 195 GB 01004 Innere Stadt ragenden umlaufenden Bauteile zu fordern, und gestattet Herrn Dr. I die Errichtung und Belassung dieser Bauteile

(Gesimse) über der Grenze zu ihrer Liegenschaft bis auf jederzeitigen Widerruf.

2) Sobald die Schweizerische Eidgenossenschaft ihren Widerruf aus welchen Gründen immer erklärt, verpflichtet sich Herr Dr. Muzicant, unverzüglich alle von diesem Widerruf betroffenen Bauteile auf seine Kosten zu beseitigen.

IV.

1) Herr Dr. Muzicant verpflichtet sich, auf seine Kosten alle von seinen in Punkt I Absatz 2 dieses Vertrages genannten Wohnungseigentumsobjekten auf die Liegenschaft EZ 195 GB 01004 Innere Stadt überragenden Bauteile instand zu halten und zu warten sowie allen auf diese Bauteile bezogenen behördlichen Aufträgen nachzukommen.

2) Ferner übernimmt Herr Dr. Muzicant die Haftung für alle Schäden, welche durch diese überragenden Bauteile unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, und verpflichtet sich, die Schweizerische Eidgenossenschaft diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

V.

1) Herr Dr. Muzicant wird seine aus dieser Vereinbarung entspringenden Verpflichtungen auf seine Rechtsnachfolger überbinden mit der Maßgabe, daß diese Verpflichtungen wiederum auf deren Rechtsnachfolger überbunden werden.

2) Er nimmt zur Kenntnis, daß das Recht auf jederzeitigen Widerruf der Gestattung von überragenden Bauteilen auf die Rechtsnachfolger der Schweizerischen Eidgenossenschaft übergeht.

VI.

Festgehalten wird, dass in der 2. Neufassung des Wohnungseigentumsvertrages der Eigentümer der Liegenschaft EZ 958, GB 01004 vom 02.02.2005 unter Punkt 7.05.17 „Gesimse“ hinsichtlich des in **Beilage ./1** ersichtlichen Gesimses vereinbart wurde, dass

- das alleinige Benutzungsrecht am Gesimse dem jeweiligen Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und 18 zusteht.
- das die jeweiligen Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und 18 verpflichtet sind, sämtliche Kosten für Instandhaltung, Erneuerung, Wartung und einem allfälligen zukünftigen Abbruch des Gesimses alleine - unter Schad- und Klagloshaltung aller sonstigen übrigen Wohnungseigentümer - zu tragen haben, und
- sämtliche Wohnungseigentümer sich für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichten, alle für die vorgenannten Gesimse betreffenden, gegenüber Dritten abzugebenen Erklärungen unverzüglich zu unterfertigen; dies jedoch ebenfalls nur unter voller Schad- und Klagloshaltung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und top Nr.18

VII.

1) Zur Sicherung dieser Vereinbarung und zur Wirkung gegenüber jedem Dritten räumt die für sich und ihre Rechtsnachfolger als Eigentümerin des dienenden Grundstückes Nr. 1066, inneliegend der Liegenschaft EZ 195 GB 01004 Innere Stadt, Herrn Dr. als Eigentümer von untrennbar mit Wohnungseigentum an top 17 und 18 verbundenen 134/6260-stel Anteilen (W 17) und 462/6260-stel Anteilen (W 18) an der Liegenschaft EZ 598 GB 01004 Innere Stadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1065, und seinen Rechtsnachfolgern als Dienstbarkeit das Recht ein, gemäß Punkt III. Abs. 1) dieses

2) Herr Dr. Muzicant als Eigentümer des herrschenden Grundstückes nimmt diese Rechtseinräumung an und tritt mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung in den Besitz und Genuß dieser Dienstbarkeit. Ab dem Zeitpunkt der Errichtung bis zur vollständigen Beseitigung der überragenden Bauteile hat er Gefahr und Zufall sowie sämtliche mit der Ausübung der Dienstbarkeit verbundenen öffentlichen und privaten Lasten zur ungeteilten Hand zu tragen. Für diesen Zeitraum treffen ihn auch die Pflichten und Haftungen gemäß Punkt IV. Abs. 1) und 2) dieses Vertrages.

