



GUTACHTEN

Aktenzahl: 22 E 34/23k

Auftrag: Verkehrswertermittlung der
B-LNr. 102 mit 102/2208 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 39
der EZ 396, GB 01010 Neubau

Adresse: 1070 Wien, Kaiserstraße 80

Stichtag: 05. April 2024





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 05. April 2024, Tag der 2. Befundaufnahme	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	9
2.2.3. Infrastruktur	11
2.2.4. Kaufkraft	12
2.3. Grundstück	13
2.3.1. Fläche, Konfiguration und Topographie	13
2.3.2. Hochwasserrisiko	15
2.3.3. Flächenwidmung	16
2.3.4. Anschlüsse	17
2.3.5. Kontaminationen	17
2.4. Gebäudebestand	19
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	22
2.6. Objektbestand Wohnung 39	45
2.6.1. Raumprogramm	46
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	47
2.6.3. Nutzfläche	50
2.6.4. Bestandsverhältnis	51
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	51
2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau	54
2.9. Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft	64
2.10. Energieausweis	64
3. Gutachten	65
3.1. Bewertungsgrundsätze	65
3.2. Restnutzungsdauer	67
3.2.1. Technische Lebensdauer	67
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	67



3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer.....	68
3.3. Bewertung.....	70
3.3.1. Ertragswertverfahren.....	70
3.3.2. Bodenwert.....	70
3.3.3. Kapitalisierte Erträge.....	73
3.3.4. Mietausfallswagnis.....	73
3.3.5. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten.....	74
3.3.6. Instandhaltungsaufwendungen.....	74
3.4. Verkehrswert B-LNr. 102 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 39.....	78
4. Zusammenfassung.....	79
5. Anmerkung.....	80
5.1. Umsatzsteuer.....	80
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3.....	81
6. Fotodokumentation.....	82
7. Anlagen.....	87



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	8
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	9
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz	10
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung	11
Abb. 7: medizinische Versorgung	11
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	12
Abb. 9: DKM	13
Abb. 10: Luftbild	13
Abb. 11: Straßenlärm [dB]	14
Abb. 12: Schienenlärm [dB]	14
Abb. 13: Hochwasserrisiko gem. Hora	15
Abb. 14: Hochwasserrisiko bzw. Gewässer	15
Abb. 15: Flächenwidmungsplan	16
Abb. 16: Datumsvermerk am ursprünglichen Einreichplan	19
Abb. 17: Historische Ansicht/Schnitt Straßentrakt	19
Abb. 18: Kriegsschäden nach 1946	20
Abb. 19: Grundriss Wohnung Top 39	46
Abb. 20: Lage der Vergleichswerte	71
Abb. 21: Mietpreisentwicklung Wohnungen 7. Bezirk	76

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Josefstadt, Gerichtsabteilung 22, 1082 Wien, Florianigasse 8, Frau Rat Mag. Andrea Aufner, mit Beschluss vom 10. Oktober 2023.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

EG der Liegenschaft EZ 396 KG 01010
Neubau
Kaiserstraße 80
1070 Wien

vertreten durch:

Gibel Zirm Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Dr. Karl-Lieger-Platz 5
1010 Wien

Verpflichtete Partei

Lukas Neugebauer
geb. 11.05.1992
Zehnergürtel 61
2700 Wiener Neustadt

wegen: EUR 10.896,61 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. und Fahrnis- u. Forderungsex.)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **22 E 34/23k**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 102/2208 Anteilen, B-LNr. 102 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 39 der EZ 396, GB 01010 Neubau in 1070 Wien, Kaiserstraße 80 zum Stichtag erstellen.



1.4. Bewertungsstichtag: 05. April 2024, Tag der 2. Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 05. April 2024, 09:00 Uhr (nach einmaliger erfolgloser Befundaufnahme) unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen (beim ersten und erfolglosen Termin) sowie
 - dem Gerichtsvollzieher samt Schlosser, Zeugen, ÖWD (beim zweiten Termin)
 - dem derzeitigen Mieter (beim zweiten Termin)
 - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 - Bezirksstelle für den 7. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Verdachtsflächenkataster, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Wohnbeitragsvorschreibung
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Information über geplante Sanierungen

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005



- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01010 Neubau EINLAGEZAHL 396
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 102 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2577/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR.	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1535		GST-Fläche	749	
		Bauf.(10)	563	
		Bauf.(20)	186	Kaiserstraße 80

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

102 ANTEIL: 102/2208

Lukas Neugebauer

GEB: 1992-05-11 ADR: Zehnergürtel 61, Wiener Neustadt 2700

a 3658/2015 2089/2016 417/2019 Wohnungseigentum an Wohnung 39

b 3534/2022 IM RANG 4014/2021 Kaufvertrag 2022-06-27 Eigentumsrecht

c 3534/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

13 a 3658/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt. V. Wohnungseigentumsvertrag vom
2015-05-20

58 auf Anteil B-LNR 102

a 589/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 49/22h)

62 auf Anteil B-LNR 102

a 3292/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 174/22h)

64 auf Anteil B-LNR 102

a 3534/2022 Pfandurkunde 2022-07-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 650.000,--

für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)

65 auf Anteil B-LNR 102

a 3534/2022

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

für Stefan Neugebauer geb 1961-12-08

68 auf Anteil B-LNR 102

a 2035/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 331/23f)

b 2521/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNr. 69

69 auf Anteil B-LNR 102

a 2521/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur



Hereinbringung von vollstr EUR 10.896,61 samt je 4 % Z aus
EUR 391,78 seit 2023-04-06, aus EUR 421,90 seit 2023-05-06,
aus EUR 9.661,03 seit 2023-06-06, aus EUR 421,90 seit
2023-07-06, Kosten EUR 1.714,08 samt 4 % Z seit 2023-07-11,
Antragskosten EUR 693,58 für EG Kaiserstraße 80 1070 Wien
(22 E 34/23k)
b 2521/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
siehe C-LNr. 68

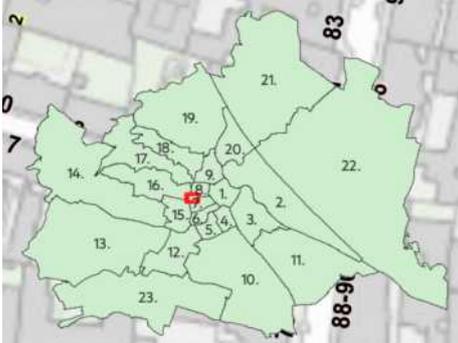
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

24.11.2023 11:02:32

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

2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ per Adresse Kaiserstraße 80. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Kaiserstraße – Neustiftgasse – Halbgasse – Burggasse.

Die Kaiserstraße verläuft von der Mariahilfer Straße im Süden und endet im Norden bei der Lerchenfelder Straße. Sie wird im ersten Abschnitt bis zu den Orientierungsnummern 17 und 18 entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Der restliche Teil ist beidseitig befahrbar. Das genaue Benennungsdatum ist unklar, jedenfalls im 18. Jhd. benannt; 1760 Kaiserweg, nach Kaiser Joseph II. (1741-1790), 1765-1790 röm.-dt. Kaiser.

Im DEHIO – Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs wird die Kaiserstraße wie folgt erwähnt: KAISERSTRASSE. Im 17. Jh. Feldweg, seit der Errichtung des Linienwalls 1704 Beginn der Verbauung. Parallel zum Gürtel geführte Verbindung zwischen Mariahilfer Straße und Lerchenfelder Straße. Vorwiegend mehrgeschossige späthistoristische Zinshäuser, Miethäuser nach 1900 bzw. vereinzelt Reste der ehem. Vorstadthäuser des Biedermeier. Am westl. Anfang die Kirchen und Klöster der Lazaristen und der Töchter des Göttlichen Heilands; am Ende bei der Lerchenfelder Straße der Josef-Strauß-Park mit bmkw. secessionistischer Gitterumzäunung, Gedenktafel für den Komponisten Josef Strauß.

Biedermeierbauten: Nr. 10. A. 19. Jh.; Nr. 16, 1840; Nr. 26, Zur Tressborte, 1831, Neorenaissance-Fassade; Nr. 50, 1825, Pawlatschenhof; Nr. 52, 1826; Nr. 55, Zur Zauberflöte; 1803; Nr. 58, zur Allmacht Gottes, 1819, erneuerte Fassade; Nr. 66 und 68, A. 19. Jh., Neorenaissance-Fassaden; Nr. 71, 1802, erneuerte Fassade, Hof. – Frühhistorisch: Nr. 37, 38, 42, 44-46, 74, 100; Nr. 119, bmkw. strenghistoristische Klinkerfassade. – Strenghistoristisch: Nr. 3, 117. – Späthistoristisch: Nr. 1, secessionistisches Stiegengeländer; Nr. 5, symmetrisch zum Lazaristenkloster, Figurennische hl. Josef; Nr. 6, Foyer, Ätzglasfenster; Nr. 8, 13; Nr. 24, Foyer, Wand- und Deckenmalereien im Stiegenhaus: Nr. 33; Nr. 34, Ätzglasfenster; Nr. 39, 40, 41, 51-53, 65, 70A; Nr. 76, Foyer, Ätzglasfenster; Nr. 79, 80, 83, 85; Nr. 86, Foyer, bmkw. secessionistische Glasfenster mit



Landschaftsmotiven; Nr. 87, 89, 91, 101, 103, 107, 121. – Wohnbauten nach 1900: Nr. 15, 43, 57, 62, 64, 67-69, 77, 106.

Der 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ liegt westlich der „Inneren Stadt“ (1. Bezirk) und innerhalb des Straßenzuges „Gürtel“. Er erstreckt sich über 1,61 km² und hat ca. 31.000 Einwohner. Umgeben ist er von folgenden weiteren Bezirken: im Norden der 8., Josefstadt, im Nordwesten der 16., Ottakring, im Südwesten der 15., Rudolfsheim-Fünfhaus und im Süden der 6., Mariahilf. Die fünf Bezirksteile des 7. Bezirkes heißen: Neubau, Altlerchenfeld, St. Ulrich, Schottenfeld und Spittelberg. DIE Wiener Einkaufsstraße, die Mariahilfer Straße, bildet die südliche Bezirksgrenze. Die Mariahilfer Straße verläuft von der Museumsstraße, nahe dem 1. Bezirk / Ringstraße, über den Straßenzug Gürtel hinaus, bis zur Schlossallee bei Schönbrunn. Die Neubaugasse ist eine weitere Geschäftsstraße im Bezirk. Interessante Stationen des 7. Bezirkes sind zB das Volkstheater, das Museumsquartier, der Spittelberg, das Hofimmobiliendepot, die Hauptbücherei Wien, etc.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

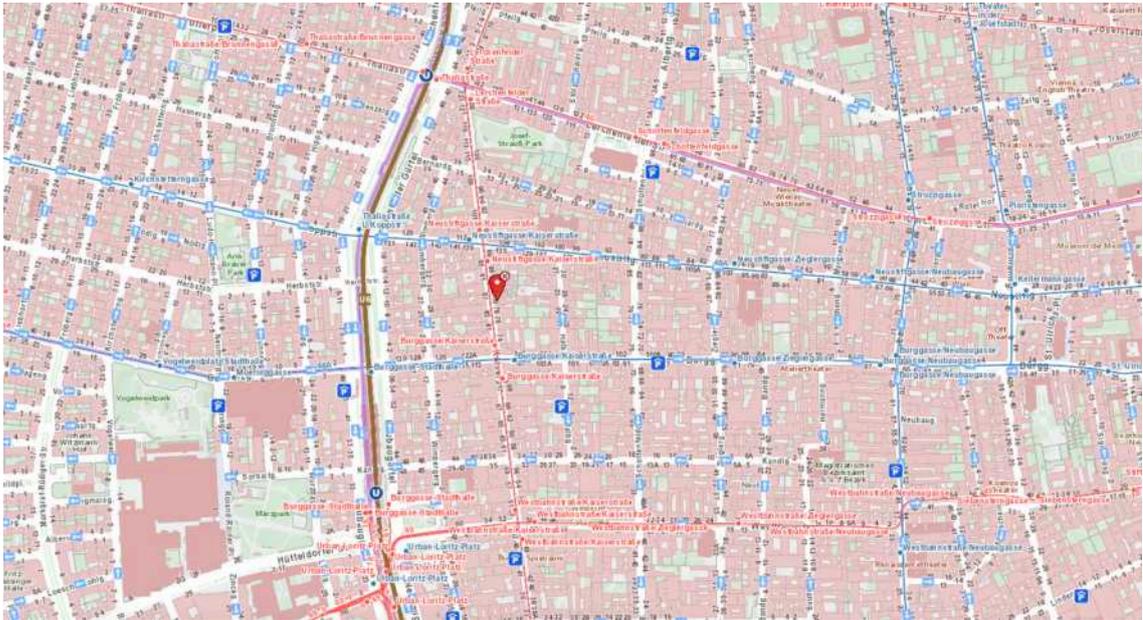
In fußläufiger Entfernung befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinien 5 und 49 sowie 46 und der Autobuslinie 48A. Nach wenigen Gehminuten kann die U-Bahnstation „Burggasse-Stadthalle“ der Linie U6 erreicht werden, wo unter anderem die Straßenbahnlinien 6 und 18 halten.

Die Straßenbahnlinie **5** beginnt im 15., Westbahnhof, fährt durch die Kaiserstraße (7. Bezirk) und weiter durch die Bezirke 8., 9. und 20. und endet im 2., Praterstern (U1 und Schnellbahn). Die Straßenbahnlinie **6** beginnt ihre Streckenführung in 7., Burggasse/Stadthalle, fährt den Straßenzug „Gürtel“ entlang, vorbei am Westbahnhof bis zum Matzleindorfer Platz, wechselt in den 10. Bezirk (Quellenstraße, Gudrunstraße) und anschließend in den 11. Bezirk (Geiselbergstraße, Simmeringer Hauptstraße). Endstelle ist in Kaiserebersdorf, Zinnergasse. Entlang der Strecke ist es mehrmals möglich in das Netz der U-Bahn und der Schnellbahn zu wechseln. Die Straßenbahnlinie **18** führt von 7., Burggasse/Stadthalle (U6) entlang dem Straßenzug Gürtel (Neubaugürtel bis Landstraßer Gürtel) nach 3., Schlachthausgasse (U3). Die Straßenbahnlinie **46** fährt vom 1., Dr. Karl-Renner-Ring/Bellariastraße (Station U3) durch die Lerchenfelder Straße und die Thaliastraße bis 16., Joachimsthalerplatz/Maroltingergasse. Die Autobuslinie **48A** fährt von 1., Dr. Karl-Renner-Ring über Volkstheater (U2, U3) – Neustiftgasse/Burggasse Stadthalle (U6) – Koppstraße/Gablengasse – Ottakring (U3) – Flötzersteig nach 14., Baumgartner Höhe/Otto-Wagner-Spital. Die Straßenbahnlinie **49** beginnt ihren Streckenverlauf in 1., Dr. Karl-Renner-Ring



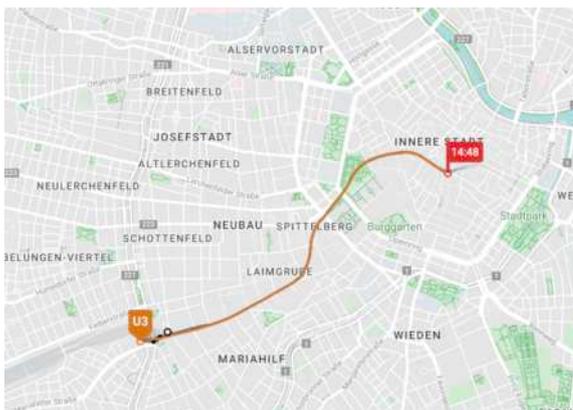
(U3) und fährt dann durch die Siebensterngasse, Westbahnstraße, Märzstraße, Hütteldorfer Straße und die Linzer Straße. Endstelle ist in 14., Hütteldorf/Bujattigasse.

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



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

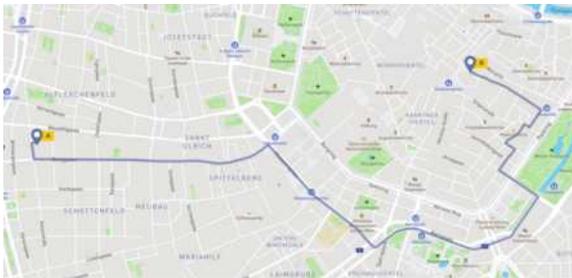
Quelle: www.wienerlinien.at



2.2.2. Individualverkehr

Die bewertungsgegenständliche Adresse ist gut erreichbar. Die Kaiserstraße ist im bewertungsgegenständlichen Bereich in beide Richtungen befahrbar. Der 7. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Die Parkraumsituation ist kritisch. Die nächstgelegenen Parkhäuser befinden sich in der Burggasse 85 und in der Halbgasse 3-5.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 4,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien

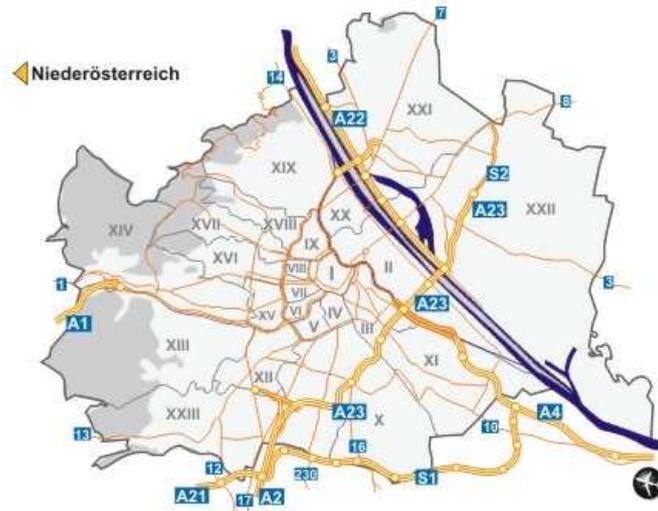


Kurzparkzone (KPZ) ▾
■ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h
■ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone

Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

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

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

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	15 Min.	4,5 km
Westbahnhof	k.A.	5 Min.	1,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	20 Min.	6,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	15 Min.	4,5 km
Flughafen	k.A.	40 Min.	24,0 km



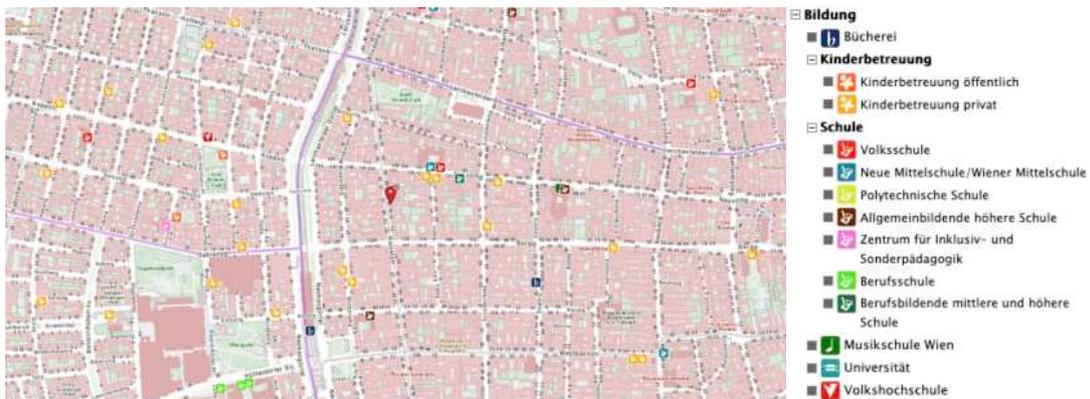
2.2.3. Infrastruktur

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

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

Gesundheit: Es befinden sich mehrere Apotheken in fußläufiger Entfernung.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

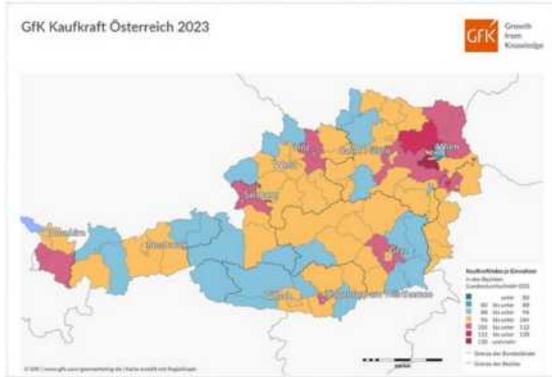
Abb. 7: medizinische Versorgung



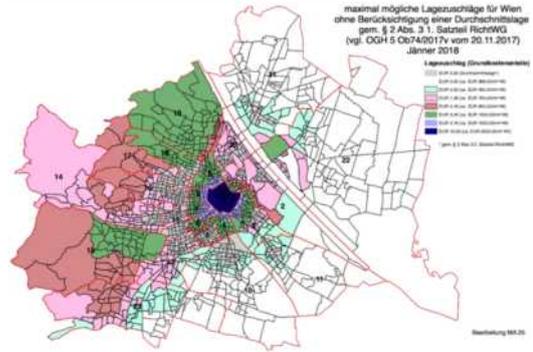
Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



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

2.3. Grundstück

2.3.1. Fläche, Konfiguration und Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Kaiserstraße gegen Westen ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als trapezförmig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 749 m² angegeben.

```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
1535     G GST-Fläche           749
         Bauf. (10)            563
         Bauf. (20)            186  Kaiserstraße 80

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

```

Abb. 9: DKM

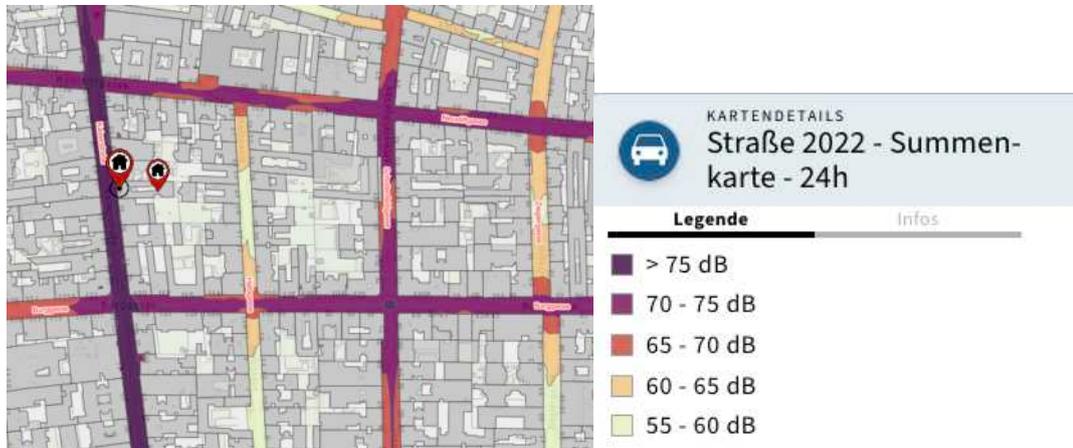


Abb. 10: Luftbild



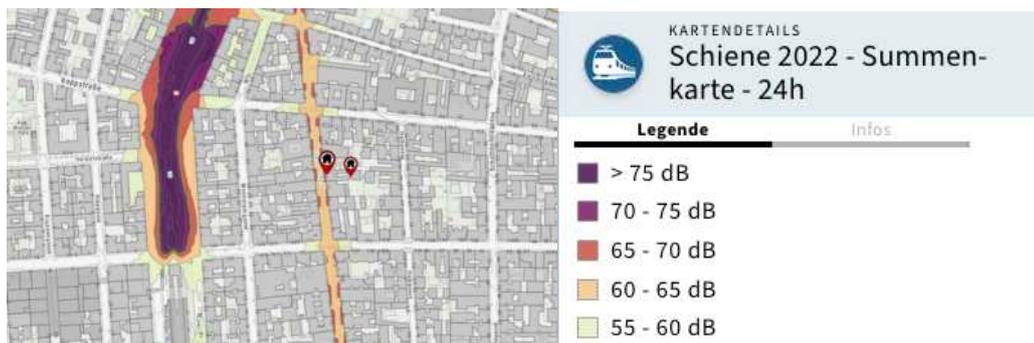
Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig im Bereich der Kaiserstraße eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (>75 dB) und durch den Schienenlärm (60-65 dB) gegeben.



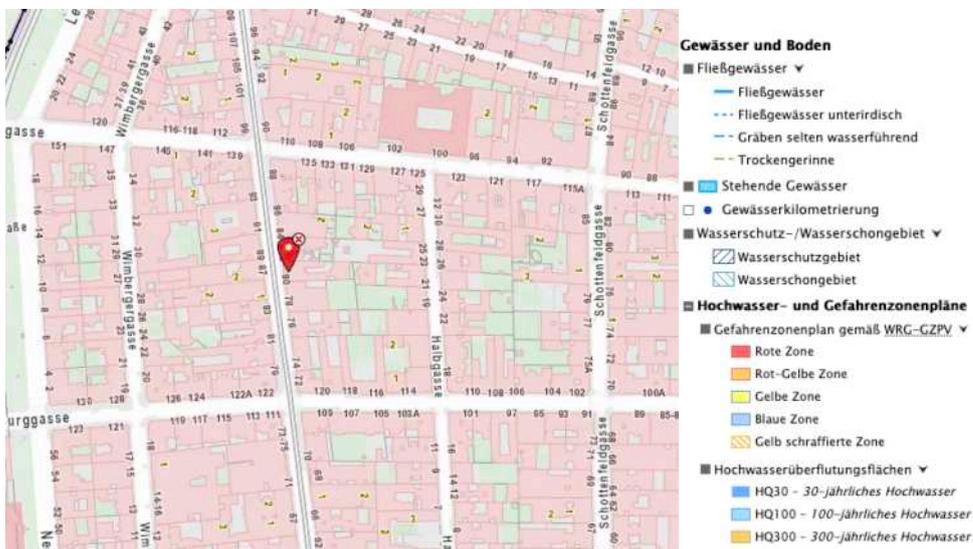
2.3.2. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko gem. Hora



Quelle: www.hora.gv.at

Abb. 14: Hochwasserrisiko bzw. Gewässer



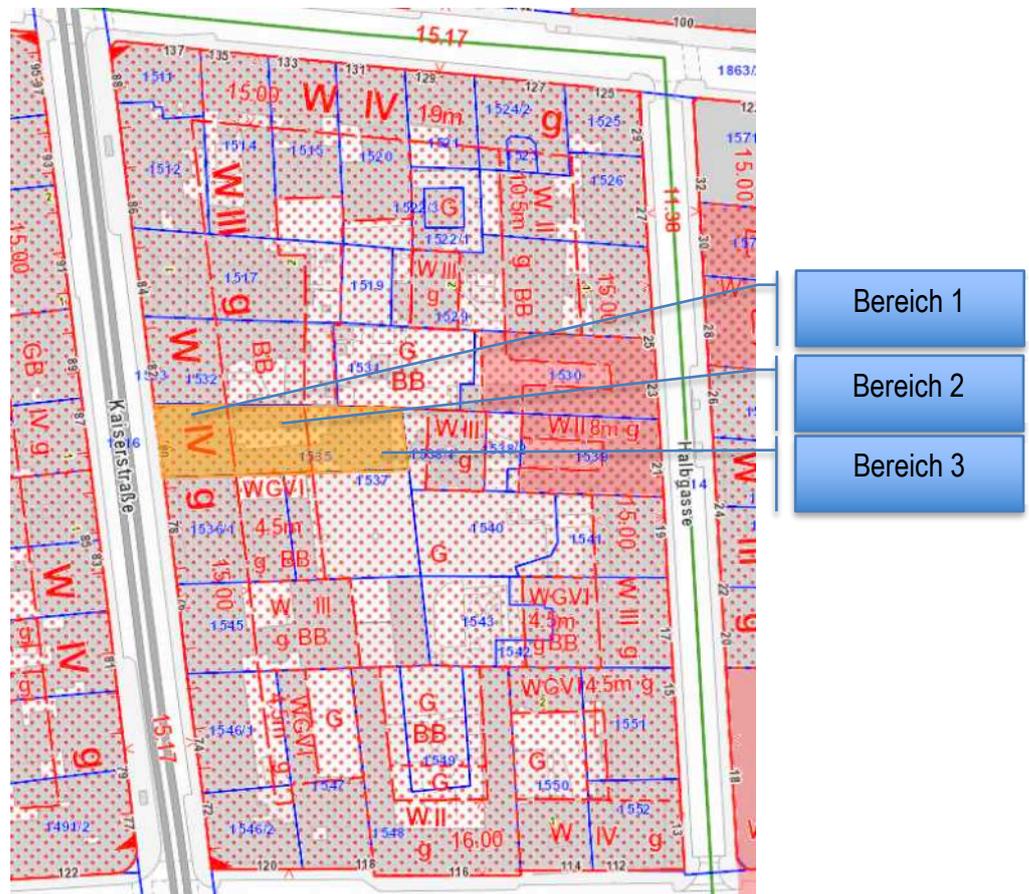
Quelle: www.wien.gv.at

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



2.3.3. Flächenwidmung

Abb. 15: Flächenwidmungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Widmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland Wohngebiet
- Wohnzone
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 15 m



Bereich 2

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

Bereich 3

- gärtnerische Ausgestaltung
- Wohnzone

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.4. Anschlüsse

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

2.3.5. Kontaminationen

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



Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 7.,Neubau
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Neubau (1010)
Grundstück	1535

Information:

Das Grundstück 1535 in Neubau (1010) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

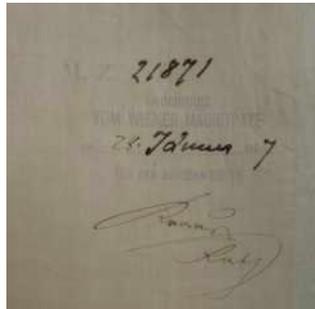


2.4. Gebäudebestand

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Wohnung 39 befindet sich im 1. Dachgeschoss des Straßentraktes eines in den Jahren um 1887 ursprünglich unterkellerten und viergeschossig errichteten Gebäudes des Bautyps „Miethaus s. d. Gründerzeit – Seitenflügelhaus“. Der Straßentrakt wurde im Laufe der Jahre um mehrere Hoftrakte erweitert.

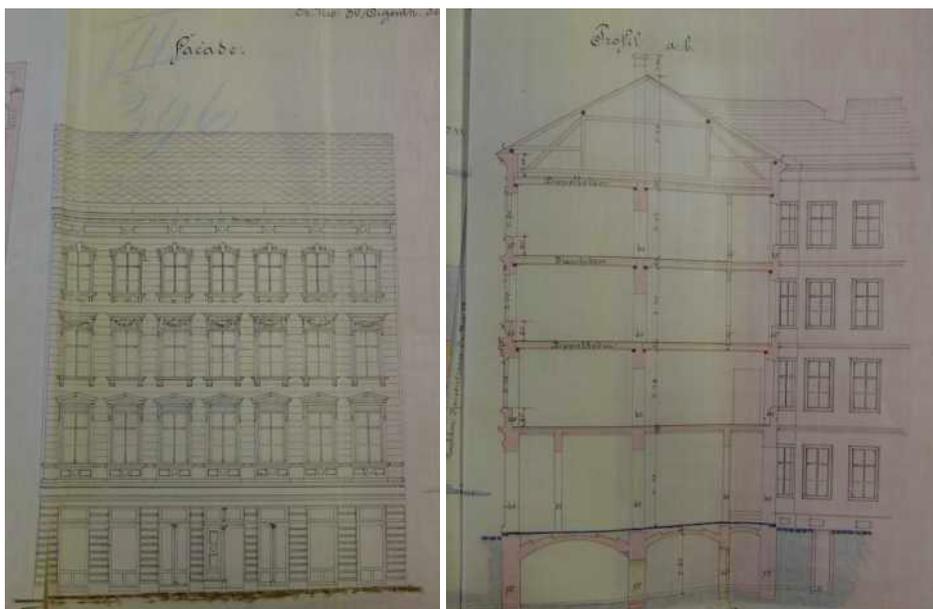
Im Jahr 2015 wurde die baubehördliche Bewilligung für den Dachgeschossausbau, bzw. bauliche Herstellungen und Änderungen erteilt. Bis dato liegt keine Fertigstellungsanzeige hierfür vor.

Abb. 16: Datumsvermerk am ursprünglichen Einreichplan



Quelle: Bauakt MA 37

Abb. 17: Historische Ansicht/Schnitt Straßentrakt



Quelle: Bauakt MA 37

Die Liegenschaft wird über die Kaiserstraße über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung betreten. Die einzelnen Bestandsobjekte des Straßentraktes werden einerseits über das zentrale Stiegenhaus, andererseits über den im Hof angebauten Lift erschlossen. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem in Sanierung bzw. Ausbau befindlichen Zustand.

Gemäß dem Gutachten für die Wohnungseigentumsbegründung vom 28. November 2017 (Urkunde TZ 417/2019) befinden sich auf der Liegenschaft 40 wohnungseigentumstaugliche Objekte, die sich in

- 37 Wohnungen
- 3 sonstige selbstständige Räumlichkeiten (2 Geschäfte, 1 Büro)

gliedern.

Abb. 18: Kriegsschäden nach 1946



Quelle: www.wien.gv.at

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

Laut Auskunft durch das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft „wurde die Liegenschaft EZ: 396, KG: 01010 Neubau, Haus 1070 Wien, Kaiserstraße 80, weder mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds noch des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gefördert.“



Hinsichtlich der Auskunft einer eventuellen Landeswohnbauförderung müssten Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem Bundesland in Verbindung setzen.“

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 05.06.2023 verzeichnet.

Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke
Bauzustand:	in Sanierung/Ausbau befindlich
Lage:	Mittellage
Geschosse:	Straßentrakt:
	Kellergeschoss
	Erdgeschoss
	1. – 3. Stock
	3 Dachgeschossebenen
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/leicht gegliedert, durchschnittlicher Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, guter Zustand
Fenster:	Kunststofffenster im bewertungsgegenständlichen Objekt
Haustor:	doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung
Stiegenhausform:	halbgewandelt (im Straßentrakt) bzw. einläufig in das 2. Dachgeschoss
Stiegenhaus:	Stein bzw. Fliesenbelag
Geländer:	Metallgeländer mit Holz- bzw. Metallhandlauf
Bodenbeläge:	Zementfliesen, Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	im bewertungsgegenständlichen Objekt vorhanden
Lift:	vorhanden
Außenanlagen:	befestigt



2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft per 30. November 2023 mehrere offene Bauvorhaben bzw. wurden diese zur Einsichtnahme vorgelegt:

- Bescheid – Errichtung eines Dachgeschosszubaues; Bauliche Herstellungen; Bauliche Änderungen; Baubewilligung; Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung; Gebrauchsabgabe, vom 25. September 2015

7. Bezirk, Kaiserstraße ONr. 80
Gst.Nr. 1535 in
EZ 396 der Kat. Gem. Neubau

*Bescheid an Bauführer
am 25.9.15*

F. Müller

**MA 37
BAUPOLIZEI
SICHER BAUEN
Stadt#Wien**

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

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1737497-2014-1	DI Messner	01/4000-37672	Wien, 25. Sep. 2015

I.) Errichtung eines Dachgeschosszubaues
Bauliche Herstellungen
Bauliche Änderungen
Baubewilligung

II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung

III.) Gebrauchsabgabe

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1, § 83 Abs. 2 und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf der Liegenschaft wird nach Abbruch der bestehenden Dachkonstruktion auf dem Straßentrakt ein dreigeschossiger Dachgeschosszubau samt straßen- und hofseitiger Gaupen errichtet. Hofseitig wird eine Loggia und ein Laubengang errichtet.

Auf dem Hoftrakt und den beiden Seitentrakten wird nach Abtragen der bestehenden Dachkonstruktion unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe ein Dachgeschosszubau durch Ansteilen der Dachkonstruktion unter 45° errichtet. Auf dem Hoftrakt und den beiden Seitentrakten werden Gaupen hergestellt. Es werden in Summe 7 neuen Wohnungen (Top Nr. 39-Nr. 41) geschaffen.