3) Somit erteilt die ihre Ein-
willigung, daß im Lastenblatt der EZ 195 Grundbuch 01004 Innere
Stadt das Recht der Errichtung eines Gesimses über dem dienen-
den Grundstück Nr. 1066 bis auf jederzeitigen Widerruf als
Dienstbarkeit gemäß Punkt VII. Abs. 1) iVm Punkt III. Abs. 1)
und 2) dieses Vertrages zugunsten von 134/6260-tel Anteilen, B-
LNr. 20 und 462/6260-tel Anteilen, B-LNr. 21 jeweils an der
Liegenschaft EZ 598 GB 1004 Innere Stadt grundbücherlich ein-
verleibt und ob diesen Liegenschaftsanteilen als herrschendem
Gut ersichtlich gemacht werden kann.

Herr Dr. verpfändet seine 134/6260-tel Anteile,
B-LNr. 20 und 462/6260-tel Anteile, B-LNr. 21 an der Liegen-
schaft EZ 598 GB 01004 Innere Stadt, untrennbar verbunden mit
Wohnungseigentum an dem Objekt W 17 und W 18, bis zum Höchstbe-
trag von EURO 70.000,- (in Worten: EURO siebzigtausend) zur Si-

herstellung aller Ersatzansprüche, welche der

t aus diesem Vertrag zustehen, insbesondere aus der Verpflichtung zur Beseitigung gemäß Punkt III. Abs. 2) und zur Instandhaltung gemäß Punkt IV. Abs. 1), und aus der Schadenshaftung gemäß Punkt IV. Abs. 2), und erteilt seine Einwilligung, daß aufgrund dieser Urkunde das Pfandrecht bis zum vorangeführten Höchstbetrag ob den ihm gehörigen vorgenannten Liegenschaftsanteilen einverleibt werden könne.

IX.

Die Vertragsteile bevollmächtigen Herrn Dr. , Rechtsanwalt in 1010 Wien, Kohlmarkt 5/3, zur Vornahme sämtlicher Handlungen, die zur Anmeldung und Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, zur Übernahme sämtlicher Zustellungen jeder Art sowie zur Verfassung und Unterfertigung von grundbuchsfähigen Nachträgen zum gegenständlichen Dienstbarkeitsvertrag, falls dies aus formellen Gründen zur grundbücherlichen Durchführung notwendig sein sollte.

X.

1) Herr Dr. leistet Gewähr, daß die Belastungen seiner Liegenschaftsanteile aufgrund dieses Vertrages den übrigen Belastungen seines Liegenschaftsanteiles im Rang mit Ausnahme der Anmerkung gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 vorgehen.

2) Bezüglich der Einverleibung des Pfandrechtes gemäß Punkt VI-II. kommen die Parteien überein, daß sie eine neue Pfandbestellungsurkunde in verbücherungsfähiger Form errichten werden, sobald gemäß Verbraucherpreisindex 2000 (oder eines an dessen Stelle bzw. diesem am nächsten kommenden verlautbarten Index) eine Schwankung von mehr als 50% eingetreten ist, wobei die Indexzahl für Juni 2005 als Ausgangsbasis dient. Darin wird der Höchstbetrag der eingetretenen Veränderung angepaßt werden.

Gleiches gilt bei jeder weiteren Überschreitung der Ausgangszahl um jeweils weitere 50% nach oben oder unten.

3) Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und von Folgeverträgen verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt Herr Dr.

4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder ungültig sein, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Bestimmungen durch eine entsprechende dem Zweck dieses Vertrages am nächsten kommende wirksame Bestimmung zu ergänzen.

5) Gerichtsstand für alle aus dieser Vereinbarung entspringenden Streitigkeiten ist Wien.

6) Diese Vereinbarung wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jede Vertragsseite eine Ausfertigung erhält.

sische Finanzverwal-

27.06.2005

Herr Dr. :

Wien, am 21. JUNI 2005

GENSCHAFT

g

Gebühr in Höhe Euro 13,-- entrichtet
Dr. Gerhard Antenreiter, öffentl. Notar, Wien

BRZ: 993/2005

Ich bestätige die Echtheit der umstehenden Unterschrift des
Herrn Dr. Ariel MUZICANT, geboren am 12.2.1952 (zwölften Febru-
ar neunzehnhundertzweiundfünfzig), 1010 Wien, Goldschmiedgasse
10. -----

Wien, am 21.6.2005 (einundzwanzigsten Juni zweitausendfünf): -



Autenreiter
Dr. Gerhard ANTENREITER
ÖFFENTLICHER NOTAR



APOSTILLE
(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Pays: CONFÉDÉRATION SUISSE
Land: SCHWEIZERISCHE EIDGENOSSENSCHAFT
Le présent acte public
Diese öffentliche Urkunde

2. a été signé par
ist unterschrieben von Roland Wölfli

3. agissant en qualité de Directeur
in seiner Eigenschaft als Direktor

4. est revêtu du sceau/timbre de/du
Sie ist versehen mit dem Siegel/Stempel des/des

BUNDESAMT FÜR BAUTEN UND LOGISTIK

OFFICE FÉDÉRAL DES CONSTRUCTIONS ET DE LA LOGISTIQUE

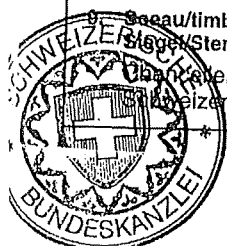
Attesté / Bestätigt

5. In Bern

6. am 28. juin 2005

7. par
durch Ruth Egger
fonctionnaire de la Chancellerie fédérale Suisse
Beamtin der Schweizerischen Bundeskanzlei

8. sous No 05169
unter Nr.

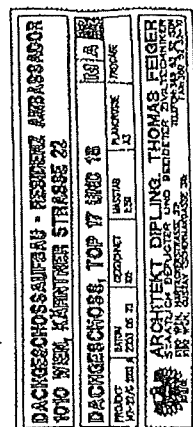


Sceau/timbre
Siegel/Stempel
Chancellerie fédérale Suisse
Schweizerische Bundeskanzlei

10. Signature
Unterschrift

[Signature]



[illegible]

NEUER MARKT ON 4 NEUER MARKT ON 5

45

Q:\CAO\AH8142\BESTAND 2002\GESMSEADCG

59
1-29

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 35
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
A-1200 Wien, Dresdner Straße 75, 4. Stock
Telefon: 4000, Telefax: 4000/99/92110
e-mail: post@m35.magwien.gv.at

MA 35-ÖB/1-165/99

1., Kärntner Straße ONr. 22
Neuer Markt ONr. 5
EZ 598 der Kat. Gem.
Innere Stadt;

Schaffung von Dachgeschoßen
Bauliche Änderungen
Baubewilligung

Wien, 29. März 2000
DVR:0000191

Erläutert mit Planwechsel
Zl. MA 37-BB/1.-2.51/01, 68/02, P5/02, M.
Fertigstellung Zl. MA 37 BB/1.-1.90/03
Plankammer zur Ablage in EZ 5. P8/T

Für den Abteilungsleiter:



1. Nov. 2003



BESCHIED

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird auf Grund des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 1. Bezirk vom 21. März 2000, Zl. BV I/A 268/2000 betreffend die Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. n BO hinsichtlich der Anordnung von Staffelgeschoßen, wobei der Winkel des Gebäudeumrisses für die unteren beiden Dachgeschoße rund 75 Grad beträgt und der oberste Dachabschluss ca. 10 m über der zulässigen Gebäudehöhe zu liegen kommt, die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, nach Abtragung des bestehenden Dachausbaues insgesamt drei Dachgeschoße in Form von Staffelgeschoßen unter Beibehaltung der Silhouette des ursprünglichen Daches, herzustellen.

In dem Dachausbau werden 10 Wohnungen eingerichtet, in den übrigen Geschoßen des Hotels werden bauliche Änderungen vorgenommen um so Raumteilungen bzw. Raumwidmungen zu ändern und werden im Besonderen im 1. Obergeschoß das Restaurant mit Küche und Bar eingerichtet, die am Neuen Markt befindliche Terrasse ist als Wintergarten projektiert.