Verkehrsanhängung: Linie 67 und 15A Station Altes Landgut
Parteiverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planensichten: Montag bis Freitag 8:50 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU36801500



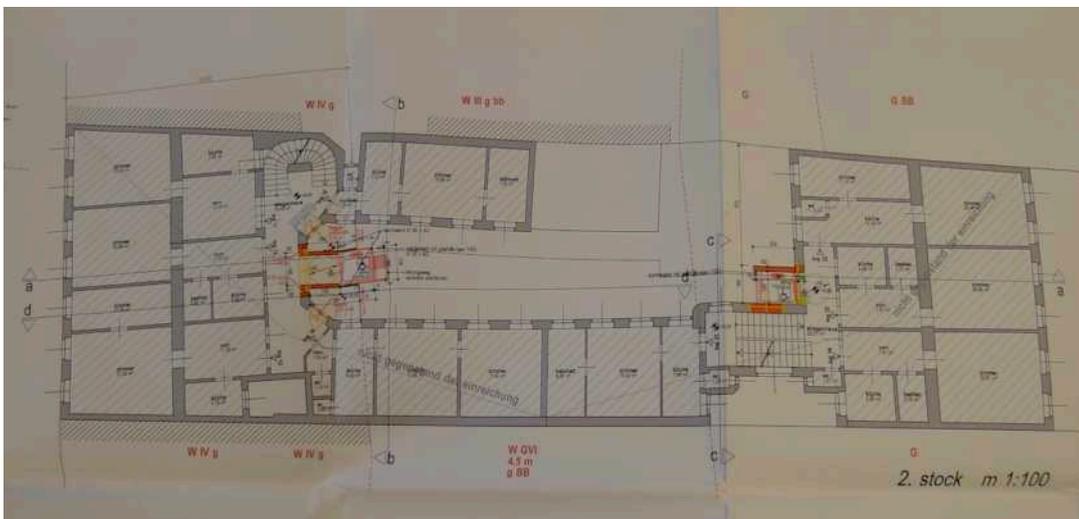
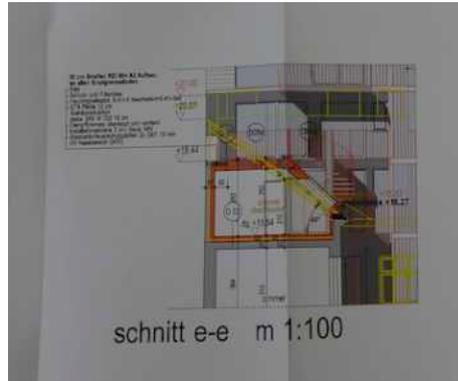
ansicht kaiserstrasse m 1:100

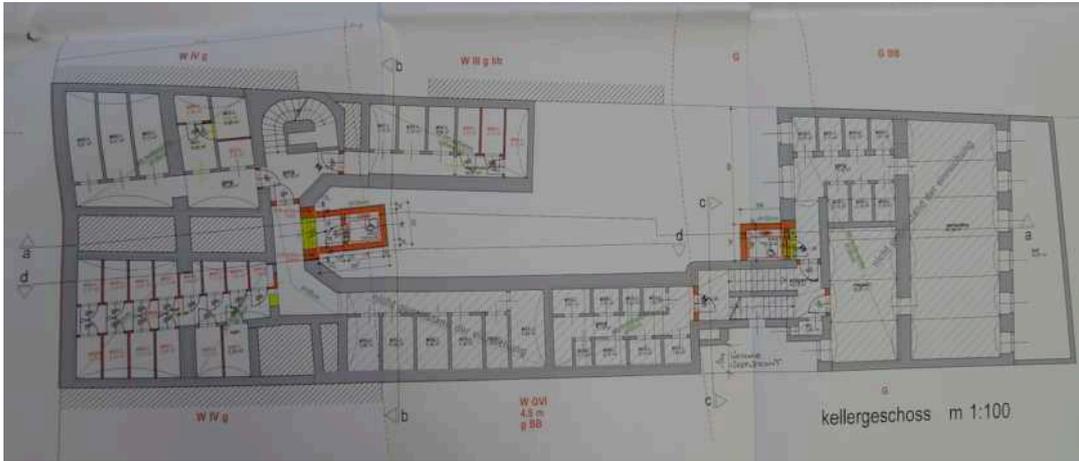


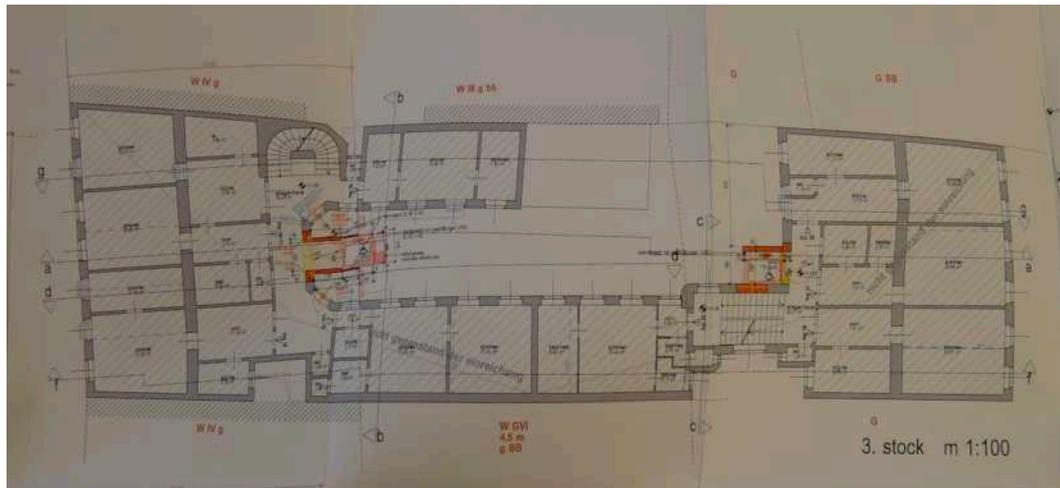
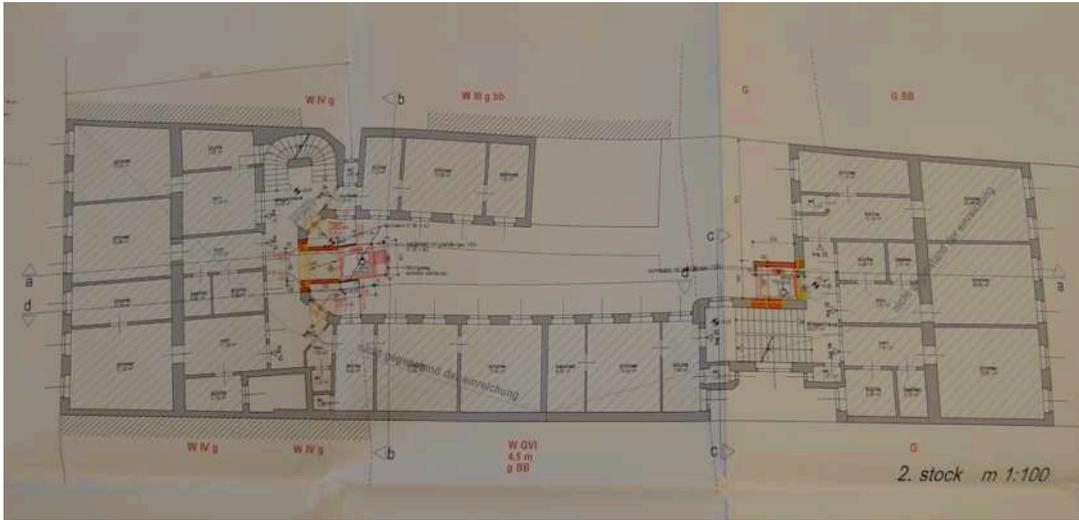
hintere ansicht hoftrakt m 1:100

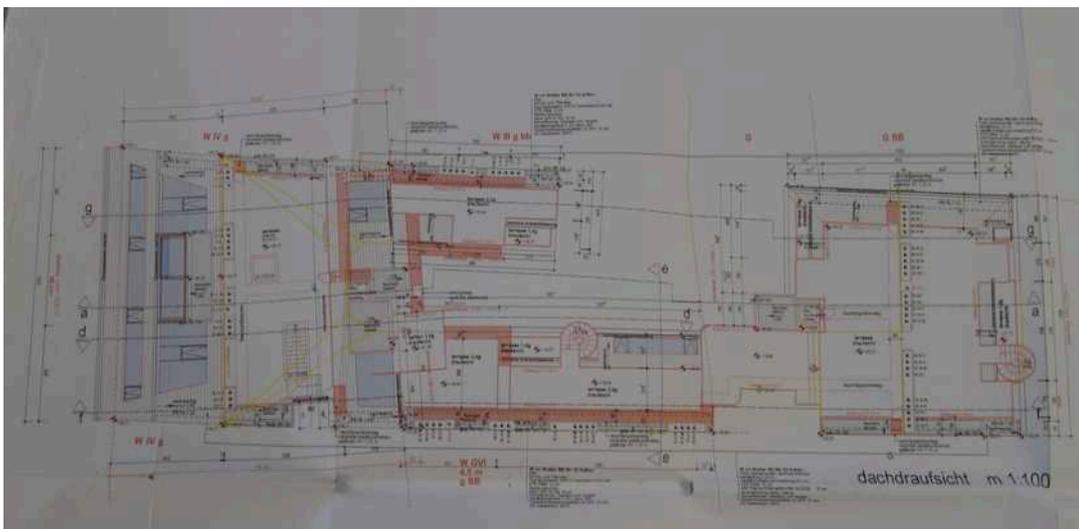
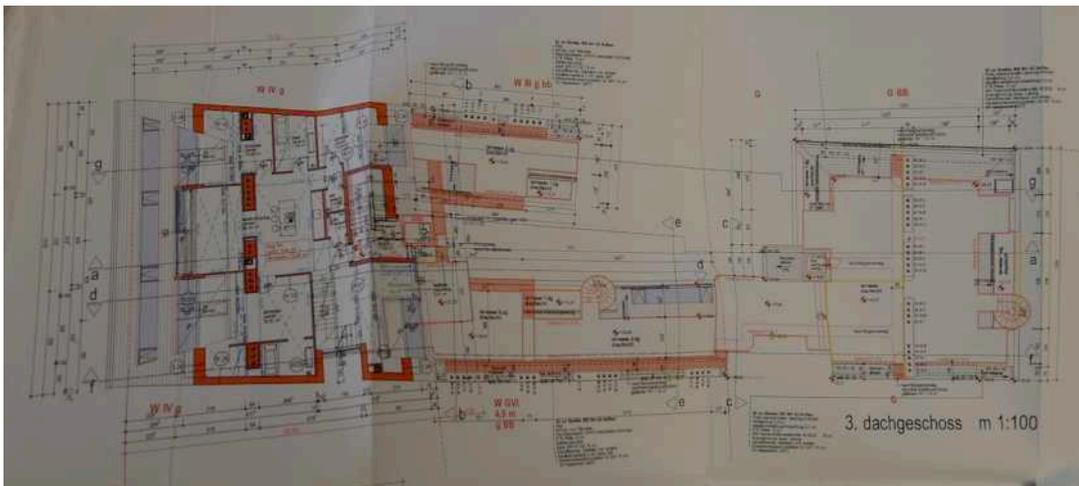
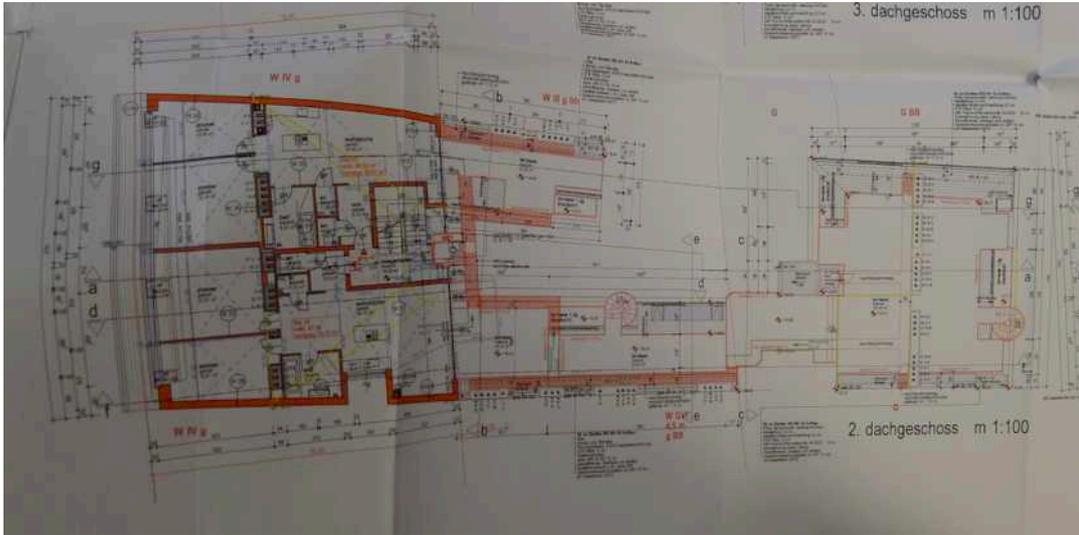


schnitt a-a m 1:100











- Anzeige Bauwerberwechsel, aus 2016

Adresse/Aktenzahl: Kaiserstraße 80/13/1901-2/14

Magistratsabteilung 37 17 Wien, 14. September 2016

1100 Wien Favoritenstraße 211
917 Gebührendes

Bauvorhaben: Bauliche Herstellung + Änderung Zubau DG MA377-1737497-2011-1
(Art der Bauführung) (Geschäftsart der Bauverteilung)

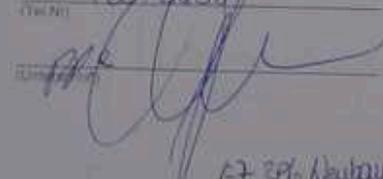
1070 Wien, Kaiserstraße 80
(Ort)

Anzeige eines Bauwerberwechsels

Wir zeigen an, dass auf obenbezeichneter Liegenschaft ein Bauwerberwechsel gemäß § 124 Abs. 4 der BO für Wien stattgefunden hat.

Der/Die bisherige/n Bauwerber/in/nen übergibt/übergibt und der/die zukünftige/n Bauwerber/in/nen übernimmt/übernehmen alle Rechte und Pflichten, welche sich im Zusammenhang dem oben angegebenen Bauverfahren einschließlich aller etwaigen Planwechselbewilligungen ergeben.

Der/Die zukünftige/n Bauwerber/in/nen erklärt/en, die Pläne und sonstigen Unterlagen umgehend im Rahmen der Sprechstunden (Di u. Do, 8:00 – 12:30 Uhr) bei der zuständigen Bezirksstelle der Baupolizei zu unterfertigen.

bisherige/r Bauwerber/in/nen:	zukünftige/r Bauwerber/in/nen:
<u>THOMAS HROBEJENSKY GMBH</u> (Name)	<u>ENR Kaiserstraße 80 Projekt GmbH</u> (Name)
<u>1070 WIEN, KOLTZACKGASSE 9</u> (Adresse)	<u>Weißburggasse 18-20/43, 1070 Wien</u> (Adresse)
<u>0116095858</u> (Telefon)	<u>0664/ 55 1124</u> (Telefon)
 (Unterschrift)	 (Unterschrift)

E7 3P6 Neubau persönlich

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe West

11. Okt. 2016

MA 37/7 Kaiserstr. 80
Zahl 1737497-2014-51

Empfängt GRS, am
13.10.2016 Sej

Stand März 2010



- Aktenvermerk aus 2016

AKTENVERMERK - Überprüfung von Bauführungen

Bb mit Erhebung Bb ohne Erhebung Baustellenkontrolle

DG Adresse: Koernerstraße 80/1737487-2014

Aktenzahl:

Baubewilligung rechtskräftig § 70a(6) - Frist eingehalten ja nein → S. 6
§ 62(3) - Frist eingehalten ja nein → S. 6

MA 37 BAUPOLIZEI BAUINSPEKTION SICHER BAUEN
Stadt Wien
Magistrat der Stadt Wien

Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen: Datum der Prüfung:

- Baubeginn angezeigt	<input checked="" type="checkbox"/> ja für: <u>14.12.16</u>	<input type="checkbox"/> nein → ?	
- Bauführer/in bekanntgegeben?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → S. 6	
- berechtigt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → S. 6	
- Pläne unterfertigt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → ?	
- baurechl. GF benannt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → ?	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich (bei Ansuchen vor 18.07.2014)
- Prüflingenieur/in bekanntgegeben?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → S. 6	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
- gegengezeichnet?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → ?	
GWR-Meldung (Webformular) bei Neubau?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> bereits erfolgt	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Ausgleichsabgabe vorgeschrieben?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> bereits erfolgt	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
TEILABBRUCH?	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja Überwachung der Baustelle erforderlich	

Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

Erhebung vor Ort:

Ort der Erhebung: w.o. Datum der Erhebung: 9.11.2016

- Baubeginn tatsächlich gesetzt? ja nein → ?
- Hinweisstafel vorhanden? ja nein → ?

Überprüfung der Baustelle wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

Überprüfung der Baustelle:

- Baupläne liegen auf?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → ?	
- Statische Unterlagen liegen auf?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → S. 6	<input type="checkbox"/> nach / nicht erforderlich
- Beschauen des Prüflingenieurs liegen auf?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → ?	<input checked="" type="checkbox"/> nach / nicht erforderlich
- Bauführung wurde bereits fertig gestellt?	<input type="checkbox"/> ja → 2	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> konnte nicht festgestellt werden
- Benützen ohne Fertigstellungsanzeigemeldung?	<input type="checkbox"/> ja → 2/8	<input type="checkbox"/> nein	
- wurden augenscheinliche Abweichungen von der Bewilligung bemerkt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein → S. 6 / Absatz 3
sind im Rahmen des § 73 Abs. 3 BO?			

Bei Teilabbuch:

- Gebäude augenscheinlich bewohnt? ja → 3 nein
- Schutzzone? ja → 4 nein

Anmerkungen (z.B. Umfang der Abweichungen oder eventuell Ausführungsmängel):
Vorbauwerke teilweise fertig + Isolation aufgebracht.

Im Beisein von: z.B. Bauwerber/in, Prüflingenieur/in, Polier:

Foto: Rückseite/Beilage

optional zu setzende Maßnahmen:

<input type="checkbox"/> 1. Baubeginn nicht z.K. nehmen (Mitt.)	<input type="checkbox"/> 5. Baueinstellung	<input type="checkbox"/> 7. BW / BF / baurechl. GF, PI aufgefordert
<input type="checkbox"/> 2. Mahnung	<input type="checkbox"/> 6. Strafantrag	<input type="checkbox"/> 8. Anzeige des PI bei Kammer
<input type="checkbox"/> 3. E-Mail an MA 37/S (ausg. GK I außerhalb von Schutzzone)		
<input type="checkbox"/> 4. erneuter OA (In ca. 4 WO) mit PI, BF, Exp.f. TT vereinbart für		

Beilagen: Fotos Ausdruck BAUGIS Skizzen

Der Sachbearbeiter: Wkm Schermann
 Anschl. U-Akt
 Ablegen in Reg. EZ

Für den Abteilungsleiter: [Signature]

Die Verantwortlichkeit nach § 65 Abs. 2 BO wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen weder eingeschränkt noch aufgehoben.

Dieses Formular ist als Geschäftsstück des Typs „AV Erhebung“ mit dem Hinweisfeld „GZ“ bzw. „NGZ“ zu protokollieren & zu scannen.



- Bescheid – Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz; Vorschreibung, vom 12. Jänner 2017

7. Bezirk, Kaiserstraße ONr. 80
Gst.Nr. 1535 in
EZ 396 der Kat. Gem. Neubau

MA 37
BAUPOLIZEI
SICHER BAUEN

Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe 002
Stadterneuerung I
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A-1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37610
Telefax: (+43 1) 4000-96-37610
E-Mail: baupolizei@ma37.wien.gv.at
www.baupolizei.at

FK: 15.7.17

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1737497-2014-23	DI Messner	01/4000-37672	Wien, 12. Jänner 2017

**Ausgleichsabgabe nach dem
Wiener Garagengesetz
Vorschreibung**

BESCHIED

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 54 des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), in Verbindung mit § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014, LGBl. Nr. 27/2014, wird auf Grund der Feststellungen des Bescheides der Magistratsabteilung 37/Stadterneuerung 1 vom 25. Sept. 2015 Zl. MA 37/1737497-2014-1 der Danubius Immobilienverwertungs GmbH für das Bauvorhaben in Wien 7., Kaiserstraße 80 die Ausgleichsabgabe in der Höhe von

EUR 72.000,00

vorgeschrieben. Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides zu entrichten, widrigenfalls die zwangsweise Eintreibung veranlasst wird.

Begründung

Gemäß § 48 Abs. 1 des WGarG 2008 entsteht bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung eine Stellplatzverpflichtung, die entweder als Naturalleistung (Pflichtstellplätze) grundsätzlich auf dem Bauplatz oder Baulos oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen ist.

Bleibt bei einem Bauvorhaben nach der nachvollziehbaren Berechnung der Stellplatzverpflichtung die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter der sich aus dem Gesetz oder dem Stellplatzregulativ (§ 48 Abs. 2) ergebenden Anzahl zurück, ist dies, sofern nicht § 70a der Bauordnung für Wien anzuwenden ist, im Baubewilligungsbescheid festzustellen und auszusprechen, um wie viel die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten oder dem sich aus dem Stellplatzregulativ ergebenden Ausmaß zurückbleibt (§ 52 Abs. 1).

Abgabepflichtig ist gemäß § 53 Abs. 1 der Bauerber oder die Bauerberin.

Die Ausgleichsabgabe ergibt sich gemäß § 54 WGarG 2008 aus dem Produkt des Einheitssatzes und der Zahl der fehlenden Stellplätze. Der Einheitssatz beträgt nach

Verkehrsanbindung: Linie 67 und 15A Station Altes Landgut
Parkierenverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr; Planensichtbar: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr; DVR: 0000191, UID: ATU36601100



- Bearbeitungsbogen § 62 (-/3/15), aus 2017

Adresse: 7., Wien, Kaiserstraße 80		EZ / KG: EZ 396, KG Neubau (01010), Gst.Nr. 1535	
BauFIS		MA 37 BAU-POLIZEI SICHERBAUEN	
		StadtWien	
BEARBEITUNGSBOGEN §62			
Zahl MA 37/259197-2017-1			
Eingereicht am:	23.03.2017	Stiege / Stock / Tnr.	-/3/15
Art der Bauführung (gem.: § 62 Abs.1):		Produkte: Bauanzeigen (Bad-/WC-Einbau - §62(1)Z1)	
<input type="checkbox"/> Schutzzone <input checked="" type="checkbox"/> Badeinbau (Ziff. 1) <input type="checkbox"/> Loggienverglasung (Ziff. 2) <input type="checkbox"/> Fenster-/Türtausch (Ziff. 3) <input checked="" type="checkbox"/> baul. Änderung (Ziff. 4)			
		Stat. Verbesserung erforderlich?	Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Bauanzeige vollständig belegt - frühest möglicher Baubeginn am:			13.04.2017
<small>Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstakt (Ziff. 4) berücksichtigt!</small>			
<input type="checkbox"/> Baubeginnsanzeige liegt vor		- angezeigter Baubeginn möglich?	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Bauanzeige unvollständig			
Verbesserungsauftrag am:		06.04.2017	Frist: 2 Wochen
Vollständig belegt am:		13.04.2017	
<input type="checkbox"/> Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich			
AV vom:		13.04.2017	
Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.			
<input checked="" type="checkbox"/> Es liegt kein Untersagungsgrund vor. <input type="checkbox"/> § 70 <input checked="" type="checkbox"/> § 70 in Verb. mit § 68 <input type="checkbox"/> § 71			
EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben			
Die Sachbearbeiterin: DI ⁿ Weber		Für den Abteilungsleiter: DI ⁿ Weber	
<small>Formularversion 12-2016</small>			



- Aktenvermerk aus 2017

7 - 0

AKTENVERMERK - Überprüfung von Bauführungen

Bb mit Erhebung Bb ohne Erhebung Baustellenkontrolle

Adresse/Aktenzahl: Karashof 80/173487-214

Baubewilligung rechtskräftig § 70a(5) - Frist eingehalten ja nein → 5,15
 § 62(3) - Frist eingehalten ja nein → 5,15

MA 37
BAUPOLIZEI
BAUINSPEKTOR
SICHER BAUEN
Stadtwien

Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen: Datum der Prüfung

- Baubeginn angezeigt ja für 11.10.17 nein →

- Bauführer/in bekanntgegeben? ja nein → 5,15
 berechtigt? ja nein → 5,15
 Pläne unterfertigt? ja nein →

- baurechl. GF benannt? ja nein → nicht erforderlich (bei Ansuchen vor 15.07.2014)

- Prüfingenieur/in bekanntgegeben? ja nein → 5,15 nicht erforderlich
 gegengezeichnet? ja nein →

GWR-Meldung (Webformular) bei Neubau? ja bereits erfolgt nicht erforderlich
 Ausgleichsabgabe vorzuschreiben? ja - U-Akt an Bew./Dezernat nicht erforderlich
 TEILABBRUCH? ja U-Akt an Bew./Dezernat nicht erforderlich
 Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich ja Überwachung der Baustelle erforderlich

Erhebung vor Ort:

Datum der Erhebung: 12.6.2017

- Baubeginn tatsächlich gesetzt? ja nein → 1
 - Hinweistafel vorhanden? ja nein → nicht erforderlich (§ 62 BO bzw. > 3 Monate)

Überprüfung der Baustelle:

- Baupläne liegen auf? ja nein → 7
 - Statische Unterlagen liegen auf? ja nein → 5,15 noch / nicht erforderlich
 - Beschaufnahmen des Prüfingenieurs liegen auf? ja nein → 7 noch / nicht erforderlich
 - Bauführung wurde bereits fertig gestellt? ja → 2 nein
 - Benützen ohne Fertigstellungsanzeige/meldung werden ja → 2,6 nein konnte nicht festgestellt

- wurden augenscheinliche Abweichungen von der Bewilligung bemerkt? ja nein
 sind im Rahmen des § 73 Abs.3-BO? ja nein → 5,15 / maximal 6

Bei Teilabbuch:

- Gebäude augenscheinlich bewohnt? ja → 3 nein
 - Schutzzone? ja → 4 nein

Anmerkungen (z.B. Umfang der Abweichungen oder eventuell Ausführungsmängel):

Abänderung der Pläne im Dh, Terrain abgeändert, Flachbau mit Gelände, Rückseite/Beläge Bb zum PC-Anscheid aufgeführt am 20.7.17
im Beisein von: z.B. Bauarbeiter, Prüfingenieur/in, Polizei PI um Stellungnahme aufgefordert!!

optional zu setzende Maßnahmen:

1. Baubeginn nicht z.K. nehmen (Mit.) 5. Baueinstellung 7. BW / BF / baurechl. GF, PI aufgefordert
 2. Mahnung 6. Strafantrag 8. Anzeige des PI bei Kammer
 3. E-Mail an MA 37/S (ausg. GK) außerhalb von Schutzzone
 4. erneuter DA (in ca. 4 WO) mit PI, BF, Exp.f.TT vereinbart für

Beilagen: Fotos Ausdruck BAUGIS Skizzen um Uhr

Der Sachbearbeiter: Wkm Scherzmann
 anschl. U-Akt
 Ablegen in Reg. EZ

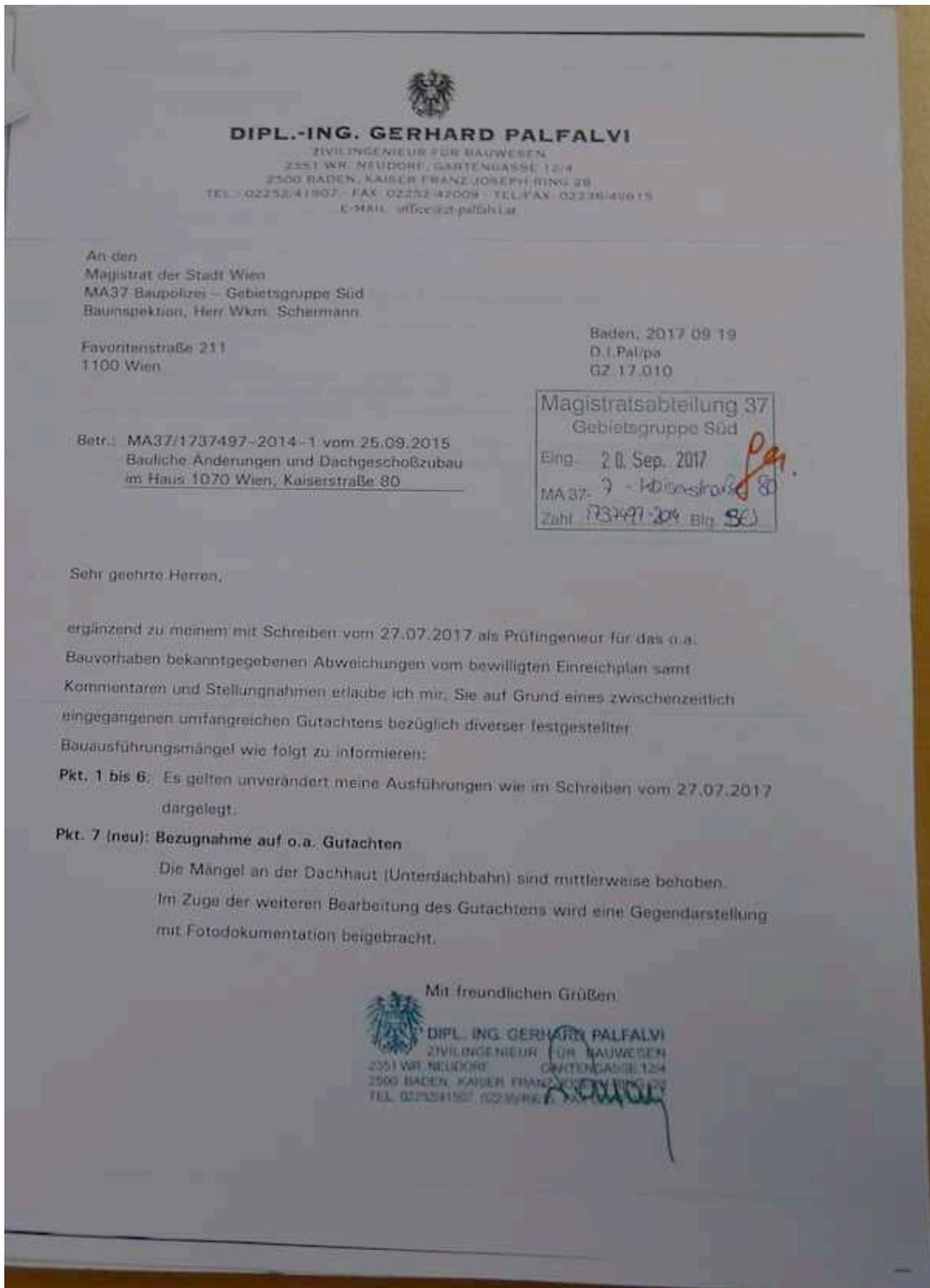
Für den Abteilungsleiter:

Die Verantwortlichkeit nach § 65 Abs. 2 BO wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen wieder eingeschränkt noch aufgehoben.

Verkehrsbindung: Linie 07 und 15A Station Altes Landgut
 Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 - 12:30 Uhr, Planinsichten: Mittwoch bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr. DvR: 0000191, UID: ATU06601500



- Schreiben des Prüflingenieurs, vom 19. September 2017





- Anzeige Bauführerwechsel, aus 2019

B/ISEY

persönlich

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd
Eing: 07. Mai 2019
MA 37/3-Konstanz 8
Zahl 1737497-2014-51

396/Neubau

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd
Eing: 07. Mai 2019
MA 37/3-Konstanz 8
Zahl 1737497-2014-51

211 - 3. Stock

Wien

Anzeige eines Bauführerwechsels

Bauwerber/in	Name: LNR Kaiserstraße 80 Projektentwicklung GmbH	
Kontaktperson:	Lukas Neugebauer	
Adresse:	Weihburggasse 18-20/43, 1010 Wien	
Telefon:	0664 35 11 241	E-Mail: office.br-bau@gmx.at
Bauvorhaben	Adresse: Kaiserstraße 80, DG	
Z. Nr. d. MA:	MA37/1737497-2014-1	
Bisherige/r Bauführer/in	Firma: F-Bau GmbH	
Kontaktperson:	Dieter Frants	
Adresse:	Gutensteinerstraße 37, 2751 Steinabrüchl	
Telefon:	0675 6395688	E-Mail: f-baugmbh@gmx.at
Zukünftige/r Bauführer/in	Firma: Ing. Josef Breimaier	
Kontaktperson:	Josef Breimaier	
Adresse:	Mathildensteig 320/2, 2722 Winzendorf	
Telefon:	0664 1961954	E-Mail: office.br-bau@gmx.at
Baurechtliche/r Geschäftsführer/in - Benennung gemäß § 124 Abs. 1a BO des/r zukünftigen Bauführers/in	Name: Ing. Josef Breimaier	
Telefon:	0664 1961954	Geburtsdatum: 04.02.1960
Wohnort (Hauptwohnsitz)	Mathildensteig 320/2	
Adresse:	2722 Winzendorf	
Land:	Österreich	
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z. B. Baumeister/in):	Berechtigung: Baumeister	
Zustimmungserklärung der/s baurechtlichen Geschäftsführer/in/s	Ich stimme der Bestellung zum/baurechtlichen Geschäftsführer/in für das oben angeführte Bauvorhaben zu.	
Unterschrift:	Datum: 02.05.2019	
Anordnungsbefugnis durch die Bauführerin	Die Bauführerin hat dem/baurechtlichen Geschäftsführer/in zur Wahrnehmung ihrer/seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.	
Stichtag des Bauführerwechsels	Datum: 02.05.2019	
Unterschriften bzw. firmenmäßige Zeichnung		
Bauwerber/in	Bisheriger Bauführer	Baumeister
Datum: 02.05.2019	Datum: 02.05.2019	Datum: 02.05.2019

Rechtlicher Hinweis - siehe Rückseite!

- Anzeige Bauführerwechsel, aus 2020

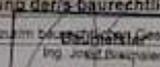
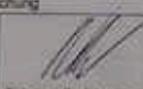
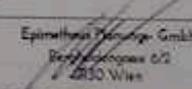
PC-Datei wurde bereits unterfertigt

396/Neub

Magistratsabteilung 37
Eingangsvermerk
Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe 80
Eing.: 01. Dez. 2020
MA 372 - Kaiserstr. 80
Zahl: 17 97497 - Blg. 52

Anzeige eines Bauführerwechsels

2019

Bauwerber/in	Name LMR Kaiserstraße 80 Projektentwicklung GmbH	
Kategorie	Likes Neugebauer	
Anschrift	Veitlinggasse 18-20/43, 1010 Wien	
Telefon	LMR office @ low-projekt.at	
Bauvorhaben		
Adresse	Kaiserstraße 80, 1010 Wien	
Z. MA 37	37/1737497-2014	
Bisheriger Bauführer/in	Name BCR Karin und Othmar Mayer GmbH	
Kategorie	Niklas Musser	
Anschrift	Gartenweg 118/1296, 1010 Wien	
Telefon	0681/8428472	
Zukünftiger Bauführer/in	Name Epimethos Planung GmbH	
Kategorie	Niklas Musser	
Anschrift	Bergheldengasse 6/2, 1130 Wien	
Telefon	0681/8428472	
Baurechtlicher Geschäftsführer/in - Benennung gemäß § 124 Abs. 1a BO des/r zukünftigen Bauführers/in		
Name	Josef Biermaier	Geburtsdatum 04.02.1960
Telefon	0664 4210485	E-Mail josef.biermaier@at.net
Wohnort (Hauptwohnsitz)		
Adresse	Schützengasse 222, 2723 Vurschnitz, Muthmannsdorf	
Land	Österreich	
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister/in)		
Berechtigung	Josef Biermaier	
Zustimmungserklärung des baurechtlichen Geschäftsführers		
Ich stimme der Bestellung zum baurechtlichen Geschäftsführer für das oben angeführte Bauvorhaben zu.		
Unterschrift		Datum 30.11.2020
Anordnungsbefugnis durch die Bauführer/in		
Die Bauführer/in hat dem baurechtlichen Geschäftsführer/in zur Wahrnehmung ihrer/seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.		
Stichtag des Bauführerwechsels		
Datum 30.11.2020		
Unterschriften bzw. firmenmäßige Zeichnung		
		
Datum 30.11.2020	Datum 30.11.2020	Datum 30.11.2020

Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!



- Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige, aus 2022

Verfasser (Ziviltechnikerin):
Dipl.-Ing. Gerhard Palfavi
Gartengasse 12/4
2351 Wiener Neudorf

Bauvorhaben:
LN R Kaiserstraße 80
Kaiserstraße 80, 1070 Wien
Platznum. Kaiserstraße 80 Immobilien GmbH

Wien, 05.09.2022
GERÜHRENFREI
MA37/1737497/2014-1
Gesamtwert der antragsgemäßen Bauabfertigung

Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO

Es wird bestätigt, dass das o.a. Bauvorhaben bewilligungsgemäß (gegebenenfalls inklusive aller erwirkten Planwechselbewilligungen) und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde.

I. Pflichtstellplätze

Es wurden Pflichtstellplätze
 auf dem Bauplatz
 außerhalb des Bauplatzes
ordnungsgemäß hergestellt.

Es waren keine Stellplätze zu schaffen.

Weiters wird die Vollständigkeit der Unterlagen bestätigt. Folgende Unterlagen werden beigelegt:

II. Ausführungspläne

Das Bauvorhaben wurde ohne Abweichung vom erstbewilligten Plan durchgeführt. Es ist daher keine Vorlage von Ausführungsplänen erforderlich.

Da während der Bauausführung bereits bewilligte bzw. angezeigte Abänderungen erfolgt sind, wird ein der Ausführung entsprechender Plan vorgelegt.

Da während der Bauführung bisher nicht angezeigte Änderungen erfolgt sind, wird ein Ausführungsplan mit farblicher Darstellung dieser Änderungen vorgelegt

Weiters wird **bestätigt**, dass die **vorgenommenen und im Ausführungsplan farblich dargestellt Abänderungen**, die nun im Rahmen der Fertigstellungsanzeige durch Ersichtlichmachung in den Ausführungsplänen bekannt gegeben werden, **den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten**

III. Überprüfungsbefunde

Es war kein Prüfenieur zu bestellen.