Unter einem wird gemäß § 101 Abs. 3 BO die Bewilligung erteilt, im 5. Obergeschoß gegen das Haus Kärntnerstraße 20, eine Feuermaueröffnung in Form einer Türe herzustellen.

Gleichzeitig wird gemäß § 40 Abs. 1 WGG festgestellt, dass die Zahl der PKW-Stellplätze um 7 hinter der gesetzlich erforderlichen Anzahl zurückbleibt. Die hierfür zu entrichtende Ausgleichsabgabe wird gesondert vorgeschrieben.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauwerber, dessen Rechtsnachfolger und der jeweilige Grundeigentümer sind gemäß § 101 Abs. 3 BO verpflichtet, über Verlangen der Baubehörde oder der Anrainer sämtliche Feuermaueröffnungen in bauordnungsgemäßer Dicke abzumauern.

2) Vor Baubeginn ist gemäß § 65 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat die genehmigten Unterlagen zu unterfertigen.

3) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vor Baubeginn der Magistratsabteilung 35 und dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten, 1010 Wien, Fichtegasse 11, anzuzeigen.

4) Gemäß § 127 Abs. 2 BO haben auf der Baustelle der Baubewilligungsbescheid (Kopie), die genehmigten Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen und die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise des Prüflingens über die gemäß § 127 Abs. 3 BO vorgenommenen Überprüfungen aufzuliegen.

5) Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO

lit. b) die Beschau jener Bauteile, die nach deren Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen, u.ä.),

lit. c) die Rohbaubeschau

durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet (Prüflingenieur) vornehmen zu lassen.

In diesem Sinn sind auch Fertigteile während ihrer Herstellung und deren Zusammenbau überprüfen zu lassen.

6) Der Prüflingenieur ist im Sinn des § 125 Abs. 2 BO auch verpflichtet, die Baulichkeit lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem Konsensplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der Magistratsabteilung 35 anzuzeigen.

7) Gemäß § 127 Abs. 3 a BO muss der Prüflingenieur vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Er ist der Behörde vor Baubeginn vom Bauwerber schriftlich anzuzeigen und hat diese Anzeige gegenzuzeichnen. Ein Wechsel des Prüflingens ist in gleicher Weise unverzüglich anzuzeigen.

8) Die Bedingungen der Zulassungen von Außenwanddämmsystemen (mit Polystyrol als Wärmedämmschicht) mit dünnen Putzen, Verordnungen des Magistrates der Stadt Wien, sind einzuhalten.

9) Die Bedingungen der Zulassung von hinterlüfteten Außenwandverkleidungen, Verordnung des Magistrates der Stadt Wien, Zl. MA 35-B 419/1988 vom 31.7.1990, sind einzuhalten.

10) Gemäß § 97 Abs. 1 BO ist die Verwendung von Gefahrstoffen, etwa von Asbest oder asbesthaltigen Produkten, verboten.

11) Rauch- und Abgasfänge bzw. Rauch- und Abgassammler dürfen nur im Rahmen der von der Magistratsabteilung 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen ausgeführt und verwendet werden.

12) Die Bedingungen der Zulassung von Glas im Bauwesen in festigkeitstechnischer Sicht, Verordnung des Magistrates der Stadt Wien vom 4.2.1997, MA 35-B 209/94, sind einzuhalten.

13) An der obersten Stelle der innenliegenden Stiegenhäuser ist je eine Lüftungsöffnung (Fenster oder Rauchklappe) von 5 % der zugehörigen Stiegenhausfläche, mindestens jedoch 1,00 m² wirksamer Fläche vorzusehen, die vom vorletzten Podest und vom Erdgeschoß aus offenbar einzurichten ist. Der Öffnungsmechanismus muss jederzeit funktionsfähig sein.

14) Gemäß § 107 BO müssen Geländer an der niedersten (ungünstigsten) Stelle mindestens 1,00 m, bei Dachterrassen und allgemein zugänglichen Flachdächern sowie bei Balkonen oder Loggien vom 5. Geschoß aufwärts mindestens 1,10 m hoch sein. Die Abstände der Geländerelemente dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten.