Da ein Prüfenieur zu bestellen war, werden die Nachweise über die von ihm durchgeführten Überprüfungen gemäß § 127 Abs. 3 BO vorgelegt.

Bestätigung 128.docx Seite 1 von 4 Stand: Januar 2021



iv. **Zuverlässigkeit der Tragwerke**

Die Nachweise über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke liegen mit folgenden Inhalten vor:

Das Gebäude ist der Schadensfolgekategorie

CC 1
 CC 2
 CC 3

zuzuordnen.

Für die Zuverlässigkeiten wurden nachfolgende Personenzahlen zugrunde gelegt:

_____ Personen gemäß ÖNORM B 1590-1
_____ Personen gemäß ÖNORM B 1998-3 (mit Zeitfaktoren gewichtet)

v. **Positive Gutachten über**

die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage) bei Neu-, Zu- und Umbauten,
 die Abgasanlagen (Hauptbefund),
 den Kanal,
 die Senkgrube bzw.
 die Hauskläranlage

liegen bei

vi. **Positive Gutachten über besondere sicherheitstechnische Einrichtungen!**

die Brandmeldeanlage,
 die Sprinkleranlage,
 die Notstromanlage bzw.
 Löschwasserleitung

liegen bei

Es waren **keine besonderen sicherheitstechnischen Einrichtungen erforderlich.**

vii. **Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen**

Da bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen gemäß § 134a Abs. 3 BO vorzusehen waren, wird bestätigt, dass diese Maßnahmen in Form _____ durchgeführt wurden.

viii. **Wärme- und Schallschutz**

Da der Bau hinsichtlich des **Wärme- und Schallschutzes** anders, als ursprünglich bewilligt ausgeführt wurde, wird ein Nachweis über die Erfüllung des baulichen Wärmeschutzes (neuer Energieausweis) sowie des Schallschutzes in elektronischer Form (via WUKSEA) vorgelegt.

bestwergung126.docx Seite 2 von 4 Wien, Januar 2021



S15037-2017
KEL

IX. Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens

Das Bauvorhaben **unterliegt nicht** den Bestimmungen des § 115 BO.

Es handelt sich um Bauführungen gemäß § 115 BO.

Es wird bestätigt, dass die **Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens** eingehalten wurden. Insbesondere wird bestätigt, dass bei der Planung bzw. bei der Ausführung des Bauvorhabens alle baurechtlichen Anforderungen der Wiener Bauordnung (BO) sowie der in der Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) verbindlich erklärten OIB-Richtlinie 4 eingehalten wurden.

- Abweichungen im Sinne des § 2 WBTV von der OIB-Richtlinie 4
 - liegen nicht vor.**
 - liegen vor.** Die Abweichungen werden in der Beilage beschrieben.

Das gleiche Schutzniveau wie bei der Anwendung der OIB-Richtlinie 4 wird durch die in der Beilage beschriebenen Maßnahmen erreicht.

- Abweichungen von den Bauvorschriften im Sinne des § 88 BO
 - liegen nicht vor.**
 - liegen vor.** Die Abweichungen werden in der Beilage beschrieben.

Die Abweichungen werden im Sinne des § 88 BO durch die in der Beilage beschriebenen Maßnahmen begründet.

X. Gestaltung der Grünflächen

- Es war kein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen vorzulegen.
- Das im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorgelegte Gestaltungskonzept gem. § 63 Abs. 5 BO wurde umgesetzt.
- Eine abweichende, jedoch gleichwertige Gestaltung der Grünflächen wurde ausgeführt.

XI. Aufzug

- Für jeden **Aufzug** liegt bei der Behörde (MA 37 – Gruppe A) eine vollständig belegte Anzeige nach § 7 Wr. Aufzugsgesetz – WAZG 2006 vor.
- Für jeden Aufzug in einer genehmigungspflichtigen gewerblichen Betriebsanlage wurde beim zuständigen Betriebsanlagenreferat (MBA) eine Genehmigung bzw. Kenntnisnahme der Anzeige gemäß GewO 1994 erwirkt.
- Es wurden **keine Aufzüge** errichtet.

bestätigung126.docx

Seite 3 von 4

Stand: Januar 2021



REI

xii. Kraftbetriebene Parkeinrichtung

- für jede **kraftbetriebene Parkeinrichtung** liegt bei der Behörde (MA 37 – Gruppe A) eine vollständig belegte Anzeige nach § 13 Wr. Garagengesetzes – WGarG 2008 vor.
- Für jede **kraftbetriebene Parkeinrichtung** in einer genehmigungspflichtigen gewerblichen Betriebsanlage wurde beim zuständigen Betriebsanlagenreferat (MBA) eine Genehmigung bzw. Kenntnisnahme der Anzeige gemäß GewO 1994 erwirkt.
- Es wurde **keine kraftbetriebene Parkeinrichtung** errichtet.

xiii. Mechanische Garagenlüftungsanlage

- Für jede **mechanische Garagenlüftungsanlage** wurde eine Baubewilligung erwirkt und die Fertigstellungsanzeige erstattet.
- Es war keine **mechanische Garagenlüftungsanlage** erforderlich.

xiv. Rauch- und Wärmeabzugsanlage

- Für jede **Rauch- und Wärmeabzugsanlage** wurde eine Baubewilligung erwirkt und die Fertigstellungsanzeige erstattet.
- Es war keine **Rauch- und Wärmeabzugsanlage** erforderlich.

xv. Bauwerksbuch

- Es wird bestätigt, dass ein **Bauwerksbuch** gemäß § 128a BO angelegt wurde.
- Das Anlegen eines **Bauwerksbuches** ist gemäß § 128a BO nicht erforderlich.

xvi. Registrierung der Gebäudebeschreibung

- Eine Bestätigung über die **Registrierung der Gebäudebeschreibung** gemäß § 128b BO liegt bei – keine Ausführungspläne vorhanden.
- Eine Bestätigung über die **Registrierung der Gebäudebeschreibung** gemäß § 128b BO liegt bei und stimmt mit den Inhalten der Ausführungspläne (Nutzungseinheiten, etc.) überein.
- Auf eine **Registrierung der Gebäudebeschreibung** wurde seitens der Behörde **nachträglich** verzichtet. Das Schreiben „**Registrierungsbestätigung – Verzicht**“ liegt bei.
- Eine Registrierung der Gebäudebeschreibung war nicht erforderlich.

bestellung128.docx

Seite 4 von 4

Stand: Januar 2021



xvii. Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau

Eine durch den Förderungswerber unterfertigte Förderungszusicherung gemäß § 29 WWFG 1989 liegt bei.

xviii. Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen

Ein Nachweis über den erfolgten Einsatz auf der Ersatzfläche liegt bei.

xix. _____


DIPLOM-ING. GEFHARD BALEK
WIEN NEUDORF
Handwritten signature: *Balek*

„Ausdrücklich besetzt“ (Zypherschwamm mit Mundstempel)

bestätigung 128.docx Seite 3 von 4 Band Januar 2021



- Teilfertigstellungsanzeige, aus 2022

396 Neubau

A Plutonium Kaiserstraße 80 Immobilien GmbH Friedrichstraße 7, 1010 Wien office@ihf.at	<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B Statistische Prozess: Umlagekonto Num. Wiener FN 45041811
B	

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Teil- **Fertigstellungsanzeige** für Top 39,40,41,42,43,44,45

Hiermit wird die Fertigstellung

<input checked="" type="checkbox"/> der mit Bescheid vom <u>25.09.2015</u> Zl. MA 37/ <u>1737497-2014-1</u> bewilligten Bauführung
<input type="checkbox"/> der gemäß §§ 70a bzw. 70b BO zur Zl. MA 37/ eingereichten und als bewilligt geltenden Bauführung
<input type="checkbox"/> der mit Bauanzeige vom eingereichten Baumaßnahmen in Wien angezeigt

Entsprechend den Bestimmungen des § 126 BO bzw. den Bescheidaufgaben werden folgende Unterlagen eingeschlossen:

- Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtsteleplätze sowie darüber, dass die übrigen vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des bauseitigen Planens und Bauens eingehalten werden oder
- falls in der Baubewilligung auf die Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in verzichtet wurde, bzw. bei baulichen Änderungen, eine Erklärung des/r Bauführers/in, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt wurde
- ein der Ausführung entsprechender Plan (falls Änderungen während der Bauführung erfolgt sind), und zwar:
 - ein (grau angelegter) Plan, da bereits bewilligte / angezeigte Änderungen während der Bauführung vorgenommen wurden
 - ein Plan mit farblicher Darstellung der bisher nicht bewilligten oder angezeigten Änderungen, weiters wird eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in bzw. des/r Bauführers/in (siehe oben) vorgelegt, dass die Änderungen den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind
 - ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke
- Überprüfungsberichte des/r Prüfingenieurs/in
- positive Gutachten über die Rauch- und Abgasfänge
- positives Gutachten über die Trinkwassermaterialien (Verbrauchsmenge)
- positives Gutachten über den geschaffenen bzw. geänderten Kanal (Senkgrube)
- positive Gutachten über die Funktionsfähigkeit besonderer sicherheitstechnischer Einrichtungen
- wenn der Wärme- und Schallschutz anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde, ein Nachweis über die Erfüllung desselben
- wenn bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen eines Betriebes ausgeführt wurden, eine Bestätigung des/r Ziviltechnikers/in, dass diese durchgeführt wurden
- Vollmacht (falls nicht bereits im Zuge des Bauverfahrens vorgelegt)
- Bestätigung über das Anlegen eines Bauwerkstruchs gemäß § 126a BO
- Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 126b BO
- Förderungszuweisung gemäß § 29 WWFG 1989

05.09.2022 *Abisil*

fertig abgeben

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd

Ergr: 13. Sep. 2022
 MA 37/ 7-Kawerstr 80
 Zahl 1737497-2014-142

KRR



Adresse: 7. Bez. Kaiserstraße 80 Einlegen in U-Archiv

Genauere Bezeichnung des fertiggestellten Bereiches: ToP Nr. 39,40,41,42,43,44,5 EZ: _____

KG: _____

TEIL- FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Teil- Fertigstellungsanzeige : **MA37/ 1737497-2014-142**

Bewilligungszahl : MA 37/ 1737497-2014-1

Bewilligungszahl : MA 37/ _____

Belege :	vorgelegt	nachgesehen am :
Bestätigung des/der Ziviltechniker/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erklärung des/der Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausführungsplan/pläne <input type="checkbox"/> grau <input checked="" type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überprüfungsnachweise des/der Prüfingenieurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ONORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive(s) Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive(a) Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Möbel an MA-84
Gehsteigerstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mit an Gehsteiggraf
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fertigstellungsanzeige

unvollständig belegt - Mitteilung am _____

vollständig belegt am **13.09.2022** (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Die Teil- Fertigstellung ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) JA NICHT ERFORDERLICH

→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben NEIN JA → A.A. an Bewilligungsidezernat

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes NEIN JA → Protokollieren und Kopie einlegen

50.00 VA mittels Gebühren vorschreiben

INSPEKTIONSPRÜFERMEISTER
Sachbearbeiter/in
RICHARD KRÄMMER

Für den Abteilungsleiter
[Signature] **17.10.2022**
DI Bierbaumer, BSc

Datum: _____

Formularversion 11/2014



±0,00 = 49,141m über Wiener Null														
Konsensplan zur Teilfertigstellung		<table border="1"> <tr><td>PARIE:</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>A</td><td>B</td><td>C</td></tr> <tr><td>D</td><td>E</td><td>F</td></tr> <tr><td>G</td><td>H</td><td></td></tr> </table>	PARIE:			A	B	C	D	E	F	G	H	
PARIE:														
A	B	C												
D	E	F												
G	H													
Über den DG-Ausbau eines Wohnhauses in 1070 Wien, Kaiserstraße 80														
Katastralgemeinde: 01010 Neubau	Einlagezahl: 396	Grundstücksnummer: 1535												
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER: Plurimum Kaiserstraße 80 Projektentwicklung GmbH Schönbrunner Straße 133/4 1050 Wien		BAUWERBER: Plurimum Kaiserstraße 80 Projektentwicklung GmbH Schönbrunner Straße 133/4 1050 Wien												
PLANVERFASSER: <table border="1"> <tr><td>Baumeister Ing. Josef Brämaier Mattenberg 320/2 2722 Winzendorf</td></tr> </table>		Baumeister Ing. Josef Brämaier Mattenberg 320/2 2722 Winzendorf	BAUFÜHRER: <table border="1"> <tr><td>Baumeister Ing. Josef Brämaier Mattenberg 320/2 2722 Winzendorf</td></tr> </table>	Baumeister Ing. Josef Brämaier Mattenberg 320/2 2722 Winzendorf										
Baumeister Ing. Josef Brämaier Mattenberg 320/2 2722 Winzendorf														
Baumeister Ing. Josef Brämaier Mattenberg 320/2 2722 Winzendorf														
Stadt Wien Baupolizei Gebietsgruppe Süd, Bauinspektion Zl.: MA37/7-1737497-2014 Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde. Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens! Für den Abteilungsleiter: Dipl. Ing. Berger Wien, 13.6.2022		BEMERKUNGEN:												
PLANINHALT: Grundrisse DG1, DG2, DG3 Dachdraufsicht		05.09.2022 Änderungsdatum: — Gez: kp Gepr: kp MASSTAB: 1:100												
PLAN NR. 322-9.01		Index: —												
Dateiname: abtungsabteilung001_kaiserstrasse 80_Grundriss_2021.dwg <small>Diese Zeichnung bzw. Ausfertigung ist geistiges Eigentum des Planverfassers und damit geschützt. Alle Nutzungsrechte verbleiben beim Planverfasser. Jede weitere Verwendung, Vervielfältigung, Weiterverbreitung oder Weitergabe an Dritte ist, ohne schriftliche, schriftliche Zustimmung des Verfassers, ist verboten und verpflichtet darüber zum Schadenersatz. Es ist der Planverfasser bei Zuwiderhandlung keine wie immer geartete Haftung.</small>														

Laut Auskunft der Hausverwaltung werden die noch offenen Bauverfahren aufgrund von anderen baulichen Ausführungen gegenüber der Einreichung und sich aufgrund der Bauführung ergebenen statischen Verbesserungsnotwendigkeiten gesichtet um die Wohnungseigentümer bei der Erreichung der Fertigstellung entsprechend begleiten zu können. Die sich ergebenden Kosten liegen noch nicht abschließend vor.



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

- Aufzug – Anzeige, vom 08. November 2018

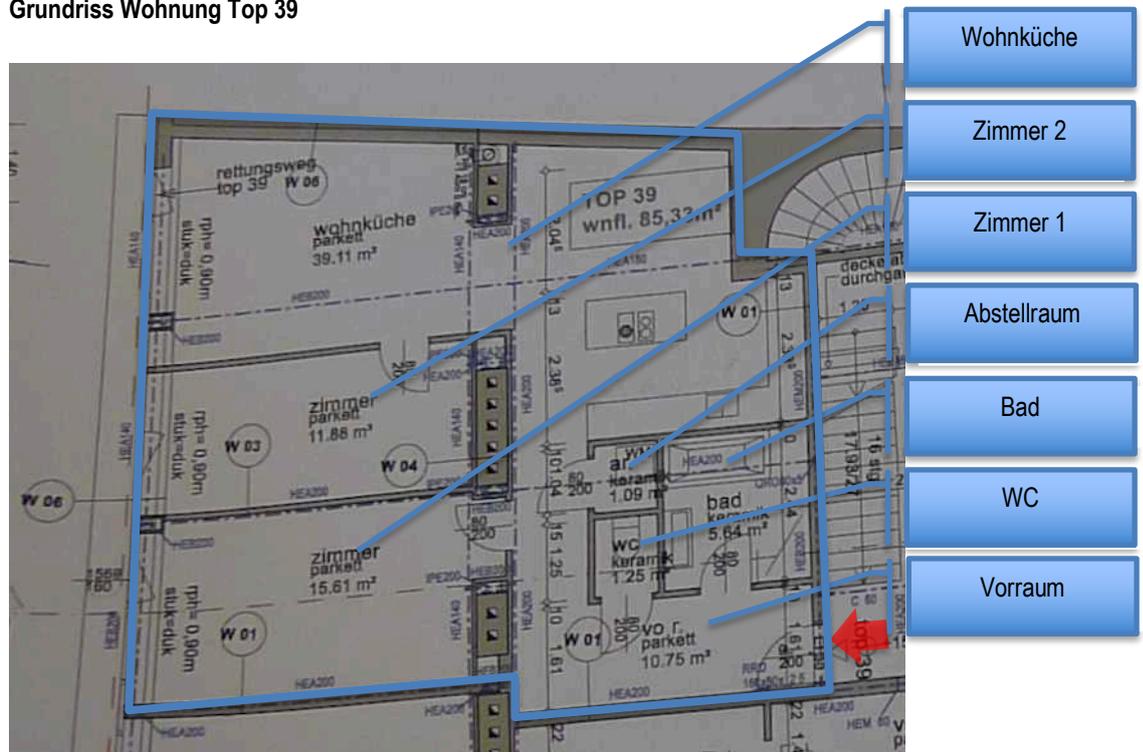
2.6. Objektbestand Wohnung 39

Das Objekt ist im neu geschaffenen und bis dato baubehördlich nicht fertiggestellten Dachgeschoss in der 1. Dachgeschossebene im Straßentrakt situiert und wird direkt vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holzsicherheitstür betreten. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad, ein WC, einen Abstellraum, eine Wohnküche und zwei Zimmer. Sie ist zur Gänze straßenseitig in Richtung Kaiserstraße ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Gastherme und einer Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (laut Aussage des anwesenden Mieters). Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Der Erhaltungszustand ist als saniert/neuwertig zu bezeichnen. Hinsichtlich eines Kellerabteils liegen keine Informationen vor.

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



Abb. 19: Grundriss Wohnung Top 39



Quelle: Offene Bauvorhaben MA 37 (Konsensplan zu Teilfertigstellung, genehmigt am 13. September 2022)

Der Istzustand stimmt mit dem Plan bei den offenen Bauvorhaben überwiegend überein.

2.6.1. Raumprogramm

- | | | | |
|----|-------------|----|-----------|
| 1. | Vorraum | 5. | Zimmer 1 |
| 2. | Bad | 6. | Wohnküche |
| 3. | WC | 7. | Zimmer 2 |
| 4. | Abstellraum | | |



2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum		
Türe:	einflügelige Holzsicherheitstür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Fußbodenheizung laut Aussage des Mieters		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
Begehbare Räume:	Bad, WC, Zimmer 1, Abstellraum, Wohnküche		
Zustand:	saniert, neuwertig		

Raum:	Bad		
Türe:	einflügelige Glastür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Fußbodenheizung laut Aussage des Mieters, Sprossenradiator		
Ausstattung:	bodengleiche Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, Gastherme, Lüftung		
Zustand:	saniert, neuwertig		



Raum:	WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Fußbodenheizung laut Aussage des Mieters		
Ausstattung:	Hänge-WC, Handwaschbecken, Lüftung		
Zustand:	saniert, neuwertig		

Raum:	Abstellraum		
Türe:	einflügelige Glastür		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Fußbodenheizung laut Aussage des Mieters		
Ausstattung:	Waschmaschinenanschluss		
Zustand:	saniert, neuwertig		



Raum:	Zimmer 1		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	straßenseitige Fixverglasung und ein straßenseitiges Kunststofffenster, außenliegende Raffstores		
Beheizung:	Fußbodenheizung laut Aussage des Mieters		
Ausstattung:	Klimaanlage		
Zustand:	saniert, neuwertig		

Raum:	Wohnküche		
Türe:	offener Durchgang vom/zum Vorraum, einflügelige Holztür vom/zum Zimmer 2		
Boden:	Parkett, Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 straßenseitige Fixverglasungen und ein straßenseitiges Kunststofffenster, außenliegende Raffstores		
Beheizung:	Fußbodenheizung laut Aussage des Mieters		
Ausstattung:	Einbauküche mit Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Klimaanlage		
Begehbare Räume:	Vorraum, Zimmer 2		
Zustand:	saniert, neuwertig		



Raum:	Zimmer 2		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	straßenseitige Fixverglasung und ein straßenseitiges Kunststofffenster, außenliegende Raffstores		
Beheizung:	Fußbodenheizung laut Aussage des Mieters		
Ausstattung:	Klimaanlage		
Zustand:	saniert, neuwertig		

2.6.3. Nutzfläche

Gemäß dem Nutzwertgutachten (TZ 417/2019 bzw. 2089/2016) weist das Objekt eine Fläche von 85,33 m² auf. In den Planunterlagen (offene Bauvorhaben, Konsensplan zu Teilfertigstellung, genehmigt am 13. September 2022) ist ebenfalls eine Fläche von 85,33 m² ausgewiesen.

ZUSAMMENFASSUNG

folgende WE-objekte bleiben unverändert:

Objekt	Art	Lage	Nutzfläche	Nutzwert	% Anteil
		Stiege 1			
Top 1	Geschäft	Erdgeschoß	44,20 m ²	44	1,99%
Top 2	Büro	Erdgeschoß	43,65 m ²	44	1,99%
Top 4	Geschäft	Erdgeschoß	28,41 m ²	28	1,27%
Top 5	Wohnung	Erdgeschoß	55,30 m ²	63	2,85%
Top 6	Wohnung	1.Stock	97,50 m ²	80	3,62%
Top 7	Wohnung	1.Stock	30,43 m ²	29	1,31%
Top 8	Wohnung	1.Stock	35,19 m ²	29	1,31%
Top 9	Wohnung	1.Stock	42,21 m ²	34	1,54%
Top 10 (Loggia 10 Gang)	Wohnung	2.Stock	30,50 m ²	27	1,22%
Top 11	Wohnung	2.Stock	40,44 m ²	26	1,18%
Top 12	Wohnung	2.Stock	36,84 m ²	30	1,36%
Top 13	Wohnung	2.Stock	48,29 m ²	31	1,40%
Top 14 (Loggia 14 Gang)	Wohnung	2.Stock	43,72 m ²	36	1,63%
Top 15 (Loggia 15 Gang)	Wohnung	3.Stock	30,40 m ²	27	1,22%
Top 18	Wohnung	3.Stock	47,25 m ²	39	1,77%
Top 19 (Loggia 19 Gang)	Wohnung	3.Stock	43,10 m ²	44	1,99%
Top 39	Wohnung	1.Dachgeschoß	85,33 m ²	102	4,62%

Quelle: TZ 417/2019



Top 39 (Wohnung)			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	1.DG	10,75	
WC	1.DG	1,25	
AR	1.DG	1,09	
Bad	1.DG	5,64	
Wohnküche	1.DG	39,11	
Zimmer	1.DG	11,88	
Zimmer	1.DG	15,61	85,33
Nutzfläche			85,33

Top 39 (Wohnung)					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	10,75	1,200	12,90	
WC	1.DG	1,25	1,200	1,50	
AR	1.DG	1,09	1,200	1,31	
Bad	1.DG	5,64	1,200	6,77	
Wohnküche	1.DG	39,11	1,200	46,93	
Zimmer	1.DG	11,88	1,200	14,26	
Zimmer	1.DG	15,61	1,200	18,73	102
Mindestanteil: 102 von 2.196 (204 von 4.392)					

Quelle: Urkunde TZ 2089/2016

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

2.6.4. Bestandsverhältnis

Laut Aussage des anwesenden Mieters ist die Wohnung derzeit mittels eines mündlichen Vertrages um einen Gesamtmietzins in der Höhe von € 1.300,- (inkl. BK und USt) vermietet. Die Miete ist seit 3-4 Jahren unverändert. Strom und Gas werden vom Mieter bezahlt. Weitere Informationen hinsichtlich der Mietvertragsvereinbarungen wurden nicht erteilt.

2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Der derzeitigen Eigentümerin werden lt. Auskunft der Hausverwaltung (cont EQ Immobilien GmbH) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:



Vorschreibung 04/2024		
Reparaturrücklage	138,91 €	0%
Reparaturrücklage Lift	15,23 €	0%
Betriebskosten	215,58 €	10%
Lift-Betriebskosten	38,08 €	10%
Netto	407,80 €	
Ust	25,37 €	
Gesamt Brutto	433,17 €	

Im Wohnungseigentumsvertrag vom 20. Mai 2015 (TZ 3658/2015) ist hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen unter Punkt V folgendes geregelt:

V.

Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiermit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind.

Die Aufteilung der Betriebskosten, sowie der Liftbetriebskosten erfolgt nach den Miteigentumsanteilen. Die im Keller- und Erdgeschoß liegenden Wohnungseigentumsobjekte nehmen an der Aufteilung der Aufwendungen für die Betriebskosten des Personenaufzuges nicht teil; an den Liftbetriebs-, -wartungs- und -instandhaltungskosten nehmen somit sämtliche Wohnungseigentumsobjekte ab dem ersten Obergeschoss teil.

Hinsichtlich der in Planung und erst zu errichtenden Dachgeschosswohnungen, Zubauten, Loggien und Balkone wird vereinbart, dass die Pflicht zur Zahlung der anteiligen Betriebskosten jedenfalls erst am Monatsersten nach Belagsfertigstellung beginnt.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar eine Rücklage in Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten gebildet werden (Reparaturfonds). Die Aufteilung der Zahlungen zum Reparaturfonds erfolgt entsprechend nach den Miteigentumsanteilen.



Der Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 wird hiermit zunächst in Höhe von monatlich je € 0,20/Nutzwertanteil festgesetzt. Sollte eine Erhöhung der Rücklage notwendig werden, so ist die Höhe vom Verwalter der Liegenschaft unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen festzulegen. Die Beiträge zur Rücklage sind (ab Begründung von Wohnungseigentum) monatlich an den Verwalter zu bezahlen, der die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft zu verwahren und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden hat.

Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör. Zu diesem gehören auch die Außenfenster, die Wohnungseingangstüren, der Wandverputz, die Böden, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Hauptsträngen - Wasser- und Abwasserleitungen jedoch nur soweit diese im Wohnungsverband liegen -, nicht jedoch die Fassade. Die Kosten für die Erhaltung, Sanierung, sowie einen allenfalls notwendigen Austausch der zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Fenster, Balkon-, Loggien und Terrassentüren, Balkon-, Loggien- und Terrassengeländer, Gartenzäune, Oberlichter, Lichtkuppeln, Glaswände und dergleichen samt den zugehörigen Stöcken trägt der Wohnungseigentümer des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes auf eigenes Risiko, ohne dass ein Ersatzanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft besteht.

Bei Veränderungen von Fenstern und Wohnungstüren des gegenständlichen Hauses sind die Eigentümer verpflichtet, diese Änderungen dergestalt vorzunehmen, dass Form, Farbe und Struktur der Fenster und Wohnungstüren unverändert bleiben und das äußere Erscheinungsbild des Hauses entsprechend Berücksichtigung findet, widrigenfalls der jeweilige Eigentümer zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes verpflichtet ist. Die einheitliche Farbe für sämtliche Außenfenster ist mit „WEISS“ und für sämtliche Eingangstüren und gangseitigen Wohnungsfenstern ist mit „BRAUN“ zu wählen und im Ton an die der anderen erneuerten Fenster und Türen anzupassen. Insbesondere sind beim Umbau oder Neueinbau von Fenstern und Wohnungstüren im Stiegenhaus oder an der Fassade keine unterschiedlichen Fenster- und Türhöhen sowie -breiten gegenüber dem Bestand erlaubt und alle Maßnahmen zur Schaffung eines möglichst einheitlichen Fassaden- und Stiegenhauscharakters zu treffen.

Sofern eine Wohnungseingangstüre nicht über eine historische Altbaueingangstüre verfügt, verpflichtet sich der Rechtsnachfolger nach Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) diese auf eine braune Eingangstüre im Stil „Alt Wien“ auszutauschen oder falls möglich durch Applikationen anzugleichen.

Das gesamte Dach als allgemeiner Teil der Liegenschaft (wie zB die Dachhaut aber auch tatsächlich Dachflächen bildende Terrassen, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen, Rinnen, Regenwassersinkkästen etc.) steht in der Erhaltungspflicht der Miteigentümergemeinschaft. Für Terrassen- und Balkonflächen bzw. -teile gilt zusätzlich Folgendes:



Terrassen und Balkone, dabei insbesondere deren Isolierung, Verblechung, sonstiger Bodenaufbau, Bodenbelag, Regenwasserabfluss, Gully (Abflüsse) und deren anhaltende Funktionsfähigkeit auch bei Eisbildung, sowie die notwendige ortsübliche Wartung bzw. Pflege, stehen ausschließlich in der Verpflichtung des betreffenden Wohnungseigentümers. Bei der Aufstellung und Bewässerung von Pflanzen, Blumenkisten etc. im Terrassen- und Balkonbereich ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Außenhaut des Gebäudes (insbesondere das Dach selbst) samt Kellerdecken insbesondere durch Wasserschäden nicht beschädigt wird. Sollte ein Eigentümer seiner oben angeführten Verpflichtung nicht nachkommen und dadurch ein anderer Eigentümer, die Eigentümergemeinschaft oder ein Dritter Schaden nehmen, ist er diesen gegenüber direkt zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

Sofern Terrassen- oder Balkonteile dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind und an ihnen ein „ernster Schaden“ des Gebäudes entsteht, sind die entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen von der Eigentümergemeinschaft zu veranlassen und entsprechend den Regeln des WEG idgF von dieser zu tragen sind. All dies ungeachtet der oben angeführten Wartungs- und Pflegeverpflichtungen.

2.8. Rücklage/ Investitionsvorschau

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

„Vor wenigen Jahren wurde der Dachboden durch eine Firma ausgebaut, die leider zahlreiche Mängel verursacht hat und ohne Beibringung einer vollständigen Fertigstellungsanzeige in Konkurs gegangen ist, sodass die Mängel an allgemeinen Teilen nun auf Kosten der Eigentümergemeinschaft behoben werden müssen und sich diese auch um die Beibringung der Fertigstellungsanzeige bemüht. Die Sanierung ist aktuell in vollem Gange. Es kommen im Zuge der Arbeiten leider immer wieder neue Mängel ans Licht. Die endgültig notwendige Sanierungssumme kann deshalb noch nicht beziffert werden.“

„Hinsichtlich des Standes der Reparaturrücklage kann wegen der laufenden Sanierung aktuell keine Auskunft gegeben werden – zur Sanierung wird ein Rücklagendarlehen aufgenommen. Letzte abgeschlossene Rücklagenabrechnung 2022 informativ anbei.“



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Verwaltung der Equilibrio Gruppe

cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-2368219
Email: verwaltung@conteq.immo

WIEN, am 20.03.2023
Objekt: 51/7080

OBJEKTABRECHNUNG
Liegenschaft: 1070 WIEN, Kaiserstraße 80
Abrechnungsperiode: Jänner 2022 bis Dezember 2022

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
BETRIEBSKOSTEN		
KOSTEN - ALLGEMEINE AUFTEILUNG		
BETRIEBSKOSTEN		
Grundsteuer		
01.03.2022	Stadt Wien, Q1/2022	-151,90
15.05.2022	Stadt Wien, Q2/2022	-151,90
15.08.2022	Stadt Wien, Q3/2022	-151,90
15.11.2022	Stadt Wien, Q4/2022	-151,90
Summe Grundsteuer / Konto: 5000		-607,60
Müllabfuhr		
01.03.2022	Stadt Wien, Q1/2022	-1.171,30
15.05.2022	Stadt Wien, Q2/2022	-1.171,30
15.08.2022	Stadt Wien, Q3/2022	-1.171,30
15.11.2022	Stadt Wien, Q4/2022	-1.171,30
Summe Müllabfuhr / Konto: 5005		-4.685,20
Wasser/Abwasser		
15.01.2022	Stadt Wien, Q1/2022	-2.937,12
15.04.2022	Stadt Wien, JA	3.214,51
15.04.2022	Stadt Wien, Q2/2022	-2.319,63
15.07.2022	Stadt Wien, Q3/2022	-2.319,64
15.10.2022	Stadt Wien, Q4/2022	-2.319,64
Summe Wasser/Abwasser / Konto: 5010		-6.681,52
Strom Allgemein		
24.01.2022	A1 Telekom 01/2022 Glasfaser	174,89
10.03.2022	Wien Energie, 03/2022 Stg. 2	-27,00
10.03.2022	Wien Energie, 03/2022 Stg. 1	-238,00
10.06.2022	Wien Energie, 06/2022 Stg. 2	-27,00
10.06.2022	Wien Energie, 06/2022 Stg. 1	-238,00
12.09.2022	Wien Energie, 09/2022 Stg. 2	-27,00
12.09.2022	Wien Energie, 09/2022 Stg. 1	-238,00
21.11.2022	Wien Energie, JA 11/2021-11/2022 Stg. 2	19,14
19.12.2022	Wien Energie, JA 11/2021-11/2022 Stg. 1	-1.083,47
Summe Strom Allgemein / Konto: 5015		-1.684,44
Rauchfangkehrer		
18.03.2022	Pollak, Q1/2022	-512,44
24.05.2022	Pollak, Q2/2022	-512,44
02.09.2022	Pollak, Q3/2022	-512,44
21.11.2022	Pollak, Q4/2022	-799,20
Summe Rauchfangkehrer / Konto: 5020		-2.336,52
Schädlingsbekämpfung		
27.07.2022	Simacek, 01-12/2022	-212,79
Summe Schädlingsbekämpfung / Konto: 5025		-212,79
Gebäudeversicherung		
03.01.2022	Uniq, Q1/2022	-3.707,48



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Verwaltung der Equilibrio Gruppe

cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-2368219
Email: verwaltung@conteq.immo

WIEN, am 20.03.2023
Objekt: 51/7080

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
01.04.2022 Uniqa_Q2/2022	-3.707,47	
01.07.2022 Uniqa_Q3/2022	-3.707,47	
01.10.2022 Uniqa_Q4/2022	-3.707,47	
Summe Gebäudeversicherung / Konto: 5035	-14.829,89	
Verwaltungshonorar 20 %		
01.01.2022 Pauschalhonorar 51/7080 2022/1	-793,00	
01.01.2022 Pauschalhonorar Zusatz 51/7080 2022/1	-120,00	
01.02.2022 Pauschalhonorar 51/7080 2022/2	-793,00	
01.03.2022 Pauschalhonorar 51/7080 2022/3	-793,00	
01.04.2022 Pauschalhonorar 51/7080 2022/4	-793,00	
01.04.2022 Pauschalhonorar Zusatz 51/7080 2022/4	-120,00	
01.05.2022 Pauschalhonorar 51/7080 2022/5	-793,00	
01.06.2022 Pauschalhonorar 51/7080 2022/6	-793,00	
01.07.2022 Pauschalhonorar 51/7080 2022/7	-793,00	
01.07.2022 Pauschalhonorar Zusatz 51/7080 2022/7	-120,00	
01.08.2022 Pauschalhonorar 51/7080 2022/8	-793,00	
01.09.2022 Pauschalhonorar 51/7080 2022/9	-793,00	
01.10.2022 Pauschalhonorar 51/7080 2022/10	-793,00	
01.10.2022 Pauschalhonorar Zusatz 51/7080 2022/10	-120,00	
01.11.2022 Pauschalhonorar 51/7080 2022/11	-793,00	
01.12.2022 Pauschalhonorar 51/7080 2022/12	-793,00	
Summe Verwaltungshonorar 20 % / Konto: 5040	-9.996,00	
Entrümpelung		
22.02.2022 Simacek, Tür am Gang 01/2022	-119,00	
Summe Entrümpelung / Konto: 5055	-119,00	
Hausreinigung		
18.01.2022 Simacek, 12/2021	-699,90	
01.02.2022 Blue Spring, 06/2021	-665,00	
21.02.2022 Simacek, 01/2022	-699,90	
15.03.2022 Simacek, 02/2022	-699,90	
15.04.2022 Simacek, 03/2022	-699,90	
24.05.2022 Simacek, 04/2022	-699,90	
20.06.2022 Simacek, 05/2022	-699,90	
18.07.2022 Simacek, 06/2022	-699,90	
22.08.2022 PYRIT, 07/2022	-450,00	
15.09.2022 PYRIT, 08/2022	-450,00	
17.10.2022 PYRIT, 09/2022	-450,00	
16.11.2022 PYRIT, 10/2022	-450,00	
15.12.2022 PYRIT, 11/2022	-450,00	
15.12.2022 PYRIT, Lampentausch 07-12/2022	-80,00	
Summe Hausreinigung / Konto: 5075	-7.894,30	
Winterdienst/Schneeräumung		
17.10.2022 PYRIT, 2022/2023	-250,00	
Summe Winterdienst/Schneeräumung / Konto: 5085	-250,00	
Sonstige Ausgaben		
24.06.2022 Sadler, Wartung Rauchabzugsanlage 06/2022	-969,74	
Summe Sonstige Ausgaben / Konto: 5090	-969,74	
SUMME AUFWÄNDE BETRIEBSKOSTEN		-50.267,00
4000 Betriebskosten 10 %	48.952,80	
4001 Betriebskosten 20 %	2.714,40	
SUMME ERLÖSE BETRIEBSKOSTEN		51.667,20



cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-2368219
Email: verwaltung@conteq.immo