15) Gemäß § 54 BO ist in der vollen Länge der Baulinien im Zuge der Bauführung, spätestens jedoch bis zur Beendigung der Bauführung ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist gemäß § 54 Abs. 10 BO um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage bei der Magistratsabteilung 37-Vermessungsdezernat, 1200 Wien, Dresdner Straße 75 anzusuchen. Für die Gehsteigauf- und -überfahrten ist gemäß § 54 Abs. 9 BO bei der Magistratsabteilung 28, 1171 Wien, Lienfeldergasse 96, eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

16) Das Verunreinigen von im öffentlichen Gut stehenden Grundstücken, insbesondere der Straßen und Plätze, Gehwege, Unterführungen und Brücken, durch Schutt, Erde, Aushubmaterial und dergleichen ist, insbesondere im Zusammenhang mit dem Verlassen der Baustelle durch Kraftfahrzeuge, verboten.

17) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO unter Vorlage folgender Unterlagen gemäß § 128 Abs. 2 BO die Vollendung der Bauführung anzuzeigen (Fertigstellungsanzeige):

- ⇒ Bestätigung eines Ziviltechnikers gemäß Ziffer 1
- ⇒ Ausführungspläne gemäß Ziffer 2
- ⇒ Überprüfungsbefunde gemäß Ziffer 3
- ⇒ Rauchfangbefund gemäß Ziffer 4
- ⇒ Gehsteigkonstatierung der Magistratsabteilung 28,
1171 Wien, Lienfeldergasse 96

18) Die Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl ist vor Ausführung mit der Magistratsabteilung 19, 1120 Wien, Niederhofstraße 23 abzustimmen.

BEGRÜNDUNG

Für das gegenständliche Bauvorhaben war eine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. n BO erforderlich. Diese Abweichung wurde mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 1. Bezirk vom 21. März 2000 zu GZ BV I/A 268/2000 bewilligt.

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Unterlagen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung entnommen. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Gemäß § 40 Abs. 1 WGG ist eine Ausgleichsabgabe für PKW-Stellplätze vorzuschreiben, wenn die Verpflichtung gemäß § 36 Abs. 1 WGG überhaupt nicht oder nicht voll erfüllt wird.

Zur gegenständlichen Zahl ergab sich die Anzahl von 7 aus der Fläche des neu geschaffenen Restaurants bzw. den Einbau von 10 Wohnungen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 35, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, schriftlich Berufung eingebracht werden. Sie hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist gemäß Gebührengesetz 1957 in der geltenden Fassung mit ATS 180,-- (entspricht EUR 13,08) zu vergebühren.

Schriftliche Berufungen können auch telegrafisch, fernschriftlich, mittels Telefax oder im Wege automatisationsunterstützter Datenübertragung erfolgen. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Aufmerksam gemacht wird, dass im Übrigen die auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen, die gesetzlich anerkannten Normen und die für Bauführungen erlassenen Kundmachungen des Wiener Magistrates sinngemäß einzuhalten sind.

Gesondert ist die Genehmigung der Änderung der Betriebsanlage beim Magistratischen Bezirksamt für den 1. Bezirk, die Bewilligung der Aufzüge bei der MA 35-A sowie die Durchführung des elektrizitätsbehördlichen Prüfverfahrens für die Transformatorenanlage bei der MA 64 zu erwirken.

Die Beurteilung des Hotelbereiches erfolgte im Sinne der Bestimmungen des § 119a BO.

Ergeht an:

1) Bauwerber:

BB & MM Tertius Immobilienentwicklungs GmbH
Goldschmiedgasse 10, 1010 Wien
mit Plänen A und B

2) Grundeigentümer:

Hotel Ambassador GmbH nunmehr KG
Neuer Markt 5, 1010 Wien

3) Grundeigentümer:

Hotelbeteiligungsgesellschaft mbH
Neuer Markt 5, 1010 Wien

In Abschrift an:

- 4) MA 35 mit Plänen C, Vorstatik und Gutachten
- 5) Planverfasser: Herrn Arch. Dipl.Ing. Thomas Feiger
Hartäckerstraße 20, 1190 Wien
- 6) Bauführer: Lang und Menhofer BaugmbH & Co KG
Polgarstraße 34, 1220 Wien
- 7) MA 19
- 8) MA 35-A
- 9) MA 35-G (mit der Bitte einen eigenen Bescheid zu erlassen)
- 10) MA 36-A
- 11) Arbeitsinspektorat für den 1. AB
- 12) Finanzamt für den 1. Bezirk
- 13) MBA für den 1. Bezirk (Gewerbereferat)
- 14) MA 4, Ref. 4 - Ausgleichsabgabe mit Rechtskraftsklausel
- 15) MA 35-ö.B.