WIEN, am 20.03.2023
Objekt: 51/7080

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
SALDO BETRIEBSKOSTEN		1.400,20
LIFTBETRIEBSKOSTEN		
Aufzugsanlage Wartung/Notruf, Strom usw.		
12.01.2022 Wien Energie, Stg. 2 JA 11/2020 - 10/2021	-38,33	
10.02.2022 Wien Energie, 02/2022 Stg. 1	-45,00	
10.03.2022 Wien Energie, 03/2022 Stg. 1	-45,00	
10.03.2022 Wien Energie, 03/2022 Stg. 2	-43,00	
18.03.2022 Vienna, Stg. 1 Teilwartung, Betriebskontrollen 01-1	-2.894,82	
18.03.2022 Vienna, Stg. 2 Teilwartung, Betriebskontrollen 01-1	-2.877,76	
11.04.2022 Wien Energie, 04/2022 Stg. 1	-45,00	
11.04.2022 Wien Energie, 04/2022 Stg. 2	-43,00	
10.05.2022 Wien Energie, 05/2022 Stg. 1	-45,00	
10.05.2022 Wien Energie, 05/2022 Stg. 2	-43,00	
26.05.2022 Liftmont, Kabinenlicht erneuert 05/2022	-190,00	
10.06.2022 Wien Energie, 06/2022 Stg. 1	-45,00	
10.06.2022 Wien Energie, 06/2022 Stg. 2	-43,00	
11.07.2022 Wien Energie, 07/2022 Stg. 1	-45,00	
11.07.2022 Wien Energie, 07/2022 Stg. 2	-43,00	
10.08.2022 Wien Energie, 08/2022 Stg. 1	-45,00	
10.08.2022 Wien Energie, 08/2022 Stg. 2	-43,00	
12.09.2022 Wien Energie, 09/2022 Stg. 1	-45,00	
30.11.2022 Wien Energie, JA 11/2021-10/2022 Stg. 2	-318,85	
19.12.2022 Wien Energie, JA 11/2021-11/2022 Stg. 1	-193,85	
Summe Aufzugsanlage Wartung/Notruf, Strom usw. / Konto: 5800	-7.131,61	
SUMME AUFWÄNDE LIFTBETRIEBSKOSTEN		-7.131,61
4800 Aufzugsanlage 10 %	6.026,40	
SUMME ERLÖSE LIFTBETRIEBSKOSTEN		6.026,40
SALDO LIFTBETRIEBSKOSTEN		-1.105,21
ZUSAMMENFASSUNG		
SALDO BETRIEBSKOSTEN		1.400,20
SALDO LIFTBETRIEBSKOSTEN		-1.105,21
GESAMTERGEBNIS Guthaben EUR		294,99



WIEN, am 20.03.2023
Objekt: 51/7080

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
RÜCKLAGENABRECHNUNG		
3000 Instandhaltungsrücklage WE	58.836,28	
Rücklagenstand per 1.1.2022		58.836,28
Installateur		
30.05.2022 GESS, Behebung Wasserschaden,01/2022	-288,50	
19.07.2022 Gess, Dichtheitsüberprüfung Fußbodenheizung Top	-169,50	
Summe Installateur / Konto: 7202	-458,00	
Elektriker		
07.06.2022 IFORP, Bestandsaufn. Sliegenhauslicht in Folge Da	-341,44	
13.07.2022 IFORP, Störungsbehebung GSPA ohne Funktion T	-252,20	
19.08.2022 IFORP Stg-Störungsbeheb.Licht,07-08/2022	-221,16	
23.11.2022 IFORP, Störungsbeh. Beleuchtungskörper 2 Eingan	-134,54	
Summe Elektriker / Konto: 7203	-949,34	
Schlosser		
28.01.2022 Schlosserei Weissenböck Werner GmbH,Kellertüre	-611,00	
27.12.2022 Weissenböck, HT Schloß befest.+eingest., 12/2022	-126,00	
Summe Schlosser / Konto: 7204	-737,00	
Spengler, Dachdecker		
23.01.2022 Manfred Drtil Bauspenglerei GmbH Drtil Bauspengl	-561,20	
02.03.2022 Manfred Drtil,Top 2/28-Erneuerung beschädigte Fe	-565,10	
08.03.2022 Drtil,Taubennetze im Bereich Notabstiegleiter mon	-3.815,40	
01.07.2022 Manfred Drtil, Öffnen des Terrassenbelag, Probeöff	-670,40	
07.07.2022 Drtil, Verstopfter Dacheinlauf gereinigt und gespült,	-1.126,69	
29.08.2022 Drtil, Ursachenfeststellung inkl. Farbprüfung Terrasse	-583,80	
Summe Spengler, Dachdecker / Konto: 7206	-7.322,59	
Kaminschleifer		
28.03.2022 RFK Pollak,Fang lfd.Nr.6/EG/24-Befund nsch Auss	-76,17	
Summe Kaminschleifer / Konto: 7207	-76,17	
Sonstige Erhaltungsarbeiten		
30.08.2022 Rtk Pollak, Überprüfung Abgasanlage, lfd. Nr. 14/E	-76,08	
Summe Sonstige Erhaltungsarbeiten / Konto: 7220	-76,08	
Bauverwaltungshonorar		
21.12.2022 Bauverwaltungshonorar 51/7080 2022/12	-337,00	
Summe Bauverwaltungshonorar / Konto: 7221	-337,00	
Sachverständiger		
07.02.2022 Pfeil, Fundamentstärkung, 07/2022	-6.750,00	
Summe Sachverständiger / Konto: 7223	-6.750,00	
Rechts- u. Beratungskosten		
07.04.2022 RA Strehn GmbH - Akt 2-C03-A01 Vergleich	-5.520,00	
Summe Rechts- u. Beratungskosten / Konto: 7750	-5.520,00	
Bankspesen und Zinsen		
01.01.2022 Centausgleich	3,72	
31.03.2022 Habenzinsen	1,64	
31.03.2022 Kontoführung	-11,00	
31.03.2022 Kest	-0,41	
31.03.2022 Buchungskostenbeitrag	-69,13	



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Verwaltung der Equibna Gruppe

cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-2368219
Email: verwaltung@conteq.immo

WIEN, am 20.03.2023
Objekt: 51/7080

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
31.03.2022 Porto	-5,95	
30.06.2022 Habenzinsen	1,16	
30.06.2022 Kontoführung	-11,00	
30.06.2022 Buchungskostenbeitrag	-61,16	
30.06.2022 Kest	-0,29	
31.07.2022 Centausgleich	0,01	
31.07.2022 Centausgleich	0,03	
30.09.2022 Buchungskostenbeitrag	-60,93	
30.09.2022 Habenzinsen	1,25	
30.09.2022 Kontoführung	-11,00	
30.09.2022 Kest	-0,31	
30.12.2022 Habenzinsen	0,01	
30.12.2022 Porto	-0,85	
30.12.2022 Buchungskostenbeitrag	-55,85	
30.12.2022 Kest	-0,35	
30.12.2022 Kontoführung	-11,00	
30.12.2022 Habenzinsen	1,40	
Summe Bankspesen und Zinsen / Konto: 7761	-290,01	
Summe Instandhaltungs- u. Reparaturaufwand		-22.516,19
UMSATZSTEUER V. AUFWAND INSTANDHALTUNG:		
UMSATZSTEUER 10 %		-1.929,37
UMSATZSTEUER 20 %		-162,12
Summe Aufwandsumsatzsteuer		-2.091,49
		0,00
7812 UST v. Aufwand 20% WE	81,05	
Einzahlung in die Rücklage 10% Ust-Aufwand gewerblichen WE		81,05
SUMME Verrechnung UST Aufwand und VK		81,05
SUMME gesamt UST Aufwand und VK		-2.010,44
SUMME AUFWÄNDE		-24.526,63
RR Sondervorschreibung	489,51	
Reparaturrücklage	21.196,80	
Ansparung Rücklage		21.686,31
Versicherungsvergütung		
13.01.2022 ABNSYIBGBQSCHADEN 258-0-60227-22 VOM 11	1.670,07	
18.01.2022 ABLHMUNRVQSCHADEN 258-0-60359-22 VOM 0	199,50	
18.01.2022 ABLHMUNRVQSCHADEN 258-0-60359-22 VOM 0	-199,50	
18.01.2022 ABLHMUNRVQSCHADEN 258-0-60359-22 VOM 0	199,50	
03.02.2022 ABTSFIVMSTSCHADEN 258-0-60359-22 VOM 01.	562,00	
07.02.2022 ABDMKCYFKYSCHADEN 103-0-60129-22 VOM 1	570,00	
11.02.2022 ABZMEFCNJUSCHADEN 172-0-60050-22 VOM 26	730,50	
03.03.2022 ABUMFCQPIDSCHADEN 258-0-60227-22 VOM 11	426,50	
07.03.2022 Vergütung Stromkosten f. Trocknung zu Schadenr	-426,50	
30.03.2022 1808256770: Rg. Fa. AnKo Bau GmbH - Kaiserstra	517,50	
20.05.2022 ABABFDYXVTSCHADEN 258-0-60227-22 VOM 11	3.183,10	
24.11.2022 ABELJLRHCBSCHADEN 172-0-61349-22 VOM 16.	351,61	
27.12.2022 ABITUCNUCRSCHADEN 258-0-69658-22 VOM 24	223,00	
Summe Versicherungsvergütung / Konto: 4393	8.007,28	
Reparatur Versicherungsfall WEG - ohne Ust v. Aufwand		
18.01.2022 Gess GESS,Top21+24-Ursachenlokalisierung u.Ins	-199,50	
02.02.2022 Gess GESS,Top35-Sanierung Folgeschäden nach	-730,50	



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Vergütung der Equilibrio Gruppe

cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-2368219
Email: verwaltung@conteq.immo

WIEN, am 20.03.2023
Objekt: 517080

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
02.02.2022 Gess GESS,Top21-Sanierung Folgeschäden nach	-562,00	
07.02.2022 Ismail Karahan KG Your Home Kaminbau & Sanier	-570,00	
14.04.2022 Gess,Stg.2/Top36-37 u.Top 45-Ursachenlokalisieru	-1.670,07	
17.05.2022 GESS,Top 2/36-37-Trocknung+Sanierung nach Abl	-3.183,10	
22.11.2022 Gess, T. 40 Schimmelbehandlung nach Wasserein	-351,61	
12.12.2022 Locatec, T. 26 Leckortung, 06/2022	-395,00	
Summe Reparatur Versicherungsfall WEG - ohne Ust v. Aufwand / Konto: 7297	-7.661,78	
Versicherungsvergütung		345,50
4301 Hauptmietzins 20 %	2.681,40	
4391 Sonstige Einnahmen 20 %	200,00	
4910 Zinserträge	54,73	
Sonstige Einnahmen		2.936,13
Zugang (+) / Abgang (-) lfd. G.J.		441,31
RÜCKLAGENGUTHABEN per 31.12.2022 EUR		59.277,59



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG Verwaltung der Equilibrio Gruppe

cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
Telefon: 01-2368219
Email: verwaltung@conteq.immo

WIEN, am 20.03.2023
Objekt: 51/7080

Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
RÜCKLAGENABRECHNUNG LIFT		
3001 Instandhaltungsrücklage Lift	7.309,00	
Rücklagenstand per 1.1.2022		7.309,00
AUFWÄNDE		
Aufzug Instandhaltung RR		
29.07.2022 Liftmont, Reparaturarbeiten lt Angebot, 07/2022	-1.338,60	
29.07.2022 Liftmont, Reparaturarbeiten lt Angebot, 07/2022	-2.541,40	
20.08.2022 Liftmont, Störungsbehebung nach Personenbefreiung	-242,50	
31.08.2022 alcomtec, Personenbefreiung, 01/2022	-116,10	
03.10.2022 Liftmont, Störungsbehebung Fangvorrichtung	-436,50	
Summe Aufzug Instandhaltung RR / Konto: 7218	-4.675,10	
Summe Instandhaltungs- u. Reparaturaufwand		-4.675,10
SUMME AUFWÄNDE		-4.675,10
Reparaturrücklage Lift	3.013,20	
Ansparung Rücklage		3.013,20
Zugang (+) / Abgang (-) lfd. G.J.		-1.661,90
RÜCKLAGENGUTHABEN per 31.12.2022 EUR		5.647,10
		0,00

Folgender Umlaufbeschluss hinsichtlich der Sanierung wurde durch die Hausverwaltung übermittelt:



cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020

08.03.2023

Ergebnis additiver Umlaufbeschluss 1070 Wien, Kaiserstraße 80

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir erlauben uns höflichst, Sie über das Ergebnis der Umlaufbeschlüsse, ausgeschickt am 31.01.2023, zu informieren.

1. Additiver Umlaufbeschluss bezüglich der Durchführung der Arbeiten „vorgeschlagene Instandhaltung“ gemäß beigefügter Kostenaufstellung

Innerhalb der vorgegebenen Frist haben **1.353 von 2.208 Anteile** (61,28 %) den additiven Umlaufbeschluss ausgefüllt retourniert bzw. bei der Eigentümerversammlung am 24.01.2023 abgestimmt.

Es haben sich 1.028 Anteile, somit 46,56 %, für die Durchführung der Arbeiten „vorgeschlagene Instandhaltung“ gemäß beigefügter Kostenaufstellung ausgesprochen.

325 Anteile, somit 14,72 %, haben sich gegen die Durchführung der Arbeiten „vorgeschlagene Instandhaltung“ gemäß beigefügter Kostenaufstellung ausgesprochen.

Es hat sich somit die nötige Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, welche gleichzeitig zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile darstellt, für die Durchführung der Arbeiten ausgesprochen. Der Beschluss ist somit gültig zu Stande gekommen.

2. Umlaufbeschluss bezüglich der Finanzierung der Sanierungsarbeiten

Innerhalb der vorgegebenen Frist haben **1.249 von 2.208 Anteile** (56,57 %) den Umlaufbeschluss ausgefüllt retourniert.

Es haben sich 369 Anteile, somit 16,71 %, für die Variante 1 des Finanzierungsvorschlags ausgesprochen.

Es haben sich 880 Anteile, somit 39,86 %, für die Variante 2 des Finanzierungsvorschlags ausgesprochen.

cont EQ Immobilien GmbH, Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
FN576628h, UID ATU78040638, GF: Andreas König-Krck
Erste Bank AG IBAN: AT36 2011 1845 4572 0600



cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020

Es hat sich somit die nötige Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, welche gleichzeitig zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile darstellt, für die Variante 2 des Finanzierungsvorschlags ausgesprochen. Der Beschluss ist somit gültig zu Stande gekommen.

Die Finanzierung der Sanierungsarbeiten erfolgt nun zu einem Teil (200.000 €) durch eine Sondervorschreibung, zum anderen Teil durch Aufnahme eines Rücklagendarlehens und damit verbundene Erhöhung der monatlichen Rücklagenbeiträge auf 3.007 € / Monat. Anbei finden Sie die Vorschreibung der erhöhten Rücklagenbeiträge ab April 2023. Die Rechnung für die Zahlung der Sondervorschreibung folgt erst zu einem späteren Zeitpunkt.

Tag des Anschlags: 09.03.2023

Hinweis gemäß § 24 Abs. 5 WEG):

Beschlüsse betreffend Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 24 Abs. 6 WEG) können innerhalb eines Monats ab Anschlag im Haus angefochten werden.

Beschlüsse betreffend Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 Abs. 1 WEG) können innerhalb von drei Monaten ab Anschlag im Haus angefochten werden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

cont EQ Immobilien GmbH

cont EQ Immobilien GmbH, Am grünen Prater 13/1, A-1020 Wien
FN576628h, UID ATU78040638, GF: Andreas König-Krch
Erste Bank AG IBAN: AT36 2011 1845 4572 0600



Die letzte Wohnungseigentümerversammlung fand am 24. Jänner 2023 statt. Das Protokoll ist bei den Anlagen zu finden. Die nächste Versammlung ist für Anfang 2025 oder nach Abschluss der Sanierungsarbeiten in Form eines Berichts der Sanierungen geplant.

2.9. Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft

Hinsichtlich der Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft wurde seitens der Hausverwaltung die Information erteilt, dass derzeit Klagen gegen weitere Wohnungseigentümer im DG wegen nicht bezahlter Betriebs- und Rücklagenvorschreibungen bestehen.

Weiters wurde durch die Hausverwaltung ergänzend mitgeteilt, dass keine Fertigstellungsanzeige (zumindest für die Allgemeinbereiche) vorliegt.

2.10. Energieausweis

Ein Energieausweis ist laut Auskunft durch die Hausverwaltung nicht vorhanden.



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des gegenständlichen Objektes ist aufgrund der Individualität des Wohnungseigentumsobjektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit



gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Als Bewertungsverfahren für das bewertungsgegenständliche Objekt wurde das Ertragswertverfahren gewählt, da das Objekt von seiner Art und Beschaffenheit zu Vermietungszwecken geeignet ist. Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden. Da Ertragsliegenschaften meist zur Kapitalanlage dienen stellt das Ertragswertverfahren eine adäquate Wertermittlungsmethode dar.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.



3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.



3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionsmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:



- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren
aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND...Restnutzungsdauer

GND...Gesamtnutzungsdauer

Alter...Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1970 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 46 Jahren ergibt.



3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der vereinfachten Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE....Reinertrag
BW....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1070	Apollogasse	16-18	5.629,00 m ²	15.750.000,00 €	2.798,01 €	19.09.19
2	1070	Kaiserstraße	82	2.391,50 m ²	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14

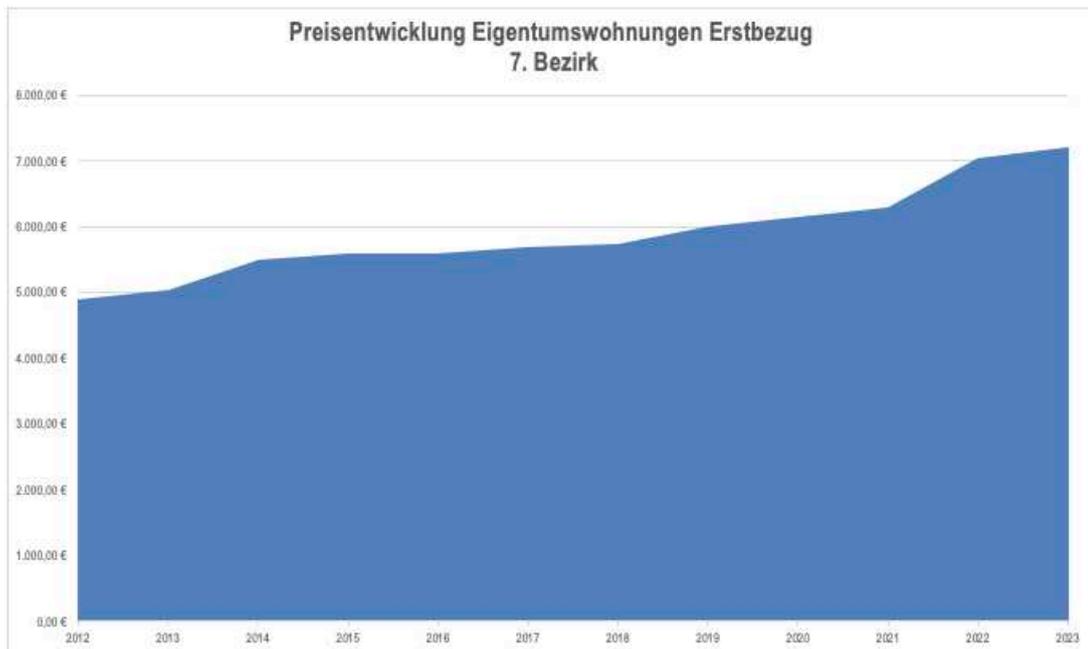
Abb. 20: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.1. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2024) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 7. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 7. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen:

Nr.	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Apollogasse	16-18	5.629,00 m ²	15.750.000,00 €	2.798,01 €	19.09.19	20,00%	3.357,61 €
2	Kaiserstraße	82	2.391,50 m ²	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14	30,91%	2.403,06 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m ² Nfl.	angep. Vergl.wert/m ²
Minimum	1.835,67 €	2.403,06 €
Maximum	2.798,01 €	3.357,61 €
Median	2.316,84 €	2.880,33 €
Mittelwert	2.316,84 €	2.880,33 €



Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 2.900,-/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{Mietausfall}} + B_{\text{Bewirtschaftung}} + I_{\text{Instandhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.3.4. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.



3.3.5. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwältzt werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten, fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.

3.3.6. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2023 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:



LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Industrielliegenschaft	4,0 - 7,5 %	4,5 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer das Risiko desto mehr Wertsteigerungspotential ist gegeben. Von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.



Abb. 21: Mietpreisentwicklung Wohnungen 7. Bezirk



Quelle: EHL Wohnungsmarktberichte

Laut Aussage des anwesenden Mieters wurde der Mietvertrag mündlich zu einem Gesamtmietzins in der Höhe von € 1.300,-- (inkl. USt und BK) abgeschlossen und seit 3-4 Jahren nicht erhöht.

Gemäß den von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich für das bewertungsgegenständliche Objekt der Hauptmietzins wie folgt:

Gesamtmietzins lt. Aussage des Mieters	1.300,00 €
abzgl. UST	-118,18 €
<hr/>	
Nettogesamtmietzins	1.181,82 €
abzgl. BK	-215,58 €
abzgl. BK Lift	-38,08 €
<hr/>	
Nettomietzins/Monat	928,16 €



Zinssatz Wohnung

Die Objektqualität (diese bezieht sich nur auf die bewertungsgegenständliche Wohnung – das Risiko zur Erlangung der Fertigstellung wird mit einer Marktanpassung in der Bewertung berücksichtigt) ist als neuwertig/saniert zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 1,50 % berücksichtigt. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag von 0,5 % ein. Die fehlende Wertsicherung wird mit einer durchschnittlichen Betrachtung des VPI 2000 seit Verlautbarung mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,5 % gewürdigt. Ein Entwicklungspotential ist aufgrund der unbefristeten Vermietung ohne Indexierung derzeit nicht gegeben.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften sehr guten Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:

sehr gute Lage Wohnliegenschaft	1,50%
Objektqualität saniert, neuwertig	-1,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
fehlende Wertsicherung	2,50%
Entwicklungspotenzial	0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	3,00%

Der Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des erzielbaren durchschnittlichen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 46 Jahren bemessen.



3.4. Verkehrswert B-LNr. 102 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 39

Somit ergibt sich der folgende Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Objekt:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		85,33	€ 2.900	€ 247.457
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 247.457

Baujahr	1937
fiktives Baujahr	1970
GND	100
Stichtag	2024

Restnutzungsdauer / Jahre	46
Kapitalisierungszinssatz	3,00 %
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,25674
diskontierter Bodenwert	€ 63.531

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	85,33	10,88 €	€ 928	€ 11.138
Jahresrohertrag				€ 11.138
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 334
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 223
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 2,00	-€ 2.048
Jahresreinertrag				€ 8.533

Restnutzungsdauer/ Jahre	46
Kapitalisierungszinssatz	3,00 %
Rentenbarwertfaktor V	24,77545
kapitalisierte Reinerträge	€ 211.411
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil	€ 63.531
Ertragswert des Objektes	€ 274.942
Marktanpassung*	-20,00%
Verkehrswert des Objektes	€ 219.954

Verkehrswert des Objektes	rd. € 220.000
----------------------------------	----------------------

*) fehlende Fertigstellung, Sanierungskosten allgemein, etwaige Kautions



4. Zusammenfassung

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 102/2208 Anteilen, B-LNr. 102 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 39 der EZ 396, GB 01010 Neubau, per Adresse

1070 Wien, Kaiserstraße 80

beträgt zum Stichtag, den 05. April 2024 gerundet

€ 220.000,--

(in Worten: Euro zweihundertzwanzigtausend)

Wien, 25. April 2024



Der allgemein beidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:





Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:



Foto 13:



Foto 14:

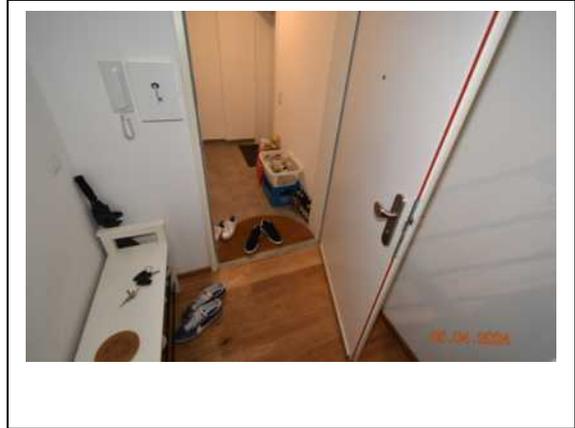


Foto 15:



Foto 16:

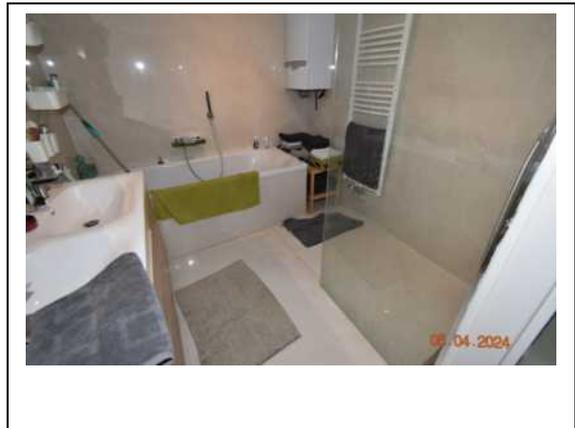


Foto 17:

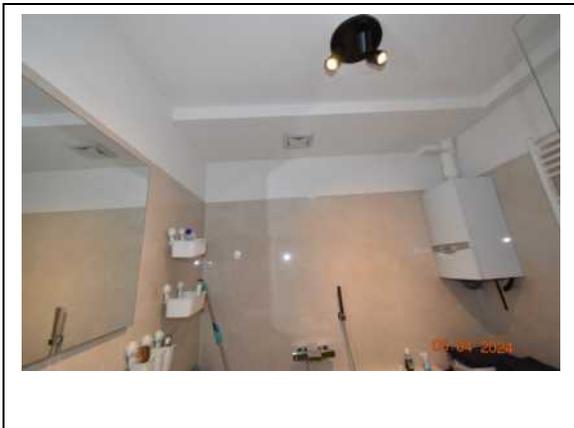


Foto 18:





Foto 19:



Foto 20:



Foto 21:

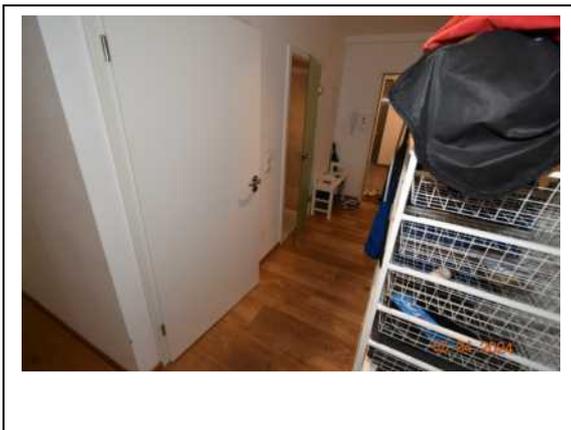


Foto 22:



Foto 23:



Foto 24:





Foto 25:



Foto 26:

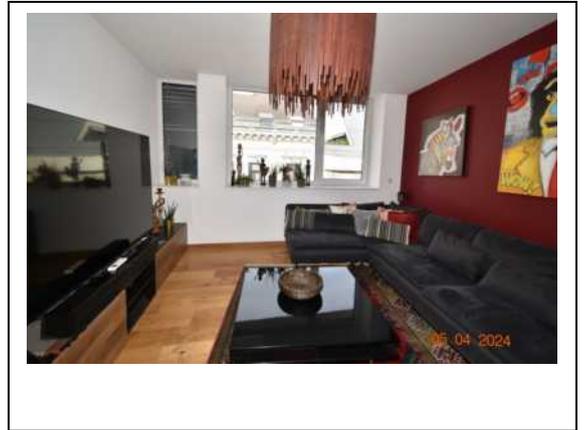


Foto 27:

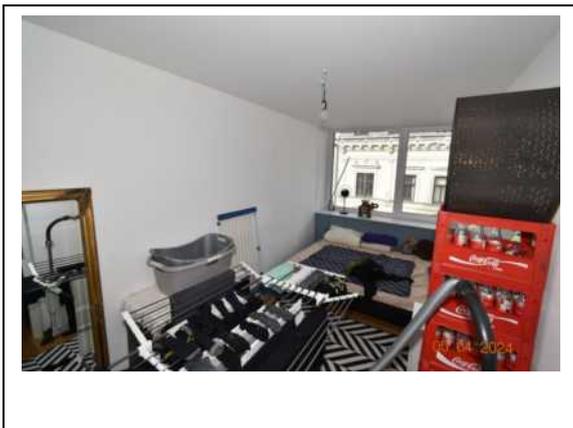


Foto 28:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll erfolglose Befundaufnahme	1 Seite
Anlage./II	Bescheide	1 Seite
Anlage./III	Wohnungseigentumsvertrag TZ 3658/2015	25 Seiten
Anlage./IV	Nachtrag Wohnungseigentumsvertrag TZ 3658/2015	4 Seiten
Anlage./V	Nutzwertgutachten TZ 3658/2015	34 Seiten
Anlage./VI	Gutachten TZ 3658/2015	1 Seite
Anlage./VII	Nachparifizierung TZ 2089/2016	8 Seiten
Anlage./VIII	Nutzwertgutachten TZ 2089/2016	40 Seiten
Anlage./IX	Gutachten TZ 2089/2016	1 Seite
Anlage./X	Nachparifizierung TZ 417/2019	15 Seiten
Anlage./XI	Nutzwertgutachten TZ 417/2019	9 Seiten
Anlage./XII	Gutachten TZ 417/2019	1 Seite
Anlage./XIII	Protokoll WE-Versammlung vom 24. Jänner 2023	6 Seiten



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

ANWESENHEITSPROTOKOLL

22E 34/23k 7, Koser Str. 80 / 139 28.11.2023 / 8⁰⁰
Geschäftszahl Liegenschaft Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
TABEA THURNER	T. Thurner	EG



Übermittlung der Unterlagen

Anlage 17
ON 14, 93

An die

MA 37 - GGS (in die Hauseinlage)

Bearbeitungsbogen

EZ/Bez. 396 / 7

KG. Neubau

AUFZUG – ANZEIGE nach § 7 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 <input checked="" type="checkbox"/> Errichtung <input type="checkbox"/> wesentliche Änderung		
MA 37-A/959151-2018	eingereicht am: 8.11.2018	
7. Bez., Kaiserstraße 80, Straßentrakt Personenaufzug Nr. A34-2018		
Hersteller/in: EP-Aufzug GmbH	<input type="checkbox"/> Triebwerksraum	
Aufzugseigentümer/in (Betreiber/in): LNR Kaiserstraße 89 Projektentwicklung GmbH		
Belege: (* mit Prüfvermerk) C1-C3 und Gutachten		
<input checked="" type="checkbox"/> Plan des Aufzuges *	<input checked="" type="checkbox"/> Lageplan * (falls extra)	
<input checked="" type="checkbox"/> Beschreibung des Aufzuges *		
<input type="checkbox"/> Statische Vorbemessung *	oder <input checked="" type="checkbox"/> Gutachten über Geringfügigkeit im Akt *	
<input checked="" type="checkbox"/> Positives Gutachten über die Abnahmeprüfung durch den/die Aufzugsprüfer/in		
Aufzugsprüfer/in: Eva Adam, BSc. c/o TÜV Süd GmbH		
Baubewilligung der baulichen Herstellungen für den Aufzug:		
MA 37/1737497-2014-1 vom 25.9.2015	<input checked="" type="checkbox"/> § 70 <input type="checkbox"/> § 71	
	<input type="checkbox"/> § 70a <input type="checkbox"/> § 62	
Behindertengerechte Ausführung gemäß § 108 Abs. 6 bzw. § 111 Abs. 6 BO	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Ersatz für bestehenden Aufzug:		
Personenaufzug Nr.	Hersteller/in	Baujahr:
Anzeige		Nachreichung
unvollständig mangelhaft		erfolgte am
erfolgte am _____		_____
an _____		_____
<input checked="" type="checkbox"/> Vollständig und richtig belegt am: 8.11.2018		
<input checked="" type="checkbox"/> Die Anzeige ist daher als abgeschlossen zu beurteilen.		
VA: EUR 28,--	<input type="checkbox"/> entrichtet <input type="checkbox"/> gebührenbefreit	<input checked="" type="checkbox"/> mit eBezahlen vorgeschrieben
Der Sachbearbeiter/in: Ing. Sonnlechner	Für den Abteilungsleiter:  Dipl.-Ing. Dr. Eder Oberstadtbaurat	

Wohnungseigentumsvertrag

Anlage 1
ON 14, 94
Grunderwerbsteuer gem. § 11 GrEStG
selbstberechnet am
zu Erf.Nr. ...
und gem. § 13 GrEStG abgeführt.
Rechtsanwalt
DR. NORBERT NOWAK
1010 Wien, Dr. Karl Lueger-Platz 5
Tel. 01/513 78 835
www.rechtsakademie.at

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

I.

Die staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, DI Vera Korab, hat mit Nutzwertgutachten für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 WEG 2002 für die Liegenschaft in 1070 Wien, Kaiserstraße 80, EZ 396, KG 01010 Neubau (BG Josefstadt), vom 26.3.2015, unter Zugrundelegung der baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002, der DI Vera Korab vom 26.3.2015 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum die Nutzwerte der Liegenschaft mit insgesamt - **1424**- festgesetzt.

II.

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

III.

Sämtliche Miteigentümer berichtigen hiermit ihre derzeitigen in Spalte 6 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteile in die, auf dem unter Punkt I. genannten Nutzwertgutachten basierenden, in Spalte 5 der Tabelle ausgewiesenen Liegenschaftsanteile. Die Vertragsschließenden bestätigen, dass ihre Mindestanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

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

Die hinsichtlich dieser Objekte bestehenden Benützungsregelungen der Vertragsparteien untereinander werden mit Abschluss dieses Vertrages (Tag der letzten Unterschrift) durch diesen Wohnungseigentumsvertrag ersetzt.

Soweit hierdurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, übergeben bzw. übernehmen die Vertragsparteien die entsprechenden Differenzanteile aliquot entgeltfrei in ihr Eigentum und willigen jeweils in die Einverleibung des somit berechtigten Eigentumsrechtes ein, eine wertmäßige Änderung der Miteigentumsanteile tritt daher nicht ein.

LEERSEITE

Diese Übertragung ist vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt. Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuß des Übernehmers erfolgte symbolisch vor Unterfertigung dieses Vertrages und es gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten von diesem Tage an auf den Übernehmer über.

IV.

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

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

V.

Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiermit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind.

Die Aufteilung der Betriebskosten, sowie der Liftbetriebskosten erfolgt nach den Miteigentumsanteilen. Die im Keller- und Erdgeschoß liegenden Wohnungseigentumsobjekte nehmen an der Aufteilung der Aufwendungen für die Betriebskosten des Personenaufzuges nicht teil; an den Liftbetriebs-, -wartungs- und -instandhaltungskosten nehmen somit sämtliche Wohnungseigentumsobjekte ab dem ersten Obergeschoss teil.

Hinsichtlich der in Planung und erst zu errichtenden Dachgeschosswohnungen, Zubauten, Loggien und Balkone wird vereinbart, dass die Pflicht zur Zahlung der anteiligen Betriebskosten jedenfalls erst am Monatsersten nach Belagsfertigstellung beginnt.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar eine Rücklage in Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten gebildet werden (Reparaturfonds). Die Aufteilung der Zahlungen zum Reparaturfonds erfolgt entsprechend nach den Miteigentumsanteilen.

LEERSEITE

Der Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 wird hiermit zunächst in Höhe von monatlich je € 0,20/Nutzwertanteil festgesetzt. Sollte eine Erhöhung der Rücklage notwendig werden, so ist die Höhe vom Verwalter der Liegenschaft unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen festzulegen. Die Beiträge zur Rücklage sind (ab Begründung von Wohnungseigentum) monatlich an den Verwalter zu bezahlen, der die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft zu verwahren und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden hat.

Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör. Zu diesem gehören auch die Außenfenster, die Wohnungseingangstüren, der Wandverputz, die Böden, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Hauptsträngen - Wasser- und Abwasserleitungen jedoch nur soweit diese im Wohnungsverband liegen -, nicht jedoch die Fassade. Die Kosten für die Erhaltung, Sanierung, sowie einen allenfalls notwendigen Austausch der zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Fenster, Balkon-, Loggien und Terrassentüren, Balkon-, Loggien- und Terrassengeländer, Gartenzäune, Oberlichten, Lichtkuppeln, Glaswände und dergleichen samt den zugehörigen Stöcken trägt der Wohnungseigentümer des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes auf eigenes Risiko, ohne dass ein Ersatzanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft besteht.

Bei Veränderungen von Fenstern und Wohnungstüren des gegenständlichen Hauses sind die Eigentümer verpflichtet, diese Änderungen dergestalt vorzunehmen, dass Form, Farbe und Struktur der Fenster und Wohnungstüren unverändert bleiben und das äußere Erscheinungsbild des Hauses entsprechend Berücksichtigung findet, widrigenfalls der jeweilige Eigentümer zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes verpflichtet ist. Die einheitliche Farbe für sämtliche Außenfenster ist mit „WEISS“ und für sämtliche Eingangstüren und gangseitigen Wohnungsfenstern ist mit „BRAUN“ zu wählen und im Ton an die der anderen erneuerten Fenster und Türen anzupassen. Insbesondere sind beim Umbau oder Neueinbau von Fenstern und Wohnungstüren im Stiegenhaus oder an der Fassade keine unterschiedlichen Fenster- und Türhöhen sowie -breiten gegenüber dem Bestand erlaubt und alle Maßnahmen zur Schaffung eines möglichst einheitlichen Fassaden- und Stiegenhauscharakters zu treffen.

Sofern eine Wohnungseingangstüre nicht über eine historische Altbaueingangstüre verfügt, verpflichtet sich der Rechtsnachfolger nach Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) diese auf eine braune Eingangstüre im Stil „Altwien“ auszutauschen oder falls möglich durch Applikationen anzugleichen.

Das gesamte Dach als allgemeiner Teil der Liegenschaft (wie zB die Dachhaut aber auch tatsächlich Dachflächen bildende Terrassen, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen, Rinnen, Regenwassersinkkästen etc.) steht in der Erhaltungspflicht der Miteigentümergeinschaft. Für Terrassen- und Balkonflächen bzw. -teile gilt zusätzlich Folgendes:

LEERSEITE

Terrassen und Balkone, dabei insbesondere deren Isolierung, Verblechung, sonstiger Bodenaufbau, Bodenbelag, Regenwasserabfluss, Gully (Abflüsse) und deren anhaltende Funktionsfähigkeit auch bei Eisbildung, sowie die notwendige ortsübliche Wartung bzw. Pflege, stehen ausschließlich in der Verpflichtung des betreffenden Wohnungseigentümers. Bei der Aufstellung und Bewässerung von Pflanzen, Blumenkisten etc. im Terrassen- und Balkonbereich ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Außenhaut des Gebäudes (insbesondere das Dach selbst) samt Kellerdecken insbesondere durch Wasserschäden nicht beschädigt wird. Sollte ein Eigentümer seiner oben angeführten Verpflichtung nicht nachkommen und dadurch ein anderer Eigentümer, die Eigentümergemeinschaft oder ein Dritter Schaden nehmen, ist er diesen gegenüber direkt zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

Sofern Terrassen- oder Balkonteile dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind und an ihnen ein „ernster Schaden“ des Gebäudes entsteht, sind die entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen von der Eigentümergemeinschaft zu veranlassen und entsprechend den Regeln des WEG idGF von dieser zu tragen sind. All dies ungeachtet der oben angeführten Wartungs- und Pflegeverpflichtungen.

VI.

Die Eigentümer stimmen für sich und ihre Rechtsnachfolger sämtlichen Um-, Zu- und Ausbauten sowie Umwidmungen (ausgenommen Umwidmungen zu Diskotheken, gewerblichen Betrieben mit übermäßiger Lärm- und Geruchsentwicklung, Wettbüros, Drogenberatungsstellen und Rotlichtbetrieben sowie nicht den guten Sitten entsprechenden Betrieben) von Objekten der Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) des gegenständlichen Hauses zu, ohne dass ihnen oder ihren Rechtsnachfolger ein Entgelt zusteht und verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers oder deren Rechtsnachfolger alle hierfür erforderlichen Unterschriften, spätestens nach der 1. Aufforderung zu leisten und Handlungen zu billigen, auch dann, wenn dadurch nach erfolgter Begründung von Wohnungseigentum eine Neufestsetzung der Nutzwerte und eine entsprechende Änderung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich werden sollte. Diese Zustimmung wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufverträgen der vormaligen Alleineigentümerin Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) voll berücksichtigt.

Insbesondere stimmen die Eigentümer unwiderruflich dem Dachbodenaus- und -zubau samt Aufstockung zur Errichtung von Wohnungen, sowie sämtlichen sonstigen Zubauten (insbesondere dem hofseitigen Zubau, Balkone, Loggien, Terrassen, Überbauung von Lichthöfen usw.) und der Errichtung von Garagen und dem Ausbau des derzeitigen Müll- und Fahrradraums zu einer Wohnung zu. Die Eigentümer stimmen in diesem Zusammenhang auch der Errichtung von Personenaufzügen an der gegenständlichen Liegenschaft zu. Diese Zustimmung gilt ungeachtet des genauen Aufstellungsortes des Aufzuges; möge dieser in einem Gebäude oder auf der Hoffläche errichtet werden. Die Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) ist Inhaberin des alleinigen übertragbaren Verwertungs- und Verfügungsrechtes des Rohdachbodens. Dieser Nutzungs- und Verfügungsvorbehalt wurde bei der Kaufpreisberechnung in den

LEERSEITE

Abverkaufverträgen der vormaligen Alleineigentümerin Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) voll berücksichtigt.

Sofern der Müll- und Fahrradraum zu einer Wohnung ausgebaut wird, verpflichtet sich Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) auf eigene Kosten einen neuen Müll- und Fahrradraum zu schaffen.

Der Eigentümer der Dachbodens, gleich ob Wohnungseigentümer oder als Zubehöreigentümer verpflichtet sich im Falle des Dachgeschossausbaus im Zusammenhang mit den Ausbauarbeiten, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu Folgendem:

1. Errichtung von Personenliften in den Stiege 1 und 2 mit Ausstiegsstellen in allen Stockwerken ab dem Erdgeschoss
2. Ausmalen der Stiegenhäuser der Stiege 1 und 2 nach Abschluss des Dachgeschossausbaus samt Nebenarbeiten
3. Verstärkung oder Neuherstellung der Steigleitungen (Gas, Wasser und Strom) in den Gebäuden soweit diese durch den Dachgeschossausbau notwendig werden
4. Fundamentverstärkung soweit diese durch den Dachgeschossausbau notwendig wird

Der Dachbodenerrichter verpflichtet sich vor Beginn der Ausbauarbeiten eine ortsübliche Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen und diese der Hausverwaltung schriftlich nachzuweisen, welche über die gesamte Baudauer aufrecht zu halten ist. Erst nach Erbringung dieses Nachweises ist der Dachbodenerrichter berechtigt mit den Ausbauarbeiten zu beginnen.

Für die Ermittlung des Strom- und Wasserverbrauches während der Baumaßnahmen wird vom Errichter der Dachgeschosswohnungen ein eigener Subzähler installiert werden. Insbesondere sind im Zuge der Ausbauarbeiten die allgemeinen Teile des Hauses auf Kosten des Dachbodenerrichters regelmäßig zu reinigen, Bauschutt und Unrat unverzüglich zu entfernen und das Stiegenhaus nach Abschluss der Arbeiten auf Kosten des Dachbodenerrichters einer Generalreinigung zu unterziehen.

Der Dachbodenerrichter verpflichtet sich vor Beginn der Ausbauarbeiten samt Nebenarbeiten auf eigene Kosten eine Beweissicherung hinsichtlich der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der einzelnen Bestandseinheiten durchzuführen.

Sollte aufgrund des Dachgeschossausbaus eine Gebühr o.ä., insbesondere nach dem Wiener Garagengesetz, vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Errichter der Dachgeschosswohnungen direkt zur Zahlung und hält die Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257 y und sämtliche Miteigentümer dahingehend schad- und klaglos.

LEERSEITE

Sämtliche Kosten für Arbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die durch den Dachbodenausbau erforderlich werden (insbesondere Fundamentverstärkung udgl.) gehen ausschließlich zu Lasten des Errichters der Dachgeschosswohnungen.

Falls erforderlich, stimmen sämtliche Miteigentümer zu, dass der Dachbodenerrichter auf eigene Kosten und eigenes Risiko die bestehenden Kellerabteile abbricht, eine Bodenplatte einbringt und anschließend für alle Parteien neue Kellerabteile errichtet. Diesfalls verpflichten sich sämtliche Miteigentümer die Kellerabteile entgeltfrei während der Bautätigkeiten zu räumen.

Hiermit erteilen sämtliche Eigentümer der Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) eine unwiderrufliche Vollmacht, die übrigen Miteigentümer vor der zuständigen Behörde insbesondere vor der Baubehörde in Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau und sonstigen Um-, Zu- und Ausbauten wie Lift, Terrassen, Loggien, Balkon, Überbauung von Lichthöfen, Errichtung von Garagen und dem Ausbau des derzeitigen Müll- und Fahrradraums zu einer Wohnung usw. zu vertreten. Diese Vollmacht endet nach Ausbau der Dachbodenfläche und Errichtung der Balkone, Loggien Garagen und Überbauung der Lichthöfe, Durchführung der diesbezüglichen Nachparifizierung und Abgabe der Fertigstellungsanzeige. Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) ist berechtigt diese Vollmacht eingeschränkt auf den oben angeführten Zweck zu übertragen.

Gemäß derzeitigem Einreichplan für den Dachgeschoßausbau und Lifteinbau ist neben dem Liftschacht der Stiege 1 die Errichtung von Loggien geplant. Diese Planung ist derzeit noch nicht genehmigt. Sofern diese Loggien tatsächlich errichtet werden, sind jene Miteigentümer, welche eine Loggia zur Nutzung erhalten, verpflichtet die anteiligen Errichtungskosten iHv maximal netto € 2.000,- pro m² Loggiafläche zzgl. USt an die Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) bzw. deren Rechtsnachfolger oder den jeweiligen Errichter direkt zu bezahlen.

Diese Miteigentümer erhalten sodann die alleinigen, unwiderruflichen und übertragbaren Nutzungs- und Verfügungsrechte an der jeweilig zugeordneten Loggia. Nach gegebenenfalls tatsächlicher Errichtung wird die Loggia mittels eines Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag der der jeweilig zugeordneten Wohnung zugeschlagen.

Die Herstellung des Bodenbelages sowie die Zugangstüre auf die Loggia, samt der damit verbundenen Arbeiten erfolgen jeweils auf Kosten und Risiko des jeweiligen Nutzungsberechtigten Miteigentümers.

Die Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) haftet nicht für tatsächliche Erteilung der Bewilligung, sie haftet auch nicht dafür, dass das geplante Loggiaausmaß erzielt bzw. bewilligt werden kann, und sie haftet weiters auch nicht dass die derzeit geplanten Loggias in einer Planungsänderung weiter bestehen werden. Zur Errichtung einer Loggia ist die Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) nicht verpflichtet. Dies alles wurde bei der Bemessung des Kaufpreises in den jeweiligen Abverkaufsverträgen der Danubius

LEERSEITE

Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) als ursprüngliche Alleineigentümerin ausdrücklich berücksichtigt.

Gemäß derzeitigem Einreichplan für die Balkonerrichtung sind an den hofseitigen Fassaden drei Balkontürme geplante – diese Planung ist derzeit noch nicht baugenehmigt. Die Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) hat um eine entsprechende Baubewilligung angesucht und wird alles Erforderliche tun um diese zu erhalten. Die Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) haftet jedoch nicht für tatsächliche Erteilung der Bewilligung, sie haftet auch nicht dafür, dass die geplanten Balkonausmaße erzielt bzw. bewilligt werden können. Wird die behördliche Genehmigung erteilt, so wird die Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) die jeweiligen balkonbegünstigten Miteigentümer davon in Kenntnis setzen. Zur Errichtung der Balkone bzw. Balkontürme ist die Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) nicht verpflichtet. Die Balkonerrichtung erfolgt auf Kosten und Risiko der jeweiligen Eigentümer bzw. jeweils gemeinschaftlich durch die entsprechenden Miteigentümer des jeweiligen Balkonturmes. Dies alles wurde bei der Bemessung des Kaufpreises in den jeweiligen Abverkaufsverträgen der Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y) als ursprüngliche Alleineigentümerin ausdrücklich berücksichtigt.

Ausdrücklich vereinbaren die Vertragsteile, dass das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Allgemein- (insbesondere der Fassade im Bereich Erdgeschoss bis Unterkante zweites Obergeschoss zu Werbezwecken), insbesondere Rohdachboden, Garten-, Gang-, Gangtoiletten- und Hofflächen, sofern diese nicht zur widmungsmäßigen Nutzung und Mitbenützung eines anderen Wohnungseigentumsobjektes unbedingt notwendig sind, Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. deren entsprechende Rechtsnachfolger zusteht. Die Einräumung dieser Rechte gilt insbesondere für Gang- und ähnliche Flächen damit diese im Rahmen der Veräußerung von Wohnungen in kaufgegenständliche Wohnungen integriert werden können. Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. deren entsprechende Rechtsnachfolger sind berechtigt diese in ihr Wohnungseigentumsrecht oder in das Wohnungseigentumsrecht eines Dritten (jeweils auch als Zubehör) zu übertragen. Die daraus resultierenden allfälligen Erträge stehen ausschließlich Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger zu. Diese vorbehaltenen Flächen werden erst in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt sobald sie durch Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw. einen Rechtsnachfolger im Eigentum tatsächlich ausschließlich genutzt werden bzw. diese Flächen räumlich (zB durch Integration in einen Wohnungsverband) abgetrennt werden. Dieser Nutzungs-, Verwertungs- und Verfügungsvorbehalt wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufsverträgen von Danubius Immobilienverwertungs GmbH als ursächlicher Alleineigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft voll berücksichtigt.

Festgehalten wird, dass im Zuge des Dachgeschossausbaus beabsichtigt ist einen Personenaufzug in den Stiegen 1 und 2 zu errichten. Der Lifterrichter hat die alleinigen Liftnutzungs- und Liftverwertungsrechte für das Dachgeschoss. Die Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257 y hat die alleinigen und übertragbaren Verwertungsrechte für die Geschosse unterhalb

LEERSEITE

des Dachgeschosses hinsichtlich dieses Aufzuges. An der Liftnutzung nehmen alle Miteigentümer ab inklusive dem ersten Obergeschoss unwiderruflich teil – somit nehmen die im Keller- und Erdgeschoss liegenden Objekte nicht daran teil. Die Kosten für Betrieb und Wartung sowie die Kosten für Instandhaltung des Aufzuges werden dementsprechend unter den nutzungsberechtigten Miteigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte aufgeteilt. Davon ausgenommen ist die Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257 y oder deren Rechtsnachfolger solange und für jene ihrer Objekte, die von Alt-Mietern bewohnt werden, welche den Aufzug nicht nutzen. Allein die Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257 y bzw. deren Rechtsnachfolger ist berechtigt einem Alt-Mieter ein Liftnutzungsrecht einzuräumen, bis dahin sind daher keine Liftkosten für die Wohnung des Alt-Mieters zu zahlen.

Sofern einem Eigentümer von Danubius Immobilienverwertungs GmbH bzw deren entsprechenden Rechtsnachfolger das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Garten-, und Hofflächen übertragen wird hat er dafür Sorge zu tragen, dass Maßnahmen der öffentlichen Sicherheit (Polizei, Rettung, Feuerwehr etc.) und Wartungs- und Reparaturmaßnahmen am Gebäude ordnungsgemäß durchgeführt werden können und hat diese Eingriffe Dritter zu dulden.

VII.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, all diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt diese nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis zur ungeteilten Hand.

VIII.

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

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

LEERSITE

- 4) Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG gemäß Pkt. V dieses Wohnungseigentumsvertrages.

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

IX.

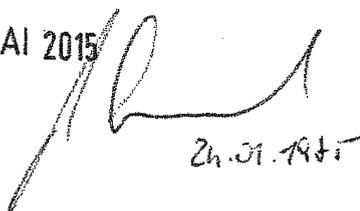
Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen den Vertragsverfasser und Treuhänder, Dr. Norbert Nowak, geb. am 08.07.1972 Rechtsanwalt in 1010 Wien, Dr. Karl Lueger Platz 5, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Vertrages, zur Abgaben von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Nachträgen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden, soweit dies zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich ist.

X.

Die Geschäftsführung der Gesellschaften mit beschränkter Haftung, welche Wohnungseigentumsobjekte Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erwerben oder innehaben erklärt hiermit an Eides statt, dass die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

Sämtliche vertragsschließenden natürlichen Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein oder die zum vertragsgegenständlichen Liegenschaftserwerb erforderlichen Voraussetzungen zu erfüllen.

Wien, am 20. MAI 2015



20.01.1977

Wernick 18.08.1977



Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257y

LEERSEITE

TABELLE

1	2	3	4	5	6
Top Nr.	Bestandgegenstand	Eigentümer	Nutzfläche in m ²	Miteigentumsanteil neu	Miteigentumsanteil derzeit
1	Geschäftslokal	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	115,63	116/1424	1644/1825 (BINr. 19)
4	Geschäftslokal, Rohdachboden Stiege 1, Rohdachboden Stiege 2	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	49,29 240,75 171,20	172/1424	-- (BINr. 19)
5	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	29,21	22/1424	-- (BINr. 19)
6	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	97,50	80/1424	-- (BINr. 19)
7	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	30,43	24/1424	-- (BINr. 19)
8	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	35,19	29/1424	-- (BINr. 19)
9	Wohnung	Stephanie Grafinger, geb. am 28.07.1985	42,21	34/1424	32/1825 (BINr. 32)
10	Wohnung	Mag. Ronald Schuster, geb. am 15.12.1976 Und Mag. Astrid Schuster, geb. am 13.12.1977	30,50	Je 12/1424 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 12/1825
11	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	40,44	25/1424	-- (BINr. 19)
12	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	36,84	29/1424	-- (BINr. 19)
13	Wohnung	Renuka Schnieder, geb. 23.11.1989	48,29	30/1424	40/1825
14	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	43,72	34/1424	-- (BINr. 19)
15	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	30,40	23/1424	-- (BINr. 19)
16	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	39,89	32/1424	-- (BINr. 19)

LEERSEITE

		(FN 211257y)			
17	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	36,33	29/1424	-- (BINr. 19)
18	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	47,25	37/1424	-- (BINr. 19)
19	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	43,10	41/1424	-- (BINr. 19)
21	Wohnung, Garten	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	99,40 35,75	109/1424	-- (BINr. 19)
23	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	31,16	26/1424	-- (BINr. 19)
24	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	42,32	42/1424	-- (BINr. 19)
25	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	34,87	28/1424	-- (BINr. 19)
26	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	38,46	38/1424	-- (BINr. 19)
27	Wohnung	HM Investment GmbH (FN 68777v)	33,79	30/1424	28/1825 (BINr. 21)
28	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	42,46	38/1424	-- (BINr. 19)
29	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	35,38	34/1424	-- (BINr. 19)
30	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	37,64	30/1424	-- (BINr. 19)
31	Wohnung	Dr. Peter Uggowitzer GEB: 1950-11-24 und Esther Uggowitzer GEB: 1956-07-10	33,79	Je 15/1424 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 14/1825 (BINr. 22 und 23)
32	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	43,67	38/1424	-- (BINr. 19)
33	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	35,90	34/1424	-- (BINr. 19)
34	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	37,44	36/1424	-- (BINr. 19)

LEERSEITE

35	Wohnung	Mag. Tanja Bachheimer GEB: 1986-01-23	35,09	32/1424	29/1825 (BINr. 20)
36	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	43,67	37/1424	-- (BINr. 19)
37	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	35,90	33/1424	-- (BINr. 19)
38	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	37,94	28/1424	-- (BINr. 19)
		Summe		1424/1424	1825/1825

LEERSEITE

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

BRZ: 943/2015 und BRZ: 952/2015

zu **BRZ: 943/2015** -----

Die Echtheit der Unterschrift -----

a) der Frau **Marie-Therese WERNICKE**, geboren am 18.03.1977 (achtzehnten März
neunzehnhundertsiebenundsiebzig), Schottenfeldgasse 2-4, 1070 Wien, und -----

b) des Herrn **Nikolaus WERNICKE**, geboren am 24.01.1975 (vierundzwanzigsten
Jänner neunzehnhundertfünfsiebzig), Schottenfeldgasse 2-4, 1070 Wien, -----

wird bestätigt. -----

Wien, am 20.05.2015 (zwanzigsten Mai zweitausendfünfzehn). -----

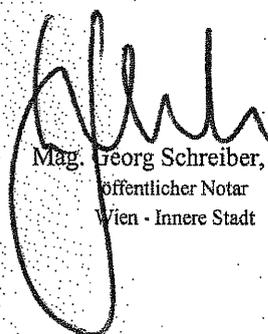
zu **BRZ: 952/2015** -----

Weiters bestätige ich die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Harald SCHMIDT**,
geboren am 27.03.1955 (siebenundzwanzigsten März neunzehnhundertfünfundfünfzig),
als Geschäftsführer der **Danubius Immobilienverwertungs GmbH**, mit dem Sitz in
Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariats-
ordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das
Firmenbuch, dass Herr Harald SCHMIDT berechtigt ist, die unter FN 211257y einge-
tragene Danubius Immobilienverwertungs GmbH selbständig rechtsverbindlich zu
zeichnen. -----

Wien, am 20.05.2015 (zwanzigsten Mai zweitausendfünfzehn). -----




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



Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 20.5.2015

betreffend die Liegenschaft EZ 396 GB 01010 Neubau abgeschlossen zwischen den in der Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle angeführten Vertragsparteien wie folgt:

Die Tabelle dieses Vertrages wird nun geändert wie folgt:

Grunderwerbsteuer gem. § 11 GrEStG selbstberechnet am 10.25.2015 zu Erf.Nr. 10.25.2015 und gem. § 13 GrEStG abgeführt.

Rechtsanwalt

DR. NORBERT NOWA

1010 Wien, Dr. Karl Lueger-Platz 5
Tel. 01/513 71 11 Fax 01/513 73 83-1
www.nowa.at

TABELLE

1	2	3	4	5	6
Top Nr.	Bestandgegenstand	Eigentümer	Nutzfläche in m ²	Miteigentumsanteil neu	Miteigentumsanteil derzeit
1	Geschäftslokal	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	115,63	116/1424	1644/1825 (BINr. 19)
4	Geschäftslokal, Rohdachboden Stiege 1, Rohdachboden Stiege 2	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	49,29 240,75 171,20	172/1424	-- (BINr. 19)
5	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	29,21	22/1424	-- (BINr. 19)
6	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	97,50	80/1424	-- (BINr. 19)
7	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	30,43	24/1424	-- (BINr. 19)
8	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	35,19	29/1424	-- (BINr. 19)
9	Wohnung	Stephanie Grafinger, geb. am 28.07.1985	42,21	34/1424	32/1825 (BINr. 32)
10	Wohnung	Mag. Ronald Schuster, geb. am 15.12.1976 Und Mag. Astrid Schuster, geb. am 13.12.1977	30,50	Je 12/1424 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 12/1825
11	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	40,44	25/1424	-- (BINr. 19)
12	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH	36,84	29/1424	--

		(FN 211257y)			(BINr. 19)
13	Wohnung	Renuka Schnieder, geb. 23.11.1989	48,29	30/1424	40/1825
14	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	43,72	34/1424	-- (BINr. 19)
15	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	30,40	23/1424	-- (BINr. 19)
16	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	39,89	32/1424	-- (BINr. 19)
17	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	36,33	29/1424	-- (BINr. 19)
18	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	47,25	37/1424	-- (BINr. 19)
19	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	43,10	41/1424	-- (BINr. 19)
21	Wohnung, Garten	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	99,40 35,75	109/1424	-- (BINr. 19)
23	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	31,16	26/1424	-- (BINr. 19)
24	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	42,32	42/1424	-- (BINr. 19)
25	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	34,87	28/1424	-- (BINr. 19)
26	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	38,46	38/1424	-- (BINr. 19)
27	Wohnung	Anna Rosa Matzner GEB: 1994-10-31	33,79	30/1424	28/1825 (BINr. 21)
28	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	42,46	38/1424	-- (BINr. 19)
29	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	35,38	34/1424	-- (BINr. 19)
30	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	37,64	30/1424	-- (BINr. 19)
31	Wohnung	Dr. Peter Uggowitzer GEB: 1950-11-24 und	33,79	Je 15/1424 Verbindung gemäß § 5	Je 14/1825 (BINr. 22 und 23)

		Esther Uggowitzer GEB: 1956-07-10		Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	
32	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	43,67	38/1424	-- (BINr. 19)
33	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	35,90	34/1424	-- (BINr. 19)
34	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	37,44	36/1424	-- (BINr. 19)
35	Wohnung	Mag. Tanja Bachheimer GEB: 1986-01-23	35,09	32/1424	29/1825 (BINr. 20)
36	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	43,67	37/1424	-- (BINr. 19)
37	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	35,90	33/1424	-- (BINr. 19)
38	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	37,94	28/1424	-- (BINr. 19)
		Summe		1424/1424	1825/1825

Wien, 29. SEP. 2015



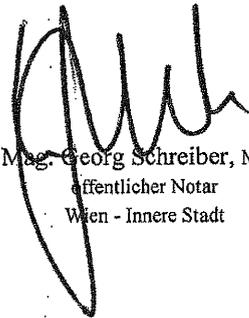
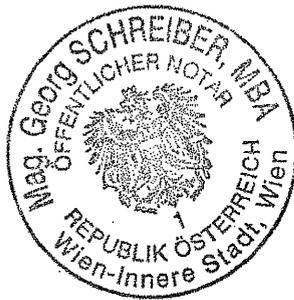
8.7.1972

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

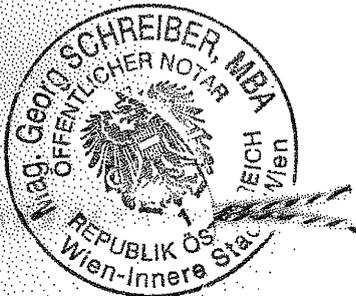
BRZ: 2149/2015

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Doktor Norbert NOWAK**, geboren am 08.07.1972 (achten Juli neunzehnhundertzweiundsiebzig), Dr. Karl Lueger-Platz 5, 1010 Wien, wird bestätigt. -----

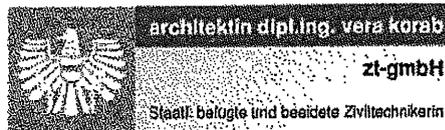
Wien, am 29.09.2015 (neunundzwanzigsten September zweitausendfünfzehn). -----



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



1220 Wien, Hirschstettner Strasse 19-21/J/DG
 TEL: +43-(0)280 02 70 FAX: +43-(0) 280 02 70-14
 E-Mail: office@archkorab.at



GUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Auf der Liegenschaft

EZ: 396
 Grundbuch: Neubau
 Bezirksgericht: Josefstadt
 GST-NR: 1535
 GST-Adresse: Kaiserstraße 80

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -
 WEG 2002 - BGBl. Nr. 70/2002 in der gültigen Fassung

Wien, am 26.03.2015



Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name	Adresse
Danubius Immob.verw.gmbH	1010 Wien, Gonzagagasse 9/12

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 396, Grundbuch Neubau, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBl. I Nr. 25/2009.

Ortsbesichtigung

...

Bewertungstichtag

Donnerstag, 26.03.2015

Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Grundbuchsatzzug EZ 396 Grundbuch Neubau
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

Behördliche Genehmigungen

- MA37/7-Kaiserstraße 80/0804/95 vom 16.1.1996
- MA 37/07-01678-1/2009 vom 12.1.2009
- MA 37/7-Kaiserstraße 80/1856/03 vom 19.9.2003
- MA 37/7-Kaiserstraße 80 vom 24.7.1991
- MA 37/7-Kaiserstr.80/3619/87 vom 1.3.1988
- MA 37/7-Kaiserstr.80/2112/93 vom 27.9.1993
- Bauanzeige Top 16,17 vom 03.02.2015
- Bauanzeige Top 26 vom 16.3.2015
- MA 37/1572130-2014-1 vom 18.12.2014

Seite 2

Hochschimlner Straße 19-21/100 1220 Wien Tel. 01(36) 02 79 37 Fax 01(36) 02 79 37 E-Mail office@schmidbauer.at www.schmidbauer.at
Dokumenten-Nr. SA-CA 51556012101 BLZ 12000 ERSTE 05 147727 BLZ 20111 ENR 2263301100 Nr. A1111071667

Befund

Grundbuchsstand EZ 396 Grundbuch Neubau

Liegenschaftsadresse: Kaiserstraße 80, 1070 Wien
 Grundbuch: Neubau
 Einlagezahl: 396
 Grundstücksnummer: 1535
 Bezirksgericht: Josefstadt

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 396 Grundbuch Neubau mit Grundstück(en) Nr. 1535 befindet sich in Kaiserstraße 80, 1070 Wien.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 34 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

32 Wohnung(en)
2 sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	32	0
Geschäftslokale	2	0

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2009 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2009.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2009).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2009).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im Erdgeschoss in Stiege 2 befindliche Wohnung TOP 24 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der

Seite 4

Neuwiedner Straße 19-21/10G 1220 Wien Tel. 01/230 03 70 Fax: 01/214 E-Mail: office@at-bv.com
Bankverbindung: BA-CA 11558012101 INZ 12000 ERSTE BG 147727, INZ 20111 FN-Nr. 208338170, Nr. 410362/1867

Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Nutzflächenberechnung

Stiege 1

Top 5 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Küche	Erdeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,90*3,65	6,94 m ²	6,94 m ²
Zimmer	Erdeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 3,65*4,10	14,97 m ²	14,97 m ²
Kabinett	Erdeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 3,65*2	7,30 m ²	7,30 m ²

Nutzfläche: 29,21 m²

Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Vorraum	1.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,90*5,55	10,55 m ²	10,55 m ²
Küche	1.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 3,33*2,55	8,49 m ²	8,49 m ²
Vorraum	1.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 3,33*1,10	3,66 m ²	3,66 m ²
BAd/WC	1.Stock				8,01 m ²
Zimmer	1.Stock				20,10 m ²
Zimmer	1.Stock				30,14 m ²
Zimmer	1.Stock				16,55 m ²

Nutzfläche: 97,50 m²

Top 7 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Küche	1.Stock				7,22 m ²
Zimmer	1.Stock				15,58 m ²
Kabinett	1.Stock				7,63 m ²

Nutzfläche: 30,43 m²

Top 8 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Vorraum	1.Stock				9,69 m ²
Küche	1.Stock				2,27 m ²
Bad/WC	1.Stock				2,32 m ²

Seite 6

Hirschfeldner Str. 66 19-24/1000, 1220 Wien Tel.: 01/2381 02 70 Fax: 01/2381 02 70 E-Mail: office@schickler.at www.schickler.at
Bankverbindung: BA-CA 54050012101 GLZ 42000 ERSTE 05147727 GLZ 00111 FR-Nr. 2283381100-00 A 01580/1167

Zimmer	1.Stock					20,91 m ²
--------	---------	--	--	--	--	----------------------

Nutzfläche: 35,19 m²

Top 9 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
-------------	------	------------	--------	-------------------	-----------------

Räume

Küche	1.Stock				8,61 m ²
Zimmer	1.Stock				16,28 m ²
Zimmer	1.Stock				17,32 m ²

Nutzfläche: 42,21 m²

Top 10 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
-------------	------	------------	--------	-------------------	-----------------

Räume

Küche	2.Stock				7,22 m ²
Zimmer	2.Stock				15,58 m ²
Kabinett	2.Stock				7,70 m ²

Nutzfläche: 30,50 m²

Top 11 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
-------------	------	------------	--------	-------------------	-----------------

Räume

Küche	2.Stock				7,55 m ²
Zimmer	2.Stock				20,14 m ²
Vorraum	2.Stock				12,75 m ²

Nutzfläche: 40,44 m²

Top 12 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
-------------	------	------------	--------	-------------------	-----------------

Räume

Bad/WC	2.Stock				2,90 m ²
Vorraum	2.Stock				7,70 m ²
Küche	2.Stock				5,28 m ²
Zimmer	2.Stock				20,96 m ²

Nutzfläche: 36,84 m²

Top 13 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
-------------	------	------------	--------	-------------------	-----------------

Räume

Küche	2.Stock	+<neue Teilfläche> (Trapez)	(a+b)/2*t (2,25+2,10)/2*2 ,50	5,44 m ²	5,44 m ²
Zimmer	2.Stock				20,91 m ²
Vorraum	2.Stock				11,35 m ²
Zimmer	2.Stock				10,59 m ²

Nutzfläche: 48,29 m²

Seite 7

Hirschbrunnstr. 19-21/100 1220 Wien Tel: (0)2263 02 70 Fax: (0)2263 02 70 E-Mail: office@archtop.at Web: archtop.at
Bankkontoführung: BA-CA 51558012105 BLZ 12000 ERSTE 05147727 BLZ 20111 FN-Nr. 204334 (03-06) A 111366/1017

Top 14 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Küche	2.Stock				8,92 m ²
Zimmer	2.Stock				17,40 m ²
Kabinett	2.Stock				17,40 m ²
Nutzfläche: 43,72 m²					

Top 15(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Küche	3.Stock				7,22 m ²
Zimmer	3.Stock				15,58 m ²
Kabinett	3.Stock				7,60 m ²
Nutzfläche: 30,40 m²					

Top 16(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock				8,45 m ²
Bad/WC	3.Stock				3,75 m ²
AR	3.Stock				7,55 m ²
Zimmer	3.Stock				20,14 m ²
Nutzfläche: 39,89 m²					

Top 17(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock				7,70 m ²
WC	3.Stock				2,28 m ²
Zimmer	3.Stock				20,45 m ²
Bad	3.Stock				5,90 m ²
Nutzfläche: 36,33 m²					

Top 18(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Küche	3.Stock				10,53 m ²
Bad/WC	3.Stock				6,39 m ²
Zimmer	3.Stock				20,93 m ²
Kabinett	3.Stock				9,40 m ²
Nutzfläche: 47,25 m²					

Top 19(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Vorraum	3.Stock				1,85 m ²
Küche	3.Stock				3,10 m ²
Bad	3.Stock				3,49 m ²
WC	3.Stock				1,86 m ²
Zimmer	3.Stock				16,20 m ²
Zimmer	3.Stock				16,60 m ²

Nutzfläche: 43,10 m²**Top 1 (Geschäftslokal)**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Geschäftslokal	Erdgeschoß				63,74 m ²
Vorraum	Erdgeschoß				1,94 m ²
WC H	Erdgeschoß				1,25 m ²
Vorraum	Erdgeschoß				1,75 m ²
WC D	Erdgeschoß				1,44 m ²
Vorraum	Erdgeschoß				1,86 m ²
WC	Erdgeschoß				1,86 m ²
Garderobe	Erdgeschoß				3,45 m ²
AR	Erdgeschoß				5,87 m ²
Vorraum	Erdgeschoß				7,27 m ²
Küche	Erdgeschoß				8,40 m ²
Büro	Erdgeschoß				16,80 m ²

Nutzfläche: 115,63 m²**Top 4 (Geschäftslokal, Db Stiege 1, Db S**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß				11,88 m ²
Kabine	Erdgeschoß				5,90 m ²
Kabine	Erdgeschoß				5,15 m ²
AR	Erdgeschoß				5,69 m ²
Bad	Erdgeschoß				9,39 m ²
WC	Erdgeschoß				1,89 m ²
Vorraum	Erdgeschoß				9,39 m ²

Zubehör

Rohdachboden Stiege 1					240,75 m ²
Rohdachboden Stiege 2					171,20 m ²

Nutzfläche: 49,29 m²

Stiege 2

Top 21 (Wohnung, Garten)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Zimmer	Erdgeschoss				14,69 m ²
Küche	Erdgeschoss				34,10 m ²
Vorraum	Erdgeschoss				9,18 m ²
Bad	Erdgeschoss				8,23 m ²
WC	Erdgeschoss	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,25*1	1,25 m ²	1,25 m ²
AR	Erdgeschoss				2,94 m ²
AR	Erdgeschoss				8,77 m ²
AR	Erdgeschoss				20,24 m ²
Zuschläge					
Terrasse	Erdgeschoss				19,33 m ²
Zubehör					
Garten	Erdgeschoss				35,75 m ²
Nutzfläche: 99,40 m²					

Top 23 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Küche	Erdgeschoss				7,47 m ²
Zimmer	Erdgeschoss				14,89 m ²
Kabinett	Erdgeschoss				7,77 m ²
WC	Erdgeschoss				1,03 m ²
Nutzfläche: 31,16 m²					

Top 24 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Vorraum	Hochparterre				1,90 m ²
WC	Hochparterre				0,98 m ²
Küche	Hochparterre				8,74 m ²
Zimmer	Hochparterre				8,34 m ²
Zimmer	Hochparterre				20,10 m ²
Bad	Hochparterre				2,26 m ²
Nutzfläche: 42,32 m²					

Top 25 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Küche	Hochparterre				7,31 m ²
Vorraum	Hochparterre				7,31 m ²
Zimmer	Hochparterre				20,25 m ²
Nutzfläche: 34,87 m²					

Top 26 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Bad	Hochparterre				2,71 m ²
Vorraum m.Kochgel.	Hochparterre				7,31 m ²
Zimmer	Hochparterre				4,96 m ²
WC	Hochparterre				1,57 m ²
Zimmer	Hochparterre				21,91 m ²
Nutzfläche: 38,46 m²					

Top 27 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Küche	1.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,94*4,23	8,21 m ²	8,21 m ²
WC	1.Stock				0,90 m ²
Zimmer	1.Stock	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 4,02*4,19	16,84 m ²	16,84 m ²
Kabinett	1.Stock.	+<neue Teilfläche> (Rechteck)	a*b 1,88*4,17	7,84 m ²	7,84 m ²
Nutzfläche: 33,79 m²					

Top 28(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Küche	1.Stock				10,59 m ²
Zimmer	1.Stock				10,79 m ²
Zimmer	1.Stock				20,10 m ²
WC	1.Stock				0,98 m ²
Nutzfläche: 42,46 m²					