Für den Abteilungsleiter:

Kl. 92241 DW

Dipl.Ing. Bock e.h.
Senatsrat

Wir informieren Sie, dass Ihre Daten im Zuge der Bearbeitung in unserem Protokoll und in unserer Textverarbeitung automationsunterstützt verarbeitet werden (§ 24 Datenschutzgesetz 2000).

PES
E:\gropol-165-99.doc

Stv. 25.5.00: Prüfingenieurbekanntgabe:
Ingenieurbüro A. Pauser
Virtuelle Ingenieurbüro für Brauerei GmbH
13., Münchenerstraße 4
Baubeginn vom Bauführer mit 11.5.00 abgefragt
Müller

60
1-14

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

DVR: 0000191 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000
post@m37.magwien.gv.at

MA 37-BB/1-251/2001

1., Kärntner Straße ONr 22
Neuer Markt ONr. 5
Gst. 1065 in EZ 598 der
Kat.Gem. Innere Stadt;

**Bewilligung zur Abweichung
vom bewilligten Bauvorhaben**

Teil-Fertigstellungsanzeige

Wien, 11. Februar 2002

Erledigt mit Planwechsel
Zl. MA 37 BB/68/02., 95/02. M.....
Fertigstellung Zl. MA 37 BB/1-190/03
Plankammer zur Ablage in EZ ...598/I

Für den Abteilungsleiter:



11. Nov. 2003



BESCHIED

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, von dem mit Bescheid vom 29. März 2000, Zl. MA 35-ö.B./1-165/99 bewilligten Bauvorhaben wie folgt abzuweichen:

Im 2. Untergeschoss und dem zugehörigen Zwischengeschoss werden Raumteilungsänderungen vorgenommen, im Erdgeschoss kommt es zu einer Änderung des Vordaches und des Eingangsportales des Hotels Seite Kärntner Straße und zu den gleichen Maßnahmen an der Front Neuer Markt.

Unter einem wird die Teil-Fertigstellung der mit Bescheid vom 29. März 2000, Zl. MA 35-ö.B./1-165/99 bewilligten Bauarbeiten und zwar vom 2. Untergeschoss bis zum 4. Obergeschoss des gegenständlichen Gebäudes gemäß § 128 BO zur Kenntnis genommen.

Fertiggestellt sind auch die baulichen Maßnahmen gemäß Bescheid MA 35-ö.B./1-263/98 und MA 35-ö.B./1-164/99.

BEGRÜNDUNG

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und der Teil-Fertigstellungsanzeige vom 7. Februar 2002 entnommen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswer-

ber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,-- (entspricht ATS 178,88) Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Ergeht an:

1) Bauwerber:

TF Immobilienentwicklungs GmbH
Gustav Tschermak Gasse 36, 1190 Wien
mit Plänen A und B

2) Grundeigentümer:

Hotel Ambassador
Betriebsgesellschaft mbH
Neuer Markt 5, 1010 Wien

3) Grundeigentümer:

Hotelbeteiligungs GmbH
v.d. Herrn RA Dr. Dieter Natlacen
Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien

4) Grundeigentümer:

Frau Brigitte Hernler und Miteigentümer
v.d. Herrn RA Dr. Wilhelm Schlein
Kohlmarkt 5/3, 1010 Wien

In Abschrift an:

5) MA 37 mit Plänen C, Konsens, Ausführungspläne, Befunde und Atteste

6) Planverfasser: Herrn Arch. Dipl.Ing. Thomas Feiger
Hartäckerstraße 20, 1190 Wien