Top 29(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Küche	1.Stock				4,49 m ²
Bad/WC	1.Stock				2,73 m ²
Zimmer	1.Stock				20,75 m ²
Vorraum	1.Stock				7,41 m ²
Nutzfläche: 35,38 m²					

Top 35(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Vorraum	3.Stock				3,41 m ²
Küche	3.Stock				2,86 m ²
Zimmer	3.Stock				17,60 m ²
Kabinett	3.Stock				8,43 m ²
Bad/WC	3.Stock				2,79 m ²
Nutzfläche: 35,09 m²					

Top 36(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Küche	3.Stock				10,76 m ²
Zimmer	3.Stock				11,11 m ²
Zimmer	3.Stock				20,68 m ²
WC	3.Stock				1,12 m ²
Nutzfläche: 43,67 m²					

Top 37(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Küche	3.Stock				4,39 m ²
Vorraum	3.Stock				7,41 m ²
Zimmer	3.Stock				21,37 m ²
Bad/WC	3.Stock				2,73 m ²
Nutzfläche: 35,90 m²					

Top 38(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Vorraum	3.Stock				7,61 m ²
Küche	3.Stock				8,42 m ²
Zimmer	3.Stock				21,91 m ²
Nutzfläche: 37,94 m²					

Ermittlung der Nutzwerte / m²**Stiege 1****Top 5 (Wohnung)**

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Lage im Erdgeschoß hofseitig	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,7500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Küche	Erdgeschoss		0,750
Zimmer	Erdgeschoss		0,750
Kabinett	Erdgeschoss		0,750

Top 6 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Lage an verkehrsreicher Straße	-15,00%
Bad und WC in einem	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,8250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	1.Stock		0,825
Küche	1.Stock		0,825
Vorraum	1.Stock		0,825
BAd/WC	1.Stock		0,825
Zimmer	1.Stock		0,825
Zimmer	1.Stock		0,825
Zimmer	1.Stock		0,825

Top 7 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Küche	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800
Kabinett	1.Stock		0,800

Top 8 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Lage an verkehrsreicher Straße	-15,00%
Bad und WC in einem	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,8250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	1.Stock		0,825
Küche	1.Stock		0,825
Bad/WC	1.Stock		0,825
Zimmer	1.Stock		0,825

Top 9 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Fehlendes Bad	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Küche	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800

Top 10 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
2.Stock ohne Lift	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,7750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Küche	2.Stock		0,775
Zimmer	2.Stock		0,775
Kabinett	2.Stock		0,775

Top 11(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
2.Stock ohne Lift	-2,50%
Lage an verkehrsreicher Straße	-15,00%
Nutzwert pro m²	0,6250

Seite 15

Umsatzsteuer-Steuernummer: BG 028 TZ 3658/2015
 Tel: 01220 02 70 Fax: 01220 02 70
 E-Mail: office@bgl.com.at
 www.bgl.com.at
 BG 028 TZ 3658/2015

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,625
Zimmer	2.Stock		0,625
Vorraum	2.Stock		0,625

Top 12(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:	1,0000
Bad und WC in einem	-2,50%
2.Stock ohne Lift	-2,50%
Lage an verkehrsreicher Straße	-15,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Bad/WC	2.Stock		0,800
Vorraum	2.Stock		0,800
Küche	2.Stock		0,800
Zimmer	2.Stock		0,800

Top 13(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
2.Stock ohne Lift	-2,50%
Lage an verkehrsreicher Straße	-15,00%
Nutzwert pro m²	0,6250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,625
Zimmer	2.Stock		0,625
Vorraum	2.Stock		0,625
Zimmer	2.Stock		0,625

Top 14 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
2.Stock ohne Lift	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,7750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,775
Zimmer	2.Stock		0,775

Seite 16

Altenheimstraße 10-24, D-61220 Wiesbaden, Tel. 047960 82 40 Fax 047944 14 14, Web: www.altenheimstrasse.de
 Kennzeichnung: BA-CA 5155/012101 EN Z 12000 ENSTE 05447727 EN Z 20114 EN-Nr. 2200001 EN-Prüf. A 105001/161

Kabinett 2.Stock 0,775

Top 15(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock: 1,0000
 Fehlendes WC -10,00%
 Fehlendes Bad -10,00%
 3.Stock ohne Lift -5,00%
Nutzwert pro m² 0,7500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	3.Stock		0,750
Zimmer	3.Stock		0,750
Kabinett	3.Stock		0,750

Top 16(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock: 1,0000
 3.Stock ohne Lift -5,00%
 Lage an verkehrsreicher Strasse -15,00%
 Bad und WC in einem 0,00%
Nutzwert pro m² 0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock		0,800
Bad/WC	3.Stock		0,800
AR	3.Stock		0,800
Zimmer	3.Stock		0,800

Top 17(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock: 1,0000
 3.Stock ohne Lift -5,00%
 Lage an verkehrsreicher Strasse -15,00%
Nutzwert pro m² 0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock		0,800
WC	3.Stock		0,800
Zimmer	3.Stock		0,800
Bad	3.Stock		0,800

Top 18(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock: 1,0000
 3.Stock ohne Lift -5,00%

Seite 17

Lage an verkehrsreicher Strasse	-15,00%
Bad und WC in einem	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,7750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	3.Stock		0,775
Bad/WC	3.Stock		0,775
Zimmer	3.Stock		0,775
Kabinett	3.Stock		0,775

Top 19(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
3.Stock ohne Lift	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	3.Stock		0,950
Küche	3.Stock		0,950
Bad	3.Stock		0,950
WC	3.Stock		0,950
Zimmer	3.Stock		0,950
Zimmer	3.Stock		0,950

Top 1 (Geschäftslokal)

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert Erdgeschoß:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Geschäftslokal	Erdgeschoß		1,000
Vorraum	Erdgeschoß		1,000
WC H	Erdgeschoß		1,000
Vorraum	Erdgeschoß		1,000
WC D	Erdgeschoß		1,000
Vorraum	Erdgeschoß		1,000
WC	Erdgeschoß		1,000
Garderobe	Erdgeschoß		1,000
AR	Erdgeschoß		1,000
Vorraum	Erdgeschoß		1,000
Küche	Erdgeschoß		1,000
Büro	Erdgeschoß		1,000

Top 4 (Geschäftslokal, Db Stiege 1, Db S

Art: sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert Erdgeschoß:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß		1,000
Kabine	Erdgeschoß		1,000
Kabine	Erdgeschoß		1,000
AR	Erdgeschoß		1,000
Bad	Erdgeschoß		1,000
WC	Erdgeschoß		1,000
Vorraum	Erdgeschoß		1,000
Zubehör			
Rohdachboden Stiege 1		0,30 je m ²	0,300
Rohdachboden Stiege 2		0,30 je m ²	0,300

Stiege 2**Top 21 (Wohnung, Garten)**

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Zimmer	Erdgeschoss		1,000
Küche	Erdgeschoss		1,000
Vorraum	Erdgeschoss		1,000
Bad	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
AR	Erdgeschoss		1,000
AR	Erdgeschoss		1,000
AR	Erdgeschoss		1,000
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoss	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Garten	Erdgeschoss	0,15 je m ²	0,150

Top 23 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Lage im Erdgeschoss hofseitig	-5,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss		0,850
Zimmer	Erdgeschoss		0,850
Kabinett	Erdgeschoss		0,850
WC	Erdgeschoss		0,850

Top 24 (Wohnung) (Regelwohnung)

Seite 19

Zimmer	1.Stock	0,900
Kabinett	1.Stock	0,900

Top 28(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,9000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	1.Stock		0,900
Zimmer	1.Stock		0,900
Zimmer	1.Stock		0,900
WC	1.Stock		0,900

Top 29(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Bad und WC in einem	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	1.Stock		0,975
Bad/WC	1.Stock		0,975
Zimmer	1.Stock		0,975
Vorraum	1.Stock		0,975

Top 30(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Fehlendes Bad	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800

Top 31 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:	1,0000
Fehlendes Bad	-10,00%
Lage im 2.Stock ohne Lift	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,8750

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
Bad und Wc in einem	-2,50%
Lage im 3.Stock ohne Aufzug	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9250

Bezeichnung	Lage:	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	3.Stock		0,925
Küche	3.Stock		0,925
Zimmer	3.Stock		0,925
Kabinett	3.Stock		0,925
Bad/WC	3.Stock		0,925

Top 36(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
Fehlendes Bad	-10,00%
Lage im 3.Stock ohne Aufzug	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,8500

Bezeichnung	Lage:	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Küche	3.Stock		0,850
Zimmer	3.Stock		0,850
Zimmer	3.Stock		0,850
WC	3.Stock		0,850

Top 37(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
Bad und Wc in einem	-2,50%
Lage im 3Stock ohne Aufzug	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9250

Bezeichnung	Lage:	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Küche	3.Stock		0,925
Vorraum	3.Stock		0,925
Zimmer	3.Stock		0,925
Bad/WC	3.Stock		0,925

Top 38(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
Fehlendes Bad	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Lage im 3.Stock ohne Aufzug	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,7500

Seite 23

Erstellungsjahr: 2015, 18.01.2015, 13:20 Uhr, Tel: 0109010770 Fax: 0341 4141414, Email: info@proba.de, www.proba.de
 Wskvorteil: BG-CA 5158012101 INZ 120001RSTF 05/14/22 INZ 2011 EN-DE 2703011 DE-DE AUFN 01/15

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	3.Stock		0,750
Küche	3.Stock		0,750
Zimmer	3.Stock		0,750

Nutzwertberechnung

Stiege 1

Top 5 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Erdeschoss	6,94	0,750	5,21	
Zimmer	Erdeschoss	14,97	0,750	11,23	
Kabinett	Erdeschoss	7,30	0,750	5,48	22
Mindestanteil: 22 von 1.424 (44 von 2.848)					

Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Stock	10,55	0,825	8,70	
Küche	1.Stock	8,49	0,825	7,00	
Vorraum	1.Stock	3,66	0,825	3,02	
BAd/WC	1.Stock	8,01	0,825	6,61	
Zimmer	1.Stock	20,10	0,825	16,58	
Zimmer	1.Stock	30,14	0,825	24,87	
Zimmer	1.Stock	16,55	0,825	13,65	80
Mindestanteil: 80 von 1.424 (160 von 2.848)					

Top 7 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	7,22	0,800	5,78	
Zimmer	1.Stock	15,58	0,800	12,46	
Kabinett	1.Stock	7,63	0,800	6,10	24
Mindestanteil: 24 von 1.424 (48 von 2.848)					

Top 8 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Stock	9,69	0,825	7,99	
Küche	1.Stock	2,27	0,825	1,87	
Bad/WC	1.Stock	2,32	0,825	1,91	
Zimmer	1.Stock	20,91	0,825	17,25	29
Mindestanteil: 29 von 1.424 (58 von 2.848)					

Top 9 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	8,61	0,800	6,89	
Zimmer	1.Stock	16,28	0,800	13,02	
Zimmer	1.Stock	17,32	0,800	13,86	34

Seite 25

Geotechnischer Stiege 10-211100 1220 Wien Tel. 01253 07 76 Fax 01253 45 114 E-Mail: office@geotechniker.at
 Projektpartner: BG 028 TZ 3658/2015 DLZ 12000 ERSTE 05147727 DLZ 20111111 DLZ 20111111 DLZ 20111111

Mindestanteil: 34 von 1.424 (68 von 2.848)

Top 10 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	7,22	0,775	5,60	
Zimmer	2.Stock	15,58	0,775	12,07	
Kabinett	2.Stock	7,70	0,775	5,97	24

Mindestanteil: 24 von 1.424 (48 von 2.848)

Top 11(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	7,55	0,625	4,72	
Zimmer	2.Stock	20,14	0,625	12,59	
Vorraum	2.Stock	12,75	0,625	7,97	25

Mindestanteil: 25 von 1.424 (50 von 2.848)

Top 12(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Bad/WC	2.Stock	2,90	0,800	2,32	
Vorraum	2.Stock	7,70	0,800	6,16	
Küche	2.Stock	5,28	0,800	4,22	
Zimmer	2.Stock	20,96	0,800	16,77	29

Mindestanteil: 29 von 1.424 (58 von 2.848)

Top 13(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	5,44	0,625	3,40	
Zimmer	2.Stock	20,91	0,625	13,07	
Vorraum	2.Stock	11,35	0,625	7,09	
Zimmer	2.Stock	10,59	0,625	6,62	30

Mindestanteil: 30 von 1.424 (60 von 2.848)

Top 14 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	8,92	0,775	6,91	
Zimmer	2.Stock	17,40	0,775	13,49	
Kabinett	2.Stock	17,40	0,775	13,49	34

Mindestanteil: 34 von 1.424 (68 von 2.848)

Top 15(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	7,22	0,750	5,42	
Zimmer	3.Stock	15,58	0,750	11,69	
Kabinett	3.Stock	7,80	0,750	5,70	23
Mindestanteil: 23 von 1.424 (46 von 2.848)					

Top 16(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock	8,45	0,800	6,76	
Bad/WC	3.Stock	3,75	0,800	3,00	
AR	3.Stock	7,55	0,800	6,04	
Zimmer	3.Stock	20,14	0,800	16,11	32
Mindestanteil: 32 von 1.424 (64 von 2.848)					

Top 17(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock	7,70	0,800	6,16	
WC	3.Stock	2,28	0,800	1,82	
Zimmer	3.Stock	20,45	0,800	16,36	
Bad	3.Stock	5,90	0,800	4,72	29
Mindestanteil: 29 von 1.424 (58 von 2.848)					

Top 18(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	10,53	0,775	8,16	
Bad/WC	3.Stock	6,39	0,775	4,95	
Zimmer	3.Stock	20,93	0,775	16,22	
Kabinett	3.Stock	9,40	0,775	7,29	37
Mindestanteil: 37 von 1.424 (74 von 2.848)					

Top 19(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Stock	1,85	0,950	1,76	
Küche	3.Stock	3,10	0,950	2,95	
Bad	3.Stock	3,49	0,950	3,32	
WC	3.Stock	1,86	0,950	1,77	
Zimmer	3.Stock	18,20	0,950	15,39	
Zimmer	3.Stock	16,60	0,950	15,77	41
Mindestanteil: 41 von 1.424 (82 von 2.848)					

Top 1 (Geschäftslokal)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Geschäftslokal	Erdgeschoß	63,74	1,000	63,74	
Vorraum	Erdgeschoß	1,94	1,000	1,94	
WC H	Erdgeschoß	1,25	1,000	1,25	
Vorraum	Erdgeschoß	1,75	1,000	1,75	
WC D	Erdgeschoß	1,44	1,000	1,44	
Vorraum	Erdgeschoß	1,86	1,000	1,86	
WC	Erdgeschoß	1,86	1,000	1,86	
Garderobe	Erdgeschoß	3,45	1,000	3,45	
AR	Erdgeschoß	5,87	1,000	5,87	
Vorraum	Erdgeschoß	7,27	1,000	7,27	
Küche	Erdgeschoß	8,40	1,000	8,40	
Büro	Erdgeschoß	16,80	1,000	16,80	116
Mindestanteil: 116 von 1.424 (232 von 2.848)					

Top 4 (Geschäftslokal, Db Stiege 1, Db S)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß	11,88	1,000	11,88	
Kabine	Erdgeschoß	5,90	1,000	5,90	
Kabine	Erdgeschoß	5,15	1,000	5,15	
AR	Erdgeschoß	5,69	1,000	5,69	
Bad	Erdgeschoß	9,39	1,000	9,39	
WC	Erdgeschoß	1,89	1,000	1,89	
Vorraum	Erdgeschoß	9,39	1,000	9,39	49
Zubehör					
Rohdachboden Stiege 1		240,75	0,300	72	
Rohdachboden Stiege 2		171,20	0,300	51	123
Mindestanteil: 172 von 1.424 (344 von 2.848)					

Stiege 2**Top 21 (Wohnung, Garten)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Zimmer	Erdgeschoss	14,69	1,000	14,69	
Küche	Erdgeschoss	34,10	1,000	34,10	
Vorraum	Erdgeschoss	9,18	1,000	9,18	
Bad	Erdgeschoss	8,23	1,000	8,23	
WC	Erdgeschoss	1,25	1,000	1,25	
AR	Erdgeschoss	2,94	1,000	2,94	
AR	Erdgeschoss	8,77	1,000	8,77	
AR	Erdgeschoss	20,24	1,000	20,24	
Zuschläge					
Terrasse	Erdgeschoss	19,33	0,250	5,00	104
Zubehör					
Garten	Erdgeschoss	35,75	0,150	5	5
Mindestanteil: 109 von 1.424 (218 von 2.848)					

Seite 28

Verwaltungsbüro Straße 10-2 11100 1120 Wien Tel. 01(220) 02 70 Fax 01(214) 5 446 e-mail office@on.at www.on.at
 Maklerbezeichnung BA-CA 51658012101 GLZ 12000 ERSTE 09147727 GLZ 20111 EN-NE 2010261 LD-NE ATUN097107

Top 23 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Erdgeschoss	7,47	0,850	6,35	
Zimmer	Erdgeschoss	14,89	0,850	12,66	
Kabinett	Erdgeschoss	7,77	0,850	6,60	
WC	Erdgeschoss	1,03	0,850	0,88	26
Mindestanteil: 26 von 1.424 (52 von 2.848)					

Top 24 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Hochparterre	1,90	1,000	1,90	
WC	Hochparterre	0,98	1,000	0,98	
Küche	Hochparterre	8,74	1,000	8,74	
Zimmer	Hochparterre	8,34	1,000	8,34	
Zimmer	Hochparterre	20,10	1,000	20,10	
Bad	Hochparterre	2,26	1,000	2,26	42
Mindestanteil: 42 von 1.424 (84 von 2.848)					

Top 25 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Hochparterre	7,31	0,800	5,85	
Vorraum	Hochparterre	7,31	0,800	5,85	
Zimmer	Hochparterre	20,25	0,800	16,20	28
Mindestanteil: 28 von 1.424 (56 von 2.848)					

Top 26 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Bad	Hochparterre	2,71	1,000	2,71	
Vorraum m.Kochgel.	Hochparterre	7,31	1,000	7,31	
Zimmer	Hochparterre	4,96	1,000	4,96	
WC	Hochparterre	1,57	1,000	1,57	
Zimmer	Hochparterre	21,91	1,000	21,91	38
Mindestanteil: 38 von 1.424 (76 von 2.848)					

Top 27 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	8,21	0,900	7,39	
WC	1.Stock	0,90	0,900	0,81	
Zimmer	1.Stock	16,84	0,900	15,16	
Kabinett	1.Stock	7,84	0,900	7,06	30
Mindestanteil: 30 von 1.424 (60 von 2.848)					

Top 28(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	10,59	0,900	9,53	
Zimmer	1.Stock	10,79	0,900	9,71	
Zimmer	1.Stock	20,10	0,900	18,09	
WC	1.Stock	0,98	0,900	0,88	38

Mindestanteil: 38 von 1.424 (76 von 2.848)

Top 29(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	4,49	0,975	4,38	
Bad/WC	1.Stock	2,73	0,975	2,66	
Zimmer	1.Stock	20,75	0,975	20,23	
Vorraum	1.Stock	7,41	0,975	7,22	34

Mindestanteil: 34 von 1.424 (68 von 2.848)

Top 30(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	8,42	0,800	6,74	
Zimmer	1.Stock	7,31	0,800	5,85	
Zimmer	1.Stock	21,91	0,800	17,53	30

Mindestanteil: 30 von 1.424 (60 von 2.848)

Top 31 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	8,21	0,875	7,18	
Zimmer	2.Stock	16,84	0,875	14,74	
Kabinett	2.Stock	7,84	0,875	6,86	
WC	2.Stock	0,90	0,875	0,79	30

Mindestanteil: 30 von 1.424 (60 von 2.848)

Top 32(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	10,76	0,875	9,41	
WC	2.Stock	1,12	0,875	0,98	
Zimmer	2.Stock	11,11	0,875	9,72	
Zimmer	2.Stock	20,68	0,875	18,10	38

Mindestanteil: 38 von 1.424 (76 von 2.848)

Top 33(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	4,39	0,950	4,17	
Vorraum	2.Stock	7,41	0,950	7,04	
Zimmer	2.Stock	21,37	0,950	20,30	
Bad/WC	2.Stock	2,73	0,950	2,59	34

Mindestanteil: 34 von 1.424 (68 von 2.848)

Top 34(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	5,18	0,950	4,92	
Vorraum	2.Stock	7,41	0,950	7,04	
Zimmer	2.Stock	21,63	0,950	20,55	
Bad/WC	2.Stock	3,22	0,950	3,06	36

Mindestanteil: 36 von 1.424 (72 von 2.848)

Top 35(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Stock	3,41	0,925	3,15	
Küche	3.Stock	2,86	0,925	2,65	
Zimmer	3.Stock	17,60	0,925	16,28	
Kabinett	3.Stock	8,43	0,925	7,80	
Bad/WC	3.Stock	2,79	0,925	2,58	32

Mindestanteil: 32 von 1.424 (64 von 2.848)

Top 36(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	10,76	0,850	9,15	
Zimmer	3.Stock	11,11	0,850	9,44	
Zimmer	3.Stock	20,68	0,850	17,58	
WC	3.Stock	1,12	0,850	0,95	37

Mindestanteil: 37 von 1.424 (74 von 2.848)

Top 37(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	4,39	0,925	4,06	
Vorraum	3.Stock	7,41	0,925	6,85	
Zimmer	3.Stock	21,37	0,925	19,77	
Bad/WC	3.Stock	2,73	0,925	2,53	33

Mindestanteil: 33 von 1.424 (66 von 2.848)

Top 38(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Stock	7,61	0,750	5,71	
Küche	3.Stock	8,42	0,750	6,32	
Zimmer	3.Stock	21,91	0,750	16,43	28
Mindestanteil: 28 von 1.424 (56 von 2.848)					

Seite 32

Neubauwerk Straße 19-21, 10551 1220 Wien Tel. 01200 01 24 Fax 01200 01 4444 offer@georgskreutz.at www.georgskreutz.at
Zugriffsnummer: BA-CA 51058912101 DLZ 10000 ERSTE 05147727 DLZ 20111 F14-01 2003301113 Nr. A 11/2014/1667

Zusammenfassung**Stiege 1**

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 5 (Wohnung)	Erdeschoss	29,21	22 / 1.424	44 / 2.848	1,545
Top 6 (Wohnung)	1.Stock	97,50	80 / 1.424	160 / 2.848	5,618
Top 7 (Wohnung)	1.Stock	30,43	24 / 1.424	48 / 2.848	1,685
Top 8 (Wohnung)	1.Stock	35,19	29 / 1.424	58 / 2.848	2,037
Top 9 (Wohnung)	1.Stock	42,21	34 / 1.424	68 / 2.848	2,388
Top 10 (Wohnung)	2.Stock	30,50	24 / 1.424	48 / 2.848	1,685
Top 11(Wohnung)	2.Stock	40,44	25 / 1.424	50 / 2.848	1,756
Top 12(Wohnung)	2.Stock	36,84	29 / 1.424	58 / 2.848	2,037
Top 13(Wohnung)	2.Stock	48,29	30 / 1.424	60 / 2.848	2,107
Top 14 (Wohnung)	2.Stock	43,72	34 / 1.424	68 / 2.848	2,388
Top 15(Wohnung)	3.Stock	30,40	23 / 1.424	46 / 2.848	1,615
Top 16(Wohnung)	3.Stock	39,89	32 / 1.424	64 / 2.848	2,247
Top 17(Wohnung)	3.Stock	36,33	29 / 1.424	58 / 2.848	2,037
Top 18(Wohnung)	3.Stock	47,25	37 / 1.424	74 / 2.848	2,598
Top 19(Wohnung)	3.Stock	43,10	41 / 1.424	82 / 2.848	2,879
Top 1 (Geschäftslokal)	Erdgeschöß	115,63	116 / 1.424	232 / 2.848	8,146
Top 4 (Geschäftslokal, Dachoden Stiege 1+ Stiege 2)	Erdgeschöß	49,29	172 / 1.424	344 / 2.848	12,079

Stiege 2

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 21 (Wohnung, Garten)	Erdgeschoss	99,40	109 / 1.424	218 / 2.848	7,654
Top 23 (Wohnung)	Erdgeschoss	31,16	26 / 1.424	52 / 2.848	1,826
Top 24 (Wohnung)	Hochparterre	42,32	42 / 1.424	84 / 2.848	2,949
Top 25(Wohnung)	Hochparterre	34,87	28 / 1.424	56 / 2.848	1,966
Top 26 (Wohnung)	Hochparterre	38,46	38 / 1.424	76 / 2.848	2,669
Top 27 (Wohnung)	1.Stock	33,79	30 / 1.424	60 / 2.848	2,107
Top 28(Wohnung)	1.Stock	42,46	38 / 1.424	76 / 2.848	2,669
Top 29(Wohnung)	1.Stock	35,38	34 / 1.424	68 / 2.848	2,388
Top 30(Wohnung)	1.Stock	37,64	30 / 1.424	60 / 2.848	2,107
Top 31 (Wohnung)	2.Stock	33,79	30 / 1.424	60 / 2.848	2,107
Top 32(Wohnung)	2.Stock	43,67	38 / 1.424	76 / 2.848	2,669
Top 33(Wohnung)	2.Stock	35,90	34 / 1.424	68 / 2.848	2,388
Top 34(Wohnung)	2.Stock	37,44	36 / 1.424	72 / 2.848	2,528
Top 35(Wohnung)	3.Stock	35,09	32 / 1.424	64 / 2.848	2,247
Top 36(Wohnung)	3.Stock	43,67	37 / 1.424	74 / 2.848	2,598
Top 37(Wohnung)	3.Stock	35,90	33 / 1.424	66 / 2.848	2,317
Top 38(Wohnung)	3.Stock	37,94	28 / 1.424	56 / 2.848	1,966

Summe: 1.424 / 1.424 (2.848 / 2.848)



, 26.03.2015

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Josefstadt
 Grundbuch: Neubau
 Einlagezahl: 396
 Grundstück Nr.: 1535

Grundlagen:
 wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 32

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 2
 2 Geschäftslokal(e)

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: **34 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA37/7-Kaiserstraße 80/0804/95 vom 16.1.1996
 MA 37/07-01678-1/2009 vom 12.1.2009
 MA 37/7-Kaiserstraße 80/1856/03 vom 19.9.2003
 MA 37/7-Kaiserstraße 80 vom 24.7.1991
 MA 37/7-Kaiserstr.80/3619/87 vom 1.3.1988
 MA 37/7-Kaiserstr.80/2112/93 vom 27.9.1993
 Bauanzeige Top 16,17 vom 03.02.2015
 Bauanzeige Top 26 vom 16.3.2015
 MA 37/1572130-2014-1 vom 18.12.2014



Seite 34

Das Dokument wurde digitalisiert. Die Originaldokumente sind bei der zuständigen Behörde zu finden. Die Originaldokumente sind bei der zuständigen Behörde zu finden. Die Originaldokumente sind bei der zuständigen Behörde zu finden.



An die
MA 37/ GGR Süd
f.d.3.,4.,5.,6.,7.,10.,11. und 23.Bezirk

Favoritenstraße 211
1100 Wien

Wien, 26.03.2015

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Josefstadt
Grundbuch: Neubau
Einlagezahl: 396
Grundstück Nr.: 1535

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 32

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 2
2 Geschäftslokal(e)

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: **34 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA37/7-Kaiserstraße 80/0804/95 vom 16.1.1996
MA 37/07-01678-1/2009 vom 12.1.2009
MA 37/7-Kaiserstraße 80/1856/03 vom 19.9.2003
MA 37/7-Kaiserstraße 80 vom 24.7.1991
MA 37/7-Kaiserstr.80/3619/87 vom 1.3.1988
MA 37/7-Kaiserstr.80/2112/93 vom 27.9.1993
Bauanzeige Top 16,17 vom 03.02.2015
Bauanzeige Top 26 vom 16.3.2015
MA 37/1572130-2014-1 vom 18.12.2014



Seite 1 von 1

Rechtsanwalt
DR. NORBERT NOWAK
1010 Wien, Dr. Karl Lueger-Platz 5
Tel. 01/513 73 83 Fax 01/513 73 83-10
www.rechtsakademie.at

Nachparifizierung

Grunderwerbsteuer gem. § 11 GrEStG
selbstberechnet am 17.03.2016
zu Erf.Nr. 10-10/03/12/16
und gem. § 13 GrEStG abgeführt.

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

I.

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

II.

Die staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, DI Vera Korab, hat mit Nutzwertgutachten für die Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 WEG 2002 für die Liegenschaft in 1070 Wien, Kaiserstraße 80, EZ 396, KG 01010 Neubau (BG Josefstadt) vom 24.02.2016, unter Zugrundelegung der baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002, der DI Vera Korab vom 24.02.2016 zum Zwecke der Nachparifizierung die Nutzwerte der Liegenschaft mit insgesamt – **2196**- festgesetzt.

III.

Sämtliche Miteigentümer berichtigen hiermit ihre derzeitigen in Spalte 6 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteile in die, auf dem unter Punkt II. genannten Nutzwertgutachten basierenden, in Spalte 5 der Tabelle ausgewiesenen Liegenschaftsanteile. Die Vertragsschließenden bestätigen, dass ihre Mindestanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

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

Soweit hierdurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, übergeben bzw. übernehmen die Vertragsparteien die entsprechenden Differenzanteile aliquot entgeltfrei in ihr Eigentum und willigen jeweils in die Einverleibung des somit berichtigten Eigentumsrechtes ein, eine wertmäßige Änderung der Miteigentumsanteile tritt daher nicht ein. Diese Übertragung ist vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt. Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuss des Übernehmers

erfolgt symbolisch mit Unterfertigung dieses Vertrages und es gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten von diesem Tage an auf den Übernehmer über.

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

IV.

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

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

V.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Nachparifizierung verbundenen Kosten, Gebühren und Auslagen aller Art hat Danubius Immobilienverwertungs GmbH zur Gänze zu tragen.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen den Vertragsverfasser und Treuhänder, Dr. Norbert Nowak, Rechtsanwalt geb. am 08.07.1972, in 1010 Wien, Dr. Karl Lueger-Platz 5, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Vertrages, zur Abgaben von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Nachträgen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden, soweit dies zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich ist.

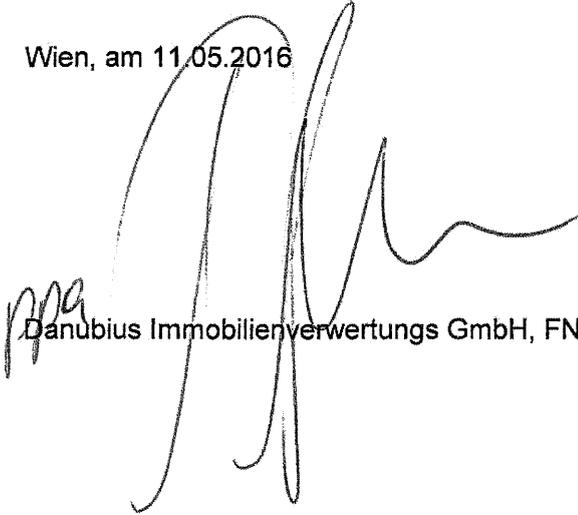
VI.

Die übrigen Bestimmungen der Wohnungseigentumsverträge bleiben vollinhaltlich aufrecht.

VII.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche von der Hausverwaltung verwahrt wird. Die Vertragsparteien erhalten über Verlangen eine Kopie desselben.

Wien, am 11.05.2016

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

mpa
Danubius Immobilienverwertungs GmbH, FN 211257y

TABELLE

1	2	3	4	5	6
op Nr.	Bestandgegenstand	Eigentümer	Nutzfläche in m ²	Miteigentumsanteil neu	Miteigentumsanteil derzeit
1	Geschäftslokal	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	44,20	44/2196	116/1424 (BINr. 28)
2	Büro	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	43,65	44/2196	-- (BINr. 28)
4	Geschäftslokal	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	28,41	28/2196	172/1424 (BINr. 29)
5	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	55,30	63/2196	22/1424 (BINr. 30)
6	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	80/2196	80/1424 (BINr. 31)
7	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	29/2196	24/1424 (BINr. 32)
8	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	29/2196	29/1424 (BINr. 33)
9	Wohnung	Stephanie Grafinger, geb. am 28.07.1985	Wie bisher	34/2196	34/1424 (BINr. 24)
10	Wohnung Loggia 10 Gang	Mag. Ronald Schuster, geb. am 15.12.1976 Und Mag. Astrid Schuster, geb. am 13.12.1977	Wie bisher 3,18	Je 27/4392 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 12/1424 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 26 und 27)
11	Wohnung	Peter Kakascik GEB: 1963-12-04	Wie bisher	26/2196	25/1424 (BINr. 34)
12	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	30/2196	29/1424 (BINr. 35)
13	Wohnung	Renuka Schnieder, geb. 23.11.1989	Wie bisher	31/2196	30/1424 (BINr. 25)
14	Wohnung	Laura Sanjath	Wie	36/2196	34/1424

	Loggia 14 Gang	GEB: 1992-03-14	bisher 3,71		(BINr. 36)
15	Wohnung, Loggia 15 Gang	ARCHIBOLT GmbH (FN 432140a)	30,40 3,18	27/2196	23/1424 (BINr. 37)
16	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	34/2196	32/1424 (BINr. 38)
17	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	31/2196	29/1424 (BINr. 39)
18	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	39/2196	37/1424 (BINr. 40)
19	Wohnung, Loggia 19 Gang	Mag. Alexander Poneschitzky GEB: 1974-08-18	43,10 3,71	44/2196	41/1424 (BINr. 41)
21	Wohnung, Garten	Dr. Vitaliano Barberio GEB: 1977-09-27 Dr. Tatjana Cardona GEB: 1979-07-01	Wie bisher	Je 109/4392 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 109/2848 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 58 und 59)
23	Wohnung	WERMA Consult GmbH (FN 385403w)	Wie bisher	26/2196	26/1424 (BINr. 43)
24	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	44/2196	42/1424 (BINr. 44)
25	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	28/2196	28/1424 (BINr. 45)
26	Wohnung	Nikolaus Wernicke GEB: 1975-01-24 Marie-Therese Wernicke GEB: 1977-03-18	Wie bisher	Je 19/2196 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 19/1424 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 56 und 57)
27	Wohnung	Anna Rosa Matzner GEB: 1994-10-31	Wie bisher	33/2196	30/1424 (BINr. 21)
28	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	79,17	81/2196	38/1424 (BINr. 47) und 34/1424

					(BINr. 48)
30	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	30/2196	30/1424 (BINr. 49)
31	Wohnung	Dr. Peter Uggowitzer GEB: 1950-11-24 und Esther Uggowitzer GEB: 1956-07-10	Wie bisher	Je 33/4392 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 15/1424 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 22 und 23)
32	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	41/2196	38/1424 (BINr. 50)
33	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	35/2196	34/1424 (BINr. 51)
34	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	37/2196	36/1424 (BINr. 52)
35	Wohnung	Mag. Tanja Bachheimer GEB: 1986-01-23	Wie bisher	37/2196	32/1424 (BINr. 20)
36	Wohnung	Kadriye Schumacher, GEB: 1982-11-10	Wie bisher	46/2196	37/1424 (BINr. 60)
37	Wohnung	Kadriye Schumacher, GEB: 1982-11-10	Wie bisher	36/2196	33/1424 (BINr. 61)
38	Wohnung, Gang WC	Wolfgang Spinler GEB: 1955-08-16	Wie bisher 1,26	31/2196	28/1424 (BINr. 55)
39	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	85,33	102/2196	-- (BINr. 29)
40	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	135,18	170/2196	-- (BINr. 29)
41	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	32,16	39/2196	-- (BINr. 29)
42	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	87,46	107/2196	-- (BINr. 29)
43	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	84,51	103/2196	-- (BINr. 29)
44	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	144,16	166/2196	-- (BINr. 29)

45	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	110,71	148/2196	-- (BINr. 29)
		Summe		2196/2196	1424/1424

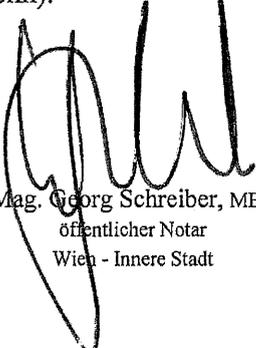
Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 1016/2016

Die Echtheit der Firmzeichnung des Herrn **Christian ZIEGLER**, geboren am 14.10.1980 (vierzehnten Oktober neunzehnhundertachtzig), als Prokurist der **Danubius Immobilienverwertungs GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Christian ZIEGLER, mit der Berechtigung zur Veräußerung und Belastung von Liegenschaften, berechtigt ist, die unter FN 211257y eingetragene Danubius Immobilienverwertungs GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. ---
Wien, am 11.05.2016 (elften Mai zweitausendsechzehn).-----




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



1220 Wien, Hirschstettner Strasse 19-21/J/DG
TEL: +43-(0)1 280 02 70 FAX: +43-(0)1 280 02 70-14
E-Mail: office@archkorab.at



architektin dipl.ing. vera korab

zt-gmbh

Staatl. befugte und besidete Ziviltechnikerin

GUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Auf der Liegenschaft

EZ: 396
Grundbuch: Neubau
Bezirksgericht: Josefstadt
GST-NR: 1535
GST-Adresse: Kaiserstraße 80

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -
WEG 2002 – BGBl. Nr. 70/2002 in der gültigen Fassung

Wien, am 24.02.2016



Gutachten

Allgemeines

Die Neufestsetzung der Nutzwerte wurde erforderlich, da die Dachböden in Wohnungen ausgebaut, zwei Aufzüge und Balkone errichtet und mehrere Wohnungen umgebaut wurden.

Nutzflächenaufstellung**Stiege 1****Top 5 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	Erdeschoss	6,94	
Bad	Erdeschoss	2,66	
WC	Erdeschoss	0,99	
Zimmer	Erdeschoss	22,81	
Zimmer	Erdeschoss	21,90	55,30
Zuschläge			
Terrasse	Erdeschoss	32,36	32,36
Nutzfläche			55,30

Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.Stock	10,55	
Küche	1.Stock	8,49	
Vorraum	1.Stock	3,66	
BAd/WC	1.Stock	8,01	
Zimmer	1.Stock	20,10	
Zimmer	1.Stock	30,14	
Zimmer	1.Stock	16,55	97,50
Nutzfläche			97,50

Top 7 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	1.Stock	7,22	
Zimmer	1.Stock	15,58	
Kabinett	1.Stock	7,63	30,43
Zuschläge			
Balkon	1.Stock	9,81	
Terrasse	1.Stock	17,34	27,15
Nutzfläche			30,43

Top 8 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.Stock	9,69	
Küche	1.Stock	2,27	
Bad/WC	1.Stock	2,32	
Zimmer	1.Stock	20,91	35,19
Nutzfläche			35,19

Top 9 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	1.Stock	8,61	

Bl. 5

Verkaufsbüro: B&B Real Estate AG, 10128 Berlin, Tel. 030 280 02 20 11, Fax 030 280 02 20 12, E-Mail: office@b&b-realestate.de, www.b&b-realestate.de
 Copyright © B&B Real Estate AG, 10128 Berlin, Tel. 030 280 02 20 11, Fax 030 280 02 20 12, E-Mail: office@b&b-realestate.de, www.b&b-realestate.de

Zimmer	1.Stock	16,28	
Zimmer	1.Stock	17,32	42,21
Nutzfläche			42,21

Top 10 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	2.Stock	7,22	
Zimmer	2.Stock	15,58	
Kabinett	2.Stock	7,70	30,50
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	9,75	9,75
Zubehör			
Loggia 10 Gang	2.Stock	3,18	3,18
Nutzfläche			30,50

Top 11(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	2.Stock	7,55	
Zimmer	2.Stock	20,14	
Vorraum	2.Stock	12,75	40,44
Nutzfläche			40,44

Top 12(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Bad/WC	2.Stock	2,90	
Vorraum	2.Stock	7,70	
Küche	2.Stock	5,28	
Zimmer	2.Stock	20,96	36,84
Nutzfläche			36,84

Top 13(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	2.Stock	5,44	
Zimmer	2.Stock	20,91	
Vorraum	2.Stock	11,35	
Zimmer	2.Stock	10,59	48,29
Nutzfläche			48,29

Top 14 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	2.Stock	8,92	
Zimmer	2.Stock	17,40	
Kabinett	2.Stock	17,40	43,72
Zubehör			
Loggia 14 Gang	2.Stock	3,71	3,71
Nutzfläche			43,72

Top 15(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	3.Stock	7,22	
Zimmer	3.Stock	15,58	
Kabinett	3.Stock	7,60	30,40
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	9,76	9,76
Zubehör			
Loggia 15 Gang	3.Stock	3,18	3,18
Nutzfläche			30,40

Top 16(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock	8,45	
Bad/WC	3.Stock	3,75	
AR	3.Stock	7,55	
Zimmer	3.Stock	20,14	39,89
Nutzfläche			39,89

Top 17(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock	7,70	
WC	3.Stock	2,28	
Zimmer	3.Stock	20,45	
Bad	3.Stock	5,90	36,33
Nutzfläche			36,33

Top 18(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	3.Stock	10,53	
Bad/WC	3.Stock	6,39	
Zimmer	3.Stock	20,93	
Kabinett	3.Stock	9,40	47,25
Nutzfläche			47,25

Top 19(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	3.Stock	1,85	
Küche	3.Stock	3,10	
Bad	3.Stock	3,49	
WC	3.Stock	1,86	
Zimmer	3.Stock	16,20	
Zimmer	3.Stock	16,60	43,10
Zubehör			
Loggia 19 Gang	3.Stock	3,71	3,71
Nutzfläche			43,10

Top 39 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	10,75	
WC	1.DG	1,25	
AR	1.DG	1,09	
Bad	1.DG	5,64	
Wohnküche	1.DG	39,11	
Zimmer	1.DG	11,88	
Zimmer	1.DG	15,61	85,33
Nutzfläche			85,33

Top 40 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	14,41	
AR	1.DG	2,86	
WC	1.DG	2,86	
Bad	1.DG	7,92	
Zimmer	1.DG	12,70	
Zimmer	1.DG	14,79	
Wohnküche	1.DG	52,83	
Zimmer	1.DG	26,81	135,18
Zuschläge			
Terrasse	1.DG	8,16	
Terrasse	2.DG	23,33	31,49
Nutzfläche			135,18

Top 41 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	2,53	
Bad/WC	1.DG	2,86	
Wohnküche	1.DG	25,36	
AR	1.DG	1,41	32,16
Zuschläge			
Terrasse	1.DG	3,76	3,76
Nutzfläche			32,16

Top 42 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	2.DG	3,31	
WC	2.DG	1,38	
AR	2.DG	1,32	
Wohnküche	2.DG	36,78	
Bad	2.DG	5,97	
Zimmer	2.DG	22,31	
Zimmer	2.DG	16,41	87,46
Zuschläge			
Terrasse	2.DG	19,10	19,10
Nutzfläche			87,46

Top 4 (Geschäftslokal)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß	11,88	
AR	Erdgeschoß	3,37	
Kabine 1	Erdgeschoß	5,90	
Kabine 2	Erdgeschoß	5,15	
WC	Erdgeschoß	2,11	28,41
Nutzfläche			28,41

Stiege 2**Top 21 (Wohnung, Garten)**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Zimmer	Erdgeschoss	14,69	
Küche	Erdgeschoss	34,10	
Vorraum	Erdgeschoss	9,18	
Bad	Erdgeschoss	8,23	
WC	Erdgeschoss	1,25	
AR	Erdgeschoss	2,94	
AR	Erdgeschoss	8,77	
AR	Erdgeschoss	20,24	99,40
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoss	19,33	19,33
Zubehör			
Garten	Erdgeschoss	35,75	35,75
Nutzfläche			99,40

Top 23 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	Erdgeschoss	7,47	
Zimmer	Erdgeschoss	14,89	
Kabinett	Erdgeschoss	7,77	
WC	Erdgeschoss	1,03	31,16
Nutzfläche			31,16

Top 24 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	Hochparterre	1,90	
WC	Hochparterre	0,98	
Küche	Hochparterre	8,74	
Zimmer	Hochparterre	8,34	
Zimmer	Hochparterre	20,10	
Bad	Hochparterre	2,26	42,32
Zuschläge			
Balkon	Hochparterre	9,75	9,75
Nutzfläche			42,32

Top 25(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	Hochparterre	7,31	
Vorraum	Hochparterre	7,31	
Zimmer	Hochparterre	20,25	34,87
Nutzfläche			34,87

Top 26 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Bad	Hochparterre	2,71	
Vorraum m.Kochgel.	Hochparterre	7,31	
Zimmer	Hochparterre	4,96	
WC	Hochparterre	1,57	
Zimmer	Hochparterre	21,91	38,46
Nutzfläche			38,46

Top 27 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	1.Stock	8,21	
WC	1.Stock	0,90	
Zimmer	1.Stock	16,84	
Kabinett	1.Stock	7,84	33,79
Zuschläge			
Balkon	1.Stock	12,96	12,96
Nutzfläche			33,79

Top 28(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.Stock	5,77	
WC	1.Stock	1,20	
AR	1.Stock	1,10	
Bad	1.Stock	5,09	
Wohnküche	1.Stock	31,38	
Zimmer	1.Stock	15,00	
Zimmer	1.Stock	19,63	79,17
Zuschläge			
Balkon	1.Stock	9,75	9,75
Nutzfläche			79,17

Top 30(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	1.Stock	8,42	
Zimmer	1.Stock	7,31	
Zimmer	1.Stock	21,91	37,64
Nutzfläche			37,64

Top 31 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			

Küche	2.Stock	8,21	
Zimmer	2.Stock	16,84	
Kabinett	2.Stock	7,84	
WC	2.Stock	0,90	33,79
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	12,96	12,96
Nutzfläche			33,79

Top 32(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	2.Stock	10,76	
WC	2.Stock	1,12	
Zimmer	2.Stock	11,11	
Zimmer	2.Stock	20,68	43,67
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	9,75	9,75
Nutzfläche			43,67

Top 33(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	2.Stock	4,39	
Vorraum	2.Stock	7,41	
Zimmer	2.Stock	21,37	
Bad/WC	2.Stock	2,73	35,90
Nutzfläche			35,90

Top 34(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	2.Stock	5,18	
Vorraum	2.Stock	7,41	
Zimmer	2.Stock	21,63	
Bad/WC	2.Stock	3,22	37,44
Nutzfläche			37,44

Top 35(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	3.Stock	3,41	
Küche	3.Stock	2,86	
Zimmer	3.Stock	17,60	
Kabinett	3.Stock	8,43	
Bad/WC	3.Stock	2,79	35,09
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	12,99	12,99
Nutzfläche			35,09

Top 36(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	3.Stock	10,76	
Zimmer	3.Stock	11,11	

Zimmer	3.Stock	20,68	
WC	3.Stock	1,12	43,67
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	9,80	9,80
Nutzfläche			43,67

Top 37(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Küche	3.Stock	4,39	
Vorraum	3.Stock	7,41	
Zimmer	3.Stock	21,37	
Bad /WC	3.Stock	2,73	35,90
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	9,80	9,80
Nutzfläche			35,90

Top 38(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	3.Stock	7,61	
Küche	3.Stock	8,42	
Zimmer	3.Stock	21,91	37,94
Zubehör			
Gang WC	3.Stock	1,26	1,26
Nutzfläche			37,94

Top 45 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.DG	10,14	
WC	1.DG	2,41	
AR	1.DG	2,81	
Bad	1.DG	4,57	
Wohnküche	1.DG	30,88	
Zimmer	1.DG	11,05	
Zimmer	1.DG	26,05	
Zimmer	1.DG	10,16	
Zimmer	1.DG	12,64	110,71
Zuschläge			
Terrasse	1.DG	4,14	
Terrasse	1.DG	8,38	
Terrasse	2.DG	118,45	130,97
Nutzfläche			110,71

Ermittlung der Nutzwerte / m²**Stiege 1****Top 5 (Wohnung)**

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Lage im Erdgeschoß hofseitig	0,00%
Nutzwert pro m²	1,0000

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von weniger als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt!

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	Erdeschoss		1,000
Bad	Erdeschoss		1,000
WC	Erdeschoss		1,000
Zimmer	Erdeschoss		1,000
Zimmer	Erdeschoss		1,000
Zuschläge			
Terrasse	Erdeschoss	25,00 % vom NW/m ²	0,250

Top 6 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Lage an verkehrsreicher Straße	-15,00%
Bad und WC in einem	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,8250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	1.Stock		0,825
Küche	1.Stock		0,825
Vorraum	1.Stock		0,825
BAd/WC	1.Stock		0,825
Zimmer	1.Stock		0,825
Zimmer	1.Stock		0,825
Zimmer	1.Stock		0,825

Top 7 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800
Kabinett	1.Stock		0,800
Zuschläge			
Balkon	1.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,200
Terrasse	1.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,200

Top 8 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Lage an verkehrsreicher Straße	-15,00%
Bad und WC in einem	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,8250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Stock		0,825
Küche	1.Stock		0,825
Bad/WC	1.Stock		0,825
Zimmer	1.Stock		0,825

Top 9 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Fehlendes Bad	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800

Top 10 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,800
Zimmer	2.Stock		0,800
Kabinett	2.Stock		0,800
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,200

Zubehör
Loggia 10 Gang 2.Stock 0,40 je m² 0,400

Top 11(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock: 1,0000
Fehlendes WC -10,00%
Fehlendes Bad -10,00%
Lage an verkehrsreicher Straße -15,00%
Nutzwert pro m² 0,6500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,650
Zimmer	2.Stock		0,650
Vorraum	2.Stock		0,650

Top 12(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock: 1,0000
Bad und WC in einem -2,50%
Lage an verkehrsreicher Straße -15,00%
Nutzwert pro m² 0,8250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Bad/WC	2.Stock		0,825
Vorraum	2.Stock		0,825
Küche	2.Stock		0,825
Zimmer	2.Stock		0,825

Top 13(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock: 1,0000
Fehlendes WC -10,00%
Fehlendes Bad -10,00%
Lage an verkehrsreicher Straße -15,00%
Nutzwert pro m² 0,6500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,650
Zimmer	2.Stock		0,650
Vorraum	2.Stock		0,650
Zimmer	2.Stock		0,650

Top 14 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock: 1,0000

Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,800
Zimmer	2.Stock		0,800
Kabinett	2.Stock		0,800
Zubehör			
Loggia 14 Gang	2.Stock	0,40 je m ²	0,400

Top 15(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
Fehlendes WC	-10,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	3.Stock		0,800
Zimmer	3.Stock		0,800
Kabinett	3.Stock		0,800
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,200
Zubehör			
Loggia 15 Gang	3.Stock	0,40 je m ²	0,400

Top 16(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
Lage an verkehrsreicher Strasse	-15,00%
Bad und WC in einem	0,00%
Nutzwert pro m²	0,8500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock		0,850
Bad/WC	3.Stock		0,850
AR	3.Stock		0,850
Zimmer	3.Stock		0,850

Top 17(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
Lage an verkehrsreicher Strasse	-15,00%
Nutzwert pro m²	0,8500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
-------------	------	-----------	---------------------------

Räume		
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock	0,850
WC	3.Stock	0,850
Zimmer	3.Stock	0,850
Bad	3.Stock	0,850

Top 18(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
Lage an verkehrsreicher Strasse	-15,00%
Bad und WC in einem	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,8250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	3.Stock		0,825
Bad/WC	3.Stock		0,825
Zimmer	3.Stock		0,825
Kabinett	3.Stock		0,825

Top 19(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	3.Stock		1,000
Küche	3.Stock		1,000
Bad	3.Stock		1,000
WC	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000
Zubehör			
Loggia 19 Gang	3.Stock	0,40 je m ²	0,400

Top 39 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG:	1,0000
Lage im neu errichteten DG	20,00%
Nutzwert pro m²	1,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.DG		1,200
WC	1.DG		1,200
AR	1.DG		1,200
Bad	1.DG		1,200
Wohnküche	1.DG		1,200
Zimmer	1.DG		1,200

Zimmer 1.DG 1,200

Top 40 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG: 1,0000
 Lage im neu errichteten DG 20,00%
Nutzwert pro m² 1,2000

Regelnutzwert 2.DG: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.DG		1,200
AR	1.DG		1,200
WC	1.DG		1,200
Bad	1.DG		1,200
Zimmer	1.DG		1,200
Zimmer	1.DG		1,200
Wohnküche	1.DG		1,200
Zimmer	1.DG		1,200
Zuschläge			
Terrasse	1.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,300
Terrasse	2.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,250

Top 41 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG: 1,0000
 Lage im neu errichteten DG 20,00%
 Bad und WC in einem -2,50%
Nutzwert pro m² 1,1750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.DG		1,175
Bad/WC	1.DG		1,175
Wohnküche	1.DG		1,175
AR	1.DG		1,175
Zuschläge			
Terrasse	1.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,294

Top 42 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.DG: 1,0000
 Lage in neu errichtetem DG 20,00%
 Abschlag für Dachschrägen -5,00%
Nutzwert pro m² 1,1500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
-------------	------	-----------	---------------------------

Räume			
Vorraum	2.DG		1,150
WC	2.DG		1,150
AR	2.DG		1,150
Wohnküche	2.DG		1,150
Bad	2.DG		1,150
Zimmer	2.DG		1,150
Zimmer	2.DG		1,150
Zuschläge			
Terrasse	2.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,288

Top 43 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.DG:	1,0000
Lage in neu errichtetem DG	20,00%
Abschlag für Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	1,1500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	2.DG		1,150
AR	2.DG		1,150
Bad	2.DG		1,150
WC	2.DG		1,150
Wohnküche	2.DG		1,150
Zimmer	2.DG		1,150
Zimmer	2.DG		1,150
Zuschläge			
Terrasse	2.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,288

Top 44 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.DG:	1,0000
Lage in neu errichtetem DG	20,00%
Abschlag f. Dachschrägen	-15,00%
Nutzwert pro m²	1,0500

Regelnutzwert DD:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Wohnküche	3.DG		1,050
AR	3.DG		1,050
WC	3.DG		1,050
Bad	3.DG		1,050
Zimmer	3.DG		1,050
Zimmer	3.DG		1,050
Zimmer	3.DG		1,050
Zuschläge			
Balkon	3.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,263

Seite 20

Nutzwert pro m²

1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Zimmer	Erdgeschoss		1,000
Küche	Erdgeschoss		1,000
Vorraum	Erdgeschoss		1,000
Bad	Erdgeschoss		1,000
WC	Erdgeschoss		1,000
AR	Erdgeschoss		1,000
AR	Erdgeschoss		1,000
AR	Erdgeschoss		1,000
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoss	25,00 % vom NW/m ²	0,250
Zubehör			
Garten	Erdgeschoss	0,15 je m ²	0,150

Top 23 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoss:	1,0000
Lage im Erdgeschoss hofseitig	-5,00%
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	Erdgeschoss		0,850
Zimmer	Erdgeschoss		0,850
Kabinett	Erdgeschoss		0,850
WC	Erdgeschoss		0,850

Top 24 (Wohnung) (Regelwohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Hochparterre:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	Hochparterre		1,000
WC	Hochparterre		1,000
Küche	Hochparterre		1,000
Zimmer	Hochparterre		1,000
Zimmer	Hochparterre		1,000
Bad	Hochparterre		1,000
Zuschläge			
Balkon	Hochparterre	25,00 % vom NW/m ²	0,250

Top 25(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Hochparterre:	1,0000
------------------------------------	---------------

Fehlendes Bad	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	Hochparterre		0,800
Vorraum	Hochparterre		0,800
Zimmer	Hochparterre		0,800

Top 26 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert Hochparterre:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Bad	Hochparterre		1,000
Vorraum m.Kochgel.	Hochparterre		1,000
Zimmer	Hochparterre		1,000
WC	Hochparterre		1,000
Zimmer	Hochparterre		1,000

Top 27 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,9000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	1.Stock		0,900
WC	1.Stock		0,900
Zimmer	1.Stock		0,900
Kabinett	1.Stock		0,900
Zuschläge			
Balkon	1.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,225

Top 28(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.Stock		1,000
WC	1.Stock		1,000
AR	1.Stock		1,000
Bad	1.Stock		1,000
Wohnküche	1.Stock		1,000

Zimmer	1.Stock		1,000
Zimmer	1.Stock		1,000
Zuschläge			
Balkon	1.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,250

Top 30(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.Stock:	1,0000
Fehlendes Bad	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800
Zimmer	1.Stock		0,800

Top 31 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:	1,0000
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,9000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,900
Zimmer	2.Stock		0,900
Kabinett	2.Stock		0,900
WC	2.Stock		0,900
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,225

Top 32(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock:	1,0000
Fehlendes Bad	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,9000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,900
WC	2.Stock		0,900
Zimmer	2.Stock		0,900
Zimmer	2.Stock		0,900
Zuschläge			
Balkon	2.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,225

Top 33(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock: 1,0000
 Bad und Wc in einem -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,975
Vorraum	2.Stock		0,975
Zimmer	2.Stock		0,975
Bad/WC	2.Stock		0,975

Top 34(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2.Stock: 1,0000
 Bad und Wc in einem -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	2.Stock		0,975
Vorraum	2.Stock		0,975
Zimmer	2.Stock		0,975
Bad/WC	2.Stock		0,975

Top 35(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock: 1,0000
 Bad und Wc in einem -2,50%
Nutzwert pro m² 0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	3.Stock		0,975
Küche	3.Stock		0,975
Zimmer	3.Stock		0,975
Kabinett	3.Stock		0,975
Bad/WC	3.Stock		0,975
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,244

Top 36(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock: 1,0000
Nutzwert pro m² 1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	3.Stock		1,000
Zimmer	3.Stock		1,000

Zimmer	3.Stock		1,000
WC	3.Stock		1,000
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,250

Top 37(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Küche	3.Stock		0,950
Vorraum	3.Stock		0,950
Zimmer	3.Stock		0,950
Bad /WC	3.Stock		0,950
Zuschläge			
Balkon	3.Stock	25,00 % vom NW/m ²	0,238

Top 38(Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3.Stock:	1,0000
Fehlendes Bad	-10,00%
Fehlendes WC	-10,00%
Nutzwert pro m²	0,8000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	3.Stock		0,800
Küche	3.Stock		0,800
Zimmer	3.Stock		0,800
Zubehör			
Gang WC	3.Stock	0,50 je m ²	0,500

Top 45 (Wohnung)

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1.DG:	1,0000
Lage in neu errichtetem Dachgeschoss	20,00%
Abschlag f. Dachschrägen	-5,00%
Nutzwert pro m²	1,1500

Regelnutzwert 2.DG:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	1.DG		1,150
WC	1.DG		1,150

AR	1.DG		
Bad	1.DG		1,150
Wohnküche	1.DG		1,150
Zimmer	1.DG		1,150
Zuschläge			1,150
Terrasse	1.DG		
Terrasse	1.DG	25,00 % vom NW/m ²	0,288
Terrasse	2.DG	15,00 % vom NW/m ²	0,288
			0,150

Nutzwertberechnung**Stiege 1****Top 5 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdeschoss	6,94	1,000	6,94	
Bad	Erdeschoss	2,66	1,000	2,66	
WC	Erdeschoss	0,99	1,000	0,99	
Zimmer	Erdeschoss	22,81	1,000	22,81	
Zimmer	Erdeschoss	21,90	1,000	21,90	
Zuschläge					
Terrasse	Erdeschoss	32,36	0,250	8,00	63
Mindestanteil: 63 von 2.196 (126 von 4.392)					

Top 6 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Stock	10,55	0,825	8,70	
Küche	1.Stock	8,49	0,825	7,00	
Vorraum	1.Stock	3,66	0,825	3,02	
BAd/WC	1.Stock	8,01	0,825	6,61	
Zimmer	1.Stock	20,10	0,825	16,58	
Zimmer	1.Stock	30,14	0,825	24,87	
Zimmer	1.Stock	16,55	0,825	13,65	80
Mindestanteil: 80 von 2.196 (160 von 4.392)					

Top 7 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	7,22	0,800	5,78	
Zimmer	1.Stock	15,58	0,800	12,46	
Kabinett	1.Stock	7,63	0,800	6,10	
Zuschläge					
Balkon	1.Stock	9,81	0,200	2,00	
Terrasse	1.Stock	17,34	0,200	3,00	29
Mindestanteil: 29 von 2.196 (58 von 4.392)					

Top 8 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Stock	9,69	0,825	7,99	
Küche	1.Stock	2,27	0,825	1,87	
Bad/WC	1.Stock	2,32	0,825	1,91	
Zimmer	1.Stock	20,91	0,825	17,25	29
Mindestanteil: 29 von 2.196 (58 von 4.392)					

Top 14 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	8,92	0,800	7,14	
Zimmer	2.Stock	17,40	0,800	13,92	
Kabinett	2.Stock	17,40	0,800	13,92	35
Zubehör					
Loggia 14 Gang	2.Stock	3,71	0,400	1	1

Mindestanteil: 36 von 2.196 (72 von 4.392)

Top 15(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	7,22	0,800	5,78	
Zimmer	3.Stock	15,58	0,800	12,46	
Kabinett	3.Stock	7,60	0,800	6,08	
Zuschläge					
Balkon	3.Stock	9,76	0,200	2,00	26
Zubehör					
Loggia 15 Gang	3.Stock	3,18	0,400	1	1

Mindestanteil: 27 von 2.196 (54 von 4.392)

Top 16(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock	8,45	0,850	7,18	
Bad/WC	3.Stock	3,75	0,850	3,19	
AR	3.Stock	7,55	0,850	6,42	
Zimmer	3.Stock	20,14	0,850	17,12	34

Mindestanteil: 34 von 2.196 (68 von 4.392)

Top 17(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum m.Kochgel.	3.Stock	7,70	0,850	6,55	
WC	3.Stock	2,28	0,850	1,94	
Zimmer	3.Stock	20,45	0,850	17,38	
Bad	3.Stock	5,90	0,850	5,02	31

Mindestanteil: 31 von 2.196 (62 von 4.392)

Top 18(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	10,53	0,825	8,69	
Bad/WC	3.Stock	6,39	0,825	5,27	
Zimmer	3.Stock	20,93	0,825	17,27	
Kabinett	3.Stock	9,40	0,825	7,76	39

Mindestanteil: 39 von 2.196 (78 von 4.392)

Top 19(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Stock	1,85	1,000	1,85	
Küche	3.Stock	3,10	1,000	3,10	
Bad	3.Stock	3,49	1,000	3,49	
WC	3.Stock	1,86	1,000	1,86	
Zimmer	3.Stock	16,20	1,000	16,20	
Zimmer	3.Stock	16,60	1,000	16,60	43
Zubehör					
Loggia 19 Gang	3.Stock	3,71	0,400	1	1
Mindestanteil: 44 von 2.196 (88 von 4.392)					

Top 39 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	10,75	1,200	12,90	
WC	1.DG	1,25	1,200	1,50	
AR	1.DG	1,09	1,200	1,31	
Bad	1.DG	5,84	1,200	6,77	
Wohnküche	1.DG	39,11	1,200	46,93	
Zimmer	1.DG	11,88	1,200	14,26	
Zimmer	1.DG	15,61	1,200	18,73	102
Mindestanteil: 102 von 2.196 (204 von 4.392)					

Top 40 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	14,41	1,200	17,29	
AR	1.DG	2,86	1,200	3,43	
WC	1.DG	2,86	1,200	3,43	
Bad	1.DG	7,92	1,200	9,50	
Zimmer	1.DG	12,70	1,200	15,24	
Zimmer	1.DG	14,79	1,200	17,75	
Wohnküche	1.DG	52,83	1,200	63,40	
Zimmer	1.DG	26,81	1,200	32,17	
Zuschläge					
Terrasse	1.DG	8,16	0,300	2,00	
Terrasse	2.DG	23,33	0,250	6,00	170
Mindestanteil: 170 von 2.196 (340 von 4.392)					

Top 41 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	2,53	1,175	2,97	
Bad/WC	1.DG	2,86	1,175	3,36	
Wohnküche	1.DG	25,36	1,175	29,80	
AR	1.DG	1,41	1,175	1,66	
Zuschläge					
Terrasse	1.DG	3,76	0,294	1,00	39

Mindestanteil: 39 von 2.196 (78 von 4.392)

Top 42 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.DG	3,31	1,150	3,81	
WC	2.DG	1,38	1,150	1,59	
AR	2.DG	1,32	1,150	1,52	
Wohnküche	2.DG	36,76	1,150	42,27	
Bad	2.DG	5,97	1,150	6,87	
Zimmer	2.DG	22,31	1,150	25,66	
Zimmer	2.DG	16,41	1,150	18,87	

Zuschläge

Terrasse	2.DG	19,10	0,288	6,00	107
----------	------	-------	-------	------	-----

Mindestanteil: 107 von 2.196 (214 von 4.392)

Top 43 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2.DG	4,75	1,150	5,46	
AR	2.DG	1,39	1,150	1,60	
Bad	2.DG	6,47	1,150	7,44	
WC	2.DG	1,33	1,150	1,53	
Wohnküche	2.DG	32,60	1,150	37,49	
Zimmer	2.DG	15,54	1,150	17,87	
Zimmer	2.DG	22,43	1,150	25,79	

Zuschläge

Terrasse	2.DG	20,03	0,288	6,00	103
----------	------	-------	-------	------	-----

Mindestanteil: 103 von 2.196 (206 von 4.392)

Top 44 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnküche	3.DG	68,28	1,050	71,89	
AR	3.DG	1,42	1,050	1,49	
WC	3.DG	1,43	1,050	1,50	
Bad	3.DG	7,38	1,050	7,75	
Zimmer	3.DG	15,98	1,050	16,78	
Zimmer	3.DG	18,85	1,050	19,79	
Zimmer	3.DG	30,82	1,050	32,36	

Zuschläge

Balkon	3.DG	8,91	0,263	2,00	
Dachterrasse	DD	63,75	0,200	13,00	166

Mindestanteil: 166 von 2.196 (332 von 4.392)

Top 1 (Geschäftslokal)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Geschäftslokal	Erdgeschoss	30,57	1,000	30,57	

Geschäftslokal	Erdgeschoss	7,25	1,000	7,25	
Vorraum 1	Erdgeschoss	1,94	1,000	1,94	
WC 1	Erdgeschoss	1,75	1,000	1,75	
Vorraum 2	Erdgeschoss	1,25	1,000	1,25	
WC 2	Erdgeschoss	1,44	1,000	1,44	44
Mindestanteil: 44 von 2.196 (88 von 4.392)					

Top 2 (Büro)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß	7,27	1,000	7,27	
Gard.	Erdgeschoß	3,45	1,000	3,45	
AR	Erdgeschoß	5,87	1,000	5,87	
WC	Erdgeschoß	1,06	1,000	1,06	
Vorraum	Erdgeschoß	0,80	1,000	0,80	
Küche	Erdgeschoß	8,40	1,000	8,40	
Büro	Erdgeschoß	16,80	1,000	16,80	44
Mindestanteil: 44 von 2.196 (88 von 4.392)					

Top 4 (Geschäftslokal)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß	11,88	1,000	11,88	
AR	Erdgeschoß	3,37	1,000	3,37	
Kabine 1	Erdgeschoß	5,90	1,000	5,90	
Kabine 2	Erdgeschoß	5,15	1,000	5,15	
WC	Erdgeschoß	2,11	1,000	2,11	28
Mindestanteil: 28 von 2.196 (56 von 4.392)					

Stiege 2**Top 21 (Wohnung, Garten)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Zimmer	Erdgeschoss	14,69	1,000	14,69	
Küche	Erdgeschoss	34,10	1,000	34,10	
Vorraum	Erdgeschoss	9,18	1,000	9,18	
Bad	Erdgeschoss	8,23	1,000	8,23	
WC	Erdgeschoss	1,25	1,000	1,25	
AR	Erdgeschoss	2,94	1,000	2,94	
AR	Erdgeschoss	8,77	1,000	8,77	
AR	Erdgeschoss	20,24	1,000	20,24	
Zuschläge					
Terrasse	Erdgeschoss	19,33	0,250	5,00	104
Zubehör					
Garten	Erdgeschoss	35,75	0,150	5	5
Mindestanteil: 109 von 2.196 (218 von 4.392)					

Top 23 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Erdgeschoss	7,47	0,850	6,35	
Zimmer	Erdgeschoss	14,89	0,850	12,66	
Kabinett	Erdgeschoss	7,77	0,850	6,60	
WC	Erdgeschoss	1,03	0,850	0,88	26
Mindestanteil: 26 von 2.196 (52 von 4.392)					

Top 24 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Hochparterre	1,90	1,000	1,90	
WC	Hochparterre	0,98	1,000	0,98	
Küche	Hochparterre	8,74	1,000	8,74	
Zimmer	Hochparterre	8,34	1,000	8,34	
Zimmer	Hochparterre	20,10	1,000	20,10	
Bad	Hochparterre	2,26	1,000	2,26	
Zuschläge					
Balkon	Hochparterre	9,75	0,250	2,00	44
Mindestanteil: 44 von 2.196 (88 von 4.392)					

Top 25 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	Hochparterre	7,31	0,800	5,85	
Vorraum	Hochparterre	7,31	0,800	5,85	
Zimmer	Hochparterre	20,25	0,800	16,20	28
Mindestanteil: 28 von 2.196 (56 von 4.392)					

Top 26 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Bad	Hochparterre	2,71	1,000	2,71	
Vorraum m.Kochgel.	Hochparterre	7,31	1,000	7,31	
Zimmer	Hochparterre	4,96	1,000	4,96	
WC	Hochparterre	1,57	1,000	1,57	
Zimmer	Hochparterre	21,91	1,000	21,91	38
Mindestanteil: 38 von 2.196 (76 von 4.392)					

Top 27 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	8,21	0,900	7,39	
WC	1.Stock	0,90	0,900	0,81	
Zimmer	1.Stock	16,84	0,900	15,16	
Kabinett	1.Stock	7,84	0,900	7,06	
Zuschläge					

Balkon	1.Stock	12,96	0,225	3,00	33
Mindestanteil: 33 von 2.196 (66 von 4.392)					

Top 28(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.Stock	5,77	1,000	5,77	
WC	1.Stock	1,20	1,000	1,20	
AR	1.Stock	1,10	1,000	1,10	
Bad	1.Stock	5,09	1,000	5,09	
Wohnküche	1.Stock	31,38	1,000	31,38	
Zimmer	1.Stock	15,00	1,000	15,00	
Zimmer	1.Stock	19,63	1,000	19,63	

Zuschläge

Balkon	1.Stock	9,75	0,250	2,00	81
Mindestanteil: 81 von 2.196 (162 von 4.392)					

Top 30(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	1.Stock	8,42	0,800	6,74	
Zimmer	1.Stock	7,31	0,800	5,85	
Zimmer	1.Stock	21,91	0,800	17,53	30

Mindestanteil: 30 von 2.196 (60 von 4.392)**Top 31 (Wohnung)**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	8,21	0,900	7,39	
Zimmer	2.Stock	16,84	0,900	15,16	
Kabinett	2.Stock	7,84	0,900	7,06	
WC	2.Stock	0,90	0,900	0,81	

Zuschläge

Balkon	2.Stock	12,96	0,225	3,00	33
Mindestanteil: 33 von 2.196 (66 von 4.392)					

Top 32(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	10,76	0,900	9,68	
WC	2.Stock	1,12	0,900	1,01	
Zimmer	2.Stock	11,11	0,900	10,00	
Zimmer	2.Stock	20,68	0,900	18,61	

Zuschläge

Balkon	2.Stock	9,75	0,225	2,00	41
Mindestanteil: 41 von 2.196 (82 von 4.392)					

Top 33(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche	Nutzwert	Einzel-	Summe
-------------	------	--------	----------	---------	-------

		In m ²	pro m ²	nutzwert	gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	4,39	0,975	4,28	
Vorraum	2.Stock	7,41	0,975	7,22	
Zimmer	2.Stock	21,37	0,975	20,84	
Bad/WC	2.Stock	2,73	0,975	2,66	35
Mindestanteil: 35 von 2.196 (70 von 4.392)					

Top 34(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	2.Stock	5,18	0,975	5,05	
Vorraum	2.Stock	7,41	0,975	7,22	
Zimmer	2.Stock	21,63	0,975	21,09	
Bad/WC	2.Stock	3,22	0,975	3,14	37
Mindestanteil: 37 von 2.196 (74 von 4.392)					

Top 35(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Stock	3,41	0,975	3,32	
Küche	3.Stock	2,86	0,975	2,79	
Zimmer	3.Stock	17,60	0,975	17,16	
Kabinett	3.Stock	8,43	0,975	8,22	
Bad/WC	3.Stock	2,79	0,975	2,72	
Zuschläge					
Balkon	3.Stock	12,99	0,244	3,00	37
Mindestanteil: 37 von 2.196 (74 von 4.392)					

Top 36(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	10,76	1,000	10,76	
Zimmer	3.Stock	11,11	1,000	11,11	
Zimmer	3.Stock	20,68	1,000	20,68	
WC	3.Stock	1,12	1,000	1,12	
Zuschläge					
Balkon	3.Stock	9,80	0,250	2,00	46
Mindestanteil: 46 von 2.196 (92 von 4.392)					

Top 37(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Küche	3.Stock	4,39	0,950	4,17	
Vorraum	3.Stock	7,41	0,950	7,04	
Zimmer	3.Stock	21,37	0,950	20,30	
Bad /WC	3.Stock	2,73	0,950	2,59	
Zuschläge					
Balkon	3.Stock	9,80	0,238	2,00	36
Mindestanteil: 36 von 2.196 (72 von 4.392)					

Seite 36

Top 38(Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	3.Stock	7,61	0,800	6,09	
Küche	3.Stock	8,42	0,800	6,74	
Zimmer	3.Stock	21,91	0,800	17,53	30
Zubehör					
Gang WC	3.Stock	1,26	0,500	1	1
Mindestanteil: 31 von 2.196 (62 von 4.392)					

Top 45 (Wohnung)

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	1.DG	10,14	1,150	11,66	
WC	1.DG	2,41	1,150	2,77	
AR	1.DG	2,81	1,150	3,23	
Bad	1.DG	4,57	1,150	5,26	
Wohnküche	1.DG	30,88	1,150	35,51	
Zimmer	1.DG	11,05	1,150	12,71	
Zimmer	1.DG	26,05	1,150	29,96	
Zimmer	1.DG	10,16	1,150	11,68	
Zimmer	1.DG	12,64	1,150	14,54	
Zuschläge					
Terrasse	1.DG	4,14	0,288	1,00	
Terrasse	1.DG	8,38	0,288	2,00	
Terrasse	2.DG	118,45	0,150	18,00	148
Mindestanteil: 148 von 2.196 (296 von 4.392)					

Top 38(Wohnung)	3.Stock	37,94	31 / 2.196	62 / 4.392	1,412
Top 45 (Wohnung)	1.DG, 2.DG	110,71	148 / 2.196	296 / 4.392	6,740
Summe:		2.196 / 2.196	(4.392 / 4.392)		



Wien, 24.02.2016

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Josefstadt
 Grundbuch: Neubau
 Einlagezahl: 396
 Grundstück Nr.: 1535

Grundlagen:
 wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 38

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 3
 2 Geschäftslokal(e), 1 Büro(s)

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: 41 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA 37/1572130-2014-6 vom 6.3.2015
 MA 37/1636986-2014-1 vom 15.7.2015 (Balkone)
 Bauanzeige Top 28+29 vom 8.9.2015
 Bauanzeige Top 16, Top 17 vom 29.1.2015
 MA 37/1737497-2014-1 v. 25.9.2015
 Bauanzeige Top 26 vom 16.3.2015





architektn dipl.ing. vera korab

zt-gmbH

Staatl. befugte und beeidete Ziviltechnikerin

An die
MA 37/ GGR Süd
f.d.3.,4.,5.,6.,7.,10.,11. und 23.Bezirk

Favoritenstraße 211
1100 Wien

Wien, 24.02.2016

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Josefstadt
Grundbuch: Neubau
Einlagezahl: 396
Grundstück Nr.: 1535

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 38

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 3
2 Geschäftslokal(e), 1 Büro(s)

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) - befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: **41 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA 37/1572130-2014-6 vom 6.3.2015
MA 37/1636986-2014-1 vom 15.7.2015 (Balkone)
Bauanzeige Top 28+29 vom 8.9.2015
Bauanzeige Top 16, Top 17 vom 29.1.2015
MA 37/1737497-2014-1 v. 25.9.2015
Bauanzeige Top 26 vom 16.3.2015



Nachparifizierung + # 10.120182/2019

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

I.