7) Bauführer: Hansa-Bau GesmbH
Mariahilfer Straße 123, 1060 Wien

8) Arbeitsinspektorat für den 1. AB

9) Finanzamt für den 1. Bezirk

10) MBA für den 1. Bezirk

11) MA 46-G (mit der Bitte bezüglich der Änderungen einen Bescheid zu erlassen)

12) MA 37-BB

Kl. 92241

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.Ing. Bock e.h.
Senatsrat

PES

*Wir informieren Sie, dass Ihre Daten im Zuge der Bearbeitung in unserem Protokoll und in unserer Textverarbeitung automations-
unterstützt verarbeitet werden (§ 24 Datenschutzgesetz 2000).*
E:\gpo\1-251-2001.doc

61
1-8

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

DVR: 0000191 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000
post@m37.magwien.gv.at

MA 37-BB/1-95/2002

Wien, 1. Juli 2002

1., Kärntner Straße ONr 22
Neuer Markt ONr. 5
Gst. 1065 in EZ 598 der
Kat.Gem. Innere Stadt;

~~Erledigt mit Planwechsel~~

Zl. MA 37 /

Fertigstellung Zl. MA 37 BB. / A - 190 / 03

Plankammer zur Ablage in EZ 598 / I

Für den Abteilungsleiter:

Stichur

**Bewilligung zur Abweichung
vom bewilligten Bauvorhaben**

Teil-Fertigstellungsanzeige

11. Nov. 2003

Wien

BESCHIED

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, von dem mit Bescheid vom 29. März 2000, Zl. MA 35-ö.B./1-165/99 bewilligten Bauvorhaben wie folgt abzuweichen:

Im 5. und 6. Obergeschoss des Hotels werden Raumteilungsänderungen vorgenommen.

Gemäß § 68 BO wird auf die Erbringung von Rauchfängen in den einzelnen Wohneinheiten verzichtet, da die Wohnungen innerhalb eines Hotels errichtet worden sind.

Unter einem wird die Teil-Fertigstellung der mit Bescheid vom 29. März 2000, Zl. MA 35-ö.B./1-165/99 bewilligten Bauarbeiten und zwar das 5. und 6. Obergeschoss des gegenständlichen Gebäudes gemäß § 128 BO zur Kenntnis genommen.

BEGRÜNDUNG

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und der Teil-Fertigstellungsanzeige vom 18. April 2002 entnommen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,-- (entspricht ATS 178,88) Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Ergeht an:

- 1) Bauwerber:
TF Immobilienentwicklungs GmbH
Gustav Tschermak Gasse 36, 1190 Wien
mit Plänen A und B
- 2) Grundeigentümer:
Hotel Ambassador
Betriebsgesellschaft mbH
Neuer Markt 5, 1010 Wien
- 3) Grundeigentümer:
Hotelbeteiligungs GmbH
v.d. Herrn RA Dr. Dieter Natlacen
Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien
- 4) Grundeigentümer:
Frau Brigitte Hernler und Miteigentümer
v.d. Herrn RA Dr. Wilhelm Schlein
Kohlmarkt 5/3, 1010 Wien

In Abschrift an:

- 5) MA 37 mit Plänen C, Konsens, Ausführungspläne, Bestätigung, Befunde und Atteste
- 6) Planverfasser: Herrn Arch. Dipl.Ing. Thomas Feiger
Hartäckerstraße 20, 1190 Wien
- 7) Bauführer: Hansa-Bau GesmbH
Mariahilfer Straße 123, 1060 Wien
- 8) Arbeitsinspektorat für den 1. AB
- 9) Finanzamt für den 1. Bezirk
- 10) MBA für den 1. Bezirk
- 11) MA 37-BB

Kl. 92241

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.Ing. Bock e.h.
Senatsrat

PES

Wir informieren Sie, dass Ihre Daten im Zuge der Bearbeitung in unserem Protokoll und in unserer Textverarbeitung automatisch unterstützt verarbeitet werden (§ 24 Datenschutzgesetz 2000).