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

II.

Die staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, DI Vera Korab, hat mit Nutzwertgutachten für die Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 WEG 2002 für die Liegenschaft in 1070 Wien, Kaiserstraße 80, EZ 396, KG 01010 Neubau (BG Josefstadt) vom 28.11.2017, unter Zugrundelegung der baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002, der DI Vera Korab vom 28.11.2017 zum Zwecke der Nachparifizierung die Nutzwerte der Liegenschaft mit insgesamt – **2208**- festgesetzt.

III.

Sämtliche Miteigentümer berichtigen hiermit ihre derzeitigen in Spalte 6 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteile in die, auf dem unter Punkt II. genannten Nutzwertgutachten basierenden, in Spalte 5 der Tabelle ausgewiesenen Liegenschaftsanteile. Die Vertragsschließenden bestätigen, dass ihre Mindestanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

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

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

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

IV.

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

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

V.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Nachparifizierung verbundenen Kosten, Gebühren und Auslagen aller Art hat Danubius Immobilienverwertungs GmbH zur Gänze zu tragen.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen den Vertragsverfasser und Treuhänder, Dr. Norbert Nowak, Rechtsanwalt geb. am 08.07.1972, in 1010 Wien, Dr. Karl Lueger-Platz 5, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Vertrages, zur Abgaben von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Nachträgen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden, soweit dies zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich ist.

VI.

Die übrigen Bestimmungen der Wohnungseigentumsverträge bleiben vollinhaltlich aufrecht.

VII.

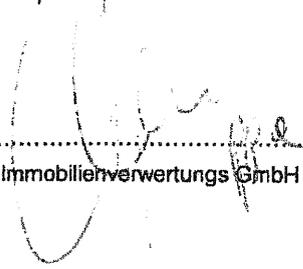
Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche von der Hausverwaltung verwahrt wird. Die Vertragsparteien erhalten über Verlangen eine Kopie desselben.

VIII.

Die Geschäftsführung der Gesellschaften mit beschränkter Haftung, welche Wohnungseigentumsobjekte Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erwerben oder innehaben erklärt hiermit an Eides statt, dass die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

Sämtliche vertragsschließenden natürlichen Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein oder die zum vertragsgegenständlichen Liegenschaftserwerb erforderlichen Voraussetzungen zu erfüllen.

Wien, am 16. Jan. 2019


.....
Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)

Td

TABELLE

1	2	3	4	5	6
Top Nr.	Bestandgegenstand	Eigentümer	Nutzfläche in m ²	Miteigentumsanteil neu	Miteigentumsanteil derzeit
1	Geschäftslokal	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	44/2208	44/2196 (BINr. 62)
2	Büro	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	44/2208	44/2196 (BINr. 63)
4	Geschäftslokal	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	28/2208	28/2196 (BINr. 64)
5	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	63/2208	63/2196 (BINr. 30)
6	Wohnung	Weijun Jin GEB: 1972-06-26	Wie bisher	80/2208	80/2196 (BINr. 82)
7	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	29/2208	29/2196 (BINr. 32)
8	Wohnung	Linda Goldsteiner GEB: 1994-01-19	Wie bisher	29/2208	29/2196 (BINr. 73)
9	Wohnung	Stephanie Grafinger GEB: 1985-08-27	Wie bisher	34/2208	34/2196 (BINr. 24)
10	Wohnung Loggia 10 Gang	Mag. Ronald Schuster GEB: 1976-12-15 Mag. Astrid Schuster GEB: 1977-12-13	Wie bisher	Je 27/4416 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 27/4392 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 26 und 27)
11	Wohnung	Peter Kakascik GEB: 1963-12-04	Wie bisher	26/2208	26/2196 (BINr. 34)
12	Wohnung	Peter Pallierer GEB: 1966-04-08	Wie bisher	30/2208	30/2196 (BINr. 76)
13	Wohnung	Renuka Schnieder GEB: 1989-11-23	Wie bisher	31/2208	31/2196 (BINr. 25)
14	Wohnung Loggia 14 Gang	Laura Sanjath GEB: 1992-03-14	Wie bisher	36/2208	36/2196 (BINr. 36)
15	Wohnung, Loggia 15 Gang	Georg Mrkvicka, BSc. GEB: 1981-07-27	Wie bisher	27/2208	27/2196 (BINr. 75)

16+17	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	76,43	65/2208	34/2196 (BINr. 38) und 31/2196 (BINr. 39)
18	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	39/2208	39/2196 (BINr. 40)
19	Wohnung, Loggia 19 Gang	Mag. Alexander Poneschitzky GEB: 1974-08-18	Wie bisher	44/2208	44/2196 (BINr. 41)
21	Wohnung, (Terrasse) Garten	Dr. Vitaliano Barberio GEB: 1977-09-27 Dr. Tatjana Cardona GEB: 1979-07-01	111,46 19,33 35,75	Je 121/4416 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 109/4392 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 58 und 59)
23	Wohnung	Slenzak Handel GmbH (FN 473302h)	Wie bisher	26/2208	26/2196 (BINr. 80)
24	Wohnung	Dr. Florian Kreßler GEB: 1967-11-23 Dr. Eva Kreßler GEB: 1969-03-24	Wie bisher	Je 22/2208 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 22/2196 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 78 und 79)
25	Wohnung	Christoph Feiberbauer GEB: 1977-08-06	Wie bisher	28/2208	28/2196 (BINr. 74)
26	Wohnung	Nikolaus Wernicke GEB: 1975-01-24 Marie-Therese Wernicke GEB: 1977-03-18	Wie bisher	Je 19/2208 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 19/2196 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 56 und 57)
27	Wohnung	Anna Rosa Matzner GEB: 1994-10-31	Wie bisher	33/2208	33/2196 (BINr. 21)
28	Wohnung	Helio Castilhos Franca Neto GEB: 1982-11-26	Wie bisher	81/2208	9/244 (BINr. 81)



30	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	30/2208	30/2196 (BINr. 49)
31	Wohnung	Dr. Peter Uggowitzer GEB: 1950-11-24 und Esther Uggowitzer GEB: 1956-07-10	Wie bisher	Je 33/4416 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 33/4392 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 22 und 23)
32	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	41/2208	41/2196 (BINr. 50)
33	Wohnung	Danubius Immobilienverwertungs GmbH (FN 211257y)	Wie bisher	35/2208	35/2196 (BINr. 51)
34	Wohnung	Bernhard Moss GEB: 1973-12-29	Wie bisher	37/2208	37/2196 (BINr. 77)
35	Wohnung	Mag. Tanja Bachheimer GEB: 1986-01-23	Wie bisher	37/2208	37/2196 (BINr. 20)
36	Wohnung	Kadriye Schumacher, GEB: 1982-11-10	Wie bisher	46/2208	46/2196 (BINr. 60)
37	Wohnung	Kadriye Schumacher, GEB: 1982-11-10	Wie bisher	36/2208	36/2196 (BINr. 61)
38	Wohnung, Gang WC	Wolfgang Spinler GEB: 1955-08-16	Wie bisher	31/2208	31/2196 (BINr. 55)
39	Wohnung	Stefan Neugebauer, GEB: 1961- 12-08	Wie bisher	102/2208	102/2196 (BINr. 84)
40	Wohnung	Niklas Wendelin Moser, GEB: 1994-03-04	Wie bisher	170/2208	170/2196 (BINr. 86)
41	Wohnung	Melanie Drucker, B.A., GEB: 1990-11-14	Wie bisher	39/2208	39/2196 (BINr. 83)
42	Wohnung	Mag. Philipp Christoph Schöffmann, CEMS MIM, GEB: 1982-08-01 Dr. Fabienne Babinsky GEB: 1982-06-05	Wie bisher	Je 107/4416 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 107/4392 Verbindung gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (BINr. 88 und 89)
43	Wohnung	Mathias Philipp Urbanek, GEB: 1988-12-07	Wie bisher	103/2208	103/2196 (BINr. 85)

E
E
E

44	Wohnung	LNR Kaiserstraße 80 Projektentwicklung GmbH (FN 450418f)	Wie bisher	166/2208	166/2196 (BINr. 70)
45	Wohnung	Ferhat Milanov, GEB: 1991-08- 16	Wie bisher	148/2208	148/2196 (BINr. 87)
		Summe		2208/2208	2196/2196

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

BRZ: 138/2019

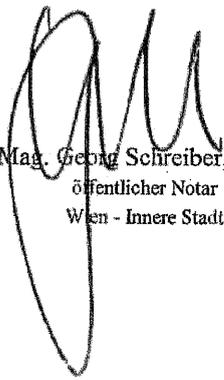
Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Christian ZIEGLER**, geboren am 14.10.1980 (vierzehnten Oktober neunzehnhundertachtzig), als Prokurist der **Danubius Immobilienverwertungs GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Christian ZIEGLER, mit der Berechtigung zur Veräußerung und Belastung von Liegenschaften, berechtigt ist, die unter FN 211257y eingetragene Danubius Immobilienverwertungs GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. ----

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

Wien, am 16.01.2019 (sechzehnten Jänner zweitausendneunzehn). -----




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





GUTACHTEN

über die Neufestsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft:

Adresse: 1070, Kaiserstraße 80
Einlagezahl: 396
Grundstücks.nr.: 1535
Grundbuch: 01010 Neubau
Bezirksgericht: Josefstadt

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des §9 Abs.1 des Wohnungseigentumsgesetzes WEG 2002 -BGBl .Nr.70/2002
i.d.F.Wohnrechtsnovelle 2015 BGBl.Nr.100/2014

Wien, am 28.11.2017



Allgemeine Angaben:

Auftraggeber: Danubius Immobilienverwertungs GmbH
1010, Gonzagagasse 9

Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumsstauglichen Objekte
sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft

Einlagezahl 396 Grundbuch 01010 Neubau

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 idF. der WRN 2015.

Bewertungsstichtag: 28.11.2017

Unterlagen/Grundlagen:

- das Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 idF. der WRN 2015
- Grundbuchsauszug
- die Nutzflächen sind aus genehmigten Bauplänen ermittelt
- Baubescheide
- behördlich genehmigte Baupläne
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG
veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten
Sachverständigen Österreichs
- Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG/WEG
- Erfahrungswerte der MA25 über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der
Ermittlung von Nutzwerten nach dem WEG 2002, Stand Oktober 2006
- Nutzwertgutachten von Arch. Dipl.Ing. Vera Korab vom 24.2.2016
- Gutachten laut §6 WEG 2002 von Arch. Dipl.Ing. Vera Korab vom 24.2.2016

behördliche Baugenehmigungen:

MA37/1572130-2014-14 vom 5.7.2016

MA37/110974-2016-1 vom 25.2.2016

Befund:**Grundbuchsstand:**

Adresse: 1070, Kaiserstraße 80
 Einlagezahl: 396
 Grundstücks.nr.: 1535
 Grundbuch: 01010 Neubau
 Bezirksgericht: Josefstadt

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß §6 Abs.2 des WEG 2002 idf der WRN 2015 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

insgesamt: 40 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

37 Wohnungen
 3 sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
 0 Abstellplatz(Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnung	37	0
Haus	0	0
Geschäft	2	0
Büro	1	0
Magazin	0	0
Werkstatt	0	0
Lokal	0	0
Sonstiges	0	0

Allgemeinflächen:

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Nutzflächenermittlung:

Die Nutzflächenermittlung erfolgte von der Sachverständigen nach den Einreichplänen unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligungen. Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Gutachten

Allgemeines:

Die Neufestsetzung der Nutzwerte wurde erforderlich, da

- die Wohnungen Top 16 und 17 zusammengelegt und umgebaut wurden;
- die Wohnung Top 21 umgebaut und vergrößert wurde.

Im Grundbuch sind derzeit 2.196 Anteile verbüchert.

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2015 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2015.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2015).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2015).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2015 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit lt. Vorgutachten für die Top 24 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Top.

1070, Kaiserstraße 80**Regelnutzwerte**

Es wurden folgende Regelnutzwerte für das gegenständliche Objekt festgesetzt:
bzw. vom Vorgutachten übernommen:

RNW	Wohnung	1,00
RNW	Büro	1,00
RNW	Geschäft	1,00
RNW	Eigengarten	0,15

Es wurden folgende Zu- und Abschläge angewandt:

Abschläge	Bezeichnung	%
A1	Lage im EG hofseitig	-5,00%
A2	Lage an verkehrsreicher Straße	-15,00%
A3	Bad und WC in einem	-2,50%
A4	fehlendes Bad	-10,00%
A5	fehlendes WC	-10,00%
A6	tiw. Dachsträgen	-5,00%
A7	Dachsträgen	-15,00%

Zuschläge	Bezeichnung	%
Z1	Lage im neuerricht. DG	20,00%

Loggien werden mit 50% des jeweiligen Wohnungsnutzwertes bewertet.

Terrassen werden bis zu einer Größe von 50% der dazugehörigen Wohnung mit 25% des Wohnungsnutzwertes bewertet, bei einer Größe von 50-100% mit 20% und bei einer Größe von über 100% der Wohnung mit 15% des Wohnungsnutzwertes der betreffenden Wohnung.

Top 16+17	Wohnung	3.Stock / STG 1	76,43 m ²	65
-----------	---------	-----------------	----------------------	----

Nutzflächenaufstellung

Raum	Wohnnutzfläche
VR	4,46 m ²
Gard.	1,00 m ²
WC	1,75 m ²
AR	7,62 m ²
Küche	8,18 m ²
AR	1,18 m ²
VR	4,10 m ²
Bad	7,55 m ²
Zimmer	20,14 m ²
Wohnzimmer	20,45 m ²
Summe	76,43 m ²

Nutzwerte/m ²	RNW	
Regelnutzwert Objekt	Wohnung	1,000
<i>Abschläge:</i>		
	A2 Lage an verkehrsreicher Straße	-15,00%
<i>Zuschläge:</i>		
Summe Zu- und Abschläge		-15,00%
Nutzwert /m ²		0,850

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 16+17	76,43 m ²	0,850	64,966	65
	Nutzwert			65

Top 21 (Garten)	Wohnung	Erdgeschoß / STG 2	111,46 m ²	121
-----------------	---------	--------------------	-----------------------	-----

Nutzflächenaufstellung

Raum	Wohnnutzfläche
VR	11,92 m ²
Bad	6,44 m ²
AR 1	19,16 m ²
Küche	37,05 m ²
AR 2	4,74 m ²
Gang	2,66 m ²
WC	3,88 m ²
Zimmer	15,66 m ²
AR 3	8,77 m ²
AR 4	1,18 m ²
Summe	111,46 m ²
Terrasse	19,33 m ²
Garten	35,75 m ² Eigengarten

Nutzwerte/m ²	RNW	
Regelnutzwert Objekt	Wohnung	1,000
<i>Abschläge:</i>		
<i>Zuschläge:</i>		
Summe Zu- und Abschläge		0,00%
Nutzwert /m ²		1,000
Terrasse	25%	0,250
Garten Eigengarten		0,150

Nutzwertberechnung

	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 21 (Garten)	111,46 m ²	1,000	111,460	111
Terrasse	19,33 m ²	0,250	4,833	5
Garten	35,75 m ²	0,150	5,363	5
	Nutzwert			121

ZUSAMMENFASSUNG

folgende WE-objekte bleiben unverändert:

Objekt	Art	Lage	Nutzfläche	Nutzwert	% Anteile
Stiege 1					
Top 1	Geschäft	Erdgeschoß	44,20 m ²	44	1,99%
Top 2	Büro	Erdgeschoß	43,65 m ²	44	1,99%
Top 4	Geschäft	Erdgeschoß	28,41 m ²	28	1,27%
Top 5	Wohnung	Erdgeschoß	55,30 m ²	63	2,85%
Top 6	Wohnung	1.Stock	97,50 m ²	80	3,62%
Top 7	Wohnung	1.Stock	30,43 m ²	29	1,31%
Top 8	Wohnung	1.Stock	35,19 m ²	29	1,31%
Top 9	Wohnung	1.Stock	42,21 m ²	34	1,54%
Top 10 (Loggia 10 Gang)	Wohnung	2.Stock	30,50 m ²	27	1,22%
Top 11	Wohnung	2.Stock	40,44 m ²	26	1,18%
Top 12	Wohnung	2.Stock	36,84 m ²	30	1,36%
Top 13	Wohnung	2.Stock	48,29 m ²	31	1,40%
Top 14 (Loggia 14 Gang)	Wohnung	2.Stock	43,72 m ²	36	1,63%
Top 15 (Loggia 15 Gang)	Wohnung	3.Stock	30,40 m ²	27	1,22%
Top 18	Wohnung	3.Stock	47,25 m ²	39	1,77%
Top 19 (Loggia 19 Gang)	Wohnung	3.Stock	43,10 m ²	44	1,99%
Top 39	Wohnung	1.Dachgeschoß	85,33 m ²	102	4,62%
Top 40	Wohnung	1.DG, 2.DG	135,18 m ²	170	7,70%
Top 41	Wohnung	1.Dachgeschoß	32,16 m ²	39	1,77%
Top 42	Wohnung	2.Dachgeschoß	87,46 m ²	107	4,85%
Top 43	Wohnung	2.Dachgeschoß	84,51 m ²	103	4,66%
Top 44	Wohnung	3.DG, DD	144,16 m ²	166	7,52%
Stiege 2					
Top 23	Wohnung	Erdgeschoß	31,16 m ²	26	1,18%
Top 24	Wohnung	Hochparterre	42,32 m ²	44	1,99%
Top 25	Wohnung	Hochparterre	34,87 m ²	28	1,27%
Top 26	Wohnung	Hochparterre	38,46 m ²	38	1,72%
Top 27	Wohnung	1.Stock	33,79 m ²	33	1,49%
Top 28	Wohnung	1.Stock	79,17 m ²	81	3,67%
Top 30	Wohnung	1.Stock	37,64 m ²	30	1,36%
Top 31	Wohnung	2.Stock	33,79 m ²	33	1,49%
Top 32	Wohnung	2.Stock	43,67 m ²	41	1,86%
Top 33	Wohnung	2.Stock	35,90 m ²	35	1,59%
Top 34	Wohnung	2.Stock	37,44 m ²	37	1,68%
Top 35	Wohnung	3.Stock	35,09 m ²	37	1,68%
Top 36	Wohnung	3.Stock	43,67 m ²	46	2,08%
Top 37	Wohnung	3.Stock	35,90 m ²	36	1,63%
Top 38 (Gang-WC)	Wohnung	3.Stock	37,94 m ²	31	1,40%
Top 45	Wohnung	1.DG, 2.DG	110,71 m ²	148	6,70%
Objekt	Art	Lage	Nutzfläche	Nutzwert	% Anteile
Top 16+17	Wohnung	3.Stock / STG 1	76,43 m ²	65	2,94%
Top 21 (Garten)	Wohnung	Erdgeschoß / STG 2	111,46 m ²	121	5,48%
Gesamtnutzwert				2208	100,00%

Der Gesamtnutzwert ändert sich von **2.196** auf **2208**

Wien, 28.11.2017

Gutachten

Gemäß §6 WEG 2002, BGBl 70/2002 idF. der WRN 2015 - BGBl 100/2014 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen Selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Adresse: 1070, Kaiserstraße 80

Einlagezahl: 396

Grundstücks.nr.: 1535

Grundbuch: 01010 Neubau

Bezirksgericht: Josefstadt

Grundlagen: wie Nutzwertgutachten

Gemäß §6 WEG 2002, BGBl 70/2002 idF. der WRN 2015 - BGBl 100/2014 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter Wohnungen und Sonstiger Selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen: 37 Gesamtanzahl

Sonstige Selbständige Räumlichkeiten: 3 Gesamtanzahl

diese gliedern sich wie folgt auf:

0	Haus
2	Geschäft
1	Büro
0	Magazin
0	Werkstatt
0	Lokal
0	Sonstiges

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des §6 WEG 2002, BGBl 70/2002 idF. der WRN 2015 - BGBl 100/2014 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

0 Abstellplatz(plätze) für Kraftfahrzeuge

Insgesamt 40 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA37/1572130-2014-14 vom 5.7.2016

MA37/110974-2016-1 vom 25.2.2016





Wien, 28.11.2017

Gutachten

Gemäß §6 WEG 2002, BGBl 70/2002 idF. der WRN 2015 - BGBl 100/2014 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen Selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Adresse: 1070, Kaiserstraße 80
 Einlagezahl: 396
 Grundstücks.nr.: 1535
 Grundbuch: 01010 Neubau
 Bezirksgericht: Josefstadt

Grundlagen: wie Nutzwertgutachten

Gemäß §6 WEG 2002, BGBl 70/2002 idF. der WRN 2015 - BGBl 100/2014 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter Wohnungen und Sonstiger Selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen: 37 Gesamtanzahl

Sonstige Selbständige Räumlichkeiten: 3 Gesamtanzahl

diese gliedern sich wie folgt auf:

0	Haus
2	Geschäft
1	Büro
0	Magazin
0	Werkstatt
0	Lokal
0	Sonstiges

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des §6 WEG 2002, BGBl 70/2002 idF. der WRN 2015 - BGBl 100/2014 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

0 Abstellplatz(plätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt 40 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

MA37/1572130-2014-14 vom 5.7.2016

MA37/110974-2016-1 vom 25.2.2016





31.01.2023

Protokoll zur Wohnungseigentümerversammlung 1070 Wien, Kaiserstraße 80

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgend finden Sie das Protokoll zur Wohnungseigentümerversammlung 1070 Wien, Kaiserstraße 80, die als Hybridveranstaltung einerseits via Zoom und andererseits im Besprechungsraum Studio Lounge in 1020 Wien, Am grünen Prater 13/1 abgehalten wurde.

Die Versammlung hat am Dienstag, den 24.01.2023 stattgefunden und um 17:00 Uhr begonnen.

1. Allgemeines

1.1. Anwesenheit:

Anwesende Wohnungseigentümer: lt. Anwesenheitsliste
1.331 von 2.208 Anteilen, somit 60,28 %

Vertreter der Immobilienverwaltung:

Christoph Krenn, MA,	zuständiger Verwalter
Mag. Andreas König	Geschäftsführer cont EQ Immobilien GmbH

Berater:

Ing. Robert Zapletal	Bauservice SZ 13 GmbH
Mag. Georg Männl	Gibel Zirm Rechtsanwälte
Carla Zimmermann	Gibel Zirm Rechtsanwälte

2. Tagesordnung

Herr Krenn begrüßt die erschienenen Wohnungseigentümer, eröffnet die Eigentümerversammlung und stellt fest, dass die anwesenden Wohnungseigentümer beschlussfähig sind.

Er berichtet über die letzten Geschehnisse, die auch im Rahmen der Einladung zur Eigentümerversammlung dargelegt wurden.

2.1. Vorstellung des notwendigen Sanierungsumfangs durch Ing. Zapletal sowie Besprechung der Kostenaufstellung

Herr Krenn erklärt, dass die Erstellung der Kostenaufstellung leider länger benötigt hat als beabsichtigt. Ursächlich hierfür waren u.a. Baufirmen, die aufgrund gut gefüllter Auftragsbücher keine Angebote gelegt haben, Unsicherheiten im Ukraine-Krieg sowie Abstimmungsprobleme mit dem Rauchfangkehrer und der MA 37.



Herr Zapletal führt in diesem Zusammenhang aus, dass mit unterschiedlichen Mitarbeitern der MA 37 Kontaktaufnahmen versucht wurden, jedoch aus unerklärlichen Gründen keine (brauchbaren) Auskünfte erteilt wurden. Dadurch war es bisher nicht möglich zu erfahren welche im Zuge der eingereichten Auswechslung angesuchten baulichen Maßnahmen abgelehnt wurden bzw. wenn die Auswechslung erfolgreich eingereicht werden konnte, welche Nachweise zu einer (Gesamt-) Fertigstellungsanzeige benötigt werden. Eine Teilfertigstellungsanzeige für die DG-Wohnung wurde vom Bauwerber bereits bei der MA 37 eingebracht. Herr Männl wird in weiterer Folge Herrn Zapletal bei der Vereinbarung eines Termins bei der MA 37 unterstützen.

Da die Firma Plurimum Kaiserstraße 80 Immobilien GmbH mittlerweile gelöscht wurde und wohl keine Fertigstellungsanzeige mehr einreichen wird, teilt Herr Zapletal mit, dass er sich um die Erstellung der Unterlagen zur Fertigstellungsanzeige bemühen wird.

Hierfür werden jedenfalls genaue Einreichpläne und Ausführungsunterlagen benötigt. Herr Milanov sagt zu, diese beim ehemaligen Geschäftsführer der Plurimum Kaiserstraße 80 Immobilien GmbH einzuholen und jedenfalls innerhalb von max. 2 Wochen an die Verwaltung / Herrn Zapletal zu übermitteln.

Eine Herausforderung wird insbesondere die Meldung eines neuen Bauführers (Baumeister) bei der MA 37, da dieser mit der Meldung die Haftung für die ordnungsgemäße Ausführung gemäß Baubescheid gegenüber der Behörde übernimmt und somit auch für Arbeiten verantwortlich gemacht wird, die in der Vergangenheit durch den Bauwerber, und nicht von ihm ausgeführt wurden. Zu diesem Zweck muss Herr Zapletal für den künftigen Bauführer eine genaue Dokumentation vorbereiten. Weiters weist Herr Männl darauf hin, dass der bisherige Bauwerber Firma Plurimum Kaiserstraße 80 Immobilien GmbH gelöscht ist und bei weiteren behördlichen Einreichungen (Auswechslungen, Fertigstellungsmeldungen) die Eigentümergemeinschaft als Bauwerber auftreten muss. Herr Zapletal ergänzt in diesem Zusammenhang, dass hierzu auch die Unterschrift eines jeden Miteigentümers auf dem Auswechslungsplan / Bestandsplan erforderlich ist, welcher mit dem ebenfalls beizulegenden Grundbuchsatz korrelieren muss. Für eventuelle fehlende Abnahmebestätigungen sind seitens des Bauführers wie auch dem neu bekanntzugebenden Prüfenieur Probeöffnungen zum Nachweis der ordentlichen Ausführung möglicherweise ebenfalls nötig. Dies auch abhängig von den Befunden, welche durch Herrn Milanov in den Auswechslungsunterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Herr Zapletal legt den Umfang der notwendigen Sanierungsmaßnahmen dar und beantwortet zahlreiche Detailfragen der Wohnungseigentümer. Herr Goldsteiner bedankt sich bei Herrn Zapletal für die detaillierte Arbeit, die wegen der unzähligen, notwendigen Kleinarbeiten bewundernswert sei.

2.2. Erläuterung der Kostenaufstellung

Herr Krenn teilt die aktualisierte Kostenaufstellung, **die diesem Protokoll als Beilage angefügt ist**, an alle anwesenden Wohnungseigentümer aus.

Herr Zapletal erläutert die einzelnen Spalten und erklärt den Umfang der Sanierungspakete:



- Die Spalte „Gesamtsanierung“ stellt die Gesamtkosten aller angebotenen Maßnahmen dar.
- Die Spalte „Plurimum“ stellt jene Arbeiten dar, die auf Basis des gerichtlichen Vergleichs durch Firma Plurimum GmbH auszuführen gewesen wären.
- Die Spalte „Fertigstellung MA 37“ stellt jene Arbeiten dar, die für die Erlangung der Fertigstellungsanzeige notwendig wären.
- Die Spalte „notwendige Instandhaltung / Objektsicherheit“ stellt jene Arbeiten dar, die jedenfalls im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durchgeführt werden müssen.
- Die Spalte „vorgeschlagene Instandhaltung“ stellt jene Arbeiten dar, die nicht zwingend notwendig wären, aber als optische Instandhaltungen („nice to have“) von den Eigentümern beschlossen werden könnten.
- Die Spalte „Erhaltungspflicht Wohnungseigentümer“ stellt jene Arbeiten dar, die im Vergleich durch Plurimum GmbH zugesagt wurden, aber der Erhaltungspflicht von einzelnen Wohnungseigentümern, und nicht der Eigentümergemeinschaft, zuzuordnen sind.

Die eingeholten Angebote orientieren sich an mehreren Unterlagen aus der Vergangenheit: der Beweissicherung von SV Ehrlich sowie weiteren Gutachten, welche bei der Verwaltung aufliegen.

Gerne stellt die Immobilienverwaltung diese Unterlagen, sowie sämtliche eingeholten Angebote unter folgendem Link (Gültigkeit bis 07.02.2023!) zur Verfügung:

<https://we.tl/t-qO85DicZr7>

3.1. Finanzierung der Sanierungsarbeiten

Herr Männl berichtet nochmals, dass die Plurimum Kaiserstraße 80 Immobilien GmbH im Laufe des Jahres 2022 infolge Vermögenslosigkeit von Amts wegen gelöscht wurde. Auf Nachfrage von Herrn Männl teilt Herr Moser mit, dass er als Mitarbeiter der LNR keine Wahrnehmungen zur Löschung der Plurimum Kaiserstraße 80 Immobilien GmbH habe.

Auch die Weiterverrechnung von den Sanierungskosten an andere „Verursacher“ scheint schwierig, wird aber aktuell von Herrn Männl geprüft. Es wird hierzu ein Berichtsschreiben bis zum Ende des 1. Quartals 2023 folgen.

Die Finanzierung der Sanierungsarbeiten liegt somit grundsätzlich an der Eigentümergemeinschaft, deren Rücklage mit aktuell rund 50.000 € bedeckt ist.

Frau Bachheimer fragt die Vertreter der Danubius GmbH ob sich diese einen „Zuschuss“ zu den Sanierungskosten vorstellen können, da in einem Gespräch mit Herrn Schmidt und Herrn Ziegler noch ein Teil der von Danubius gezogenen Bankgarantie (angeblich rund 80.000 €) zu diesem Zweck zugesagt worden sei. Frau Bachheimer wird das entsprechende Gesprächsprotokoll an die Hausverwaltung weiterleiten. Herr Pichler und Herr Fuchs erklären, dass bereits zahlreiche Ausgaben aus dieser Bankgarantie getätigt wurden (zb rund 80.000 € Stellplatzabgabe, andere Sanierungsarbeiten, Arbeitszeit, Mietentgang Geschäftslokal, etc....) und es keine Verpflichtung seitens Danubius gibt



diese Bankgarantie der Eigentümergeinschaft zur Verfügung zu stellen. Bei einer konkreten Lösung erklärt sich Danubius/3Si dennoch zu einer (finanziellen) Beitragsleistung bereit. Herr Männl wird sich diesbezüglich mit Herrn Fuchs und Herrn Pichler in Verbindung setzen.

Zur Finanzierung der Sanierungskosten durch die Eigentümergeinschaft gibt es grundsätzlich 2 Möglichkeiten:

1. Aufnahme eines Rücklagendarlehens und Rückzahlung der Darlehensraten über die Rücklage.
2. Einmalzahlung der anteiligen Sanierungskosten durch sämtliche Wohnungseigentümer.

Auch eine Mischung beider Varianten ist möglich.

Die Kosten für die Arbeiten „Fertigstellung MA 37“ und „notwendige Instandhaltung / Objektsicherheit“, die im Rahmen der ordentlichen Verwaltung jedenfalls durchgeführt werden müssen, betragen ca. 600.000 € (inkl. 10 % USt).

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit die Arbeiten „vorgeschlagene Instandhaltung“, zu der der Anstrich der Hoffassade, der Stiegenhäuser und das unter Putz verlegen der Gassteigleitung zählen, durchführen zu lassen. Der zusätzliche Kostenaufwand hierfür beträgt ca. 140.000 € (inkl. 10 % USt).

Die Aufnahme eines Darlehens (variabler Zinssatz, 25 Jahre) bis zu einer Summe von 300.000 € ist möglich ohne die monatliche Rücklagendotierung anheben zu müssen. Ein Darlehen über einen höheren Betrag würde eine dementsprechende Erhöhung der Rücklage nach sich ziehen.

Herr König schlägt die Finanzierung der Sanierungsarbeiten zu einem Teil durch eine Einmalzahlung (200.000 €) und zum anderen Teil durch Aufnahme eines Darlehens vor. Möglich wäre auch die Aufnahme eines Darlehens über den gesamten zu finanzierenden Betrag.

In der Beilage finden Sie eine diesbezügliche Berechnung für jedes Wohnungseigentumsobjekt.

Die Eigentümer werden in weiterer Folge darüber abstimmen:

1. Ob die Arbeiten „vorgeschlagene Instandhaltung“ durchgeführt werden sollen
2. Ob sämtliche Arbeiten mittels Rücklagendarlehen und damit verbundener Erhöhung der Rücklage auf das notwendige Ausmaß oder durch Einmalzahlung in Höhe von 200.000 € und Aufnahme eines Darlehens für den darüber hinausgehenden Teil finanziert werden sollen

Hinsichtlich des ersten Abstimmungspunktes stimmen die Eigentümer folgender Wohnungseigentumsobjekte bereits im Zuge der Eigentümerversammlung für die Durchführung der Arbeiten „vorgeschlagene Instandhaltung“:



Top 8, Top 13, Top 14, Top 27, Top 28, Top 41, Top 44

Abgestimmt haben somit 415 Anteile von 2.208 Anteilen (=18,80 %)

Die übrigen Wohnungseigentümer werden höflichst eingeladen mit dem beigefügten, additiven Umlaufbeschluss ihre Stimme bis spätestens 03.03.2023 abzugeben.

Herr Zapletal wird in der Zwischenzeit die Auftragsvergabe vorbereiten und die Angebote nachverhandeln. Die Sanierung soll im Frühling 2023 beginnen.

Herr Göllner, Vertreter des Miteigentümers Lukas Neugebauer sowie auch der LNR Development GmbH, berichtet, dass es ein Angebot gibt, wonach die LNR Development GmbH eine Abschlagszahlung in Höhe von 15.000 € an die Eigentümergemeinschaft leistet und hierfür die Löschung einer Klagsanmerkung im Grundbuch erwirken möchte und fragt nach warum dieses Angebot nicht an die Wohnungseigentümer kommuniziert wurde. Herr Männl erläutert, dass die angebotene Abschlagszahlung im Verhältnis zum Treuhanderlag seiner Ansicht nach kein wirtschaftlich attraktives Angebot darstelle und er dies ohnehin in sein Berichtsschreiben einarbeiten wollte.

Nach einigen Diskussionen zwischen den Rechtsvertretern teilt Herr Männl mit, dass er mit Herrn Göllner diesbezüglich Gespräche führen und das Ergebnis auch Teil des Berichtsschreibens sein wird.

3.2. Ende der Versammlung

Die Versammlung endet um 20:15 Uhr.

Hinweis gemäß § 24 Abs. 5 WEG:

Beschlüsse betreffend Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 24 Abs. 6 WEG) können innerhalb eines Monats ab Anschlag im Haus angefochten werden.

Beschlüsse betreffend Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 Abs. 1 WEG) können innerhalb von drei Monaten ab Anschlag im Haus angefochten werden.

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:



CONT EQ IMMOBILIEN GMBH
Die WEG-Verwaltung der Equilibria Gruppe

cont EQ Immobilien GmbH
Am grünen Prater 13/1, A-1020

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung

b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002).

Es wird gem. § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.

Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

cont EQ Immobilien GmbH
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien
FN 676628 h UID: ATU78040638