E:\grpo\1-95-2002.doc

0.2
1-10

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

DVR: 0000191 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000
post@m37.magwien.gv.at

MA 37-BB/1-68/2002

1., Kärntner Straße ONr. 22
Neuer Markt ONr. 5
EZ 598 der Kat.Gem. Innere Stadt

Bewilligung zur Abweichung
vom bewilligten Bauvorhaben

Wien, 26. März 2003

Erledigt mit Plankammer

Zl. MA 37 BB/1-68/2002 und

Fertigstellung Zl. MA 37 BB/1-68/2002

Plankammer zur Ablege in EZ 598/1

Für den Abteilungsleiter:

Stichler

BESCHEID

11. Nov. 2003

hm

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) auf Grund des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 1. Bezirk vom 6.3.2003, Zl. BV 1 A 31/03 betreffend die Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. n BO hinsichtlich der Anhebung des obersten Daches und Ausbau des Terrassengeschoßes die Bewilligung, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, von dem mit Bescheid vom 29.3.2000, Zl. MA 35-ÖB/1-165/99 bewilligten Bauvorhaben wie folgt abzuweichen:

Das oberste Dach wird um 82 cm angehoben und das Terrassengeschoß wird unterhalb der Dachfläche voll ausgebaut. Im Geschoss darunter werden Raumteilungsänderungen vorgenommen, wobei auch der äußere Umriss eine Korrektur erfährt. Änderungen ergeben sich auch bei den Fassaden dieser Geschosse.

Vorgeschrieben wird:

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

BEGRÜNDUNG

Für das gegenständliche Bauvorhaben war eine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. n BO erforderlich. Diese Abweichung wurde mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 1. Bezirk vom 6.3.2003 zu GZ BV 1 A 31/03 bewilligt.

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen entnommen. Die vorgeschriebene Auflage ist in den angeführten Bestimmungen begründet. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswert:

ber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,-- Bundesgebühr zu vergewähren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Ergeht an:

- 1) Bauwerber:
TF Immobilienentwicklungs GmbH,
Gustav-Tschermak-Gasse 36, 1190 Wien
mit Plänen A und B sowie Bekanntgabe der
Bebauungsbestimmungen samt Plan
- 2) Grundeigentümer:
Hotel Ambassador BetriebsgesmbH,
Neuer Markt 5, 1010 Wien
- 3) Grundeigentümer:
Hotelbeteiligungs GmbH,
v.d. Herrn RA Dr. Dieter Natlacen,
Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien
- 4) Grundeigentümer:
Brigitte Hernler und Miteigentümer,
v.d. Herrn RA Dr. Wilhelm Schlein,
Kohlmarkt 5/3, 1010 Wien

In Abschrift an:

- 5) MA 37 mit Plänen C
- 6) Planverfasser: Herrn Arch. Dipl.Ing. Thomas Feiger,
Hartäckerstraße 20, 1190 Wien
- 7) Bauführer: Hansa Bau GmbH,
Mariahilfer Straße 123, 1060 Wien
- 8) Finanzamt für den 1. Bezirk
- 9) MA 37-BB

KI. 92241

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.Ing. Bock e.h.
Senatsrat

GRA

Wir informieren Sie, dass Ihre Daten im Zuge der Bearbeitung in unserem Protokoll und in unserer Textverarbeitung automationsunterstützt verarbeitet werden (§ 24 Datenschutzgesetz 2000).
E:\grpo\1-68-2002.doc

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 37/BBh - **Neuer Markt 5/190/03**

Fertigstellungsanzeige zu MA 37/BBh - **Neuer Markt 5/165/PP, 251/01**

MA 37/BBh - **Neuer Markt 5/68/02, 95/02**

MA 37/BBh - **Neuer Markt 5/263/PP, 164/PP**

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

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

☒ Vollständig und richtig belegt

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

☐ MZ

☐ ONr. bekanntgegeben

☐ Kanalplan an MA 14-GDV

☐ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes

☐ JA ☐ NEI ➤ Ä.A.

☐ JA ☐ NICHT ERFORDERLICH

☐ NEIN ☐ JA ➤ protokollieren
u. Kopie einlegen

Der/Die Sachbearbeiter/in :

INK M WITENBERGER

Datum : **11. Nov. 2003**

Für den Abteilungsleiter:

Kisliu
 Mag. Ing. Ing. Ing.